



Referenz-Nr.: ARE 15-0452

Kontakt: Martin Schneider, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 37, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Genehmigung

Gemeinde Oberweningen

- Massgebende - Zonenplan (Plan-Nr. 13007.2) 1:5'000 vom 4. November 2014  
Unterlagen - Kernzonenplan (Plan-Nr. 13007) 1:2'500 vom 4. November 2014
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 11. Dezember 2014
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Februar 2015
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 4. November 2014
  - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Oberweningen setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 17. März 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. März 2015 ersucht die Gemeinde Oberweningen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Gemeinde Oberweningen für die nächsten Jahre eine zukunftsgerichtete und ihrem bisherigen Charakter entsprechende optimierte Nutzung des Siedlungsgebiets realisieren kann. Es sollen Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume für die nächsten 15 Jahre geschaffen werden. Dabei sollen die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen optimiert und ausgeschöpft werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Zielsetzung wird insbesondere durch eine massvolle innere Verdichtung in allen Zonen, die Lockerung der Kernzonenvorschriften und die Förderung von stillem Gewerbe sowie insgesamt eine Vereinfachung und Anpassung der Bestimmungen an die aktuellen Gegebenheiten erreicht. Verschiedene Umzonungen unterstützen diesen Prozess.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Durch die Erhöhung der Baumassenziffern für verschiedene Zonen, der Förderung des Dachausbaus und die beantragten Umzonungen wird eine Erhöhung der Dichte ermöglicht. Zur Förderung des Gewerbes wird ein zusätzlicher Baumassenbonus in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 1.9 und WG 2.4 eingeführt und der grosse Grundabstand verkleinert (Art. 5.1.1 und 5.1.2). Die Kernzonenvorschriften werden vereinfacht und den



aktuellen Anforderungen angepasst, ohne dadurch den Erhalt der bestehenden Qualitäten zu gefährden. So werden zum Beispiel mit Art. 3.1.8 Abs. 4 in den Bestimmungen neue Belichtungsmöglichkeiten (Lichtbänder) der Dachgeschosse in den Kernzonen ermöglicht.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 25. September 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen. Die Empfehlungen wurden mehrheitlich aufgenommen. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und in gemeinsamen Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde und des ARE wurden die Beweggründe für die Nichtberücksichtigung einzelner Empfehlungen dargelegt.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Oberweningen mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberweningen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinderat Oberweningen (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro; Geerenstrasse 6 Postfach 210; 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Oberweningen

# Kommunale Nutzungsplanung Teilrevision 2014

Zonenplan  
1 : 5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **11. Dez. 2014**

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **30. März 2015**

BDV Nr. 0452/15

Für die Baudirektion:










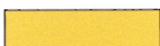
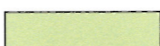

Ingenieure Planer Geometer

Plan-Nr. 13007.2

Datum: 04.11.2014  
Rev.:



**LEGENDE:**

-  Kernzone K
-  Wohnzone W1.1
-  Wohnzone W1.3
-  Wohnzone W1.9
-  Wohn- und Gewerbezone WG1.9
-  Wohn- und Gewerbezone WG2.4
-  Gewerbezone G
-  Freihaltezone F
-  Erholungszone E
-  Gestaltungsplanpflicht

**ES**

- III
- II
- II
- II
- III
- III
- III
- 
- 
- 

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986



# Kommunale Nutzungsplanung Teilrevision 2014

Kernzonenplan  
1 : 2'500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **1. Dez. 2014**

Namens des Gemeinderates,

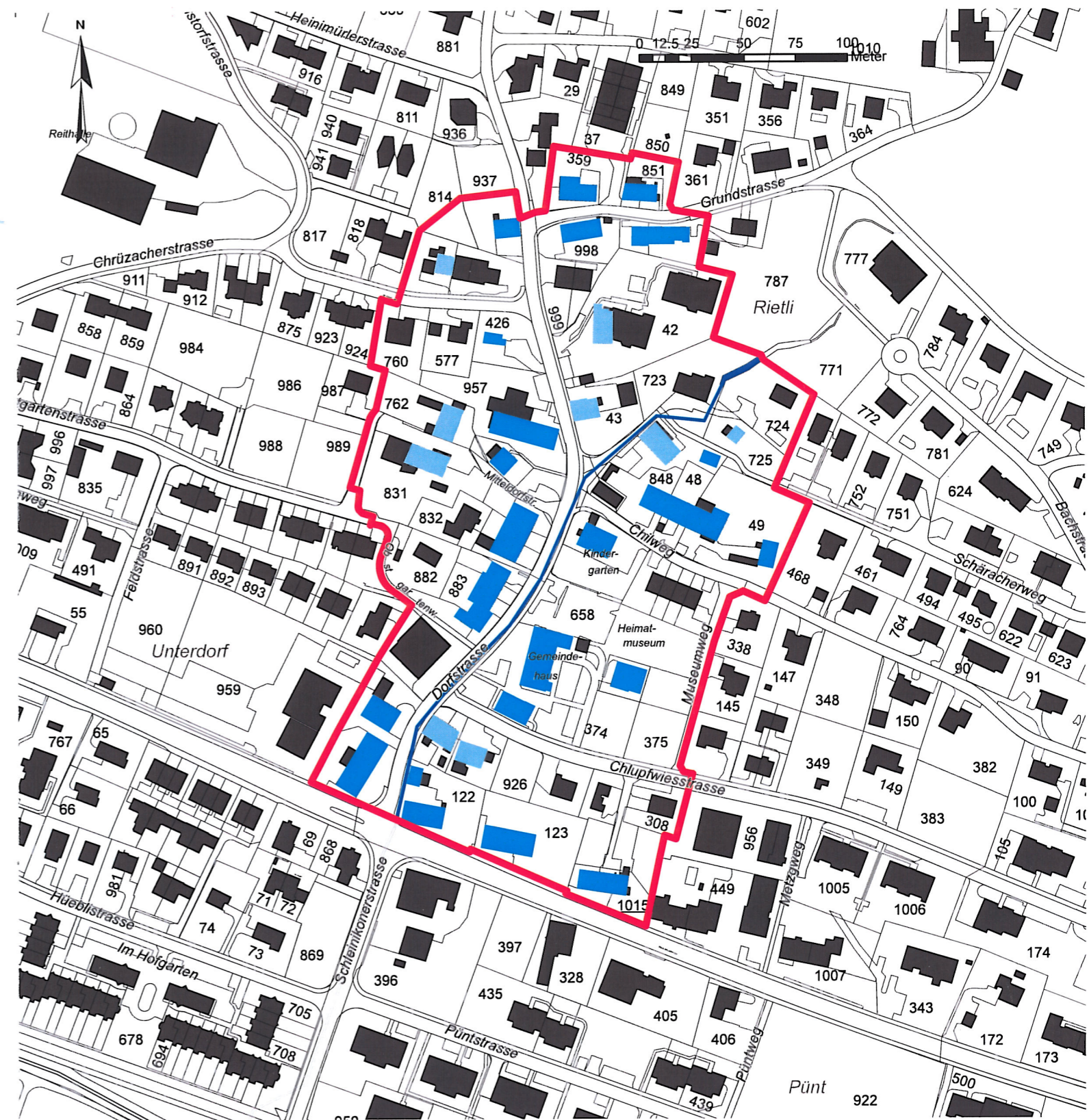
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **30. März 2015**

BDV Nr. 0452/15

Für die Baudirektion:



### Legende:

- Kernzonenabgrenzung
- Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 5.0)
- Gebäude, die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Ziffer 3.1.2 Absatz 1 BZO wieder erstellt werden dürfen (Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten)
- Gebäude, die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Ziffer 3.1.2 BZO oder als Neubau gemäss Ziffer 3.1.3 BZO wieder erstellt werden können (Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten)



Kommunale Nutzungsplanung

# Teilrevision 2014

## **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung  
vom 11. Dezember 2014 verabschiedet am 4. November 2014



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. **13007**

Datum: 04.11.2014  
Rev.:

EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf  
Tel. 044 843 41 41 · [www.efp.ch](http://www.efp.ch) · [info@efp.ch](mailto:info@efp.ch)

Datei: Bericht Einwendungen.docx

Projektbearbeiter: mei  
Visiert:

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	3
1.2 Eingegangene Einwendungen	3
<b>2. Nicht berücksichtigte Einwendungen</b>	<b>3</b>
2.1 Gesetzliche Vorgabe	3
2.2 Einwendung Marc Surber, Hüeblistrasse 27	3
2.3 Einwendung Hans Surber, Grundstrasse 25	3
2.4 Einwendungen U. + B. Müller, Querstrasse 12	4

## 1. Einleitung

### 1.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Nach zwei Workshops, an welche Fachleute und die Bevölkerung von Oberweningen eingeladen waren, fand zwischen dem 21. März 2014 und dem 20. Mai 2014 die 60-tägige öffentliche Auflage und die Anhörung der Nachbargemeinden und der übergeordneten Planungsträger statt.

### 1.2 Eingegangene Einwendungen

Von Einwohnern der Gemeinde Oberweningen sind sieben Einwendungen eingegangen. Vier Grundeigentümer beantragen die Verkleinerung der Kernzone. Diese Anliegen sind in die Vorlage eingeflossen, und das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat diesen Umzonungen in der Vorprüfung zugestimmt.

Zu drei Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird im folgenden Kapitel Stellung genommen.

## 2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

### 2.1 Gesetzliche Vorgabe

Gemäss § 7 PBG ist zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ein Bericht zu erstellen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

### 2.2 Einwendung Marc Surber, Hüblistrasse 27

Der Einwender beantragt, dass die Wohnzone W1.1 der Wohnzone W1.3 bezüglich Baumassenziffer (BMZ) gleichgestellt wird. Beide Zonen sollen die BMZ 1.3 erhalten.

Begründet wird der Antrag damit, dass auch in den Wohnzonen das verdichtete Bauen gefördert werden soll. Eine Differenzierung bei der BMZ in den beiden Zonen mache keinen Sinn.

*Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Der Gemeinderat möchte in den obersten Hanglagen den heutigen Charakter der Überbauungen erhalten, welche vom Erscheinungsbild her Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter aufweisen. Die bestehende Abstufung der baulichen Dichte soll gewahrt bleiben. Die Bauzone W1.1 sind zudem am weitesten von der S-Bahn-Station entfernt und damit am wenigsten gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Deshalb sieht der Gemeinderat nur eine geringfügige Erhöhung der BMZ um 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor.

### 2.3 Einwendung Hans Surber, Grundstrasse 25

Der Einwender stellt den Antrag, das Grundstück Kat.-Nr. 978 an der Grundstrasse sei im Hinblick auf eine massvolle innere Verdichtung von der Wohnzone W1.1 in die Wohnzone W1.3 umzuzonen.

Begründet wird der Antrag damit, dass aufgrund des kantonalen Richtplans auf längere Sicht keine Ausdehnung der Bauzonen möglich sein wird. Weil zudem nur noch relativ kleine Bauzonen-Reserven vorhanden sind, dränge sich eine massvolle bauliche Verdichtung der noch nicht überbauten Gebiete auf. Damit würde auch der politische Auftrag der haushälterischen Nutzung des Bodens umgesetzt. Der Einwender fügt auch an, dass sich Oberweningen in den letzten Jahren überdurchschnittlich entwickelt habe und als Wohnort im Grünen mit Anschluss an die Zentren weiterhin attraktiv sein werde.

*Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Beim fraglichen Grundstück handelt es sich um eine Parzelle, welche die oberste Begrenzung der Bauzone bildet. Wie unter Punkt 2.2 erläutert, möchte der Gemeinderat in den obersten Hanglagen das heutige Erscheinungsbild der Überbauungen erhalten. Mit der Umzonung dieser einen Parzelle wäre die bestehende, logische Abstufung der baulichen Dichte nicht mehr gewahrt, und es entstünde ein isolierter Bereich mit einer höheren Dichte. Wie in der gesamten Bauzone W1.1 sieht der Gemeinderat auch bei dieser Parzelle nur eine geringfügige Erhöhung der BMZ um  $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  vor.

#### **2.4 Einwendungen U. + B. Müller, Querstrasse 12**

U. + B. Müller haben mit Schreiben vom 12. Mai 2014 eine recht umfassende Stellungnahme zu verschiedenen Themen der BZO-Revision abgegeben. Die formulierten Bemerkungen und Anliegen werden als Einwendungen angesehen, von denen gewisse in die überarbeitete BZO eingeflossen sind. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird nachfolgend Stellung genommen.

##### Zu 2.1 Bauzonen

Die Einwender haben Bedenken, dass aufgrund des Verzichts auf Geschosshöhenvorschriften in Zukunft besonders in Hanglagen ganz neue Gebäudekuben entstehen könnten.

*Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die angestrebte innere Verdichtung hat zwangsweise Auswirkungen auf die Gebäudekuben. Dass sich die Erscheinung von Gebäuden stetig verändert ist der Lauf der Dinge. Die neuen Bestimmungen der BZO spielen dabei jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Gebäude in der Kernzone unterliegen zudem den ausführlichen Bestimmungen der BZO, welche Gliederung, Materialwahl und Farbgebung etc. regelt.

In der Tat kann es in Hanglagen aufgrund der neuen Regelungen zu höheren Gebäuden kommen. Um dieses Extrem zu erreichen, hat das Gebäude jedoch gezwungenermassen an Gebäudelänge/-breite einzubüssen, da die Ausnützung auch über die Baumasse geregelt ist. Erhebliche Veränderungen des Ortsbildes aufgrund der neuen Bestimmungen der BZO sind für den Gemeinderat nicht erkennbar.

### Zu 3.1.3 Grundmasse für Neubauten und 3.1.4 Dachgeschosse

In der Stellungnahme wird geltend gemacht, dass die neuen Bestimmungen zur Kernzone zu einem übermässigen Ausbau der Dachgeschosse führen werden und der "schöne" Ortskern sich verändern wird.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Für den Gemeinderat ist aus den Workshops bzw. aus der Bevölkerung ein Anliegen klar hervorgegangen: Der Ausbau bzw. die Belichtung von Dachgeschossen in der Kernzone soll deutlich gelockert werden. Dem wurde mit den neuen Bestimmungen zur Kernzone Rechnung getragen.

Gegenüber der geltenden BZO sind nur geringfügig grössere Dachaufbauten zulässig. Zudem waren Kehrfirste bis anhin auch erlaubt, dies ist also keine Neuerung. Der Gemeinderat erwartet diesbezüglich keine unverhältnismässige Veränderung der Dachlandschaften.

### Zu 3.1.3, 4.3.2, 5.1.1 und 5.2.1

Es wird zu bedenken angeregt, dass mit den neuen Gebäude- und Firsthöhen fünfgeschossige Bauten ermöglicht werden und die Nutzung der Dachgeschosse gefördert würde, was eine ruhige Dachlandschaft erschwert.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Auch nach geltender BZO sind optisch fünfgeschossige Bauten möglich. Die geltende Gebäudehöhe in der Kernzone beträgt nach § 279 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz 8,10 m und ist somit sogar höher als die geplante Gebäudehöhe von 7,50 m.

Bezüglich der Ausgestaltung von Dachflächen wird auf die vorhergehende Begründung verwiesen.

### Zu 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9

Die Einwender sind der Meinung, dass die Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone zu ausführlich sind und ihren Zweck verfehlen.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die Bestimmungen erläutern Bauherren und Planern Gestaltungsstandards die es, um die geforderte gute Einordnung einer Baute zu erreichen, einzuhalten gilt. Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz.

Wo dies nach Ansicht des Gemeinderats vertretbar ist, sind Abweichungen zu den grundsätzlichen Bestimmungen – bei entsprechend guter Einordnung – zulässig. Dies ist in den einzelnen Bestimmungen bereits festgehalten.

Eine Ausnahmeregelung mittels vorgeschlagenem Fachgremium erachtet der Gemeinderat als ungünstig. Kann dadurch aus der Bevölkerung doch rasch der Vorwurf der Willkür aufkommen.

Die Kritik, dass durch die Kernzonenbestimmungen neue Entwicklungen unterbunden würden, steht im Widerspruch zur Kritik der Einwender im ersten Punkt der Stellungnahme. In diesem wird vor neuen Entwicklungen und Gebäudekuben, welche durch die neue BZO ermöglicht werden, noch gewarnt.

#### Zu 3.1.9, Abs. 9

Die Bestimmung zur Beschränkung der Länge von Dachaufbauten könne gestrichen werden, da dies durch das Planungs- und Baugesetz bereits identisch geregelt ist.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die BZO soll auch für nicht fachkundige Personen einfach lesbar sein. Daher macht es für den Gemeinderat durchaus Sinn, gewisse massgebliche Beschränkung in der BZO aufzunehmen, auch wenn dies in einem übergeordneten Gesetz bereits geregelt ist.

#### Zu 3.1.10 Umgebungsgestaltung

Der Artikel sollte nach Ansicht der Einwender unverändert erhalten bleiben.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die neuen Bestimmungen bezüglich Terrainveränderungen (Art. 9.4.2) regeln nach Ansicht des Gemeinderats die Umgebungsgestaltung abschliessend. Übermässige Veränderungen des Geländes können durch die neuen klaren Bestimmungen besser verhindert werden als durch den gestrichenen Artikel, welcher sehr allgemein gehalten war.

#### Zu 4.1.4 (5.), 4.3.4 (6) etc. Angaben zu Geschossigkeit

Da auf Geschossangaben verzichtet wird, könne es bei gewissen Bauten schwierig sein, die in den entsprechenden Bestimmungen erwähnten Geschosse zu definieren.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die beiden im Titel aufgeführten Artikel wurden bereits aus anderen Gründen gestrichen. Teilweise beziehen sich Bestimmungen jedoch tatsächlich noch immer auf Geschosse. Nur weil die BZO aber keine Geschosszahlvorschriften mehr kennt, ist die baurechtliche Qualifizierung von Geschossen nicht ausgeschlossen. In speziellen Fällen kann es durchaus sein, dass sich ein gewisser Interpretationsspielraum ergibt. Bei der Beurteilung wird der Gemeinderat die Erscheinung des Gebäudes gebührend berücksichtigen.

### 8. Erholungszone

In der entsprechenden Bestimmung sollte nach Ansicht der Einwender die Firsthöhe mit 5 m definiert werden oder die Gesamthöhe sei zu beschränken.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Der Gemeinderat macht absichtlich keine weitergehenden Einschränkungen. Über die geforderte gute Einordnung ins Landschaftsbild kann genügend Einfluss auf allfällige Bauten und Anlagen genommen werden.

#### 9.4.2 Terraingestaltung

*Die Einwender machen geltend, dass Stützmauern von bis zu 2 m Höhe zu hoch seien. Eine maximale Höhe von 1,50 m sei zweckmässiger. In speziellen Fällen könnten Ausnahmegewilligungen gestützt auf § 220 PBG erteilt werden.*

##### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Der Gemeinderat hat die ursprünglich geplante maximale Höhe von 2,50 m im Verlauf der BZO-Revision bereits auf 2 m reduziert. Mit der Höhe von 2 m wurde ein Konsens zwischen den Interessen von Grundeigentümern (Erweiterung Sitzplätze etc.) und einer befriedigenden Einordnung in die Umgebung gefunden.

Die maximale Mauerhöhe tiefer anzusetzen und bei speziellen Situationen Ausnahmegewilligungen zu erteilen, ist für den Gemeinderat kein gangbarer Weg. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck einer Vorschrift verstossen, von der sie befreien. Der Gemeinderat Oberweningen geht grundsätzlich sparsam mit Ausnahmegewilligungen um, da diese eine präjudizielle Wirkung entfalten können. Zudem kann dadurch aus der Bevölkerung rasch der Vorwurf der willkürlichen Behandlung aufkommen.

#### 9.5 (7) Fahrzeugabstellplätze

Der Artikel passe eher zu den Vorschriften der Kernzone.

##### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Nach Ansicht des Gemeinderats passt der Artikel gut in die Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen.

#### 9.7 Abstellflächen

In der Stellungnahme wird bemängelt, dass die Bestimmungen bezüglich Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen etc. nicht den heutigen Ansprüchen genügen.

##### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die VSS-Norm SN 640 065 sowie auch die Empfehlungen des Kantons Zürich bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder beziehen sich auf die effektive Anzahl Zimmer eines Gebäudes. Die Bestimmung der BZO geht vereinfachend von einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse aus und bezieht sich auf die Anzahl Wohnungseinheiten eines Gebäudes. Im Durchschnitt stimmt die nach BZO geforderte Fläche für Abstellplätze mit den in der vorgeannten Norm und Empfehlung geforderten Flächen bzw. Abstellplätzen überein.

Es bleibt auch festzuhalten, dass je mehr Abstellfläche geboten wird, desto mehr Unrat bzw. defekte Fahrräder etc. abgestellt werden. Die Kontrolle von Abstellräumen ist Sache der Gebäudeverwaltung bzw. des Hauswarts.

### 10 Arealüberbauungen

Bei Arealüberbauungen sollte nach Ansicht der Einwender neben der erhöhten Baumasse auch eine erhöhte Gebäudehöhe zugelassen werden. Ansonsten gehe das dichtere Bauen zu Lasten des Grünraums, was sich, mit der für Arealüberbauungen geforderten besonders guten Umgebungsgestaltung, nicht vereinbaren lasse.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Nach § 71 PBG müssen bei Arealüberbauungen Bauten, Anlagen und deren Umschwung tatsächlich besonders gut gestaltet sein. Dies lässt sich aber nicht in erster Linie durch einen grossen Umschwung erreichen, vielmehr ist – wie auch der Wortlaut der Bestimmung darlegt – eine gute Ausgestaltung des Umschwungs entscheidend. Dass der Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen in der Ebene verbaut wird, steht für den Gemeinderat daher nicht im Konflikt mit den Grundanforderungen an eine Arealüberbauung.

### Diverses

Die Einwender sind der Ansicht, dass es sich um eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung handelt und daher auf die Indizes bzw. Hinweise auf frühere Teilrevisionen verzichtet werden könne.

#### *Begründung der Nicht-Berücksichtigung:*

Die laufende Revision der Bau- und Zonenordnung wird als Teilrevision behandelt. Auch die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung erfolgte unter den Aspekten einer Teilrevision.

Regensdorf, 28. Oktober 2014 / mei / brm

f:\b+r\sc\objekte\10042 waldabstandslinie\berichte\version 12-09-12\bericht nicht berücksichtigte einwendungen.docx

### **EFP AG**

Ingenieure Planer Geometer

R. Meier



Kommunale Nutzungsplanung

# Teilrevision 2014

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung  
vom 11. Dezember 2014 verabschiedet am 4. November 2014



EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf  
Tel. 044 843 41 41 · [www.efp.ch](http://www.efp.ch) · [info@efp.ch](mailto:info@efp.ch)

Objekt. Nr. **13007**

Datei: Bericht Art.47\_RPV.docx

Datum: 20.02.2015  
Rev.:

Projektbearbeiter: mei  
Visiert:

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziel der BZO-Revision	3
1.2 Planerische und rechtliche Grundlagen	3
1.3 Ausgangslage: heutige Bau- und Zonenordnung	4
1.4 Themenfelder der aktuellen Revision	4
<b>2. Vorgehen</b>	<b>5</b>
2.1 Kernteam für Erarbeitung der Nutzungsplanungs-Revision	5
2.2 Ablauf und Zeitplan	5
<b>3. Übergeordnete Raum- und Sachplanungen</b>	<b>6</b>
<b>4. Analyse Ist-Zustand</b>	<b>8</b>
4.1 Kennzahlen zu den Bauzonen (Stand 31.12.2012)	8
4.2 Kennzahlen zu den Geschossflächen (Stand 31.12.2012)	9
4.3 Kennzahlen zu den Einwohnern und Arbeitsplätzen	9
4.4 Reservepotenziale	11
<b>5. Leitsätze für die Revision der Nutzungsplanung</b>	<b>11</b>
<b>6. Massnahmen</b>	<b>13</b>
6.1 Bau- und Zonenordnung	13
6.1.1 Kernzone	14
6.1.2 Wohnzonen W1.1 und W1.3	15
6.1.3 Wohnzone W1.9	15
6.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4	15
6.1.5 Gewerbezone	15
6.2 Zonenplan	15
6.2.1 Umzonung Wohnzone W1.9 in Wohn- und Gewerbezone WG2.4	15
6.2.2 Gestaltungsplanpflicht „Pünt“	16
<b>7. Mitwirkung</b>	<b>19</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziel der BZO-Revision

Übergeordnete Planungen auf kantonaler und regionaler Ebene haben die Siedlungsentwicklung nach innen zu einem wichtigen Ziel erklärt. Statt das Siedlungsgebiet weiter zu vergrössern sollen primär die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen optimiert und ausgeschöpft werden.

Mit der BZO-Revision sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Gemeinde Oberweningen für die nächsten Jahre eine zukunftsgerichtete und ihrem bisherigen Charakter entsprechende optimierte Nutzung des Siedlungsgebiets realisieren kann. Es sollen Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume für die nächsten 15 Jahre geschaffen werden.

Ziel ist, dass Oberweningen auch in Zukunft ein attraktives Dorf für die Bevölkerung und das Gewerbe bleibt.

## 1.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

Den Rahmen und die Grundlage für die Revision der BZO bilden die übergeordneten Planungen und Gesetze sowie die bestehende kommunale Nutzungsplanung. Eine wichtige Grundlage für die Analyse bilden kantonale Statistiken.

Eidgenössische Gesetze, Verordnungen und Sachpläne:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) mit Objektblatt Flughafen Zürich

Kantonale und regionale Gesetze und Planungen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975
- Raumordnungskonzept Kanton Zürich
- Gesamtüberprüfung Richtplan Kanton Zürich, Festsetzung durch Kantonsrat vom 18./24.März 2014; Aktennotiz Gemeindekonferenzen Juni/Juli 2011
- Raumplanungsbericht 2013 Kanton Zürich
- Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) Zürcher Unterland
- Website Amt für Raumentwicklung (ARE) Kanton Zürich, Raumbewachung, Nutzungsreserven

Kommunale Nutzungsplanung:

- Bau- und Zonenordnung 1995, mit Revisionen 2000, 2001 und 2004
- Zonenplan 1:5000 von 1995, mit Revision 2004
- Kernzonenplan 1:2500 von 1995, mit Revision 2004

- Entwicklungsmöglichkeiten / Überprüfung Siedlungsraum / Revision Nutzungsplanung, Papier Lienhart vom 18. Dezember 2012.  
Die darin dargelegten Vorgaben der übergeordneten Planungen und ihre Bedeutung für Oberweningen wurden zusammengefasst in diesen Bericht übernommen. Ebenso wurden Teile der Analyse in diesen Bericht integriert und vertieft.

### **1.3 Ausgangslage: heutige Bau- und Zonenordnung**

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1995. Im Jahre 2000 wurden die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone gelockert. Mit einer kleinen Revision wurden im Dezember 2001 fünf Artikel der BZO den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2004 schuf eine klarere Rechtsgrundlage für neue Baugesuche, und verminderte damit die Ausnahmegesuche spürbar. Insgesamt wurden die Bestimmungen gestrafft und die Anhänge auf das Nötigste reduziert. Inhaltlich zu erwähnen ist die Zulässigkeit eines zweiten Dachgeschosses in den Zonen WG2 und WG3.

Die einzelnen Zonengrenzen, welche nicht mehr vollständig den Grundstücksgrenzen entsprachen, wurden an die bestehenden Strassenzüge und an die gültigen Grundstücksgrenzen angepasst. Umzonungen gab es nicht.

### **1.4 Themenfelder der aktuellen Revision**

- Bau- und Zonenordnung (BZO): Die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung steht im Zentrum der Revision der Nutzungsplanung. Damit sollen die vom Gemeinderat beschlossenen Leitsätze soweit als möglich umgesetzt werden. Namentlich geht es um eine massvolle innere Verdichtung in allen Zonen, die Lockerung der Kernzonenvorschriften und die Förderung von stillem Gewerbe sowie insgesamt eine Vereinfachung und Anpassung der Bestimmungen an die aktuellen Gegebenheiten.
- Zonenplan / Kernzonenplan: Aufgrund der übergeordneten Vorgaben ist eine Einzonung von neuem Bauland zurzeit nicht möglich. Entlang der Chlupfwiesstrasse werden 4 Parzellen mit einer Fläche von rund 8'800 m<sup>2</sup> von der heutigen Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 umgezont. Zudem wird über ein rund 6'200 m<sup>2</sup> grosses unüberbautes Grundstück im Gebiet Pünt eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.  
Im Kernzonenplan wird neu auf mögliche Unterschutzstellungen von inventarisierten Gebäuden hingewiesen.  
Aufgrund von Einwendungen aller vier betroffenen Grundeigentümer soll die Kernzone südlich der Wehntalerstrasse umgezont werden in die angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG1.9 bzw. WG2.4.
- Richtplanung: So lange die Überarbeitung der kantonalen und regionalen Richtplanung nicht abgeschlossen und genehmigt ist, sind im Bereich der kommunalen Richtplanung keine Revisionen vorgesehen.

## 2. Vorgehen

Der eigentliche Startschuss zur BZO-Revision erfolgte mit der Genehmigung des Vorgehensvorschlages für die Revision der Nutzungsplanung und des entsprechenden Kredites durch den Gemeinderat am 22. Januar 2013. Von Anfang an wurde vorgesehen, den Gemeinderat, lokal engagierte Fachpersonen und die Bevölkerung im Rahmen von Workshops aktiv in den Prozess einzubeziehen.

### 2.1 Kernteam für Erarbeitung der Nutzungsplanungs-Revision

Das Kernteam besteht aus der Bauvorsteherin Melissa Hösli, der Sachbearbeiterin Bauamt Marion Seiler, dem Gemeindeingenieur- und Ortsplanungsbüro EFP AG mit Robert Meier und Manuel Brack, sowie Hanspeter Lienhart, Lienhart GmbH, welcher für die Prozessbegleitung und die Moderation der Workshops verantwortlich ist.

### 2.2 Ablauf und Zeitplan

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Ablauf und Zeitplan der BZO-Revision:

Arbeitsschritt	Wann
Analyse vorhandene Reserven und Potenziale heutige Bauzonen; Vergleich mit anderen Gemeinden	Jan./Febr. 2013
Beurteilung einzelner Gebiete bezügl. Siedlungsentwicklung nach innen und Erarbeiten von möglichen Stossrichtungen und Massnahmen	Febr./März 2013
1. Workshop mit Gemeinderat; Erarbeitung von Leitsätzen für die Revision der Nutzungsplanung	26. März 2013
Beschluss Gemeinderat über Ziele, Strategie und Leitsätze sowie Ablauf und Zeitplan der BZO-Revision	23. April 2013
Erarbeiten konkreter Instrumente/Massnahmen zur Umsetzung der Leitsätze für einzelne Zonen/Gebiete/Areale	Mai/Juni 2013
2. Workshop mit Einbezug Bevölkerung und in Oberweningen tätigen Architekten/Planern	9. Juli 2013
Ausarbeiten Entwurf neue BZO mit Zonenplan und Planungsbericht nach Art. 47 RPV	4. Quartal 2013
1. Lesung Entwurf revidierte Nutzungsplanung im Gemeinderat	17. Dezember 2013
GR-Beschluss zur Genehmigung des BZO-Entwurfs und zur Freigabe für den 3. Workshop	20. Januar 2014
3. Workshop für Bevölkerung und in Oberweningen tätigen Architekten/Planern	28. Januar 2014
GR-Beschluss zur Genehmigung des überarbeiteten BZO-Entwurfs und zur Freigabe für die öffentliche Auflage und Anhörung	11. März 2014

Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung	März - Mai 2014
Zwischenbesprechung im GR; ev. Bereinigung BZO-Vorlage aufgrund Einwendungen	Mai 2014
Vorprüfung durch ARE, anschliessend ev. Bereinigung der BZO-Vorlage	3. Quartal 2014
GR-Beschluss zur BZO-Revision	4. November 2014
Festsetzung neue BZO durch Gemeindeversammlung	11. Dezember 2014
Genehmigung neue BZO durch Baudirektion Kanton Zürich	Frühling 2015

### 3. Übergeordnete Raum- und Sachplanungen

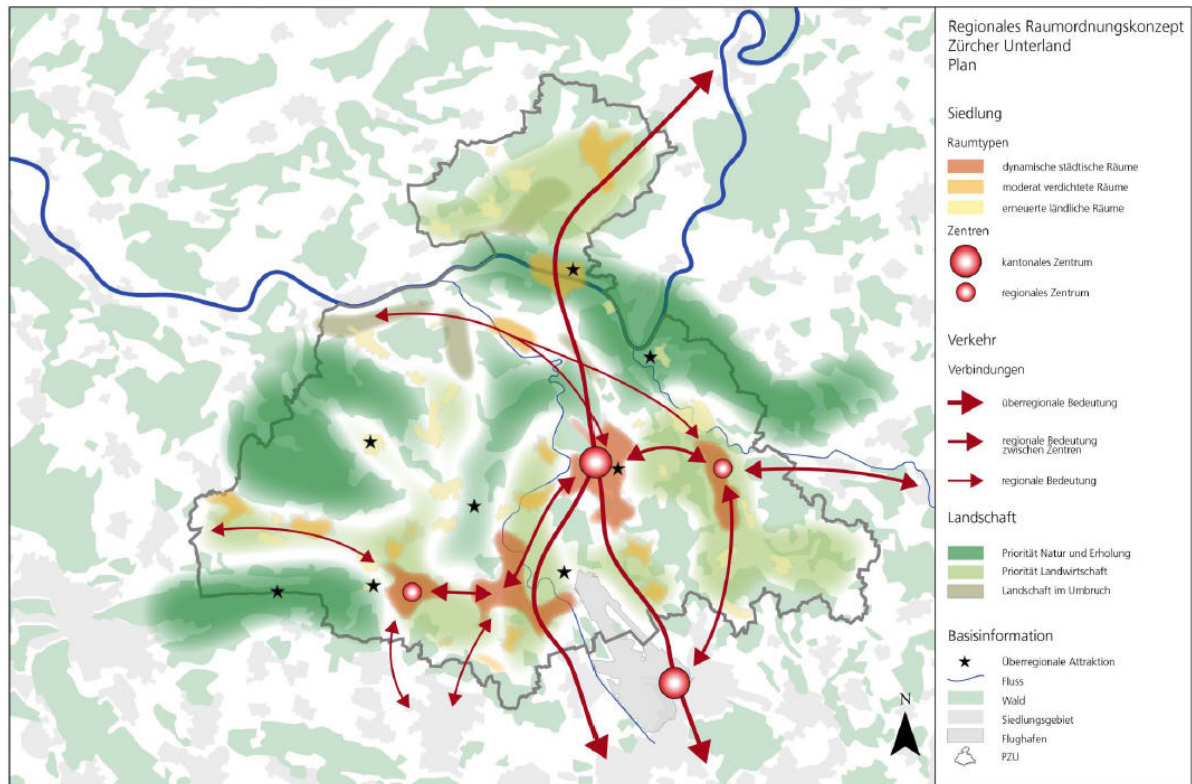
Die übergeordneten Raum- und Sachplanungen und ihre Bedeutung für die Gemeinde Oberweningen werden ausführlich im Grundlagenpapier Lienhart vom 18. Dezember 2012 dargelegt. Die folgenden Ausführungen fassen die wichtigsten Rahmenbedingungen zusammen.

Der Kanton hat die Begrenzung des Siedlungswachstums zu einem wichtigen Ziel erklärt. Mit dem Raumordnungskonzept und der vom Kantonsrat festgesetzten Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes werden Leitlinien und Handlungsräume definiert.

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat sich im letzten Jahr im regionalen Raumordnungskonzept Regio-Rok mit den Chancen und Herausforderungen der künftigen räumlichen Entwicklung beschäftigt und ein Bild der angestrebten künftigen Raumordnung entworfen. Das Regio-Rok postuliert, dass die verstärkte Nutzung der inneren Potenziale eine wichtige Aufgabe für die Zukunft ist.

Sowohl das Raumordnungskonzept des Kantons, wie auch das Regio-Rok der PZU müssen bei den Entwicklungsabsichten von Oberweningen berücksichtigt werden. Weder der Kanton Zürich noch die PZU gehen davon aus, dass eine zusätzliche Erschliessung von neuem Siedlungsgebiet in Oberweningen sinnvoll oder wünschbar wäre. Vielmehr sind die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen zu optimieren. Gemäss dem neu festgesetzten kantonalen Richtplan wurde das Siedlungsgebiet von Oberweningen nicht vergrössert.

Oberweningen ist auch vom Sachplan Infrastruktur Luftverkehr SIL betroffen. Das ganze Siedlungsgebiet von Oberweningen liegt zwischen der sogenannten Abgrenzungslinie und den Planungswerten. In diesem Perimeter dürfen im Rahmen von Ortsplanungen vorläufig keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Zwar steht eine Revision der Lärmschutz-Verordnung bevor, profitieren wird Oberweningen aber kaum. Umzonungen bestehender Bauzonen sind aber machbar. Hier entfalten die Planungswerte keine Gültigkeit. Auch die Möglichkeit einer moderaten Verdichtung bleibt trotz den Einengungen des Flughafens bestehen.



Mit der Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 und der nach wie vor gültigen Weisung der Baudirektion vom 24. Januar 2013 wird die Schaffung von neuen Bauzonen auf wertvollem Landwirtschaftsgebiet und Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung faktisch ausgeschlossen. Über dieses Abstimmungsresultat hinaus weisen aber auch andere Abstimmungen darauf hin, dass die Bevölkerung einer weiteren Zersiedlung unserer Landschaft äusserst kritisch gegenübersteht. So hat das Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugestimmt. Die Revision soll eine kompakte Siedlungsentwicklung in den Zentren fördern und die Zersiedlung der Landschaft bremsen. Bauzonenreserven sollen maximal dem Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen.

Da es aufgrund übergeordneter Zielsetzung und politischer Hemmnisse in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird, neue Bauzonen auszuscheiden und zu erschliessen, sollen in Oberweningen der bestehende Wohn- und Arbeitszonen möglichst optimal genutzt werden. Damit nimmt die Bedeutung der Siedlungsentwicklung nach innen zu. Kompakte Siedlungsformen sind zu fördern. Die Potenziale, die Entwicklungsabsichten und deren Wünschbarkeit sollen innerhalb der Behörden und mit der Bevölkerung diskutiert werden.

Sowohl seitens des Kantons als auch der Region wird eine überkommunale Zusammenarbeit in der Nutzungsplanung sehr begrüsst. Aufgrund der Verflechtungen mit der Nachbargemeinde Schöfflisdorf und teilweise gemeinsamer Interessen ist anzustreben, dass beide Gemeinden gemeinsame Entwicklungs- und Zielvorstellungen erarbeiten.

## 4. Analyse Ist-Zustand

Weil das Siedlungsgebiet der Gemeinden Schöfflisdorf und Oberweningen zusammenhängt und künftig eine Zusammenarbeit angestrebt wird, umfasst die Analyse teilweise auch die Gemeinde Schöfflisdorf.

### 4.1 Kennzahlen zu den Bauzonen (Stand 31.12.2012)

Oberweningen verfügt insgesamt über 40.0 ha Bauzonen. Davon sind 43% Wohnzone und 56% Mischzone. 1% sind Arbeitszone.

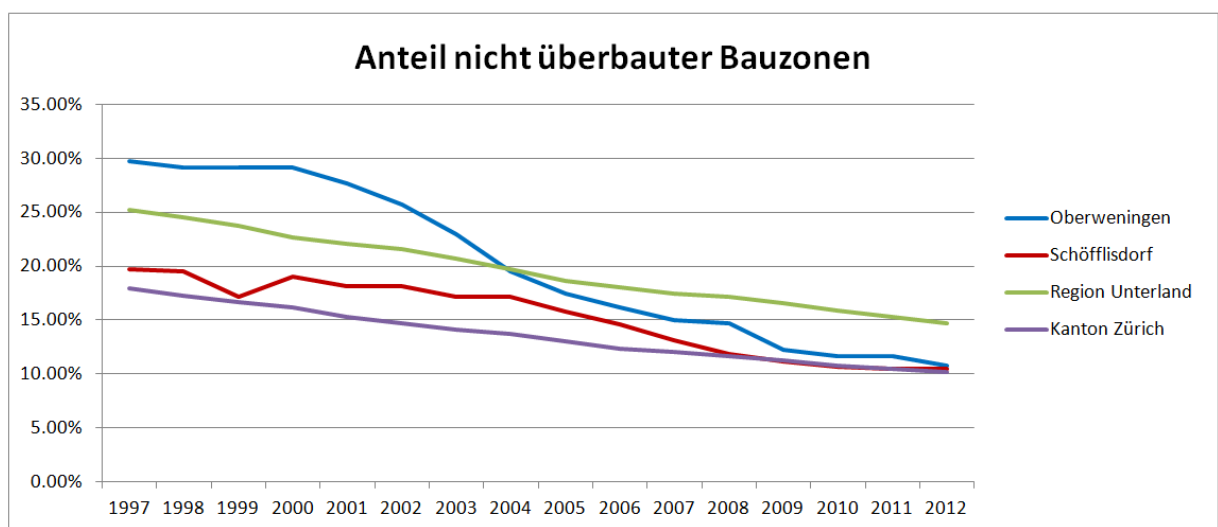
Von diesen 40.0 ha Bauzonen wurden bis ins Jahr 2012 35.6 ha (89%) überbaut, respektive Oberweningen verfügte 2012 noch über eine Bauzonenreserve von lediglich 4.3 ha (2.5 ha Wohnzone und 1.8 ha Mischzone). Die grösste Fläche an unüberbauten Parzellen liegt in der W1A. Diese Zone ist zu weniger als 79% überbaut. Der Bauzonen-Verbrauch der letzten 15 Jahre von 6.6 ha entsprach 16.5% der heute vorhandenen Bauzonen. Gemessen an diesem Verbrauch reichen die Bauzonen-Reserven insgesamt nur noch für knapp 10 Jahre.

Schöfflisdorf verfügt insgesamt über 41.1 ha Bauzonen. Davon sind 48% Wohnzone und 44% Mischzone. 8% sind Zonen für öffentliche Bauten.

Von diesen 41.1 ha Bauzonen wurden bis ins Jahr 2012 36.7 ha (89.3%) verbaut, respektive Schöfflisdorf verfügte 2011 noch über eine Bauzonenreserve von lediglich 4.3 ha (3.5 ha Wohnzone und 0.9 ha Mischzone). Der Bauzonen-Verbrauch der letzten 15 Jahre von 4.9 ha entsprach 11.9% der heute vorhandenen Bauzonen. Gemessen an diesem Verbrauch reichen die Bauzonen-Reserven insgesamt nur noch für rund 13 Jahre.

Damit verfügen beiden Gemeinden über unterdurchschnittliche Bauzonenreserven. Im Mittel beträgt der Anteil der überbauten Bauzonen in der Region Unterland 85.3%.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Rückgang der Bauzonenreserven in Oberweningen und Schöfflisdorf, im Vergleich zur Region Unterland und zum Kanton in den letzten 16 Jahren (Quelle: ARE, Raumbbeobachtung, Nutzungsreserven):



#### 4.2 Kennzahlen zu den Geschossflächen (Stand 31.12.2012)

Der Ausbaugrad der überbauten Bauzonen (Anteil gebaute Geschossfläche an der zulässigen Geschossfläche) liegt in Oberweningen bei vergleichsweise hohen 78.8%. Die Geschossflächen-Reserven betragen insgesamt 46'700 m<sup>2</sup> und verteilen sich wie folgt:

Bauzonen	Oberweningen - Geschossflächen-Reserven (in 1000 m <sup>2</sup> )		
	total	überbaute Bauzonen	nicht überbaute Bz.
Wohnzonen	17.5 (38%)	10.6 (23%)	6.8 (15%)
Mischzonen	28.6 (61%)	19.7 (42%)	8.9 (19%)
Arbeitszonen	0.6 (1%)	0.6 (1%)	0
Total	46.7 (100%)	31.0 (66%)	15.7 (34%)

Quelle: ARE, Raumb Beobachtung, Nutzungsreserven

Auffallend ist, dass die Geschossflächen-Reserven bei den überbauten Bauzonen wesentlich grösser sind als bei den nicht überbauten Grundstücken.

In Schöfflisdorf liegt der Ausbaugrad der überbauten Bauzonen bei ebenfalls überdurchschnittlichen 69.0%. Die Geschossflächen-Reserven von insgesamt 57'000 m<sup>2</sup> verteilen sich wie folgt:

Bauzonen	Schöfflisdorf - Geschossflächen-Reserven (in 1000 m <sup>2</sup> )		
	total	überbaute Bauzonen	nicht überbaute Bz.
Wohnzonen	30.8 (54%)	19.8 (35%)	11.0 (19%)
Mischzonen	26.3 (46%)	22.2 (39%)	4.1 (7%)
Arbeitszonen	0	0	0
Total	57.0 (100%)	42.0 (74%)	15.1 (26%)

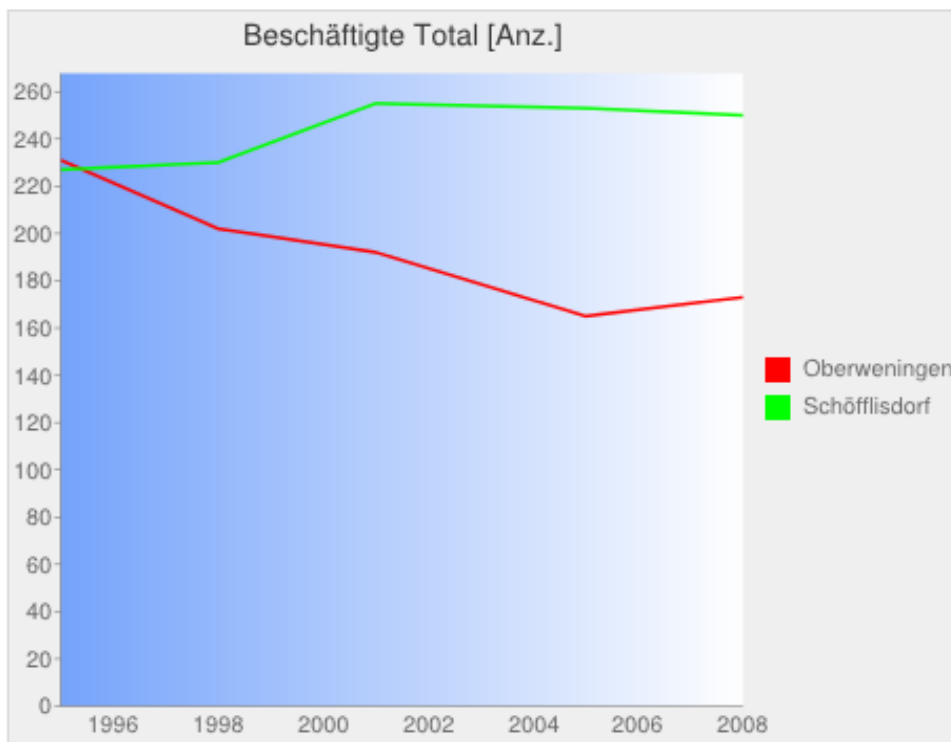
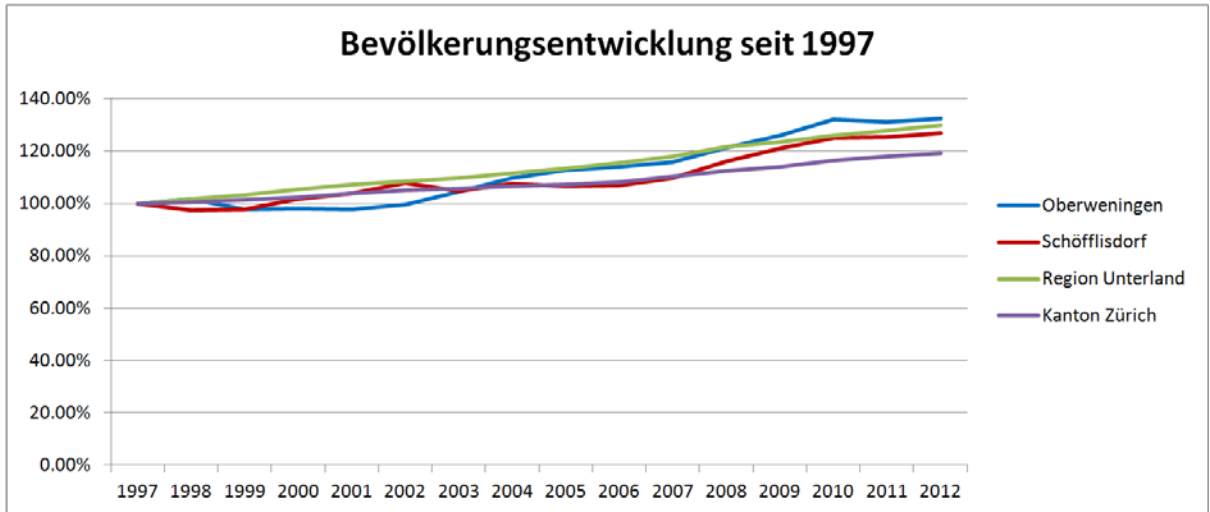
Quelle: ARE, Raumb Beobachtung, Nutzungsreserven

Die Geschossflächen-Reserven konzentrieren sich mit annähernd drei Vierteln noch stärker auf die überbauten Bauzonen.

#### 4.3 Kennzahlen zu den Einwohnern und Arbeitsplätzen

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinden Oberweningen und Schöfflisdorf im Vergleich mit der Region Unterland und dem Kanton zwischen 1997 (=100%) und 2012 (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gemeindeportraits).

Die Einwohnerzahl hat sich in Oberweningen in den letzten 16 Jahren mit einer Zunahme von über 32% überdurchschnittlich entwickelt. Auch Schöfflisdorf verzeichnete mit einer Zunahme von knapp 27% eine über dem kantonalen Durchschnitt liegende Bevölkerungsentwicklung.



Jahr	Oberweningen	Schöfflisdorf
2008	173	250
2005	165	253
2001	192	255
1998	202	230
1995	231	227

© 2011 Statistisches Amt des Kantons Zürich. All Rights reserved.

Im Gegensatz zur Bevölkerung hat die Zahl der Arbeitsplätze in Oberweningen in den letzten Jahren abgenommen. In Schöfflisdorf dagegen hat sich auch die Zahl der Arbeitsplätze leicht erhöht, wie die obige Abbildung zeigt.

#### **4.4 Reservepotenziale**

Bei einer optimalen Ausnutzung der bestehenden Nutzungsplanung, das heisst einer vollständigen Ausschöpfung der Geschossflächen-Reserven, verfügt Oberweningen noch über ein „theoretisches“ Potenzial von 700 Einwohnern resp. 400 Arbeitsplätzen. In Schöfflisdorf betragen die entsprechenden „theoretischen“ Potenziale 1000 Einwohner respektive 300 Arbeitsplätze (Schätzungen gemäss Papier Lienhart vom 18. Dezember 2012).

Auch wenn die Annahme einer 100% Ausschöpfung in der Praxis unrealistisch ist, zeigen die Zahlen, dass das theoretisch vorhandene innere Potenzial der heutigen Bauzonen in den Gemeinden Oberweningen und Schöfflisdorf im Verhältnis zur heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahl beachtlich ist.

Unter der Annahme, dass mittelfristig nur die noch unüberbauten Bauzonen vollständig ausgenutzt werden, ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von insgesamt 2'065 Personen.

Die Tatsache, dass ein grosser Teil der Parzellen bereits überbaut ist und die vorhandenen Potenziale zum grösseren Teil in bereits überbauten Bauzonen liegen macht deutlich, dass eine innere Verdichtung in jedem Fall schrittweise und über einen längeren Zeitraum erfolgen wird. In der Regel lässt sich ein vorhandenes Potenzial nur bei Abbrüchen verbunden mit Neuüberbauungen tatsächlich realisieren. Kommt hinzu, dass die meisten Liegenschaften in Privatbesitz sind, und die Gemeinde wenig direkte Einflussmöglichkeiten hat.

## **5. Leitsätze für die Revision der Nutzungsplanung**

Unter den gegebenen übergeordneten Rahmenbedingungen ist eine Ausdehnung der Bauzonen auf absehbare Zeit nicht möglich. Die zu verfolgende Strategie kann daher nur eine Siedlungsentwicklung gegen innen sein. Mit der Revision der BZO soll eines der wichtigsten raumplanerischen Ziele, nämlich die haushälterische Nutzung des Bodens, unterstützt werden.

Der Gemeinderat hat bereits früher Vision, Leitbild und Legislaturziele betreffend Gemeindeentwicklung verabschiedet.

### **Vision**

Oberweningen wächst weiter und entwickelt sich als attraktiver Wohnort im Grünen mit Anschluss an die Zentren.

### **Leitbild**

Wir wachsen massvoll und fördern die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden.

### **Legislaturziele**

Wir prüfen die Zusammenarbeit weiterer Abteilungen mit der Gemeinde Schöfflisdorf und streben weitere Zusammenlegungen an. Oberweningen setzt sich für die Optimierung der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ein.

Für die Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat folgende **8 Leitsätze** festgelegt:

1. Oberweningen soll auch in Zukunft ein attraktives Dorf für die Bevölkerung und das Gewerbe sein.
2. Die Siedlungsentwicklung von Oberweningen richtet sich nach dem Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (Handlungsraum „Landschaft unter Druck“) und dem regionalen Raumordnungskonzept des Zürcher Unterland (Raumtyp „moderat verdichtete Räume“).
3. Die Einzonung und Erschliessung von neuen Bauzonen ist unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht realisierbar. Für eine nächste Revision möchte der Gemeinderat das Ziel einer Neueinzonung zusammen mit Schöfflisdorf weiterverfolgen.
4. Die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen sind mittels angemessener Verdichtung zu optimieren, dabei ist der ländliche Dorfcharakter zu erhalten.
5. Die Wohnbevölkerung soll bis 2030 nicht über 2000 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigen.
6. Das Dorfzentrum soll durch eine massvolle Lockerung der Kernzonenvorschriften aufgewertet und belebt werden, wobei es aber weiterhin von Grünflächen und den schönen Häusern (Schutzobjekte) geprägt ist.
7. Die Förderung erneuerbarer Energien ist mit Anpassungen der Bauvorschriften zu erleichtern.
8. Eine gemeinsame Siedlungspolitik mit der Gemeinde Schöfflisdorf ist zu realisieren.

## 6. Massnahmen

Zur Umsetzung der Leitsätze wurden konkrete Massnahmen zu den Bauvorschriften und zum Zonenplan ausgearbeitet.

### 6.1 Bau- und Zonenordnung

Die vorgesehenen Änderungen bezwecken eine massvolle Erhöhung der realisierbaren Baumasse in allen Zonen, eine Förderung des Gewerbes in den Mischzonen, eine Vereinfachung und Straffung der Vorschriften. Grundsätzliche Änderungen über mehrere Zonen sind:

- Keine Geschossvorgaben mehr in allen Zonen, stattdessen überall Gebäude- und Firsthöhen
- Umbenennen der Zonen (an Stelle von Geschossangaben kommt die Baumassenziffer)
- Etwas höhere Baumassenziffern (K, W1.1, W1.3, W1.9, WG1.9, WG2.4, G)
- Lockerung der Vorschriften bezüglich Dachausbau bzw. Dachflächenfenstern
- Förderung des Gewerbes durch Baumassenbonus in WG1.9 und WG2.4
- Verkleinerter (grosser) Grundabstand in WG1.9 und WG2.4
- Zusätzliche Baumassenziffer von 0.10 resp. 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für Wintergärten, welche dem Energiesparen dienen, in allen Zonen
- Für Besondere Gebäude sind in allen Zonen, mit Ausnahme der Kernzone, Flachdächer gestattet

Die nachfolgende Tabelle zeigt die neu vorgesehenen Gebäudemasse im Vergleich zu den bisherigen:

Zone (Kürzel)		Gebäuelänge (in Meter)		Gebäudehöhe (in Meter)		Firsthöhe (in Meter)		max. mögliche Gebäudebreite (in Meter)		Baumassenziffer (Wohnen / Gewerbe) Hauptgebäude		Baumassenziffer Besondere Gebäude		Baumassenziffer Wintergärten	
NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT	NEU	ALT
K	K	30	25	7.5	-	7.5	PBG	17.88	16.68	2.6	2.3	0.5	0.5	0.1	-
W1.1	W1A	25	25	4.5	4.5	5	5	(25)	(25)	1.1	1	0.3	0.3	0.1	-
W1.3	W1B	25	25	4.5	4.5	5	5	(25)	(25)	1.3	1.2	0.3	0.3	0.1	-
W1.9	W2	30	30	7.5	7.5	7.5	PBG	25.98	24.25	1.9	1.6	0.3	0.3	0.15	-
WG1.9	WG2	30	30	7.5	7.5	7.5	PBG	25.98	24.25	1.9 / 2.6	1.7 / 2.1	0.5	0.5	0.15	-
WG2.4	WG3	40	40	10.5	10.5	7.5	PBG	25.98	24.25	2.4 / 3.1	2.2 / 2.7	0.5	0.5	0.15	-
G	G	100	100	12	12	7.5	5	(100)	(100)	3.5	3	-	-	-	-

Werte in (KLAMMERN) sind durch andere Bestimmungen bereits gegeben.

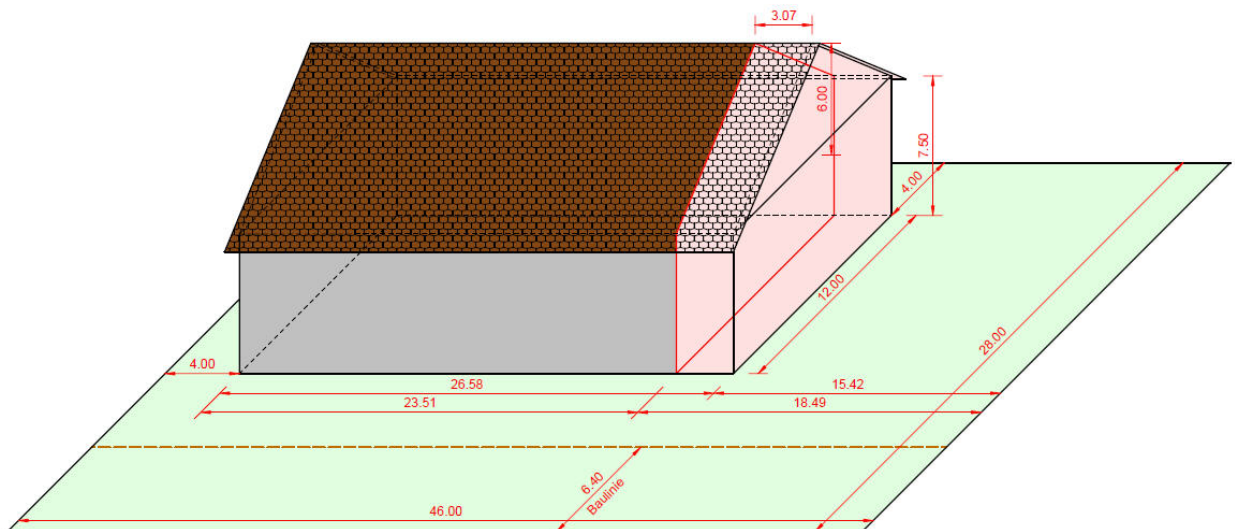
PBG = 7 m (Laut PBG § 281 entspricht die maximal zugelassene Firsthöhe, sofern in der BZO nichts anderes festgelegt ist, 7 Meter)

### 6.1.1 Kernzone

Die Kernzonenvorschriften werden relativ stark gelockert mit dem Ziel, die Belichtung und damit die Nutzungs-/Ausbaumöglichkeiten der Dachgeschosse und die Wohnhygiene zu verbessern. Zudem werden die Baumassenziffer (BMZ) und die maximale Gebäudelänge erhöht. Die Änderungen im Einzelnen sind:

- Lockerung der Beschränkungen bezüglich Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sowie Zulassung von Lichtbändern zur besseren Belichtung der Dachgeschosse
- Mindest-Wohnanteil von bisher  $\geq 50\%$  (Gewerbe  $\leq 50\%$ ) wird aufgehoben
- Wintergärten werden zugelassen; entlang der Dorfstrasse jedoch nur, wenn sie rückwärtig angeordnet bzw. bedingt einsehbar sind
- Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil bei Ersatzbauten auch im Interesse des Gewässerraumes möglich
- Erhöhung der BMZ von 2.3 auf 2.6
- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 25 auf 30 m
- Erhöhung der Firsthöhe von 7.0 m (PBG § 281) auf 7.5 m

Nachfolgend wird die Erhöhung der Baumasse (und der Gebäudelänge) in der Kernzone visuell dargestellt:



### 6.1.2 Wohnzonen W1.1 und W1.3

Bei den im oberen Bereich des Hanges, am weitesten von der S-Bahn-Station entfernt gelegenen Wohnzonen wird die erlaubte Baumassenziffer geringfügig um je  $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht.

### 6.1.3 Wohnzone W1.9

Abgesehen von der neu auf  $7.5 \text{ m}$  festgelegten Firsthöhe (bisher PBG § 281:  $7.0 \text{ m}$ ), gibt es hier eine deutliche Erhöhung der Baumassenziffer um  $0.30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

### 6.1.4 Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4

Bei diesen beiden Zonen handelt es sich um gut erschlossene, im Bereich der Wehntalerstrasse und der S-Bahn-Station gelegene Mischzonen. Hier wird der Baumassenbonus für gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile erhöht, so dass bei gewerblicher oder gemischter Nutzung im Sinne der Gewerbeförderung deutlich höhere Baumassen realisiert werden dürfen. Auch die Baumassenziffer für Wohnen wird um je  $0.20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- WG1.9: Baumassenbonus von  $0.70 \text{ m}^3/\text{m}^2$  für Gewerbe, bisher  $0.40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ; maximale BMZ neu  $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , bisher  $2.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- WG2.4: Baumassenbonus von  $0.70 \text{ m}^3/\text{m}^2$  für Gewerbe, bisher  $0.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ; maximale BMZ neu  $3.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , bisher  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Reduktion des grossen Grundabstands von  $10 \text{ m}$  auf  $8 \text{ m}$
- Aufhebung der Grössenbeschränkung der Dachflächenfenster im 2. DG

### 6.1.5 Gewerbezone

In dieser kleinen, bereits überbauten Zone soll künftig auch eine Verdichtung möglich sein:

- Erhöhung der BMZ von bisher  $3.0$  auf neu  $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Erhöhung der Firsthöhe von bisher  $5.0$  auf  $7.5 \text{ m}$

## 6.2 Zonenplan

### 6.2.1 Umzonung Wohnzone W1.9 in Wohn- und Gewerbezone WG2.4

Zwischen der Chlupfwies- und der Wehntalerstrasse sollen 4 (Teil-)Parzellen und ein Teil des Kornwegs mit einer Gesamtfläche von rund  $8'800 \text{ m}^2$  von der heutigen Wohnzone W2 in die WG2.4 umgezont werden. Damit würde erreicht, dass zwischen der Chlupfwies- und der Wehntalerstrasse sämtliche Parzellen der gleichen Zone (WG2.4) angehören und die mitten durch eine Parzelle verlaufende Zonengrenze bereinigt würde. Es entstünde eine logische Zonierung. Mit dieser Umzonung würde sich die BMZ von heute  $1.6$  auf neu  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bei reiner Wohnnutzung, und gar auf  $3.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  mit Gewerbenutzung erhöhen.

Ein betroffenes Grundstück (Kat.-Nr. 596) gehört der Gemeinde. Es wird beabsichtigt, darauf evtl. ein Alterswohnheim mit angegliederten Dienstleistungen wie Spitex usw. zu realisieren.

Die umzuzonenden Grundstücke befinden sich in der zweiten Baureihe bezüglich der Wehntalerstrasse. Gemäss Lärmbelastungskataster der Staatsstrasse ist der IGW mit der heutigen ES II nicht überschritten. Ebenso liegen die Grundstücke ausserhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich. Somit ist hier auch zukünftig nicht mit Fluglärmbelastungen über dem IGW zu rechnen. Die vom ARE monierten höheren zulässigen Lärmimmissionen der ES III sind demnach insofern nicht relevant, als damit keine Lärmsanierungspflicht unterlaufen wird.

### 6.2.2 Umzonung Kernzone K in Wohnzone WG1.9 und WG2.4

Aufgrund von Einwendungen aller vier betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 328, 396, 397 und 868 soll die Kernzone südlich der Wehntalerstrasse in die angrenzenden Wohn- und Gewerbezonen WG1.9 (Kat.-Nr. 868) bzw. WG2.4 (Kat.-Nrn. 328, 396 und 397) umgezont werden. Die Vorteile einer Umzonung sind:

- Wehntalerstrasse bildet Einschnitt bzw. Zäsur und wäre logische Grenze der Kernzone
- Die neuen Zonengrenzen verlaufen entlang von Strassen (Wehntaler- und Schleinikerstrasse)
- Ehemaliges Bauernhaus auf Grundstück Kat.-Nr. 396 ist im Inventar der schützenswerten Bauten. Es kann auch künftig nicht einfach abgebrochen werden. Vor geplanten Veränderungen muss eine Schutzabklärung gemacht werden.

### 6.2.3 Bereinigung Zonengrenze

Das Grundstück Kat.-Nr. 956 liegt sowohl in der Wohn- und Gewerbezone WG2.4 als auch zu einem kleinen Teil in der Kernzone K. Dieser Zustand hat sich infolge einer Grenzmutation ergeben. Eine Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> soll nun in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 umgezont werden. Dadurch verläuft die Zonengrenze in diesem Bereich wieder parzellengenau.

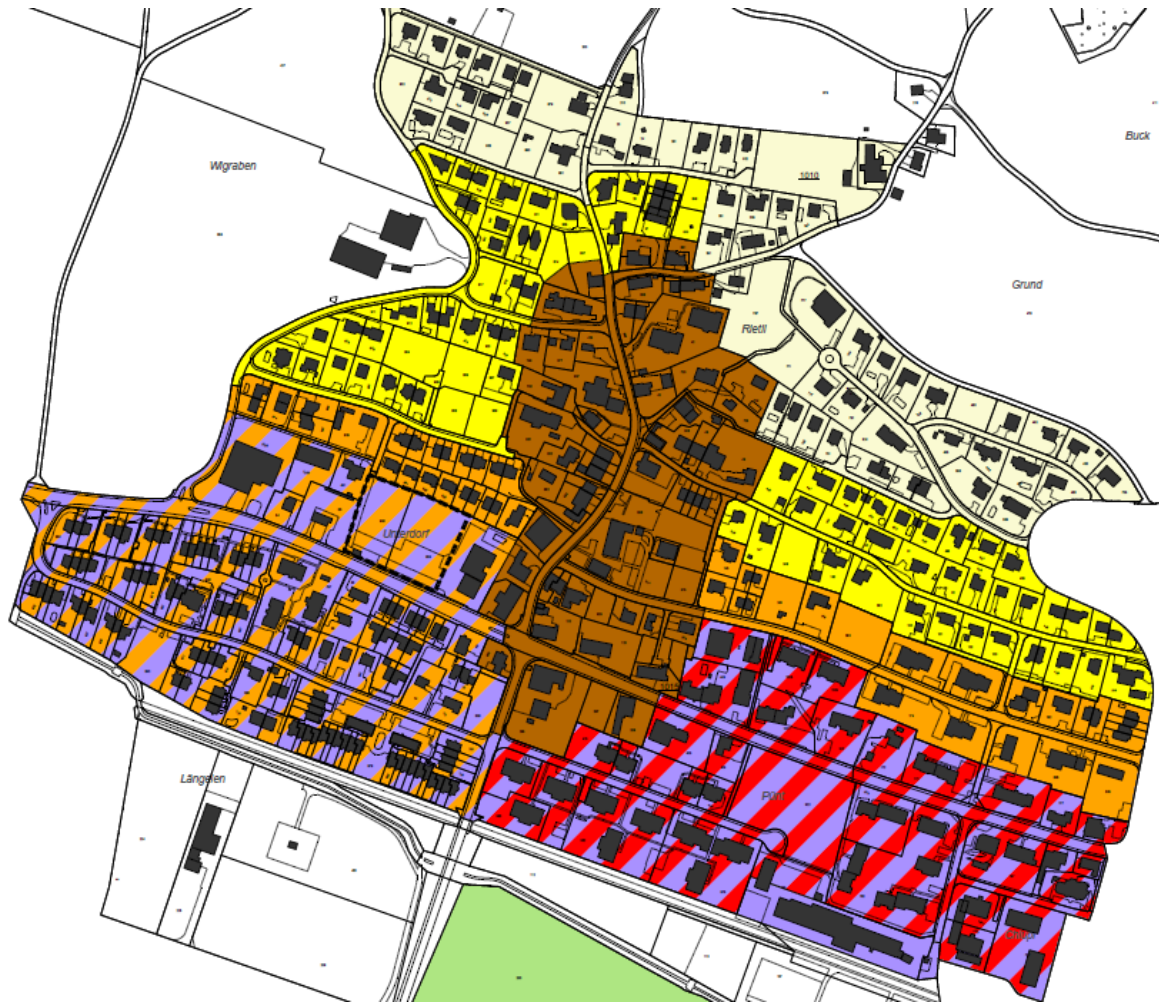
### 6.2.4 Gestaltungsplanpflicht „Pünt“

Ein geeignetes Instrument zur Förderung der Siedlungsqualität und der Siedlungsentwicklung nach innen sind Gestaltungspläne. Zusätzlich zum Gebiet im Unterdorf mit gut 6'000 m<sup>2</sup> Fläche soll eine rund 6'200 m<sup>2</sup> grosse Fläche in der Pünt (Kat.-Nr. 922) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Diese Anordnung erfolgt auch im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz gegenüber der Wehntalerstrasse.

Die Gemeinde kann zudem Eigentümer darin unterstützen, private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung aufzustellen.





Im Rahmen solcher Sondernutzungsplanungen kann von den Bedingungen der Regelbauweise abgewichen werden, auch bezüglich Dichte der Überbauung.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan 2004:



Vorschlag neuer Zonenplan 2014:



-  Kernzone K
-  Wohnzone W1.1
-  Wohnzone W1.3
-  Wohnzone W1.9
-  Wohn- und Gewerbezone WG1.9
-  Wohn- und Gewerbezone WG2.4
-  Gewerbezone G
-  Freihaltezone F
-  Erholungszone E
-  Gestaltungsplanpflicht

## 7. Mitwirkung

Dem Gemeinderat Oberweningen war es ein wichtiges Anliegen, die Bevölkerung sowie im Ort tätige Fachleute von Anfang an in die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und die Ausarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung miteinzubeziehen. Zu diesem Zweck wurde Hanspeter Lienhart, Lienhart GmbH und Präsident PZU, als Moderator und Prozessbegleiter beigezogen.

Am 9. Juli 2013 fand unter der Leitung von Hanspeter Lienhart ein Workshop mit Einbezug der Bevölkerung und in Oberweningen tätigen Architekten/Planern statt. Anwesend und in die Gruppenarbeiten involviert waren auch der gesamte Gemeinderat und der Ortsplaner. An diesem Workshop ging es um die Diskussion der Leitsätze für die Überarbeitung der Nutzungsplanung und um Stossrichtungen und erste konkrete Massnahmen zu deren Umsetzung. Der Workshop ergab, dass der Gemeinderat mit seinen Leitsätzen auf dem richtigen Weg war.

Am zweiten Workshop vom 28. Januar 2014 mit den gleichen Eingeladenen wurde der Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans durch den Gemeinderat und den Ortsplaner den rund 40 anwesenden Einwohnern und Fachleuten erläutert. Im zweiten Teil konnten sich die Anwesenden unter der Moderation von Hanspeter Lienhart zur Frage äussern, ob die Leitsätze nach ihrer Ansicht adäquaten umgesetzt worden sind.

Grundsätzlich haben die Anwesenden die vorgeschlagenen Massnahmen begrüsst und beurteilt, dass die Umsetzung der Leitsätze mehrheitlich erreicht worden ist. Der Tenor unter den Fachleuten war jedoch, dass eine weitere Lockerung der Bestimmungen und teilweise weitere Verdichtungsmöglichkeiten wünschenswert wären. Diese Anliegen sind in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Zwischen dem 21. März 2014 und dem 20. Mai 2014 fand die 60-tägige öffentliche Auflage und die Anhörung der Nachbargemeinden und der übergeordneten Planungsträger statt. Die PZU begrüsst aus regionaler Sicht die Revision der Plan- und Regelwerke der Gemeinde Oberweningen und sieht keinen Widerspruch zu den regionalen Zielsetzungen. Sie stellt jedoch die Frage nach der Sicherstellung der notwendigen Siedlungsqualität angesichts der baulichen Verdichtung und der Liberalisierung der Kernzonenvorschriften.

Von Einwohnern der Gemeinde Oberweningen sind sieben Einwendungen eingegangen. Vier Grundeigentümer beantragen wie erwähnt die Verkleinerung der Kernzone, was in die Vorlage aufgenommen wurde. Ein Eigentümer beantragt die Umzonung seiner Parzelle Kat.-Nr. 978 in die Wohnzone W1.1 in die W1.3 mit dem Ziel einer massvollen baulichen Verdichtung. Ein weiterer Einwender will die gesamte W1.1 der W1.3 bezüglich Baumassenziffer gleichstellen, ebenfalls mit der Begründung, das verdichtete Bauen zu fördern. Da der Gemeinderat die obersten Hanglagen bewusst nur beschränkt verdichten will, werden diese Einwendungen nicht berücksichtigt. In einer ausführlichen Stellungnahme vertreten zwei Einwohner und Fachpersonen die Ansicht, dass die Liberalisierung in der Kernzone und v.a. die Aufgabe der Geschossvorgaben zu unerwünschten Entwicklungen führen könnte. Die erleichterte Nutzung des zweiten Dachgeschosses in der Kernzone könne dazu führen, dass der Ortskern mit untypischen Bauten beeinträchtigt würde. Da aber genau die bessere Belichtung der Dachgeschosse in der Kernzone ein zentrales Anliegen in den Workshops mit der Bevölkerung war, werden die beabsichtigten Veränderungen nicht rückgängig gemacht.

Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde ein separater Bericht verfasst.

Am 17. Juli 2014 wurde die BZO-Revision der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung zugestellt. Im ausführlichen Vorprüfungsbericht vom 25. September 2014 heisst die Baudirektion die Vorlage mehrheitlich gut. Nicht zugestimmt werden könne der Umzonung an der Chlupfwiesstrasse, und zwar aus Gründen des Lärmschutzes. Der Empfehlung, diese rückgängig zu machen, ist der Gemeinderat mit guter Begründung nicht gefolgt (siehe dazu Ziffer 6.2.1). Verschiedene Anpassungsempfehlungen betreffen die Kernzonenbestimmungen. Einige werden übernommen, andere wurden anlässlich einer Besprechung mit dem ARE vom 22. Oktober 2014 erörtert und werden teilweise nicht berücksichtigt.

Am 4. November 2014 verabschiedete der Gemeinderat die BZO-Revision zu Händen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 wurde die BZO-Revision, mit dem angenommenen Änderungsantrag, festgesetzt. In der Kernzone sollen wie bis anhin nur Fenster mit Sprossenteilung erlaubt sein. Die durch den Gemeinderat beantragte Erleichterung, dass Fenster in der Kernzone "in der Regel" mit Sprossenteilung zu versehen sind, entfällt somit.

Weder gegen die Beschlussfassung noch gegen den Inhalt des Beschlusses bezüglich der BZO-Revision wurde ein Rechtsmittel ergriffen. Ebenso wurde diesbezüglich auch kein Protokollberichtigungsrekurs eingereicht.

Die massgebenden Unterlagen der BZO-Revision werden der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

Die öffentliche Bekanntmachung der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich erfolgen gemeinsam.

Regensdorf, 20. Februar 2015 / mei

f:\b+r\ow\baurecht\90 nutzungplanung\revision bzo\13007 bzo-revision 2014\1. bericht art 47 rpv\bericht art 47 rpv\_für genehmigung bd.docx

**EFP AG**

Ingenieure Planer Geometer