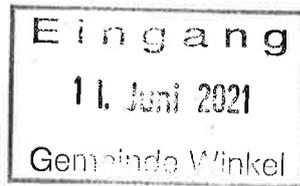




Gemeinde Winkel
Gemeinderat
Seebnerstrasse 19
8185 Winkel



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Nord

Stefan Pfister
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65
stefan.pfister@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 21-0282

- 9. Juni 2021

Winkel. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2021 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau (ARE/OBS), die Fachstelle Kantonale Denkmalpflege (ARE/KDP) sowie die Abteilung Recht & Verfahren (ARE/R&V) des Amts für Raumentwicklung zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Im Jahr 2018 wurde eine Testplanung «Entwicklung Dorfzentrum» erarbeitet. Dabei stand die Entwicklung eines attraktiven und gut funktionierten Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie einer qualitätsvollen Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Vordergrund. Weiter wurde ein Richtprojekt für das Zentrumsgebiet östlich der Seebnerstrasse ausgearbeitet. Auf dieser Basis soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsbaulich und freiräumlich qualitätsvolle Zentrumsentwicklung mit vielfältigen Nutzungen geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine Umzonung der Wohnzone respektive der Zone für öffentliche Bauten in die neu geschaffenen Zentrumzonen «Z I» und «Z II». Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird im Bereich der Zentrumzone «Z I» ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet – welcher den rechtskräftigen Gestaltungsplan (BDV Nr. 96/13) ersetzen soll. Die Prüfung des Gestaltungsplans erfolgt koordiniert zur kommunalen Nutzungsplanung in einem separaten Vorprüfungsbericht.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Mst. 1:5000 (Ausschnitt Zentrumsgebiet) vom 8. Februar 2021
- Änderung der BZO (synoptisch) vom 8. Februar 2021
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Februar 2021



- Beilagen (Schlussbericht Testplanung Entwicklung Dorfzentrum, Richtprojekt, BGK Seebnerstrasse, Parkierungskonzept)

2. Gesamtbeurteilung

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Winkel dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Das Vorgehen der Gemeinde mit vorgelagerter Testplanung und Erarbeitung eines Richtprojekts wird sehr begrüsst. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung sieht vor, im Gemeindegebiet Winkel die Zentrumszonen «Z I» und «Z II» einzuführen. Gegenüber der gültigen planungsrechtlichen Grundlage soll dabei keine höhere bauliche Dichte zugelassen werden. Hingegen soll mit den zukünftig zulässigen Nutzweisen eine Mischnutzung mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung, Wohnen sowie Einrichtungen und Freiräumen im Sinne eines attraktiven Dorfzentrums ermöglicht werden. Entsprechend den Entwicklungszielen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist mit der BZO-Revision eine Attraktivierung des Dorfzentrums vorgesehen – ohne dabei zusätzliche Nutzungsreserven zu schaffen. Der Vorlage kann demgemäss im Grundsatz zugestimmt werden.

Die Umzonung hat eine massgebliche Reduktion der Zonen für öffentliche Bauten zur Folge. Voraussetzung für eine solche Reduktion der Zone ist insbesondere der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gedeckt werden kann. Dieser Nachweis ist nur sehr rudimentär erfolgt und in der weiteren Planung noch konkret aufzuzeigen.

Weiter sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV die Aussagen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnnutzungsreserven in Zusammenhang mit der Abgrenzungslinie Flughafen nicht stimmig. Obwohl keine höhere bauliche Dichte im Dorfzentrum zugelassen werden soll, erfolgt mit den neu zulässigen Nutzweisen eine Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten. Die Argumentation, weshalb die vorliegende Planung den übergeordneten Vorgaben entspricht, ist entsprechend zu überarbeiten. Zudem sind auch die Aussagen zum kommunalen wie auch zum kantonalen Mehrwertausgleich mehrheitlich nicht korrekt und zu überarbeiten.

Die weiteren Auflagen und Hinweise können dem vorliegenden Vorprüfungsbericht entnommen werden. Um sicherzustellen, dass der Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Genehmigungsverfahren nichts entgegensteht, empfehlen wir die Planung zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.



3. Beurteilung im Einzelnen

Zonenplan

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP).

Bei der Überarbeitung ist folgender Aspekt zu berücksichtigen:

- In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen (§ 7 Abs. 2 VDNP)
- Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Überlagerte Festlegung «Gestaltungsplanpflicht»

Die Gestaltungsplanpflicht im Bereich des bestehenden öffentlichen Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» in den beiden Planausschnitten «Rechtsgültiger Zonenplan» und «Neue Zonierung» erfolgt noch nicht gemäss der VDNP. Die punktierte Abgrenzung hat mit weisser Füllfarbe zu erfolgen.

- Die Darstellung der Gestaltungsplanpflicht hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Beiden Zentrumszonen wird die ES III zugeordnet. Der ES III entsprechend werden die betrieblichen Nutzungen in der BZO auf max. mässig störende Betriebe beschränkt. Die Wohnnutzung wird auf max. 80 % in der Zentrumszone «Z I» bzw. 33 % in der Zentrumszone «Z II» beschränkt. Das Gebiet der «Z II» war bislang der Zone für öffentliche Bauten mit der ES II zugeordnet. Für die Zentrumszone gilt neu die ES III. Dies ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (u.a. Gemeindehaus, Feuerwehrstützpunkt) sowie der Beschränkung des max. Wohnanteils angebracht.

Bau- und Zonenordnung

Harmonisierung der Baubegriffe

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Mit Änderung des PBG vom 14. September 2015 bzw. der ABV vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Es wird daher empfohlen, im Rahmen einer nächsten Revision die entsprechenden Vorgaben umzusetzen.

- Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist zu erwähnen, dass mit der vorliegenden Teilrevision der BZO noch keine Harmonisierung der Baubegriffe erfolgt.



Art. 6.1 – Grundmasse

In Art. 6.1 BZO soll für die Zentrumszone II (ZII) eine Gebäudehöhe von max. 11.4 m respektive eine Gesamthöhe von max. 15.0 m festgelegt werden – abgestimmt auf die Bestandsbauten. Für die Zentrumszone I (ZI) – welche das Gestaltungsplanpflichtgebiet betrifft – ist hingegen eine Gesamt- und Gebäudehöhe von max. 11 m vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Entwurf der Gestaltungsplanvorschriften (Art. 16, Stand 8. Februar 2021) Schräg- und Flachdächer zulässig sind. Entsprechend wird empfohlen, die Höhenmasse nochmals kritisch zu überprüfen und die Definition der Höhenmasse zur Zentrumszone ZI im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV näher zu umschreiben – damit sichergestellt werden kann, dass in der weiteren Planung beide Dachformen weiterhin in Betracht gezogen werden können.

Weiter erfolgt bezugnehmend zur Gebäude- bzw. Gesamtlänge im Dokument «Änderung der BZO (synoptisch)» vom 8. Februar 2021 der Hinweis, dass die neuen Grundmasse zur Zentrumszone II sich am baulichen Bestand orientieren. In der «Z II» sind max. Gebäude- bzw. Gesamtlänge von rund 47 Meter vorzufinden. Weshalb eine Länge von max. 70 m festgelegt werden soll, ist demnach nicht nachvollziehbar und im Erläuternden Bericht näher zu umschreiben.

- ➔ Die Herleitung der Definition der Grundmasse für die Zonen «ZI» und «Z II» ist im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV gemäss den Erwägungen näher zu umschreiben.

In der Zentrumszone «Z II» wird für besondere Gebäude keine maximale Baumassenziffer festgelegt. Aus dem Bericht nach Art. 47 RPV wird nicht klar, ob besondere Gebäude nach der kantonalen Gesetzgebung zulässig sind oder es die Absicht, solche in der Zentrumszone «Z II» zu verbieten.

- ➔ Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist der Verzicht auf die Festlegung einer maximalen Baumassenziffer für besondere Gebäude in der Zentrumszone «Z II» zu erläutern und die Regelung in der BZO zu überprüfen.

Art. 6.2.3 – Nutzweise

Abgestimmt auf die bestehenden Nutzungen westlich der Seebnerstrasse sowie auf die zulässigen Nutzweisen des parallel in Erarbeitung befindlichen öffentlichen Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» erfolgt für die Zentrumszonen «Z I» und «Z II» in Art. 6.2.3 die Festlegung der zulässigen Nutzweisen.

Mit der Festlegung von max. 80% Wohnen in der «Z I» resp. 33% in der «Z II» wird eine Mischnutzung im Sinne der Zentrumsentwicklung gemäss § 51 PBG grundeigentümergebunden gesichert.

Für Betriebe, welche ein hohes Mass an Verkehr generieren, werden in der BZO und im Gestaltungsplan noch unterschiedliche Begriffe verwendet. Im Gestaltungsplan werden Betriebe, welche einen «unverhältnismässigen Verkehr» auslösen, ausgenommen – in der BZO wird dafür der Begriff «Verkehrsintensive Einrichtungen» verwendet (Art. 6.2.3 Abs. 2).

- ➔ Die Begrifflichkeiten in der BZO und den Gestaltungsplanvorschriften sind aufeinander abzustimmen und im Bericht nach Art. 47 RPV zu erläutern, welche Betriebe mit der Regelung ausgeschlossen werden sollen.



Weiter sollen mit Art. 6.2.3 BZO in der Zentrumszone u.a. Bauten und Anlagen für Gastronomie zugelassen werden. Es wird empfohlen abgestimmt auf die Begrifflichkeiten im PBG anstelle «Gastronomie» den Begriff «Gaststätten» zu verwenden.

Art. 6.4.2 – Besondere Nutzungsanordnung

Gemäss Art. 6.4.2 BZO und beantragter, überlagernder Festlegung im Zonenplan soll die Nutzweise Wohnen innerhalb der Zentrumszone «Z II» im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Erläuterungen dazu erfolgen im Revisionsdossier nicht.

- ➔ Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind die Überlegungen zur Festlegung «Ausschluss EG-Wohnen» zu ergänzen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) und Schaffung von Wohnnutzungsreserven

In Kap. 2.3 «Kantonaler Richtplan» wird aufgezeigt, dass die Abgrenzungslinie Flughafen mitten durch den Planungssperimeter verläuft und auf die übergeordneten Vorgaben aufmerksam gemacht. In Bezug auf die Wirkung der AGL wird im Bericht nach Art. 47 RPV in mehreren Textpassagen erläutert, dass der Anteil an Wohnnutzung mit der Teilrevision nicht erhöht werden darf – und dies mit der vorliegenden Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung auch nicht erfolge. Diese Aussagen sind nicht korrekt. Gemäss den Grundmassen für die neu geschaffenen Zentrumszonen «Z I» und «Z II» wird zwar keine höhere bauliche Dichte ermöglicht, jedoch wird mit der Regelung der Nutzweise neu die Wohnnutzung zugelassen – was dementsprechend zu einer Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten führt. Eine Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten zu einer Bauzone in der die Wohnnutzung zugelassen ist, führt in jedem Falle zu einer Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten – da in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine herkömmliche Wohnnutzung zugelassen ist. Dementsprechend wäre eine Umzonung in der Gemeinde Winkel (Handlungsraum «Landschaft unter Druck») innerhalb der AGL von der Zone für öffentliche Bauten zu einer Bauzone für Wohnen nicht genehmigungsfähig.

Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen angemessen auf örtliche Besonderheiten Rücksicht genommen werden kann. Vielmehr ist also in der vorliegenden Planung mit dem Anordnungsspielraum zu argumentieren.

Weiter ist aufzuzeigen, dass mit der Umzonung unter anderem zusätzliches Potential für Wohnraum geschaffen wird. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob sich dies mit den gesetzten Zielen des kantonalen Raumordnungskonzepts (Handlungsräume) vereinbaren lässt. Einer Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone – mit dem vordergründigen Ziel zur Schaffung von neuen Wohnkapazitäten – kann nicht zugestimmt werden. Hingegen würde sich die Umzonung zur der Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums begründen lassen und wäre mit den Zielen des Handlungsraums «Landschaft unter Druck» zu vereinbaren.

- ➔ Der Bericht nach Art. 47 RPV ist bezüglich der Aussagen zur Abgrenzungslinie Flughafen und zu den Wohnnutzungskapazitäten gemäss den Erwägungen gesamtheitlich zu überarbeiten.



Kommunale Richtplanung

In Kap. 2.7 erfolgen Erläuterungen zum kommunalen Verkehrsplan aus dem Jahr 1982. Parallel zur vorliegenden BZO-Revision ist die Gemeinde Winkel an der Gesamtüberarbeitung der kommunalen Richtplanung (GR-Beschluss vom 30. März 2021). Im Erläuternden Bericht ist darauf Bezug zu nehmen und die vorgesehenen Inhalte im Bereich der Umzonung aufzuzeigen.

- Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist auf die laufende Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung Bezug zu nehmen.

Reduktion der Zone für öffentliche Bauten

Die Thematik der öffentlichen Bauten und Anlagen wird im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV in Kap. 2.5 «Entwicklungskonzept Raum Bülach» aufgegriffen und die Aussage gemacht, dass die vorliegende Umzonung in die Zentrumszone keine darauffolgende Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten zur Folge hat.

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. Dieser Nachweis erfolgt im Bericht zu den Zonen für öffentliche Bauten zu wenig detailliert.

Gemäss Bauzonenstatistik (Stand 2019) sind in der Gemeinde Winkel 6.3 ha der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Mit der beabsichtigten Umzonung im Dorfszentrum soll nun rund 1 ha von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone umgezont werden. Dies hat über das gesamte Gemeindegebiet betrachtet eine Reduktion von rund 16% der Zone für öffentliche Bauten zur Folge. 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 nach Art. 47 RPV ist detailliert der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufzuzeigen und zu erläutern, ob die nach der Umzonung noch vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dafür ausreichen.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Mit vorliegender Revision der BZO sollen u.a. Flächen in der Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Gemäss § 2 Abs. 1 lit. b MAG erhebt der Kanton eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten (kantonaler Mehrwertausgleich). In Kap. 6.4.1 «Kantonaler Mehrwertausgleich» erfolgen dazu Ausführungen inklusive Beurteilung, ob mit den Planungsmassnahmen einen Mehrwert entsteht.

Für die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der kantonalen Vollzugsstelle ermittelte Mehrwertprognose. Die Prüfung der Planungsmassnahmen bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegen bei der zuständigen kantonalen Vollzugsstelle (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV). Dadurch erübrigen sich diesbezügliche Beurteilungen und Aussagen von anderer Seite und sind auch



nicht in den Erläuternden Bericht aufzunehmen (vgl. www.zh.ch/mehrwertausgleich → Arbeitshilfen für Gemeinden und Planungsbüros → «Merkblatt zu Planungsbericht nach Art. 47 RPV»).

- ➔ Kap. 6.4.1 und 6.4.3 des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV ist gemäss den Erwägungen zu überarbeiten. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig, dementsprechend hat eine Mehrwertprognose/-ermittlung durch die kantonale Vollzugsstelle zu erfolgen.

Sobald die Planungsmassnahme fertig ausgearbeitet ist, kann die für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV erforderliche Mehrwertprognose durch die kantonale Vollzugsstelle ermittelt werden (via der Onlineplattform eMWA). Dafür hat die Gemeinde die KBO anzuweisen, die Planungsmassnahme entsprechend zu erfassen. Die Gemeinde lädt in einem zweiten Schritt die Planungsmassnahme auf die Plattform, welche den Fall zur Bemessung der kantonalen Vollzugsstelle übermittelt. Weiter hat die Gemeinde ein zusätzliches Excel-Sheet auszufüllen (wird via Plattform zur Verfügung gestellt). Danach erfolgt die Mehrwertprognose zum kantonalen Mehrwertausgleich. Die vom Kanton gelieferte Prognose kann im Anhang des Berichts eingefügt werden oder aber auch in einer anderen Form in den Bericht integriert werden.

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass deshalb **zwingend vor der öffentlichen Auflage** der Erläuternde Bericht mit der kantonalen Gesamtprognose zu ergänzen ist.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird dargelegt, dass mit der beabsichtigten Planungsmassnahme kein kommunaler Mehrwert geschaffen wird und somit auch auf die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision verzichtet werden kann. Weiter erfolgt folgende Aussage:

«Eine Regelung einzuführen wäre dann zwingend notwendig, wenn durch die Teilrevision planerische Vorteile entstehen, welche dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstellt sind.»

Diese Ausführungen sind nicht korrekt, da der Zeitpunkt der Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO nicht von der Planungsmassnahme abhängig ist. Der kommunale Mehrwertausgleich ist dann anzuwenden, sobald er in der kommunalen BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Der Gemeinde steht es dabei frei, ob die Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der vorliegenden Revision «Zentrumsgebiet» oder zu einem späteren Zeitpunkt in die BZO integriert werden soll – wobei hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025 gilt.

In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen, dass sofern bei einer BZO-Revision in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf-/Umzonungen vorgenommen werden, die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich unterstehen. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten. In diesem Sinne erübrigt sich im vorliegenden Erläuternden Bericht auch eine Abschätzung des kommunalen Mehrwertausgleichs.



Unter www.zh.ch/mehrwertausgleich sind laufend aktualisierte Fragen und Antworten (sog. FAQ) sowie alle weiteren relevanten Informationen und Dokumente zum Mehrwertausgleich zu finden.

- ➔ Kap. 6.4.2 und 6.4.3 des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV ist gemäss den Erwägungen zu überarbeiten.

4. Weitere materielle Hinweise

Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Durch den Perimeter der geplanten Umzonung fliesst der Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0.

Hochwassergefahren

Im Perimeter bestehen eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue und gelbe Bereiche gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 1891 vom 17. Oktober 2012). Zudem besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»).

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Durch die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung (z.B. im Teilbereich der vorgesehenen Umzonung von der Wohnzone W III (Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern max. 2.5 m³/m² gemäss bisheriger BZO) in die neue Zentrumszone ZI (Baumassenziffer für Hauptgebäude max. 2.65 m³/m² gemäss Entwurf der BZO) steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko.

Gewässerraum

Im Perimeter der geplanten Umzonung wurde der Gewässerraum entlang des Dorfbachs rechtskräftig festgelegt (BDV Nr. 217 vom 2. Juli 2020).

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baukursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (➔ Raumplanung ➔ Nutzungspläne ➔ Merkblätter) heruntergeladen werden. 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 Teilrevision der Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» rechtskräftig.

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, die Teilrevision der Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» – koordiniert mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum» – zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

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

Stefan Pfister