



Eingegangen

09. Sep. 2020

Gemeinde Oberengstringen
Gemeinderatskanzlei
Zürcherstrasse 125
8102 Oberengstringen



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Max Altherr
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43
max.altherr@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 20-0650

08. Sep. 2020

Oberengstringen - Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung - Zweite Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 haben Sie uns die Revision der Richt- und Nutzungsplanung Oberengstringen zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS), sowie die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die Festsetzung des kantonalen Richtplans (vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt) und des regionalen Richtplans Limmattal (vom Regierungsrat am 4. Oktober 2017 festgesetzt) stellt die Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Richt- und Nutzungsplanungen zu revidieren und mit den aktualisierten, übergeordneten Planungsvorgaben abzustimmen. Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Oberengstringen geht auf das Jahr 1983 zurück und wurde seitdem nicht revidiert. Die kommunale Nutzungsplanung wurde 1995 gesamthaft revidiert, danach folgten vereinzelte Teilrevisionen. Beide Instrumente bedürfen einer Aktualisierung. Die Gemeinde setzt sich seit längerem mit ihrer Entwicklungsplanung auseinander und hat bereits verschiedene Vorstudien erarbeitet. So fand im November 2009 beispielsweise die Zukunftswerkstatt Oberengstringen statt, deren Ergebnisse letztlich in den «Masterplan Zentrum Oberengstringen» mündeten. Auch wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt. Die im Rahmen dieser Vorstudien gewonnenen Erkenntnisse und formulierten Zielsetzungen geben Anstoss für die vorliegende Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung. Der Gemeinderat hat entschieden, die aus dem Jahr 1995 stammende Bau- und Zonenordnung (BZO) zusammen mit dem kommunalen Richtplan vollständig zu überarbeiten, sodass nicht nur der Masterplan über den Zentrumsbereich, sondern gleichzeitig auch die oben erwähnten gesetzlichen Aufträge im Bereich der Nutzungsplanung erfüllt werden können.

Im Juli 2019 wurde die Vorlage zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Oberengstringen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Die Rückmeldungen und Auflagen aus der ersten Vorprüfung wurden mit der vorliegenden Planung bearbeitet. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurde die Vorlage mit dem Kernzonenplan und dem Ergänzungsplan Kosthäuser ergänzt. Weiter wurde ein Entwurf für den kommunalen Mehrwertabgabesatz eingefügt und es wurde eine Störfallrisiko-Abklärung durchgeführt.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft, 1:5'000 vom 21. April 2020
- Kommunalen Richtplan Verkehr, 1:5'000 vom 21. April 2020
- Richtplantext zu den kommunalen Richtplänen vom 21. April 2020
- Zonenplan, Mst. 1:5'000 vom 21. April 2020
- Ergänzungsplan Kosthäuser, Mst. 1:500 vom 21. April 2020
- Kernzonenplan, Mst. 1:2'000 vom 21. April 2020
- Bau- und Zonenordnung (inkl. synoptischer Darstellung) vom 21. April 2020
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. April 2020

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Oberengstringen dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet. In diesem Handlungsraum sind neben einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Der kantonale Richtplan gibt die Ausdehnung des Siedlungsgebietes vor, welches deckungsgleich ist mit den heute geltenden Bauzonen. Der Bereich südlich des Freibads und entlang der Siedlungsgrenze im Oberen Eggbühl ist als Freihaltegebiet ausgeschieden. Für den Uferbereich zwischen Autobahn und Limmat wird eine Gewässerraumrevitalisierung vorgeschrieben, der westliche Abschnitt davon ist als Erholungsgebiet festgelegt. Entlang des südöstlichen Gemeindegebietes führt eine Erdgastransportleitung > 5 bar.

Der regionale Richtplan ergänzt die kantonalen Vorgaben indem er für die höheren Hanglagen durchgehend eine niedrige Dichte vorschreibt. In diesen Gebieten soll die lockere und durchgrünte Bebauung erhalten werden und die Zonierung (in der Regel 1-/2-geschossige Bauzonen) hat sich nach dem Bestand zu richten. Ferner wird der Freiraum Lanzrain im Bereich der Limmat als Erholungsgebiet ausgewiesen.

Die Gemeinden sind demnach aufgefordert, das Entwicklungspotential, das in den überbauten Bauzonen gemäss BZO theoretisch noch möglich wäre, auszuschöpfen. Ferner soll die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen, geprüft werden, wobei eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume anzustreben ist.



Der Ausbaugrad (Anteil der gebauten Geschossfläche gegenüber der gemäss BZO zulässigen Geschossfläche) in der Gemeinde Oberengstringen beträgt rund 90% und liegt damit klar über dem Mittel des Limmattals und des Kantons. Hinsichtlich dieses hohen Ausbaugrads sind hohe Anforderungen an die Innenentwicklungsstrategie gestellt. Es soll geklärt werden, welche Gebiete im Bestand ein Potenzial für eine Erhöhung der Nutzungsdichte aufweisen, aber auch, wo hingegen eine Erhöhung explizit nicht erwünscht ist.

Würdigung

Mit der Überarbeitung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Oberengstringen aus der ersten kantonalen Vorprüfung konnte ein adäquater Planungsstand erreicht werden. Die Erstellung des Kernzonenplans wird von kantonalen Seite begrüsst. Anhang F des Planungsberichts geht im Detail auf die Umsetzung der Auflagen und Empfehlungen aus der ersten Vorprüfung ein. Bis auf wenige Ausnahmen wurden diese umgesetzt. War dies nicht der Fall, wurde dies stets überzeugend argumentiert. Somit weist die vorliegende Planung einen Stand auf, welcher es zulässt eine Genehmigung in Aussicht zu stellen. Um dies sicherzustellen, müssen nachfolgende Punkte noch überarbeitet werden.

3. Beurteilung im Einzelnen

Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Wald

Die forstrechtlichen Aspekte sind grundsätzlich korrekt aufgeführt. Im Jahr 2017 wurde die amtliche Vermessung bezüglich der Waldfläche überprüft. In den vorliegenden Planungsgrundlagen bzw. im Zonenplan wurden die Änderungen nur teilweise berücksichtigt.

- Im Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft fehlt die Waldfläche im Ebrist. Diese ist gemäss Grundlage der amtlichen Vermessung aufzuführen.

Erholungsgebiet Unterhasennest

Gemäss § 18 PBG soll die Richtplanung u.a. räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen. Boden ist dabei sparsam zu beanspruchen und vor Beeinträchtigungen zu schützen: Gemäss Artikel 2 RPV ist insbesondere auch zu prüfen, welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen und welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen. Bodenverändernde Nutzungen sind möglichst auf Flächen ohne Boden (Flächenrecycling) oder auf in ihrem Aufbau bereits massgeblich anthropogen veränderten Böden zu lokalisieren. Fruchtfootflächen (FFF) dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Gemäss dem Sachplan Fruchtfootflächen (Vollzugshilfe 2006) «müssen in der Interessenabwägung die Interessen künftiger Generationen ein grösseres Gewicht erhalten gegenüber kurzfristigen ökonomischen Interessen und vordergründig vielversprechenden Vorteilen». Gegenwärtig wird das Vorhaben wie folgt beurteilt: Betroffen sind u.a. rund 1 ha Fruchtfootfläche, Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen des Bodens liegen nicht vor.

Diese Fläche ist vom Friedhof durch einen befestigten Weg getrennt. Der Friedhof selbst ist gemäss Orthofoto bei weitem nicht ausgelastet, eine Ausdehnung in die Fruchtfolgeflechte ist daher nicht plausibel. Eine Interessenabwägung liegt nicht vor.

- Das Erholungsgebiet ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine Fruchtfolgeflechte beansprucht wird.
- Sollte eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflechte weiter in Betracht gezogen werden, wird eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflechten beantragt.

Gewässer

In der Richtplankarte ist als kantonale/regionale Festlegung die «Gewässerrevitalisierung (prioritärer Abschnitt)» an der Limmat eingetragen. Der bezeichnete Abschnitt entspricht jedoch nicht dem in der kantonalen Revitalisierungsplanung bezeichneten Abschnitt und ist entsprechend anzupassen. In der Richtplankarte werden zwei offene Abschnitte des Dorfbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2.0, im Bereich des Siedlungsgebietes mit dem Eintrag «kommunaler Gewässerraum (geplant)» bezeichnet. Dieser Eintrag ist missverständlich, da der Eindruck entsteht, dass für die übrigen, eingedolten Gewässerabschnitte kein Gewässerraum ausgeschieden werden soll. In dem im März 2020 dem AWEL zur Vorprüfung eingereichten Gewässerraumplan (vom AWEL noch nicht vorgeprüft) sind jedoch Gewässerräume auch für die eingedolten Abschnitte des Dorfbachs sowie des Zwüschethölzerenbach ausgeschieden. Auf den Eintrag «kommunaler Gewässerraum (geplant)» ist zu verzichten.

- In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft ist der Eintrag «Gewässerrevitalisierung (prioritärer Abschnitt)» an der Limmat gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung einzutragen.
- In der Richtplankarte Siedlung und Landschaft ist auf den Eintrag «kommunaler Gewässerraum (geplant)» zu verzichten.

Richtplanktext zu den Kommunalen Richtplänen

Parkierungsanlagen MIV

Der Richtplanktext wurde in Kap. 6.2.3 «Öffentliche Parkierungsanlagen MIV» angepasst. Ein Ziel für die Anzahl öffentlicher und privater Parkplätze wurde ergänzt sowie folgende Massnahme aufgenommen: «Die Gemeinde prüft im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung Massnahmen, den Grundbedarf an Pflicht-Parkplätzen angemessen zu reduzieren.»

- Da neu auch private Parkierungsanlagen in dem Unterkapitel behandelt werden, ist in der Unterkapitelüberschrift das Wort «öffentliche» zu streichen.



Zonenplan

Wald

Die forstrechtlichen Aspekte sind grundsätzlich korrekt aufgeführt. Im Jahr 2017 wurde die amtliche Vermessung bezüglich der Waldfläche überprüft. In den vorliegenden Planungsgrundlagen bzw. im Zonenplan wurden die Änderungen nur teilweise berücksichtigt.

- Im Zonenplan ist die Waldfläche im Ebrist (Zonenplanänderung Nr. 8) derjenigen der amtlichen Vermessung anzupassen.

Erholungszonen Unterhasennest und Oberwerd

Art. 47 RPV verlangt bei Nutzungsplanungen u.a. Berichterstattung darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, d.h. u.a. die haushälterische Nutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden, berücksichtigt werden. Das Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden» informiert diesbezüglich im Detail und verweist auf verfügbare Hilfsmittel im kantonalen GIS-Browser. Über den Boden wird nicht hinreichend Bericht erstattet. Die Vorhaben werden gegenwärtig wie folgt beurteilt:

- Zonenplanänderung Nr. 9 Unterhasennest: Beurteilung siehe Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft.
- Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Oberwerd: Betroffen sind u.a. rund 2 ha Fruchtfolgefläche ausserhalb der bestehenden Reitanlage (Kat.-Nr. 1728); für die Schaffung einer Zonenkonformität ist eine Umzonung dieser Fläche nicht erforderlich. Fruchtfolgeflächen sind für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet.
 - Zonenplanänderung Nr. 9 Unterhasennest: Die Erholungszone ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine Fruchtfolgefläche beansprucht wird.
 - Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Oberwerd: Die Erholungszone ist um die Fläche von Kat.-Nr. 1728 zu reduzieren.
 - Zonenplanänderung Nr. 9 Unterhasennest, Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Oberwerd: Sollten die beabsichtigten Zonenplanänderungen weiterhin in Betracht gezogen werden, so ist als Grundlage für die Vorprüfung hinreichend Bericht zu erstatten. In der Interessenabwägung ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde.

Kernzonenplan

Allgemein

Die Signatur der strukturbildenden Gebäude wurde auf Empfehlung des ARE aus dem Zonenplan entfernt und in den neu erstellten Kernzonenplan eingefügt. Dieser Schritt wird ausdrücklich begrüsst. Der Kernzonenplan bietet die Möglichkeit detaillierte Aussagen zum



Zentrum zu formulieren. Da momentan lediglich die strukturbildenden Gebäude definiert werden, empfiehlt das ARE weitere Informationen festzuhalten. Dies könnten z.B. wichtige Freiräume, Einzelbäume oder Firstrichtungen sein. Es soll jedoch erwähnt sein, dass dies dem Ermessensspielraum der Gemeinde unterliegt.

Bau- und Zonenordnung

Titelblatt

Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) muss im Titelblatt das Druckdatum aufgeführt werden.

- Das Titelblatt der BZO ist mit dem Druckdatum zu ergänzen.

Mehrwertabgabe (BZO Synopse)

Dass das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) bereits berücksichtigt wurde, wird vom ARE begrüsst. Jedoch ist der vorliegende Artikel in der BZO (Synopse) nicht abschliessend beurteilbar. Erst wenn die Freifläche festgelegt wurde, kann der entsprechende Artikel geprüft werden.

- Vor der öffentlichen Auflage sind die Artikel zum Mehrwertausgleich (gesondert) dem ARE zur Vorprüfung im vereinfachten Verfahren einzureichen.

Art. 6 und 7 Strassenabstand

Art. 6 mit dem dazugehörigen Kernzonenplan definiert die Stellung der strukturbildenden Gebäude in der Kernzone. Die Stellung der übrigen Bauten soll sich nach den Vorschriften für die Neubauten (Art. 7) richten. Art. 7 enthält jedoch keine spezielle Regelung des Strassenabstands, der mangels einer besonderen Regelung in der BZO 6 m beträgt (§ 265 PBG, Art. 53 nBZO). Sollte das Näherbauen an Strassen in der Kernzone möglich sein, beantragen wir Art. 7 anzupassen.

- Falls das Näherbauen an Strassen in der Kernzone möglich sein soll wird beantragt, Art. 7 wie folgt zu ergänzen: «In der Kernzone kann der Strassenabstand vorbehältlich der Verkehrssicherheit bis auf ...m verringert werden.»

Art. 16 Parkierung (BZO Synopse)

Der Antrag bezüglich der Möglichkeiten zur Abminderung des Parkplatzbedarfs ist berücksichtigt worden. Den Ausführungen zufolge sollen auch autofreie Überbauungen ermöglicht werden. Im Gegensatz zur synoptischen Darstellung der BZO-Anpassungen fehlt diesbezüglich eine Festlegung in der revidierten Fassung. Die Festlegung ist entsprechend noch zu ergänzen.

- Die Festlegung zur weitergehenden Reduktion des Parkplatz-Pflichtbedarfs (autoarme bzw. -freie Überbauungen) ist nur in der synoptischen Darstellung enthalten. Diese Festlegung ist auch in der revidierten bzw. endgültigen Fassung der BZO zu berücksichtigen.



Art. 59 Abstellplätze

In der Nutzungsplanung wurde entgegen dem unter Kapitel «Richtplangentext zu den kommunalen Richtplänen» erwähnten neuen Ziel, die Reduzierung des Grundbedarfs an Pflicht-Parkplätzen zu prüfen, bei der Wohnnutzung in Art. 59 die Vorgabe erhöht. Neu soll ein Parkplatz pro vier Wohneinheiten erstellt werden statt wie bisher pro fünf Wohneinheiten. Das ist eine deutliche Abweichung von der kantonalen Wegleitung, die 10% der Bewohner-Parkplätze vorsieht. Wir empfehlen, keine Erhöhung vorzunehmen.

- Die rote Markierung in der BZO-Synopse «rot = Änderung gem. kt. Wegleitung» ist in Art. 59 bzgl. des zusätzlichen Bedarfs für Besucher bei Wohnbauten wie oben genannt nicht korrekt und zu entfernen.

Art. 60 Vorplätze

Gemäss Art. 60 dürfen Garagenvorplätze als Abstellplätze angerechnet werden. Bei Ausfahrten von Typ B und C darf jedoch gemäss Anhang 2 zur Verkehrserschliessungsverordnung [LS 700.4] nur vorwärts auf die Strasse gefahren werden, was eine Wendemöglichkeit auf dem privaten Grund bedingt. Da sich der Wendplatz häufig im Garagenvorplatzbereich befindet, soll die Bestimmung um entsprechenden Vorbehalt ergänzt werden.

- Folgende Ergänzung in Art. 60 wird beantragt: «Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen oder als Wendepunkte dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.»

LES in Erholungszonen

In der ersten Vorprüfung wurde beantragt, dass für die Erholungszonen in der BZO und im Zonenplan bei den Empfindlichkeitsstufen festzulegen sei, ob es sich um ein spezielles (flächendeckendes) Lärmschutzbedürfnis handelt, oder ob die Lärmempfindlichkeit nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt. Es wird empfohlen, zumindest in der BZO zu vermerken, dass die ES in den Erholungszonen nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt.

Hochwassergefährdung

Am Antrag aus der ersten Vorprüfung wird festgehalten, dass im Rahmen der BZO-Teilrevision zu prüfen ist, ob und wie mit den BZO-Bestimmungen der Hochwassergefährdung begegnet werden kann. Dies gilt insbesondere für die Zonenplanänderung Nr. 8 «Im Ebrist», wo eine erhebliche Hochwassergefährdung vorliegt. Da die BZO-Teilrevision nun zur Vorprüfung vorliegt, ist es nicht zweckmässig, die Stellungnahme zur Massnahmenplanung abzuwarten und daraufhin, nochmals Anpassungen an der BZO vorzunehmen. Zudem sind raumplanerische Massnahmen nur ein Teil der Massnahmenplanung, so dass das Prüfergebnis der gesamten Massnahmenplanung nicht abgewartet werden muss. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine Vorprüfung der Massnahmenplanung nicht erfolgt, sondern das AWEL lediglich Stellung zur Massnahmenplanung nimmt. Der erläuternde Bericht ist entsprechend anzupassen. Das AWEL empfiehlt, die Unterlagen vor dem Einreichen zur Genehmigung dem AWEL nochmals zur Prüfung zuzustellen.

- Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob und wie mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Hochwassergefährdung begegnet werden kann.

Grundwasser

Neu ist im Zusammenhang mit einer bestehenden Reitanlage die Erholungszone ES2 «Oberwerd» vorgesehen. Diese wie auch die bereits bestehende Erholungszone ES1 «Brunewils» tangieren die Grundwasserschutzzonen der Fassungen Oberwerd 1 und 2 (Grundwasserrechte n 01-0039 und n 01-0085). Die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen wurden mit AWEL-Verfügung Nr. 0970 vom 23. November 2016 genehmigt. In der synoptischen Darstellung der aktuellen und der revidierten Fassung der BZO sowie in der revidierten Fassung der BZO wird im Art. 37 Abs. 4 aufgeführt, dass bei der Verortung (von Gebäuden) die Bestimmungen der überarbeiteten Grundwasserschutzzonen einzuhalten sind. In den Grundwasserschutzzonen sind aber gemäss dem entsprechenden Schutzzone-nreglement zusätzlich auch Nutzungseinschränkungen zu beachten bzw. einzuhalten. Die im Richtplantext vom 21. April 2020 in der Tabelle des Kapitels 5.2.2 Freiraum aufgeführten Nummern der Erholungsgebiete stimmen nicht mit den Bezeichnungen im Zonenplan bzw. anderen Dokumenten überein (Bsp. Richtplantext E5 = Oberwerd, Zonenplan und BZO Art. 37 ES2 = Oberwerd).

- 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. Diese Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Gewässer

Im erläuternden Bericht, Kap 2, Seite 2 ist in der Tabelle «Planungsablauf» folgendes festgehalten: «Überarbeitung BZO und ZP, Ausscheidung der Gewässerräume Juni 2017 bis Februar 2018». Die Gewässerraumfestlegung erfolgte jedoch nicht im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung, sondern wurde dem AWEL im vereinfachten Verfahren im März 2020 zur Vorprüfung eingereicht. Die Tabelle ist entsprechend anzupassen.

Des Weiteren wird im erläuternden Bericht auf die Hochwassergefährdung im Gemeindegebiet hingewiesen (Kap. 8.5, Seite 23). In der ersten Vorprüfung wurde zusätzlich verlangt aufzuzeigen, wie die bestehenden Hochwasserprobleme gelöst werden können. Im erläuternden Bericht wird diesbezüglich auf die Massnahmenplanung zur Umsetzung der Gefahrenkarte verwiesen. Es wird ausgeführt, dass «nach Prüfung der Massnahmenplanung die BZO nach Bedarf mit Bestimmungen ergänzt wird, die den Gefährdungen Rechnung tragen.»

- Die Tabelle «Planungsablauf» (erläuternder Bericht, Kap. 2, Seite 2) ist betreffend die Gewässerraumfestlegung zu korrigieren.

- Im erläuternden Bericht (Kap. 8.5, Seite 23) ist zu korrigieren, dass das AWEL lediglich Stellung zur Massnahmenplanung nimmt und keine Vorprüfung erfolgt.

Siedlungsentwässerung

Die BZO orientiert sich stark an der optischen Erscheinung der Bauten und Anlagen. Form, Grösse, Abstände, Materialisierung, Farbe, Gestaltung und weiteres sind teilweise sehr differenziert geregelt. Auch bezüglich der Ausrüstung und Ausstattung von Überbauungen mit Fahrzeugabstellplätzen, Containerplätzen, Spiel- und Ruheflächen und ähnlichem sind teilweise differenzierte Bestimmungen formuliert.

Aus Sicht des Gewässerschutzes werden Bestimmungen vermisst, die erlauben, mit raumplanerischen Mitteln folgenden zwei zentralen Forderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) Nachdruck zu verleihen. Art. 1 Bst. h GSchG verlangt, dass die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs gesichert wird und Art. 7 Abs. 2 GSchG verlangt, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann. Die Forderung, Siedlungen möglichst grün zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, hat mit der Klimaerwärmung eine weitere wichtige Bedeutung erhalten. In Trocken- und Hitzeperioden trägt die Verdunstung aus dem Boden, von begrünten Dächern und aus Pflanzen zur Kühlung und zu einem ausgeglicheneren Lokalklima bei.

Auf Stufe BZO könnten z.B. Flachdachbegrünungen vorgeschrieben werden, mit welchen das darauf anfallende Regenwasser möglichst lange zurückgehalten werden kann. Zudem könnte mit der Festlegung einer Grünflächenziffer wichtiger Grünraum gesichert werden, welcher für Baumpflanzungen und für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wichtige Rolle einnimmt.

- Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse ist die Festlegung lokalklimatischer Bestimmungen im oben erwähnten Sinne zu prüfen.
- Im erläuternden Bericht ist der Umgang der BZO-Teilrevision mit dem Lokalklima darzulegen bzw. zu ergänzen.

4. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung Oberengstringen sind die Unterlagen (Zonenplan, Kernzonenplan, Bau- und Zonenordnung, Ergänzungsplan Kosthäuser, Kommunale Richtpläne und Text, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Revision der Richt- und Nutzungsplanung Oberengstringen rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung Oberengstringen in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Max Altherr