

Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Stand öffentliche Auflage

Teilrevision Nutzungsplanung: Kernzone Zentrum

Kat-Nrn. 496, 497, 498, 499, 687, 688, 689, 690, 1756,
2151, 2164, 2166, 2167, 2545, 2546, 2547

1 : 1'000

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am

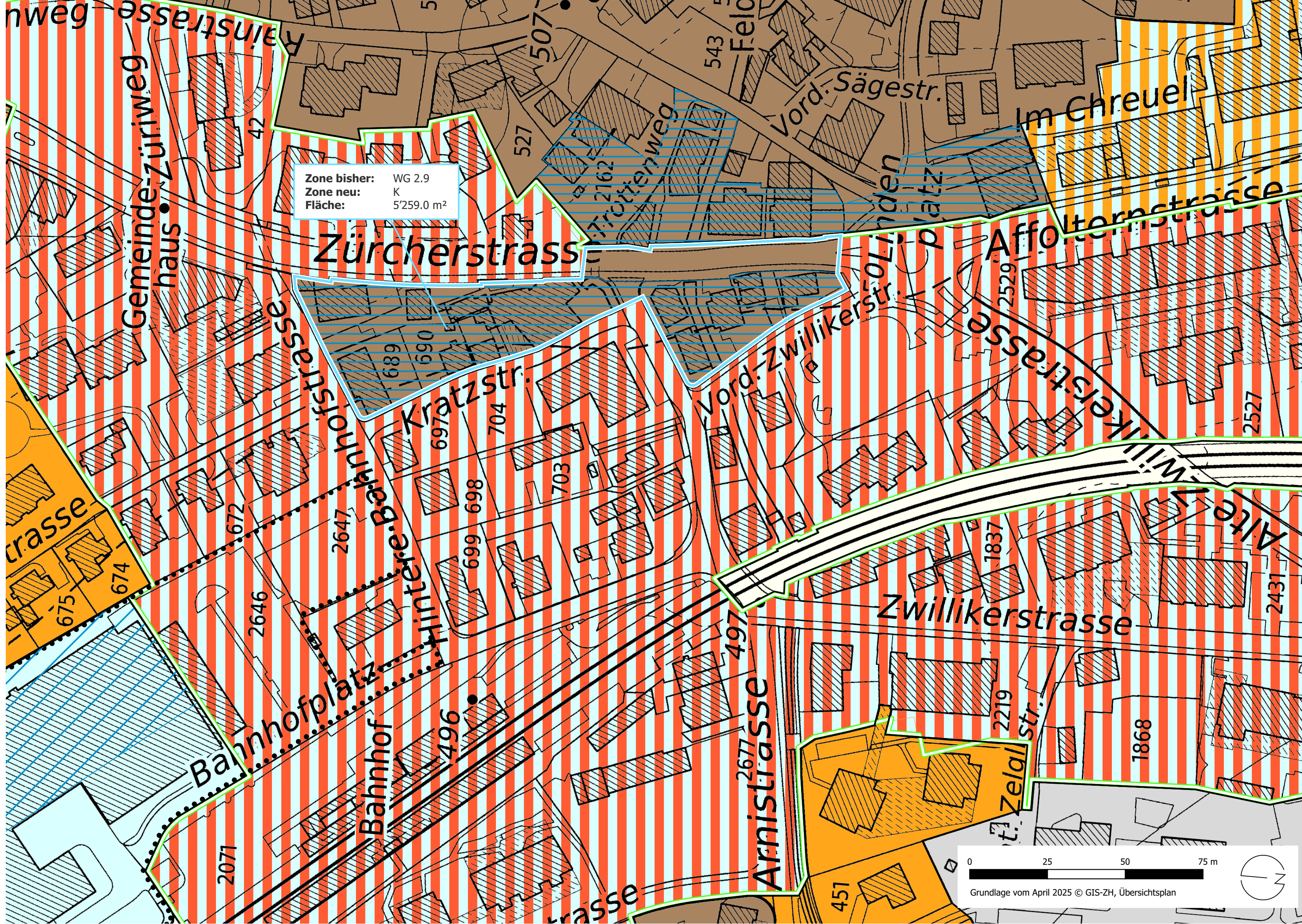
BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Auftr.-Nr.: 11.6406
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: AMI
S:\LU-Projekte\11_ZH\64_Hedingen\06_Teilrevision_Zentrum\13_Nutzungsplan\40_öffentliche_Auflage\GIS\qgz\Hedingen_Kernzone.qgz

suisse plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



Zonenplan

Kommunale Zonen

Abk.		ES
K	Kernzone	II/III
W 2.0	Wohnzone	II
WG 2.0	Wohnzone massig störendes Gewerbe zulässig	III
WG 2.9	Wohnzone massig störendes Gewerbe zulässig	III
I	Industrie	IV
Ö	Zone für öffentliche Bauten	II

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

Areaüberbauungen zulässig

Informationsinhalte

Verkehrsfläche
Gestaltungspläne bestehend

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung – beantragt

Höhereinstufung in ES III wegen Lärmvorbelastung /
in Kernzone mässig störende Betriebe zulässig

Temporäre Festlegungen

Beantragte Festlegung



Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Öffentliche Auflage

Teilrevision Zentrumsplanung

Umzonung Kernzone

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 11.11.2025

Impressum

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Gemeinde Hedingen
Zürcherstrasse 27
8908 Hedingen
www.hedingen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: S:\LU-Projekte\11 ZH\64 Hedingen\06 Teilrevision Zentrum\13
Nutzungsplan\40 öffentliche Auflage\Ber Kernzone\Ber_Kernzone öA.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
07.05.2025	Vorprüfung V01
20.05.2025	Vorprüfung V02/V03 (redaktionelle Anpassung)
11.11.2025	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Situation	3
1.2.1	Zonierung	3
1.2.2	Dorfbach	4
2	Zielsetzungen	5
3	Planungsverfahren	7
3.1	Planungsgegenstand	7
3.2	Planungsablauf	8
3.3	Verfahrenskoordination	8
4	Gemeindeentwicklung	9
4.1	Bevölkerungsentwicklung	9
4.2	Bevölkerungsprognose	9
5	Erläuterungen zur Nutzungsplanung	10
5.1	Erläuterungen zum Zonenplan	10
5.2	Erläuterungen zum Kernzonenplan	13
6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
7	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	14
7.1	Interessenermittlung und Einordnung	15
7.1.1	Internationale Interessen	15
7.1.2	Nationale Interessen	16
7.1.3	Kantonale Interessen	27
7.1.4	Regionale Interessen	31
7.1.5	Lokale Interessen	32
7.2	Interessenbewertung	34
7.3	Interessenabwägung	34
7.4	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	35
8	Berücksichtigung der Vorprüfung	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersicht Teilgebiete der Zentrumsplanung mit erweitertem Perimeter (Quelle: Hanser Consulting AG, 2025)	2
Abb. 2	Ausschnitt Luftbild Hedinger Zentrum (Quelle: map.geo.admin.ch, 29.04.2025), Erweiterung Kernzone gelb markiert	3
Abb. 3	Auszug Syntheseprojekt Städtebau/Umgebung (Uniola AG, Axess Architekten AG, Stand: 21.05.2025)	6
Abb. 4	Auszug Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Stand: 12.12.2023; Quelle: geo.zh.ch, 29.04.2025), Erweiterung Kernzone violett markiert	11
Abb. 5	Auszug Chemie-Risikokataster Hedingen (Quelle: maps.zh.ch, 18. November 2019)	21
Abb. 6	Gewässerschutzzonen im Zentrum von Hedingen (Auszug der Gewässerschutzkarte aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich, Abfrage 24.01.2025)	22
Abb. 7	Ausscheidung Gewässerraum Dorfbach, Stand Entwurf vom 06.03.2023	23
Abb. 8	Auszug Kantonalen Richtplan (Stand: 11. März 2024)	28
Abb. 9	Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Hedingen vom 12.12.2023	30
Abb. 10	Auszug Regionaler Richtplan – Verkehr (Stand: 24. August 2022)	31
Abb. 11	Schutzobjekt Alte Zwillikerstrasse 8 + 10 in Rot (Quelle: maps.zh.ch)	32

Beilagenverzeichnis

Teilrevision Nutzungsplanung: Kernzone Zentrum, 1:1'000 vom 11.11.2025

Änderung Kernzonenplan: Erweiterung Zentrum, 1:1'000 vom 11.11.2025

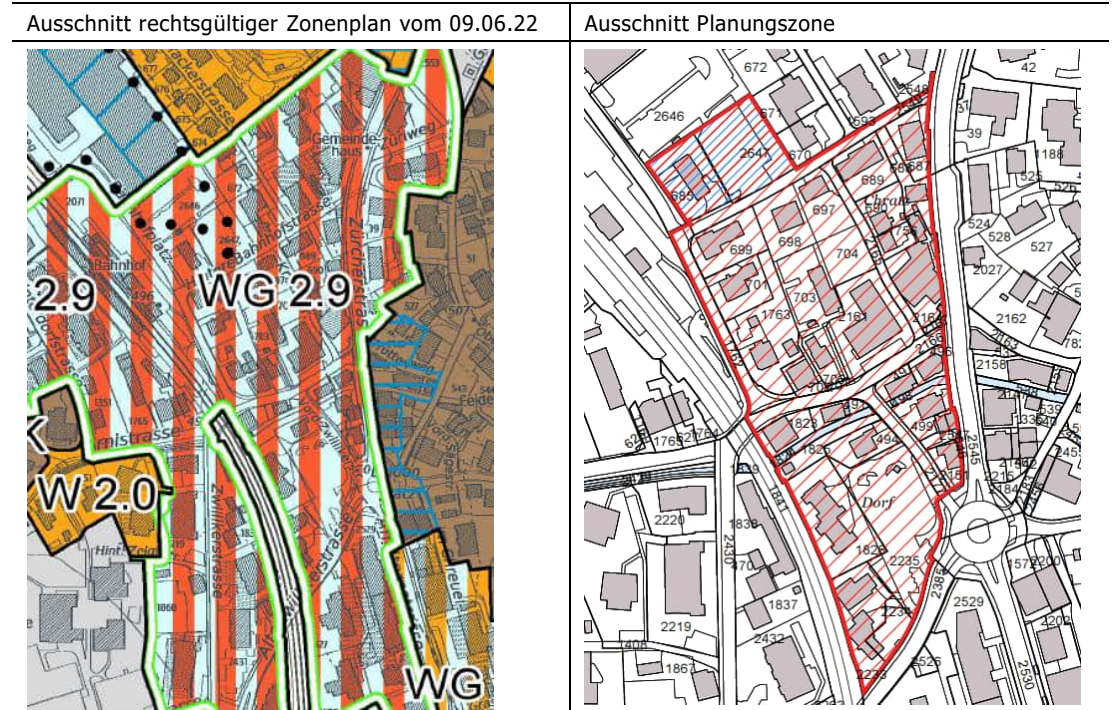
Syntheseprojekt Städtebau/Umgebung, Hedingen – Zentrumsentwicklung, Uniola AG/axess Architekten AG vom 21.05.2025

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Zentrum von Hedingen konzentrieren sich diverse raumplanerische Frage- und Problemstellungen. Die Gemeinde hat das Zentrum in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als wichtigstes Entwicklungsgebiet definiert und sich im Rahmen der Nutzungsplanung für einen kooperativen Planungsprozess mit einer Testplanung entschieden. Die Zentrumsplanung wurde von der im Sommer 2024 in Kraft gesetzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ausgeklammert und es wurde eine Planungszone für das Zentrumsgebiet erlassen. Die Planungszone ist im April 2025 abgelaufen.

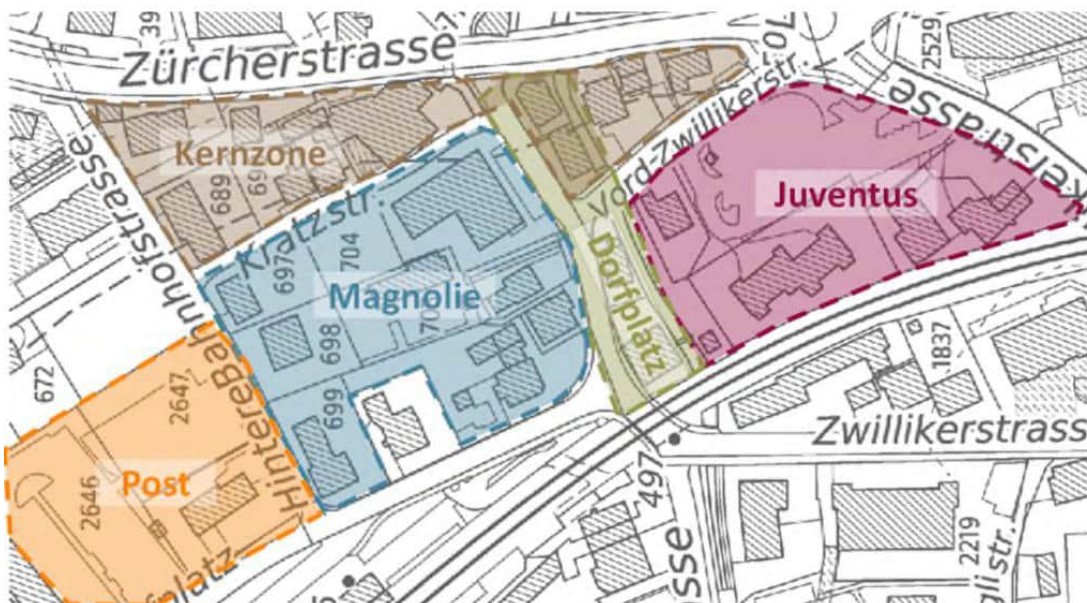
Für das Gebiet im Planungsperimeter wurde 2020-22 eine Testplanung mit drei interdisziplinären Teams durchgeführt. Nun werden mit einer Teilrevision des Verkehrsrichtplans und einer Teilrevision der BZO mit Sonderbauvorschriften die Ergebnisse der Testplanung behörden- bzw. grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit soll das Zentrum aufgewertet werden und es soll ein attraktiver, belebter Treffpunkt in Form eines Dorfplatzes entstehen. Dabei wird eine deutliche Verdichtung und Optimierung der Parzellenstruktur bei einer Optimierung der Erschliessungssituation angestrebt.



Der Schlussbericht der Testplanung Zentrum Hedingen vom 14. Februar 2022 bildete die Grundlage für die Weiterbearbeitung. Das Planerteam KEEAS/Axess wurde damit beauftragt, auf der Grundlage der Testplanungsergebnisse ein Syntheseprojekt zu erarbeiten, das die verschiedenen als positiv gewürdigten Elemente zusammenführt und basierend auf den

Empfehlungen im Schlussbericht ausarbeitet. Aufgrund der Gespräche mit den Grundeigentümerschaften ergab sich ein grösserer Überarbeitungsbedarf des ersten Entwurfs wie auch eine Erweiterung des Planungsperrimeters, wodurch sich das Verfahren in die Länge gezogen hat. Erst mit Vorliegen des Syntheseprojektes konnte abschliessend beurteilt werden, inwieweit die Grundnutzung der BZO im Zentrum angepasst werden muss und für welche Flächen eine Umsetzung im Rahmen von Sonderbauvorschriften mit **Zone+ als Pilotprojekt** möglich ist, wie mit den Vertretungen der kantonalen Dienststellen an einer Besprechung vom 28. August 2023 vereinbart.

Abb. 1 Übersicht Teilgebiete der Zentrumsplanung mit erweitertem Perimeter (Quelle: Hanser Consulting AG, 2025)



Für die Umsetzung des Syntheseprojektes (vgl. Beschreibung in der Beilage) ist in jedem Fall eine Teiländerung der Nutzungsplanung wie auch des erst kürzlich genehmigten kommunalen Verkehrsrichtplans erforderlich. Da die Bahnhofstrasse als neue Erschliessungsstrasse ein Schlüsselement der gesamten Zentrumsplanung darstellt, das neben der Umsetzung des Überbauungs- und Freiraumkonzeptes die Verkehrsberuhigung der Zwillikerstrasse mit Realisierung eines Dorfplatzes erlaubt, wurde die Teilrevision des Verkehrsrichtplans als behördenverbindliche Grundlage für die Festsetzung kommunaler Baulinien und die Projektierung der Strasse in einem separaten Verfahren vorgezogen.

1.2 Situation

1.2.1 Zonierung

Das Hedinger Zentrum liegt in der WG 2.9, einer Wohnzone, in der mässig störendes Gewerbe zulässig ist und eine Baumassenziffer von 2.9 gilt. Mit der Erarbeitung des Syntheseprojekts ist man zur Erkenntnis gelangt, dass einige Bestandesbauten entlang der Zürcherstrasse aufgrund der historischen Entwicklung eine spezifische städtebauliche Situation bilden, die eher dem dörflichen Zentrum entspricht. Dies betrifft die Liegenschaften der Zürcherstrasse Nrn. 15-21, Kratzstrasse 4 und 6, Hintere Bahnhofstrasse 5 und 10 sowie das Gebiet zwischen Zwillikerstrasse, Vordere Zwillikerstrasse und Zürcherstrasse. Die heute geltenden Strassen- und Gebäudeabstände wie auch der Gewässerraum lassen keine Ersatzbauten nach den geltenden Bau- und Zonenvorschriften im gleichen Volumen zu. Auch Sonderbauvorschriften könnten einen Ersatz nicht ermöglichen. Das Syntheseprojekt hat aufgezeigt, dass der Erhalt der städtebaulichen Struktur mit der situativen baulichen Dichte auch als Bindeglied zur bestehenden Kernzone mit dem Ortsbild von kantonaler Bedeutung jenseits der Zürcherstrasse dienen kann. Dies ist für die Identifikation der Bevölkerung mit dem in Transformation befindlichen Dorfzentrum von grosser Bedeutung.

Abb. 2 Ausschnitt Luftbild Hedinger Zentrum (Quelle: map.geo.admin.ch, 29.04.2025), Erweiterung Kernzone gelb markiert



Um diese städtebauliche Situation zu erhalten, wird die Umzonung der Teilflächen von der WG 2.9 in die Kernzone gemäss Abb. 1 und Abb. 2 als optimale Lösung beurteilt. Die Umzonung erfordert eine Anpassung des Zonenplans und des Kernzonenplans.

1.2.2 Dorfbach

Der Dorfbach fliesst quer durch das Zentrum und ist stark verbaut. Es besteht kein Zugang für die Bevölkerung, der Bach wird kaum wahrgenommen. Das heute vorhandene Gerinne ist aus gewässerökologischer Sicht nicht von besonderem Wert. Die beiden Gebäude Zwillikerstrasse 1 und 3 stehen im Gewässerraum, bilden jedoch mit der Bäckerei Pfyl und dem Volg den Strassenraum und Auftakt zum Dorfzentrum.

Dorfbach bachabwärts Richtung Vordere Zwillikerstrasse (© Gemeinde Hedingen, 2025)



Dorfbach bachaufwärts Brücke bei Zwillikerstrasse 7 (© Gemeinde Hedingen, 2025)



2 Zielsetzungen

Die Testplanung wurde basierend auf den Grundsätzen nachhaltiger Entwicklung durchgeführt. Gemäss REK wurden folgende Ziele verfolgt:

<p>Gesellschaft</p> <p>1.1 Attraktives Zentrum für alle Einwohner 1.2 Städtebaulich hohe Qualität 1.3 Preiswertes durchmischtes Wohnen 1.4 Aufwertung öffentlicher Raum 1.5 Neues Gemeindehaus im Zentrum 1.6 Einbezug der Bevölkerung & Grundeigentümerschaften</p>	<p>Wirtschaft</p> <p>2.1 Attraktives Zentrum für das Gewerbe 2.2 Ermöglichung von nachhaltigem Bauen im Dorfzentrum 2.3 Verdichtetes Bauen 2.4 Wirtschaftlichkeit (Wohnungsmix)</p>
<p>Verkehr</p> <p>3.4 Verkehrsberuhigung an der Zwillikerstrasse 3.5 Autoarmes, weitgehend unterirdisches Parkierungskonzept 3.6 Bessere Erschliessung P&R der SBB</p>	<p>Umwelt / Ökologie</p> <p>3.1 Hoher Energiestandard der Gebäude, Versorgung mit erneuerbaren Energien 3.2 Freier Zugang zum aufgewerteten Bach 3.3 Grünraum mit Bäumen zur Kühlung</p>

Bei der Testplanung standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Das neue Dorfzentrum soll teils verkehrsfrei und verkehrsberuhigt gestaltet werden, wobei planerische Massnahmen jedoch nicht zu einer unverhältnismässigen Zunahme des Verkehrsaufkommens westlich der Bahnstrecke führen dürfen.
- Ein verkehrsberuhigtes Zentrum mit einem attraktiven, belebten und autofreiem Dorfplatz soll die Begegnung im öffentlichen Raum fördern und eine einladende Ausstrahlung erhalten.
- Der durch die vorgesehene bauliche Verdichtung induzierte Verkehr darf das Dorfzentrum nicht zusätzlich belasten. Der Bahnhof mit dem Park-&-Ride muss gut erreichbar, die Anlieferung der Betriebe und Läden muss gewährleistet bleiben.

Für die Zentrumsentwicklung wurde folgende Vision mit vier Leitsätzen formuliert:

Gemeinsam das Zentrum für morgen gestalten (Vision)

In unserem Dorfzentrum verbinden wir Lebensqualität und eine zeitgemässe Entwicklung. Für unseren Dorfplatz entlasten wir unser Zentrum vom Autoverkehr. Wir gestalten unsere Verkehrswege attraktiver und sicherer, insbesondere auch für unsere Schulkinder. Dank einer nachhaltigen verdichteten Bauweise mit altersdurchmischtem, teilweise genossenschaftlichem Wohnen, hochwertigen Grünräumen und unserem neuen Dorfplatz schaffen wir ein lebenswertes Dorfzentrum für Generationen. Gemeinsam gestalten wir unsere Zukunft.

- **Wir schaffen unseren Dorfplatz**
- **Wir entlasten unser Zentrum vom Verkehr**
- **Wir entwickeln uns nachhaltig**
- **Wir investieren in unsere Zukunft**

Abb. 3 Auszug Syntheseprojekt Städtebau/Umgebung (Uniola AG, Axess Architekten AG, Stand: 21.05.2025)



Im Syntheseprojekt wurden die Empfehlungen aus dem Schlussbericht zur Testplanung umgesetzt und die bestehenden Lösungsansätze zusammengeführt. Das überzeugende städtebauliche Konzept mit Freiraum- und Erschliessungskonzept wurde verfeinert (vgl. Syntheseprojekt Städtebau/Umgebung, Hedingen – Zentrumsentwicklung, Uniola/axess Architekten vom 21.05.2025 in der Beilage). Die Zwillikerstrasse zwischen dem Bahnübergang und der Einmündung der Vorderen Zwillikerstrasse wird weit gehend autofrei, womit ein Dorfplatz geschaffen werden kann. Gleichzeitig wird der Bach freigespielt, aufgewertet und zugänglich gemacht. Die im Rahmen der Testplanung ausgelotete verträgliche bauliche Dichte wurde abgestimmt auf das Erschliessungs- und Freiraumkonzept zweckmässig auf die Teilperimeter und Baubereiche aufgeteilt. Die Umsetzung erfolgt mit den Sonderbauvorschriften Zone+ und dem zugehörigen Ergänzungsplan. Bei Sondervorschriften (SBV) besteht die Wahlmöglichkeit, entweder nach Regelbauweise oder nach den SBV zu bauen. Es werden Baubereiche und ergänzende Bau- und Gestaltungsvorschriften festgelegt, die eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung im Zentrum erlauben. Die Zielsetzungen und weitere Erläuterungen sind dem Planungsbericht zum separaten Dossier «Sonderbauvorschriften Zone+» zu entnehmen.

Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Anpassung der Zonengrenzen im Zentrumsperimeter zur Erweiterung der Kernzone. Dazu werden der Zonenplan und der Kernzonenplan angepasst. Detaillierte Erläuterungen zu den Planungsinhalten sind den folgenden Kapiteln 3 und 5 zu entnehmen.

3 Planungsverfahren

3.1 Planungsgegenstand

Die BZO der Gemeinde Hedingen, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, wurde im Rahmen der Gesamtrevision vollständig revidiert und mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 festgesetzt, mit Verfügung der Baudirektion Nr. KS-00548/23 vom 21. November 2023 genehmigt und am 6. Juli 2024 sowie am 1. April 2025 in Kraft gesetzt. Da die Zentrumsplanung bewusst aus der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ausgeklammert wurde, wird mit dieser Teilrevision die Planbeständigkeit nicht in Frage gestellt.

Folgende Dokumente sind Gegenstand dieser Teilrevision:

- Teilrevision Nutzungsplanung: Kernzone Zentrum, 1:1'000
- Kernzonenplan: Erweiterung Zentrum, 1:1'000

Der Erläuterung dient:

- Vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 RPV

3.2 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
13.08.2020	Start Testplanung	Gemeinde Hedingen
14.02.2022	Abschluss Testplanung mit Schlussbericht	Gemeinde Hedingen, Fachjury
14.05.2022	Öffentliche Ausstellung Ergebnisse Testplanung	Gemeinde Hedingen
3. Quartal 2023	Beauftragung Planungsteam zur Ausarbeitung Syntheseprojekt	Gemeinderat, Vertretung Grundeigentümerschaften
2023/24	Erarbeitung Syntheseprojekt, Besprechungen und bilaterale Abklärungen mit kantonalen Dienststellen	Gemeindevertreter, Fachplanende, kt. Dienststellen
März 2025	Eingabe Änderung Kommunalen Verkehrsrichtplan und Baulinien zur Kantonalen Vorprüfung	Gemeinderat, suisseplan
<i>April 2025</i>	<i>Ablauf Planungszone «Zentrum Hedingen»</i>	
Mai 2025	Kantonale Vorprüfung Kommunalen Verkehrsrichtplan und Baulinien	ARE, Amt für Mobilität, Kt. Zürich
Juni 2025	Eingabe Teilrevision BZO Kernzone Zentrum und Sonderbauvorschriften Zone+ zur Kantonalen Vorprüfung	Gemeinderat, suisseplan, KEEAS
Oktober 2025	Kantonale Vorprüfung Teilrevision BZO Kernzone Zentrum und Sonderbauvorschriften Zone+	ARE, Kt. Zürich
	<i>Öffentliche Auflage</i>	<i>Gemeinderat</i>
	<i>Beschluss an Gemeindeversammlung</i>	<i>Stimmbevölkerung Hedingen</i>
	<i>Genehmigung</i>	<i>Regierungsrat</i>

3.3 Verfahrenskoordination

Die Umsetzung des Syntheseprojektes erfolgt mit den Sonderbauvorschriften Zone+ und dem zugehörigen Ergänzungsplan. Die Zielsetzungen und ausführlichen Erläuterungen sind dem separaten Dossier «Sonderbauvorschriften Zone+» zu entnehmen. Die Verankerung der Sonderbauvorschriften in der BZO erfolgt zeitlich koordiniert mit diesen. Die kantonale Vorprüfung ist bereits im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision erfolgt.

Der bestehende private Gestaltungsplan «Areal Ernst Schweizer AG, Metallbau» von 2017 wird angepasst, da ein Teilbereich in den Perimeter der Zentrumsplanung integriert wurde. Der Perimeter des GP wird entsprechend reduziert. Detaillierte Erläuterungen sind dem separaten Dossier zu entnehmen.

Die Teilrevisionen des Verkehrsrichtplans wie auch der kommunalen Baulinien wurden als Grundlagen für die Realisierung der neuen Erschliessungsstrasse im Zentrum von Hedingen vorgeschaltet, einem Schlüsselement für die Umsetzung von Bebauungs-, Erschliessungs-

und Freiraumkonzept der Zentrumsplanung. Die umfassende Interessenabwägung wurde daher im Rahmen der Teilrevision des Verkehrsrichtplans thematisch breiter gefasst und handelte bereits sämtliche betroffenen raumplanerischen und umweltrechtlichen Interessen ab. In Kap. 7 werden die für die vorliegende Teilrevision relevanten betroffenen Interessen nochmal zusammengefasst.

4 Gemeindeentwicklung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Hedingen ist seit den 1970er-Jahren fast kontinuierlich auf 3'982 Einwohner per Ende 2024 gestiegen. Insgesamt hat sich die Bevölkerung im Vergleich zu 1970 mehr als verdoppelt. Betrachtet man die letzten 20 Jahre, so nahm die Bevölkerung um gut 26 % zu, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von ca. 1.2 % entspricht. Dass dies einem eher hohen Bevölkerungswachstum entspricht, zeigt der Vergleich mit den Durchschnittswerten der Region Knonaueramt und dem Kanton Zürich, welche leicht übertroffen wurden.

4.2 Bevölkerungsprognose

Gemäss Bevölkerungsprognose des Kantons wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hedingen bis 2030 auf 4'305 und bis 2040 auf 4'640 steigen. Zwischen 2017 und 2030 wird von einer Bevölkerungszunahme von ca. 630 Einwohnern ausgegangen, was einem jährlichen Wachstum von ca. 1.2 % gleichkommt. Das Bevölkerungswachstum soll sich bis 2040 abschwächen und auf ein jährliches Wachstum von ca. 1.0 % zurückgehen. Die Fortschreibung des dynamischen Wachstumstrends wird aufgrund der begrenzten Bauzonenreserven angezweifelt. 2021 wurde erstmals nach Jahren des Wachstums ein leichter Rückgang verzeichnet, während in den letzten drei Jahren wieder ein jährliches Bevölkerungswachstum zwischen 1.0 und 2.3 % verzeichnet wurde. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Umzonung einer Teilfläche von 5'259 m² von der WG 2.9 in die Kernzone keine nennenswerten Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten hat.

5 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision vollständig revidiert und mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 festgesetzt, mit Verfügung der Baudirektion Nr. KS-00548/23 vom 21. November 2023 genehmigt. Die Zentrumsplanung wurde jedoch bewusst aus der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ausgeklammert und mit der Testplanung und dem Syntheseprojekt separat bearbeitet. Die Planbeständigkeit ist damit gewährleistet.

5.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Das Hedinger Zentrum liegt in der WG 2.9, einer Wohnzone, in der mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Mit der Erarbeitung des Syntheseprojekts ist man zur Erkenntnis gelangt, dass einige Bestandesbauten entlang der Zürcherstrasse aufgrund der historischen Entwicklung eine spezifische städtebauliche Situation bilden, die eher dem dörflichen Zentrum entspricht. Im Falle eines Ersatzneubaus könnten die erwähnten Bauten nach den geltenden Bau- und Zonenvorschriften nicht analog ersetzt werden. Auch Sonderbauvorschriften könnten einen Ersatz nicht ermöglichen, die städtebauliche Situation der Bebauung entlang der Zürcherstrasse soll jedoch mit der situativen Dichte erhalten bleiben. Das Syntheseprojekt hat die Umzonung in die Kernzone als optimale Lösung aufgezeigt.

Östlich der Zürcherstrasse liegt der historische Dorfkern von Hedingen, der im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) verzeichnet ist (festgesetzt am 12.12.2023 mit AREV-Nr. 0585/23). Demnach wird das Ortsbild von Hedingen als von kantonaler Bedeutung eingestuft (siehe auch Abs. 7.1.3.2).

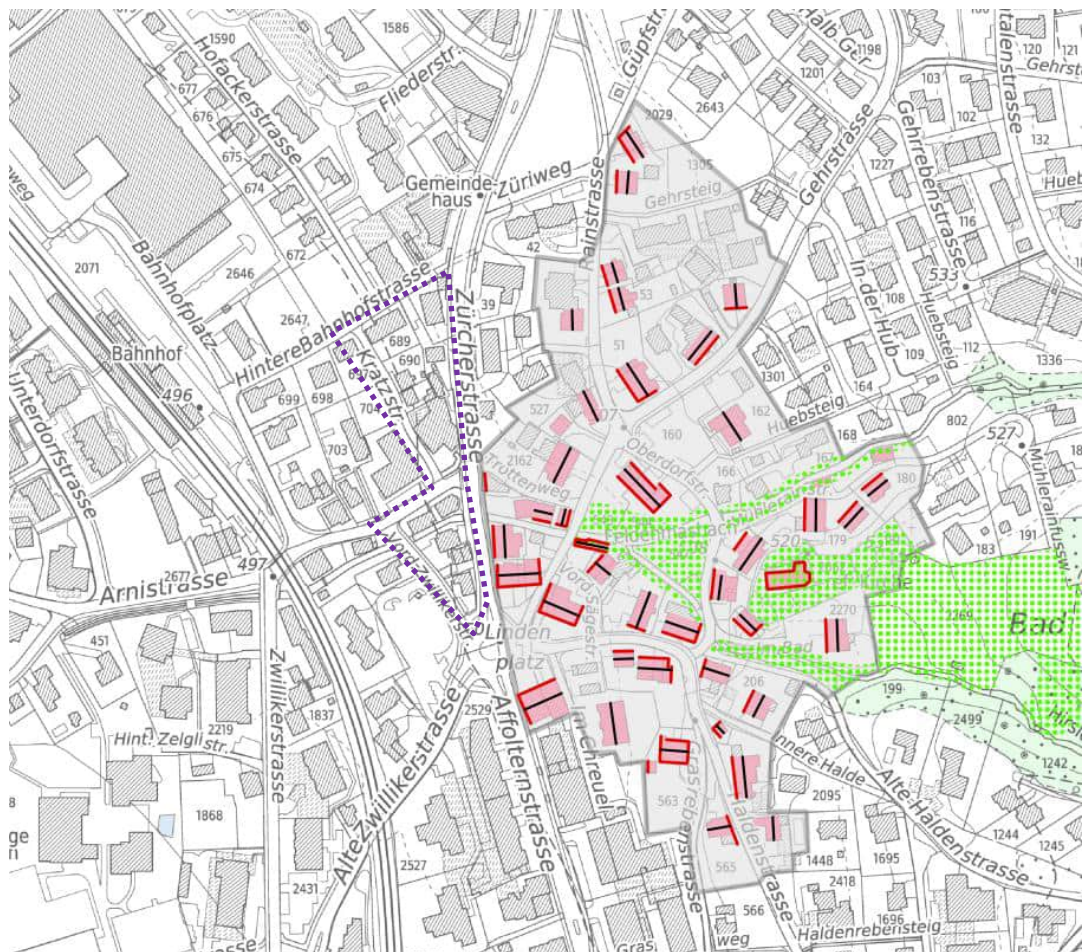
Die Parzellen mit Kat.-Nrn. 496, 497, 498, 499, 687, 688, 689, 690, 1756, 2151, 2164, 2166, 2167, 2545 (teilweise), 2546 und 2547 mit einer Fläche von gesamthaft 5'259 m² werden daher der Kernzone zugewiesen. Da die Strassenflächen im Zonenplan den angrenzenden Bauzonen zugewiesen sind, wird ein Teilstück der Zürcherstrasse (Kat.-Nr. 2545) vom Trottenweg bis zum Lindenplatz ebenfalls der Kernzone zugewiesen, um den Anschluss an die bestehende Kernzone zu gewährleisten.

Auch wenn einige der übrigen Bauten westlich von Kratzstrasse und Vorderer Zwilkerstrasse aus der gleichen Zeit stammen, wird aus folgenden Gründen auf eine zusätzliche Erweiterung der Kernzone verzichtet:

- Mit der Testplanung wurde ein Bebauungs- und Freiraumkonzept mit einer verträglichen baulichen Dichte an einem gut erschlossenen zentralen Ort entwickelt. Damit wird dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Durch das Modell der Sonderbauvorschriften Zone+ wird gewährleistet, dass die Grundeigentümerschaften entscheiden können, ob sie ihre Bauten erhalten oder gemäss SBV Ersatzbauten erstellen wollen. So wird mittel- bis langfristig ein verträglicher Transformationsprozess gewährleistet.

- Gemäss Art. 4 BZO dient die Kernzone der Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung [...] vor allem bezüglich der charakteristischen Siedlungsstruktur, ihrer Umgebung sowie den prägenden Grünräumen und Gärten. Die Kernzone dient dem Ortsbilschutz. Eine Überlagerung mit den SBV der Zone+ wäre widersprüchlich, die Abweichung von der Regelbauweise bei Inanspruchnahme der SBV wäre unverhältnismässig hoch. Die Gestaltungsvorschriften der SBV dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wie auch des Freiraumkonzeptes und würden den Gestaltungsvorschriften der Kernzone widersprechen.
- Die Bauten unmittelbar am Dorfbach an der Zwillikerstrasse liegen im Gewässer- raum. Der Dorfbach soll revitalisiert und aufgewertet werden, hier soll der Dorfplatz entstehen.
- Das an der neuen Bauzonengrenze zur erweiterten Kernzone liegende sehr prägnante Gebäude mit dem Volg stammt aus den 1960er-Jahren und gehört damit nicht in eine Kernzone. Es bildet den neuen Auftakt zur WG2.9.

Abb. 4 Auszug Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Stand: 12.12.2023; Quelle: geo.zh.ch, 29.04.2025), Erweiterung Kernzone violett markiert



Änderung Zonenplan

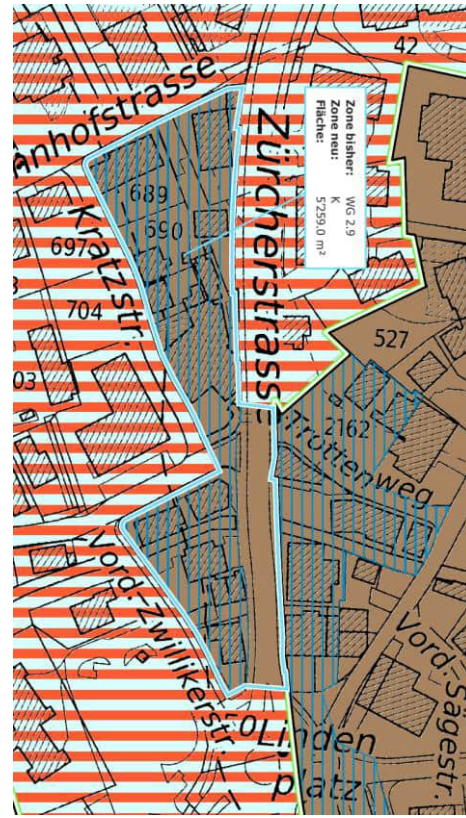
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Bisher: WG 2.9



Ausschnitt Änderung Zonenplan

Neu: Kernzone



K Kernzone




Höhereinstufung in ES III wegen Lärmvorbelastung /
in Kernzone mässig störende Betriebe zulässig

Gemäss Art. 7 BZO sind entlang der Zürcherstrasse auf einer Bautiefe auch mässig störende Betriebe gestattet. Daher wird die Höhereinstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III durch Überlagerung im Zonenplan dargestellt.

5.2 Erläuterungen zum Kernzonenplan

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde die Kernzonenplanung vollständig überprüft, der Kernzonenplan wurde neu festgesetzt. Mit der Umzonung der oben beschriebenen Teilfläche von 5'259 m² von der WG 2.9 in die Kernzone ist auch der Kernzonenplan anzupassen. Als verbindlicher Inhalt wird nur die Abgrenzung der Kernzone festgelegt. Weitere verbindliche Festlegungen sind nicht notwendig, es werden auch keine Gebäude schwarz markiert, da keine Schutzobjekte oder prägende Freiräume vorhanden sind. Daher sind gem. Art. 5 Abs. 2 BZO für alle Gebäude in der neuen Kernzone Um- und Ersatzbauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils zulässig, für Neubauten gelten die Baumasse gem. Art. 6 BZO.

Änderung Kernzonenplan

Ausschnitt rechtsgültiger Kernzonenplan	Ausschnitt Änderung Kernzonenplan – Erweiterung Zentrum
Bisher: Ausserhalb Kernzone	Neu: Kernzone
<p>Abk.</p> <p> K Kernzone</p>	<p>ES</p> <p>II/III</p>

6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Bericht zur Teiländerung des kommunalen Verkehrsrichtplans wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr umfassend behandelt. Durch die Umzonung der Teilfläche von der WG 2.9 in die Kernzone werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrssituation erwartet.

7 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Die Behörde, welche die Nutzungsplanung erlässt, erstattet gemäss Art. 47 RPV der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Gemäss Art. 3 RPV wägen die Behörden die Interessen gegeneinander ab, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Dazu ermitteln sie die betroffenen Interessen und beurteilen diese unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und den möglichen Auswirkungen. Die Interessenabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse darzulegen.

7.1 Interessenermittlung und Einordnung

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Zonenplans und des Kernzonenplans sowie der vorgesehen Ergänzung der BZO sind alle relevanten und rechtlich ausgewiesenen Interessen ermittelt worden. Die Ermittlung der Interessen schliesst eine gewisse Selektion mit ein. Es sind nur die relevanten Interessen zu ermitteln, also nur die aus rechtlicher und tatsächlicher Sicht bedeutsamen. Das nachfolgende Kapitel gibt eine nach (Staats-)Ebene geordnete Übersicht der relevanten Interessen und fasst die Interessen in der Nummerierung thematisch zusammen. Relevante Interessen, die keiner ausführlichen Erläuterung bedürfen, finden sich lediglich in der Übersicht pro (Staats-)Ebene, während andere relevante Interessen eingangs ausführlich erläutert werden. Eine ausführliche und umfassende Interessenabwägung für die Zentrumsplanung ist dem Dossier zur Teilrevision des Verkehrsrichtplans zu entnehmen.

7.1.1 Internationale Interessen

Auf internationaler Ebene ist vor allem die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO) für das Vorhaben relevant. Nachfolgend eine Übersicht zu den betroffenen internationalen Interessen:

Nr.	Interesse	Erläuterung
I-1	Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum, Ziel 8 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO)	<ul style="list-style-type: none"> Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.
I-2	Industrie, Innovation und Infrastruktur, Ziel 9 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO)	<ul style="list-style-type: none"> Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.
I-3	Nachhaltige Städte und Gemeinden, Ziel 11 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO)	<ul style="list-style-type: none"> Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.
I-4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion, Ziel 12 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO)	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.
I-5	Massnahmen zum Klimaschutz, Ziel 13 Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UNO)	<ul style="list-style-type: none"> Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Die Testplanung wurde basierend auf den Grundsätzen nachhaltiger Entwicklung durchgeführt. Mit dem parallellaufenden Planungsvorhaben der Sonderbauvorschriften Zone+ werden diese Grundsätze wie auch ausgewählte Kriterien gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verankert. Weil sich die auf internationaler Ebene bedeutsamen Interessen gemäss obiger Auflistung allesamt auf die nachhaltige Entwicklung beziehen, fliessen die internationalen Interessen nicht in die Bewertung und die Interessenabwägung gemäss Abs. 7.2 und Abs. 7.3 ein.

7.1.2 Nationale Interessen

7.1.2.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele (N-1)

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der Erweiterung der Kernzone wird ein Element der Zentrumsplanung von Hedingen umgesetzt, womit die städtebauliche Situation (Position und situative Dichte) entlang der Zürcherstrasse langfristig erhalten wird. Der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur im Bereich der Erweiterung Kernzone ist im Sinne der haushälterischen Bodennutzung.	
Art. 1 Abs. 2	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Mit der Erweiterung der Kernzone wird der Erhalt der Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Situation entlang der Zürcherstrasse gesichert. Die überbaute Fläche bleibt daher im Bereich der Erweiterung Kernzone weitgehend konstant, weshalb die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Dorfbach, durch die Umzonung nicht weiter beeinträchtigt werden. Die Gewässerräume werden in einem parallelen Verfahren ausgeschieden. Gleichzeitig wird durch den Abbruch einiger Gebäude im Bachbereich, durch eine Aufwertung und Revitalisierung des Baches, durch eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Massnahmen zur Förderung der Ökologie im Siedlungsgebiet ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet (vgl. Abs. 7.1.2.4 und 7.1.3.2).	
Art. 1 Abs. 2 a ^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Im Rahmen des REK wurde eine umfassende Innenentwicklungsstrategie erarbeitet, das Zentrumsgebiet wurde als wichtiges Entwicklungsgebiet ausgeschieden. Der inneren Verdichtung wird insbesondere durch flexiblere Bauvorschriften mit der Umsetzung des Modellprojektes Zone+ Rechnung getragen in Verbindung mit erhöhten Anforderungen an nachhaltiges Bauen und Schaffung einer hohen Wohnqualität. Die Erweiterung der Kernzone bildet ein wichtiges Element der Zentrumsplanung von Hedingen.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch die Optimierung der Bauzone im Zentrum wird das Gebiet angemessen verdichtet und kompakt überbaut. Mit der Erweiterung der Kernzone wird der Erhalt der Bebauungsstruktur mit der ortsbaulichen Situation entlang der Zürcherstrasse gesichert.	
Art. 1 Abs. 2 b ^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die räumlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Wirtschaft, insbesondere für das lokale Gewerbe, werden erhalten und durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen im Zentrum wie auch die Optimierung der Erschliessung künftig verbessert. Durch die Erweiterung der Kernzone werden die bestehenden Betriebe in den Bestandesbauten gesichert, mässig störendes Gewerbe ist im Sinne einer gemischten Zentrumsnutzung zulässig.	

Art. 1 Abs. 2 c Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft.

Durch die Zentrumsplanung mit der vorgesehenen Mischnutzung wird der Standort Hedingen an gut mit dem öV erschlossener Lage gestärkt. Die Verkehrssituation wird unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des lokalen Gewerbes optimiert.

Planungsgrundsätze Landschaft (N-2)

Art. 3 Abs. 2 a Kulturland erhalten

Nicht relevant, kein Kulturland betroffen.

Art. 3 Abs. 2 b Einordnung in die Landschaft

Mit der Testplanung und der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung gemäss Syntheseprojekt wird ein Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept umgesetzt, das sich optimal in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnet.

Art. 3 Abs. 2 c Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer

Mit der Zentrumsplanung wird der heute verbaute Dorfbach revitalisiert, aufgewertet und der Bevölkerung zugänglich gemacht, was zu einer deutlichen Verbesserung der heutigen Situation und der Ökologie im Siedlungsgebiet beiträgt. Der Gewässerraum wird in einem separaten Verfahren festgelegt. Damit wird die Freihaltung der Ufer und deren Zugänglichkeit gesichert. Mit der Erweiterung der Kernzone wird der Dorfbach in diesem Bereich kaum tangiert.

Art. 3 Abs. 2 d Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind durch die Planung der Strasse nicht betroffen. Ein neuer naturnaher Erholungsraum wird durch die Aufwertung und Revitalisierung des Dorfbaches im Dorfzentrum von Hedingen geschaffen. Mit der Erweiterung der Kernzone wird der Dorfbach in diesem Bereich kaum tangiert.

Art. 3 Abs. 2 e Erhaltung der Waldfunktion

Durch die neue Strasse wird kein Wald tangiert.

Planungsgrundsätze Siedlung (N-3)

Art. 3 Abs. 3 a zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Das Ortszentrum von Hedingen ist ein klassisches Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung, Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Überbauungskonzept als Ergebnis der Testplanung fördert die Mischnutzung und bietet mit der neuen Erschliessungsstrasse und dem geänderten Verkehrsregime optimale räumliche Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung. Mit der Erweiterung der Kernzone werden der Erhalt der Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Situation sowie der zentrumstypischen Mischnutzung entlang der Zürcherstrasse gesichert.

Art. 3 Abs. 3 a^{bis} Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung

In der Vergangenheit war die bauliche Entwicklung im Dorfzentrum von Hedingen über Jahrzehnte durch Baulinien, Abstands- und Bauvorschriften praktisch blockiert. Mit der Umsetzung des Syntheseprojektes als Ergebnis der Testplanung wird an zentralem Ort angemessen verdichtet, bisher ungenutzte oder ungenügend genutzte Flächen wie auch der grosse oberirdische Parkplatz im Juventus werden überbaut oder dienen der besseren Erschliessung. Mit der Erweiterung der Kernzone wird der Erhalt der Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Situation entlang der Zürcherstrasse gesichert.

Art. 3 Abs. 3 b Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen

Mit der Zentrumsplanung wird eine angemessene bauliche Verdichtung angestrebt. Die heutige Situation bezüglich Lärmbelastung in unmittelbarer Nähe von Bahnstrecke und Bahnhof sowie Kantonsstrasse mit Kreisel wurde im Rahmen der Testplanung vertieft betrachtet. Mit der Erweiterung der Kernzone bleibt die Situation in diesem Bereich entlang der Kantonsstrasse unverändert. Bezüglich Störfallvorsorge sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten, mit den Sonderbauvorschriften Zone+ werden Schutzmassnahmen verankert.

Art. 3 Abs. 3 c Rad- und Fusswege erhalten und schaffen

Das im Rahmen des Syntheseprojektes der Testplanung erarbeitete Erschliessungskonzept mit geplantem Verkehrsregime berücksichtigt die künftige Durchwegung des Dorfzentrums. Die Erweiterung der Kernzone hat dabei eine untergeordnete Bedeutung.

Art. 3 Abs. 3 d günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen

Die Versorgungssituation soll mit der künftigen Zentrumsplanung verbessert werden. Mit der baulichen Verdichtung werden die Rahmenbedingungen für eine zentrumstypische Mischnutzung geschaffen, die Erschliessungssituation wird optimiert, Konfliktsituationen durch Entflechtung und Anpassung des Verkehrsregimes entschärft. Durch die Erweiterung der Kernzone werden die bestehenden Betriebe in den Bestandesbauten gesichert, mässig störendes Gewerbe ist im Sinne einer gemischten Zentrumsnutzung zulässig.

Art. 3 Abs. 3 e Durchgrünung

Mit der Umsetzung des Freiraumkonzeptes gemäss Testplanungsergebnis wird das gesamte Dorfzentrum aufgewertet, Frei- und Grünräume werden aufgewertet, neu geschaffen und vernetzt. Der Dorfbach wird revitalisiert und erlebbar gemacht. Die Erweiterung der Kernzone hat dabei eine untergeordnete Bedeutung.

7.1.2.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes wurden bei der Erarbeitung der Richtplananpassung berücksichtigt bzw. sind ohne Relevanz für die vorliegende Planung. Das vorliegende Planungsvorhaben wird innerhalb der Bauzone realisiert, folglich werden auch keine Fruchtfolgeflächen tangiert.

7.1.2.3 Berücksichtigung der Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung Rechnung zu tragen. Innerhalb des Gemeindegebiets von Hedingen sind folgende Bundesinventare zu berücksichtigen:

Inventar der Historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Einige Strassen auf dem Gemeindegebiet von Hedingen sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen. Bei den Einträgen handelt es sich jedoch lediglich um Strassen von regionaler und lokaler Bedeutung, welche in den Abs. 7.1.4 und 7.1.5 berücksichtigt und dem entsprechend nicht als nationale Interessen gewertet werden. Bei der Strecke «Hedingen – Arni» Abschnitt Zwilliker-/Arnistrasse handelt es sich um eine Strasse von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf ohne Substanz (ca. 6 m breit und geteert). Bei der Strecke «Bonstetten – Affoltern – Knonau» ist der Abschnitt der Alten Zwillikerstrasse zwischen Lindenplatz und Bahnstrecke von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf ohne Substanz.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Hedingen ist nicht von nationaler Bedeutung und deshalb nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. Es handelt sich um ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, das jenseits der Kantonstrasse liegt und nicht direkt von der Zentrumsplanung tangiert wird. Die Erweiterung der Kernzone grenzt über die Zürcherstrasse neu teilweise an das Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Das Schutzinteresse wird im Abs. 7.1.3 abgehandelt und entsprechend nicht als nationales Interesse gewertet.

In den übrigen Bundesinventaren finden sich ebenfalls keine relevanten Einträge für die Gemeinde Hedingen.

7.1.2.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Luft (N-4a)

Zur Förderung der Luftreinhaltung wurde im Rahmen der BZO-Revision der Pflichtbedarf an Parkplätzen in Abhängigkeit von der öV-Gütekategorie reduziert. In der Kernzone kann der Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Anzahl Pflichtparkplätze weiter reduzieren. Daher ist durch die Umzonung in die Kernzone nicht mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Lärm (N-4b)

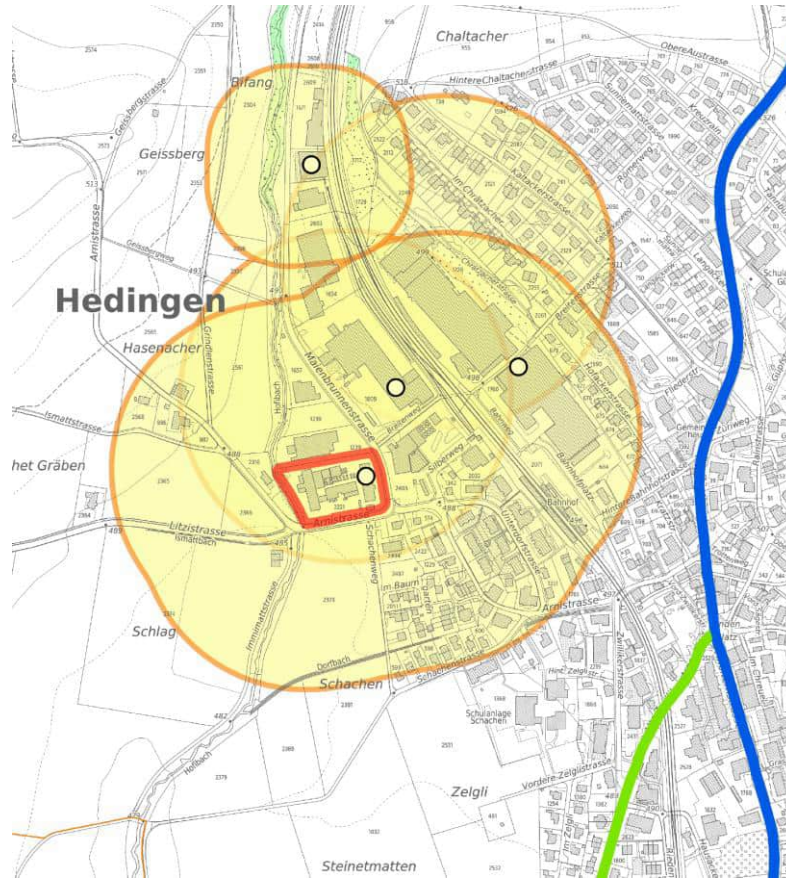
Die heutige Situation bezüglich Lärmbelastung in unmittelbarer Nähe von Bahnstrecke und Bahnhof sowie Kantonsstrasse mit dem Kreisel wurde im Rahmen der Testplanung vertieft betrachtet. Die Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse bleibt durch die Umzonung einer Teilfläche in die Kernzone unverändert.

Störfallvorsorge

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Raumplanung und Störfallvorsorge sind dabei zu koordinieren. In Hedingen sind diverse Störfallbetriebe ansässig, die teilweise Gefahrgüter am Bahnhof Hedingen verladen. Der Störfallperimeter umfasst den Zentrumsbereich um den Bahnhof Richtung Norden und Westen und tangiert die Zentrumsplanung nur am Rand.

Das Planungsvorhaben gilt jedoch aufgrund der Zunahme des Personenaufkommens im Konsultationsbereich als risikorelevant (vgl. Kap. 2.1 Fall F1 und Anhang 1 der kantonalen Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» von ARE/AWEL 2025). Gemäss Auskunft des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 11. Juli 2024 geht das relevante Störfallrisiko für die Zentrumsplanung vom Betriebsareal der Dr. W. Kolb AG bzw. vom Bahnhofsareal aus. Allerdings sei der Abstand zu den Gefahrenquellen ausreichend gross, sodass die Störfallrisiken der Dr. W. Kolb AG zwar im oberen Übergangsbereich liegen, aber auch in Zukunft voraussichtlich tragbar bleiben werden. Weiterführende Risikoabschätzungen seien daher nicht erforderlich. Notwendig sei lediglich die Evaluation von Schutzmassnahmen zur Minimierung des Risikoanstiegs, welcher durch die Zentrumsplanung verursacht werde. In den Sonderbauvorschriften Zone+ sind für den Teilbereich Post Vorgaben zur Planung von Fluchtwegen aufzunehmen sowie schwer evakuierbare Nutzungen auszuschliessen. Im Rahmen der Bauvorhaben sind weitere einfache Schutzmassnahmen zu evaluieren. Die Erweiterung der Kernzone liegt ausserhalb des Störfallperimeters, auch wird die Personenbelegung durch die Zuweisung des Gebietes zur Kernzone nicht erhöht.

Abb. 5 Auszug Chemie-Risikokataster Hedingen (Quelle: maps.zh.ch, 18. November 2019)



Betriebsstandorte

○ Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen

Durchgangsstrassen

~ Durchgangsstrassen

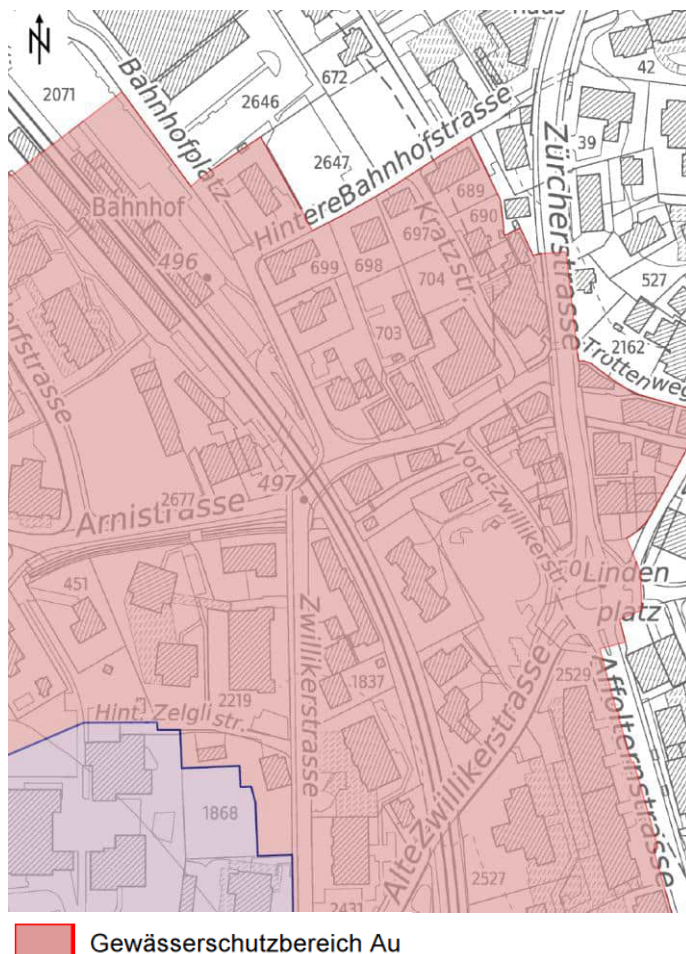
~ Unterstellt

~ Durchgangsstrasse, KB-befreit

Gewässerschutz

Das Zentrum von Hedingen liegt grösstenteils innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_u und über dem Grundwasserstrom von Hedingen. Das Grundwasser wird in der Nähe des Kernzonareals im Pumpwerk Zelgli für Trink- und Brauchwasserzwecke genutzt. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand höchstens 10 Prozent vermindert wird. Die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben bzw. die kantonale Bewilligungspraxis ist in der AWEL-Vollzugshilfe «Bauvorhaben in Grundwasserleiter und Grundwasserschutzzonen» festgehalten. Gemäss Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) des Kantons Zürich liegt der Perimeter der Zentrumsplanung im Randgebiet der Grundwassermächtigkeit mit weniger als 2 m. Für den Einbau von Tiefgaragen gilt keine Tiefenbeschränkung (Auskunft AWEL vom 12.03.2020). Das Schutzinteresse wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Abb. 6 Gewässerschutzzonen im Zentrum von Hedingen (Auszug der Gewässerschutzkarte aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich, Abfrage 24.01.2025)



Gewässerraum (N-5)

Die Kantone legen gemäss Bundesvorgabe von Art. 36a GSchG nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung ihrer Funktionen (Gewässerraum):

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Den Schutz vor Hochwasser;
- Die Gewässernutzung.

Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Gewässerschutzgesetz und –verordnung des Bundes (GSchG, GSchV) wurde von der Gemeinde in einem separaten Verfahren begonnen, jedoch aufgrund der aufwändigen Planungsarbeiten im Rahmen der OP-Revision zwischenzeitlich sistiert und im Februar 2023 wieder aufgenommen. Bis zur definitiven Ausscheidung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen.

Für die Zentrumsplanung ist eine Streckenlänge von 91 m des Dorfbachs relevant, an der ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Ökomorphologie des Abschnitts wird durchgehend als künstlich und naturfremd klassiert. Die Gerinnesohle weist eine Breite von 2.5 m und keine Breitenvariabilität auf. Innerhalb des Abschnitts befinden sich ein Durchlass und sechs künstliche Abstürze bis 70 cm Höhe und zwei Bauwerke ohne Absturz. Gemäss technischem Bericht des Ingenieurbüros gpw, Affoltern a. A. zur Gewässerraumfestlegung des Dorfbachs (Stand Entwurf vom 06.03.2023) ist eine Breite des Gewässerraums von 13.25 m mit einer asymmetrischen Anordnung vorgesehen, um die Möglichkeit der baulichen Entwicklung im Rahmen der Zentrumsplanung in Kombination mit einer Aufwertung des Baches zu optimieren (vgl. folgende Abbildung).

Abb. 7 Ausscheidung Gewässerraum Dorfbach, Stand Entwurf vom 06.03.2023



Der Hochwasserschutz für den Dorfbach soll mittels eines Hochwasserrückhaltebeckens im Gebiet Feldenmas sichergestellt werden, das einen HQ300-Schutz gewährleistet. Das Hochwasserschutzprojekt ist in Ausarbeitung. Nach dessen Realisierung wären keine weiteren Hochwasserschutzmassnahmen am Dorfbach erforderlich

Gemäss Art. 41c GSchV dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken im Gewässerraum erstellt werden. Fliessgewässer dürfen gem. Art. 38 GSchG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Behörde kann jedoch für Verkehrsübergänge Ausnahmen bewilligen. Für die

neue Strasse mit einer Breite von 8.50 m (Baulinien gemäss Vorprojekt) muss der Dorfbach zusätzlich überdeckt werden.

Die Kantone sorgen gem. Art. 38a GSchG für die Revitalisierung von Gewässern. Sie berücksichtigen dabei den Nutzen für die Natur und die Landschaft sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich aus der Revitalisierung ergeben. Im Rahmen der Zentrumsplanung ist vorgesehen, den stark verbauten Dorfbach zu revitalisieren, aufzuwerten und öffentlich zugänglich zu machen. Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung ist der Dorfbach künstlich und naturfremd und weist im Dorfzentrum und den angrenzenden Quartieren einen mittleren Revitalisierungsnutzen, ein geringes Aufwertungspotenzial, jedoch ein mittleres ökologisches Potenzial auf. Ausserhalb Bauzone wird das Aufwertungspotenzial als gross beurteilt. Gemäss Art. 21 NHG darf die Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Soweit es die Verhältnisse erlauben, haben die Kantone dafür zu sorgen, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. Der stark verbaute Dorfbach wird mit der Zentrumsplanung revitalisiert und aufgewertet, fehlende Ufervegetation wird angelegt. Die geplante Erweiterung der Kernzone tangiert den Gewässerraum des Dorfbachs, jedoch wird dieser durch die Umzonung nicht weiter beeinträchtigt. Neu- oder Ersatzbauten im Gewässerraum sind nicht zulässig. Der Dorfbach soll auf dem gesamten Abschnitt im Dorfzentrum aufgewertet und revitalisiert werden.

7.1.2.5 Übersicht nationale Interessen

Nr.	Interesse	Erläuterung
N-1	Ziele der Raumplanung, Art. 1 RPG	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Abs. 7.1.2.1
N-2	Grundsätze der Raumplanung: Landschaft, Art. 3 RPG	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Abs. 7.1.2.1
N-3	Grundsätze der Raumplanung: Siedlung, Art. 3 RPG	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe Abs. 7.1.2.1
N-5	Gewässerraum, Art. 36a GSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung ihrer Funktionen (Gewässerraum): <ul style="list-style-type: none"> ○ Die natürlichen Funktionen der Gewässer; ○ Den Schutz vor Hochwasser; ○ Die Gewässernutzung. • Vgl. Abs. 7.1.2.4
	Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums, Art. 41c GSchV	<ul style="list-style-type: none"> • Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. • Vgl. Abs. 7.1.2.4
	Revitalisierung von Gewässern, Art. 38a GSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Die Kantone sorgen für die Revitalisierung von Gewässern. Sie berücksichtigen dabei den Nutzen für die Natur und die Landschaft sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich aus der Revitalisierung ergeben. • Vgl. Abs. 7.1.2.4
	Ufervegetation, Art. 21 NHG	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. • Soweit es die Verhältnisse erlauben, sorgen die Kantone dafür, dass dort, wo sie fehlt, Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. <p>→ Der stark verbaute Dorfbach wird mit der Zentrumsplanung revitalisiert und aufgewertet, fehlende Ufervegetation wird angelegt.</p>
N-6	Klima, Energie und Biodiversität, Strategie Nachhaltige Entwicklung (SNE) 2030	<ul style="list-style-type: none"> • Treibhausgasemissionen reduzieren und klimabedingte Auswirkungen bewältigen • Den Energieverbrauch senken, Energie effizienter nutzen und erneuerbare Energien ausbauen

		<ul style="list-style-type: none">• Biologische Vielfalt erhalten, nachhaltig nutzen, fördern und wiederherstellen<ul style="list-style-type: none">○ Artenvielfalt und genetische Vielfalt erhalten, nachhaltig nutzen, fördern und wiederherstellen○ Eine funktionsfähige ökologische Infrastruktur erstellen○ Boden nachhaltig nutzen, Bodendegradation und Bodenverlust vermeiden und Bodenfunktionen erhalten und wiederherstellen➔ Der Zentrumsplanung wurden die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zugrunde gelegt;
--	--	---

7.1.3 Kantonale Interessen

7.1.3.1 Berücksichtigung des Kantonalen Richtplans (K-1)

Der Kantonale Richtplan (Stand 11. März 2024) wurde wie folgt berücksichtigt: Die Leitlinien unter Abs. 1.2 wurden zugrunde gelegt, insbesondere bildet Leitsatz 1 zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsstrukturen durch Siedlungsentwicklung nach innen bei Erhalt und Steigerung der Wohnqualität die Grundlage für die Zentrumsplanung und die vorliegende Teilrevision. Hedingen gehört gemäss Raumordnungskonzept zur urbanen Wohnlandschaft, die massvoll entwickelt werden soll. Zentral sind weiter folgende Ziele und Massnahmen:

	Kantonaler Richtplan Stand 2024	Berücksichtigung
2.	Siedlung	
2.1	Gesamtstrategie	
2.1.1	<ul style="list-style-type: none"> a) Mit dem Boden haushälterisch umgehen b) Siedlungen nach innen entwickeln c) Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken: Die Zentrumsgebiete sollen einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten. Die Erschliessung der Zentrumsgebiete ist daher auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten. Die Verkehrs- und die übrige Infrastruktur sind so zu planen und zu projektieren, dass eine zweckmässige Etappierung der Entwicklung der einzelnen Gebiete ermöglicht wird. d) Siedlungsqualität erhöhen e) Gewerbe stärken 	<p>Die Zentrumsplanung entspricht vollumfänglich der Gesamtstrategie Siedlung und allen enthaltenen Zielen.</p> <p>Die neue Erschliessungsstrasse bildet ein Schlüsselement der Zentrumsplanung, um dem Fuss- und Veloverkehr im Ortszentrum mehr Raum und sichere Wegführungen zu garantieren und die Erreichbarkeit des Bahnhofs zu optimieren.</p> <p>Die Siedlungsqualität wird erhöht, Identifikationselemente bleiben durch den Erhalt der städtebaulichen Situation entlang der Zürcherstrasse mittels Erweiterung der Kernzone erhalten.</p>
2.1.2	<ul style="list-style-type: none"> c) Haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität, Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken, angemessene Ausnützung bestehender Gebäude, Schaffung von Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen. 	<p>Durch die Umsetzung der Zentrumsplanung mit der Zone+ erhalten die Grundeigentümerschaften die Möglichkeit, an zentraler Lage verdichtet zu bauen. Die neue Erschliessungsstrasse bildet ein Schlüsselement der Zentrumsplanung. Weitere Vorschriften der Zone+ fördern die Umsetzung dieser Ziele. Mittels Erweiterung der Kernzone bleibt die städtebauliche Situation und die situative Dichte entlang der Zürcherstrasse erhalten.</p>

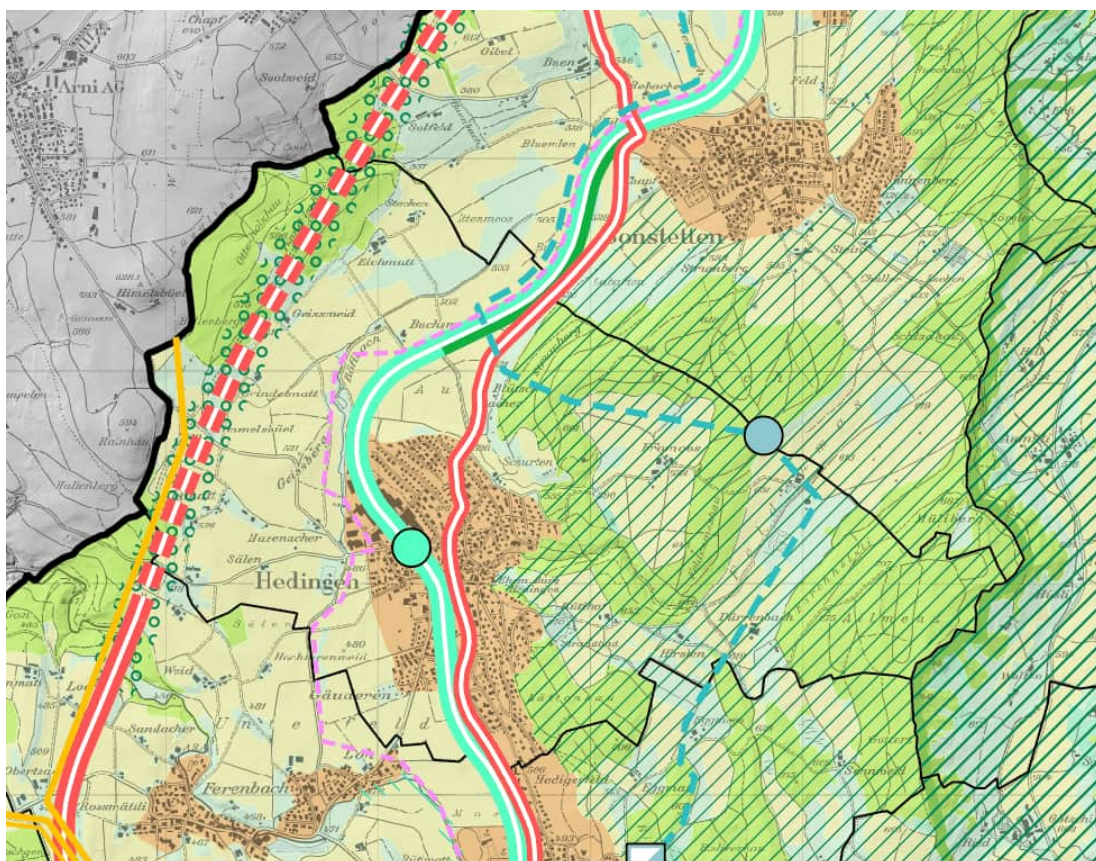
2.2.3 Die Gemeinde können die kantonalen und regionalen Festlegungen im kommunalen Richtplan konkretisieren.
c)

Dies wurde mit dem REK und dem Kommunalen Richtplan umgesetzt.

Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss BZO theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen.

Diese Massnahme wurde mit dem REK, der Innenentwicklungsstrategie und der Testplanung als Grundlage für die Zentrumsplanung sowie mit der vorliegenden Teilrevision vollumfänglich umgesetzt. Um die erwünschte Entwicklung und bauliche Verdichtung zu erreichen ist insbesondere die Erschliessungssituation zu optimieren, was mit der neuen Erschliessungsstrasse sichergestellt wird.

Abb. 8 Auszug Kantonaler Richtplan (Stand: 11. März 2024)



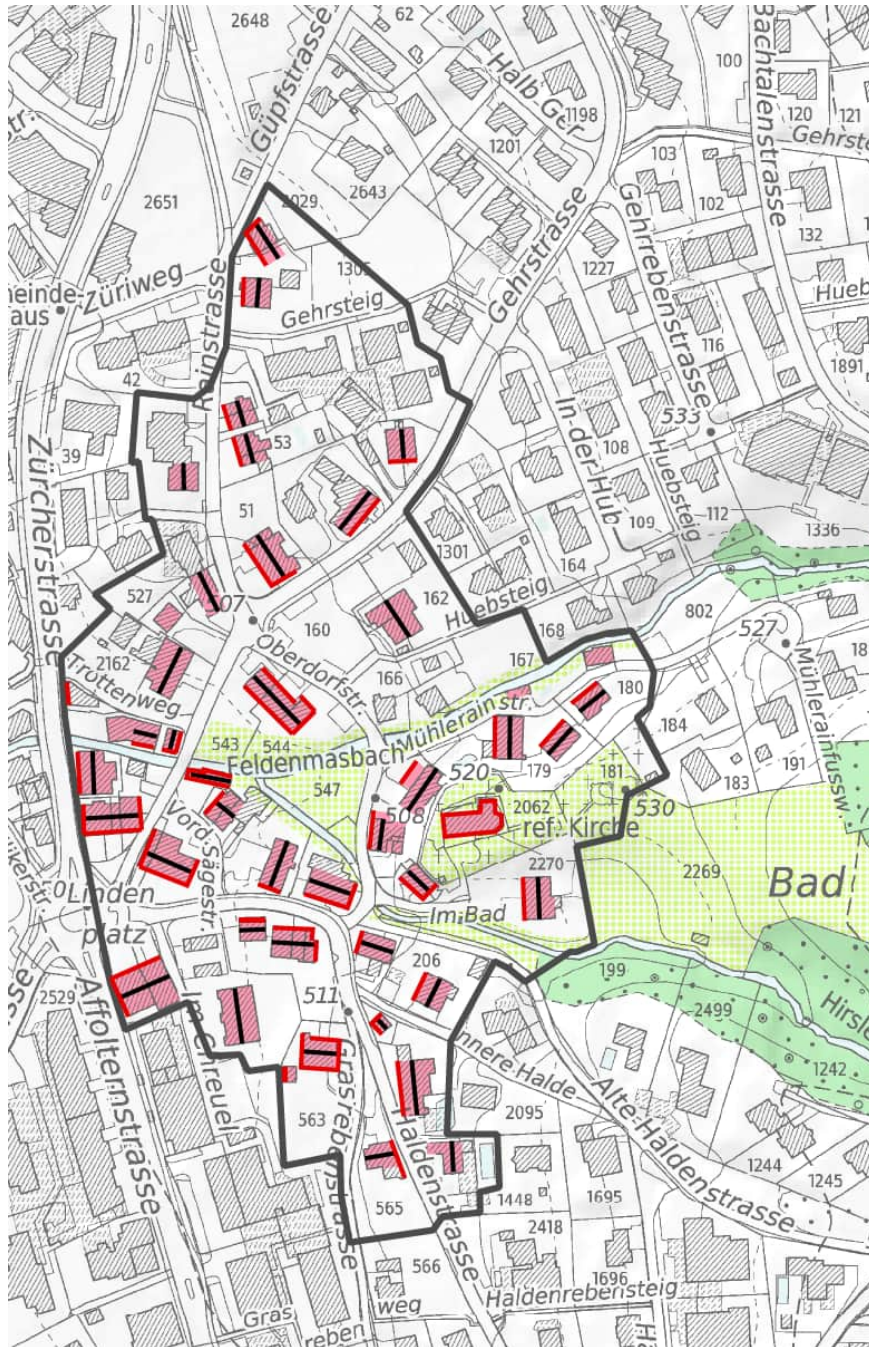
Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Festlegungen in der kantonalen Richtplankarte.

7.1.3.2 Übersicht kantonale Interessen

Nr.	Interesse	Erläuterung
K-1	Kantonaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> • Das Planungsgebiet befindet sich zwischen einer bestehenden Bahnstrecke und einer bestehenden Hauptverkehrsstrasse. • Für das Planungsgebiet sind keine weiteren Festsetzungen oder Vororientierungen relevant. • Die Planung entspricht vollumfänglich den Zielen der Gesamtstrategie Siedlung und Verkehr, insbesondere bezüglich der Stärkung des Zentrumsgebietes und des Bahnhofsbereichs mit der neuen Erschliessung zur Optimierung der Verkehrsflüsse und sicheren Durchwegung.
	Schutzobjekte und Inventare, § 203 PBG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzobjekte sind im Wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachung sowie Ortskerne und Gebäudegruppen als wichtige Zeitzeugen. Der Gewässerschutz beim Dorfbach wird als nationales Interesse eingestuft (vgl. 7.1.2.4) • Hedingen verfügt gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KOBI) über ein Ortsbild von kantonalen Bedeutung (AREV-Nr. 0585/23, festgesetzt am 12.12.2023), das jenseits der Kantonsstrasse und ausserhalb des Planungssperimeters liegt. Insbesondere die städtebaulichen Räume und Übergänge wurden im Rahmen der Zentrumsplanung jedoch berücksichtigt, daher wird die Erweiterung der Kernzone über die Zürcherstrasse hinweg als ortsbaulich zweckmässige Lösung beurteilt (siehe Abb. unten). • Es sind keine weiteren kantonalen Schutzinteressen betroffen.

Die Erweiterung der Kernzone grenzt über die Zürcherstrasse neu teilweise an das Ortsbild von kantonalen Bedeutung (vgl. Abs. 5).

Abb. 9 Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Hedingen vom 12.12.2023

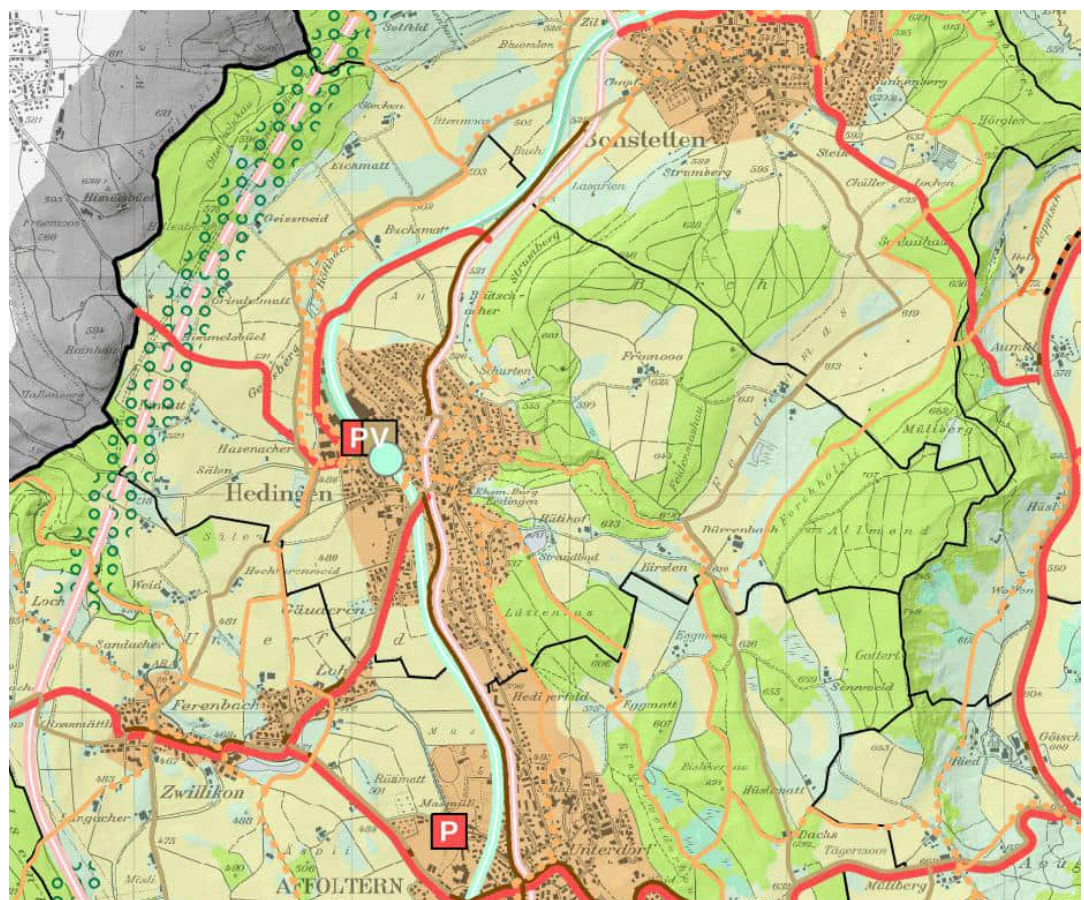


7.1.4 Regionale Interessen

7.1.4.1 Berücksichtigung Regionaler Richtplan Knonaeramt (R-1)

Die wesentlichen Vorgaben des Regionalen Richtplans Knonaeramt vom 24. August 2022 (RRB 1091/2022) wurden ausführlich im REK abgehandelt, im Kommunalen Richtplan und in der BZO umgesetzt. Vor allem die Vorgaben zu den anzustrebenden Dichten im Siedlungsgebiet sind in die BZO-Revision eingeflossen. Mit der Zentrumsplanung und der vorliegenden Richtplananpassung werden die Vorgaben umgesetzt. Das Thema Verkehr wurde in Abs. 5 ausführlich abgehandelt.

Abb. 10 Auszug Regionaler Richtplan – Verkehr (Stand: 24. August 2022)



Ausgehend vom kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) werden die kantonalen Ziele auf regionaler Stufe wie folgt ergänzt und präzisiert:

- Bevölkerungswachstum beschränken
- Arbeitsplätze erhalten und fördern
- Regionale Identität mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen stärken
- Siedlungen nach innen entwickeln
- Mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene und zentrale Lagen optimal nutzen
- Siedlungen harmonisch in die Landschaft einbetten
- Dezentrale Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fördern

h) Siedlungsqualität erhöhen

i) Mit geeigneten Siedlungsstrukturen zu einer autarken Energieversorgung beitragen

Mit der Zentrumsplanung wurden sämtliche Ziele der regionalen Entwicklung berücksichtigt und umgesetzt. Die vorliegende Planung steht mit keinem der Ziele in Konflikt.

7.1.4.2 Übersicht Regionale Interessen

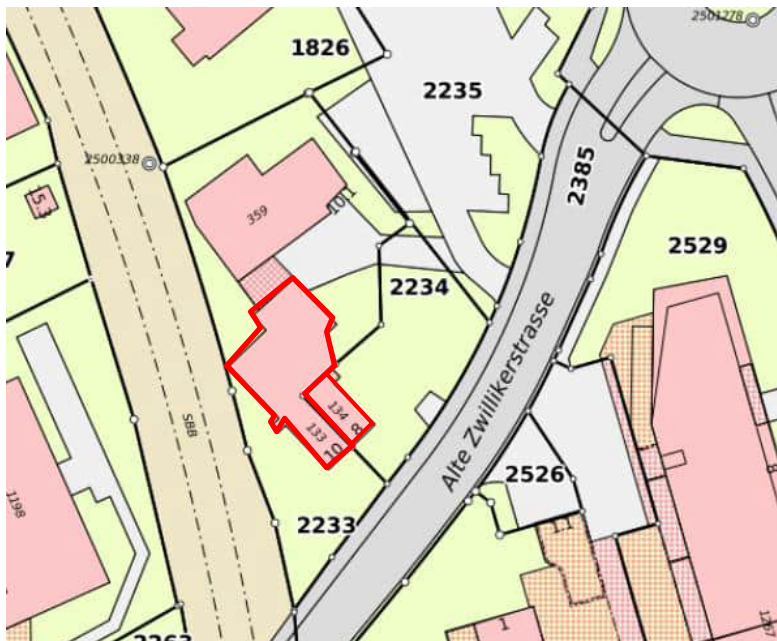
Nr.	Interesse	Erläuterung
R-1	Regionaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> Für das Planungsgebiet sind keine Festsetzungen oder Vororientierungen relevant. ➔ Die Planung entspricht den Zielen der regionalen Entwicklung.
	IVS	<ul style="list-style-type: none"> Die Alte Zwillikerstrasse und die Affolternstrasse sind als regionale IVS-Objekte verzeichnet (Regionale Bedeutung, historischer Verlauf), vgl. Abs. 7.1.2.3); ➔ Keine Beeinträchtigung durch die Umzonung

7.1.5 Lokale Interessen

7.1.5.1 Inventar der schützenswerten Objekte (L-1)

Im Zentrumsperimeter befindet sich ein kommunales Kulturobjekt, das inventarisiert ist und 2010 unter Schutz gestellt wurde. Es liegt jedoch ausserhalb der geplanten Umzonung.

Abb. 11 Schutzobjekt Alte Zwillikerstrasse 8 + 10 in Rot (Quelle: maps.zh.ch)



7.1.5.2 Übersicht lokale Interessen

kNr.	Interesse	Erläuterung
L-1	Schutzobjekte und Inventare, § 203 PBG	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunales Schutzobjekt: Liegenschaft mit Garten ➔ keine Beeinträchtigung durch die Umzonung
L-2	Wettbewerbsfähigkeit lokale Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Umzonung werden zentrumstypische Nutzungen gesichert und auch künftig zugelassen. Durch die Attraktivitätssteigerung des Zentrums mit höherer Aufenthaltsqualität ist mit mehr Kundschaft zu rechnen. ➔ Die Zentrumsplanung leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Standortqualität und damit zur Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft.
	IVS	<ul style="list-style-type: none"> • Die Arnistrasse ist als IVS-Objekt bezeichnet (Lokale Bedeutung, historischer Verlauf) vgl. Abs. 7.1.2.3. ➔ Keine Beeinträchtigung
	Legislaturprogramm 2022-2026	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsentwicklung <ul style="list-style-type: none"> ○ Ein massvolles Bevölkerungswachstum trägt dazu bei, den Wohnstandort Hedingen qualitativ weiterzuentwickeln. Die Bautätigkeit der Gemeinde basiert auf ökologischen und ökonomischen Grundsätzen mit Rücksicht auf das Ortsbild. Mit der Neugestaltung des Dorfzentrums soll ein vielfältiger Siedlungsraum entstehen, der einen attraktiven und belebten Dorfplatz bietet. • Arbeiten <ul style="list-style-type: none"> ○ Hedingen ist ein breit diversifizierter Wirtschaftsstandort, der auf starke Unternehmen als Aushängeschilder zählen kann. Die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe leisten einen wertvollen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen und stehen in einem partnerschaftlichen Verhältnis zur Gemeinde Hedingen • Umwelt, Ver- und Entsorgung <ul style="list-style-type: none"> ○ Hedingen ist eingebettet in eine vielfältige, landschaftlich attraktive Umgebung. Gute Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen werden in Bestand und Qualität gesichert. Für die Abfallbewirtschaftung gelten die Grundsätze: Vermeiden, vermindern, wiederverwerten und umweltgerecht entsorgen. Die Gemeinde fördert erneuerbare Energie und erfüllt dabei in den Bereichen Energie und Umwelt eine Vorbildfunktion. ➔ Die Planung steht im Einklang mit den Legislaturzielen, keine Beeinträchtigung

7.2 Interessenbewertung

Bei der im vorigen Kapitel erfolgten Ermittlung der relevanten Interessen haben sich keine relevanten Interessenskonflikte ergeben, da durch die Umzonung der Teilfläche in die Kernzone die bestehende ortsbauliche Situation gesichert und keine umweltrechtlichen oder raumplanerischen Interessen zusätzlich beeinträchtigt werden. Eine quantifizierte Bewertung pro Interesse wird daher in diesem Fall als nicht notwendig erachtet.

7.3 Interessenabwägung

In den vorhergehenden Abschnitten wurden die betroffenen Interessen ermittelt. Das Vorhaben der Umzonung in die Kernzone weist keine nennenswerten Interessenskonflikte auf. Es wird einzig der Gewässerraum des Dorfbachs tangiert, jedoch bleibt die Beeinträchtigung durch die Umzonung in die Kernzone praktisch unverändert. Die bestehenden rechtmässig bewilligten Bauten unterstehen der Bestandesgarantie, Neu- oder Ersatzbauten sind nicht zulässig. Die Revitalisierung und Aufwertung des Dorfbaches ist im Rahmen der Zentrumsplanung vorgesehen.

Im Rahmen der Teilrevision des Verkehrsrichtplans wurde eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt, die die Zentrumsplanung betrifft und auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Ebenfalls ist im Dossier zum parallelaufenden Planungsvorhaben der Sonderbauvorschriften Zone+ eine Interessenabwägung enthalten.

Dabei hat sich gezeigt, dass auf nationaler Ebene die Interessen, zu denen die Zentrumsplanung mit der Teilrevision des Verkehrsrichtplans einen positiven Beitrag leistet, deutlich jene Interessen überwiegen, die beeinträchtigt werden. Insbesondere handelt es sich um eine nachhaltige Zentrumsentwicklung mit baulicher Verdichtung bei einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, die vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Das Interesse Gewässerraum (N-5) geht aus der Interessengewichtung und -bewertung aufgrund der vorgesehenen Bachüberdeckung durch die neue Erschliessungsstrasse als beeinträchtigt hervor.

Zusammenfassung lässt sich festhalten, dass das öffentliche Interesse und der hohe öffentliche Nutzen an der Umsetzung der Zentrumsplanung mit der neuen Erschliessungsstrasse als Schlüsselement gemäss den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, der Strategie Nachhaltige Entwicklung des Bundes und unter Berücksichtigung der geplanten Revitalisierung und Aufwertung des Dorfbaches höher gewichtet wird als die Beeinträchtigung der Schutzinteressen. Der Dorfbach wird zwar im Bereich der neuen Strasse zusätzlich überdeckt, jedoch wird er auf der gesamten Abschnittslänge revitalisiert, aufgewertet und zugänglich gemacht. Daher wird die vorgesehene Erschliessungsstrasse mit der damit verbundenen Bachüberdeckung zu Lasten der beeinträchtigten Interessen als raumplanerisch vertretbar beurteilt.

7.4 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Schlusspräsentation der Testplanung am 14. Mai 2022 über die Ergebnisse informiert. Die betroffenen Grundeigentümerschaften, die Kommissionen und interessierte Personen wurden laufend in einem „Echoraum“ über den Stand der Planung informiert. Vertretungen der Grundeigentümerschaften waren sowohl in der Jury der Testplanung als auch im folgenden Planungsprozess der Zentrumsplanung vertreten. Weiter veröffentlicht die Gemeinde in unregelmässigen Abständen Medienmitteilungen zum Fortschritt der Planung. Am 24. Juni 2025 fand eine Informationsveranstaltung über den Stand der Zentrumsplanung für die Bevölkerung statt.

8 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. Mai 2025 hat die Gemeinde Hedingen die Teilrevision BZO Umzonung Kernzone zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 22. Oktober 2025 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung Zürich den Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Gemäss Beurteilung werden das Vorgehen bei der Zentrumsplanung mit dem mehrstufigen Verfahren und die inhaltliche Ausrichtung unterstützt. Auch die Ausscheidung einer Kernzone entlang der Zürichstrasse wird grundsätzlich unterstützt.

Unter Beachtung der Anträge kann eine Genehmigung der Teilrevision in Aussicht gestellt werden. Die relevanten Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt:

Tab. 1 Berücksichtigung der Vorbehalte, Anträge und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	Amt für Raumentwicklung	Erläuterungen Umsetzungen/ Verweise
Zonenplan und Kernzonenplan	Antrag: In der Aufzählung der betroffenen Parzellen wird ein Teil der Wegparzelle Kat.-Nr. 2166 nicht aufgeführt. In der Aufzählung auf den Titelblättern ist dies entsprechend zu ergänzen.	Umgesetzt: Titelblätter wurden angepasst.
Erweiterung Kernzone	Empfehlung: Die Erweiterung der Kernzone wird grundsätzlich positiv beurteilt. Die westliche Abgrenzung lässt sich nicht nachvollziehen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob der Perimeter der Kernzone nicht erweitert werden kann.	Nicht umgesetzt: Die Abgrenzung wurde erneut geprüft, jedoch wird eine Erweiterung als nicht zweckmässig beurteilt. Mit den Sonderbauvorschriften der Zone+ wird eine bauliche Verdichtung und Transformation ermöglicht, was dem Zweck der Kernzone widerspricht (vgl. Abs. 5.1).
Planungsbericht		
Dorfbach	Antrag: Die Aussage im Planungsbericht in Kap. 1.2.2, wonach „die engen Platz-	Umgesetzt: vgl. Abs. 1.2.2

	verhältnisse zwischen den vorhandenen Bauten eine Aufwertung oder gar Revitalisierung des Baches nicht zulassen“ ist zu streichen.	
Gewässerschutz	Die Ausführungen zum Kapitel „Gewässerschutz“ (S. 25) im Planungsbericht sind gemäss vorgeschlagenem Wortlaut anzupassen.	Umgesetzt: vgl. Abs. 7.1.2.4 Gewässerschutz
Störfallvorsorge	Es sind Schutzmassnahmen vor Störfällen zu evaluieren und diese sind nach Klärung in den Sonderbauvorschriften abschliessend umzusetzen. Das Kap. 7.1.2.4 des Planungsberichts ist entsprechend zu ergänzen bzw. anzupassen.	Umgesetzt: betrifft SBV; vgl. Abs. 7.1.2.4 Störfallvorsorge
Formelle Hinweise	Hinweis auf die Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung	Kenntnisnahme

9 Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Revisionsvorlage wichtige Elemente für die Zentrumsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Die im REK bezüglich Zentrumsentwicklung und in der Testplanung formulierten Entwicklungsziele wurden berücksichtigt und umgesetzt.

Mit der Erweiterung der Kernzone wird die Struktur im Gebiet entlang der Zürcherstrasse angrenzend an das Ortsbild von kantonaler Bedeutung gesichert, was zur Bewahrung der ortsbaulichen Identität beiträgt. Dadurch wird ein Gegengewicht zum Transformationsprozess mit der baulichen Verdichtung geschaffen, was diesen verträglicher macht.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath