

Kommunale Nutzungsplanung

Revision Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
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
2. Vorgehen	5
2.1 Kernteam für Erarbeitung der Nutzungsplanungs-Revision	5
2.2 Ablauf und Zeitplan	5
3. Übergeordnete Raum- und Sachplanungen	6
4. Analyse Ist-Zustand	8
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
5. Leitsätze für die Revision der Nutzungsplanung	11
6. Massnahmen	13
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
7. Mitwirkung	19

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 m² von der heutigen Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 umgezont. Zudem wird über ein rund 6'200 m² 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

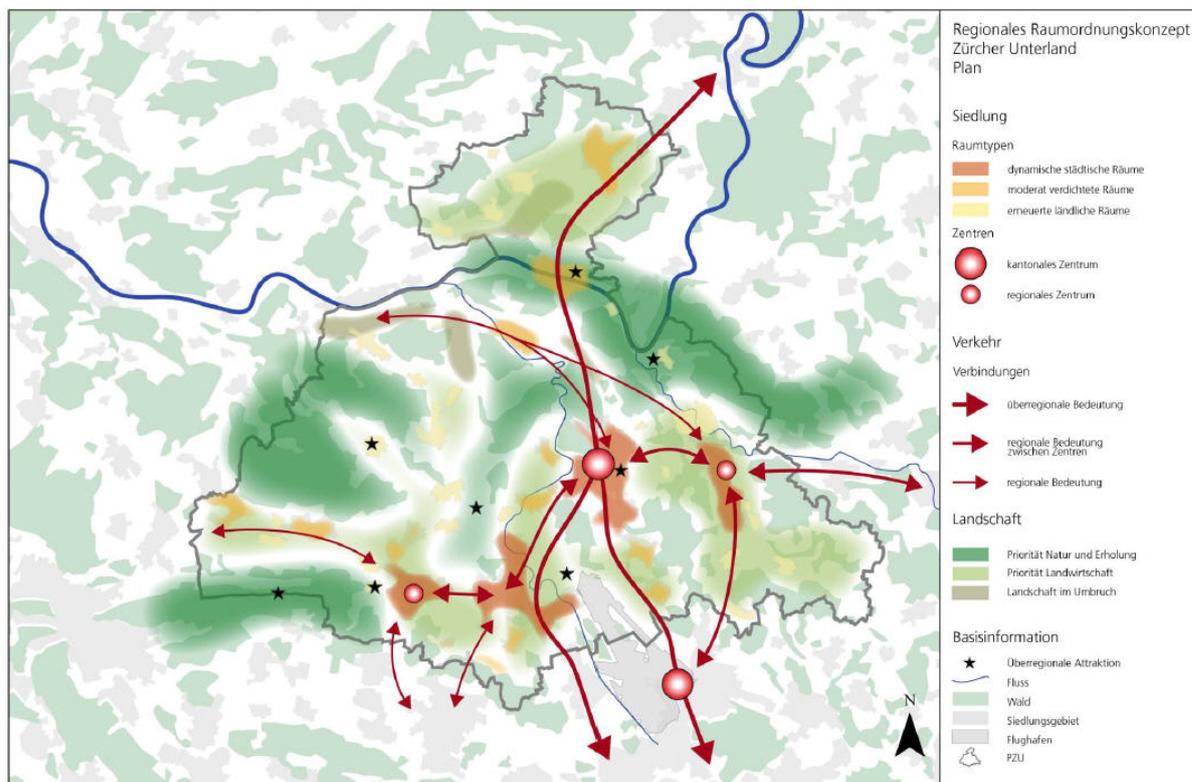
Die übergeordneten Raum- und Sachplanungen und ihre Bedeutung für die Gemeinde Oberweningen werden ausführlich im Grundlagenpapier Lienhart vom 18. Dezember 2012 dargelegt. Die folgenden Ausführungen fassen die wichtigsten Rahmenbedingungen zusammen.

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 Lärmschutzverordnung 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.

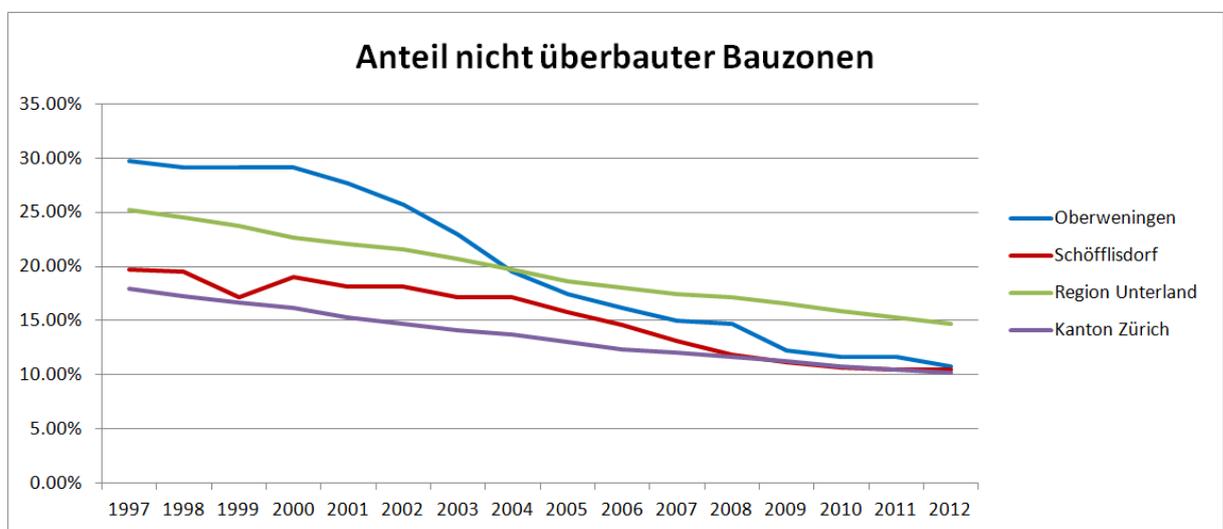
Von diesen 40.0 ha Bauzonen wurden bis ins Jahr 2012 35.6 ha (89%) überbaut, respektive Oberweningen verfügte 2012 noch über eine Bauzonenreserve von lediglich 4.3 ha (2.5 ha Wohnzone und 1.8 ha Mischzone). Die grösste Fläche an unüberbauten Parzellen liegt in der W1A. Diese Zone ist zu weniger als 79% 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 m² und verteilen sich wie folgt:

Bauzonen	Oberweningen - Geschossflächen-Reserven (in 1000 m ²)		
	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, Raumbesichtigung, 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 m² verteilen sich wie folgt:

Bauzonen	Schöfflisdorf - Geschossflächen-Reserven (in 1000 m ²)		
	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%)

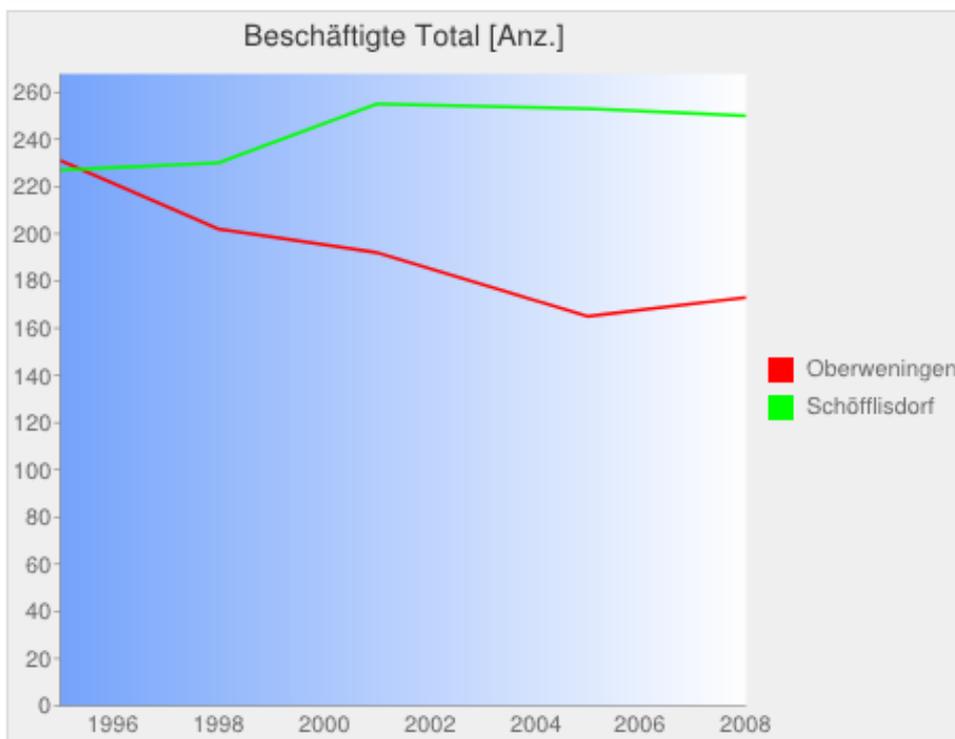
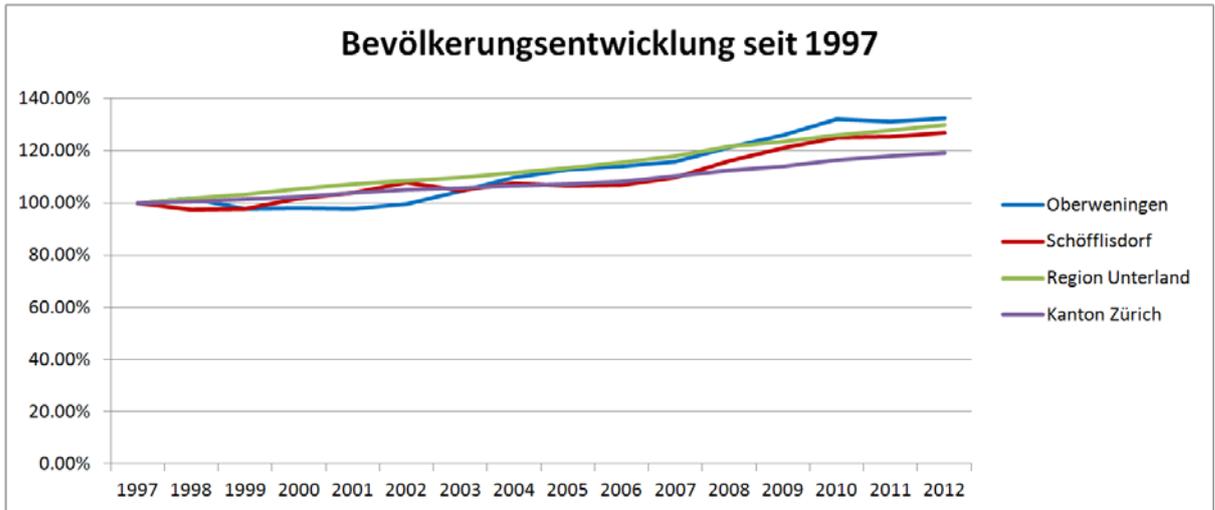
Quelle: ARE, Raumbesichtigung, Nutzungsreserven

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 m³/m² 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.

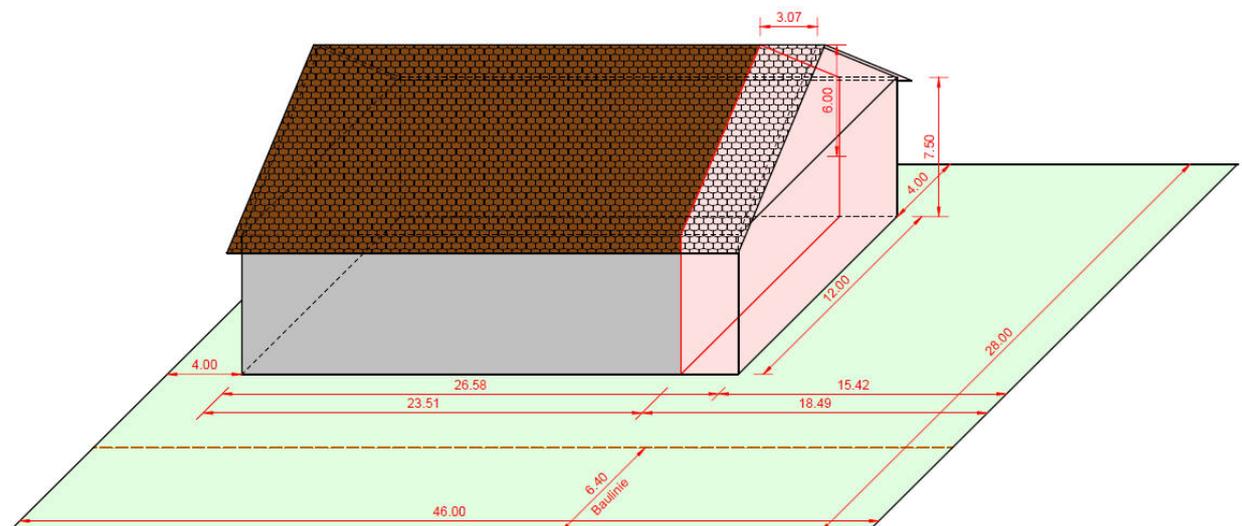
PBG = 7 m (Laut PBG § 281 entspricht die maximal zugelassene Firsthöhe, sofern in der BZO nichts anderes festgelegt ist, 7 Meter)

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 m festgelegten Firsthöhe (bisher PBG § 281: 7.0 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 m auf 8 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 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 m² soll nun in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 umgezont werden. Dadurch verläuft die Zonengrenze in diesem Bereich wieder parzellengenau.

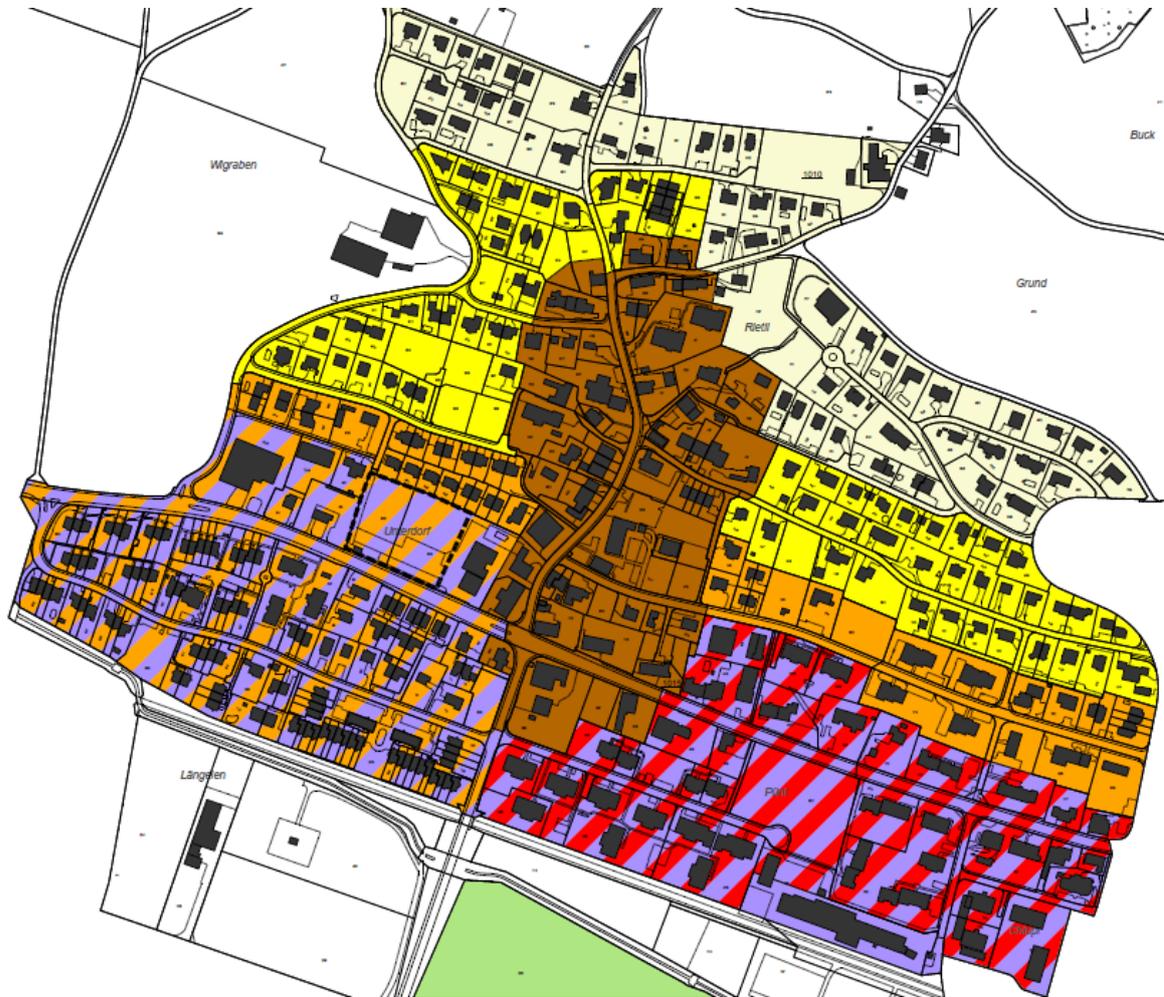
6.2.4 Gestaltungsplanpflicht „Pünt“

Ein geeignetes Instrument zur Förderung der Siedlungsqualität und der Siedlungsentwicklung nach innen sind Gestaltungspläne. Zusätzlich zum Gebiet im Unterdorf mit gut 6'000 m² Fläche soll eine rund 6'200 m² 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 verabschiedet der Gemeinderat die BZO-Revision zu Handen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014.

Regensdorf, 28. Oktober 2014 / mei

f:\b+r\low\baurecht\90 nutzungplanung\revision bzo\13007 bzo-revision 2014\bericht art 47 rp\bericht art 47 rpv_vorprüfung.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer