

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Erläuternder Bericht
nach Art. 47 RPV
Erlass Zentrumszonen (ZI und Z II)

Festsetzung

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Projektnummer: S2020-318
Dokument: Erläuternder Bericht

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Festsetzung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Anna Fässler

z:\4_winkels2020-
318_trop_zentrumsgebiet\01_rap\05_bericht\01_pmb\20231212_winkel_teilrev_np_bericht_nach_art_47_rpv_mark.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Vorgeschichte und beabsichtigte Entwicklung	5
1.2	Gegenstand und Zielsetzung	5
1.3	Planungsablauf	7
2.	Übergeordnete Vorgaben	7
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	7
2.2	Sachpläne des Bundes	8
2.3	Kantonaler Richtplan	8
2.4	Regionaler Richtplan Zürich Unterland	10
2.5	Entwicklungskonzept Raum Bülach	10
2.6	Weitere Gesetze und Normen	14
2.7	Kommunale Richtplanung	15
2.8	Rechtskräftige Nutzungsplanung im Zentrum	16
3.	Parallel laufende Planungen	19
3.1	Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse vom 20.04.2021	19
3.2	Parkierungskonzept	20
3.3	Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (12.12.2023)	20
4.	Erläuterung zum Zonenplan	21
4.1	Bereich östlich der Seebnerstrasse (mit Gestaltungsplanpflicht)	22
4.2	Bereich westlich der Seebnerstrasse	22
4.3	Änderung Zonenplan	23
5.	Erläuterung zur Bau- und Zonenordnung	23
5.1	Zentrumszone	23
5.1.1	Grundmasse und Gemeinsame Bestimmungen ZI und ZII	24
5.1.2	Bestimmungen zur Zentrumzone ZI (östlich der Seebnerstrasse)	24
5.1.3	Bestimmungen zur Zentrumzone ZII (westlich der Seebnerstrasse)	26
5.2	Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen	27
5.3	Gestaltungsplanpflicht	27
6.	Auswirkungen und Beurteilung	28
6.1	Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	28
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	30
6.3	Reduktion Zonen für öffentliche Bauten	30
6.4	Mehrwertausgleich	30
6.4.1	Kantonaler Mehrwertausgleich	30
6.4.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	31

7.	Vorprüfung	31
7.1	1. Vorprüfung: 01.03.2021 – 09.06.2021	31
7.2	2. Vorprüfung 20.03.2023 – 16.06.2023	31
8.	Mitwirkung	32
8.1	Anhörung	32
8.2	Öffentliche Auflage	32
9.	Festsetzung und Genehmigung	32
10.	Grundlagen	33
11.	Anhang	34
11.1	Berechnung Baumasse Zentrum Breiti	34
11.2	Herleitung Wohnanteil in ZI	35
11.3	Pläne Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)	36
11.3.1	Untergeschoss	36
11.3.2	Erdgeschoss	37
11.3.3	Obergeschoss	38
11.3.4	Dachgeschoss	39
12.	Beilagen	40
12.1	Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Schlussbericht Testplanung (26.02.2019)	40
12.2	Richtprojekt (24.02.2023)	40
12.3	Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» (09.12.2021)	40
12.4	Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse (20.04.2021)	40
12.5	Mehrwertgutachten vom 30.12.2022	40
12.6	Auswertung der 1. Vorprüfung (08.02.2021 – 09.06.2021)	40
12.7	Auswertung der Anhörung (05.03.2021 - 03.05.2021)	40
12.8	Auswertung der 2. Vorprüfung (20.03.2023 – 16.06.2023)	40

1. Einleitung

1.1 Vorgeschichte und beabsichtigte Entwicklung

Am 24. September 2007 hat die Gemeindeversammlung einer Initiative zugestimmt, welche die Verankerung einer "Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet beim Gemeindehaus" in der kommunalen Nutzungsplanung zur Folge hatte. Beweggrund hierfür war, die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen zu schaffen.

In der Folge setzte der Gemeinderat die in der Initiative verlangten planungsrechtlichen Festlegungen (Gestaltungsplanpflicht) um und unterbreitete der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2012 eine Vorlage für den Erlass des "Öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum". In diesem Sondernutzungsplan wurden die Inhalte der Initiative von 2007 bzw. die darin enthaltenen Forderungen weitergehend präzisiert und mit dem eingeforderten Planungsinstrument verbindlich gesichert.

Bis dato wurden die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum von 2012 angebotenen Nutzungsmöglichkeiten in keinem Teil in Anspruch genommen oder umgesetzt. Hingegen haben sich seit der Festsetzung des Planes grundlegende Veränderungen ergeben. Der Verkaufsstandort Winkel der ehemaligen "LANDI Winkel-Rüti" wurde aufgehoben. Ausserdem wurde die Poststelle Winkel geschlossen. Deren Räumlichkeiten werden neu durch die öffentliche Verwaltung genutzt.

Mit der nun ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters angesiedelten öffentlichen Verwaltung entfällt ein zentrales Element des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum. Demgegenüber besteht seitens der LANDI Züri Unterland die Absicht, einen Neubau für die bestehende Volg-Filiale zu erstellen. Dies allerdings an einer vom rechtskräftigen Gestaltungsplan abweichenden Lage. Die geänderten Nutzungsvorstellungen haben eine teilweise Sinnentleerung des öffentlichen Gestaltungsplanes zur Folge. Ausserdem beinhalten die neuen Nutzungsvorstellungen Widersprüche zu den kommunalen nutzungsplanerischen Regelungen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan.

Im Hinblick auf das seitens des Gemeinderates und der LANDI Züri Unterland gemeinsam angestrebte Attraktivieren des Zentrums gilt es, neben der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes, auch eine Teilrevision der kommunalen Planungsinstrumente vorzunehmen. Dabei erscheint es unumgänglich, sich örtlich nicht nur auf den Einzugsbereich der festgelegten Gestaltungsplanpflicht zu beschränken. Vielmehr sind auch die gemeindeeigenen Grundstücke (aktuell: Zone für öffentliche Bauten (öB) westlich der Seebnerstrasse) in die planerischen Überlegungen miteinzubeziehen. Damit lassen sich die hinsichtlich der aktuellen Zonenzuweisung als unzweckmässig beurteilten planerischen Festlegungen bereinigen.

Um der komplexen Ausgangslage im Zentrumsgebiet gerecht zu werden und die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie eine qualitätsvolle Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes zu ermöglichen, haben die Gemeinde Winkel und die LANDI Züri Unterland, als Grundeigentümerinnen eine Testplanung durchgeführt, welche im Februar 2019 abgeschlossen wurde.

1.2 Gegenstand und Zielsetzung

Anhand der Ergebnisse aus der Testplanung (vgl. Beilage 12.1) und den aktuellsten Ergebnissen aus der Entwicklung des Richtprojekts wurden die Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung überprüft.



Abb. 1a: Testplanung (Stand: 26.02.2020)
Quelle: Schlussbericht zur Testplanung, Anhang A

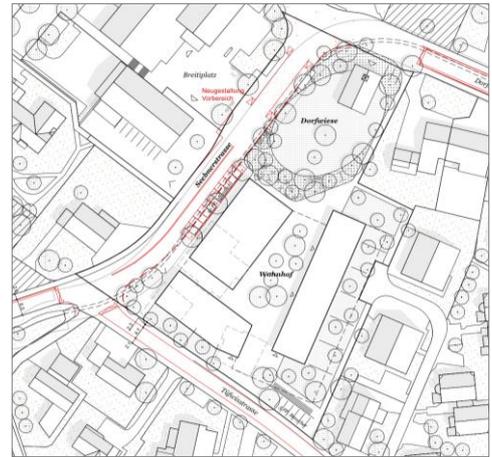


Abb. 1b: Richtprojekt (Stand: 24.02.2023)

Das Ergebnis der Testplanung sowie das daraus entwickelte Richtprojekt (vgl. Beilage 12.2) beinhalten Widersprüche zu einzelnen, jedoch massgebenden rechtskräftigen planerischen Festlegungen (Grundordnung sowie "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten durch das Bauvorhaben der LANDI Züri Unterland, im Wesentlichen für ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs. Einer Zone für öffentliche Bauten können gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs stellt jedoch keine öffentliche Aufgabe im Sinne des PBG dar. Ein Abweichen von dieser gesetzlichen Regelung über den nach wie vor erforderlichen öffentlichen Gestaltungsplan kann nicht in Betracht gezogen werden. Dies deshalb, weil eine derart weitgehende Änderung einer unzulässigen Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme. Das heisst, für die örtlich bevorzugte Lage des Ladengeschäfts ist eine neue Zonenzuweisung vorzusehen. Dies gilt in gleichem Masse auch für die weiteren Grundstücke und Grundstücksteile im Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum.

In der vorliegenden Teilrevision werden daher einerseits die Zonenzuordnung im Zentrumsgebiet überprüft und angepasst (Teilrevision der Zonenplans; Umzonung Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone I bzw. II) und die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den entsprechenden Bestimmungen zu den neu geschaffenen Zentrumszonen (I und II) ergänzt, die inhaltlichen Aussagen zur Gestaltungsplanpflicht betreffen das Gemeindezentrum angepasst, sowie weitere in Relation zu diesen Änderungen stehende Bereinigungen der BZO vorgenommen. Aus den oben dargelegten Überlegungen ergibt sich folgender Planungsperimeter.

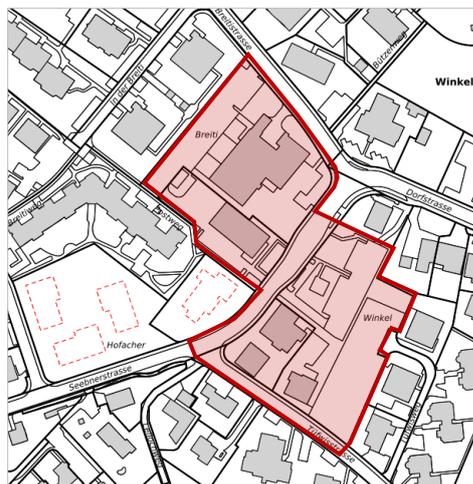


Abb. 2: Planungsperimeter: links: Amtliche Vermessung, rechts: Orthofoto 2014-2018
(Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 11.2020)

1.3 Planungsablauf

Die Teilrevision ordnet sich in eine langjährige und koordinierte Planung zur Entwicklung des Dorfzentrums ein.

- Testplanung (2018-2019)
- Richtprojekt (2019-2020, aktualisiert 2023, nach 1. Vorprüfung)
- Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan (12.12.2023)

Die Teilrevision der Ortsplanung Zentrumsgebiet nimmt die Ergebnisse der vorausgegangenen Planungen (Testplanung und Richtprojekt) auf. Während der Bearbeitung der Teilrevision erfolgt regelmässig die Abstimmung mit dem parallellaufenden Gestaltungsplanverfahren.

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

Verfahrensschritte	Tätigkeiten	Termine (voraussichtlich)
Entwurf	Aufarbeitung Grundlagen, Abklärungen und Überprüfungen Rohentwurf der kommunalen Nutzungsplanung - Zonenplan - Bau- und Zonenordnung - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	August 2020 bis November 2020
	Vorstellung der Teilrevision in der Dorfzeitung (Sonderbeilage in der Märzausgabe) und Publikation auf der Gemeindehomepage	März 2021
1. Vorprüfung und Mitwirkung	Vorprüfung	Ab März 2021
	Die öffentliche Auflage (60 Tage) findet parallel zur Vorprüfung statt	März 2021 bis Juni 2021
	Anhörung nach- und nebengeordnete Planungsträger	April-Mai 2021
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage Behandlung der Rückmeldungen im Rahmen der Anhörung	Juni 2021 bis Oktober 2021
	Abklärungen betreffend Zone für öffentliche Bauten Abklärungen zum Mehrwertausgleich, Erstellung Mehrwertgutachten	Juni 2021 bis September 2022
	Besprechung Mehrwertgutachten mit dem Amt für Raumentwicklung	November 2022
2. Vorprüfung	Vorprüfung	März – Juni 2023
	Verzicht auf 2. öffentliche Auflage und Anhörung	-
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung	Juli – August 2023
Festsetzung und Genehmigung	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	18.03.2024
	Einreichung zur Genehmigung	offen

Tab. 1: Schritte zur Erarbeitung der Teilrevision

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Revisionsvorlage entspricht den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Art. 1 RPG: Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine haushälterische Bodennutzung ermöglicht. Nachweislich entsteht aufgrund der Teilrevision kein Bedarf nach zusätzlichem Bauland. Im Gegenteil wird mit der Teilrevision, eine mit der Testplanung vorbereitete, qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht. Zudem schafft sie die räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung; konkret die Voraussetzung für die Entwicklung der LANDI Züri Unterland mit einem Ladengeschäft (Volg) für Güter des täglichen Bedarfs im Dorfzentrum von Winkel.

Mit der vorausgehenden Testplanung als Grundlage und der begleitenden Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans im Dorfzentrum, bildet die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung das logische und begründete Instrument, um die angestrebte Entwicklung im Dorfzentrum zu ermöglichen. Die Gestaltungsplanpflicht im Dorfzentrum verlangt sowohl eine optimierte landschaftliche und ortsbauliche Einordnung, als auch eine Gestaltung dieses zentralen Siedlungsteils nach den im Rahmen der Testplanung abgeklärten Bedürfnissen der Bevölkerung. Zudem ermöglichen die Planungsmassnahmen eine massgeblich optimierte Koordination und Entwicklung der im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

2.2 Sachpläne des Bundes

Winkel wird im Objektblatt des Flughafens Zürich als Perimetergemeinde, als Gemeinde mit Hindernisbegrenzung (Sicherheitszonenplan für den bestehenden Betrieb) und als Gemeinde mit Lärmbelastung (Planungswert ESII – zulässige Lärmimmissionen gemäss aktuellem Betriebsreglement) aufgeführt. Das Dorfzentrum von Winkel liegt nahe des Flughafens Zürich. Die entsprechenden Auswirkungen, insbesondere in Form des Fluglärms, sind in der Teilrevision zu beachten. Der Kantonale Richtplan legt die in diesem Zusammenhang massgebenden Vorgaben fest.

2.3 Kantonaler Richtplan

Das Dorfzentrum befindet sich innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten, bestehenden Siedlungsgebiets. Gemäss rechtskräftigem Richtplan verläuft die Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich (AGL) am südwestlichen des Dorfzentrums. Der Planungspereimeter wird somit am südwestlichen Rand von der Abgrenzungslinie überlagert¹.

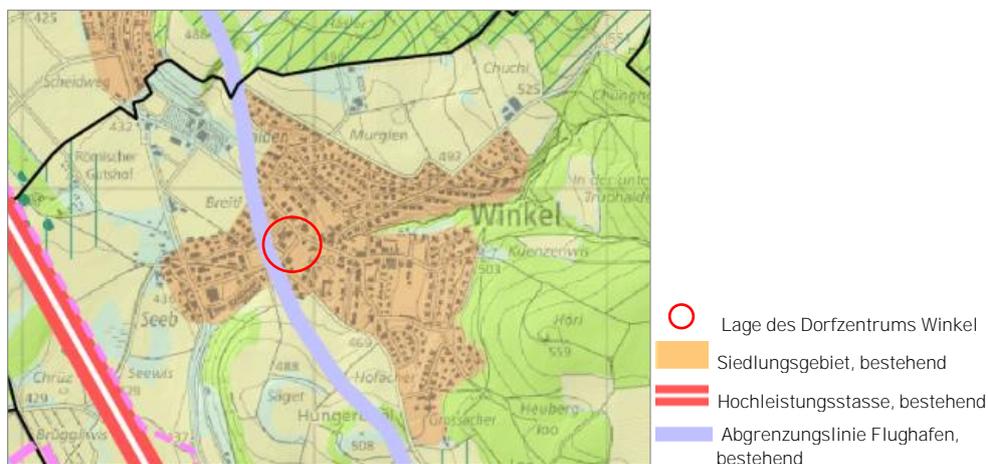


Abb. 3: Auszug Kantonalen Richtplan (Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 01.02.2023)

Auswirkungen:

Die Abgrenzungslinie umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen unter bestimmten Bedingungen für Wohnnutzung aufgezont werden können. Die Gemeinde Winkel ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet und kann damit von dieser Erleichterung nicht profitieren. Durch den Umstand, dass die

¹ Im Rahmen der Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2017 wurde der Verlauf der Abgrenzungslinie aufgrund der Anpassung des SIL-Objektblatts Flughafen Zürich angepasst. Die Teilrevision 2017 wurde am 22. August 2022 vom Kantonsrat beschlossen und mittlerweile vom Bundesrat genehmigt.

Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt ein Anordnungsspielraum.

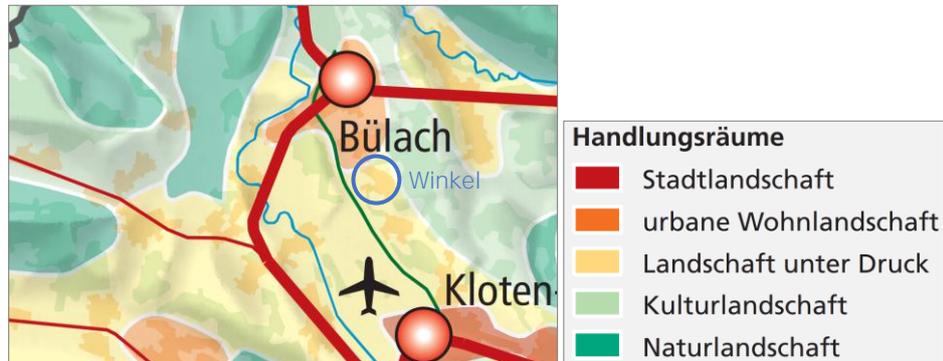


Abb. 4: Handlungsräume im Grossraum Zürich; Auszug Kantonalen Richtplan, Kapitel 1.3-4

Der Planungsperimeter befindet gemäss Kantonaem Richtplan grösstenteils ausserhalb der AGL (Revision 2017 in Detaildarstellung Abb. 5 maps.zh.ch am 01.02.2023 noch nicht ergänzt). Im gesamten Perimeter werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz wegen Fluglärm gestellt (violette Schraffur).

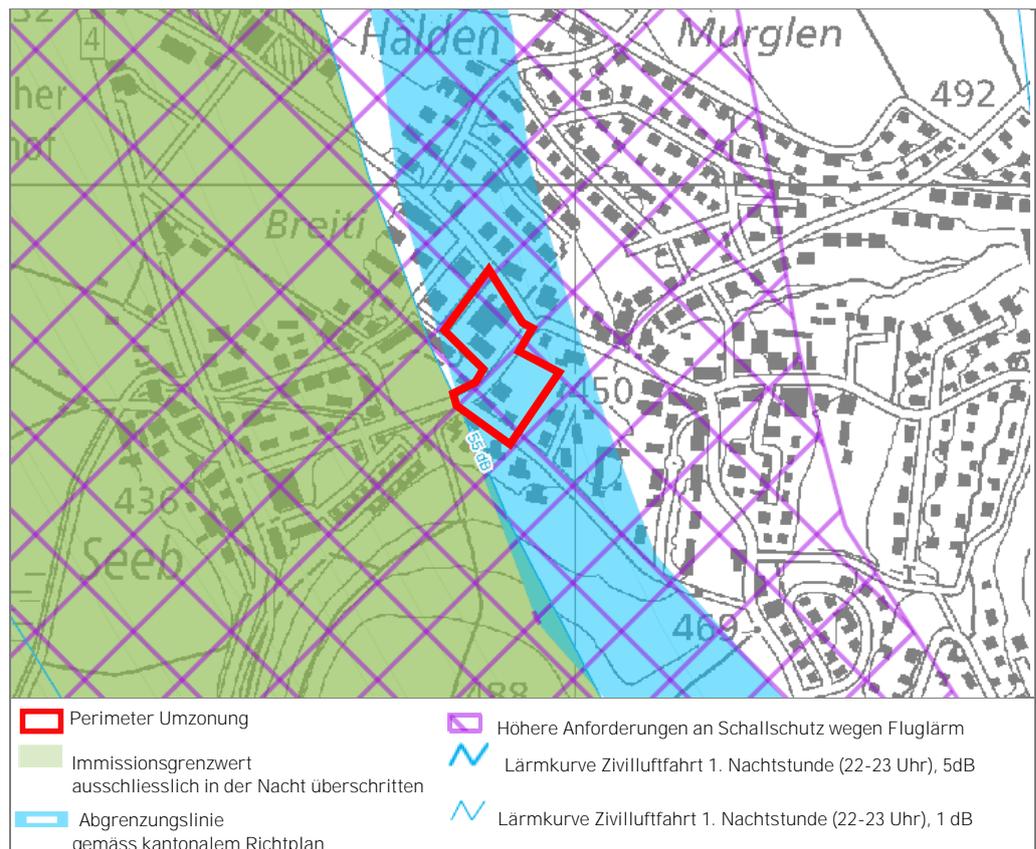


Abb. 5: Übersicht Auswirkungen Fluglärm bei eingezonten und erschlossenen Grundstücken der ES II und ES III (Quelle: maps.zh.ch; Zugriff: 01.02.2023)
Hinweis: Die aufgrund der Richtplanrevision 2017 angepasste AGL wurde noch nicht aktualisiert

Im Anhang 5 der Lärmschutzverordnung des Bundes sind die Belastungsgrenzwerte für den Lärm ziviler Flugplätze aufgeführt. Im vorliegenden Fall gelten die Belastungsgrenzwerte für den Lärm des Gesamtverkehrs von Klein- und Grossflugzeugen, jeweils unterschieden für Tag (06-22 Uhr) und für die erste (22-23 Uhr), die zweite (22-23 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05-06 Uhr).

221 Belastungsgrenzwerte in L_{r_i} für den Tag (06–22 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	L_{r_i} in dB(A)	L_{r_i} in dB(A)	L_{r_i} in dB(A)
I	53	55	60
II	57	60	65
III	60	65	70
IV	65	70	75

Abb. 6: Auszug aus dem Anhang 5 der Lärmschutzverordnung

222 Belastungsgrenzwerte in L_{r_n} für die erste (22–23 Uhr), die zweite (23–24 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05–06 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	L_{r_n} in dB(A)	L_{r_n} in dB(A)	L_{r_n} in dB(A)
I	43	45	55
II	47/50 ¹	50/55 ¹	60/65 ¹
III	50	55	65
IV	55	60	70

¹ Die höheren Werte gelten für die erste Nachtstunde (22–23 Uhr)

Abb. 7: Auszug aus dem Anhang 5 der Lärmschutzverordnung

Die Parzellen im Planungserimeter sind rechtskräftig und hinreichend erschlossen. Damit ist der Immissionsgrenzwert einzuhalten. Mit der Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten sowie der Wohnzone W III in eine Zentrumszone ZI bzw. ZII, wird die Empfindlichkeitsstufe, entsprechend den Bestimmungen in Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV², von der ES II in die ES III geändert. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nach Artikel 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Fazit: Für die Bauzonen, die innerhalb der Abgrenzungslinie liegen gilt grundsätzlich die Rahmenbedingung, dass mit der Umzonung keine Aufzonung für Wohnnutzung erfolgen darf. Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt in Grenzfällen (im Bereich der AGL) ein Anordnungsspielraum. Dieser stellt sicher, dass angemessen auf örtliche Besonderheiten Rücksicht genommen werden kann.

2.4 Regionaler Richtplan Zürich Unterland

Der Regionale Richtplan beinhaltet keine, im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Zentrumsgebiet der Gemeinde Winkel speziell zu berücksichtigenden Festlegungen. Nachfolgender Hinweis auf Seite 9 des Richtplantextes verweist jedoch auf die Bedeutung der subregionalen Ebene:

«Im Raum Bülach- Höri- Hochfelden- Bachenbülach- Winkel ist die funktionale Verflechtung der Gemeinden besonders hoch und damit auch der Abstimmungsbedarf. Auch diese Gemeinden streben eine verstärkte Zusammenarbeit und als Schritt in diese Richtung die Erarbeitung eines gemeinsamen kommunalen Richtplans für den Raum Bülach an.»

2.5 Entwicklungskonzept Raum Bülach

Das Konzept von 2018 dient der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb des Raums Bülach. Zudem werden Ziele und Handlungsansätze für die einzelnen Sachthemen

² Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen

Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum, öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Ver- und Entsorgung formuliert. Im Konzept werden fünf sektorale Ziele und Konzepte entwickelt, wobei im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision insbesondere die Bereiche Siedlung, Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen Relevanz entfalten.

Siedlung

Für die lokalen Zentren werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und Förderung der differenzierten Zentrenstruktur mit Bülach als regionalem Zentrum, den lokalen Zentren und dem verkehrsorientierten Einkaufsgebiet Bülach Süd/Bachenbülach.
- Erhalt und Förderung der lokalen Zentren in ihrer Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion, Verbesserung der Erreichbarkeit mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr.
- Verbesserung der Siedlungsqualität, insbesondere Aufwertung des öffentlichen Raums im Zug der Verdichtung und Transformation.

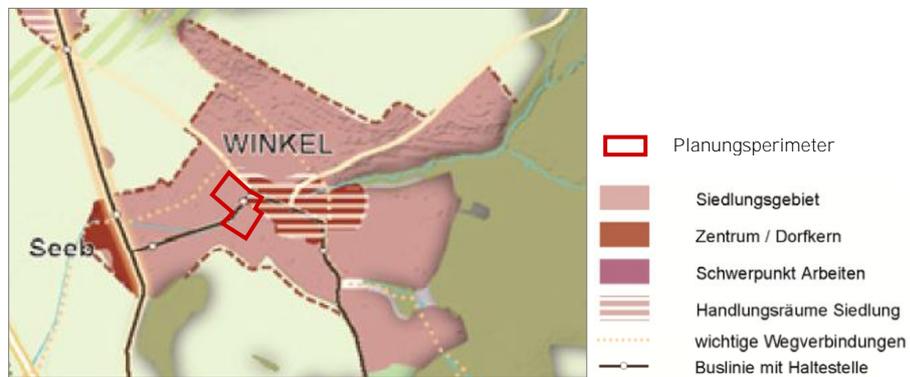


Abb. 8: Raumkonzept (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach, S. 39)

Für das Ortszentrum von Winkel werden konkret folgende Punkte aufgelistet:

- Bewahren Wohnen/Mischnutzungen; geringe Dichte
- Aufwertung/Prüfung von Nutzungsverlagerungen im Ortszentrum
- Aufwertung Strassenraum
- Definition Vorgehen und Inhalte zur «Aufwertung» / Einholen des Planungskredits

Fazit: Die vorliegende Teilrevision steht im Einklang mit den für die Siedlung und das Ortszentrum von Winkel formulierten Zielen.

Verkehr

Durch eine innerortsbezogene Strassenraumgestaltung werden die verschiedenen Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und der angrenzenden Quartiere aufeinander abgestimmt.

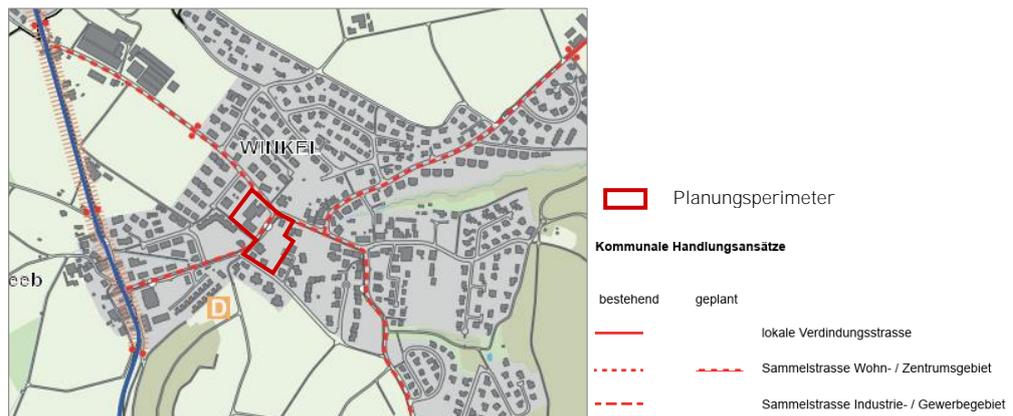


Abb. 9: Plan Verkehr – Strasse und Parkierung (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Für die Gemeinde Winkel wird in Bezug auf die Strassen folgende Strategie formuliert: Die Breiti-, Seebner-, Dorf-, Embracher, Hungerbühl-, Lufingerstrasse) sollen im Rahmen des Sanierungszyklus als quartierbezogene Sammelstrassen gestaltet werden.

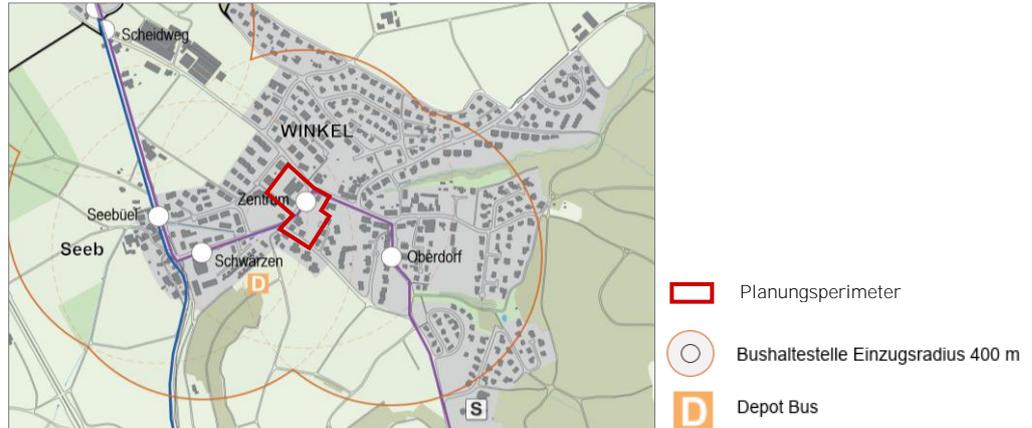


Abb. 10: Plan Verkehr – öffentlicher Verkehr (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Neben der Linie 530, die Richtung Süden zum Flughafen führt und Winkel an das Busnetz anbindet, existiert mit der Linie 531 eine direktere Verbindung von Bülach entlang der Zürichstrasse zum Flughafen, deren Angebot 2017 während den Hauptverkehrszeiten ausgebaut wurde. Im Entwicklungskonzept sind keine spezifischen Massnahmen im Bereich des Dorfzentrums Winkel aufgeführt.

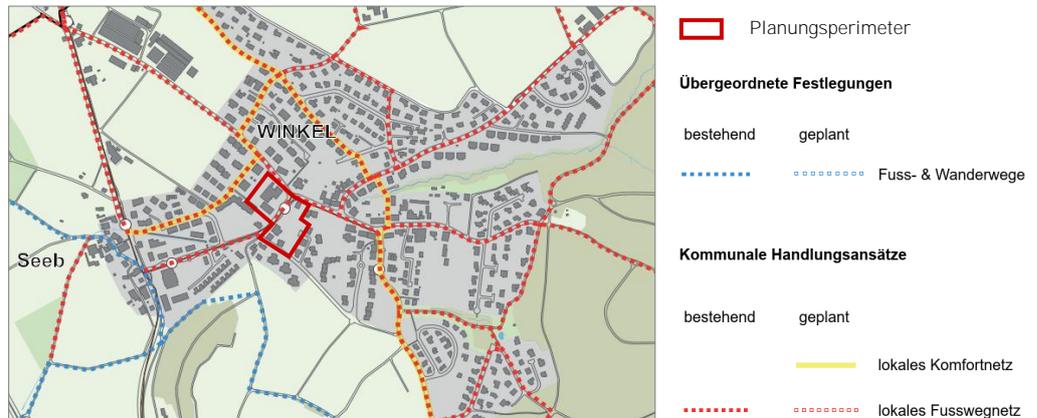


Abb. 11: Plan Verkehr - Fusswege (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Dem Fussverkehr soll ein dichtes, sicheres und möglichst barrierefreies Netz zur Verfügung gestellt werden. Publikumsorientierte Nutzungen sollen auf einem definierten, besonders sicheren und attraktiven Netz erreicht werden können.

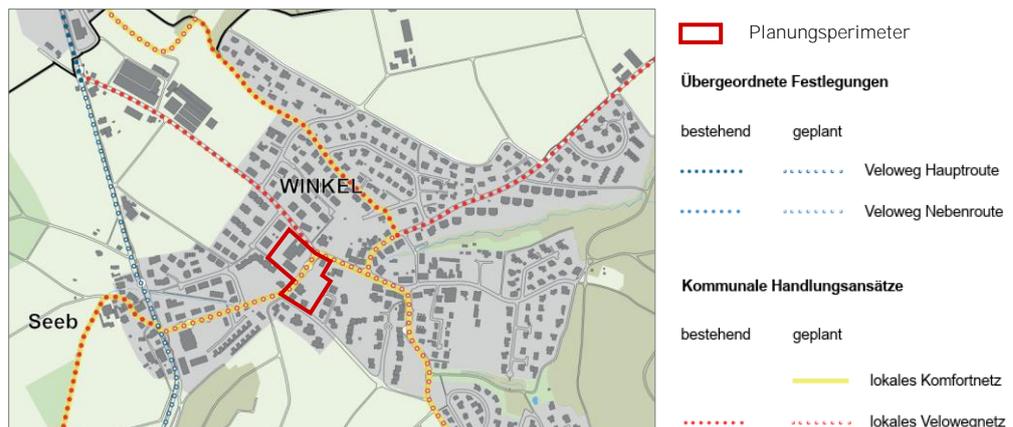


Abb. 12: Plan Verkehr - Velowege (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Auf den ausgewählten Strecken (Halden-, Seebner-, Dorf-, Hungerbühlstrasse) soll ein durchgängiges, sicheres und attraktives primäres Netz erstellt werden.

Fazit: Die Ziele des Verkehrs wirken im Bereich des Zentrumsgebiets von Winkel hauptsächlich auf die Seebner-, die Dorf- und die Breitstrasse. Mit der Umzonung besteht kein Widerspruch.

Landschaft und Freiraum

In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung sollen für die Bevölkerung hochwertige und untereinander gut vernetzte Freiräume erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen werden.

Das Dorfzentrum von Winkel wird teilweise überlagert mit den Festlegungen (1) «öffentlicher Raum in Ortszentren» und (2) «Aufwertung Freiräume bei baulicher Erneuerung».

- (1) Prüfung von Ortszentren und -durchfahrten bezüglich der Aufwertung und Umgestaltung von Strassenräumen und Plätzen als wichtige Identifikationsorte und öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsqualität. Innerhalb der definierten Untersuchungsräume müssen die vorhandenen Qualitäten erfasst und auf dieser Basis die genauen Abschnitte und Möglichkeiten für Aufwertungen konkretisiert werden (z.B. Gebäudevorzonen, Brunnenplätze, Begegnungszonen).
- (2) Innerhalb der ausgewiesenen Gebiete sollen sich zwei Strategien zur Freiraumentwicklung ergänzen: «Schaffen neuer Freiräume» und «Aufwertung bestehender Freiräume».

Das Schaffen qualitativ hochwertiger Freiräume im Zentrum hatte in der Testplanung einen hohen Stellenwert. Die Ergebnisse daraus werden ebenfalls im öffentlichen Gestaltungsplan umgesetzt und damit grundeigentümergebunden gesichert.



Abb. 13: Plan Landschaft (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Fazit: Die entsprechenden Überprüfungen für das Zentrumsgebiet in Winkel sind im Rahmen der Testplanung erfolgt. Diese werden insbesondere im Rahmen des neu zu fassenden öffentlichen Gestaltungsplans umgesetzt und grundeigentümergebunden gesichert.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Das Konzept kommt in Bezug auf den Handlungsbedarf im Zusammenhang mit den öffentlichen Bauten und Anlagen zu folgendem Schluss³:

³ Entwicklungskonzept Raum Bülach, 28. August 2018, S. 31.

«Handlungsschwerpunkte liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Schulinfrastruktur besteht. Die weiteren Themenbereiche sind weitestgehend auf der kommunalen Ebene organisiert und befinden sich in einer laufenden Planung und Anpassung. Dahingehend ist auch eine Zusammenarbeit in den Themenbereichen Asyl, Werkhöfe und Energieberatung zu prüfen.»

Zweck des Konzepts ist die Sicherung von Standorten oder Flächen für neu vorgesehene, öffentliche Bauten und Anlagen. Im Bereich Sport und Erholung wird der Sport- und Erholungspark Erachfeld aufgeführt, welcher neben der Stadt Bülach auch durch die Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel genutzt werden soll. Für die Gemeinde Winkel wird festgehalten, dass die beiden Schulstandorte im Grossacker zusammengelegt werden sollen. Innerhalb der heutigen Zone sei genügend Platz vorhanden. Am Schulstandort Rütli verbleiben die HPS (Heilpädagogische Schule) sowie ein Kindergartenstandort. Eine Teilumzonung der Zone für öffentliche Bauten am Standort Rütli in Wohnzone wurde damals geprüft. Aufgrund der Fluglärmsituation konnte die Umzonung in eine Wohnzone nicht weiterverfolgt werden.



Orientierungsinhalte

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Siedlungsgebiet

Abb. 14: Plan öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Fazit: In der Gemeinde Winkel wird damit kein überkommunaler Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen ausgewiesen. Aufgrund der Zusammenlegung der Schulen wurde, im Gegenteil, sogar eine Umzonung in eine Wohnzone geprüft. Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung, mit welcher die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone (ZI und ZII) erfolgt ergibt sich damit der Nachweis, dass mit der Umzonung keine schleichende Erweiterung der Bauzone erfolgt. Durch die beantragte Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone entsteht kein zusätzlicher Bedarf und damit keine darauffolgende (im Zusammenhang mit der Umzonung stehende) Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten.

Ver- und Entsorgung

Im Bereich Ver- und Entsorgung finden sich keine, für die vorliegende Teilrevision massgebenden Inhalte.

2.6 Weitere Gesetze und Normen

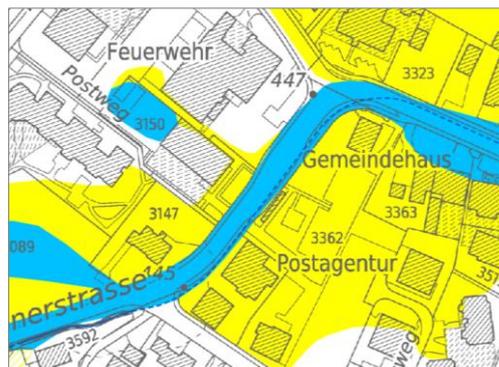
Lärm	Fluglärm (vgl. Kapitel 2.3)
Luft	Nicht betroffen
NIS	Nicht betroffen
Energie	Nicht betroffen
Störfallvorsorge	Nicht betroffen
Abfälle	Nicht betroffen

Belastete Standorte	Die Parzelle Nr. 2007 ist im Kataster der belasteten Standorte vermerkt (südöstlicher Teil; 81 m ²). Die Bezeichnung lautet: «Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten»
Neobiota	Nicht betroffen
Boden	Bereits Bauzone und versiegelt
Natur- und Landschaft	Nicht betroffen, Optimierung Grünräume im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans sichern
Wald	Nicht betroffen
Wassernutzung/ Gewässerschutz	Dorfbachs im Bereich des Planungsperimeters, Gewässerraum kürzlich festgesetzt
Hochwasser-schutz	Mittlere und geringe Gefährdung innerhalb des Planungsperimeters

Tab. 2: Übersicht Gesetze und Normen

Hochwasserschutz und Gewässerschutz (Gewässerraum)

Der Planungsperimeter ist im Bereich der Dorf- und der Seebnerstrasse, wie auch im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3150 überlagert mit einer mittleren Gefährdung (Gebotsbereich). Im Bereich östlich der Seebnerstrasse liegt der Planungsperimeter gänzlich im Bereich mit geringer Gefährdung (Hinweisbereich). Die Gewässerraumfestlegung (Abbildung 15b) wurde mit der Verfügung vom 02.07.2020 vom Kanton genehmigt.



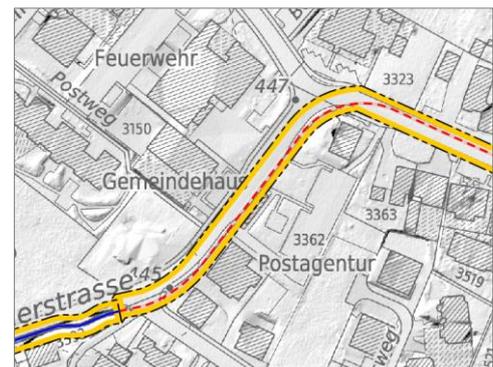
Synoptische Gefahrenkarte

- mittlere Gefährdung Gebotsbereich
- geringe Gefährdung Hinweisbereich

Gewässer

- ~ öffentliches Oberflächengewässer - eingedolt

Abb. 15a: Auszug synoptische Gefahrenkarte
(Quelle: maps.zh.ch)



Gewässerraumkarte

- Festgelegter Gewässerraum
- ~ Fließgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle
- ~ Fließgewässer offen mit eigener Parzelle

Abb. 15b: Ausschnitt aus Gewässerraumfestlegung, nicht geordnet (Quelle: efp Ingenieure Planer Geometer / Kt. ZH A-WEL)

Fazit: Die Teilrevision steht im Einklang mit den Gesetzen und Normen der oben genannten, weiteren Themenbereiche, oder diese sind davon nicht betroffen.

2.7 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Verkehrsplan, genehmigt am 10.10.2022 (RRB 0768/22)

Im Bereich des Planungsperimeters im Dorfkern Winkel bezeichnet der Verkehrsplan eine geplante siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung. Geplant ist zudem ein Radweg, welcher in diesem Abschnitt dem lokalen Komfortnetz zugeordnet wird. Bestehende Einträge sind die Sammelstrasse, der Fuss- und Wanderweg. Informativ wird die Buslinie 530 mit der Haltestelle im Zentrum dargestellt. Für die Zentrumsentwicklung von Bedeutung ist insbesondere die geplante, siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung im Ortszentrum Winkel.

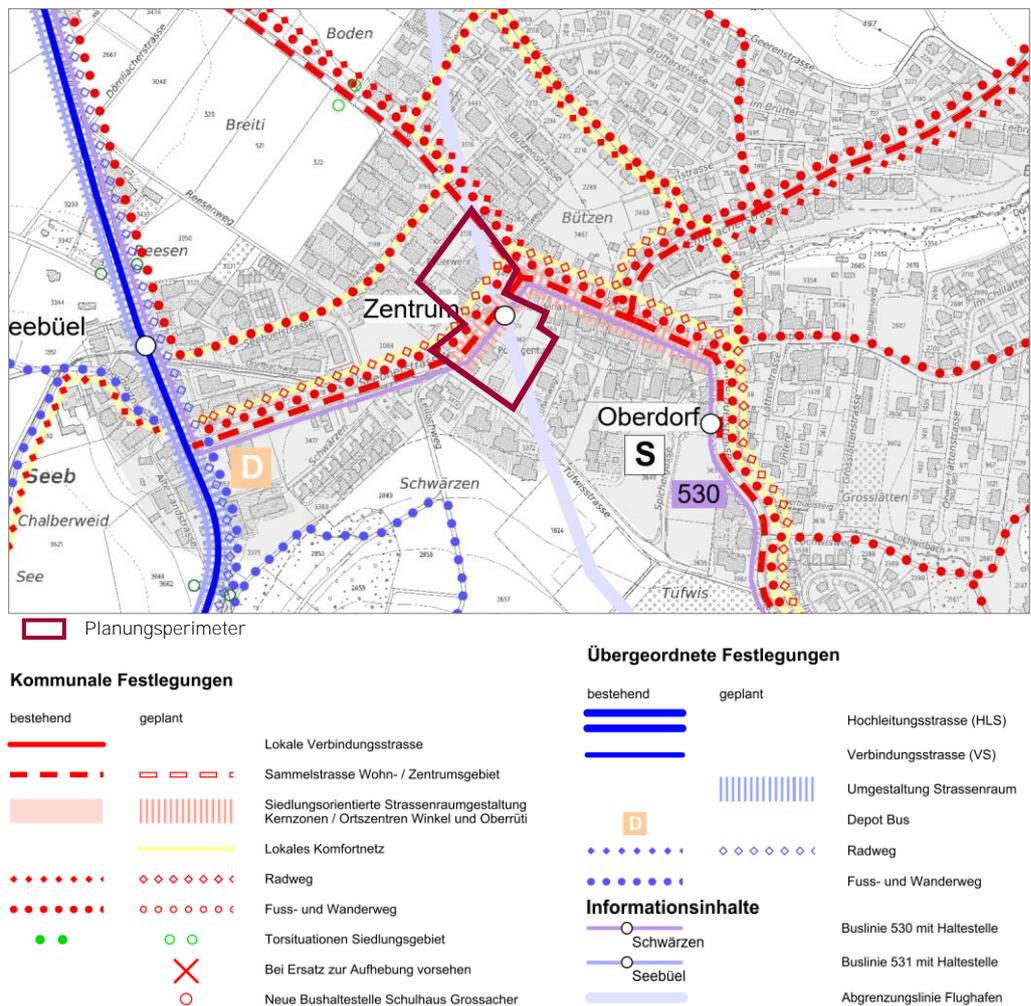


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Verkehrsplan, genehmigt im Oktober 2022

Fazit: Die bestehenden und geplanten Einträge im kommunalen Verkehrsplan werden durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert. Insbesondere der Eintrag «siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung im Ortszentrum Winkel» ist für eine qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung von grosser Bedeutung. Er ist denn auch im Kontext der koordinierten Planung auf kommunaler Stufe zu sehen.

Gesamtplan Siedlung und Landschaft, genehmigt am 24.5.1982, letzte Teiländerung genehmigt am 1.2.1989

Der kommunale Gesamtplan, bestehend aus Siedlungs- und Landschaftsplan sowie Verkehrsplan, welcher von der Gemeindeversammlung am vom 24.05.1982 festgesetzt wurde, wurde mit der Inkraftsetzung des kommunalen Richtplans Verkehr im Jahr 2022 aufgehoben.

2.8 Rechtskräftige Nutzungsplanung im Zentrum

Der Planungsperimeter umfasst das Zentrum des Ortsteils Winkel. Die letzte, das Dorfzentrum Winkel betreffende Änderung am Zonenplan und an der Bau- und Zonenordnung wurde mit dem Regierungsratsbeschluss 29 am 28. Februar 2007 genehmigt. Innerhalb des Planungsperimeters gelten folgende Zonenzuteilungen:

- Kernzone K (ES III), § 50 PBG, Ziff. 4 BZO
- Wohnzone W III (ES II), § 52 PBG, Ziff. 6 BZO
- Zone für öffentliche Bauten öB (ES II), § 60 PBG, Ziff. 8 BZO

Östlich der Seebnerstrasse greift eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG, in Verbindung mit Ziff. 10.5 BZO und der "Öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum" vom 28. Juni 2012 mit den darin enthaltenen spezifischen Regelungen über die zulässigen Nutzweisen. Der öffentliche Gestaltungsplan wird aufgrund der Ergebnisse der Testplanung, koordiniert mit der vorliegenden Teilrevision, neu gefasst.

Entlang der Seebner- sowie der Breiti-/Dorfstrasse sind die Baulinien zu beachten. Die Verkehrsbaulinie östlich der Seebnerstrasse und südlich der Dorfstrasse stammt aus dem Jahr 1958. Jene westlich der Seebnerstrasse und südlich der Breitstrasse wurde im 2020 revidiert.

Die Wirkung der Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplanes ist während der Geltungsdauer von ebendiesem in ihrer Wirkung suspendiert (vgl. Art. 3 Abs. 3 der Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» vom 12.12.2023).

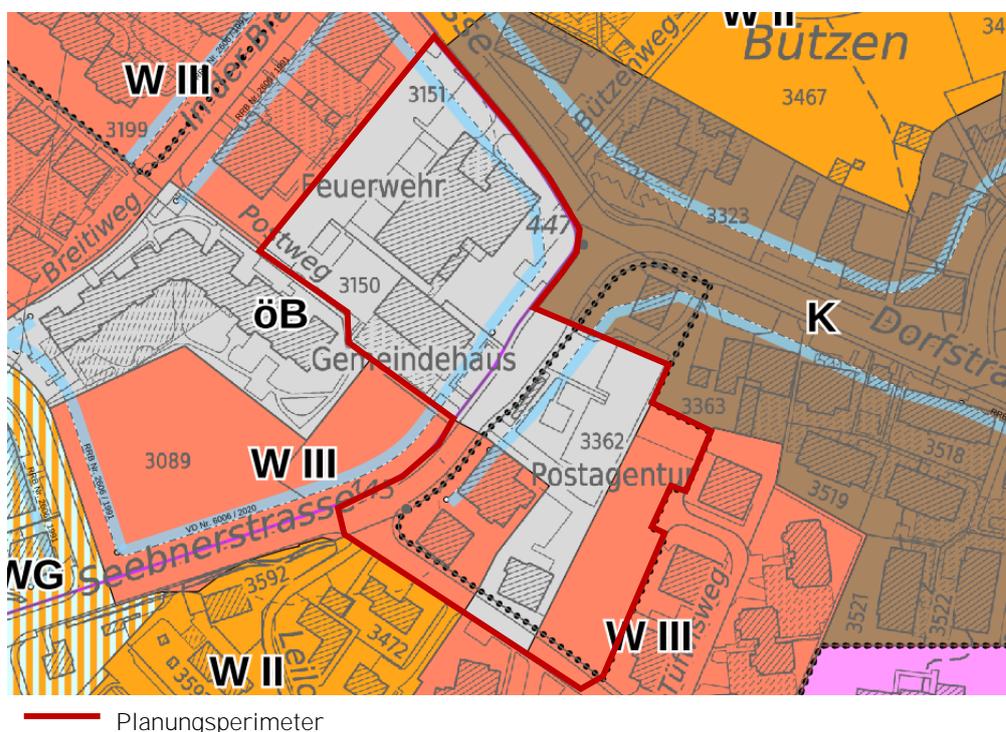


Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Quelle: maps.zh.ch; Zugriff August 2020)

Kernzonenplan

Der Perimeter des Kernzonenplans überlagert den Planungsperimeter ausschliesslich im Nordosten (Teil der Parzelle Nr. 3362). Das alte Schul- und ehemalige Gemeindehaus im Norden der Parzelle Kat.-Nr. 3362 ist als «graues Gebäude⁴» bezeichnet. Es ist im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte eingetragen. Ihm kommt eine regionale Bedeutung zu. Das Schutzobjekt ist zu schonen und zu erhalten.

⁴ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

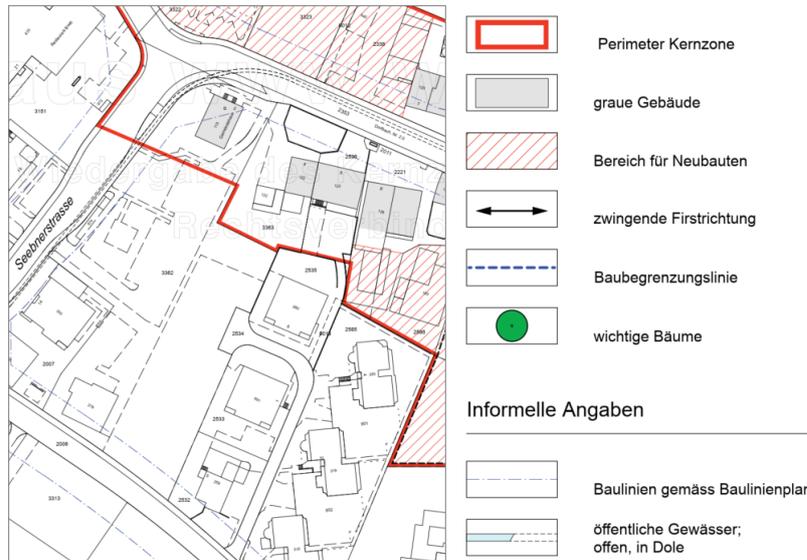


Abb. 18: Auszug rechtskräftiger Kernzonenplan Winkel (Sept. 2006)

Artikel 4.1 Um- und Ersatzbauten Absatz 1 der Bau- und Zonenordnung trifft folgende Regelung für graue Gebäude: «Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen».

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum

Seit der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans im Jahr 2013 wurden die damit geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten in keinem Teil in Anspruch genommen. Hingegen haben sich seit der Festsetzung des Planes grundlegende Veränderungen ergeben. Der Verkaufsstandort Winkel der ehemaligen "LANDI Winkel-Rüti" wurde aufgehoben. Ausserdem wurde die Poststelle Winkel geschlossen. Deren Räumlichkeiten werden neu durch die öffentliche Verwaltung genutzt. Mit der nun ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters angesiedelten öffentlichen Verwaltung entfällt ein zentrales Element des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum. Demgegenüber besteht seitens der LANDI Züri Unterland die Absicht, einen Neubau für die bestehende Volg-Filiale zu erstellen. Dies allerdings an einer vom rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan abweichenden Lage. Die geänderten Nutzungsvorstellungen haben eine teilweise Sinnentleerung des öffentlichen Gestaltungsplanes zur Folge.

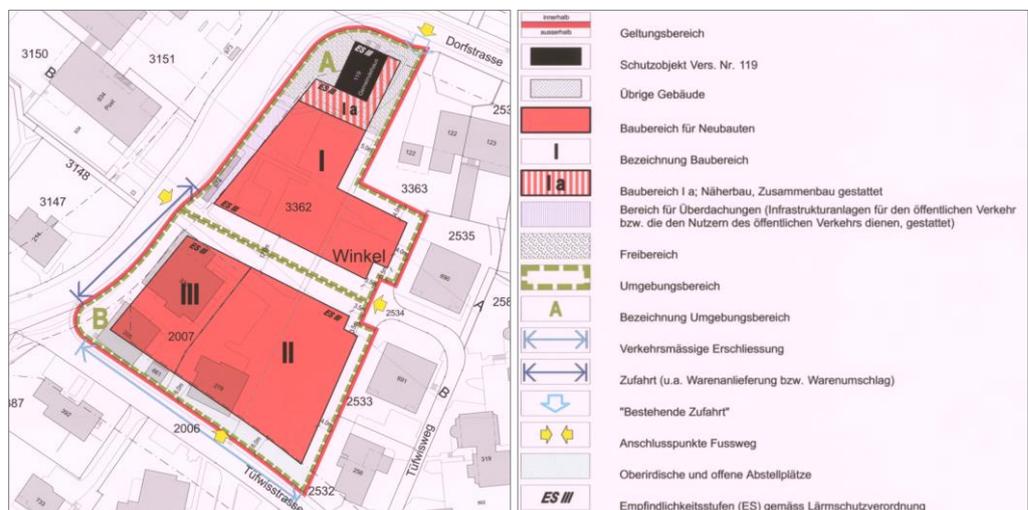


Abb. 19: Auszug rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (April 2012)

Eine Gegenüberstellung der Inhalte des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes mit dem Resultat der Testplanung und dem danach entworfenen Richtprojekt zeigt die Unvereinbarkeit mit den tatsächlichen Nutzungen und aktuellen Nutzungsansprüchen.



Abb. 20a: Testplanung (Stand: 26.02.2020)
Quelle: Schlussbericht zur Testplanung, Anhang A

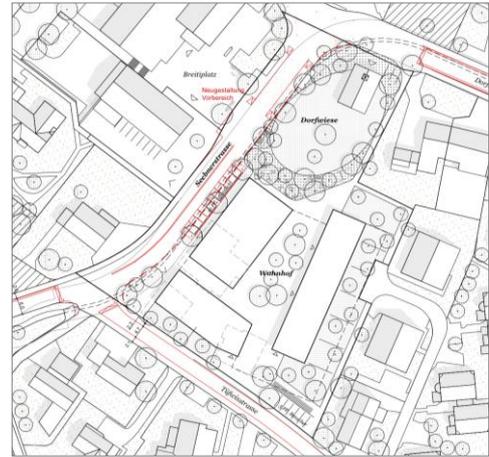


Abb. 20b: Richtprojekt (Stand: 24.02.2023)

Um die angestrebte Zentrumsentwicklung zu ermöglichen, sind folglich sowohl die Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und anzupassen, als auch der öffentliche Gestaltungsplan Dorfkern neu zu fassen.

3. Parallel laufende Planungen

3.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse vom 20.04.2021

Die Seebnerstrasse muss in den nächsten Jahren umfassend erneuert werden. Dank dieser zeitlichen Überschneidung konnte die Neugestaltung des Ortszentrums mit dem Neubau des Volgs, sowie die Sanierung der Seebnerstrasse, gemeinsam entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Auf dieser Grundlage wurde in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK die Machbarkeit der Neugestaltung der Seebnerstrasse geklärt und auf das aktuelle Sanierungsprojekt der Dorfstrasse abgestimmt.



Abb. 21: Dorfkern Winkel mit künftigem Verkehrsregime gemäss BGK (Entwurf vom 20.04.2021)

Gemäss dem BGK soll das Verkehrsregime im ganzen Dorfkern angepasst werden. Die Seebnerstrasse soll künftig ab der Tüfwisstrasse bis und mit dem Knoten Dorfstrasse / Breitestrasse als Begegnungszone (max. Geschwindigkeit 20 km/h) gestaltet und signalisiert werden, die angrenzenden Strassen als Tempo-30-Zonen. Für die Umsetzung der Begegnungszone sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. Details können den Unterlagen in der Beilage 12.3 entnommen werden.

3.2 Parkierungskonzept für das Parkieren auf öffentlichem Grund und öffentliche Parkplätze

Aufgrund verschiedener Problemstellungen (z.B. Fremdparkieren, Dauerparkieren, Gratisparkieren) hat der Gemeinderat von Winkel das Parkieren auf öffentlichem Grund überprüft und ein Konzept für die Neuordnung erarbeitet. Im Zentrum sollen neu alle Parkplätze bewirtschaftet werden, wobei die maximalen Parkzeiten auf den verschiedenen Parkplätzen auf deren Zweck abgestimmt werden. Der Entwurf des Parkierungskonzepts vom 22.01.2021 wurde am 27.09.2021 der Bevölkerung vorgestellt. Diese konnte bis Ende Oktober 2021 dazu Stellung nehmen. Das Konzept wurde aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet. Derzeit werden noch Anpassungen vorgenommen. Basierend auf dem Parkierungskonzept wird ein Parkierungsreglement für das Parkieren auf öffentlichem Grund erarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden.

3.3 Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (12.12.2023)

Die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum basiert auf den Resultaten aus der Testplanung und dem Richtprojekt. Die Inhalte wurden koordiniert mit der vorliegenden Teilrevision ausgearbeitet. Nach der parallel zur vorliegenden Teilrevision durchgeführten Vorprüfung wurden sowohl das Richtprojekt, als auch der öffentliche Gestaltungsplan überarbeitet und wiederum mit der Teilrevision inhaltlich und verfahrensmässig koordiniert. Der Gestaltungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet sind folglich aufeinander abgestimmt. Der nachfolgende Situationsplan gibt einen Überblick über die Festlegungen.

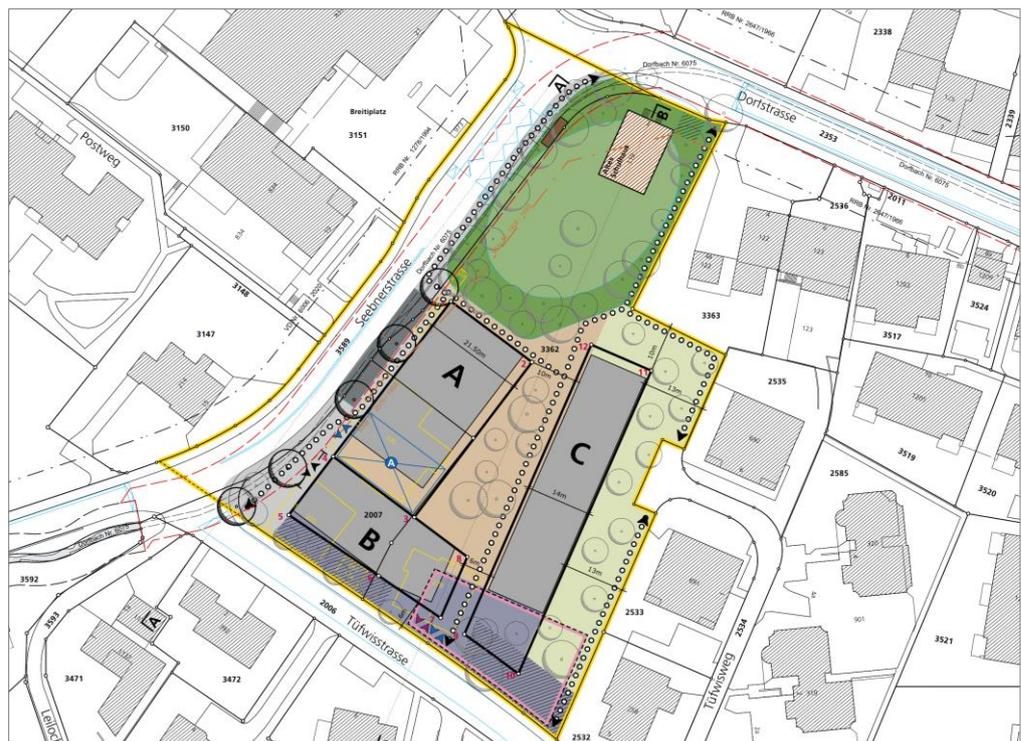


Abb. 22: Ausschnitt aus dem Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel (Stand: 12.12.2023)

Die Regelungen zur Bebauung und Nutzung ermöglichen einerseits das private Entwicklungsvorhaben der LANDI Züri Unterland, andererseits wird für eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Gemeinde ein ausreichender Spielraum belassen. Zentraler Bestandteil ist zudem die qualitative Aufwertung der Freiräume im Zentrum und eine verbesserte Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum wird parallel zur vorliegenden Teilrevision zur Genehmigung eingereicht. Betreffend detaillierte Inhalte wird an dieser Stelle auf das parallel eingereichte Dossier (datiert vom 12.12.2023) verwiesen.

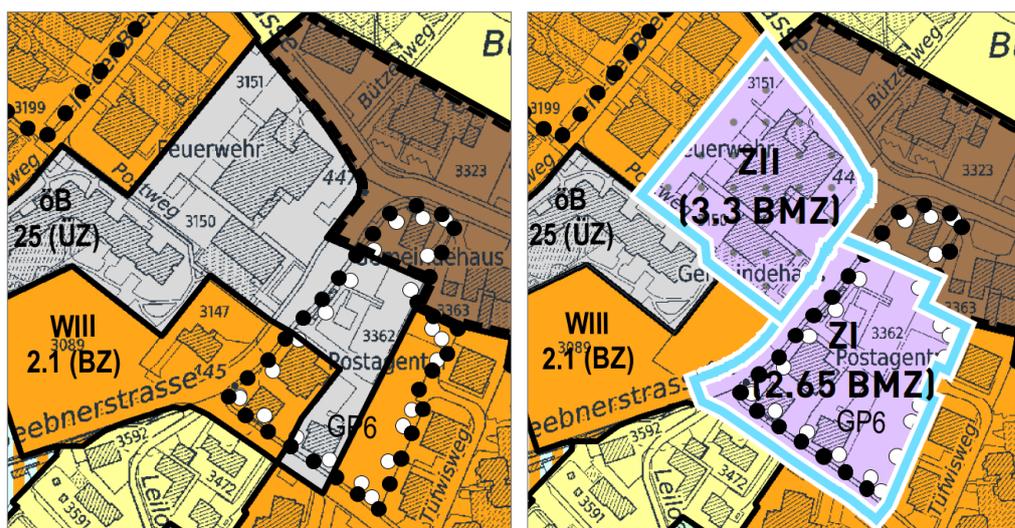
4. Erläuterung zum Zonenplan

Das Ergebnis der Testplanung von 2018 sowie das daraus entwickelte Richtprojekt (Stand: 24.02.2023) beinhalten Widersprüche zu einzelnen, jedoch massgebenden rechtskräftigen planerischen Festlegungen (Grundordnung sowie "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten durch das Bauvorhaben der LANDI Züri Unterland im Wesentlichen für ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs.

Der Zone für öffentliche Bauten können gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs stellt jedoch keine öffentliche Aufgabe im Sinne des PBG dar.

Mit der Umzonung in eine Zentrumszone wird, die im Rahmen des Testplanungsverfahrens evaluierte Entwicklung des Dorfzentrums ermöglicht. Zudem kann die Zonenkonformität gewisser bestehender, heute nicht zonenkonformer Nutzungen hergestellt werden.

Die Parzelle Kat.-Nr. 3133 verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Sie ist zonenkonform mit Alterswohnungen der Stiftung Hans Siegrist überbaut.



Neue Zonierung
Genehmigungsinhalt
(geänderter Zonenplan)

ZI	Zentrumszone I	III
ZII	Zentrumszone II	III
•••••	Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet	

Abb. 23: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (links), Beantragte Teilrevision des Zonenplans (rechts)
(Quelle: eigene Darstellung)

4.1 Bereich östlich der Seebnerstrasse (mit Gestaltungsplanpflicht)

Das aktuelle Ladengeschäft der LANDI Züri Unterland liegt in der Wohnzone W III. Gemäss den Ergebnissen der Testplanung käme es neu teilweise in der Wohnzone W III und teilweise in der Zone für öffentliche Bauten öB zu liegen.

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel sind in der Wohnzone W III neben der Wohnnutzung nichtstörende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig. Im Rahmen der Testplanung formulierte die LANDI Züri Unterland ihre Ansprüche für das Ladengeschäft mit 450 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss inkl. Café sowie Fläche von 30 m² für Aussenrestauration. Eine Wohnzone ist angesichts der geplanten Entwicklung nicht weiter zweckmässig.

Wie bereits erwähnt, können einer Zone für öffentliche Bauten gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Abweichen von dieser gesetzlichen Regelung über den nach wie vor erforderlichen öffentlichen Gestaltungsplan kann nicht in Betracht gezogen werden. Dies deshalb, weil eine derart weitgehende Änderung einer unzulässigen Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme. Das heisst, für die örtlich bevorzugte Lage des Ladengeschäfts ist eine neue Zonenzuweisung vorzusehen.

Eine neue Zonenzuordnung ist für die weiteren Grundstücke und Grundstücksteile im Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum, abgesehen vom nördlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3362, welcher in der Kernzone K liegt, erforderlich. Von der Umzonung betroffen sind demnach die Parzelle Kat.-Nr. 3362 im Bereich der bereits erwähnten Zone für öffentliche Bauten öB und die Parzelle Kat.-Nr. 2007, welche der Wohnzone W III zugeteilt ist.

Ausgehend vom grundlegenden Ziel des Gemeinderates das Zentrum aufzuwerten und das Ergebnis der Testplanung planerisch zu sichern, erweist sich die rechtskräftige Abgrenzung der Kernzone K nach wie vor als zweckmässig. Hingegen vermag die Wohnzone WIII, einerseits als Ersatz für die Zone für öffentliche Bauten und andererseits als Grundordnung für die langfristig angelegte Zentrumsentwicklung, die Zielsetzungen des Gemeinderates nicht in genügendem Masse abzubilden.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten öB und der Wohnzone WIII ist eine Zentrumszone ZI gemäss § 51 PBG festzulegen. Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

4.2 Bereich westlich der Seebnerstrasse

Das Zentrum von Winkel umfasst auch den Bereich des Dorfzentrums Breiti in seiner Gesamtheit. Das Gebiet ist weitgehend überbaut und durchgehend der Zone für öffentliche Bauten öB zugewiesen. Es sind die folgenden Nutzweisen vorhanden:

- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehrdepot
- Gemeindewerke
- Restaurant (Landgasthof)
- (Gemeinde-) Saal
- Sitzungszimmer
- Hotelzimmer
- Wohnungen (vier Wohnungen im Stockwerkeigentum)

Aus der Auflistung geht hervor, dass nicht alle vorhandenen Nutzweisen zonenkonform sind. Ausgehend von der Bestimmung gemäss § 60 PBG können einzig die Bereitstellung von Räumen

für die öffentliche Verwaltung, für das Feuerwehrdepot, für die Gemeindewerke und für den (Gemeinde-) Saal als jeweilige öffentliche Aufgabe (und damit zonenkonform) eingestuft werden. Die übrigen Nutzweisen und insbesondere Wohnungen im Stockwerkeigentum im ehemals von der Post genutzten Gebäude erweisen sich als zonenwidrig.

Dieser Sachverhalt legt nahe, in Zusammenhang mit den Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung östlich der Seebnerstrasse auch solche westlich der Seebnerstrasse vorzusehen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine neue Zonenzuweisung beantragt, mit dem Ziel, die vorhandenen Nutzweisen in eine hierfür geeignete Nutzungszone zu überführen.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten öB wird eine Zentrumszone ZII gemäss § 51 PBG festgelegt. Wie bereits unter Ziff. 4.1 ausgeführt, sind Zentrumszonen vorgesehen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Demnach alle Nutzweisen, welche in der Zone für öffentliche Bauten westlich der Seebnerstrasse aktuell bereits vorhanden sind. Das Wohnen im Erdgeschoss wird mit einer besonderen Nutzungsanordnung im Bereich der Zentrumszone ZII ausgeschlossen.

4.3 Änderung Zonenplan

Die Zone für öffentliche Bauten (Teilparzelle Kat.-Nr. 3362), wie auch die Wohnzone W III (Parzelle Kat.-Nr. 2007) östlich der Seebnerstrasse (innerhalb der Gestaltungsplanpflicht) werden neu der Zentrumszone ZI zugewiesen.

Die Parzellen Kat.-Nr. 3150 und Kat.-Nr. 3151, bisher Zone für öffentliche Bauten, werden neu der Zentrumszone ZII zugewiesen. Die Grundmasse der Zentrumszone ZII sichern im Wesentlichen den aktuellen Bestand im Planungsperimeter westlich der Seebnerstrasse. Beide Parzellen werden zudem mit einer besonderen Nutzungsanordnung, «Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet» belegt.

5. Erläuterung zur Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird im Wesentlichen in zwei Punkten angepasst:

- Ergänzung einer Zentrumszone (ZI und ZII)
- Anpassung der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Zweck)

Die weiteren Anpassungen erfolgen entweder im Zusammenhang mit den oben genannten Anpassungen oder sind redaktioneller Natur.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO erfolgt noch keine Harmonisierung der Baubegriffe. Die Gemeinde Winkel beabsichtigt die Harmonisierung in einer separaten Revision der BZO innerhalb der vorgegebenen Frist vorzunehmen.

5.1 Zentrumszone

Unterschieden wird zwischen den Zentrumszonen ZI und ZII. Der Unterschied ergibt sich hauptsächlich in den Nutzungsmassen. In der ZII werden der Gewerbe- und der Wohnanteil auf das heute vorhandene Mass beschränkt. In der ZI wird lediglich der Wohnanteil auf das heute gemäss rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2013 zulässige Mass beschränkt.

5.1.1 Grundmasse und Gemeinsame Bestimmungen ZI und ZII

Grundabstand (Art. 6.1 BZO)

Die Grundabstände werden für die Zentrumszone ZI und ZII auf mindestens 10 m (gross) bzw. mindestens 5 m (klein) festgelegt. Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Zentrumszonen ZI und ZII zur Anwendung. Der Artikel 11.1.2 der Bau- und Zonenordnung wird entsprechend ergänzt.

Nutzweise (Art. 6.2.3 BZO)

In der Bau- und Zonenordnung (Art. 6.2.3 Abs. 2) wird die Bezeichnung "Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen" verwendet (Begriff gemäss § 52, Abs. 3 PBG). Mit dieser Bezeichnung sind neben anderen, auch verkehrsentensive Einrichtungen gemäss Kantonaalem Richtplan Zürich gemeint.

Definition gemäss Kapitel 4.4.1, S.23 des Kantonalen Richtplans Zürich:

Als verkehrsentensive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenzügen erzeugen.

5.1.2 Bestimmungen zur Zentrumszone ZI (östlich der Seebnerstrasse)

Die Umzonung in die Zentrumszone ZI (Bereich östlich der Seebnerstrasse) ändert nichts an der Rechtswirkung der Gestaltungsplanpflicht bzw. des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel aus dem Jahr 2013. In der künftigen Zentrumszone ZI (bislang öB und WIII) regelt folglich der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2013, bis zu einer formellen Revision, die zulässige Dichtemass und die zulässigen Nutzweisen.

Dichtemass (Art. 6.1 BZO)

Für das Gebiet östlich der Seebnerstrasse greifen die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013. Dieser legt über das gesamte Areal, inkl. die Arealüberbauungsbonus +10% folgende Dichtemasse fest:

- Max. Baumassenziffer für Hauptgebäude: 2.75 m³/m²
- Max. Baumassenziffer für besondere Gebäude: 0.30 m³/m²

Im Bereich der Kernzone (K) auf der Parzelle Kat.-Nr. 3362 können keine neuen Hauptbauten erstellt werden⁵. Die Baumassenziffer für Hauptbauten kann daher in diesem Bereich nicht weiter erhöht werden. Aktuell sind ca. 1'400 m³ (Hauptbaute) auf 879 m² realisiert. Dies entspricht einer Baumassenziffer von ca. 1.6 m³/m².

In der nachfolgenden Tabelle wird die aufgrund der Regelungen im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» noch konsumierbare Baumasse hergeleitet und daraus die maximal zulässige Baumassenziffer (BZ) für die Zentrumszone ZI abgeleitet.

⁵ Gemäss Kernzonenplan ist das «alte Schulhaus» als «graues Gebäude» bezeichnet. Um- oder Ersatzbauten können unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden, dürfen aber gemäss Art. 4.1 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015, das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Im restlichen Bereich der Kernzone auf Parzelle Kat.-Nr. 3362 ist kein Bereich für Neubauten ausgewiesen. Gemäss Art. 4.2 Abs. 2 dürfen Hauptbauten nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

	BM HG (max. zulässig)	BM HG bestehend (nicht veränderbar)	BM BG (max. zulässig)	Grundfläche Gesamtareal mit K	Massgebl. Grundfläche innerhalb ZI (ohne K)	BZ HG (inkl. 10% Arealbonus)	BZ HG (exkl. 10% Arealbonus)	BZ BG (inkl. 10% Arealbonus)	BZ BG (exkl. 10% Arealbonus)
	A	B	D	E	C				
	[m ³]	[m ³]	[m ³]	[m ²]	[m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]
Baubereiche I, Ia, II und Schutzobjekt	15'900		2'107						
Baubereich III	3'400								
Kernzone		1'400							
Total	19'300	1'400	2'107	7'024	6'146	2.91*	2.65	0.30**	0.27

BM = Baumasse BZ= Baumassenziffer BG = Besondere Gebäude

* $(A(\text{total}) - B(\text{total})) / C(\text{total})$ ** $D(\text{total}) / E(\text{total})$

Tab 3: Herleitung max. zulässige Baumassenziffer für Zentrumszone ZI

Für besondere Gebäude gelten keine speziellen Bestimmungen, daher wird für die Zentrumszone die gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan zulässige Baumasse für Nebenbauten, abzüglich 10% aus dem Arealüberbauungszuschlag übernommen. In der Bau- und Zonenordnung werden für die Zentrumszone ZI damit folgende Baumassenziffern festgelegt:

- Max. Baumassenziffer für Hauptgebäude: 2.65 m³/m²
- Max. Baumassenziffer für besondere Gebäude: 0.27 m³/m²

Mittels Gestaltungsplan und Arealüberbauung kann damit wieder die Dichte gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung, respektive rechtskräftigem öffentlichem Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel aus dem Jahr 2012 realisiert werden. Es erfolgt keine Aufzoning.

Gebäude- und Gesamthöhe (Art. 6.1 BZO)

In den Zentrumszonen sind keine Dachformen vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen. Ziel der Festlegung der Gebäude- und Gesamthöhe ist es aufzuzeigen, dass die Gebäudehöhe bis zur Gesamthöhe angehoben werden kann. Die Realisierung eines Flachdachs ohne Attikaabsatz (zurückgesetztes Attikageschoss) ist damit zulässig. Die Neigung eines Schrägdachs kann frei gewählt werden, da § 281 Abs. 1 PBG in diesem Zusammenhang nicht greift.

Die Festlegung einer Gebäude- und Gesamthöhe soll Fehlinterpretationen vorbeugen. Wird die Gebäudehöhe auf 11 m und die Gesamthöhe auf 11 m festgelegt, wird in der Regel, ausgehend von einem der Werte, unter Anwendung von § 281 Abs. 1 PBG, der andere Wert ermittelt, was in diesem Zusammenhang falsch wäre.

Vorschlag Festlegung im ÖREB-Kataster:

- Gesamthöhe 11 m
- Gebäudehöhe 11 m

Beschränkung Wohnnutzung (Art. 6.3.1 BZO)

Der Anteil an Wohnnutzung soll, gegenüber dem heute zulässigen Mass, mit der vorliegenden Teilrevision nicht erhöht werden.

Für den heute zulässigen Wohnanteil im Bereich der geplanten Zentrumszone ZI ist der öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013 massgebend. Da dieser keine absoluten Zahlen zur Wohnnutzung nennt, muss der ungefähr zulässige Anteil Wohnnutzung aus den Vorschriften (Art. 10) des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013 unter treffen verschiedener Annahmen ermittelt werden (vgl. Anhang 11.2).

Für die Zentrumszone ZI wird die Wohnnutzung auf maximal 80% der Hauptnutzfläche beschränkt.

5.1.3 Bestimmungen zur Zentrumszone ZII (westlich der Seebnerstrasse)

Dichtemass (Art. 6.1 BZO)

Im Gebiet westlich der Seebnerstrasse wird die Zone für öffentliche Bauten öB neu der Zentrumszone ZII zugewiesen. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung legt für die öB keine Baumassenziffer fest. Es gelten gemäss Art. 8.1 BZO folgende Grundmasse und Bestimmungen:

<i>Gebäudehöhe (max. m)</i>	11.4
<i>Dachgeschosse (max.)</i>	2
<i>Grundabstand allseitig (min. m)</i>	3.50

Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Geschosslose Bauweise ist zulässig.

Diese Grundmasse ermöglichen eine sehr intensive Nutzung der Grundstücke, welche sich für eine Zentrumszone nicht als Grundlage für die Bemessung des Nutzungsmasses heranziehen lässt. Das Nutzungsmass wird daher am aktuellen Bestand (bestehende Gebäude innerhalb der umgezonten Parzellen) bemessen und geht nicht über ebendieses hinaus. Aufgrund der Baupläne wurden die Baumasse bzw. die Baumassenziffer ermittelt.

	Baumasse [m ³]	Massgebliche Grundfläche [m ²]	Baumassenziffer [m ³ /m ²]
Parzelle Kat.-Nr. 3150			
Hauptgebäude (HG)	6'870	1'907	3.60
Besondere Gebäude	0		0
Parzelle Kat.-Nr. 3151			
Hauptgebäude	15'780	4'952	3.19
Besondere Gebäude	150		0.03
Gesamte ZII			
Hauptgebäude	22'650	6'859	3.30
Besondere Gebäude	150		0.02

Tab 4: Herleitung max. zulässige Baumassenziffer für Zentrumszone ZII

Das Dichtemass der Zentrumszone ZII ist ein Abbild des aktuellen Bestands. Es erfolgt keine Nutzungsintensivierung gegenüber der heute bereits vorhandenen Baumasse. Die Baumasse der Zentrumszone ZII wird in der vorliegenden Teilrevision, wie folgt festgelegt:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude: max. 3.3 m³/m²
- Baumassenziffer für besondere Gebäude: keine

Auf die Festlegung einer spezifischen "Baumasse für besondere Gebäude" wird verzichtet. Das Erstellen von besonderen Gebäuden wird damit nicht ausgeschlossen. Die Realisierung von besonderen Gebäuden kann im Rahmen der Baumasse für von 3.30 m³/m² erfolgen. Ein Ausschluss von besonderen Gebäuden ist nicht beabsichtigt.

Gebäuelänge (Art. 6.1 BZO)

Die beiden Gebäude Nr. 834 "alte Post" (neu Gemeindehaus) und Nr. 833 "Breitizentrum" sind zum heutigen Zeitpunkt nicht verbunden. In beiden Gebäuden sind öffentliche Nutzungen lokalisiert. Der Durchgang zwischen den Gebäuden ist öffentlich. Es handelt sich dabei um eine Treppe, mit welcher der erhebliche Niveauunterschied vom Vorplatz zum öffentlichen Parkplatz überwunden wird. Es liegt nahe, den für eine öffentliche Nutzung eher steilen Treppenabgang, künftig zu überdachen. Damit würden die beiden Gebäude faktisch verbunden und es wäre eine Gebäuelänge von ca. 64 Metern zu bemessen.

Aus oben genannten Überlegungen, zusammen mit der Grundidee der Angleichung der Nutzungsmasse ZI und ZII, ergibt sich die Festlegung einer Gebäuelänge von max. 70 Metern für die ZII.

Nutzweisen (Art. 6.4.1 BZO)

Die bestehenden Nutzweisen sollen weiterhin gesichert sein, jedoch gegenüber dem aktuellen Mass nicht erweitert werden. Die aktuell vorhandenen Nutzweisen im Breitzentrum und deren Flächenzuordnung können den Plänen im Anhang 11.3 entnommen werden. Die detaillierte Analyse ergibt folgende Anteile der aktuellen Nutzweisen:

Absolute Flächen, gerundet

Nutzung	HNF	NNF	NF
Wohnen	860 m ²	470 m ²	1'330 m ²
Gewerbe	1'110 m ²	430 m ²	1'540 m ²
Öffentlich	620 m ²	600 m ²	1'230 m ²
Total	2'590 m ²	1'500 m ²	4'100 m ²

Flächen in %, gerundet

Nutzung	HNF	NNF	NF
Wohnen	33%	31%	32%
Gewerbe	43%	29%	38%
Öffentlich	24%	40%	30%
Total	100%	100%	100%

HNF: Hauptnutzfläche /NNF: Nebennutzfläche / NF: Nutzfläche (HNF+NNF)

Tab. 5: Anteile der aktuell vorhandenen Nutzweisen im Bereich der künftigen ZII (Parzellen Kat. -Nrn. 3150 und 3151)

In der Bau- und Zonenordnung (Art. 6.4.1 BZO) werden daher in den besonderen Bestimmungen zur Zentrumszone ZII folgende Beschränkungen formuliert⁶:

- Die Nutzweise Wohnen ist bis maximal 33 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.
- Die Nutzweise Gewerbe ist bis maximal 43 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

Besondere Nutzungsanordnung (Art. 6.4.2 BZO)

Der Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss ist eine gängige Massnahme, um lebendige Dorfzentren zu fördern. Erdgeschossnutzungen, wie Restaurants, Kaffees, Geschäfte und Verkaufsläden ermöglichen erwiesenermassen die Aneignung des Zentrums durch die Bevölkerung. Wohnnutzung im Erdgeschoss hingegen bewirkt eine Privatisierung des vorgelagerten Raumes, welcher im Dorfzentrum der Öffentlichkeit bzw. der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen sollte.

5.2 Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen

Die Zentrumszonen ZI und ZII werden in der Bestimmung zur Mindestarealfäche (Art. 12.1.1 Abs. 1 BZO) ergänzt. Wie in der Wohnzone WIII und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG, soll auch in den Zentrumszonen ZI und ZII eine Mindestarealfäche von 4'000 m² gelten.

5.3 Gestaltungsplanpflicht

Die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Art. 11.5 BZO) werden um die Nutzweise «Wohnen» ergänzt. Des Weiteren wird, im Zusammenhang mit dem qualitativen Anspruch an die Gestaltung, neben der Bezeichnung «öffentlicher Raum» auf noch der «öffentlicher Freiraum» aufgeführt.

⁶ Beschränkung gemäss §49a Abs. 3 PBG

6. Auswirkungen und Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität

Die Teilrevision der Nutzungsplanung ordnet sich in einen fundierten Planungsprozess ein. Die Ergebnisse der Testplanung von 2018 können nun mittels einer Anpassung des Zonenplans, der Bau- und Zonenordnung sowie der parallelaufenden Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel grundeigentümergebunden gesichert werden. Damit wird die angestrebte, qualitative Entwicklung im Zentrumsgebiet ermöglicht.

Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) und Schaffung von Wohnnutzungsreserven

Die Gemeinde Winkel ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Dementsprechend wäre eine Umzonung innerhalb der AGL von der Zone für öffentliche Bauten zu einer Bauzone für Wohnen nicht genehmigungsfähig. Mit Inkrafttreten der Revision des Kantonalen Richtplans 2017 ist die Abgrenzungslinie im Bereich des Zentrums Winkel nach Südwesten gerückt und schneidet den Planungssperimeter nur noch knapp (am südwestlichen Rande der ZII). Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt gemäss kantonalem Richtplan ein Anordnungsspielraum. In den nachfolgenden Ausführungen werden die Ziele der Teilrevision (bzw. des gesamten Planungsprozesses) nochmals dargelegt und ausgeführt, dass mit den vorgesehenen Umzonungen im Bereich der Wohnnutzung lediglich der Besitzstand gesichert werden soll. Planungsrechtlich führt die Zuweisung einer ZöB zur Zentrumszone, in welcher Wohnen zulässig ist, zur Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten – auch wenn Wohnnutzungen in der ZöB vorhanden sind.

Wie bereits in der Einleitung (Kapitel 1.1 des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV) dargelegt, ist das primäre Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung und damit der Umzonung, die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie eine qualitätsvolle Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Um der komplexen Ausgangslage im Zentrumsgebiet gerecht zu werden, haben die Gemeinde Winkel und die LANDI Züri Unterland, als Grundeigentümerinnen, eine Testplanung durchgeführt, welche im Februar 2019 abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse daraus werden nun in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung und im Rahmen der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans planungsrechtlich gesichert.

In der künftigen Zentrumszone ZI (bisherig öB und WIII) regelt der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan die zulässigen Nutzweisen. Dieser lässt bereits heute und auch im Bereich der öB Wohnnutzung bis max. 80% der Hauptnutzfläche zu. Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan übersteuert damit die eigentlichen Zonenbestimmungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Für die ZI wird, entsprechend den Bestimmungen im öffentlichen Gestaltungsplan, die Wohnnutzung auf max. 80 % der gesamten Hauptnutzfläche festgelegt.

In der Zentrumszone ZII (bisherig öB) wird die maximal zulässige Wohnnutzung auf max. 33 % der gesamten Hauptnutzfläche beschränkt. Damit wird die Nutzweise Wohnen auf das bereits heute entsprechend genutzte Mass beschränkt. Für die bestehende Wohnnutzung im Gebäude Nr. 834 "alte Post" (neu Gemeindehaus) gilt die Besitzstandsgarantie. Diese werden mit der Umzonung in die Zentrumszone ZII zonenkonform. Gegenüber dem aktuell vorherrschenden Zustand wird keine zusätzlich Wohnnutzung ermöglicht.

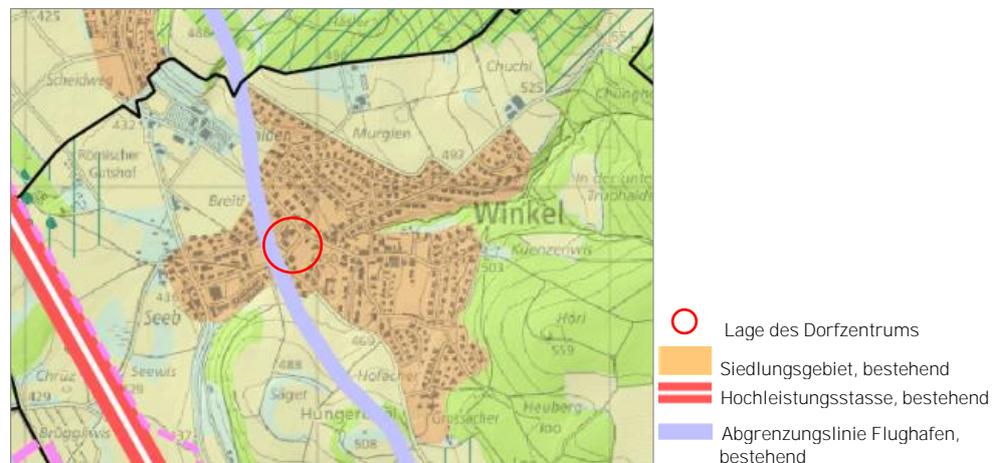


Abb. 24: Auszug Kantonalen Richtplan (Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 01.02.2023)

Beim Planungsperimeter handelt es sich um das Dorfzentrum von Winkel, welches bereits eingezont, vollständig erschlossen und, im Falle der ZII vollständig, im Falle der ZI teilweise überbaut ist. Der Planungsperimeter wird im Südwesten knapp von der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) überlagert. Innerhalb des Planungsperimeters, zwischen der ZI und der ZII, befindet sich eine Bushaltestelle (1/4-Stunden Takt nach ZH HB). Bei den Zentrumszonen ZI und ZII handelt es sich faktisch um Mischzonen (ES III) mit beschränkter Wohnnutzung (ZI: 80% HNF und ZII: 33% HNF).

Der Gemeinderat Winkel ist davon überzeugt, dass mit der Umzonung die planungsrechtliche Grundlage für eine hochwertige Zentrumsentwicklung in der attraktiven Wohngemeinde geschaffen wird. Die Einkaufsmöglichkeiten, welche für ein lebendiges Zentrum unabdingbar sind, werden nicht nur gesichert, sondern für die Zukunft gestärkt. Die örtlichen Besonderheiten rechtfertigen damit die Ausschöpfung des Anordnungsspielraums.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Zentrumsgebiet ist heute bereits mit zwei Buslinien erschlossen. Zudem führen die bestehenden Sammelstrassen (Seebnerstrasse, Breiti- und Dorfstrasse) zum oder durch das Zentrumsgebiet. Eine Aufzonung ist aufgrund des Fluglärms nicht zulässig und in der vorliegenden Teilrevision auch nicht vorgesehen. Aufgrund der Zentrumsentwicklung müssen keine zusätzlichen verkehrlichen Kapazitäten geschaffen werden.

Für die Dorf- und die Seebnerstrasse sind Gesamtanierungen anstehend. In diesem Zusammenhang wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet und im April 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Auf den Erkenntnissen der Testplanung und dem Richtprojekt, ergeben sich detaillierte Aussagen zur Strassenraumgestaltung und dem Verkehrsregime. Zudem wird ein Parkierungskonzept und ein Parkierungsreglement erarbeitet. Die Abstimmung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» erfolgt laufend, koordiniert durch die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Winkel.

Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven

Die vorliegende Teilrevision richtet sich an den vorhandenen und geäußerten Nutzungsansprüchen aus. Die Umzonung sowie die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans (Gebiet östlich der Seebnerstrasse) ermöglichen sowohl die erwünschte Bebauung des Zentrums, als auch eine damit koordinierte, qualitativ hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiräume.

Ohne die vorgesehenen Anpassungen der Nutzungsplanung sind die Entwicklungsmöglichkeiten der LANDI Züri Unterland am Standort stark eingeschränkt. Der Erhalt der Einkaufsmöglichkeit mit Postdienst und damit einem wesentlichen, belebenden Aspekt im Zentrum ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität

Die überkommunale Abstimmung raumplanerischer Fragestellungen erfolgt über das subregionale Entwicklungskonzept Raum Bülach (28. August 2018). Wie in Kapitel 2.5 dargelegt, ordnet sich die Teilrevision in die subregionalen, planerischen Überlegungen ein.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gebiet westlich der Seebnerstrasse ist grundsätzlich bereits überbaut. Für das Gebiet östlich der Seebnerstrasse gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Dem Anspruch an eine qualitativ hochwertige Gestaltung, sowie das Schaffen entsprechender Freiflächen kann damit Rechnung getragen werden.

6.3 Reduktion Zonen für öffentliche Bauten

Voraussetzung für die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten ist insbesondere der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung gedeckt werden kann. Die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten darf dabei keinen neuen Bedarf für Flächen mit sich bringen und spätere Einzonungsbegehren zu Gunsten von öffentlichen Bauten bewirken.

Im Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» vom 09.12.2021 (Beilage 12.3) wird der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgezeigt und erläutert, dass die nach der Umzonung vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dafür ausreichen.

6.4 Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung MAV vom 30. September 2020 sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

6.4.1 Kantonaler Mehrwertausgleich

Der Kanton erhebt gemäss § 2 Abs. 1 lit. b MAG eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten (öB). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Grundsätzlich ist der Mehrwert von Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten nach Vorgaben der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu ermitteln. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000, wird keine Abgabe erhoben. Die Bemessung des Mehrwerts wird in der MAV geregelt.

Gemäss § 11 der von dem Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossenen MAV ist der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf die Landpreismodelle (Mehrwertprognose) vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme durch die zuständige Verwaltungsstelle zu ermitteln. Die

Mehrwertprognose wird bei der Planaufgabe bekannt gegeben. Alternativ kann der Ausgleich mit einem städtebaulichen Vertrag erfolgen. In diesem Falle wird keine Prognose erstellt.⁷

Die Rahmenbedingungen der geplanten Umzonung sind sehr komplex (öB bereits weitgehend überbaut oder Grundnutzung übersteuert durch rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan). Daher hat die Gemeinde, in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung ARE, an Stelle einer allgemeinen Mehrwertprognose ein detailliertes Mehrwertgutachten erstellen lassen.

An der Besprechung vom 09.11.2022 wurde das Mehrwertgutachten mit dem ARE bzw. der zuständigen kantonalen Vollzugsstelle besprochen. Aufgrund der Besprechung wurde das Mehrwertgutachten überarbeitet und anschliessend abermals beim Amt für Raumentwicklung zur Prüfung eingereicht. Am 10.01.2023 bestätigte das ARE (per Mail), dass das Mehrwertgutachten vom 30.12.2022 (vgl. Beilage 12.5), worin die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen bezüglich des dadurch entstehenden Mehrwerts pro Parzelle geprüft werden, akzeptiert wird. Ebenfalls per Mail bestätigte das ARE am 20.01.2023, die Erstellung der Mehrwertprognosen und den Postversand der Prognosebriefe an die Grundeigentümer.

6.4.2 Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich ist dann anzuwenden, sobald er in der kommunalen BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Der Gemeinde bleibt hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig mit der mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahme in Kraft treten. In diesem Sinne erübrigen sich im vorliegenden Erläuternden Bericht weitere Ausführungen zum kommunalen Mehrwertausgleich. Die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich werden zu einem späteren Zeitpunkt eingeführt.

7. Vorprüfung

7.1 1. Vorprüfung: 01.03.2021 – 09.06.2021

Die Auswertung der Vorprüfung wird in einer separaten Tabelle (Beilage 12.6) detailliert vorgenommen und die Anpassungen an der Vorlage (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Erläuternder Bericht) entsprechend erläutert.

Nach der ersten Vorprüfung wurden neben den Anpassungen gemäss Auswertungstabelle (Beilage 12.6) in der Zentrumszone ZI zusätzlich zum beschränkten Wohnanteil auch der Gewerbeanteil auf maximal 43% der Hauptnutzfläche festgelegt (vgl. Kapitel 5.1.2).

7.2 2. Vorprüfung 20.03.2023 – 16.06.2023

Die Auswertung der Vorprüfung wird in einer separaten Tabelle (Beilage 12.6) detailliert vorgenommen und die Anpassungen an der Vorlage (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Erläuternder Bericht) entsprechend erläutert.

Nach der zweiten Vorprüfung wurde ausschliesslich der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV im Kapitel 6.1 angepasst.

⁷ (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV)

8. Mitwirkung

8.1 Anhörung

Im Rahmen der Anhörung sind 8 Rückmeldungen eingegangen. Diese waren entweder zustimmend oder es wurde auf eine Stellungnahme verzichtet (Beilage 12.7). Aufgrund der geringfügigen Anpassungen an der Planungsvorlage wurde auf eine zweite Anhörung, parallel zur zweiten Vorprüfung verzichtet.

8.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet Winkel und die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel wurden vom 05.03.2022 bis 03.05.2022 (60 Tage) parallel öffentlich aufgelegt. Zu den beiden Planungsvorlagen sind insgesamt 7 Einwendungen mit 47 Anträgen eingegangen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten und nicht berücksichtigten Einwendungen werden, gemäss § 7 PBG mit entsprechender Begründung der Ablehnung in einem separaten Bericht behandelt. Aufgrund der öffentlichen Auflage wurden an der Teilrevision Zentrumsgebiet Winkel keine Anpassungen vorgenommen.

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen an der Planungsvorlage ist eine zweite öffentliche Auflage nicht erforderlich. Mit dem Amt für Raumentwicklung ARE wurde im Zuge der Besprechung des Mehrwertgutachtens am 09.11.2022 wurde vom ARE bestätigt, dass auch aufgrund des kantonalen Mehrwertausgleich bzw. der nachträglich erstellten Mehrwertprognosen (vgl. Mehrwertgutachten in der Beilage 12.5) keine zweite öffentliche Auflage erforderlich ist.

9. Festsetzung und Genehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet wurde von der Gemeindeversammlung am **18.03.2024** festgesetzt. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurde zur Kenntnis genommen. Die Vorlage wurde anschliessend zur Genehmigung durch die Baudirektion eingereicht.

10. Grundlagen

Bundesebene:

- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, Teil IIIC Objektblatt Flughafen Zürich, Anpassung 23.08.2017
- Raumplanungsgesetz, RPG
- Raumplanungsverordnung, RPV
- Lärmschutz-Verordnung, LSV

Kantonale Ebene:

- Kantonaler Richtplan
- Planungs- und Baugesetz, PBG
- Mehrwertausgleichsgesetz, MAG
- Mehrwertausgleichsverordnung, MAV

Regionale Ebene:

- Regionaler Richtplan Unterland vom 7. Februar 2018 (RRB Nr. 106/2018)

Subregionale Ebene:

- Entwicklungskonzept Raum Bülach. 28. August 2018, Metron Raumentwicklung AG

Gemeindeebene:

- Kommunale Planungsinstrumente
- Schlussbericht zur Testplanung «Entwicklung Dorfzentrum». Planungsbüro Daniel Christoffel, 26. Februar 2019
- Richtprojekt zum Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel vom 24.02.2023

11. Anhang

11.1 Berechnung Baumasse Zentrum Breiti

Grundlage Baupläne von 1993 und Umbaupläne von 2019

Stockwerk	Höhe	Fläche	Baumasse [m ³]
Verwaltungs-/Wohngebäude Parzelle 3150			
UG Garage	4.8	742	3'560
UG Waschküche	3	78	230
UG Total			1'900
EG	3.5	466	1'630
EG Vorbereich	2.9	43	120
OG	3.5	466	1'630
DG	3.4	466	1'590
Gebäudevolumen Hauptgebäude			6'870
Gebäudevolumen Nebengebäude			keine
Restaurant Parzelle 3151			
UG Büro	3.5	1'226	4'290
UG Werk	4.1	189	780
UG Total			3'380
EG	3.5	1'145	4'010
EG Vorbereiche 1	2.5	80	200
EG Vorbereiche 2	2.7	60	160
OG	3.5	1'183	4'140
DG	3.4	1'145	3'890
DG Vorbereiche 1	1.3	80	100
DG Vorbereiche 2	1	60	60
Gebäudevolumen Hauptgebäude			15'780
EG	2.6	47	120
DG	1.3	47	30
Gebäudevolumen Nebengebäude			150

11.2 Herleitung Wohnanteil in ZI

Zulässige Wohnnutzung gemäss Teilrevision Zentrumsgebiet (Bestimmung max. 80% Baumasse)

Zentrumszone I

Zonenbestimmungen (BZO):

- Baumassenziffer HG ZI: 2.65
- Gesamtfläche ZI: 6'146 m²
- Baumasse max. ZI: 16'287 m³

Kernzone [Parzelle Kat. Nr. 3362]

- Baumasse (Bestand): 1'400 m³

Baumasse Wohnen (80%): 13'030 m³ + 1'400 m³ = 13'692 m³

Baumasse Wohnen (80%) + Arealbonus: 15'733 m³

Hinweis:

Der Arealbonus beträgt 10% der Baumasse max.

Der Arealbonus kann auf die Kernzone nicht angewandt werden.

Zulässige Wohnnutzung gemäss rechtskräftigem öffentlichem Gestaltungsplan 2013

Baubereich I

- kein Wohnen im EG
- Baumasse (bei max. Ausschöpfung Baumasse BII) 15'900- 8'500 = max. 7'400 m³
- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Geschosshöhen (Annahme) EG 4.5 m; OGs 3 m
- Geschosse max. 3
- *Wohnanteil max. 4'228 m³

*Berechnung

max. Baumasse / max. Höhe = max. Grundfläche

max. Grundfläche * Geschosshöhe * Anzahl Geschosse (mit Wohnnutzung)

Baubereich Ia

- Bestand 1'400 m³ (100% Wohnen zulässig)
- Nur Räume, die der Erschliessung dienen inkl. Liftanlagen
- Fläche Baubereich 228 m²

Baubereich II

- Keine Beschränkung
- Fläche Baubereich 1'738 m²
- Baumasse max. 8'500 m³
- Gebäudehöhe max. 9 m
- Geschosse max. 3
- Wohnanteil max. 8'500 m³

Baubereich III

- Kein Wohnen im EG
- In darüberliegenden Geschossen max. 500 m² HNF Wohnen
- Flächeneffizienz (Annahme) 70%
- Baumasse max. 3'400 m³
- Max Gebäudehöhe: 9 m
- Geschosshöhen EG 3, OGs 3
- **Wohnanteil max. 2'143 m³

**Berechnung

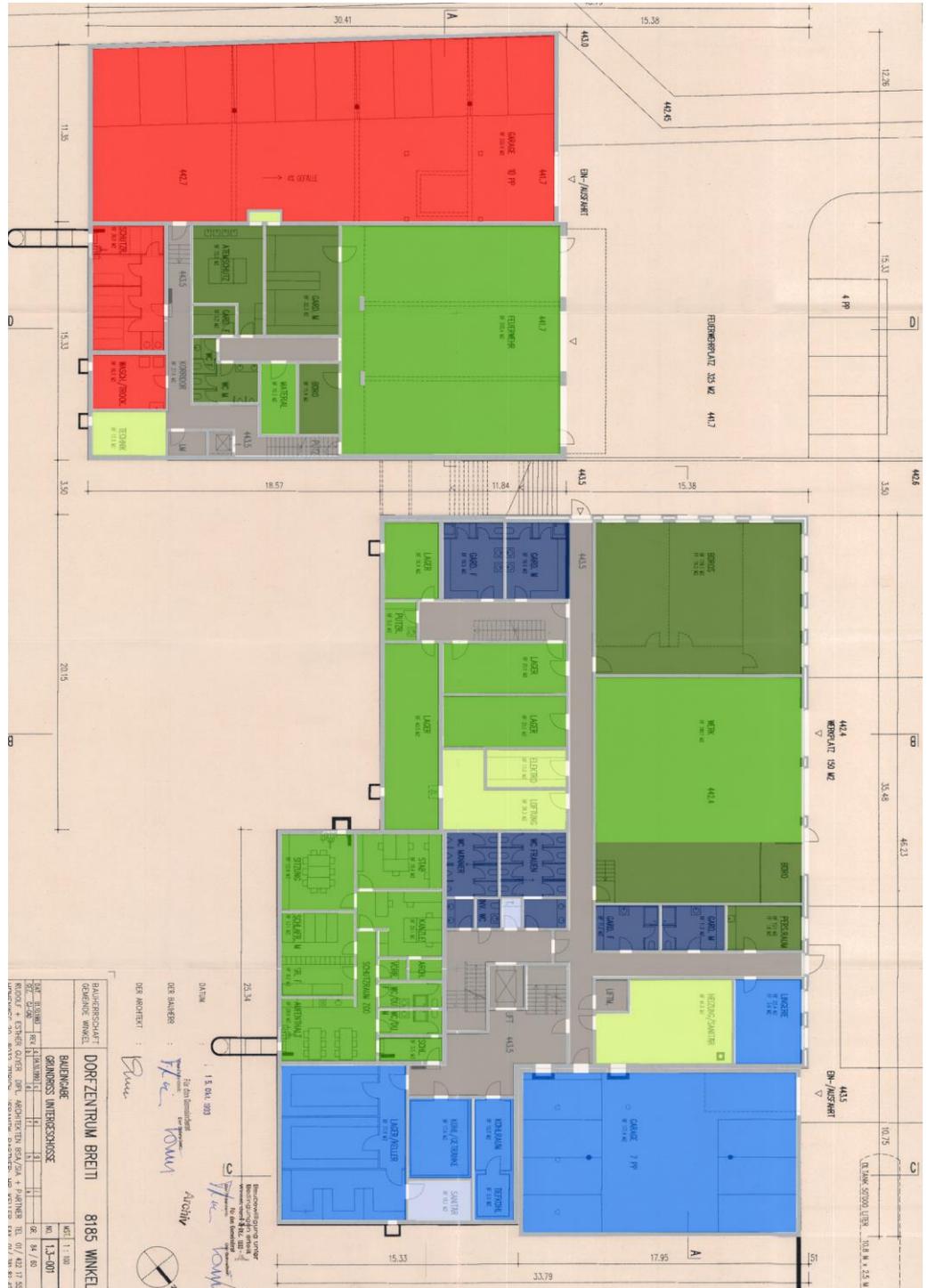
max. HNF Wohnen / 70 * 100 = Grundfläche Wohnen

Grundfläche Wohnen * Geschosshöhe OG

	Baubereich I	Baubereich Ia	Baubereich II	Baubereich III	Total
Wohnanteil [m ³]	4'228	1'400	8'500	2'143	16'271

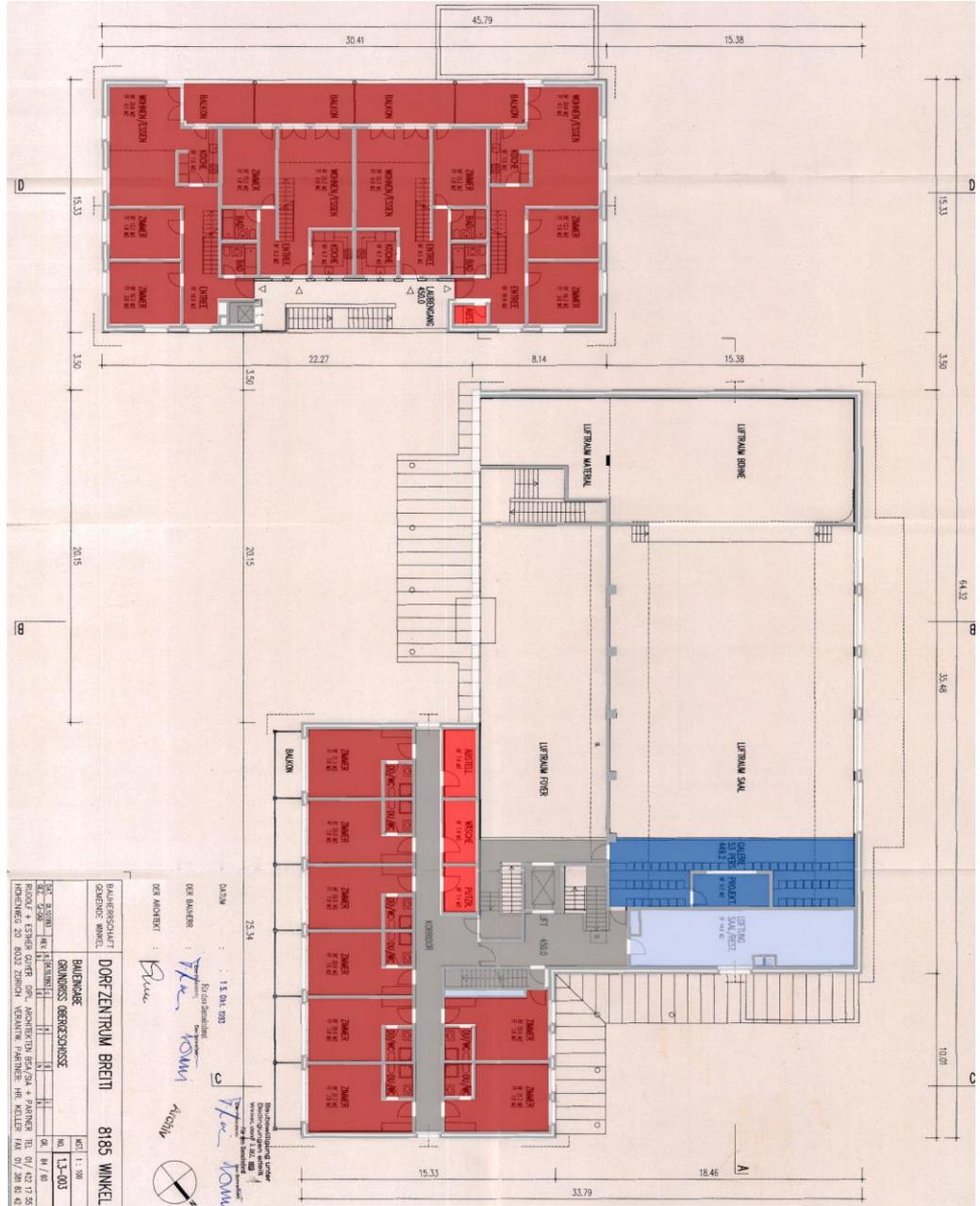
11.3 Pläne Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breitl)

11.3.1 Untergeschoss



Nutzung: Öffentlich		Nutzung: Wohnen		Nutzung: Gewerbe	
	Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche
	Nebennutzfläche		Nebennutzfläche		Nebennutzfläche
	Funktionsfläche				Funktionsfläche
					Verkehrsfläche

11.3.3 Obergeschoss



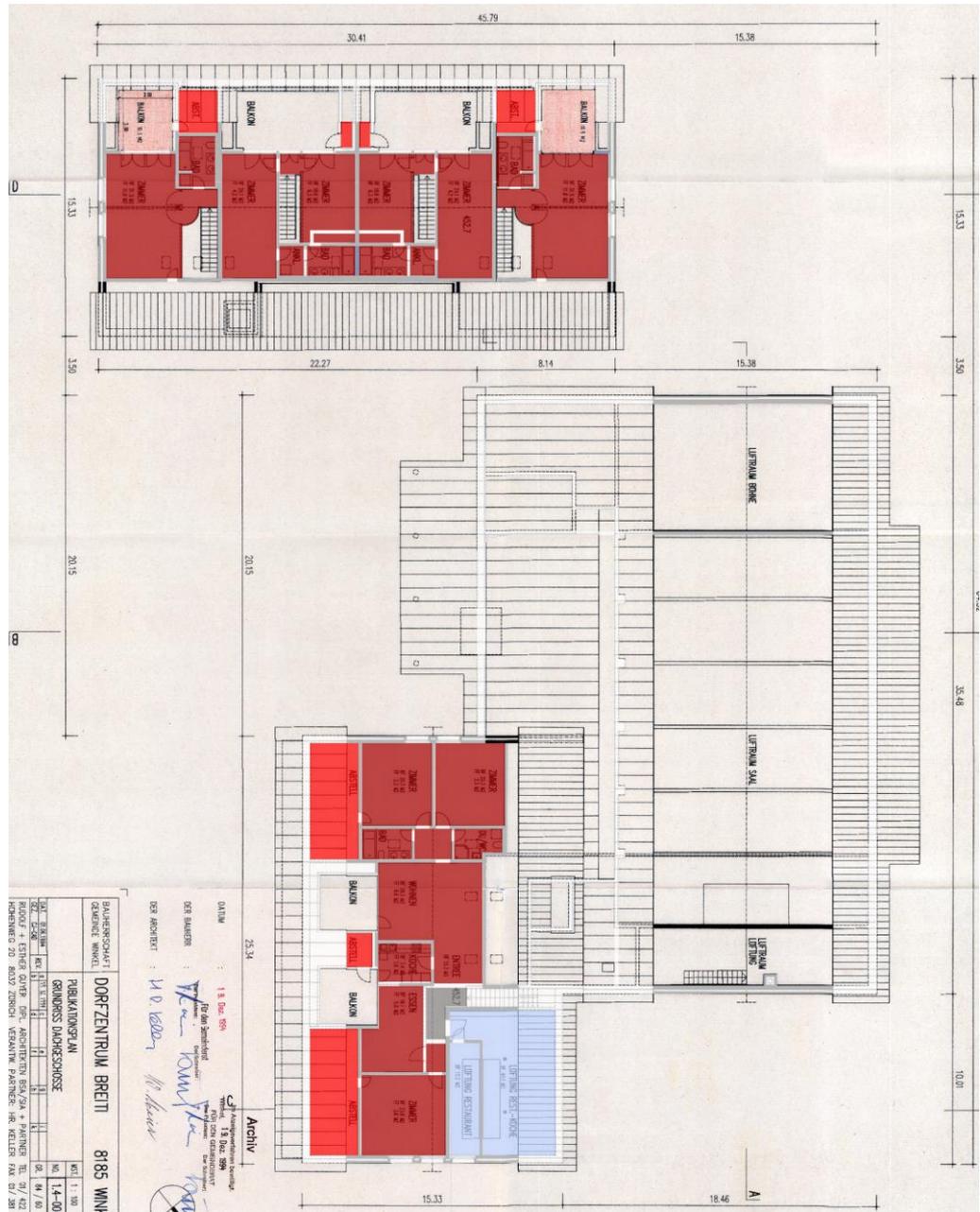
Nutzung: Öffentlich		Nutzung: Wohnen		Nutzung: Gewerbe	
	Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche		Hauptnutzfläche
	Nebennutzfläche		Nebennutzfläche		Nebennutzfläche
	Funktionsfläche				Funktionsfläche
					Verkehrsfläche

DATUM : 14.04.1993
 DES BAUFÜHRER : *[Signature]*
 DES ARCHITECTEN : *[Signature]*
 BAUREISE : *[Signature]*
 ARCHIV : *[Signature]*
 VERMIDLUNGSGESELLSCHAFT
 STADT UND GEMEINSCHAFT
 WINKEL 1993

PROJEKT	BAUWERK	BAUWEISE
8185 WINKEL	DORFZENTRUM BREIT	GRUNDRISS OBERGESCHOSSE
NO. 13-003	NO. 81/80	NO. 81/80

RHOOD + ESTHER GUYER, DR. ARCHITECTEN BSA/SA + PARTNER, TEL. 01/422 17 55
 HIRCHENWEG 20, 8022 ZÜRICH, VERKEHRSPARTNER: HR KELLER, FAX 01/288 81 42

11.3.4 Dachgeschoss



12. Beilagen

12.1 Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Schlussbericht Testplanung (26.02.2019)

separates Dokument

12.2 Richtprojekt (24.02.2023)

separates Dokument

12.3 Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» (09.12.2021)

separates Dokument

12.4 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse (20.04.2021)

separate Dokumente

12.5 Mehrwertgutachten vom 30.12.2022

separates Dokument

12.6 Auswertung der 1. Vorprüfung (08.02.2021 – 09.06.2021)

separate Tabelle

12.7 Auswertung der Anhörung (05.03.2021 - 03.05.2021)

separate Tabelle

12.8 Auswertung der 2. Vorprüfung (20.03.2023 – 16.06.2023)

separate Tabelle