

Kanton Zürich

Gemeinde Oberengstringen



Gesamtrevision der Ortsplanung 2016-2020

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Impressum

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Gemeinde Oberengstringen
Zürcherstrasse 125
8102 Oberengstringen
www.oberengstringen.ch

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

Datei: N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\13 Nutzungsplan\60
Genehmigung\Ber_NP_Genehmigung_V01.docx

Änderungsverzeichnis

| Datum | Projektstand |
|------------|---------------------|
| 05.03.2018 | Vorprüfung V02 |
| 21.04.2020 | 2. Vorprüfung V02 |
| 30.11.2020 | öffentliche Auflage |
| 28.02.2021 | Festsetzung |
| 14.12.2021 | Genehmigung |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Das Wichtigste in Kürze | 1 |
| 1 Ausgangslage | 4 |
| 1.1 Anlass | 4 |
| 1.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente | 4 |
| 2 Planungsablauf | 6 |
| 3 Zielsetzungen | 7 |
| 4 Gemeindeentwicklung | 8 |
| 4.1 Bevölkerungsentwicklung | 8 |
| 4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur | 8 |
| 4.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung | 9 |
| 4.1.3 Bevölkerungsdichte und Haushaltsgrösse | 10 |
| 4.1.4 Steuerertrag | 11 |
| 4.1.5 Ausländeranteil | 11 |
| 4.2 Beschäftigtenentwicklung | 11 |
| 4.3 Bautätigkeit | 12 |
| 4.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet | 12 |
| 4.4.1 Überbauungsstand und Stand der Erschliessung | 12 |
| 4.4.2 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen | 13 |
| 5 Erläuterungen zum kommunalen Richtplan | 17 |
| 5.1 Siedlung und Landschaft | 18 |
| 5.2 Verkehr | 19 |
| 6 Abstimmung Siedlung und Verkehr | 21 |
| 7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung | 22 |
| 7.1 Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz | 22 |
| 7.2 Kernzonenplanung | 24 |
| 7.3 Erläuterungen zum Zonenplan | 26 |
| 7.4 Gestaltungsplan-Pflichten | 34 |
| 7.5 Sonderbauvorschriften | 37 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7.6 | Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO) | 38 |
| 7.6.1 | Zonenordnung | 39 |
| 7.6.2 | Bauzonen | 39 |
| 7.6.3 | Freihalte- und Erholungszonen | 46 |
| 7.6.4 | Weitere Festlegungen | 46 |
| 7.6.5 | Ergänzende Bauvorschriften | 47 |
| 7.6.6 | Schlussbestimmungen | 53 |
| 7.7 | Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan | 53 |
| 7.8 | Massnahmen zur Baulandmobilisierung | 55 |
| 8 | Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV | 56 |
| 8.1 | Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung | 56 |
| 8.2 | Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung | 57 |
| 8.3 | Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes | 58 |
| 8.3.1 | Bundesinventare | 58 |
| 8.3.2 | Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) | 58 |
| 8.4 | Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes | 61 |
| 8.4.1 | Kantonaler Richtplan | 61 |
| 8.4.2 | Regionaler Richtplan Limmattal | 63 |
| 8.5 | Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung | 65 |
| 9 | Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung | 70 |
| 10 | Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung | 71 |
| 11 | Änderungen aufgrund der 3. Vorprüfung inkl. Ergänzungen zur 2. Vorprüfung | 75 |
| 12 | Fazit | 76 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| Tab. 1 | Rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung mit weiteren Grundlagen | 5 |
| Tab. 2 | Planungsablauf | 6 |
| Tab. 3 | Umfang und Erschliessungsstand der Bauzonen, Bauzonenstatistik 2018..... | 13 |
| Tab. 4 | Geschossflächenreserven in den Bauzonen 2018 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018 | 14 |
| Tab. 5 | Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2016 | 15 |
| Tab. 6 | Neue Zonenbezeichnungen | 23 |
| Tab. 7 | Flächenbilanz der Bauzonen aufgrund der Zonenplanänderungen | 34 |
| Tab. 8 | Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan | 54 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1 | Bevölkerungsentwicklung 1988-2018 Oberengstringen, Region Limmattal und Kt. ZH | 8 |
| Abb. 2 | Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Oberengstringen 1994–2019 | 9 |
| Abb. 3 | Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Oberengstringen 1996 - 2019 | 9 |
| Abb. 4 | Einwohner- und Beschäftigtendichte in Oberengstringen 2017 | 10 |
| Abb. 5 | Steuererträge in Oberengstringen 1996 - 2019 | 11 |
| Abb. 6 | Wohnungsneubau, Verkäufe und Leerwohnungsziffer in Oberengstringen 1997 - 2018 | 12 |
| Abb. 7 | Überbauungsstand und Anteil Bauzone in Oberengstringen 2018 | 14 |
| Abb. 8 | Festlegung Entwicklungsgebiet Dorfstrasse gemäss Kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung) | 24 |
| Abb. 9 | Nutzung der Erdgeschosse in der Kernzone Oberengstringen (Stand Mai 2017) | 25 |
| Abb. 10 | Strukturbildende Gebäude im Bereich der Kernzone | 25 |
| Abb. 11 | Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2 | 39 |
| Abb. 12 | Gärten und Kleinbauten in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser (Foto: Landis AG, 11.09.2017)43 | |
| Abb. 13 | Ausschnitt Ergänzungsplan Kosthäuser | 44 |
| Abb. 14 | Abschätzung bestehende Baumasse Ist-Zustand Perimeter 1 (Quelle: Potenzialanalyse vom 28.01.15, Halter AG) | 45 |
| Abb. 15 | Gebäude- und Gesamtlängen gemäss Art. 49 Entwurf BZO | 48 |
| Abb. 16 | Gebäude- und Gesamtlängen bei Näherbau gemäss Art. 51 Entwurf BZO | 48 |
| Abb. 17 | Terrassenhäuser gemäss Art. 55 Entwurf BZO | 50 |

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 18 | Auszug Kantonalen Richtplan (Stand 22. Oktober 2018) | 62 |
| Abb. 19 | Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: Festsetzung vom 4. Oktober 2017; RRB Nr. 925/2017) | 64 |
| Abb. 20 | Auszug Chemie-Risikokataster GIS-ZH (Stand 27.02.2018) | 66 |
| Abb. 21 | Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 GIS-ZH (Stand 27.02.2018) | 67 |
| Abb. 22 | Auszug ÖREB Grundwasserschutzzonen GIS-ZH (Stand 22.04.2020) | 68 |
| Abb. 23 | Auszug Naturgefahrenkarte GIS-ZH (Stand 22.04.2020) | 69 |

Anhangverzeichnis

Anhang A

Stand der Erschliessung

Anhang B

Überbauungsstand

Anhang C

Kapazitätsberechnung

Anhang D

Quartieranalyse – Erläuterungsbericht vom 11. April 2017

Anhang E

Potenzialanalyse Zentrum Oberengstringen vom 28. Januar 2015,
Halter AG Immobilien

Anhang F

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Oberengstringen, Überprüfung der Störfallsituation,
suisseplan Ingenieure AG Zürich im Auftrag der Erdgas Ostschweiz AG, 26. März 2020

Beilagenverzeichnis

- Kommunaler Richtplan, Text vom 28. Februar 2021
- Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5'000 vom 18. August 2022
- Kommunaler Richtplan Verkehr 1:5'000 vom 28. Februar 2021
- Bau- und Zonenordnung vom 18. August 2022
- BZO-Synopse vom 28. Februar 2021
- Zonenplan Änderung 1:5'000 vom 28. Februar 2021
- Zonenplan nach Änderungen 1:5'000 vom 18. August 2022
- Kernzonenplan 1:2'000 vom 28. Februar 2021
- Ergänzungsplan Kosthäuser 1:500 vom 28. Februar 2021
- Ergänzungsplan Waldabstandslinie (im Gebiet Ebrist) vom 28. Februar 2021
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. März 2021

Das Wichtigste in Kürze

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 1995. Die Gemeinden haben den Auftrag, alle 15 bis 20 Jahre ihre Planungsgrundlagen zu überprüfen. Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat Oberengstringen die Gesamtrevision der Ortplanung gestartet. Im Juni 2017 hat eine Informationsveranstaltung zum Kommunalen Richtplan stattgefunden. Aufgrund der Einschränkungen durch das Coronavirus musste die Gemeinde leider auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichten. Die öffentliche Auflage fand vom 7. Dezember 2020 bis 5. Februar 2021 statt. Es freut den Gemeinderat und die Planungskommission, der Bevölkerung die gesamte Vorlage zur Genehmigung vorlegen zu können. Gegenstand der Revision sind folgende Planungsunterlagen:

Behördenverbindlich sind die Dokumente der kommunalen Richtplanung:

- Richtplantext
- Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5'000
- Richtplan Verkehr 1:5'000

Grundeigentümergebunden sind folgende Dokumente:

- die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Bau- und Nutzungsvorschriften,
- der Zonenplan mit den sichtbaren Änderungen (Umzonungen),
- der Kernzonenplan,
- der Ergänzungsplan Kosthäuser,
- der Ergänzungsplan Waldabstandslinie (im Gebiet Ebrist),
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Orientierend liegen auf:

- Die synoptische Darstellung der BZO: Sie zeigt die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BZO aus dem Jahr 1995.
- Der Zonenplan nach Änderungen zeigt den Zustand nach der Genehmigung.
- Der vorliegende Planungsbericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) enthält alle Erläuterungen zu den aufliegenden Dokumenten im Detail.

Mit der Revision von Richt- und Nutzungsplanung werden vor allem die folgenden Ziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung wird auf die aktuelle Planungs- und Baugesetzgebung mit den harmonisierten Baubegriffen abgestimmt. Der Zonenplan wird auf die aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung und die Darstellungsverordnung des Kantons angepasst.
- Nach der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Gemeinden gemäss Kantonaem Richtplan eine Strategie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu erarbeiten und umzusetzen.
- Es sollen keine neuen Bauzonen geschaffen werden, sondern die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert und Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz geschaffen werden. Die Quartierbilder am Hang sollen dabei erhalten bleiben.

- Es wird die planerische Grundlage für die Zentrumsplanung sowie zur Belebung und Erneuerung der Kernzone geschaffen.
- Die Siedlungsentwicklung und das Verkehrsaufkommen werden aufeinander abgestimmt.
- Teil der Planungsvorlage ist die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das im Januar 2021 in Kraft trat. Die Mehrwertabgabe wurde vom Gemeinderat auf 20 % festgelegt. Ein Fondsregelment wurde erarbeitet.
- Die Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets und entlang der Limmat werden erhalten bzw. den vorgesehenen Erholungszwecken zugewiesen.
- Der Ökologie im Siedlungsgebiet und der Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse wird durch neue Bauvorschriften Rechnung getragen.
- Zum Schutz vor Naturgefahren werden Bestimmungen in die BZO aufgenommen.

Strategie zur Innenentwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage geschaffen, um das im regionalen Richtplan vorgegebene Wachstumsziel von 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum Jahr 2030 zu erreichen. Die Innenentwicklungsstrategie basiert auf folgenden Punkten:

- a. Keine Einzonungen von neuem Bauland;
- b. Umsetzung des Masterplans Zentrum von 2014 mit einer deutlichen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte in der Zentrumszone von einer maximalen Baumassenziffer (BMZ) von 2.5 auf 6.0 m³/m² und der Erweiterung der zulässigen Nutzungen;
- c. punktuelle Aufzonungen im Bestand von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohnzone entlang der Zürcherstrasse;
- d. Flexibilisierung und Vereinfachung der Bauvorschriften, Aufhebung der Geschosshöhenvorschriften;
- e. Förderung der Ökologie im Siedlungsgebiet und Schaffung von attraktiven Spiel- und Ruheflächen.

Die bestehenden Geschosshöhenvorschriften haben in der Vergangenheit immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben und teilweise dazu geführt, dass die zulässige Baumassenziffer (BMZ) gar nicht voll realisiert werden konnte. Vor allem die zulässige Nutzung der Untergeschosse und die Einschränkungen beim Ausbau der Dachgeschosse waren problematisch. Um das zulässige Bauvolumen voll ausnutzen zu können und einen flexibleren Innenausbau der Gebäude zu fördern, werden die Geschosshöhen aufgehoben.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird nur noch durch Fassadenhöhe und Gesamthöhe, durch Baumassenziffern und Grenzabstände festgelegt. Die Aufteilung im Innern der Gebäude bleibt flexibel. Die Zonenbezeichnungen werden teilweise angepasst.

Erhalt bestehender identitätsstiftender Qualitäten und der Freiräume

Der Erhalt der strukturbildenden Gebäude entlang der Dorfstrasse und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone soll zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfkerns beitragen. Neu gelten unterschiedlich strenge Bau- und Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für die bezeichneten prägenden Gebäude, die übrigen nicht bezeichneten Gebäude und für Neubauten.

Die Kosthäuser verbleiben als Zeugen der industriegeschichtlichen Vergangenheit der Gemeinde in der Quartiererhaltungszone. Sie werden unter Einhaltung der nach aussen sichtbaren Geschosseinteilung in ihrem Volumen geschützt. Eine flexiblere Einteilung der Innenräume wird aber ermöglicht. Neue Sonderbauvorschriften mit vorgeschriebener Schutzabklärung ermöglichen im östlichen Bereich der Gärten eine minimale bauliche Entwicklung mit niedrigen Bauten für Wohn- und Arbeitsnutzungen, wie Wohnateliers, Büros oder Werkstätten. Der Bereich ist von der Strasse nur eingeschränkt einsehbar und beeinträchtigt das Quartierbild daher kaum.

Die Quartierbilder der lockeren hangseitigen Überbauungen in den Wohnzonen 1.1 und 1.3 werden als Qualitätsmerkmal durch einen Verzicht auf eine höhere Baumasse sowie die Vorgabe gewisser Gestaltungsvorschriften erhalten. Arealüberbauungen werden hier nicht mehr zugelassen. Für Gestaltungspläne werden besondere Anforderungen formuliert.

Die bestehenden Freiräume werden unterteilt in Freihaltegebiete und Erholungsgebiete. Es werden neue Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung, zur Ökologie im Siedlungsgebiet und zum Schutz vor Naturgefahren festgelegt.

Mit der revidierten Richt- und Nutzungsplanung schafft die Gemeinde Oberengstringen Anreize zur besseren Nutzung der Bauzonenreserven und zur Erneuerung der Bausubstanz. Die aufliegende Planung erlaubt es, die gesetzten Ziele im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre zu erreichen. Die detaillierten Erläuterungen zu den Inhalten, den Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BZO und zum Verfahren sind dem vorliegenden Bericht zu entnehmen.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im November 2009 fand eine Zukunftskonferenz Oberengstringen statt. Die Ergebnisse wurden von der Arbeitsgruppe „Attraktivitätssteigerung Oberengstringen“ (AOE) gesammelt und in einem Schlussbericht publiziert. Dieser bildete die Basis für die darauffolgende Zentrumsplanung, welche mit dem „Masterplan Zentrum Oberengstringen“ abschloss. Die im Masterplan enthaltenen Feststellungen gaben den Anstoss zu einer gesamthaften Überprüfung der Bau- und Zonenordnung.

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre Richtplanung zu überarbeiten. Insbesondere ist in den Richtplänen festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG). Der Kanton Zürich ist dem Auftrag nachgekommen und hat den Richtplan in der Revision 2012 bis 2015 überarbeitet. Dieser wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde revidiert und am 1. März 2017 in Kraft gesetzt. Mit der Revision wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan, stammt aus dem Jahre 1995. Sie soll vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt werden.

1.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die kommunale Nutzungsplanung wurde 1995 gesamthaft revidiert. Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans im Gebiet Brunewiis vom 25. November 2013 wurde am 9. November 2016 genehmigt. Der kommunale Gesamtplan vom 16. September 1983 ist immer noch gültig und wurde bei den späteren Teilrevisionen nicht angepasst. Als weitere rechtskräftige Planungsinstrumente verfügt die Gemeinde über Ergänzungspläne (Mst. 1:1'000) zu den Waldabstandslinien und zum Aussichtsschutz. Diese wurden mit der Ortsplanungsrevision 1981-83 erlassen und im Rahmen der folgenden (Teil-)Revisionen überprüft und ergänzt.

Als weitere Grundlagen sind das Kommunale Inventar der Heimatschutzobjekte aus dem Jahr 1981 und das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aus dem Jahr 1979 zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenkarte Limmattal wurde am 28. Oktober 2008 verfügt.

Tab. 1 Rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung mit weiteren Grundlagen

| | |
|--|--------------------|
| Kommunaler Gesamtplan (Richtplanung) | 16. September 1983 |
| Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan | 25. September 1995 |
| <ul style="list-style-type: none">• Teilrevision WStalden | 2. Juni 2008 |
| <ul style="list-style-type: none">• Teilrevision Brunewiis | 25. November 2013 |

Am 27. Mai 2014 hat der Gemeinderat Oberengstringen einen Masterplan über den Zentrumsbereich als künftiges Steuerungs- und Koordinationsinstrument erarbeiten lassen. Dieser enthält Empfehlungen für die Revision der Bau- und Zonenordnung.

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Dazu hat die Landis AG am 30. November 2015 einen umfassenden Themenkatalog erarbeitet, der sowohl Zielformulierungen enthält als auch erste Quartieranalysen und die Definition des Handlungsbedarfs für die Revision der Nutzungsplanung.

In der Gemeinde Oberengstringen sind zudem drei private Gestaltungspläne (GP) rechtskräftig: der GP Meuli (1992), der GP Sonnenberg (1995) und der GP Im Winkel (1991). Am 17. Juni 2019 wurde zudem der private GP Lanzrain von der Gemeindeversammlung festgesetzt und mit Verfügung Nr. 1159/19 vom 14. Februar 2020 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

2 Planungsablauf

Tab. 2 Planungsablauf

| Datum | Beschreibung | Beteiligte |
|--------------------------------|--|---|
| 27.10.2016 | Startsitzung | Planungskommission (PK) BZO, suisseplan |
| Oktober 2016 – Februar 2017 | Grundlagenarbeit, Quartieranalysen; Erarbeitung Entwicklungsstrategie | PK BZO, suisseplan |
| Januar – Juni 2017 | Erarbeitung Kommunalen Richtplan | PK BZO, suisseplan |
| 01.04.2017 | Gemeinderat: Präsentation und Diskussion der Ergebnisse | Gemeinderat (GR); suisseplan |
| Juni 2017 | Grundeigentümergegespräch Ankenhof | Vertreter GR, Grundeigentümer |
| 12.06.2017 | Infoveranstaltung Revision BZO: Vorstellung Kommunalen Richtplan | Bevölkerung, PK BZO, suisseplan |
| 13.09.2017 | Grundeigentümergegespräch Gebiet Winkel | Vertreter GR, Grundeigentümer |
| Juni 2017 – Februar 2018 | Überarbeitung BZO und ZP | PK BZO, suisseplan |
| 12.03.2018 | Präsentation und Diskussion der revidierten BZO und ZP im Gemeinderat | PK BZO, suisseplan, GR |
| März 2018 | Verabschiedung Vorlage zur kantonalen Vor- prüfung durch Gemeinderat | GR |
| 23.07.2019 | Vorprüfungsberichte Baudirektion | Amt für Raumentwicklung (ARE) |
| Sept.-Dez. 19 | Bereinigung der Unterlagen | PK BZO, suisseplan |
| 09.01.2020 | Besprechung Gemeinde-Erdgas Ostschweiz AG zur Überprüfung des Störfallrisikos | Gemeinde, EGO, suisseplan |
| Jan.-März 2020 | Überprüfung der Störfallsituation, Bereini- gung Dossier zur 2. Vorprüfung | EGO, suisseplan, PK BZO |
| April 2020 | Verabschiedung Vorlage zur 2. Vorprüfung durch Gemeinderat | GR |
| 08.09.2020 | Abschliessende 2. Vorprüfung | Amt für Raumentwicklung (ARE) |
| abgesagt | Infoveranstaltung | |
| 30.11.2020 | Verabschiedung Vorlage zur öffentlichen Auflage durch Gemeinderat | GR |
| 07.12.2020 – 05.02.2021 | öffentliche Auflage | Gemeinde |
| 22.01.2021 | Ergänzende Vorprüfung Mehrwertabgabe und Naturgefahren | Amt für Raumentwicklung (ARE) |
| 14.06.2021 | Erlass | Gemeindeversammlung |
| 06.10.2021 | Genehmigung Teilrev. Kom. Nutzungspla- nung «kommunaler Mehrwertausgleich» | Baudirektion |
| 18.08.2022 | teilweise nicht Genehmigung | Baudirektion |

3 Zielsetzungen

Für die Revision der Ortsplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele sowie abgestützt auf den Kommunalen Richtplan die folgenden Zielsetzungen:

- Abstimmung der Nutzungsplanung auf die aktuelle Planungs- und Baugesetzgebung mit den harmonisierten Baubegriffen,
- Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen,
- planerische Grundlage für die Zentrumsplanung schaffen,
- Anreiz zur Erneuerung der alten Bausubstanz schaffen,
- Bevölkerungswachstum im Rahmen der Zielvorgaben des Regionalen Richtplans, Limmattals ermöglichen (7'000 Einwohner bis 2030),
- Belebung und Erneuerung der Kernzone erlauben,
- Umgang mit der Kernzone und der Quartiererhaltungszone klären,
- kommunale Schutzobjekte prüfen,
- lockere hangseitige Überbauungen im Sinne eines Qualitätsmerkmals erhalten,
- qualitative Erweiterungen für Gewerbenutzung ermöglichen, wenn Wirtschaftlichkeit und Lärmschutz verbessert werden können,
- Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Siedlungsgebiet mobilisieren,
- Erhalt der Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen stehen vor allem die unüberbauten Grundstücke sowie die zentrumsnahen Gebiete entlang der Zürcherstrasse im Fokus. Die umfassende Innenentwicklungsstrategie ist dem Kommunalen Richtplan zu entnehmen.

Die Revision der BZO wird als Chance erkannt, um Anreize zur besseren Nutzung der inneren Reserven im überbauten Gebiet zu schaffen und damit eine Erneuerung der Bausubstanz zu erreichen. Indirekt soll dies zu einer besseren sozialräumlichen Durchmischung führen.

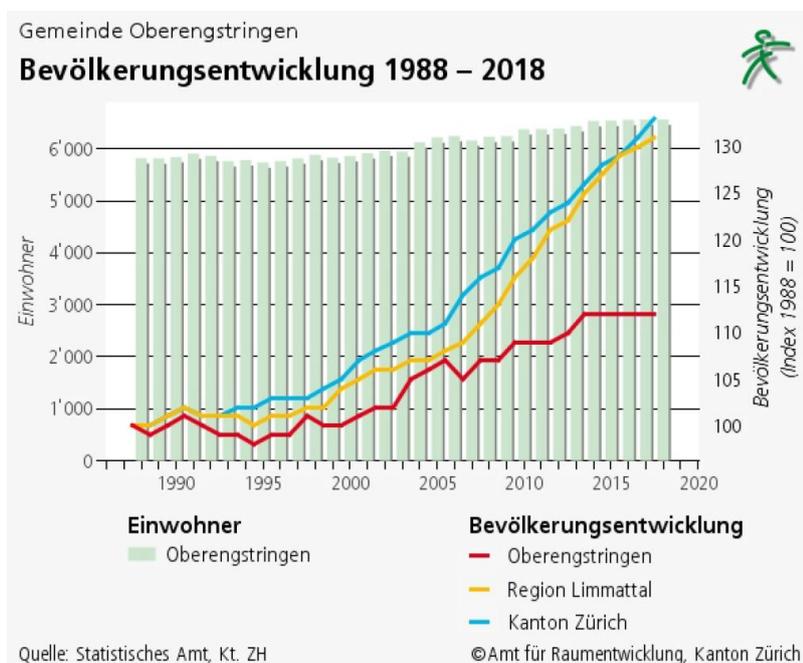
4 Gemeindeentwicklung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

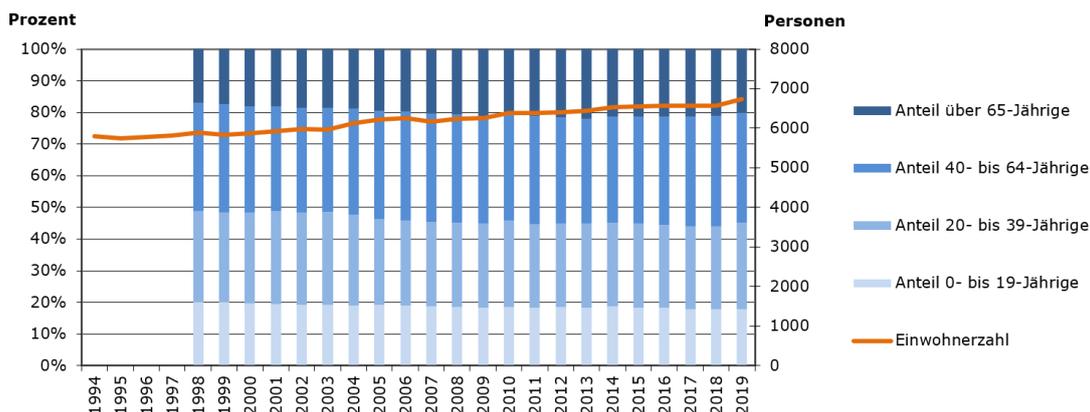
Die Gemeinde Oberengstringen weist seit 1994 mit leichten Schwankungen ein stetes Bevölkerungswachstum auf. Per Ende 2019 zählte die Gemeinde 6'739 Einwohner, was einen Zuwachs seit 1994 um 951 Personen oder 16.5 % bedeutet. Pro Jahr sind das durchschnittlich 1.1 %. Verglichen mit der Region Limmattal (28 %) und dem gesamten Kanton Zürich (27 %) liegt die Wachstumsrate seit 1994 deutlich unter den Durchschnittswerten.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1988-2018 Oberengstringen, Region Limmattal und Kt. ZH
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



Seit 1998 weist das kantonale Statistische Amt die Anteile der verschiedenen Altersklassen aus. Zwischen 1998 und 2011 sind die Anteile der über-40-Jährigen von 51 % auf 55 % gestiegen, was auf eine Überalterungstendenz hinweist. Seit 2011 liegt der Wert stabil um 55 %. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen.

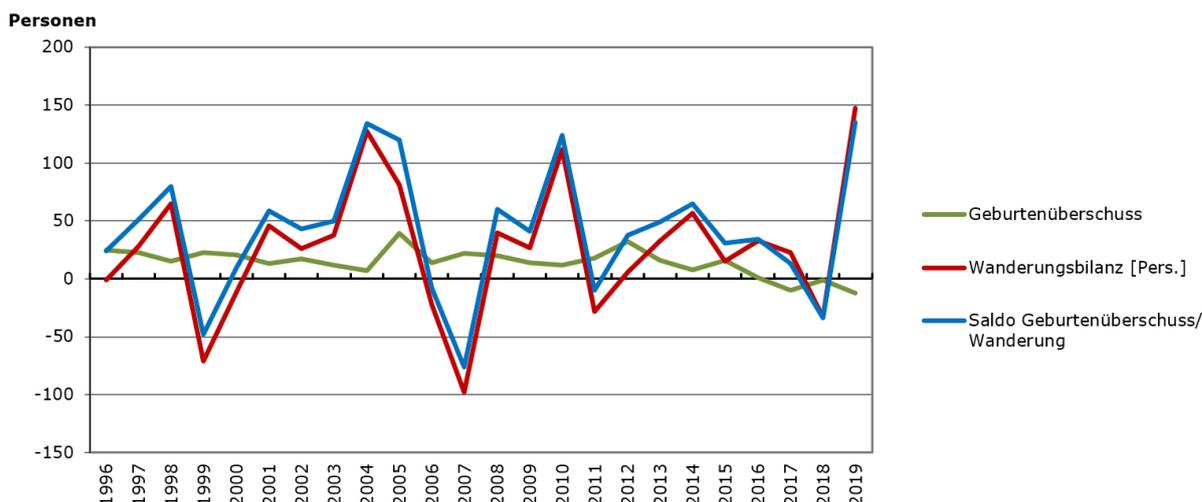
Abb. 2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Oberengstringen 1994–2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss war von 1996 – 2016 stets positiv mit einem Überschuss von bis zu 39 Geburten pro Jahr. Seit 2017 ist er negativ mit bis zu -12 im Jahr 2019.

Abb. 3 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Oberengstringen 1996 - 2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark. Seit 1996 war die Wanderung in den Jahren 1999, 2007, 2011 und 2018 negativ mit einem Wanderungssaldo zwischen -11 und -98 Personen pro Jahr. In den meisten Jahren lag die Wanderungsbilanz aber deutlich im positiven Bereich mit einem Saldo zwischen 6 und 135 Personen pro Jahr. Nach einer negativen Bilanz

im Jahr 2018 von – 33 Personen ist im Jahr 2019 eine hohe Zunahme von 135 Personen zu verzeichnen.

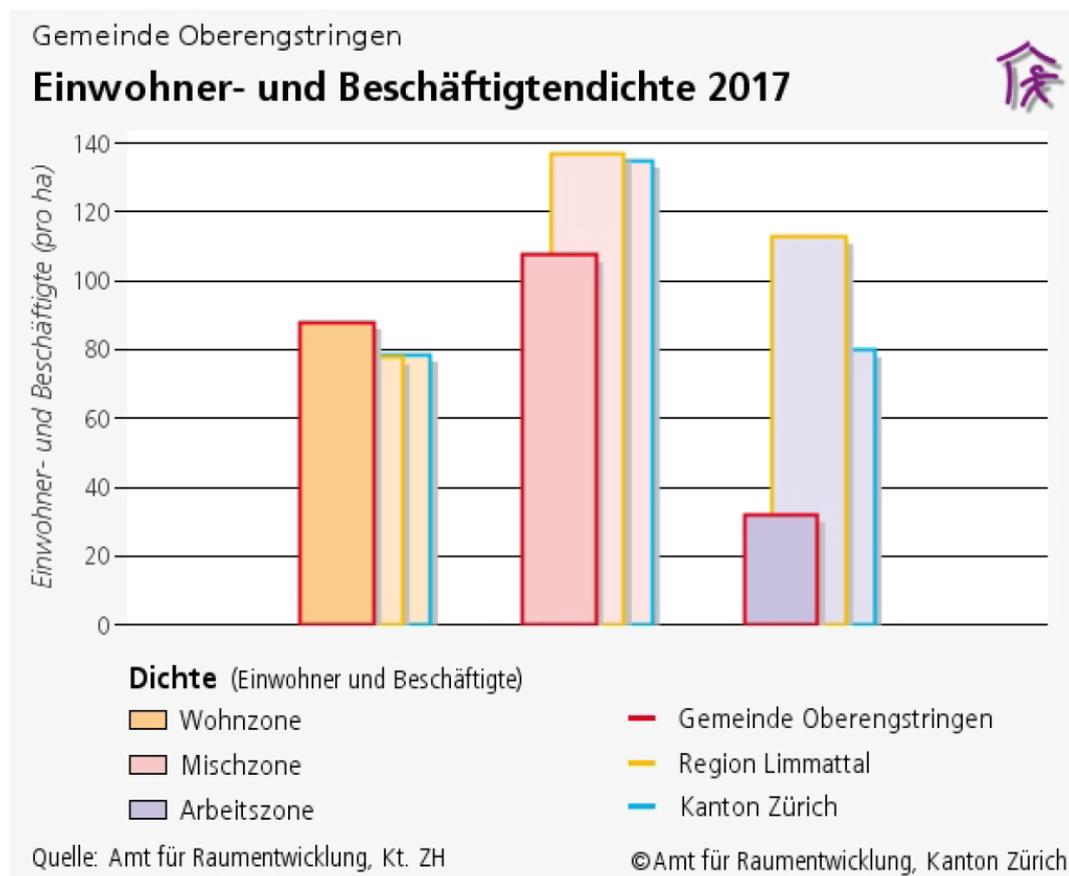
Die relativ hohe Schwankung der Wanderungsbilanz ergibt sich aus einer hohen Fluktuation bei den Zu- und Wegzügen in der Gemeinde. Seit einigen Jahren beträgt die Anzahl zwischen ca. 650 und 700 Zu- und Wegzüge pro Jahr.

4.1.3 Bevölkerungsdichte und Haushaltsgrösse

Die Bevölkerungsdichte bezeichnet die Einwohner pro Flächeneinheit. In der Gemeinde Oberengstringen lag die Bevölkerungsdichte im Jahr 2016 bei 30.7 E/ha (Einwohner pro Hektare). Seit 1996 hat sie um 12 % zugenommen, das sind jährlich 0.5 %. In der Region Limmattal und dem Kanton Zürich beträgt die jährliche Zunahme seit 1996 rund 1.0 %.

Die durchschnittliche Einwohner- und Beschäftigtendichte (= Einwohner und Beschäftigte pro Hektare in der Bauzone) lag 2015 in den Wohnzonen bei knapp 90 E+A/ha und in den Mischzonen bei knapp 110 E+A/ha. In der Arbeitszone betrug die Dichte weniger als 40 E+A/ha, was weit unter dem Durchschnitt der Region Limmattal mit rund 105 E+A/ha und des Kantons Zürich mit ca. 80 E+A/ha liegt. Das regionale Raumordnungskonzept sieht für Oberengstringen eine mittlere Dichte über das gesamte Siedlungsgebiet von 100 bis 150 E+A/ha vor.

Abb. 4 Einwohner- und Beschäftigtendichte in Oberengstringen 2017
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020

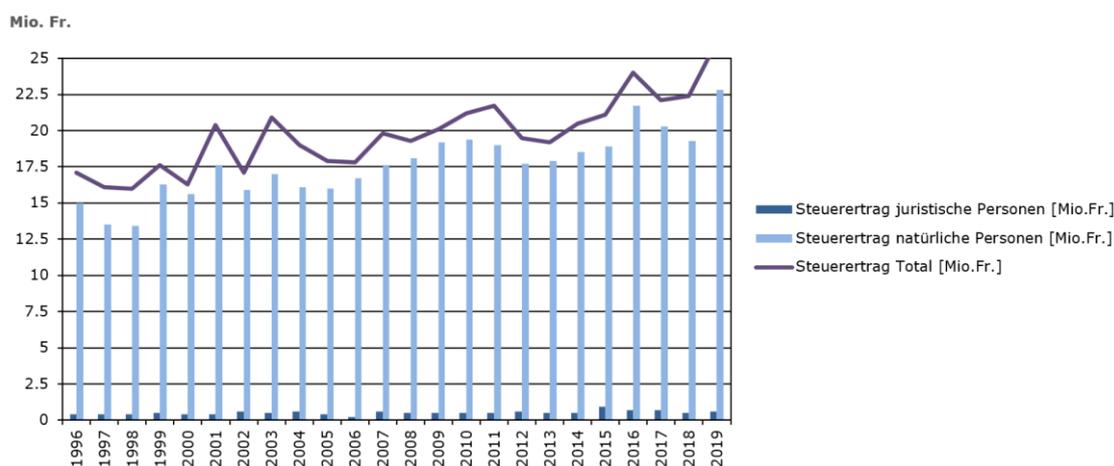


Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde lag 2019 bei 2.11 Personen pro Haushalt. In der Region Limmattal liegt der Wert bei 2.24, im Kanton Zürich bei 2.18 Personen pro Haushalt. Der Anteil an 1- bis 2-Personenhaushalten betrug 71.4 % im Jahr 2019. Der kantonale Mittelwert liegt bei 69.7 %.

4.1.4 Steuerertrag

Die Steuererträge schwanken seit 1996 relativ stark und liegen zwischen 16 Mio. Fr. und 26 Mio. Fr. pro Jahr. Der Anteil der Steuererträge von juristischen Personen liegt sehr tief bei unter 2.5 %, obwohl im Jahr 2018 rund 307 Arbeitsstätten in Oberengstringen ansässig waren. Das lässt darauf schliessen, dass die Betriebe keine hohe Wertschöpfung generieren.

Abb. 5 Steuererträge in Oberengstringen 1996 - 2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.1.5 Ausländeranteil

In der Gemeinde Oberengstringen ist der Ausländeranteil stets gestiegen und lag im Jahr 2019 bei 34.1 %. Im Vergleich zur Region Limmattal mit rund 35.9 % lag Oberengstringen leicht unter dem regionalen Durchschnitt und verglichen mit dem Kanton Zürich, welcher einen Ausländeranteil von 26.9 % aufwies, lag die Gemeinde über dem kantonalen Durchschnitt.

4.2 Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde 307 Arbeitsstätten mit insgesamt 1'170 Beschäftigten. Die Entwicklung der Beschäftigten zwischen 2011 und 2018 resultiert in einer Zunahme von 89 Personen oder 8 %, pro Jahr entspricht das einer Zunahme von rund 1 %. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung, die eine jährliche Zunahme von rund 1.1 % verzeichnet, weist die Entwicklung der Beschäftigten eine vergleichbare Zunahme auf. Zwischen 2014 und 2015 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

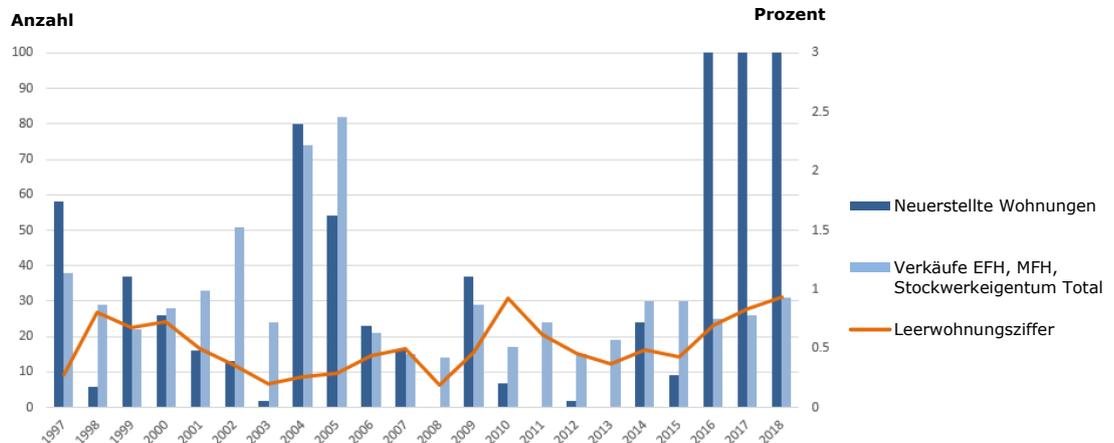
Die Zunahme der Beschäftigten in Oberengstringen lag auch verglichen mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich im Durchschnitt. Die jährliche Zunahme in der Region Limmattal lag bei 1.1 %, die des Kantons Zürich bei 1.2 %.

Aufgrund der Änderung der Erhebungsmethoden bei den Betrieben und Beschäftigten sind die Zahlen ab dem Jahr 2011 nur beschränkt mit den Daten aus früheren Erhebungen (Betriebszählung) vergleichbar.

4.3 Bautätigkeit

Obwohl es in den Jahren 1997, 2004 und 2005 mit zwischen 50 und 80 neu erstellten Wohnungen eine hohe Bautätigkeit gab, stieg die Leerwohnungsziffer bis im Jahr 2015 nie über 1 %. Die Leerwohnungsziffer schwankte seit 1994 zwischen 0.1 und 0.9 %. Seit 2016 liegt die Leerwohnungsziffer über 1 % mit einem Höchstwert von 1.9 % im Jahr 2019 und einem Rückgang auf 1.3 % im Jahr 2020. Leerwohnungsziffern unter 1 % bedeuten, dass der Immobilienmarkt das Angebot durch eine entsprechende Nachfrage sehr gut aufnimmt. Die Leerwohnungsziffer liegt über dem kantonalen Durchschnitt von 0.9 % und dem regionalen Durchschnitt von 0.76 % im Jahr 2020.

Abb. 6 Wohnungsneubau, Verkäufe und Leerwohnungsziffer in Oberengstringen 1997 - 2018
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

4.4.1 Überbauungsstand und Stand der Erschliessung

Der Stand der Erschliessung ist dem Anhang zu entnehmen. Dieser basiert auf einem jährlich nachgeführten kantonalen Datensatz.

Ebenfalls im Anhang ist der Plan zum Überbauungsstand zu finden. Alle Flächen sind gemäss dem aktualisierten Stand der Erschliessung den Kategorien „überbaut“, „Baulücke“ und „unüberbaut“ zugewiesen. Zusätzlich zu den Angaben des Kantons für das Jahr 2014 wurden gemäss Informationen der Gemeindeverwaltung die seitdem eingegangenen Baugesuche

berücksichtigt und die Flächen als „überbaut“ eingetragen. Diese dienen als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen im folgenden Abschnitt.

4.4.2 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen

Kantonale Raubeobachtung

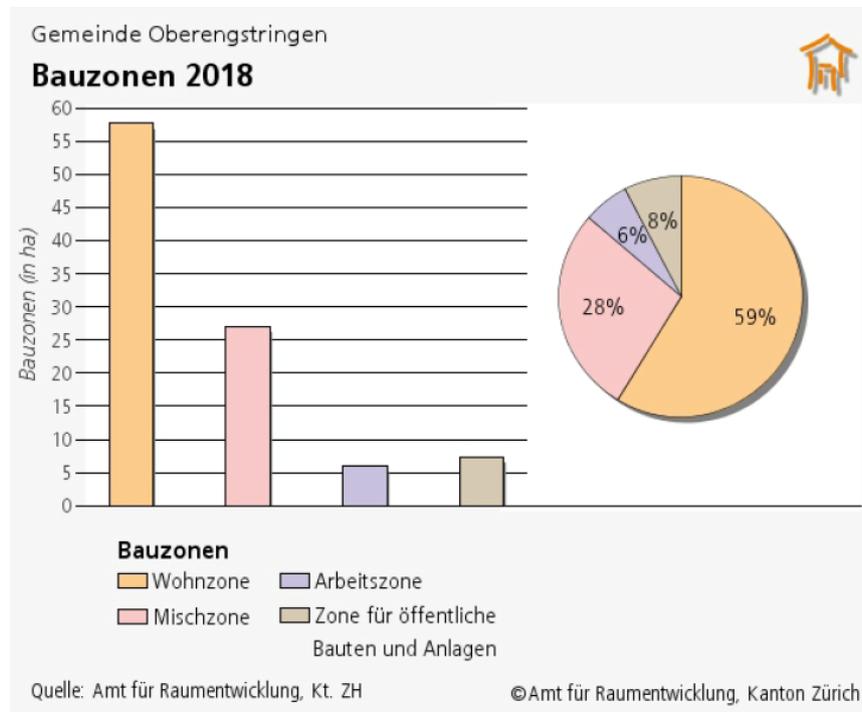
Gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wies das Gemeindegebiet von Oberengstringen 2018 insgesamt 98.2 ha Bauzonen aus. Davon waren 57.7 ha (59 %) der Wohnzone, 27.1 ha (28 %) der Mischzone, 6.0 ha (6 %) der Arbeitszone und 7.4 ha (8 %) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der Überbauungsgrad liegt in den Wohn- und Mischzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bei 90 % oder höher. In der Arbeitszone beträgt der Überbauungsgrad 75 %, ca. 1.5 ha der Arbeitsflächen sind unüberbaut.

Seit 2000 wurden rund 5 ha Bauzone bebaut. Der höchste Bauzonenverbrauch war in den Jahren zwischen 2000 und 2005 mit rund 0.8 ha pro Jahr zu verzeichnen. Seit 2006 wurden nicht mehr als 0.6 ha Bauzone pro Jahr verbraucht. 2018 verfügte die Gemeinde Oberengstringen noch über 7.7 ha respektive 7.8 % unüberbaute Bauzone. Davon lagen 4.8 ha in den Wohnzonen und 1.2 ha in den Mischzonen. Somit waren rund 6 ha für Wohnzwecke verfügbar. Gemäss der Bauzonenstatistik 2018 sind von den 7.7 ha unüberbauter Bauzone rund 6.6 ha erschlossen und damit baureif, 1.2 ha sind innert 5 Jahren baureif.

Tab. 3 Umfang und Erschliessungsstand der Bauzonen, Bauzonenstatistik 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020

| Flächen [ha] Bauzonen | Total | überbaut | nicht überbaut | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|----------------|------------|-----------------|---------------|
| | | | Total | baureif | innert 5 Jahren | längerfristig |
| Wohnzonen | 57.7 | 52.9 | 4.8 | 4.3 | 0.5 | - |
| Mischzonen | 27.1 | 25.9 | 1.2 | 1.2 | - | - |
| Arbeitszonen | 6 | 4.5 | 1.5 | 1 | 0.5 | - |
| Zone für öffentl. Bauten | 7.4 | 7.1 | 0.3 | 0.1 | 0.1 | - |
| Total Bauzonen (gerundet) | 98.2 | 90.4 | 7.7 | 6.6 | 1.2 | - |

Abb. 7 Überbauungsstand und Anteil Bauzone in Oberengstringen 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Tab. 4 Geschossflächenreserven in den Bauzonen 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018

| | | Geschossflächenreserven (1'000 m ²) | ≈ Wohnungen (à 150 m ²) | ≈ Belegung Einwohner (x 3) |
|--------------------------------|------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| Wohnzone | Überbaut (1/3 nutzbar) | 14 | 31 | 93 |
| | Unüberbaut | 14 | 93 | 280 |
| Mischzone (Wohnanteil 50 %) | Überbaut (1/3 nutzbar) | 18.2 | 20 | 61 |
| | Unüberbaut | 8.4 | 28 | 84 |
| Arbeitszone | Überbaut | 21.2 | | |
| | Unüberbaut | 16 | | |
| Total | | 91.9 | | 518 |

Die Tab. 4 zeigt die Geschossflächenreserven 2018 aufgrund Berechnungen des ARE. Diese lassen sich mit einer einfachen Faustregel auf Einwohnerkapazitäten umrechnen. Sie werden in grosse Wohnungen à 150 m² umgerechnet, für die eine Belegung von 3 Personen angenommen wird. Die meisten Reserven in unüberbauten Wohn- und Mischzonen sind baureif und damit sofort verfügbar. Für das bereits überbaute Gebiet geht man davon aus, dass in einer Planungsperiode von 15 Jahren maximal ein Drittel der Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden kann. Für die Mischzonen wird ein Wohnanteil von 50 % angenommen. Damit wäre auf unüberbauten Grundstücken in den Wohn- und Mischzonen ein Bevölkerungswachstum von ca. 420 Einwohnern möglich. Rechnet man alle Geschossflächenreserven anhand dieser einfachen Formel auf Einwohnerwerte um, so lägen die Bauzonenkapazitäten gemäss den Zahlen des Kantons bei 518 Einwohnern.

Der Ausbaugrad lag, über sämtliche Bauzonen der Gemeinde betrachtet, 2018 bei knapp 90 % und somit deutlich über den regionalen und kantonalen Durchschnittswerten von rund 70 %.

Berechnung suisseplan

Im Folgenden wurden die Einwohnerkapazitäten im Detail anhand der Flächen, der Dichte, des jeweiligen Wohnanteils und der Wohnfläche pro Einwohner für den rechtsgültigen Zonenplan berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). Zu beachten ist, dass die Kapazitätsberechnung differenziert nach Bauzonen auf der Basis der Einwohnerzahlen gemäss Einwohnerregister (EWR) von Ende Juni 2016 durchgeführt wurde, wie sie vom Kantonalen Statistischen Amt zur Verfügung gestellt wurden. Für die Gesamtgemeinde lag die Einwohnerzahl Ende Juni 2016 bei 6'563, davon lebten 82 Personen ausserhalb der Bauzone.

Tab. 5 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2016
Quelle Einwohnerdaten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2016; Berechnung suisseplan 2017

| Zone | NBF total ha | davon NBF überbaut ha | Einwohner- kapazität in überbauter Bz | Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken | Einwohner- kapazität gesamt | Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|--|
| | | | Ew | Ew | Ew | |
| Wohnzonen | 74.50 | 68.80 | 5907 | 272 | 6179 | 5713 |
| Mischzonen | 10.29 | 9.62 | 729 | 56 | 785 | 720 |
| Arbeitszone | 5.98 | 4.47 | 2 | 1 | 3 | 2 |
| Zone für öffentl. Bauten | 7.38 | 7.13 | 46 | 2 | 48 | 46 |
| Total | 98.15 | 90.02 | 6684 | 331 | 7015 | 6481 |
| ausserhalb Bauzone | | | | | | 82 |

Die parzellenweise Betrachtung der Bauzonen zeigt, dass 90 % der Bauzonen überbaut sind. Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen von 7'014 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan. 2016 lebten in Oberengstringen 6'563 Einwohner, davon 6'481 innerhalb der Bauzonen. Die Bauzonen boten demnach im Jahr 2016 Kapazitäten für weitere 530 Einwohner, was einem theoretischen Wachstum von knapp 7 % entspricht.

Innere Verdichtung

In den bereits überbauten Bauzonen stecken Reserven für ungefähr 200 Einwohner, wenn die bestehende Gebäudestruktur nicht massiv verändert wird. Diese Reserven sind nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren. Man geht davon aus, dass in einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren etwa ein Fünftel dieser Reserven verbraucht werden, also etwa 40 zusätzliche Einwohner Platz finden. Darüber hinaus können Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden, indem der Ausbaugrad weiter erhöht wird, was sich aber meist nur durch Abbruch und Neubau erreichen lässt.

Verfügbare Baulandreserven

2016 standen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 330 Einwohner plus mobilisierbare Reserven in der überbauten Bauzone für 40 Einwohner zur Verfügung. Zusammen ergibt das Raum für circa 370 Einwohner, was einem möglichen Wachstum von knapp 6 % gegenüber 2016 entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für 10 Jahre.

5 Erläuterungen zum kommunalen Richtplan

Nach dem gesetzlichen Auftrag und der Planungspflicht gemäss § 8 PBG haben der Kanton, die Regionen und die Gemeinden Richtpläne aufzustellen. Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren (§ 18 PBG). Der kantonale Richtplan (Stand: 22. Oktober 2018) ordnet in den Grundzügen die Nutzung des Bodens. Der regionale Richtplan vom 4. Oktober 2017 ergänzt die Festlegungen im kantonalen Richtplan nach den Verhältnissen und Bedürfnissen der Region.

Der kommunale Richtplan verfeinert die Inhalte des kantonalen und regionalen Richtplans und dient als Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung. Er setzt die Innenentwicklungsstrategie und die räumlichen Leitlinien der Gemeinde Oberengstringen behördenverbindlich um.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden zur Festsetzung eines Verkehrsrichtplans mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung (§ 31 PBG). Auf die übrigen Teilrichtpläne kann verzichtet werden. Gemäss Art. 9 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Richtpläne in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in der Zwischenzeit revidierten übergeordneten Richtpläne schaffen zusätzlichen Anpassungsbedarf auf kommunaler Stufe.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Oberengstringen wird der Kommunale Gesamtplan vom 16. September 1983 aufgehoben und durch einen kommunalen Richtplan (komRiP) ersetzt.

Der kommunale Richtplan umfasst folgende behördenverbindliche Bestandteile:

- Richtplantext mit Erläuterungen und Massnahmen,
- Teilrichtplan Verkehr (Massstab 1:5'000)
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft (Massstab 1:5'000)

Die Teilrichtpläne zur Versorgung und den öffentlichen Bauten und Anlagen wurden überprüft. Alle geplanten Festsetzungen wurden umgesetzt. Da keine neuen Bauten und Anlagen geplant sind, werden die Teilrichtpläne aufgehoben und nicht mehr neu festgesetzt.

Der kommunale Richtplan konkretisiert und ergänzt die Zielsetzungen aus dem kantonalen und dem regionalen Richtplan. Die Festlegungen im rechtsgültigen Gesamtplan waren grundlegend zu überprüfen und auf die aktuelle Situation wie auch die künftige Entwicklung abzustimmen. Dabei wurden die geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wie auch die Vorgaben der Richtpläne berücksichtigt. Im Richtplantext wird zudem aufgezeigt, wie die übergeordneten Ziele und Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Inhalte der kantonalen und regionalen Richtpläne werden orientierend im kommunalen Richtplan abgebildet. Die kommunalen Ziele können den einzelnen Themen im Richtplantext entnommen werden.

Die Planungskommission hat im Rahmen eines Themenkatalogs für die Revision der Nutzungsplanung Oberengstringen Leitlinien aufgestellt, welche die Richtung vorgeben, in welche die räumliche Entwicklung Oberengstringens gehen soll (vgl. Themenkatalog Revision Nutzungsplanung Oberengstringen 2015, Landis AG). Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden anhand eines Strategieplans skizziert, der als Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet wurde. Die Leitlinien sind im Richtplantext aufgeführt. Zentrale Anliegen der Gemeinde Oberengstringen sind

- die innere Siedlungsentwicklung und die qualitative Weiterentwicklung (Wohngebiete mit hoher Zieldichte und Harmonisierung der Quartiere am Hang),
- die Zentrumsentwicklung in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht,
- der Schutz des Dorfkerns und der Erhalt prägender Quartierstrukturen,
- Stärkung der gewerblichen Nutzungen,
- Freihaltung der Grünräume.

Diese werden mit konkreten Handlungsempfehlungen, Zielen und Massnahmen ergänzt.

Die Gemeinde Oberengstringen hat einen integralen Planungsprozess begonnen, um die Ziele und Strategie für ihren Zentrumsbereich mit der Kantonsstrasse als zentralem Verkehrsknotenpunkt festzulegen. Dazu hat sie am 27. Mai 2014 den Masterplan Zentrum Oberengstringen verabschiedet, der die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen für den Richtplan setzt. Abgestimmt darauf wurde mit Datum vom 15. August 2014 das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberengstringen, Zürcherstrasse (BGK) Version 1 in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr entwickelt. Die umfassenden Grundlagen und Analysen sind in die Richtpläne eingeflossen, die zentralen Elemente wurden verankert.

5.1 Siedlung und Landschaft

Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Im regionalen Richtplan werden die Zielwerte vorgegeben.

Die Region hat mit dem regionalen Raumentwicklungskonzept (Regio-ROK) ein Bild der angestrebten künftigen Raumordnung für den Zielzustand 2030 entworfen. Es dient als konzeptioneller Überbau für den regionalen Richtplan. Im Zielbild werden fünf Stufen zur Personendichte (Einwohner + Arbeitsplätze pro ha) unterschieden. Diese Dichtestufen werden im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft mit geringerer Flughöhe, differenzierter und basierend auf dem Strategieplan sowie der umfassenden Quartieranalyse abgebildet.

Auf der Grundlage einer Analyse der Bauzonenreserven, des Überbauungs- und des Ausbaugrades sowie dieser quantitativen und qualitativen Quartieranalyse wurde eine Innenentwicklungsstrategie formuliert. Für jedes der acht definierten Entwicklungsgebiete werden Ziele und Massnahmen im Richtplantext definiert. Entlang der Limmat befindet sich ein wichtiger Erholungsraum, für den ebenfalls Ziele und Massnahmen definiert wurden.

Die Naturschutzgebiete von kommunaler und regionaler Bedeutung werden im Richtplan Siedlung und Landschaft abgebildet. Deren Schutz ist mit der Verordnung über den Natur-

und Landschaftsschutz vom 14. Januar 1975 umgesetzt. Ebenfalls dargestellt sind die bestehenden Aussichtspunkte.

Die Freiräume werden unterteilt in Freihaltegebiete und Erholungsgebiete. Entsprechende Ziele und Massnahmen werden definiert. Die in der rechtsgültigen Nutzungsplanung ausgewiesenen Freihalte- und Erholungszonen wurden systematisch überprüft und klassiert. Es wurden ausserdem Massnahmen betreffend Gewässerraum und Siedlungsrandgestaltung definiert.

Gemäss Störfallverordnung sind Raumplanung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen (vgl. Abs. 8.5). Für die Entwicklung der Gemeinde Oberengstringen sind die Autobahn A1 und zwei Erdgashochdruckleitungen störfallrelevant. Daher wurde das Ziel der Risikominimierung und die Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge für nachfolgende Planungsverfahren in den betroffenen Gebieten in die Richtplanung integriert.

In Abstimmung mit dem Amt für Landschaft und Natur sind im Richtplan Siedlung und Landschaft die neuen Waldflächen gemäss aktueller Amtlicher Vermessung dargestellt.

5.2 Verkehr

Der kommunale Verkehrsrichtplan bezweckt den Strassenverkehr von kommunaler Bedeutung, die Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs, die kommunalen Rad- und Fusswege sowie die Parkieranlagen aufeinander abzustimmen und festzusetzen. Er verfeinert die Inhalte des kantonalen und regionalen Richtplans und dient als Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung. Er setzt die Ziele und Leitlinien behördenverbindlich um.

Der Verkehrsrichtplan gliedert sich in folgende Bereiche:

- Kommunale Mobilitätsstrategie
- Motorisierter Individualverkehr
- Umgestaltung Strassenraum
- Öffentliche Parkieranlagen MIV
- Langsamverkehr
- Öffentlicher Verkehr

Zentral ist die Umsetzung wichtiger Elemente aus Masterplan und BGK, daher wurde ein separates Kapitel zur Umgestaltung Strassenraum im Zentrumsbereich der Zürcherstrasse eingefügt.

Die Zugangsnormalien werden zurzeit mit zwei anderen Erlassen, der Strassenabstandsverordnung und der Verkehrssicherheitsverordnung, revidiert und mit diesen in der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zusammengefasst. Die Verordnung wurde am 17.04.2019 vom Regierungsrat beschlossen und dem Kantonsrat überwiesen.

Gemäss Merkblatt „Kommunaler Richtplan Verkehr“ vom November 2018 des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich ist im Verkehrsrichtplan die Groberschliessung von kommunaler Bedeutung festzulegen. Aus den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (Stand 1. Oktober 2015) gehen die unterschiedlichen Zu-

gangsarten und deren technischen Anforderungen hervor. Zur Groberschliessung von kommunaler Bedeutung zählt lediglich die Zugangsart „Sammelstrasse“. In der revidierten Verkehrserschliessungsverordnung (VERV, Stand RRB vom 17.04.2019) wird die Zugangsart „Sammelstrasse“ durch die Bezeichnung „Erschliessungsstrasse“ ersetzt.

Die Bauzonen sind vollständig erschlossen, die bestehenden Sammelstrassen wurden bezüglich der künftigen Bauzonenkapazitäten überprüft und im Plan bezeichnet. Es werden keine weiteren Erschliessungsstrassen als Sammelstrassen klassiert.

Tempo 30 ist in den Quartieren südlich der Zürcherstrasse fast flächendeckend umgesetzt. Die Quartiere Sonnenberg und Eggstrasse wurden analysiert. Die allfällige Umsetzung weiterer Tempo-30-Zonen unterliegt den politischen Entscheidungsprozessen; daher werden im Richtplan keine weiteren Tempo-30-Zonen als geplant eingetragen.

Das bestehende Langsamverkehrsnetz wurde auf Schwachstellen und Netzlücken analysiert. Dazu wurden Quellen und Ziele des Fussverkehrs betrachtet einschliesslich der Schulwege. Da auf einem Grossteil des Gemeindegebietes bereits Tempo 30 signalisiert ist, eignen sich grundsätzlich alle kommunalen Strassen als Schulwege. Einseitige Trottoirs finden sich an den meisten stärker befahrenen Strassen.

Im kommunalen Richtplan Verkehr wurden weitere Massnahmen definiert bezüglich Umgestaltung Strassenraum im Zentrum mit Fokus auf die Verkehrssicherheit, die Erreichbarkeit der öV-Haltestellen sowie für die Ergänzung des Fuss- und Wanderwegnetzes.

Oberengstringen wird durch die Buslinien 304 (Bahnhof Altstetten – Dietikon) und 308 (Bahnhof Altstetten – Schlieren – Urdorf) erschlossen sowie durch den Nachtbus N4. Es gibt auf dem Gemeindegebiet entlang der Zürcherstrasse vier Bushaltestellen, die im Richtplan eingetragen sind. Im Einzugsbereich der Bushaltestellen wird die ÖV-Güteklasse C erreicht, auf dem übrigen Gemeindegebiet die ÖV-Güteklasse D. Das heutige Busangebot soll mittelfristig entsprechend der Langfristplanung Limmattal (Verkehrsbetriebe Zürich VBZ) angepasst werden. Künftig soll Oberengstringen nur von einer Buslinie, dafür im dichteren Takt bedient werden.

6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Schreiben vom 27. November 2018 des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und Amtes für Verkehr (AfV) sind im Erläuterungsbericht konkrete und verbindliche Aussagen zu einer mit der Ortsplanung in Einklang stehenden verkehrlichen Entwicklung zu integrieren. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr ist den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

Die Zürcherstrasse als Ortsdurchfahrt ist die am stärksten befahrene Strasse im Siedlungsgebiet von Oberengstringen mit einer Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 11'618 Fahrzeugen pro Tag (Stand 29.01.2020). Mit der Zentrumsentwicklung (vgl. Abs. 4.2.3 Richtplantext EG 6) wird eine zentrumsnahe Verdichtung angestrebt, wobei der zusätzliche Verkehr zu einem grossen Teil über den ÖV abgewickelt werden soll. Basierend auf dem behördenverbindlichen Masterplan für das Zentrum Oberengstringen haben Kanton und Gemeinde für den Knoten und den öffentlichen Raum im Zentrumsbereich mit Datum vom 15. August 2014 das Betriebs- und Gestaltungskonzept «Zürcherstrasse im Zentrum, Oberengstringen» Version 1 erarbeitet. Die siedlungsverträgliche Umgestaltung der Zürcherstrasse im Zentrumsbereich, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stehen dabei im Vordergrund. Mit diesen koordinierten und kooperativen Planungsprozessen wird die städtebauliche Entwicklung zweckmässig auf die Verkehrssituation abgestimmt.

Im Richtplan werden neben dem Zentrum weitere sieben Entwicklungsgebiete (EG) bezeichnet, wobei nur das zentrumsnahe EG 1 Ankenhof noch grösstenteils unüberbaut ist. Bei allen übrigen Entwicklungsgebieten handelt es sich um bereits weitgehend überbaute Gebiete, die sich für eine innere Verdichtung eignen. Mit Vorgaben im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten und zur möglichen Reduktion der Pflicht-Parkplätze in der BZO wird die qualitative innere Verdichtung mit der Verkehrsentwicklung verknüpft.

Mit den im kommunalen Verkehrsrichtplan getroffenen Massnahmen im Bereich Langsamverkehr (Schwachstellenbehebung, Ausgestaltung und Optimierung für mobilitätseingeschränkte Personen, bessere Anbindung der ÖV-Haltestellen ans Langsamverkehrsnetz etc.) und der angestrebten Taktverdichtung im öffentlichen Verkehr sollte sich der Modal-Split dahingehend verändern, dass eine Verlagerung des motorisierten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr ablesbar wird. Die Zielwerte gemäss Regionalem Richtplan Limmattal vom 4. Oktober 2017 mit einer angestrebten Erhöhung des ÖV-Anteils um 10 % von 2013 bis 2030 (von 18 % auf 28 %) werden für Oberengstringen als eher hoch beurteilt, da auf dem Gemeindegebiet zurzeit maximal die ÖV-Güteklasse C erreicht wird (Stand Fahrplanjahr 2018/19). Ein Zielwert von < 22 % (Trend 2030) ist daher realistisch.

Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie, vor allem aber die Entwicklung im Zentrum und die damit verbundene erwartete Bevölkerungsentwicklung induzieren zusätzlichen Verkehr. Da das Wachstum in erster Linie durch die innere Verdichtung erfolgen wird, stehen die haushälterische Bodennutzung und die Optimierung der bestehenden Infrastruktur im Vordergrund. Mit den im Richtplan verankerten Massnahmen werden die künftige Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Verkehrsentwicklung verträglich aufeinander abgestimmt.

7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

7.1 Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. September 1995 (Stand 25. November 2013) wird vollständig revidiert und systematisch auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt, vor allem auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 1. März 2017. Der Kanton Zürich hat die Baubegriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend übernommen, ohne dem Konkordat beigetreten zu sein. Als Grundlage für die Überarbeitung der BZO diente der „Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB“ der Baudirektion vom 16. Januar 2017.

Die bestehenden Geschossvorschriften haben in der Vergangenheit immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben und teilweise dazu geführt, dass die zulässige Baumassenziffer (BMZ) gar nicht voll ausgenutzt werden konnte. Vor allem die zulässige Nutzung der Untergeschosse und die Einschränkungen beim Ausbau der Dachgeschosse waren problematisch für Bauherren, Architekten und die kommunale Bewilligungsbehörde. Um das zulässige Bauvolumen im Sinne der inneren Verdichtung optimal nutzen zu können und einen flexibleren Ausbau der Gebäude zu fördern, werden die Geschosshöhen aufgehoben. Die Ausnutzung wird durch Fassadenhöhe und Gesamthöhe, durch Baumassenziffern und Grenzabstände festgelegt. Die Aufteilung im Innern der Gebäude bleibt flexibel. Da die Bauzonen bisher nach der Geschossigkeit und der Baumassenziffer bezeichnet wurden, werden die Zonenbezeichnungen angepasst.

Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen W2b/1.3 und W2c/1.3 und die dreigeschossigen Wohnzonen W3a/2.3 und W3b/2.3 unterscheiden sich jeweils nur durch ein zusätzliches zulässiges Unter- oder Dachgeschoss. Alle anderen Baumasse sind gleich. Da die Geschosshöhen wegfallen, werden die beiden Zonen jeweils zusammengefasst, die maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Die Erholungs- und Freihaltezonen wurden im Rahmen der Revision des Kommunalen Richtplans überprüft und ihrem Zweck entsprechend teilweise anders zugewiesen oder neu bezeichnet.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedet. Das Gesetz und die Verordnung werden am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Der Gemeinderat Oberengstringen hat am 14. September 2020 beschlossen, einen kommunalen Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen von 20 % festzulegen. Die BZO wird mit einem neuen Artikel 3a ergänzt, der die vom ARE zur Verfügung gestellte Musterbestimmung enthält und vor den Zonenvorschriften eingefügt wird. Die Freifläche wird auf das Minimum von 1'200 m² festgesetzt. Die Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe wurde der Baudirektion zur Prüfung im vereinfachten Verfahren eingereicht. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Das Fondsreglement wurde parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeinde erarbeitet.

Tab. 6 Neue Zonenbezeichnungen

| Zonenplan rechtsgültig | | Zonenplan revidiert | |
|--|----------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Kernzone | K | Kernzone | K |
| Quartiererhaltungszone Kosthäuser | Q1 | Quartiererhaltungszone Kosthäuser | Q |
| Zentrumszone | Z | Zentrumszone | Z |
| Wohnzone eingeschossig | W1/0.7 | Wohnzone 0.7 | W/0.7 |
| W _{Stalden} | W _{Stalden} | Wohnzone Stalden | W _{Stalden} |
| Wohnzone zweigeschossig | W2a/1.1 | Wohnzone 1.1 | W/1.1 |
| Wohnzone zweigeschossig | W2b/1.3 | Wohnzone 1.3 | W/1.3 |
| Wohnzone zweigeschossig | W2c/1.3 | | |
| Wohnzone zweigeschossig | W2d/1.7 | Wohnzone 1.7 | W/1.7 |
| Wohnzone zweigeschossig | W2e/1.9 | Wohnzone 1.9 | W/1.9 |
| Wohnzone dreigeschossig | W3a/2.3 | Wohnzone 2.3 | W/2.3 |
| Wohnzone dreigeschossig | W3b/2.3 | | |
| Wohnzone dreigeschossig | W3c/2.5 | Wohnzone 2.5 | W/2.5 |
| Wohnzone mit Gewerbean- teil dreigeschossig | WG3/2.5 | Wohn- und Gewerbezone 3.0 | WG/3.0 |
| Wohnzone viergeschossig | W4/2.8 | Wohnzone 2.8 | W/2.8 |
| Gewerbezone | G/5.0 | Gewerbezone 5.0 | G/5.0 |
| Zone für öffentliche Bauten | öB | Zone für öffentliche Bauten | öB |
| Erholungszone | | Erholungszonen | |
| „Zwischen den Hölzern“ | E | "Zwischen den Hölzern" | EA |
| | | "Im Ebrist" | EB |
| | | "Unterhasennest" | EF |
| | | Sport 1 "Brunewis" | ES1 |
| | | Sport 2 "Oberwerd" | ES2 |
| Freihaltezone | F | Freihaltezone | F |
| „Hasennest“ | | | |
| Diverse | | | |

7.2 Kernzonenplanung

Die Kernzone in Oberengstringen umfasst das Gebiet entlang der Dorfstrasse zwischen der Zürcherstrasse bis zum Kirchweg. Die beiden rechtsgültigen privaten Gestaltungspläne „Meuli“ und „Im Winkel“ von 1991 liegen innerhalb der Kernzone.

Gemäss dem Kommunalen Richtplan liegt die Kernzone mit Ausnahme der Überbauung Meuli im Entwicklungsgebiet 5 (Dorfstrasse). Folgendes wird festgelegt:

Abb. 8 Festlegung Entwicklungsgebiet Dorfstrasse gemäss Kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung)

| EG 5 Dorfstrasse | |
|------------------|---|
| Entwicklungsziel | Belebtes, gemischt genutztes Kerngebiet mit hoher Identifikation; Bewahrung der historisch bedeutsamen Bausubstanz. |
| Dichte | Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha) |
| Strategie | Bewahren der kleinteiligen Struktur entlang der Dorfstrasse, Weiterentwickeln von unternutzten Arealen ab der 2. Bautiefe |
| Massnahme | Privaten GP „Im Winkel“ überprüfen, allenfalls aufheben oder ersetzen; GP-Pflicht auch östlich der Dorfstrasse prüfen oder Grundnutzung anpassen; Bestimmungen der Kernzone überprüfen. |

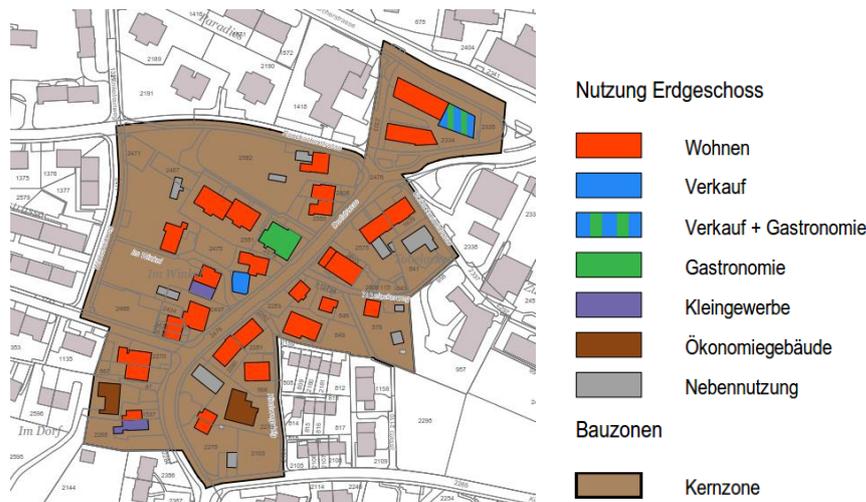
Im Rahmen der Sitzung der Planungskommission vom 15. Mai 2017 wurde eine vertiefte Analyse der aktuellen Situation in der Kernzone vorgenommen. Folgende Stärken und Schwächen wurden benannt:

| Stärken | Schwächen |
|---|--|
| Identität, historische Bedeutung; Kleinräumigkeit, Dorfcharakter; Lage abseits von Verkehr und Lärm; prägende ursprüngliche Bebauungsstruktur (Stellung der Bauten über Ecken, Vorgärten und Vorzone, Volumen, Firstrichtung, Giebel); | Schlechte Bausubstanz; Trostlosigkeit durch wegfallende Nutzungen; Seelenlosigkeit vor allem auf der Ostseite; Zerstörung oder Umnutzung prägender Ausser- räume wie Vorgärten und Vorzone in der Ver- gangenheit (z. B. durch Parkplätze); Bausünden aus den 50er- und 60er-Jahren ohne Bezug auf die ursprüngliche Bebauungsstruktur; |

Trotz der Schwächen birgt die noch vorhandene Bebauungsstruktur Potenzial für die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung des ursprünglich prägenden Dorfcharakters auf den noch unüberbauten Parzellen in der 2. Bautiefe sowie bei Rückbau störender Gebäude. Zur Sicherung und Aufwertung der Freiräume sollen oberirdische Parkplätze soweit möglich reduziert werden.

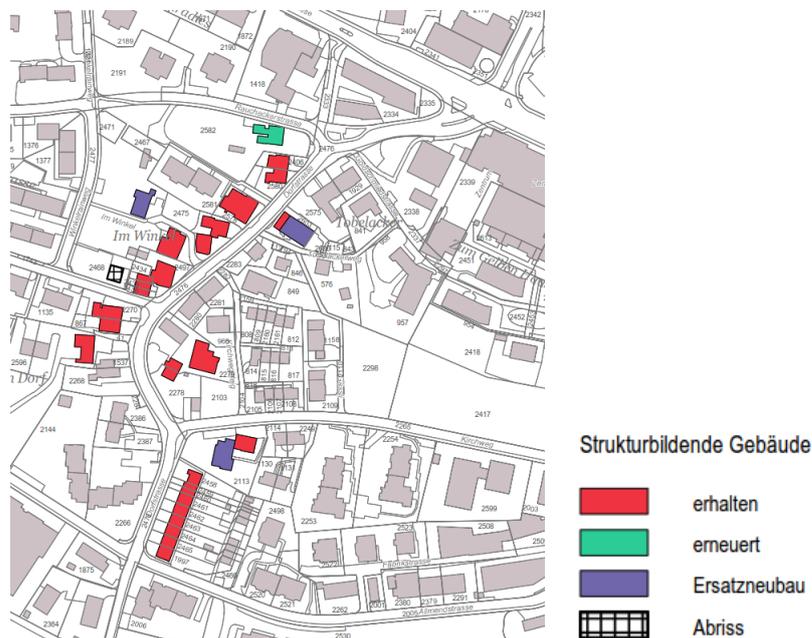
Die Analyse der Nutzung der Erdgeschosses (vgl. Abb. 9) verdeutlicht, wie monoton die Nutzung mittlerweile ist. Es dominiert das Wohnen. Nur vereinzelt sind noch Kleingewerbebetriebe und Verkaufsflächen vorhanden, während die Kernzonenbestimmungen sehr vielfältige Nutzungen bis hin zur landwirtschaftlichen Nutzung zulassen.

Abb. 9 Nutzung der Erdgeschosse in der Kernzone Oberengstringen (Stand Mai 2017)



Die Kernzone bildete ursprünglich das Ortszentrum mit diversen Läden (Metzgerei, Wein­händler usw.). Verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten auf Strassen und Vorplätzen trugen zur Belebung bei. Mit dem Verschwinden der Erdgeschossnutzungen hat auch das öffentliche Leben abgenommen.

Abb. 10 Strukturbildende Gebäude im Bereich der Kernzone



Die die Kernzone prägenden Gebäude stehen vorwiegend westlich der Dorfstrasse. Da diverse die ursprüngliche Kernzonenstruktur störende Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren in die Jahre gekommen sind, besteht die Chance, durch Ersatzneubauten die ursprüngliche Bebauungsstruktur auch östlich der Dorfstrasse wieder aufzugreifen und sich bezüglich Stellung, Volumetrie und Gestaltung allfälliger Neubauten daran anzulehnen. Die noch unüberbauten Parzellen in der zweiten Bautiefe sollen als Ergänzung der ersten weiterentwickelt werden und zu deren Aufwertung beitragen. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone, was künftig auch zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfsentrums beitragen könnte.

Diverse Rahmenbedingungen führten zur bisherigen Entwicklung. So wird beispielsweise die Beibehaltung an Pflichtparkplätzen in der Kernzone von der Planungskommission (PK) als kontraproduktiv beurteilt, weil dadurch die nötigen Parkflächen oberirdisch zulasten vielfältiger Vorgärten und Vorplätze realisiert werden. Der GP Im Winkel wird von der PK im Hinblick auf die Zielformulierung als nicht zweckmässig erachtet und soll möglichst aufgehoben werden. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, es werden konkrete Anforderungen formuliert. Es wird ein separater Kernzonenplan als Ergänzungsplan erstellt, in dem die strukturbildenden Gebäude dargestellt sind. Die Kernzonenbestimmungen wurden überarbeitet (vgl. 7.6.2). Für die Beurteilung von Bauprojekten an ortsbaulich besonders sensiblen Orten können künftig Fachgutachter beigezogen werden.

7.3 Erläuterungen zum Zonenplan

Der Zonenplan wurde gemäss revidierter Darstellungsverordnung des Kantons erfasst. Aus diesem Grund wird er gesamthaft neu erlassen. Für die Kernzone und die Quartierhaltungszone Kosthäuser (Sonderbauvorschriften) wurden Ergänzungspläne erstellt. Die Gemeinde Oberengstringen sieht keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes durch Neueinzonungen vor. Zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie gemäss kommunalem Richtplan wurden die Zuordnung zu den bestehenden Bauzonen, deren zweckmässige Abgrenzungen sowie die Erholungs- und Freihaltezonen überprüft und teilweise angepasst. Die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht wurden vertieft untersucht: Diese wurde in Gebieten mit rechtskräftigen und vollständig realisierten Gestaltungsplänen aufgehoben. Die Gebiete mit Aussichts- schutz sind neu im Zonenplan ausgewiesen. Im Änderungsplan sind die Umzonungen ersichtlich, der Plan nach Änderungen zeigt den Zustand nach Rechtskraft. In Abstimmung mit dem Amt für Landschaft und Natur sind im Zonenplan die Waldflächen gemäss aktueller nachgeführter Amtlicher Vermessung orientierend dargestellt. In wenigen Fällen wurde die Abgrenzung der Bauzone auf die neue Waldgrenze angepasst. Dies ist am Ende dieses Abschnitts erläutert.

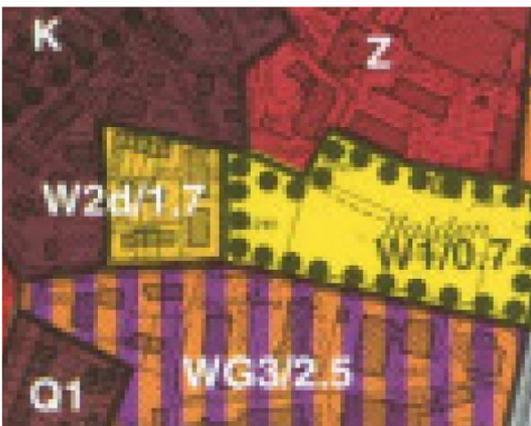
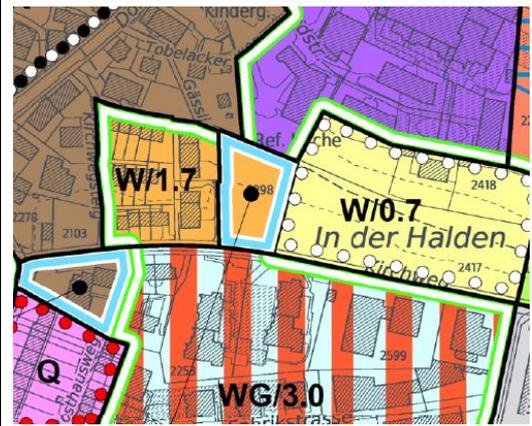
Im Folgenden werden die wichtigsten Zonenplan-Änderungen kurz erläutert.

Zonenplanänderung Nr. 1 Gebiet Zentrum, Fläche: 4'257 m²

| | |
|---|--|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher K mit GP-Pflicht und rg. GP Meuli | Neu Z, GP-Pflicht aufgehoben |
|  |  |

Durch die Bebauung gemäss Gestaltungsplan und insbesondere den Wegfall des historischen Bäckereigebäudes Meuli hat das Areal seinen historischen Wert verloren. Der rechtsgültige Gestaltungsplan regelt Bebauung und Nutzung. Die Kernzonenvorschriften sind für das Areal nicht zweckmässig, deshalb wird es von der Kernzone in die Zentrumzone umgezont. Die Gestaltungsplan-Pflicht wird aufgehoben (vgl. Abs. 7.4). Sollte der Gestaltungsplan aufgehoben werden, so gelten die Bestimmungen der Zentrumzone.

Zonenplanänderung Nr. 2 Gebiet In der Halden, Fläche: 2'247 m²

| | |
|---|--|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher W1/0.7 mit GP-Pflicht | Neu W/1.7 ohne GP-Pflicht |
|  |  |

Aufgrund der Zentrumsnähe eignet sich dieses unbebaute Areal gut zur Siedlungsverdichtung. Das „gelbe Haus“ auf dem angrenzenden Areal In der Halden ist denkmalgeschützt, auch dem Schutz der unmittelbaren Umgebung ist Rechnung zu tragen. Die Gestaltungsplan-Pflicht im Gebiet Halden wird um die Umzonungsfläche (Parzelle Nr. 2298) reduziert, da diese keinen funktionalen Bezug zur Umgebung des gelben Hauses hat (vgl. Abs. 7.4).

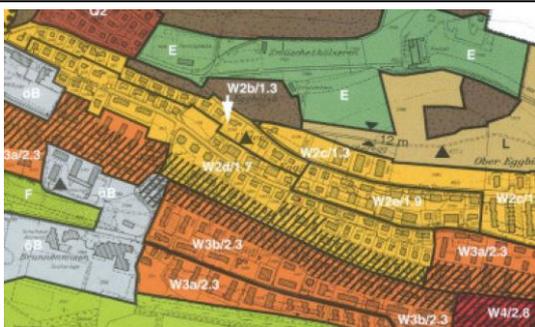
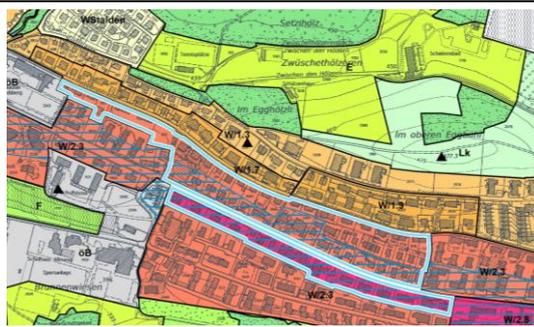
Damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann, wird die Parzelle der westlich angrenzenden Zone zugewiesen und von der W1/0.7 in die W/1.7 aufgezont. Das Areal wird heute durch Schrebergärten genutzt.

Zonenplanänderung Nr. 3 Gebiet nördlich der Kosthäuser, Fläche: 2'104 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher WG3/2.5 | Neu K |
|  |  |

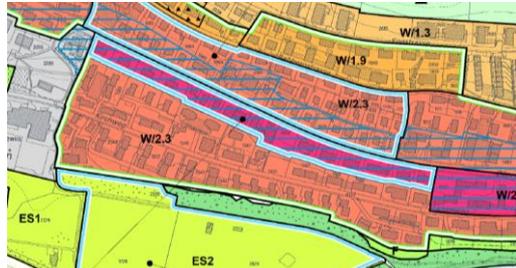
Das Areal liegt gemäss kommunalem Richtplan innerhalb des Entwicklungsgebietes 4. Der Richtplan verlangt, die Prüfung einer Umzonung von der Mischzone in eine reine Wohnzone. Gemäss Einschätzung der Planungskommission BZO schafft die Parzelle nördlich der Kosthäuser mit der Alten Schmiede eine Verbindung zwischen der Kernzone und den Kosthäusern. Aus diesem Grund wird das Grundstück (Parzelle Nr. 2113) von der Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG3) in die Kernzone umgezont.

Zonenplanänderung Nr. 4 Gebiet nördlich der Zürcherstrasse, Fläche: 49'553 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher W2d/1.7 | Neu W/2.3 |
|  |  |

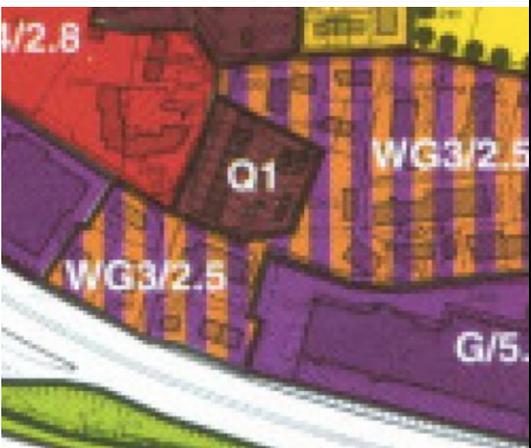
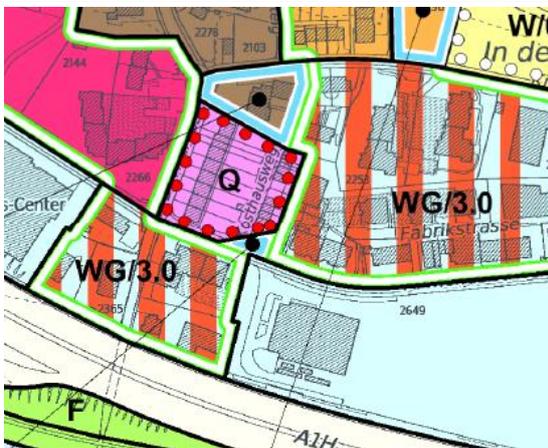
Gemäss kommunalem Richtplan (Siedlung und Landschaft) wird im Gebiet zwischen Rebberg- und Zürcherstrasse eine mittlere Nutzungsdichte angestrebt. Zusätzlich ist im Entwicklungsgebiet 8 (Rebbergstrasse, Teil West) eine Umzonung in die höhere Wohnzone W/2.3 zu prüfen. Um eine innere Verdichtung zu ermöglichen wird das Gebiet an zentraler Lage der W/2.3 zugewiesen.

Zonenplanänderung Nr. 5 Gebiet südlich der Zürcherstrasse, Fläche: 21'686 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher W3b/2.3 | Neu W/2.8 |
|  |  |

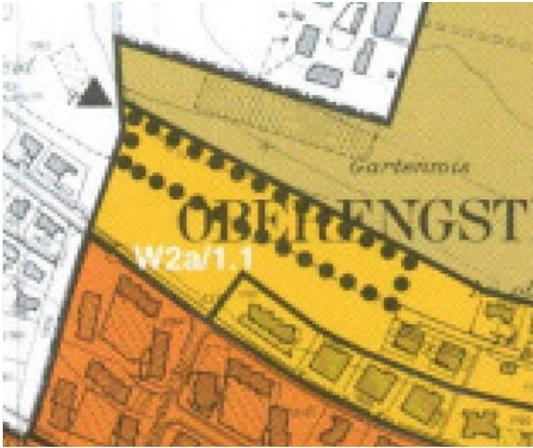
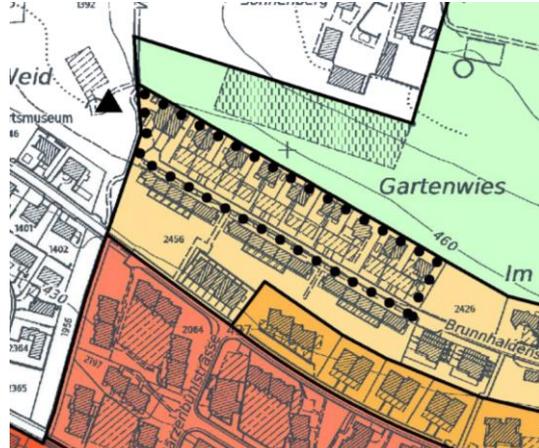
Das Gelände südlich der Zürcherstrasse fällt zur Limmat hin stark ab. Dies hat zur Folge, dass diese erste Bautiefe heute die Zürcherstrasse nicht gut fasst und in der Höhe deutlich unterhalb der Bauten auf der nördlichen Strassenseite liegt. Mit der Umzonung in die höhere Wohnzone wird eine um 3 m höhere Fassadenhöhe zulässig sein, was einem Geschoss entspricht. Zusätzlich kann entlang der Ein-/Ausfallsachse von Zürich mit guter ÖV-Erschliessung durch den Busbetrieb mehr Wohnraum geschaffen werden. Folglich ist die Umzonung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Gründen der Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll.

Zonenplanänderung Nr. 6 Quartiererhaltungszone Kosthäuser, Fläche: 263 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher WG3/2.5 | Neu keine Q |
|  |  |

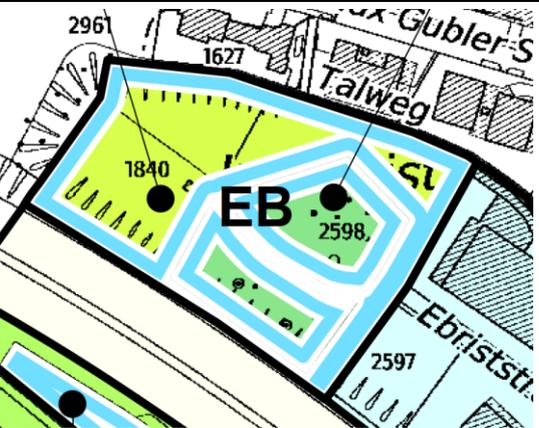
Die Parzelle Nr. 2466 südöstlich der Kosthäuser lag bisher teilweise innerhalb der WG3/2.5. Die Parzelle gehört aufgrund ihrer Lage, Nutzung und Funktion eindeutig zum Gebiet der Kosthäuser. Insbesondere bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone gemäss Art. 24 Entwurf BZO könnte die Parzelle der Erschliessung und Parkierung der Bauten im Baubereich Sonderbauvorschriften dienen. Deshalb wird die Parzelle Nr. 2466 vollständig der Quartiererhaltungszone Kosthäuser zugewiesen.

Zonenplanänderung Nr. 7 Gebiet Zentrum, Fläche: 12'011 m²

| | |
|---|--|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher Gebiet mit GP-Pflicht | Neu GP-Pflicht aufgehoben |
|  |  |

Da das Gebiet unterdessen überbaut ist und die Bestimmungen der BZO die Gestaltung in ausreichender Form regeln, wird die Gestaltungsplan-Pflicht aufgehoben (vgl. Abs. 7.4).

Zonenplanänderung Nr. 8 Gebiet Im Ebrist, Fläche: 5'879 m²

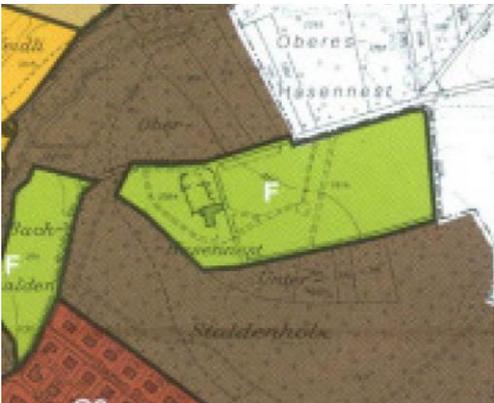
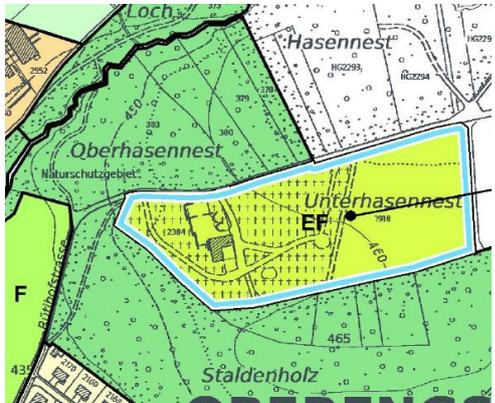
| | |
|---|--|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher Freihaltezone | Neu Erholungszone, davon 2'877 m ² Wald (vgl. Umzonung Nr. 13) |
|  |  |

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die Freihaltezone im Gebiet im Ebrist entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung (Familiengärten und Erholungs-/Sportanlagen) in die Erholungszone umgezont. Gemäss Amtlicher Vermessung und Begehung mit dem Kreisförster am 24.11.2020 sind davon neu 2'877 m² als Wald klassifiziert. Der neuen Waldgrenzenplan wird durch die zuständige kantonale Dienststelle in einem separaten Verfahren aufgelegt und festgesetzt sowie die Amtliche Vermessung angepasst. Aufgrund von Beschaffenheit und Umfang des Waldes sowie dem Gebäudebestand wird ein reduzierter Waldabstand von 15 m mit einer Waldabstandslinie in einem separaten Ergänzungsplan festgelegt.

Im Nahbereich der Autobahn sind künftige Nutzungen so zu planen, dass die Störfallvorsorge tragbar bleibt. Im Bereich erheblicher Hochwassergefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden oder es ist darzulegen, mit welchen Massnahmen die Hochwassersicherheit gewährleistet werden kann.

Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

Zonenplanänderung Nr. 9 Gebiet Unterhasennest, Fläche: 26'214 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher Freihaltezone | Neu Erholungszone |
|  |  |

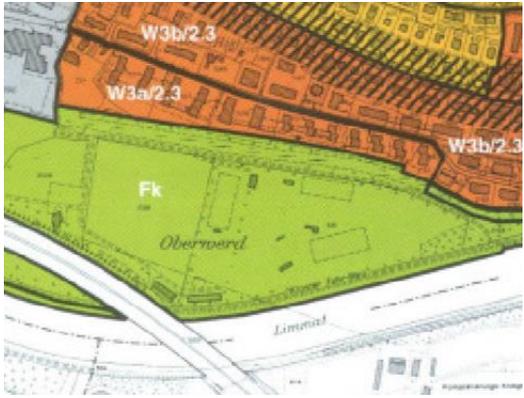
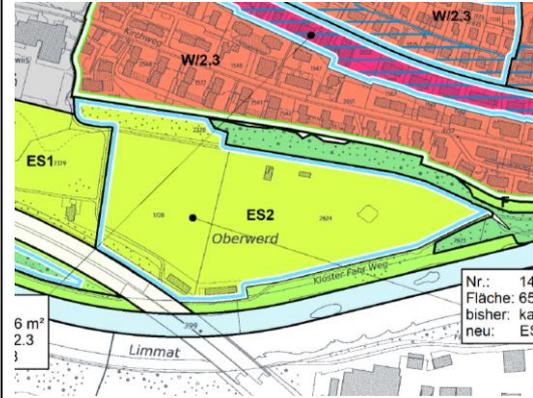
Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die Freihaltezone im Gebiet im Unterhasennest entsprechend ihrer Nutzung (Friedhof) der Erholungszone zugewiesen. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, das Erholungsgebiet auf die aktuelle Fläche des Friedhofs zu reduzieren. Dies vor allem aufgrund der ca. 9'330 m² betroffenen Fruchtfootflächen (FFF) im östlichen Bereich. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dann ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfootflächen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Die Fläche ist vom Friedhof durch einen befestigten Weg getrennt, Hinweise auf anthropogene Veränderungen des Bodens liegen nicht vor. Der Friedhof selbst ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Jedoch besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (wie Natur-, Baumbestattungen usw.), für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche für diese Zwecke ist naheliegend und soll als künftige Option im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden. Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfootflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfootflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Da es keine Neueinzonungen gibt, ist die Flächenbilanz insgesamt gleich Null. Die Verschiebungen zwischen den verschiedenen Zonen sind folgender Tabelle zu entnehmen.

Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Oberwerd, Fläche: 65'074 m²

| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
|---|--|
| Bisher kantonale Freihaltezone | Neu Erholungszone ES2 «Oberwerd» |
|  |  |

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die kantonale Freihaltezone im Gebiet Oberwerd entsprechend der bestehenden Nutzung als Reitanlage in die Erholungszone umgezont und als Abgrenzung zur bestehenden Erholungszone Sport ES (neu ES1) im Westen als Erholungszone ES2 „Oberwerd“ bezeichnet. Die bestehenden Bauten sollen erneuert und moderat erweitert werden können. Neue Gebäude, die erweiterbare Nutzungen ermöglichen und zusätzlichen Verkehr generieren, sind nicht zulässig. Im Nahbereich der Autobahn sind künftige Nutzungen so zu planen, dass die Störfallvorsorge tragbar bleibt.

Die Amtliche Vermessung wurde systematisch bezüglich der Waldflächen überprüft. Die Zonenplanänderungen Nrn. 11-13 bezeichnen Flächen, die bisher den Freihalte- bzw. Erholungszone zugewiesen waren und neu als Wald klassifiziert sind.

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, die Erholungszone um die Fläche von Kat.-Nr. 1728 zu reduzieren. Dies vor allem aufgrund der ca. 1.81 ha betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF). FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dann ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgefläche eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Parzelle mit Kat.-Nr. 1728 liegt zwischen der Reitanlage im Osten und den Sportanlagen Brunnewies (ES1) im Westen; im südlichen Bereich steht bereits ein Gebäude.

Durch das starke Bevölkerungswachstum im Limmattal ist der Druck auf Freihalte- und Erholungsgebiete ebenfalls gestiegen. Die Limmat ist die Lebensader des Limmattals und wird als tragendes Identifikationselement erkannt. Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd ist eine wichtige Teilfläche des Erholungsgebietes im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schliessen» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Das «Blaue Band Limmat» ist als Projekt für die Regionale Projektschau 2025 (Regionale 2025) auf Basis des «Agglomerationsparks Limmattal» vornominiert. Der Kanton Zürich ist zusammen mit den Standortgemeinden an der Erarbeitung eines Projekts zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, der ökologischen Verhältnisse und der Bedeutung als Erholungsraum.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Fläche an dem Standort als Reserve für weitere ergänzende Sport- und Erholungsanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten und in der Nutzungsplanung zu sichern. Mit der Bestimmung Art. 37 Abs. 2 BZO werden in der Erholungs-

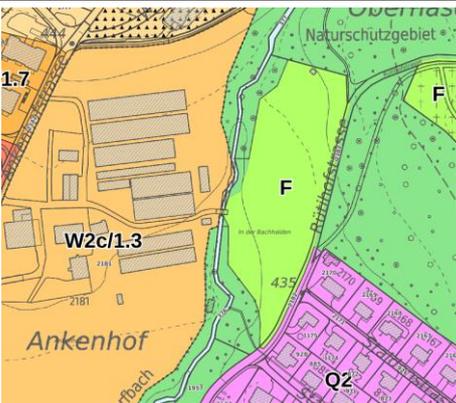
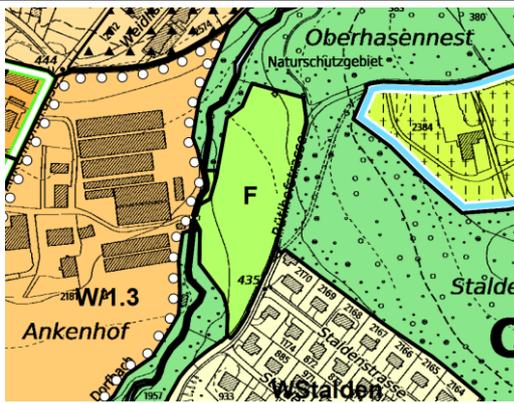
zone ES2 "Oberwerd" Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.

Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die bestehenden Fruchtfolgeflächen im Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1727 werden aus heutiger Sicht durch die vorgesehene Nutzung als Erholungszone (ES2 «Oberwerd») nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

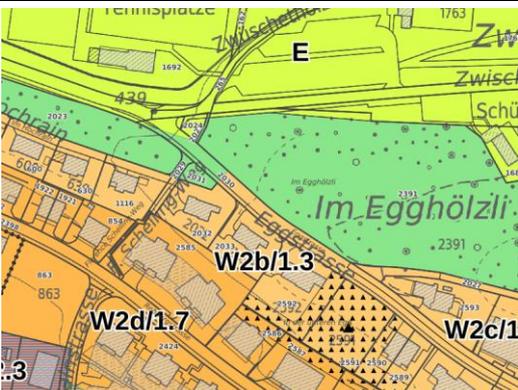
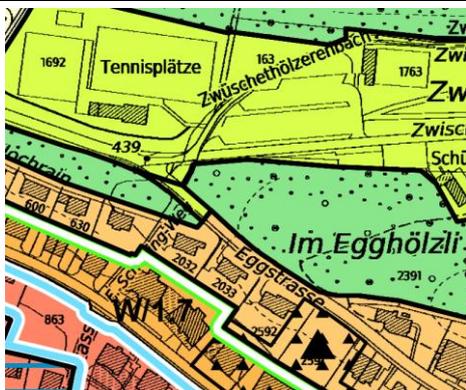
Anpassungen aufgrund neuer Waldgrenzen

Die Bauzonengrenzen wurden in folgenden Fällen aufgrund der neuen Waldgrenzen geringfügig angepasst und arrondiert.

Neue Waldgrenze Ankenhof

| | |
|--|---|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher Wald | Neu Freihaltezone |
|  |  |

Neue Waldgrenze Eggstrasse

| | |
|---|--|
| Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan | Ausschnitt revidierter Zonenplan |
| Bisher Wald | Neu Erholungszone EA «Zwischen den Hölzern» |
|  |  |

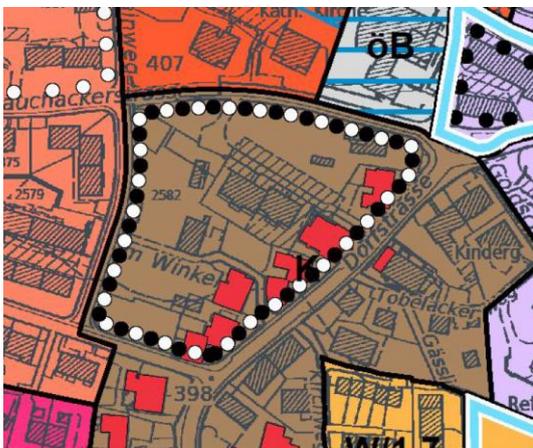
Tab. 7 Flächenbilanz der Bauzonen aufgrund der Zonenplanänderungen

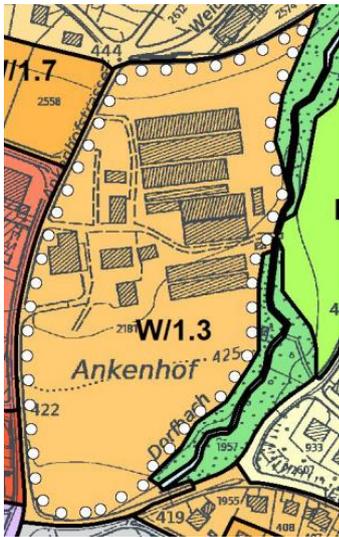
| Zone rg. | NBF total ha | Zone neu | NBF total ha | Flächenbilanz ha |
|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------|
| K | 3.65 | K | 3.43 | -0.22 |
| Q1 | 0.44 | Q | 0.44 | 0 |
| WStalden | 2.26 | WStalden | 2.26 | 0 |
| Z | 2.66 | Z | 3.08 | +0.43 |
| W1/0.7 | 1.26 | W/0.7 | 1.03 | -0.22 |
| W2a/1.1 | 7.12 | W/1.1 | 7.12 | 0 |
| W2b/1.3 | 1.92 | W/1.3 | 8.91 | 0 |
| W2c/1.3 | 6.99 | | | |
| W2d/1.7 | 9.42 | W/1.7 | 4.68 | -4.74 |
| W2e/1.9 | 2.13 | W/1.9 | 2.13 | 0 |
| W3a/2.3 | 22.53 | W/2.3 | 32.15 | +2.79 |
| W3b/2.3 | 6.83 | | | |
| W3c/2.5 | 9.59 | | | |
| W4/2.8 | 4.01 | W/2.8 | 6.18 | +2.17 |
| WG3/2.5 | 3.98 | WG/3.0 | 3.77 | -0.21 |
| G/5.0 | 5.98 | G/5.0 | 5.98 | 0 |
| öB | 7.38 | öB | 7.38 | 0 |
| Total | 98.15 | Total | 98.15 | 0.00 |

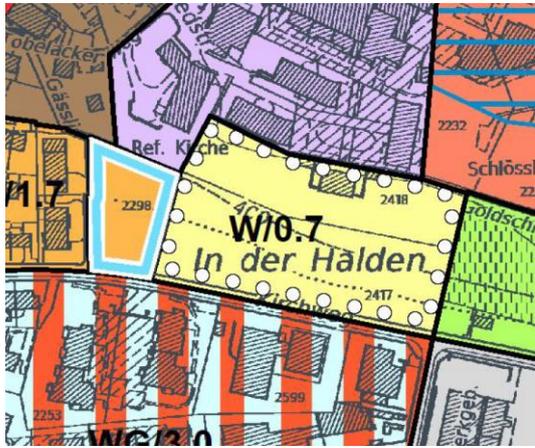
7.4 Gestaltungsplan-Pflichten

In sieben Gebieten besteht eine Gestaltungsplan-Pflicht (GP-Pflicht). Es wurde überprüft, ob rechtsgültige Gestaltungspläne erstellt wurden und inwieweit diese realisiert und die Gebiete überbaut sind. Aufgrund des Systemwechsels mit dem Verzicht auf die Geschosshöhen und die Einführung der neuen Baubegriffe wäre es zweckmässig, die bereits realisierten Gestaltungspläne aufzuheben und die GP-Pflicht zu löschen. Dies wurde systematisch überprüft, ebenso die Ausscheidung neuer Gebiete mit GP-Pflicht.

| | |
|---|---|
| <p>Sonnenberg</p>  | <p>Ziel der GP-Pflicht war es, das Gebiet mit Rücksicht auf die landschaftlich und ortsbauulich empfindliche Lage am Siedlungsrand zu überbauen. Der 1995 erstellte GP wurde realisiert, das Gebiet ist überbaut. Die GP-Pflicht wird aufgehoben. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans kann nach Regelbauweise gebaut werden oder ein neuer GP erstellt werden.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>Rauchacker</p>  | <p>Das Gebiet ist weit gehend überbaut. Es wurden Arealüberbauungen realisiert, aber kein GP erarbeitet. Qualität des Quartiers sind die grosszügigen Freiflächen, die aufgewertet werden müssten. Heute besteht aufgrund des Gebäudealters ein Erneuerungsbedarf. Die Anforderungen sind folgende:</p> <p><i>Im Gebiet Rauchacker ist eine Siedlungserneuerung bei differenzierter baulicher Verdichtung und Erhöhung der Siedlungsqualität anzustreben. Die Freiflächen sind aufzuwerten und für verschiedene Alters- und Nutzergruppen qualitativ hochwertig zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind Teilgestaltungspläne zulässig.</i></p> |
| <p>Gartenstrasse Süd</p>  | <p>Auf dem Gebiet wurde eine Arealüberbauung ohne GP realisiert. Heute besteht ein Erneuerungsbedarf. Die zur Zürcherstrasse abfallende Grünfläche ist als Übergang und nicht als Trennung zu gestalten, wobei der Lärmschutz zu gewährleisten ist. Anforderungen sind folgende:</p> <p><i>Im Gebiet Gartenstrasse Süd ist der städtebauliche Übergang mit Anbindung an das Zentrum sorgfältig zu gestalten. Die Attraktivität des Strassenraums ist zu steigern. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.</i></p> |
| <p>Winkel</p>  | <p>Bei der letzten OP-Revision war der GP von 1991 bereits rechtskräftig. Das Gebiet wurde seitdem nur teilweise überbaut. Der GP wird als nicht mehr zweckmässig beurteilt und soll in naher Zukunft aufgehoben werden. Nach der GP Aufhebung greift die GP-Pflicht, in welcher wichtige Elemente als Anforderungen formuliert werden:</p> <p><i>Im Gebiet Im Winkel ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit Rücksicht auf das Dorfzentrum und die strukturbildenden Gebäude zu gewährleisten. Es ist ein Überbauungskonzept für die unüberbauten Parzellen zu erarbeiten. Die zweckmässige Erschliessung</i></p> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>mit der unterirdischen Parkierung in den vorhandenen Sammelgaragen sowie die Fusswegverbindungen sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Fusswegrechts aufzuzeigen.</i></p> |
| <p>Meuli</p>  | <p>Bei der letzten OP-Revision war der GP von 1992 bereits rechtskräftig. Der GP ist realisiert, das Gebiet ist vollständig überbaut. Die GP-Pflicht wird aufgehoben, das Gebiet wird der Zentrumszone zugewiesen. Nach Aufhebung des GP kann nach den Zonenvorschriften gebaut oder freiwillig ein neuer GP erarbeitet werden.</p> |
| <p>Ankenhof</p>  | <p>Das Gebiet ist nur teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und zeichnet sich durch die ortsbaulich exponierte zentrale Lage aus. Der „Ankenhof“ ist als Schutzobjekt eingestuft. Anforderungen an einen GP sind:</p> <p><i>Im Gebiet Ankenhof ist eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzuzeigen. Die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sind sorgfältig zu gestalten. Die Freiräume sind möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszubilden. Der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt „Ankenhof“ ist aufzuzeigen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Teilgestaltungspläne sind zulässig, jedoch ist ein städtebauliches Konzept über das ganze Gebiet als Grundlage zu erarbeiten, das unter anderem eine zweckmässige Etappierung aufzeigt.</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>Halden</p>  | <p>Das Gebiet ist noch weit gehend unbebaut. Ziel ist es, den Umgebungsschutz für das geschützte „Gelbe Haus“ zu gewährleisten mit Rücksicht auf die ortsbau-lich empfindliche Lage zwischen Freihalte- und Ortskern. Eine grosse Freifläche für (teil-)öffentliche Nutzungen ist zu erhalten. Die GP-Pflicht wird beibehalten, jedoch um die benachbarte Parzelle Nr. 2298 reduziert. Anforderungen:</p> <p><i>Im Gebiet Halden ist besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt „Gelbes Haus“ zu nehmen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Der ortsbau-lich empfindlichen Lage zwischen der Freihaltezone und der Bauzone ist Rechnung zu tragen. Es sind grosse zusammenhän-gende Freiflächen für (teil-)öffentliche Nutzungen attraktiv zu gestalten.</i></p> |
|---|--|

Im Abs. 4.2 Art. 45 Entwurf BZO werden die Mindestanforderungen an die Gestaltungspläne formuliert.

7.5 Sonderbauvorschriften

Angrenzend an die Kernzone ist die Quartiererhaltungszone Kosthäuser für Oberengstringen und seine industriehistorische Vergangenheit prägend. Es handelt sich um eine Reihe von Arbeiterhäusern mit langgestreckten Gärten und einer Reihe von Besonderen Gebäuden (neu Kleinbauten) entlang der östlichen Parzellengrenzen. Die Gebäude sind in ihrer Struktur und in ihrem Volumen zu erhalten, es sind nur Um- und Ersatzbauten zulässig, es gelten strenge Gestaltungsvorschriften. Die schmalen Gärten sind als Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten.

Aufgrund der zentralen Lage und der heterogenen Struktur der Gärten und Kleinbauten, werden nach Rücksprache mit den Grundeigentümern Sonderbauvorschriften formuliert, um einen Teil des Grünraums für Bauten mit Hauptnutzflächen für Wohnen, Werkstätten oder Ateliers für mässig störendes Gewerbe nutzen zu können. Dies mit dem Ziel, eine quartier-verträgliche Verdichtung zu erlauben (vgl. Art. 24 Entwurf BZO). Der BZO wird im Anhang ein Ergänzungsplan mit dem zulässigen Baubereich beigefügt.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften ist eine Schutzabklärung für die Gebäude inkl. ihrer Umgebung, um den Umgebungsschutz zu definieren. Weiter ist ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet zu erarbeiten, der die architektonische Gestaltung und die gute Einordnung möglicher Bauten aufzeigt, die Parzellierung zweckmässig be-reinigt, die Erschliessung aufzeigt und die Freiräume sowie die Übergänge zu den Gärten

aufzeigt. Letztlich muss die Gemeindeversammlung einem solchen Gestaltungsplan zustimmen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit dieser planerischen Massnahme eine qualitative Aufwertung dieses zentralen Areals möglich wird bei einer gleichzeitigen sanften inneren Verdichtung.

7.6 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

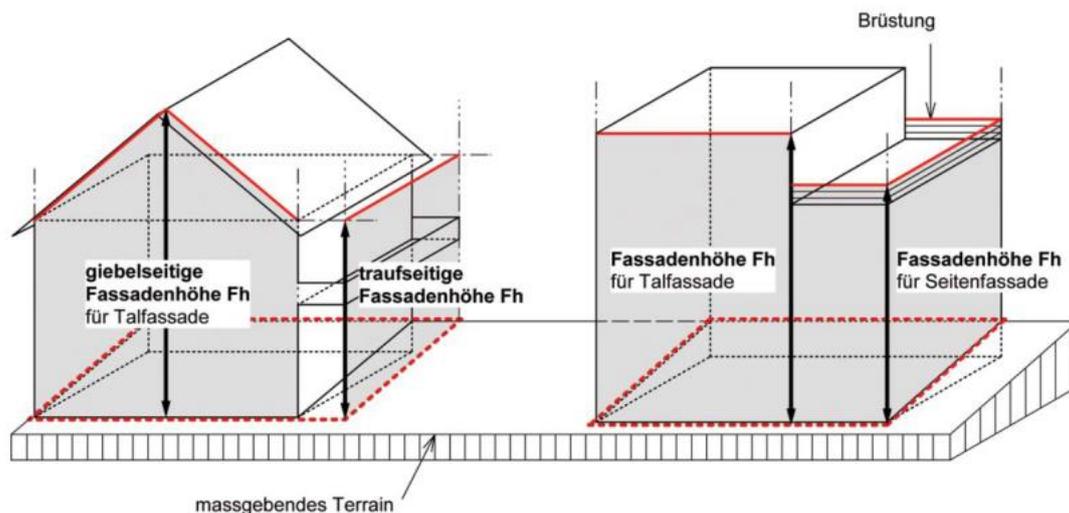
Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahre 1995 wurde vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt (vgl. Abs. 7.1).

Als Grundlage für die Überarbeitung diente der „Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe“ der Baudirektion vom 1. März 2017 mit den Skizzen. In der BZO wird grundsätzlich auf Erläuterungen, Verweise auf PBG und PBV sowie Skizzen zur Umsetzung der IVHB verzichtet. Im Anhang werden nur Skizzen angefügt, die spezifische Sachverhalte verdeutlichen. Besondere Gebäude heissen neu Klein- oder Anbauten (§ 2a ABV).

Grundsätzlich wird statt der Gebäudehöhe die traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, wobei der obere Messpunkt nicht mehr an der Schnittlinie Fassade-Dachfläche, sondern neu an der Schnittlinie Fassadenflucht-Oberkante Dachkonstruktion, also am Traggerüst ohne Isolation und Dach, gemessen wird. Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich oder es gilt § 280 Abs. 1 PBG. Demnach erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Nach § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Für beide Fälle wird keine abweichende Regelung in der BZO aufgenommen.

Auf die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe wird verzichtet. In einigen Bauzonen wird ergänzend die maximale Gesamthöhe festgelegt.

Abb. 11 Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2



7.6.1 Zonenordnung

Aufgrund des Systemwechsels wurden die Zonenbezeichnungen teilweise angepasst, die Wohnzone Stalden wurde gemäss letzter Teilrevision den Wohnzonen statt den Quartiererhaltungszonen zugewiesen, weshalb es nur noch eine Quartiererhaltungszone Kosthäuser gibt. Die Freihalte- und Erholungszonen wurden gemäss Zuweisung und Zweck im Kommunalen Richtplan teilweise umbenannt bzw. umgezont.

Die Landwirtschaftszone und die überkommunale Freihaltezone sind nicht Gegenstand der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

Lärmvorbelastete Gebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe sind im Zonenplan entlang der Zürcherstrasse ausgewiesen. Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen müssen einen Lärmschutznachweis über die Strassenlärmbelastung und allfällig notwendige Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Ergänzungspläne zum Waldabstand und zum Aussichtsschutz sind Bestandteile der BZO und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Gebiet Ebrist wird aufgrund der aktuellen Waldfeststellung eine neue Waldabstandslinie festgelegt. Es werden für die Kernzone und die Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser neue Ergänzungspläne erstellt. Die Gebiete mit Aussichtsschutz sind im Zonenplan eingetragen.

7.6.2 Bauzonen

7.6.2.1 Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen wurden gemäss den neuen Zielformulierungen sowie im Hinblick auf eine Aufhebung des Privaten GP „Im Winkel“ überarbeitet. Als Grundlage diente der „Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften“ des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Dezember 2009.

Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone, was künftig zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfzentrums beitragen soll. Neu werden die die ursprüngliche Dorfstruktur prägenden Gebäude als „strukturbildend“ im Zonenplan bezeichnet. Bisher galten für alle Gebäude in der Kernzone die gleichen Vorschriften. Neu gelten unterschiedlich strenge Bau- und Gestaltungsvorschriften für die strukturbildenden Gebäude, die übrigen nicht bezeichneten Gebäude und für Neubauten. Neu kann die Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung von Abweichungen einen Fachberater beiziehen. Bei den einzelnen Vorschriften wird festgehalten, ob eine Abweichung möglich ist.

Art. 4 Ziel und Zweck (neu)

Neu werden Ziel und Zweck der Kernzone umschrieben. Diese dient dem Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns. Eine moderate Verdichtung und ein gewisser Spielraum für gute, zeitgenössische Architektur soll aber ermöglicht werden.

Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren (neu)

Es wird auf den Umgang mit inventarisierten Gebäuden hingewiesen und empfohlen, bei Bauprojekten in der Kernzone die Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Art. 6 Strukturbildende Gebäude (bisher „Umbau und Ersatzbauten“)

Neu werden im Zonenplan jene Gebäude innerhalb der Kernzone bezeichnet, welche die Struktur des Ortskerns prägen. Sie sind, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, zu erhalten. Umbauten und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn sie Stellung und Gebäudeprofil des Altbaus übernehmen. Für die übrigen Bauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Abweichungen wurde ergänzt durch solche von öffentlichem Interesse und jene, die einer effizienteren energetischen Nutzung dienen.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

Die Vorschriften wurden an die geänderten Baubegriffe angepasst, die Geschosshöhenvorschriften wurden aufgehoben, statt der Gebäudehöhe wurde die traufseitige Fassadenhöhe mit 7.5 m festgelegt. Die zulässige Gebäudebreite wird von 12 m auf max. 14 m erhöht, da dies der zulässigen Gebäudebreite im GP „Im Winkel“ (Baubereich für Neubauten) entspricht. Es wird explizit festgehalten, dass die Weiterführung der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der heutigen Bauten zu berücksichtigen ist. Dies sind zentrale Elemente für die ortsbauliche Struktur in der Kernzone.

Art. 8 (bisher 14) Nutzweise

Die Kernzone ist ein typisches Mischnutzungsgebiet. Auf eine Aufzählung der zulässigen Nutzung wird zu Gunsten einer allgemeineren Formulierung verzichtet. Die Nutzweise wird dadurch nicht grundlegend ausgedehnt.

Art. 9 (bisher 11) Erscheinung der Bauten

Der Artikel wird etwas gekürzt. Da sich die Neu- und Umbauten bezüglich Farbgebung gut einzuordnen haben, kann auf die Ergänzung, dass grelle und auffallende Farben zu vermeiden sind, verzichtet werden.

Art. 10 Stellung der Bauten

Neu sind Abweichungen bezüglich der Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zur Beurteilung kann die Baubewilligungsbehörde einen Fachberater beiziehen.

Art. 11 Dachgestaltung

Die bisherigen Art. 7 (Dachneigung), Art. 8 (Bedachungsmaterial), Art. 9 (Dachvorsprünge) und Art. 10 (Dachgestaltung) werden in einem Artikel zusammengefasst. Dachformen und -elemente sind für den Zusammenhang des Ortsbildes von grosser Bedeutung. Das durchlaufende Satteldach ist prägend für den Charakter des Ortsbildes, daher wird an der Dachvorschrift festgehalten. Neu sind neben Aufschieblingen auch Schleppdächer mit einer geringeren Neigung gestattet. Zur Förderung der Wohnqualität werden Lauben und Balkone in Holzkonstruktion zugelassen, sofern sie sich einfügen und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Inhaltlich wird die Bestimmung ergänzt um ein Mindestmass für Dachvorsprünge. Hiervon sind Abweichungen zulässig, sofern eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Des Weiteren wird die Breite der zulässigen Dachaufbauten von 1/4 auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Die Messweise der Anordnung von Dachaufbauten unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche wird mit einer Skizze im Anhang erläutert, damit bei überlangen Vordächern die Dachaufbauten nicht zu weit unten angeordnet werden. Die Messweise der zulässigen Dachflächenfenster wird mit der Lichtfläche präzisiert. Ihre Gesamtfläche wird auf 1 % der Dachfläche beschränkt.

Zur Steigerung der Wohnqualität werden sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse zugelassen, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Kreuz- und Quergiebel werden explizit verboten, da sie nicht ortstypisch sind.

Art. 12 Fassadengestaltung (bisher „Erscheinung der Bauten“)

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen für Fenster werden neu auf die strukturbildenden Gebäude beschränkt. Diese sind mit Fensterläden auszustatten. Da die rechtsgültige Formulierung «in der Regel» zu unbestimmt ist und keine Rechtssicherheit gibt, wird diese gelöscht. Dafür werden statt der bisher vorgeschriebenen Klappläden auch andere Arten Fensterläden zugelassen.

Art. 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (neu)

In der Kernzone sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig, sie müssen aber eine zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 14 Umgebung

Der Umgebungsgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere die typischen Vorgärten prägen das Ortsbild entscheidend mit. Namentlich sind Naturbeläge oder Pflasterungen zu erhalten bzw. bei Neubauten sind die Beläge in Anlehnung an die herkömmliche Gestaltung auszuführen.

Art. 15 Rückbau (bisher „Abbrüche“)

Es wird präzisiert, dass der Rückbau von Bauten und Gebäudeteilen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bewilligungspflichtig sind.

Art. 16 Parkierung (neu)

Gemäss Leitfaden ARE wird ein neuer Artikel zum Schutz der Umgebung und der Vorgärten aufgenommen. In der Kernzone sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen, die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Parkplätzen verdrängt werden. Der Gemeinderat kann zum Schutz des Ortsbildes die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren.

7.6.2.2 Quartiererhaltungszone Kosthäuser

Die Wohnzone Stalden wurde bei der letzten Teilrevision den Wohnzonen zugeordnet. Es verbleiben nur die Kosthäuser als Quartiererhaltungszone. Es handelt sich um Reihen-Arbeiterhäuser mit langen Gärten, die Zeugen der industriegeschichtlichen Vergangenheit der Gemeinde sind. Sie sind als geschlossener Ortsteil in ihrer Struktur zu erhalten, was in einem Zweckartikel festgehalten wird. Da die vorgesehenen Volumenvergrößerungen realisiert wurden, werden die Artikel auf einen Volumenschutz angepasst. Die vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen (bisher Gebäude- und Firsthöhen) sind einzuhalten. Aufgrund der neu eingeführten Systematik in der BZO mit der Aufhebung der Geschoszzahlen wird die Vorschrift dahingehend angepasst, dass die nach aussen sichtbare und in Erscheinung tretende Geschosseinteilung beizubehalten ist. Eine flexiblere Einteilung der Innenräume wäre damit möglich.

Neu wird die Möglichkeit eingeräumt, dass bei einer besonders guten Gesamtwirkung Abweichungen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften zugelassen werden können. Dies soll gute architektonische Lösungen erlauben. Die Bestimmungen zum Grünraum wurden dahingehend ergänzt, dass auch die prägenden Vorgärten zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

Die sehr heterogene Nutzung und Bebauung des Gartenbereichs, insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Kleinbauten, hat zu Überlegungen hinsichtlich einer besseren Nutzung geführt. Aufgrund von Diskussionen in der Planungskommission und Gesprächen mit den Grundeigentümern werden neu für die Quartiererhaltungszone Kosthäuser Sonderbauvorschriften formuliert, um den östlichen Bereich der Gärten im Sinne einer inneren Verdichtung mit niedrigen Bauten für Wohn- und Arbeitsnutzungen, wie Wohnateliers, Büros oder Werkstätten, überbauen zu können statt hier ausschliesslich Kleinbauten mit Nebennutzflächen zuzulassen. Der Bereich ist von der Strasse nur eingeschränkt einsehbar.

Abb. 12 Gärten und Kleinbauten in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser (Foto: Landis AG, 11.09.2017)



Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften wäre eine Schutzabklärung über die Kosthäuser mit Schwerpunkt auf deren Umgebung mit Gärten und Kleinbauten. Sollte die Schutzabklärung ergeben, dass der hintere Bereich der Gärten mit niedrigen Bauten für Wohnen und mässig störendes Gewerbe überbaut werden könnte, wäre Überbauungs- und Freiraumkonzept über die gesamte Quartiererhaltungszone Kosthäuser zu erarbeiten, das vor allem die architektonische Gestaltung und die besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit besonderer Rücksicht auf die Kosthäuser aufzeigt. Ausserdem ist die zweckmässige Bereinigung der Parzellenstruktur aufzuzeigen, die Erschliessung, die Gestaltung der Freiräume mit dem Übergang zu den Gärten. Es ist eine maximale Gesamthöhe von 7.50 m zulässig bei einer Überbauungsziffer von 50 %. In dem Fall würde der Baubereich für Kleinbauten gemäss Art. 22 zwischen den verbleibenden Gärten und dem Baubereich mit Sonderbauvorschriften ausgewiesen. Es wird ein separater Ergänzungsplan im Massstab 1:500 erstellt, der den möglichen Baubereich abgrenzt. Diesem Plan ist auch die heutige Situation der Kosthäuser mit Kleinbauten zu entnehmen.

Abb. 13 Ausschnitt Ergänzungsplan Kosthäuser

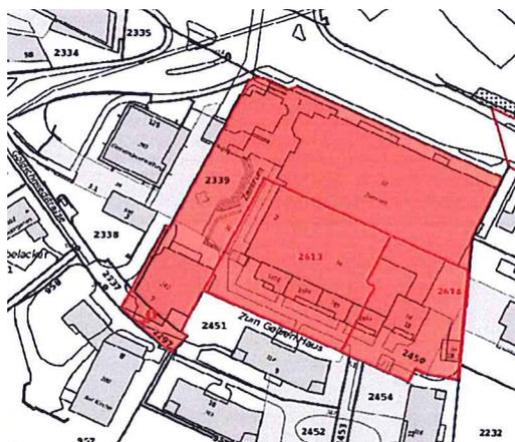


7.6.2.3 Zentrumszone

Für das Zentrum wurde der „Masterplan Zentrum Oberengstringen“ vom 27. Mai 2014 erarbeitet, dessen Ergebnisse in den kommunalen Richtplan eingeflossen sind. Als Entwicklungsziele wurden unter anderem die Aufwertung des Zentrumsbaus durch Nutzungsanreicherung und altersgerechtes Wohnen in Zentrumsnähe festgehalten. Als Massnahmen wurden vor allem die Erhöhung der zulässigen Dichte und das Schaffen baurechtlicher Rahmenbedingungen zur Förderung differenzierter Wohnformen definiert.

Mit Datum vom 28. Januar 2015 hat die Halter AG Immobilien eine Potenzialanalyse vorgenommen, in der jeweils eine Grundstücksanalyse, das baurechtliche Potenzial gemäss rechtsgültiger BZO und Zielvorgaben für die BZO-Revision enthalten sind (vgl. Anhang). Gemäss der Analyse des Ist-Zustandes wurde aufgrund von Nutzungsübertragungen und Arealüberbauungsbonus bei der Zentrumsüberbauung eine Baumasse von $5.75 \text{ m}^3/\text{m}^2$ realisiert (vgl. folgende Abb.). Ein Vergleich mit benachbarten Gemeinden ergibt eine BMZ in den Zentrumszonen von 3.3 in Urdorf bis $5.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in Schlieren, für Arealüberbauungen bis $6.16 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Schlieren).

Abb. 14 Abschätzung bestehende Baumasse Ist-Zustand Perimeter 1 (Quelle: Potenzialanalyse vom 28.01.15, Halter AG)



Aus der Potenzialanalyse resultiert die Empfehlung, dass „eine starke Erhöhung der BMZ in der Zentrumszone nötig sein wird, um genügend Spielraum für die weitere Entwicklung des Zentrums zu ermöglichen. Eine Erhöhung der BMZ auf 5.0 bis 6.0 plus 10 % Arealbonus sollte als Minimum angestrebt werden.“ Aufgrund dessen wird in der Zentrumszone eine Baumassenziffer von 6.0 statt 2.5 m³/m² für Hauptgebäude festgelegt, die Geschossezahlen werden aufgehoben. Die Gesamthöhe wird gemäss Zentrumsstudie auf 18 m festgelegt, der grosse Grenzabstand wird im Sinne der inneren Verdichtung von 9 m auf 8 m reduziert. Die Zentrumszone ist bereits vollständig überbaut. Die geänderten Grundmasse kommen erst bei grösseren Um- und Ergänzungsbauten oder Neubauten zur Anwendung.

Die Nutzweise wird dem Zentrum entsprechend erweitert auf mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen wie Verwaltungen. Fälschlicherweise waren bisher nur nicht störende Betriebe zugelassen, obwohl die Empfindlichkeitsstufe III gilt.

7.6.2.4 Wohnzonen

Aufgrund der Aufhebung der Geschossezahlen werden jeweils die zwei Wohnzonen mit den gleichen BMZ zusammengefasst (W2b und W2c sowie W3a und W3b), da die übrigen Grundmasse gleich sind. Statt der Gebäudehöhe wird das gleiche Mass als traufseitige Fassadenhöhe festgelegt. Aufgrund der Messweise bis OK Dachkonstruktion gibt es zusätzlich einen minimalen Spielraum. Die Gebäudelänge wurde präzisiert als Länge der Hauptgebäude, ergänzend wird eine Gesamtlänge festgelegt für Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten (vgl. Abs. 7.6.5). Die Gebäudetiefe wird durch Gebäudebreite ersetzt. Der grosse Grenzabstand wird im Sinne einer inneren Verdichtung von 9 m auf 8 m reduziert, der kleine von 6 m auf 5 m. Da ein Grossteil der Wohnzonen bereits überbaut ist, hat das insgesamt nur geringfügige und langfristige Auswirkungen bei Anbauten, grösseren Umbauten oder Ersatzneubauten.

7.6.2.5 Wohn- und Gewerbezone 3.0

Die ehemalige WG3/2.5 war als Wohnzone mit Gewerbeanteil definiert. Ein Mehrvolumen von $0.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ konnte realisiert werden, sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird. In der Praxis hat sich der Vollzug als schwierig erwiesen. Vor allem sind nachträgliche Umnutzungen im Mehrvolumen nicht bewilligungsfähig.

Daher wird eine Wohn- und Gewerbezone als Mischzone mit einer BMZ von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ohne Mindestgewerbeanteil ausgeschieden. Die Zone ist bereits weit gehend überbaut, daher sollen künftige Nutzungsänderungen oder Ergänzungsbauten zugelassen und durch den Markt bestimmt werden.

7.6.2.6 Gewerbezone

Es wird nur noch eine maximale Gesamthöhe festgelegt, die aufgrund der Messweise einen minimalen Spielraum zulässt. Technisch bedingte Dachaufbauten fallen gemäss IVHB für die Messung ausser Betracht.

7.6.2.7 Zone für öffentliche Bauten

Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten wurden überprüft, Ausdehnungen und Vorschriften bleiben unverändert.

7.6.3 Freihalte- und Erholungszonen

Gemäss vorgesehener und bestehender Nutzung und den Festlegungen im kommunalen Richtplan werden die Erholungszonen angepasst, die Bezeichnungen präzisiert und der jeweilige Zweck mit Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ergänzt.

Die Bestimmungen wurden bezüglich der Erholungszone «Im Ebrist» EB dahingehend ergänzt, dass bei der Erstellung neuer Bauten und Anlagen im Bereich mit erheblicher Hochwassergefährdung ein Nachweis zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit zu erbringen ist.

Für die Freihaltezonen wird auf die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG verwiesen.

7.6.4 Weitere Festlegungen

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie kommt den Arealüberbauungen und mehr noch den Gestaltungsplänen besondere Bedeutung zu. Diese Instrumente dienen der qualitätsvollen Innenentwicklung.

7.6.4.1 Arealüberbauungen

Für die Arealüberbauungen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG. Die Gebiete, in den Arealüberbauungen zugelassen werden, wurden überprüft. Grundsätzlich gibt es kaum noch grössere unüberbaute Gebiete, in denen Arealüberbauungen realisiert werden könnten. Jedoch sind im Rahmen von Gebietssanierungen und Erneuerungen sowie bei Zusammenlegung mehrerer Parzellen Arealüberbauungen möglich. In den Wohnzonen am Hang sollen

zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der Zielvorgabe einer niedrigen Dichte gemäss regionalem Richtplan künftig keine Arealüberbauungen mehr zugelassen werden. Bei der Teilrevision vom 2. Juni 2008 wurde fälschlicherweise folgende Bestimmung in Art. 36 festgesetzt: „Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen – mit Ausnahme der W_{Stalden} – sowie in der *Kernzone* zulässig.“ Beabsichtigt war die Formulierung „... sowie in der *Zentrumszone* zulässig.“ Dies wird nun korrigiert. Arealüberbauungen sind neu in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8, in der Mischzone WG/3.0 sowie in der *Zentrumszone* zulässig. Die Gebiete sind neu im Zonenplan eingetragen.

In Oberengstringen bestehen aufgrund des Gefahrguttransports auf der Autobahn A1 sowie von zwei Erdgashochdruckleitungen Störfallrisiken (vgl. Abs. 8.5). Obwohl eine Beurteilung der Störfallsituation ergeben hat, dass durch die vorliegende Revision das Störfallrisiko tragbar bleibt, wird Art. 41 zu den Massvorschriften dahingehend ergänzt, dass eine Erhöhung der Baumassenziffern im Konsultationsbereich von Störfallanlagen nur möglich ist, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Das ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

7.6.4.2 Gestaltungspläne

Dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht wurde im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie eine grössere Bedeutung als bisher eingeräumt. Die bestehenden GP-Pflichten wurden überprüft, es wurden allgemeine Anforderungen sowie spezifische für die einzelnen Gebiete formuliert. Details sind Abs. 7.4 zu entnehmen.

7.6.4.3 Aussichtsschutz

Die Bestimmungen bleiben unverändert, die Gebiete mit Aussichtsschutz neu im Zonenplan dargestellt. Verbindlich sind die jeweiligen Ergänzungspläne.

7.6.5 Ergänzende Bauvorschriften

Die Bauvorschriften wurden auf die neuen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt. Diverse Bestimmungen wurden aufgrund der Bewilligungspraxis ergänzt und präzisiert.

7.6.5.1 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt nicht mehr grundsätzlich für die am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, sondern vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Aufgrund der Diskussionen in der Vergangenheit kann in Zweifelsfällen die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite bestimmen.

7.6.5.2 Zonenrandabstand Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

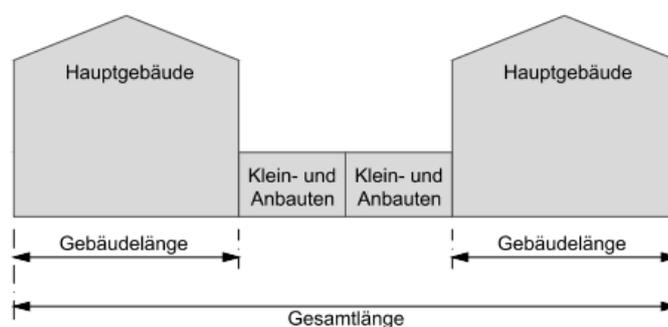
Es wird eine Bestimmung zum Zonenrandabstand aufgenommen. Diese war in einer der letzten PBG-Revisionen vorgesehen, wurde aber nicht in Kraft gesetzt. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, den sensiblen Siedlungsrand vor allem an der nördlichen Bauzonengrenze durchlässig als sanften Übergang zu gestalten. Daher wird ein Minimalabstand von 3.50 m für

Hauptgebäude und 1.75 m für Klein- und Anbauten festgelegt. Das Näherbaurecht wird in der Regel ausgeschlossen, bei guter Begründung sollen Ausnahmen möglich sein.

7.6.5.3 Gebäudelänge und Gesamtlänge

Es wird neu differenziert zwischen Gebäudelänge für Hauptgebäude und Gesamtlänge, bei der Klein- und Anbauten mit einbezogen werden. Skizzen im Anhang der BZO verdeutlichen den Sachverhalt.

Abb. 15 Gebäude- und Gesamtlängen gemäss Art. 49 Entwurf BZO



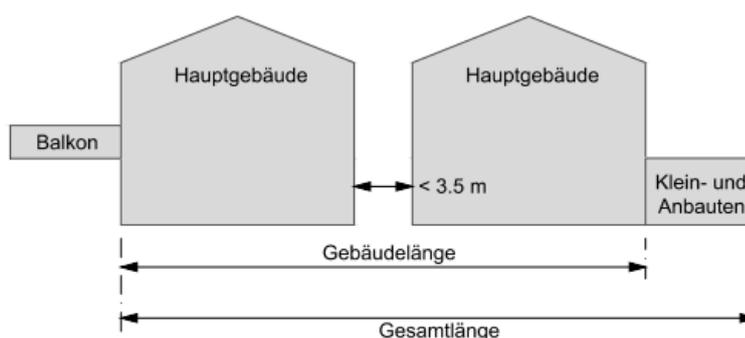
7.6.5.4 Grenzbau, geschlossene Bauweise

Der Titel wird mit „geschlossene Bauweise“ präzisiert. Diese wird beim Aneinanderbau von Hauptgebäuden bis zur zonengemässen Gebäudelänge, beim Zusammenbau von Haupt- mit Klein- oder Anbauten bis zur Gesamtlänge zugelassen.

7.6.5.5 Näherbau

Zur Förderung der Wohnhygiene wird festgelegt, dass beim Näherbau ein Mindestabstand von 3.50 m zwischen zwei Hauptgebäuden einzuhalten ist, wenn nicht zusammengebaut wird. Ansonsten wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände bestimmt. Zwischen Klein- und Anbauten reduziert sich dieser Mindestabstand auf 2.00 m.

Abb. 16 Gebäude- und Gesamtlängen bei Näherbau gemäss Art. 51 Entwurf BZO



7.6.5.6 Klein- und Anbauten

Gemäss § 2a ABV heissen die besonderen Gebäude ohne Hauptnutzflächen neu Klein- und Anbauten. Gemäss § 273 PBG dürfen Klein- und Anbauten in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden erstellt werden. Der Mindestgrenzabstand wird auf 1.75 m festgelegt, in der W_{Stalden} beträgt er aus Ortsbildschutzgründen 3.50 m. Der verminderte Grenzabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.

7.6.5.7 Strassenabstand

Die Strassenabstandsvorschrift wird dahin gehend ergänzt, dass bei fehlenden Baulinien die Abstandsbestimmungen gemäss § 265 PBG gelten, nämlich 6 m gegenüber Strassen, 3.5 m gegenüber Wegen. Aufgrund des Gebäudebestandes in der Kernzone wird ergänzt, dass der Strassenabstand vorbehaltlich der Verkehrssicherheit und dem Gewässerabstand bis auf 2 m reduziert werden kann. In der W_{Stalden} gilt generell ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.

7.6.5.8 Fassadenhöhe

Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Gemäss § 275 Abs. 4 PBG muss das Attikageschoss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. In der BZO werden keine ergänzenden Regelungen getroffen.

7.6.5.9 Dachgestaltung

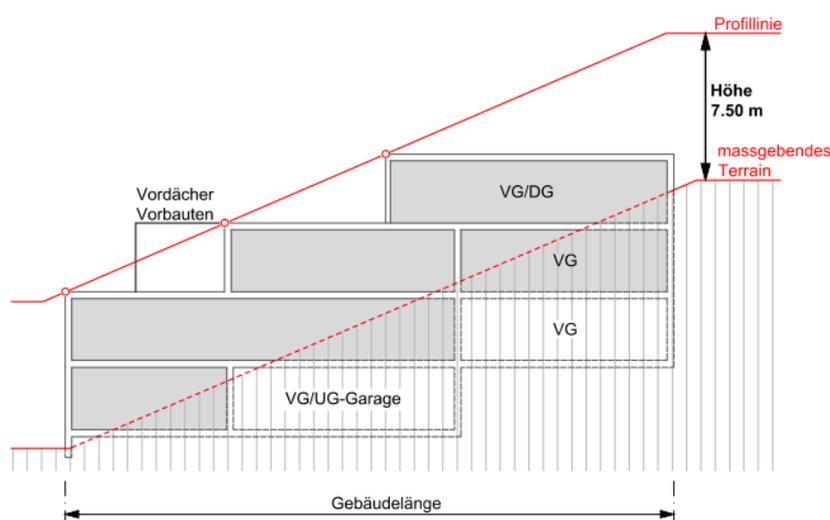
Dachvorschriften gibt es neben der Kernzone nur für die W_{Stalden} , wo nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig sind. Dachaufbauten dürfen in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs ist gemäss Art. 1 Bst. H GSchG zu sichern und Art. 7 Abs. 2 GSchG verlangt, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann. Diese Forderungen gewinnen mit der Klimaerwärmung zusätzliche Bedeutung. Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse werden die Dachvorschriften bezüglich Flachdachbegrünungen zur Retention/Versickerung ergänzt.

7.6.5.10 Terrassenhäuser

Bisher waren Terrassenhäuser grundsätzlich zulässig, aber es gab keine Gestaltungsvorschriften. Sie sollen auch weiterhin zugelassen werden, allerdings werden die Bauvorschriften ergänzt und eine Skizze im Anhang angefügt. Die Vorschriften werden restriktiv formuliert, da es nur selten überzeugende architektonische Lösungen gibt. Die Vorschriften gelten für alle Zonen, unabhängig von den verschiedenen Bauvorschriften. Es sollen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses in Erscheinung treten. Es wird eine Profillinie von 7.50 m über gewachsenem Terrain festgelegt, die an keinem Punkt des Gebäudes, auch nicht durch geschlossene Brüstungen, überschritten werden darf. Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein, damit sie keine Mauerwirkung erzeugen. Es gelten die zonengemässen Gebäudelängen.

Abb. 17 Terrassenhäuser gemäss Art. 55 Entwurf BZO



7.6.5.11 Terrainveränderungen

Aufgrund der Lage am Hang und zum Schutz der Siedlungsråder werden ergänzende Vorschriften für die Umgebungsgestaltung aufgenommen. Terrainveränderungen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Das Mass für die zulässigen Abgrabungen wird auf die Hälfte des Gebäudeumfangs x 1.50 m beschränkt. Stützmauern sind ab 1.50 m Höhe aufzugliedern und naturnah zu bepflanzen.

7.6.5.12 Ökologischer Ausgleich und Siedlungsrandgestaltung

Mit der Klimaerwärmung hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten. In Trocken- und Hitzeperioden trägt die Verdunstung aus dem Boden, von begrünten Dächern und aus Pflanzen zur Kühlung und zu einem ausgeglichenen Lokalklima bei. Daher werden Bestimmungen ergänzt, die die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs sichern und verlangen, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann.

Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse wurde die Festlegung diesbezüglicher Bestimmungen in der BZO geprüft und neben Art. 54 zur Dachgestaltung (siehe weiter oben), Art. 60 zur Durchlässigkeit oberirdischer Parkplätze (weiter unten) auch der Art. 57 dahingehend ergänzt, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben und der Umgebungsgestaltung dem ökologischen Ausgleich, d. h. der Erhaltung resp. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen, sowie dem Lokalklima Rechnung zu tragen ist.

Die differenzierten Klimakarten auf www.maps.zh.ch zeigen die Zusammenhänge zwischen der Bauweise, der Oberflächenbeschaffenheit und dem Lokalklima auf. Kriterien wie die Verbindung von Gunst- und Ungunst-Räumen, die Wärmebelastung tagsüber, Wärmeinseleffekte nachts sowie vorherrschende Luftströme sind bei grösseren Überbauungen zu berücksichtigen.

Die Siedlungsränder sind möglichst durchlässig ohne durchgehende Mauern oder dichte Einfriedungen zu gestalten. Die ausserhalb Bauzonen angestrebte Vernetzung vor allem für Kleintiere soll damit bis ins Siedlungsgebiet hinein gefördert werden. Es sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der notwendigen Anpassung der Pflanzen an heissere und trockenere Sommer sind in erster Linie standortgerechte widerstandsfähige Pflanzen zu wählen, die möglichst einheimisch sind.

7.6.5.13 Containerstellplätze

Die Bestimmung wird auf die heutigen Verhältnisse abgestimmt. Es sind Containerstandorte zur Sammlung von Kehricht und Grüngut zu schaffen.

7.6.5.14 Abstellplätze

Die Anzahl der Pflichtparkplätze bestimmt sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ vom Oktober 1997. Die bisher geltende Bezugsgrösse der Geschossfläche (GF) wird gemäss Wegleitung als „massgebliche Geschossfläche“ (mGF) definiert und umfasst alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden. Diese Flächen werden im Rahmen der Baubewilligung für das Gebäude- und Wohnungsregister ermittelt und sind daher verfügbar. Die Bedarfszahlen werden weit gehend beibehalten, einzig beim Wohnen wird abweichend von der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» 1 Parkplatz pro 80 m² statt wie bisher ab 100 m² verlangt sowie 1 Besucher-Parkplatz je 4 statt 5 Wohnungen. Oberengstringen weist einen überdurchschnittlichen Anteil an MIV auf. Die Grösse für Besucherparkplätze wird angepasst, damit der öffentliche Grund nicht übermässig beansprucht wird. Im Rahmen der inneren Verdichtung wird es mehr kleinere Wohneinheiten und kleinere Mehrfamilienhäuser geben mit einem erhöhten Bedarf an Abstellplätzen.

Oberengstringen gehört zum Gemeindetyp 1, wo der Pflichtbedarf aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte reduziert werden könnte. Nach § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. In Oberengstringen entspricht die Erschliessung den ÖV-Güteklassen C und D. Die Gemeinde verzichtet auf eine generelle Re-

duktion der Pflichtparkplätze, um das Ausweichen auf öffentlichen Grund zu vermeiden. Jedoch wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, in Gebieten mit öV-Gütekategorie C bei nachgewiesenem reduziertem Bedarf, bei Mehrfachnutzung oder bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes die Bedarfswerte folgendermassen zu reduzieren: für Bewohner auf 70 % des Mindestbedarfs (mind. 1 PP), für Beschäftigte auf 45 % und für Besucher und Kunden auf 50 % des Mindestbedarfs. Um autoarme oder autofreie Überbauungen auch im Hinblick auf neue Mobilitätsformen in der Zukunft zuzulassen, kann der Gemeinderat eine weitere Reduktion gewähren, wenn ein Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept inkl. Controlling verbindlich verankert wird.

Der Art. 52 zur Lage der Abstellplätze wird gelöscht, da der Sachverhalt in § 244 Abs. 3 PBG geregelt ist.

7.6.5.15 Oberirdische Parkplätze und Vorplätze

Der Artikel, dass Garagenvorplätze als Abstellplätze angerechnet werden dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Sammelgaragen dienen, wird gemäss Verkehrserschliessungsverordnung mit dem Ausschluss von Wendepunkten ergänzt.

Zur besseren Versickerung sind oberirdische Parkplätze neu grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

7.6.5.16 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

Die Mindestgrösse für Mehrfamilienhäuser, für die Einstellräume bereitgestellt werden müssen, wird gestrichen, da es künftig mehr kleinere Mehrfamilienhäuser geben wird. Gewerblich genutzte Gebäude müssen nur für Publikumsverkehr Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorsehen. Aufgrund des Terrainverlaufs und der Bewohnerstruktur von Oberengstringen wird auf die Festlegung einer Mindestanzahl an Veloabstellplätzen verzichtet.

7.6.5.17 Spiel- und Ruheflächen

Da diese allen Bewohnern dienen, wird der bisherige Titel „Kinderspielflächen“ geändert. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Bezugsgrösse der massgeblichen Grundfläche nicht eindeutig ist. Es wird wie bei den Parkplätzen neu auf die massgebliche Geschossfläche abgestützt, wovon 15 % als Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszuweisen sind. Aufgrund der problematischen Hanglage und der knappen Flächen werden qualitative Kriterien für eine hohe Aufenthaltsqualität ergänzt.

7.6.5.18 Naturgefahrenzonen

Betreffend Schutzmassnahmen von Bauten und Anlagen in Naturgefahrengebieten zum Schutz von Personen und Sachwerten wurde der neue Art. 63 aufgenommen. Aufgrund der ergänzenden Vorprüfung durch das ARE vom 22.01.2021 wurden die Vorschriften präzisiert und es wurde der Verweis auf die aktuelle Richtlinie des AWEL angepasst (vgl. auch die ausführlichen Erläuterungen zu den Naturgefahren unter Abs. 8.5).

7.6.6 Schlussbestimmungen

7.6.6.1 Fachgutachten

Damit die innere Verdichtung gewissen Qualitätsansprüchen genügt, wird der Artikel dahingehend ergänzt, dass es vor allem um architektonische und gestalterische Beurteilungen geht. Es wird ein Verweis auf die aktuelle Gebührenordnung ergänzt, in der die Kostenübernahme nach dem Verursacherprinzip verankert ist.

7.7 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan

Berechnung suisseplan

Für den revidierten Zonenplan wurden die Einwohnerkapazitäten mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen Zonenplan in Abs. 4.4.2 auf der Basis der Einwohnerzahlen gemäss Einwohnerregister (EWR) von Ende Juni 2016 berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). So ist erkennbar, wie viel theoretisches Verdichtungspotenzial sich aufgrund der Umzonungen und Arrondierungen ergibt.

Tab. 8 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan

Quelle Einwohnerdaten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2016; Berechnung suisseplan 2018 (gerundet)

| Zone | NBF total ha | davon NBF überbaut ha | Einwohner- kapazität in überbauter Bz | Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken | Einwohner- kapazität gesamt – ZPrev. | Einwohner- kapazität gesamt - ZP rg | Zunahme Einwohner- kapazität | Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|---|--|--|---|------------------------------------|--|
| | | | Ew | Ew | Ew | Ew | | |
| Wohnzonen | | | | | | | | |
| Q | 0.44 | 0.44 | 22 | 0 | 22 | 22 | 0 | 22 |
| WStalden | 2.26 | 2.26 | 65 | 0 | 65 | 65 | 0 | 64 |
| W/0.7 | 1.03 | 0.15 | 8 | 17 | 25 | 30 | -5 | 9 |
| W/1.1 | 7.12 | 6.44 | 269 | 29 | 298 | 298 | 0 | 267 |
| W/1.3 | 8.91 | 6.39 | 198 | 95 | 294 | 286 | 8 | 178 |
| W/1.7 | 4.69 | 4.00 | 230 | 45 | 275 | 547 | -272 | 478 |
| W/1.9 | 2.13 | 2.13 | 154 | 0 | 154 | 154 | 0 | 147 |
| W/2.3 | 32.15 | 31.78 | 3729 | 43 | 3772 | 3307 | 465 | 3153 |
| W/2.5 | 9.59 | 9.44 | 932 | 14 | 946 | 946 | 0 | 931 |
| W/2.8 | 6.18 | 5.76 | 752 | 55 | 807 | 524 | 283 | 464 |
| Mischzonen | | | | | | | | |
| K | 3.43 | 2.77 | 228 | 56 | 284 | 302 | -18 | 238 |
| Z | 3.08 | 3.08 | 365 | 0 | 365 | 146 | 219 | 145 |
| WG/3.0 | 3.77 | 3.77 | 384 | 0 | 384 | 337 | 47 | 337 |
| Arbeitszone | 5.98 | 4.47 | 2 | 1 | 3 | 3 | 0 | 2 |
| Zone für öffentl. Bauten | 7.38 | 7.13 | 46 | 2 | 48 | 48 | 0 | 46 |
| Total | 98.15 | 90.02 | 7385 | 356 | 7741 | 7016 | 725 | 6481 |

Zusammenzug

| Zone | NBF total ha | davon NBF überbaut ha | Einwohner- kapazität in überbauter Bz | Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken | Einwohner- kapazität gesamt – ZPrev. | Einwohner- kapazität gesamt - ZP rg | Zunahme Einwohner- kapazität | Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|---|--|--|---|------------------------------------|--|
| | | | Ew | Ew | Ew | Ew | | |
| Wohnzonen | 74.50 | 68.80 | 6360 | 297 | 6657 | 6180 | 478 | 5713 |
| Mischzonen | 10.29 | 9.62 | 978 | 56 | 1033 | 785 | 248 | 720 |
| Arbeitszone | 5.98 | 4.47 | 2 | 1 | 3 | 3 | 0 | 2 |
| Zone für öffentl. Bauten | 7.38 | 7.13 | 46 | 2 | 48 | 48 | 0 | 46 |
| Total | 98.15 | 90.02 | 7385 | 356 | 7741 | 7016 | 725 | 6481 |

Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan von 7'741 Personen, das sind 726 mehr als gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Insgesamt bietet der revidierte Zonenplan Raum für 1'260 zusätzliche Einwohner. Dies entspricht einem möglichen theoretischen Wachstum von gut 19 %.

Innere Verdichtung

Durch die Umzonungen und die Optimierungen des Baugebietes wurden vor allem die inneren theoretischen Reserven im bereits überbauten Gebiet um ca. 700 Einwohner erhöht. Gründe sind in erster Linie die Erhöhung der Baumassenziffern in der Zentrumszone und in der Wohn- und Gewerbezone sowie die Umzonung eines Teils der dreigeschossigen Wohnzone entlang der Zürcherstrasse in die viergeschossige Wohnzone. Diese Reserven sind teilweise und nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren, da sie einen (Teil-)Abbruch oder massive Umbauten voraussetzen. Sie dienen ausserdem zu einem grossen Teil einer Erhöhung des Flächenbedarfs pro Einwohner und damit einer Steigerung der Wohnqualität. Man kann davon ausgehen, dass in einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren etwa ein Drittel dieser Reserven mobilisiert wird, also Flächen für etwa 230 Einwohner.

Verfügbare Baulandreserven

Von grösserem Interesse sind hingegen die unmittelbar verfügbaren Baulandreserven. Gemäss revidiertem Zonenplan stehen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 355 Einwohner zur Verfügung, 25 mehr als im rechtsgültigen Zonenplan. Mit den mobilisierbaren Reserven im weitgehend überbauten Gebiet von rund 230 Einwohnern ergibt das Raum für circa 585 zusätzliche Einwohner, was einem möglichen Wachstum von 9 % gegenüber 2016 entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für etwa 15 Jahre.

7.8 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Bereits während des Planungsverfahrens zur Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat Gespräche mit verschiedenen Grundeigentümern geführt. Ziel ist vor allem, die noch teilweise unüberbauten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Zentrum verfügbar zu machen. Im Gebiet Im Winkel in der Kernzone wird dazu die GP-Pflicht aufgehoben, so kann auch der rechtsgültige GP aufgehoben werden. Im Gebiet Ankenhof wurden die Anforderungen an den Gestaltungsplan im Hinblick auf eine zentrumsnahe Überbauung und Erschliessung präzisiert.

Mit der Flexibilisierung der Bauvorschriften werden im bereits weitgehend überbauten Gebiet optimale Voraussetzungen für die Nutzung der vorhandenen Baulandreserven geschaffen.

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

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

Ziele

| | |
|---|--|
| Art. 1 Abs. 1 | haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugesamt |
| Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert, sondern es werden lediglich im Bestand einzelne Bauzonen aufgezont, was im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist. | |
| Art. 1 Abs. 2 | natürliche Lebensgrundlagen schützen |
| Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt. Die Gewässerräume werden im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV ausgeschieden. | |
| Art. 1 Abs. 2 a ^{bis} | Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität |
| Es wurde eine umfassende Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Der inneren Verdichtung wird insbesondere durch die Flexibilisierung der Bauvorschriften und die Aufzoning entlang der Zürcherstrasse Rechnung getragen. Durch die Präzisierung der Vorschriften zu den Gebäudeabständen, den Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht, die Einschränkungen bezüglich des Baus von Terrassenhäusern und die Förderung von qualitativ hochwertigen Spiel- und Ruheflächen wird die Wohnqualität gefördert. | |
| Art. 1 Abs. 2 b | kompakte Siedlungen schaffen |
| Durch den Verzicht von Einzonungen, die Optimierung der Bauzonen und die Überarbeitung der Bauvorschriften bleibt das Siedlungsgebiet klar abgegrenzt und kompakt. | |
| Art. 1 Abs. 2 b ^{bis} | räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten |
| Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft werden im Bestand erhalten. | |
| Art. 1 Abs. 2 c | Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft. |
| Durch die Optimierung der Bau- und Zonenordnung wird insbesondere der Wohnstandort Oberengstringen angrenzend an die Stadt Zürich gestärkt. | |

Planungsgrundsätze Landschaft

| | |
|---|------------------------------|
| Art. 3 Abs. 2 a | Kulturland erhalten |
| Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert. Folglich bleibt das Kulturland mit den Fruchtfolgeflächen erhalten. Ein allfälliger Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) in den neu geschaffenen Erholungszonen wäre im Baubewilligungsverfahren zu kompensieren (vgl. Abs. 8.3.2). | |
| Art. 3 Abs. 2 b | Einordnung in die Landschaft |
| Mit den jeweiligen Zonenvorschriften und den Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht wird die Einordnung in die Landschaft gefördert. | |

| | |
|--|--|
| Art. 3 Abs. 2 c | Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer |
| Parallel zur Ortsplanungsrevision werden im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV die Gewässerräume festgelegt. Diese sichern die Freihaltung der Ufer und deren Zugänglichkeit. | |
| Art. 3 Abs. 2 d | Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume |
| Die Landschaften und die Erholungsräume werden durch die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht geschmälert. Die bestehenden Freihalte- und Erholungszonen wurden überprüft und ihrem Zweck entsprechend definiert und zugewiesen. | |
| Art. 3 Abs. 2 e | Erhaltung der Waldfunktion |
| Der Wald wird durch die Zonenplanänderungen nicht tangiert. Die Waldflächen werden gemäss den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung ausgedehnt. | |

Planungsgrundsätze Siedlung

| | |
|---|--|
| Art. 3 Abs. 3 a | zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten |
| Im Siedlungsgebiet sind die Wohn- und Arbeitsgebiete bereits zweckmässig zugeordnet. In einigen Fällen wurden Zonengrenzen arrondiert und die gewünschte Nutzweise präzisiert. | |
| Art. 3 Abs. 3 a ^{bis} | Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung |
| Zur Förderung der inneren Verdichtung wurden die Geschosshöhen aufgehoben, die maximal zulässige Dichte in der Zentrumszone erhöht und die Gebiete entlang der Zürcherstrasse aufgezont. Um der qualitativen Verdichtung Rechnung zu tragen, wurden spezifische Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. | |
| Art. 3 Abs. 3 b | Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen |
| Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine neuen Wohngebiete geschaffen. Die Einwirkungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail geprüft. | |
| Art. 3 Abs. 3 c | Rad- und Fusswege erhalten und schaffen |
| Im Richtplan wurden die notwendigen Langsamverkehrsverbindungen gesichert und Lücken bzw. Schwachstellen im Langsamverkehrsnetz ergänzt. | |
| Art. 3 Abs. 3 d | günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen |
| Nicht relevant. | |
| Art. 3 Abs. 3 e | Durchgrünung |
| Mit den Bestimmungen zu den Spiel- und Ruheflächen werden neue Grünflächen geschaffen und bestehende erhalten. | |

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans fand am 12. Juni 2017 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Diese konnte anschliessend ein erstes Mal zur Vorlage Stellung nehmen. Zudem fanden während der Planung Gespräche mit Grundei-

gentümern statt, um Bau- und Entwicklungsabsichten zu erfragen. Auf eine zweite Informationsveranstaltung mit Vorstellung der BZO musste aufgrund von Corona verzichtet werden. Anstelle der Informationsveranstaltung fanden Fragestunden statt. Die Bevölkerung erhielt zudem im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 7. Dezember 2020 bis 7. Februar 2021 die Gelegenheit, zur gesamten revidierten Vorlage Stellung zu nehmen. Die revidierte Vorlage wurde am 14. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es werden durch die Revision der Nutzungsplanung keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

8.3.1 Bundesinventare

Mit dem BGE Rütli 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 Nutzungsplanung Rechnung zu tragen. Innerhalb des Gemeindegebiets von Oberengstringen sind keine relevanten Bundesinventare ausgewiesen.

8.3.2 Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF)

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung der Versorgungsbasis des Landes hat der Bund 1992 den Umfang an Fruchtfolgefleichen (FFF) bestimmt und auf die Kantone verteilt. Die Kantone haben die FFF zu sichern, was der Kanton Zürich mit der Festlegung im Kantonalen Richtplan umgesetzt hat. Flächenverzehrende, irreversible Nutzungen von FFF müssen durch Auszonungen gleichwertiger Böden oder Aufwertung kompensiert werden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Flächen neu eingezont. Folglich werden die Fruchtfolgefleichen nicht tangiert bzw. vermindert. Jedoch werden grössere Flächen von der Freihaltezone der Erholungszone zugewiesen. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. In dem Fall ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgefleiche eine Interessenabwägung vorzunehmen. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgefleichen «müssen in der Interessenabwägung die Interessen der künftigen Generationen grösseres Gewicht erhalten gegenüber kurzfristigen ökonomischen Interessen und vordergründig vielversprechenden Vorteilen». Gemäss dem Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen» vom Mai 2018 erfolgt eine allfällige Kompensation von FFF in Erholungs- und Freihaltezonen im Baubewilligungsverfahren. **Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022**

Gebiet Unterhasennest – Friedhof

Die geplante Umzonung Nr. 9 ist im Abs. 7.3 ausführlich erläutert. Die Fläche ist vom Friedhof durch einen befestigten Weg getrennt, Hinweise auf anthropogene Veränderungen des

Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

Bodens liegen nicht vor. Der Friedhof selbst ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Jedoch besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (wie Natur-, Baumbestattungen usw.), für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche für diese Zwecke ist naheliegend und soll als künftige Option im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden. Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

| Betroffene Interessen | Beurteilungskriterien |
|--|---|
| <p>Landwirtschaft</p>  | <p>Nutzung/Bewirtschaftung: Mischel von Ackerbohnen etc., mind. 30 % Leg.) Bodenqualität: Klasse 2S – Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte, Bodenskelett (0.91 ha) Klasse 6R – Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt, Hangneigung (0.02 ha)</p> <p>Würdigung des Interesses: Durch die Zuweisung der Fläche zur Erholungszone als Reserve für den Friedhof mit alternativen Bestattungsformen werden die FFF in ihrer Qualität aus heutiger Sicht nicht beeinträchtigt. Eine allfällige Beeinträchtigung und Kompensation der FFF wäre im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> |
| <p>Fruchtfolgefläche Fläche: 9'330 m² auf Parzelle Nr. 1918</p> | <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als uneingeschränkte Fruchtfolge und eine allfällige Kompensation von FFF ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Würdigung des Interesses: Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung als FFF (Mischel von Ackerbohnen etc., mind. 30% Leg.) ist die Nutzung der Fläche als Reserve für den Friedhof mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Die FFF geht nicht verloren. Ein möglicher Verlust ist im Baubewilligungsverfahren projektbezogen unter Abwägung der Interessen aufzuzeigen und zu kompensieren.</p> |
| <p>Erweiterung der Erholungszone</p> | <p>Es besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen, für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen.</p> |

Teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

| | |
|--|---|
| | <p>Würdigung des Interesses: Die Erweiterungsoption für den Friedhof rechtfertigt die Zuweisung zur Erholungszone und folglich den Verzicht auf die Reduktion.</p> |
| <p>Unter Abwägung aller Interessen wird das Vorhaben zur Beibehaltung der Erholungszone als Reservefläche unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG als vertretbar beurteilt.</p> | |

Gebiet Oberwerd

Die geplante Umzonung Nr. 14 ist im Abs. 7.3 ausführlich erläutert. Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd ist eine wichtige Teilfläche des Erholungsgebietes im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schlieren» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche an dem Standort als Reserve für weitere ergänzende Sport- und Erholungsanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten und in der Nutzungsplanung zu sichern. Mit der Bestimmung Art. 37 Abs. 2 BZO sind in der Erholungszone ES2 "Oberwerd" Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig. Die bestehenden Fruchtfolgeflächen im Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1727 werden aus heutiger Sicht durch die vorgesehene Nutzung als Erholungszone (ES2 «Oberwerd») nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

| Betroffene Interessen | Beurteilungskriterien |
|---|---|
| <p>Landwirtschaft</p>  | <p>Nutzung/Bewirtschaftung: Übrige Dauerwiese (ohne Weiden)</p> <p>Bodenqualität: Klasse 2G – Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte, nutzbarer Wurzelraum (1.79 ha) Klasse 6I – Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt, Staunässe (0.023 ha)</p> <p>Würdigung des Interesses: Durch die Nutzung als ergänzende Sportanlage am Fluss gemäss Art. 37 Abs. 2 BZO wird die Bewirtschaftung als Dauerwiese nur geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist abhängig von der Art der Sportanlage und ihrer Nutzung. Die weitere Nutzung als Dauerwiese (ohne Weiden) wird nicht verunmöglicht. Eine allfällige Beeinträchtigung und Kompensation der FFF wäre im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> |

Teilweise nicht genehmigt mit BV/Nr. 0514/22 vom 18. August 2022

| | |
|--|--|
| <p>Fruchtfolgefleäche Fläche: 1.81 ha auf Parzelle Nr. 1728</p> | <p>Eine mögliche Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dauerwiese (ohne Weiden) und eine allfällige Kompensation von FFF ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Würdigung des Interesses: Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung als FFF (Dauerwiese (ohne Weiden)) ist die Nutzung der Fläche als Reserve für Sportanlagen mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Die FFF geht nicht verloren. Ein möglicher Verlust ist im Baubewilligungsverfahren projektbezogen unter Abwägung der Interessen aufzuzeigen und zu kompensieren.</p> |
| <p>Erweiterung der Erholungszone</p> | <p>Durch das starke Bevölkerungswachstum im Limmattal ist der Druck auf Erholungsgebiete ebenfalls gestiegen.</p> <p>Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd eignet sich insbesondere wegen ihrer Flussnähe als Teilfläche des Erholungsgebietes entlang der Limmat.</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schlieren» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Das «Blaue Band Limmat ist als Projekt für die Regionale Projektschau 2025 (Regionale 2025) auf Basis des «Agglomerationsparks Limmattal» vornominiert.</p> <p>Würdigung des Interesses: Der gestiegene Druck auf die bestehenden Erholungsgebiete und die Lage im Projektgebiet rechtfertigt die Zuweisung zur Erholungszone und folglich den Verzicht auf die Reduktion.</p> |
| <p>Unter Abwägung aller Interessen wird das Vorhaben zur Beibehaltung der Erholungszone als Reservefläche unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG als vertretbar beurteilt.</p> | |

8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

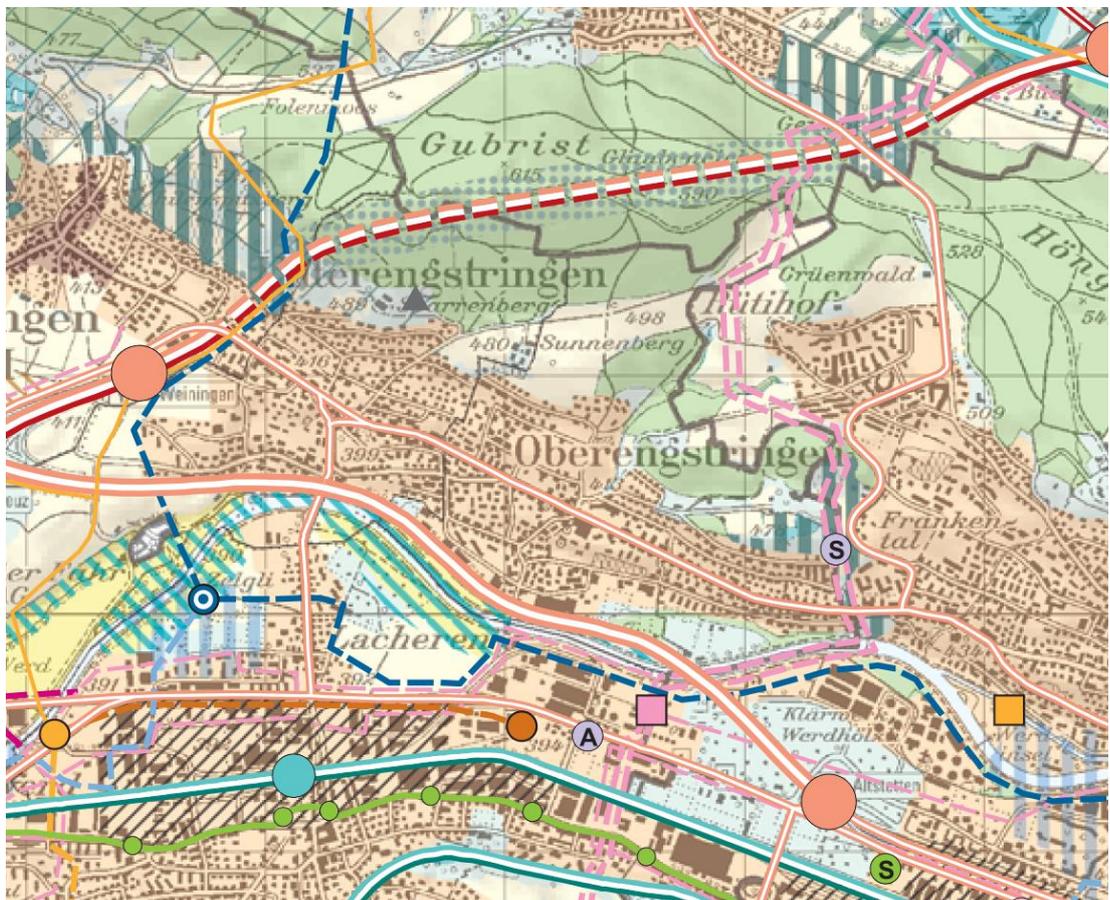
8.4.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Stand 22. Oktober 2018) 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 der vorliegenden Revision. Oberengstringen gehört gemäss Raumordnungskonzept zur Stadtlandschaft, welche sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdichte auszeichnet. Zentral sind weiter folgende Ziele und Massnahmen:

| Kantonaler Richtplan 2018 | Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>2.1.2 c) Haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität, Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken, angemessene Ausnutzung bestehender Gebäude.</p> | <p>Durch die Aufhebung der Geschosshöhen erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, die bereits grosszügig bemessene Ausnutzung voll auszunutzen. Weitere Vorschriften der BZO fördern die Umsetzung dieser Ziele.</p> |
| <p>2.2.3 c) Die Gemeinden können die kantonalen und regionalen Festlegungen im kommunalen Richtplan konkretisieren.</p> <p>Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen.</p> | <p>Dies wird mit dem Kommunalen Richtplan umgesetzt.</p> <p>Diese Massnahme wurde mit der Revision der BZO vollumfänglich umgesetzt.</p> |

Abb. 18 Auszug Kantonalen Richtplan (Stand 22. Oktober 2018)



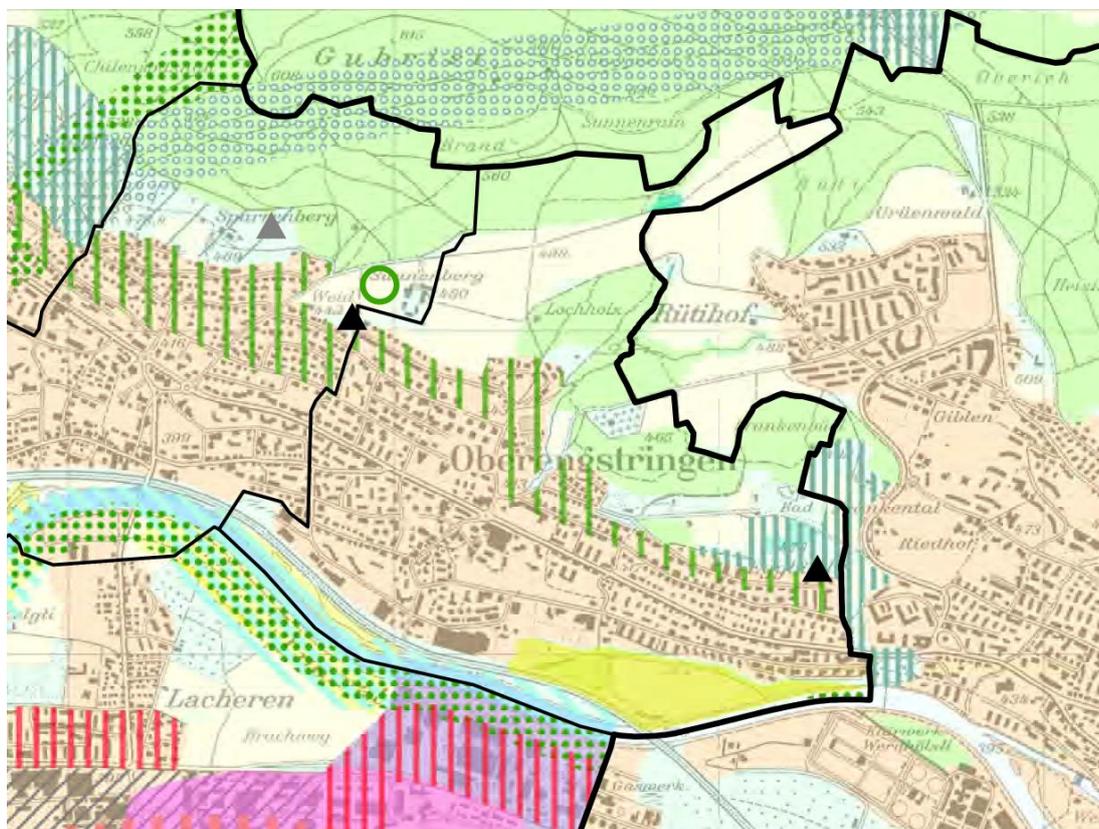
Da die vorliegende Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorsieht, entspricht die Abgrenzung des Siedlungsgebiets nach wie vor demjenigen des Kantonalen Richtplans.

8.4.2 Regionaler Richtplan Limmattal

Der Regionale Richtplan Limmattal wurde mit dem RRB Nr. 925/2017 am 4. Oktober 2017 vom Regierungsrat festgesetzt. Wesentliche Vorgaben wurden im Kommunalen Richtplan umgesetzt. Folgende Massnahmen sind bei der Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen:

| Regionaler Richtplan Limmattal | Berücksichtigung |
|--|--|
| 1.1.3 b) Die Gemeinden überarbeiten ihre BZO und passen sie den Absichten des regionalen Raumordnungskonzeptes an. | Diese Massnahme wurde mit der Revision der BZO vollumfänglich umgesetzt. |
| 3.5.3 b) Die Gemeinden setzen nach Bedarf kommunale Erholungszone fest und planen, bauen, betreiben und unterhalten die kommunalen Erholungsanlagen. | Bereits umgesetzt. |
| Die Gemeinden sichern die Aussicht bei angrenzenden Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung und errichten die erwünschte Infrastruktur. | Bereits umgesetzt. |
| 4.1.3 b) Die Gemeinden legen mindestens in den Zentrumsgebieten die Anzahl der privaten Abstellplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ fest. | Die Anzahl privater Abstellplätze wurde in allen Bauzonen überprüft und in der BZO festgelegt. In Gebieten mit öV-Güteklasse C besteht die Möglichkeit, die Pflicht-PP zu reduzieren. Ebenfalls wird die Möglichkeit geschaffen, autoarme oder autofreie Überbauungen zu realisieren, wenn ein Mobilitätskonzept mit Controlling verankert wird. |

Abb. 19 Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: Festsetzung vom 4. Oktober 2017; RRB Nr. 925/2017)



8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

| |
|--|
| Luftreinhaltung |
| <p>Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen zur Luftreinhaltung wird die BZO dahingehend ergänzt, dass in Gebieten mit öV-Güteklasse C die Anzahl der Pflichtparkplätze reduziert werden kann (vgl. Abs. 7.6.5.14).</p> <p>Es gibt keine Um- oder Aufzonungen in unmittelbarer Nähe von Tierhaltungsbetrieben oder gewerblichen Betrieben mit Geruchs- oder Schadstoffemissionen. Darum wurden keine Berechnungen zu Mindestabständen durchgeführt. Die Revision steht im Einklang mit der Luftreinhalte-Verordnung.</p> |
| Lärm |
| <p>Die Ziele im kommunalen Richtplan wurden mit der Lärmschutzthematik ergänzt.</p> <p>Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Es wurden keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Die Umzonungen führen nicht zu einer Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den einzelnen Gebieten. Die Aufzonung der ersten Bautiefe südlich entlang der Zürcherstrasse ist aufgrund des Terrainverlaufs zweckmässig. Durch die Anordnung der Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auf der strassenabgewandten Südseite kann dem Lärmschutz Rechnung getragen werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> |
| Bodenschutz |
| <p>Nicht relevant.</p> |
| Abfälle und Altlasten |
| <p>Lediglich in einem Teilbereich der Parzelle Nr. 2424 (Umzonung Nr. 4) ist gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS, Abfrage 27.02.2018) ein Ablagerungsstandort bekannt. Von diesem sind allerdings keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. In den übrigen Umzonungen sind keine belasteten Standorte ausgewiesen.</p> |
| Nichtionisierende Strahlung |
| <p>Gemäss Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ist beim Betrieb von Mobilfunkanlagen der ausreichende Schutz der Bevölkerung vor Elektromog zu gewährleisten. Die Gemeinden haben dennoch die Möglichkeit, im Rahmen von § 78 PBG Einfluss auf die Standorte der Mobilfunkanlagen zu nehmen. Dabei sind lediglich ortsplanerische Interessen zulässig, der Schutz der Bevölkerung vor Elektromog ist durch die NISV abschliessend geregelt. Die Gemeinde Oberengstringen verzichtet auf ergänzende Bestimmungen.</p> <p>Auch Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (USG) «Einwirkungen von Strahlen». Sie können sich störend auf den Menschen und negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Die Gemeinde setzt diesbezüglich auf Information der Bevölkerung und verzichtet auf Vorschriften in der BZO.</p> |

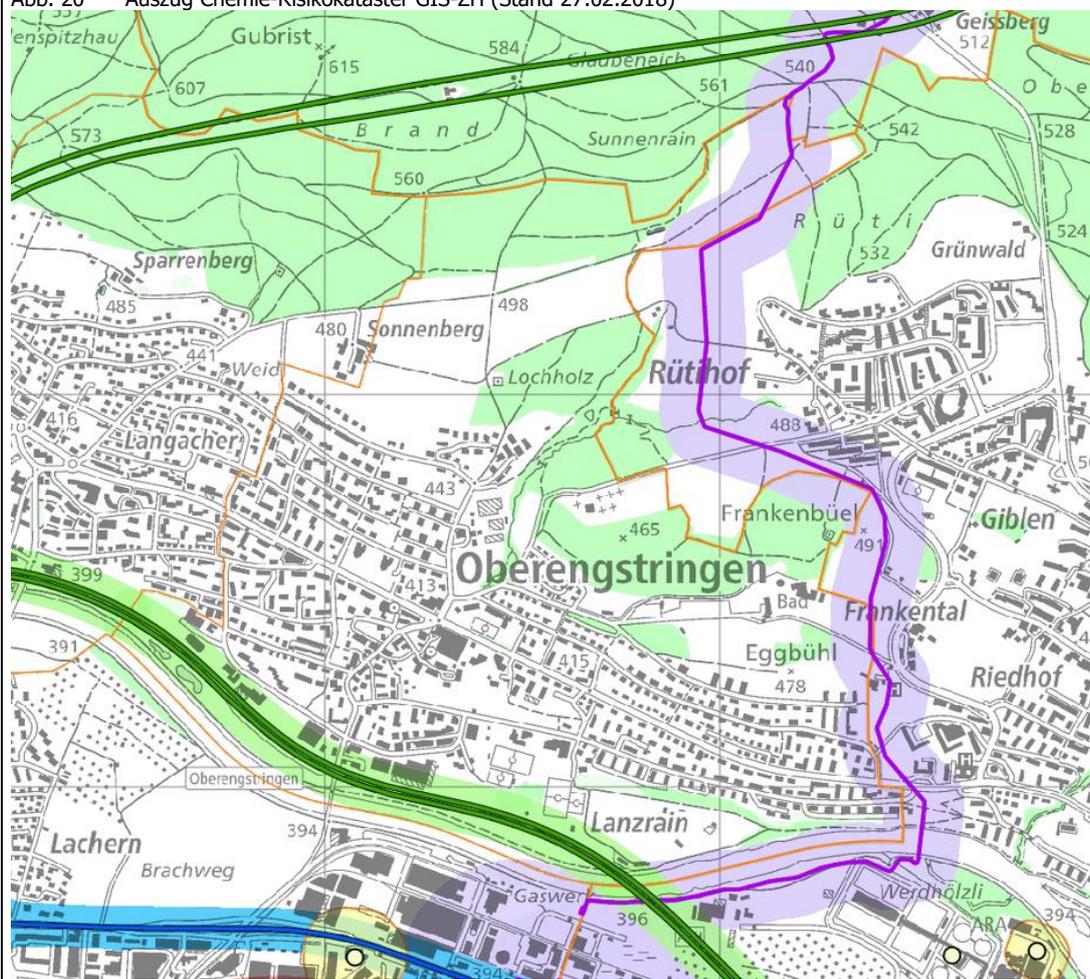
Störfallvorsorge

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Erdgashochdruckleitungen sowie Gefahrguttransporte auf Strasse und Schiene unterliegen dieser Verordnung (Art. 1 Abs. 2f StfV).

Zwei Erdgashochdruckleitungen mit 64 bar verlaufen entlang des östlichen Randes des Gemeindegebietes. Eine Risikoanalyse für diese beiden Erdgashochdruckleitungen basierend auf den raumplanerischen Kapazitäten im Konsultationsbereich gemäss revidiertem Zonenplan ergibt keine signifikante Erhöhung des Risikos gegenüber dem Ist-Zustand (vgl. Kurzbericht «Überprüfung der Störfallsituation» vom 26.03.2020 in Anhang F). Dennoch wird bei den Vorschriften zur Arealüberbauung in Art. 41 BZO ein Zusatz ergänzt, dass die Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich ist, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Die Autobahn A1 verläuft am südlichen Siedlungsrand und ist mit den Gefahrguttransporten ebenfalls der StfV unterstellt. Lediglich das EG 4 im Richtplan und die Umzonung Nr. 8 liegen innerhalb des Konsultationsbereiches für Autobahnen. Dabei wird die Freihaltezone in eine Erholungszone umgezont. In dieser sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park- sowie Familiengartenanlagen notwendig sind. Eine regelmässige Ansammlung von grösseren Personengruppen ist nicht zu erwarten. Bei grösseren Bauvorhaben, die den gefährdeten Personenkreis deutlich vergrössern, wäre eine Risikoabschätzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

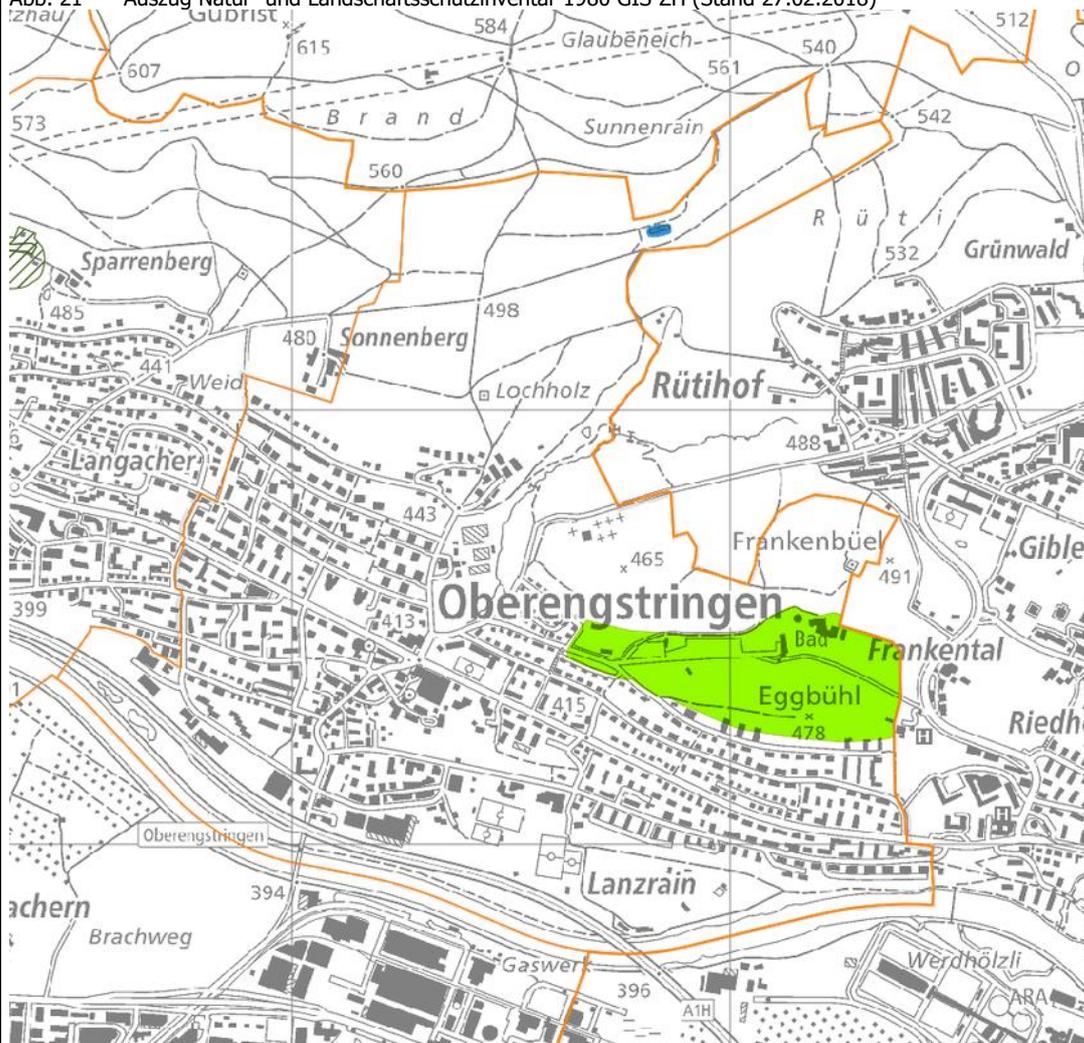
Abb. 20 Auszug Chemie-Risikokataster GIS-ZH (Stand 27.02.2018)



Natur- und Heimatschutz

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 126 vom 04.01.1980) sind im Gebiet Eggbüel und Zwischenhölzern ein Landschaftsschutzobjekt und im nördlichen Gemeindegebiet der Granatenweiher als Feuchtbiotop eingetragen. Diese beiden Objekte werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht beeinträchtigt.

Abb. 21 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 GIS-ZH (Stand 27.02.2018)

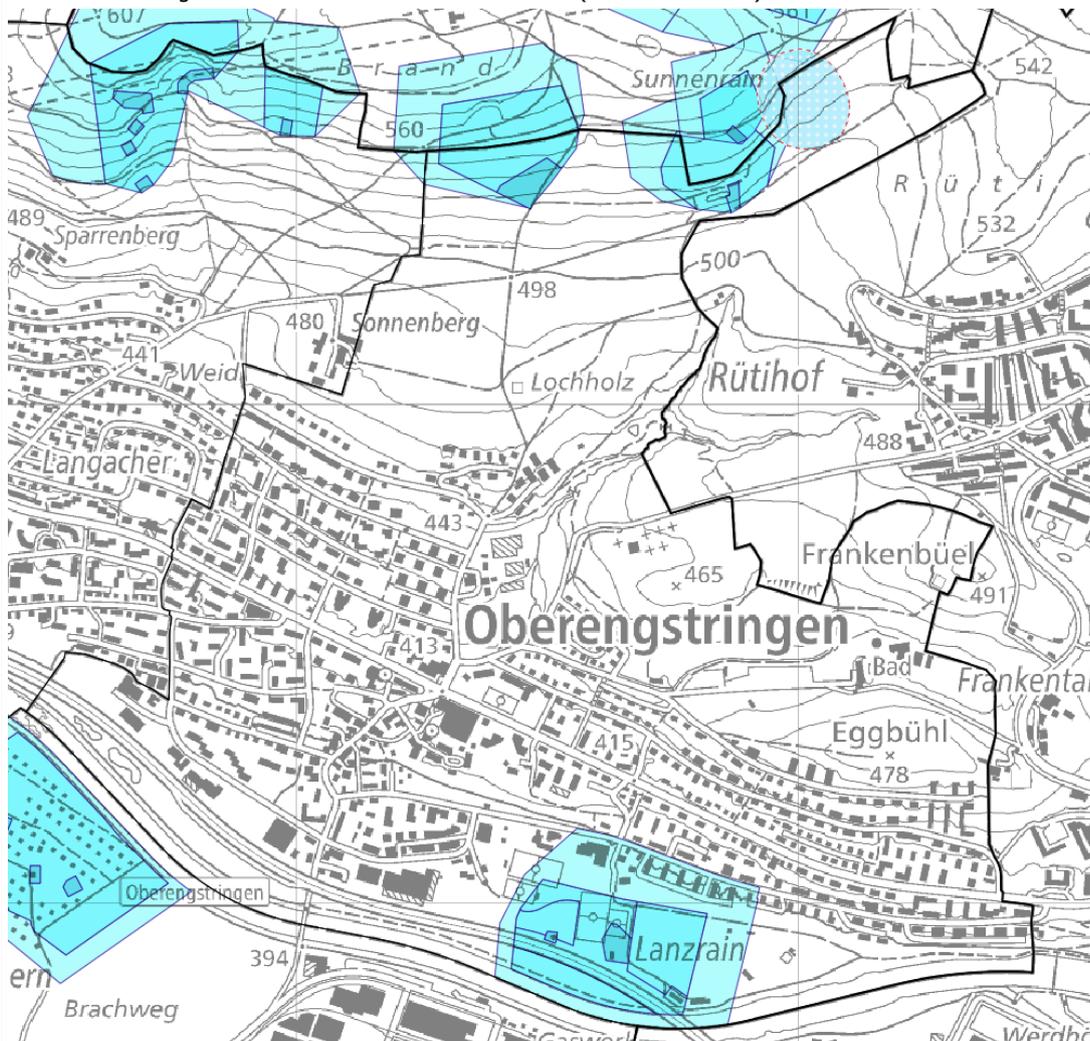


Gewässerschutz

Gemäss Prioritätenordnung zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet der Baudirektion des Kantons Zürich liegt die Gemeinde Oberengstringen in der 1. Priorität. Die Gewässerräume der Gewässer von kantonaler Bedeutung werden ab 2018 festgelegt. Gemäss Schreiben „Die Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet beginnt“ vom 24. März 2017 empfiehlt die Baudirektion den Gemeinden die kommunalen Gewässerräume möglichst zeitlich mit dem Kanton festzulegen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzverordnung im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV festzulegen.

Das Gemeindegebiet Oberengstringen befindet sich teilweise im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Juni 2003 zu entnehmen.

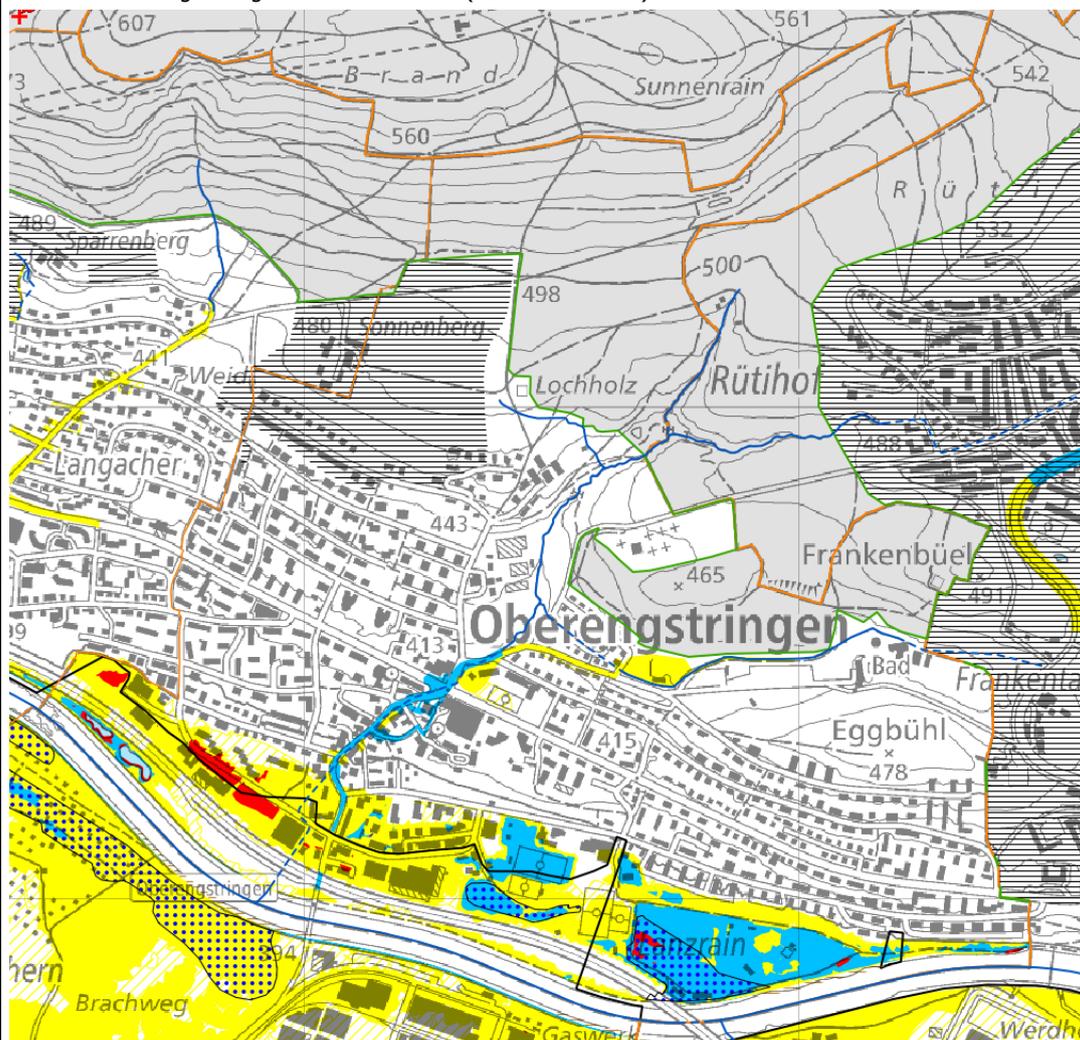
Abb. 22 Auszug ÖREB Grundwasserschutz-zonen GIS-ZH (Stand 22.04.2020)



Schutz vor Naturgefahren

Die bestehende Gefährdung gemäss Gefahrenkarte vom 17.12.2008 (Erlass BDV Nr. 2480) ist ausschliesslich auf eine geringe bis erhebliche Gefährdung durch Hochwasser zurückzuführen (gelber, blauer und roter Bereich).

Abb. 23 Auszug Naturgefahrenkarte GIS-ZH (Stand 22.04.2020)



Demnach befinden sich die Umzonungen Nrn. 3, 8 und 14 in hochwassergefährdeten Bereichen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Daher sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Geeignete Massnahmen sind jeweils im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und umzusetzen. In den roten Bereichen gilt ein Bauverbot. Die aktuelle «Arbeitshilfe für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten» AWEL, Herbst 2019 sowie der «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» AWEL, April 2017 – oder nachfolgende Publikationen - sind zur Massnahmenplanung beizuziehen, worauf in der BZO verwiesen wird.

Die Gemeinde hat die nach dem Erlass der Gefahrenkarte erforderliche Massnahmenplanung erarbeitet, diese wurde Ende 2019 dem AWEL zur Stellungnahme eingereicht. Nach abgeschlossener Prüfung wird die BZO nach Bedarf mit Bestimmungen ergänzt, die den Gefährdungen Rechnung tragen.

Nach Rücksprache mit den Dienststellen ARE und AWEL wird auf die Ausweisung von Naturgefahrenzonen im Zonenplan verzichtet. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume in einem separaten Verfahren wird der Raumbedarf der Gewässer für den Hochwasserschutz festgelegt.

Wald

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Flächen eingezont. Es werden lediglich bestehende Bauzonen umgezont. Folglich muss kein Waldfeststellungsverfahren eingeleitet werden. Im Jahr 2017 wurde die amtliche Vermessung bezüglich der Waldfläche überprüft. Die Waldfläche wird im Richtplan und im Zonenplan analog der amtlichen Vermessung dargestellt.

9 Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 22. März 2018 hat die Gemeinde Oberengstringen die Revision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 23. Juli 2019 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung.

In der Gesamtbeurteilung wird erläutert, dass der Ausbaugrad in der Gemeinde Oberengstringen rund 90 % beträgt und damit klar über dem Mittel des Limmattals und des Kantons liegt. Hinsichtlich dieses hohen Ausbaugrads seien hohe Anforderungen an die Innenentwicklungsstrategie gestellt. Es wird gewürdigt, dass die Zukunftskonferenz und der daraus folgende Masterplan für die Zentrumsentwicklung sowie die Quartieranalyse über die Entwicklungsmöglichkeiten eine solide Basis für die Richt- und Nutzungsplanung bilden. Mit den vorgesehenen Aufzonungen und Gebietsentwicklungen wird eine Bauzonenkapazität für knapp 7'800 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerungszahl von heute rund 6'600 Personen auf voraussichtlich rund 7'000 Personen zunehmen, was den Entwicklungsabsichten des regionalen Richtplans entspricht.

Die in den beiden Vorprüfungsberichten enthaltenen Vorbehalte, Auflagen und Empfehlungen wurden weit gehend umgesetzt und sind in die Vorlage eingeflossen. Die Vorlage wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Mai 2020 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

10 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 hat die Gemeinde Oberengstringen die Revision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 8. September 2020 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung dazu Stellung. Die Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt (V = Vorbehalt, E = Empfehlung, H = Hinweis).

| Betrifft | Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung | Umsetzung |
|--|---|---|
| Richtplanung | | |
| Richtplan Siedlung und Landschaft | | |
| Wald | Die Waldfläche im Ebrist ist im Plan darzustellen. (V) | Wird umgesetzt: Abstimmung mit ALN zur Festsetzung der neuen Waldgrenzen (vgl. Abs. 5.1); |
| Erholungsgebiet Unterhasen-nest | Das Erholungsgebiet ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine FFF beansprucht wird. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht gezogen werden, wird eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF beantragt. (V) | Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche wird im Erholungsgebiet belassen, da die Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (Bestattungswald, Wiesengräber usw.) zunimmt, für die auf dem Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2). <i>Siehe unten Zonenplan</i> |
| Gewässer | «Gewässerrevitalisierung (prioritärer Abschnitt)» an der Limmat gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung eintragen. (V) | Wird umgesetzt. |
| | Auf den Eintrag «kommunaler Gewässerraum (geplant)» ist zu verzichten. (V) | Wird umgesetzt. |
| Richtplantext | | |
| Parkierungsanlagen MIV | In der Unterkapitelüberschrift 6.2.3 das Wort «öffentliche» streichen | Formelle Anpassung. Wird umgesetzt. |
| Nummerierung Erholungsgebiete | Im RP-Text Kap. 5.2.2 Freiraum in der Tabelle sind die Nummern der Erholungsgebiete mit dem Zonenplan abzugleichen. | Wird nicht umgesetzt: Die Bezeichnungen in Richtplan und Zonenplan entsprechen einer unterschiedlichen Systematik. |
| Nutzungsplanung | | |
| Zonenplan | | |
| Wald | Die Waldfläche im Ebrist ist im Zonenplan (Zonenplanänderung Nr. 8) darzustellen. (V) | Wird umgesetzt; Abstimmung mit ALN zur Festsetzung der neuen Waldgrenzen (vgl. Abs. 7.3); |
| Erholungsgebiet Unterhasen-nest | Das Erholungsgebiet ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine FFF beansprucht wird. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht | <i>Umsetzung analog Richtplan Siedlung und Landschaft (s. o.)</i> Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche im Erholungsgebiet lassen, da die Nachfrage nach |

| Betrifft | Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung | Umsetzung |
|-------------------------------------|--|--|
| | gezogen werden, ist eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF vorzunehmen. (V) | alternativen Bestattungsformen (Bestattungswald, Wiesengräber usw.) zunimmt, für die auf dem Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2). |
| Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1728 | Die Erholungszone ist um die Fläche von Kat.-Nr. 1728 zu reduzieren. Die bestehende Reitanlage ist dadurch nicht betroffen. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht gezogen werden, ist eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF vorzunehmen. (V) | Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche im Erholungsgebiet lassen; auf der PN 1728 steht ein Gebäude, für das im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb eine Erneuerung und Umnutzung zulässig bleiben soll; zwischen Reitanlage und Fussballplatz ist die Fläche als Reserve für weitere ergänzende Sportanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2). |
| Kernzonenplan Allgemein | Weitere Informationen z. B. wichtige Freiräume, Einzelbäume oder Firstrichtungen festhalten. (E) | Nicht umsetzen: Es sollten keine weiteren prägenden Elemente und Räume gesichert werden. |
| BZO | | |
| Titelblatt | Druckdatum ergänzen. | Formelle Anpassung. Wird umgesetzt. |
| Mehrwertabgabe (BZO-Synopse) | Vorbehalt: Erst wenn die Freifläche festgelegt wurde, kann der entsprechende Artikel durch das ARE geprüft werden. Vor der öffentlichen Auflage sind die Artikel zum Mehrwertausgleich (gesondert) dem ARE zur Vorprüfung im vereinfachten Verfahren einzureichen. | Wird umgesetzt: Neuer Artikel mit Festlegung der Freifläche gem. MAG § 19 Abs. 2: 1'200 m ² und 20 % Mehrwertabgabe gem. Beschluss GR vom 14.09.2020. Umsetzung in Mustervorschriften, Eingabe zur erneuten Vorprüfung; Gemeinde erarbeitet Fondsreglement (vgl. Abs. 7.1) |
| Art. 6 und 7 Strassenabstand | Mit der BZO-Fassung 2. VP (nBZO) gilt ein Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 PBG und Art. 53 nBZO. Falls das Näherbauen an Strassen in der Kernzone möglich sein soll, ist Art. 7 wie folgt zu ergänzen: «In der Kernzone kann der Strassenabstand vorbehaltlich der Verkehrssicherheit bis auf ... m verringert werden.» (H) | Wird umgesetzt: Es wird ein reduzierter Strassenabstand von 2 m ermöglicht vorbehaltlich Verkehrssicherheit und Gewässerabstand (vgl. Abs. 7.6.5.7). |
| Art. 16/59 Parkierung (BZO Synopse) | Betrifft Festlegung autoarme bzw. -freie Überbauungen: Der Artikel ist auch in die endgültige Fassung der BZO zu übernehmen. | Wird umgesetzt: Ergänzung Art. 59 BZO. |
| Art. 59 Abstellplätze | Die Erhöhung der Pflicht-Parkplätze bei Besuchern von einem PP pro fünf auf vier Wohneinheiten weicht von der kant. Wegleitung ab. Das ARE empfiehlt keine Erhöhung vorzunehmen. (E) Wird die Erhöhung beibehalten ist die rote Markierung in der BZO-Synopse «rot = Änderung gem. kt. Wegleitung» bzgl. des zusätzlichen Bedarfs für Besucher bei Wohnbauten nicht korrekt und zu entfernen. (V) | Nicht berücksichtigt: Die Bestimmung ist so zu belassen, damit der öffentliche Grund nicht übermässig belastet wird; Besucher parkieren sonst auf der Strasse. Oberengstringen weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an MIV auf. Eine Reduktion wäre aufgrund des revidierten Artikels dennoch möglich. Ergänzung, dass dies nicht der kt. Wegleitung entspricht, wird ergänzt (vgl. Abs. 7.6.5.14). |

| Betrifft | Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung | Umsetzung |
|--|--|---|
| Art. 60 Vorplätze | Ergänzung in Art. 60 aufgrund Verkehrserschliessungsverordnung: «Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen oder als Wendepunkte dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.» (E) | Wird umgesetzt. |
| Lärmempfindlichkeitsstufen in Erholungszonen | Es wird empfohlen, zumindest in der BZO zu vermerken, dass die ES in den Erholungszonen nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt. (E) | Wird umgesetzt: Ergänzung Art. 1: In den Erholungszonen gilt die ES nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. |
| Hochwassergefährdung | BZO-Bestimmungen betreffend Hochwassergefährdung prüfen. Insbesondere für die Zonenplanänderung Nr. 8 «Im Ebrist», wo eine erhebliche Hochwassergefährdung vorliegt. (V) Das AWEL prüft die Massnahmenplanung nicht vor, sondern nimmt lediglich Stellung. Der erläuternde Bericht ist entsprechend anzupassen. (V) Die Unterlagen vor dem Einreichen zur Genehmigung nochmals dem AWEL zur Prüfung zustellen. (E) | Wird umgesetzt: Es wird ein neuer Artikel in die BZO eingefügt zu den Naturgefahrenzonen mit Ergänzung im Planungsbericht mit Hinweis auf Hochwassergefährdung und Nachweispflicht von Massnahmen im roten Gefahrenbereich in der Erholungszone "Im Ebrist" EB. Planungsbericht wurde ergänzt (vgl. Abs. 7.6.5.18 und 8.5). Die Unterlagen wurden dem AWEL zugestellt. |
| Art. 37 Abs. 4 Grundwasser | Art. 37 Abs. 4 der BZO ist wie folgt anzupassen: «Bei der Nutzung und der Verortung von Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen der Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen Oberwerd 1 und 2 einzuhalten. Insbesondere gilt in der Engeren Grundwasserschutzzone gemäss Anhang 4 Ziffer 222 der GSchV ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Diese Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.» (V) | Wird umgesetzt. |
| Planungsbericht | | |
| Gewässer Kap. 2, Seite 2 | Die GWR-Festlegung erfolgte nicht im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung, sondern wurde dem AWEL im vereinfachten Verfahren im März zur Vorprüfung eingereicht. Die Tabelle «Planungsablauf» (Kap. 2, Seite 2) ist betreffend der Gewässerraumfestlegung zu korrigieren. (V) | Wird umgesetzt. |
| Hochwassergefährdung Kap. 8.5, Seite 23 | <i>Im erläuternden Bericht (Kap. 8.5, Seite 23) ist zu korrigieren, dass das AWEL lediglich Stellung zur Massnahmenplanung nimmt und keine Vorprüfung erfolgt.</i> (V) | Wird umgesetzt. |
| Siedlungs- | Die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs ist gemäss Art. 1 Bst. H GSchG zu sichern | Wird umgesetzt: Artikel zur Ökologie im Siedlungsgebiet ergänzt und neue Vorschriften |

| Betrifft | Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung | Umsetzung |
|-------------------|---|--|
| entwässerung | und Art. 7 Abs. 2 GSchG verlangt, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann. Diese Forderungen gewinnen mit der Klimaerwärmung zusätzliche Bedeutung. Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse ist die Festlegung lokalklimatischer Bestimmungen in der BZO zu prüfen: Durchgrünung der Siedlungen (Versiegelung), Flächen zur Retention/Versickerung, Flachdachbegrünungen | zur wasserdurchlässigen oberirdischen PP und begrünten Flachdächern ergänzt, da das in der Bewilligungspraxis bereits heute verlangt wird. Ergänzung Art. 54, 57, 60 gemäss Empfehlung ARE (vgl. Abs. 7.6.5.9, 7.6.5.12, 7.6.5.15). |
| | Im erläuternden Bericht ist der Umgang der BZO-Teilrevision mit dem Lokalklima darzulegen bzw. zu ergänzen. | Wird umgesetzt: Ergänzung BZO zum Lokalklima (s. o.) und Erläuterungen sowie Hinweis auf Klimakarte im kt. GIS-Browser im Planungsbericht. Weitere Vorschriften zum klimaangepassten Bauen werden nicht umgesetzt, da konkrete Vorgaben und Vollzug schwierig sind (vgl. Abs. 7.6.5.12). |
| Weiteres Vorgehen | Vereinfachte Vorprüfung Art. zur Mehrwertabgabe beim ARE Anpassungen betreffen Hochwassergefährdung/Massnahmenplanung vor dem Einreichen zur Genehmigung nochmals dem AWEL zur Prüfung zustellen. | Wird umgesetzt; die ergänzende Vorprüfung läuft bis Januar 2021. |

11 Änderungen aufgrund der 3. Vorprüfung inkl. Ergänzungen zur 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 12. November 2020 hat die Gemeinde Oberengstringen Teile der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur erneuten Vorprüfung eingereicht, die die Vorschriften zur Mehrwertabgabe und zu den Naturgefahren betrafen. Mit Datum vom 22. Januar 2021 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der dritten Vorprüfung dazu Stellung. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 hat die Gemeinde zudem Ergänzungen zur zweiten Vorprüfung bezüglich Waldabstand im Gebiet Ebrist eingereicht. Mit Schreiben vom 17. Februar 2021 nimmt das ARE dazu Stellung. Die Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt (V = Vorbehalt, E = Empfehlung, H = Hinweis).

| Betrifft | Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung | Umsetzung |
|---|--|--|
| <i>Bau- und Zonenordnung</i> | | |
| Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe | Eigener Artikel des Abs. 4 mit der Marginalie «Erträge» (E) | Wird nicht berücksichtigt: Die BZO wird nach der öffentlichen Auflage nicht neu nummeriert, auf Marginalien wird verzichtet. |
| Art. 63 Naturgefahrenzonen | <ul style="list-style-type: none"> Ergänzung der Fussnote: aktueller Verweis auf Arbeitshilfe AWEL Umbenennung Sonderobjekte in Sonderrisiko-Objekte Ergänzung Abs. 3 mit der Verpflichtung der Bauherrschaft, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen festzulegen | Wird umgesetzt (vgl. Abs. 7.6.5.18, Abs. 8.5 und BZO) |
| <i>Ergänzungsplan Waldabstandslinie</i> | | |
| Anpassung Amtliche Vermessung Erschliessung «Im Ebrist» | <ul style="list-style-type: none"> Die amtliche Vermessung der Erschliessung durch das Waldareal ist unter Einbezug des Kreisforstmeisters anzupassen. Der angepasste Plan ist der Abteilung Wald zuzustellen. | Wird umgesetzt, Prüfung ist erfolgt (vgl. Abs. 7.3). |

12 Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Revisionsvorlage mit der Optimierung der Bauzonen die Einwohnerkapazitäten rein rechnerisch um 10 % oder gut 700 Einwohner gestiegen sind. Davon liegt allerdings ein grosser Teil in den bereits überbauten Bauzonen und kann nur langfristig mobilisiert werden. Die in der nächsten Planungsperiode verfügbaren Reserven innerhalb der Bauzonen erlauben eine Zunahme um etwa 585 Einwohner oder 8.7 %. Gegenüber der Einwohnerzahl 2019 von 6'739 werden damit bis 2030 etwa 7'200 Einwohner erreicht, was den Zielvorgaben des Regionalen Richtplans Limmattal entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für etwa 15 Jahre.

Die im kommunalen Richtplan und in Abs. 3 formulierten übrigen Entwicklungsziele wurden folgendermassen umgesetzt:

- Durch die Flexibilisierung der Bauvorschriften, die punktuellen Umzonungen und die Anforderungen an Gestaltungspläne wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt.
- Die Vorschriften der Zentrumszone bilden eine zweckmässige planerische Grundlage für die Zentrumsplanung.
- Mit den flexibleren Bauvorschriften und der punktuellen Erhöhung der baulichen Dichte wurden Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz und zur Mobilisierung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet geschaffen.
- Die Kernzonenplanung mit der angestrebten Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans Im Winkel und der Präzisierung der Gestaltungsplanpflicht bezweckt eine Belebung und Erneuerung der Kernzone.
- Im Rahmen der Kernzonenplanung wurden die kommunalen Schutzobjekte überprüft.
- Für die Quartiererhaltungszone Kosthäuser wurden massgeschneiderte Bestimmungen für den Erhalt und eine mögliche Entwicklung festgelegt.
- Die lockeren hangseitigen Überbauungen werden als ortsbauliches Qualitätsmerkmal durch einen Verzicht auf eine höhere Baumasse sowie gewisse Gestaltungsvorschriften erhalten. Arealüberbauungen werden hier nicht mehr zugelassen.
- Das Gewerbe kann sich im Rahmen der bestehenden Gewerbezone entwickeln.
- Die Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets werden erhalten und ihrem Zweck entsprechend der Erholungs- oder Freihaltezone zugewiesen.

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen an, dazu wurden die Rahmenbedingungen gesetzt. Damit die Entwicklung in zehn Jahren aber nicht zu stagnieren beginnt, muss sie beobachtet werden. Gegebenenfalls sind mittelfristig raumplanerische Massnahmen wie die Umnutzung grösserer Areale, die Erhöhung der Ausnützung oder sogar Neueinzonungen zu prüfen.

Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 7. Dezember 2020 bis 7. Februar 2021 die Gelegenheit, zur gesamten revidierten Vorlage Stellung zu nehmen. Die revidierte Vorlage wurde am 14. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath

Anhang A

Stand der Erschliessung

Anhang B

Überbauungsstand

Anhang C

Kapazitätsberechnung

Anhang D

Quartieranalyse – Erläuterungsbericht vom 11. April 2017

Anhang E

Potenzialanalyse Zentrum Oberengstringen vom 28. Januar 2015,
Halter AG Immobilien

Anhang F

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Oberengstringen, Überprüfung der Störfallsituation, suisseplan Ingenieure AG Zürich im Auftrag der Erdgas Ostschweiz AG, 26. März 2020