



E i n g a n g
11. Juni 2021
Gemeinde Winkel

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 21-0238

- 9. Juni 2021

Winkel. Öffentlicher Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2021 haben Sie uns den öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» 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 (FALS/TBA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau (ARE/OBS) sowie die Fachstelle Kantonale Denkmalpflege (ARE/KDP) des Amtes für Raumentwicklung zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Im Zentrum der Gemeinde Winkel soll eine ortsbaulich und freiräumlich qualitätsvolle Zentrumsüberbauung mit vielfältigen Nutzungen geschaffen werden. Für das betroffene Zentrumsgebiet besteht bereits ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan, welcher die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2012 zugestimmt hat und mit Beschluss BDV Nr. 96/2013 am 23. Juli 2013 von der Baudirektion genehmigt wurde. Dieser rechtskräftige Gestaltungsplan entspricht gemäss Angabe der Gemeinde nicht mehr den Entwicklungsabsichten, weshalb dieser aufgehoben und durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt werden soll. Das Richtprojekt vom 8. Februar 2021 bildet dabei die Grundlage für den «neuen» öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel».

Parallel zum Gestaltungsplan soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Winkel im Zentrumsgebiet – wovon auch das Gestaltungsplangebiet betroffen ist – angepasst werden. Die Prüfung der Anpassung der Rahmennutzungsplanung erfolgt koordiniert zum öffentlichen Gestaltungsplan in einem separaten Vorprüfungsbericht.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 8. Februar 2020
- Gestaltungsplanvorschriften vom 8. Februar 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. Februar 2021



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

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

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.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gestaltungsplangebiet innerhalb des Siedlungsgebiets, zudem verläuft die Abgrenzungslinie Flughafen mitten durch den Planungserimeter. Der regionale Richtplan Unterland enthält keine weiteren spezifischen Festlegungen für das Gebiet im Dorfzentrum. Des Weiteren besteht ein Gesamtplan (kommunaler Richtplan) aus dem Jahr 1982, welcher von der Gemeinde derzeit totalrevidiert wird. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Kernzone, wobei mit der parallel laufenden Anpassung der Nutzungsplanung der gesamte Geltungsbereich – ausgenommen der Kernzone – in die Zentrumszone umgezogen werden soll. Mit dem Gestaltungsplanpflichtgebiet im Dorfzentrum soll zum einen eine Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen und Wohnen sowie eine qualitativ gute Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der weiteren Freiräume ermöglicht werden.

Weiter sieht das überkommunale Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB) vom 31. Mai 2019 für den nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters (Bereich «alte Schulhaus») den Erhalt der bestehenden Struktur mit geringer Dichte und Mischnutzungen vor. Im südwestlichen Bereich soll eine mittlere Nutzungsdichte (100-150 Einwohner resp. Beschäftigte pro Hektare) erreicht werden.

Würdigung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan sieht insbesondere eine Attraktivierung des Dorfzentrums mittels Neubauten und dem Erhalt respektive der Aufwertung der Dorfwiese vor. Gegenüber dem gültigen Gestaltungsplan – welcher aufgehoben werden soll – ist keine Nutzungserhöhung beabsichtigt und entspricht demgemäss der vorgesehenen Entwicklung gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH). Dabei wird das Vorgehen inklusive Testplanung und das Resultat des Richtprojektes sehr begrüsst. Lobenswert ist weiter die differenzierte Auseinandersetzung mit der Freiraumthematik und die Sicherung von Gestaltungselementen im Gestaltungsplan. Ebenfalls positiv hervorzuheben ist die Berücksichtigung des Lokalklimas in die Planung.

Damit die angestrebten Freiraumqualitäten verbindlich gesichert werden, sind in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) jedoch noch diverse Anpassungen und Präzisierungen notwendig. Insbesondere steht der Hofbereich in direktem Zusammenhang mit der Lage

der Tiefgaragenzufahrt. Im Sinne der Lärmvorsorge sowie einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität hat zudem die Zufahrt zur Tiefgarage direkt ab dem übergeordneten Strassen-
netz zu erfolgen. So kann auch motorisierter Verkehr im Hofbereich vermieden werden.

Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird zudem eine etappenweise Realisierung ermöglicht. Im Falle einer gestaffelten Entwicklung sind die Qualitäten nicht ausreichend gesichert – insbesondere ist auf eine grossflächige, oberirdische Parkierungsanlage zu verzichten.

Weiter tangiert das Gestaltungsplangebiet den Gewässerraum des Dorfbachs. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums richtet sich dabei nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Dies ist im Gestaltungsplan noch nicht berücksichtigt.

Die weiteren Auflagen und Hinweise können dem vorliegenden Vorprüfungsbericht entnommen werden. Um sicherzustellen, dass dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» im Genehmigungsverfahren nichts entgegensteht, empfehlen wir die Planung zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird mit einer gelben Bandierung im Situationsplan sowie Art. 2 GPV verbindlich festgelegt. Gegenüber dem gültigen öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» (BDV Nr. 96/2013) soll die Seebnerstrasse im Abschnitt des Gestaltungsplans in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Es ist nachvollziehbar, dass der funktionale Zusammenhang zwischen der Neukonzeption auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2007 und 3362 und dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse aufgezeigt werden soll. Es können jedoch keine verbindlichen Gestaltungsplanfestlegungen im Bereich der Strassenparzelle definiert werden – diese unterliegen dem Strassengesetz (StrG). Die Umgestaltung des Strassenraums ist mittels Strassenbauprojekt zu sichern. Entsprechend ist der Einbezug der Seebnerstrasse in den Gestaltungsplan nicht zweckmässig und somit die Strassenparzelle vom Geltungsbereich auszunehmen. Der funktionale Zusammenhang kann weiterhin mittels «Informationsinhalten» – auch ausserhalb des Geltungsbereichs – aufgezeigt werden.

- ➔ Der Geltungsbereich ist auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 2007 und 3362 zu reduzieren. Ausserhalb des reduzierten Geltungsbereichs (Kat.-Nrn. 2007 und 3362) sind alle Festlegungen zu streichen.

Suspendierung Verkehrsbaulinien

In Art. 3 Abs. 3 GPV werden die Verkehrsbaulinien während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert. Im Legendeneintrag zur Verkehrsbaulinie erfolgt der Verweis auf die Revision vom 2. Oktober 2019. Die gültigen Verkehrsbaulinien, welche den Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» tangieren, wurden jedoch mit der vorerwähnten Revision nicht angepasst und mit RRB Nr. 2576/1958 und BDV Nr. 1926/1969 festgesetzt.



- Es ist zu präzisieren, dass sich die Suspendierung der Verkehrsbaulinie ausschliesslich auf den Geltungsbereich des Gestaltungsplans bezieht. Zudem ist die Beschluss- resp. Verfügungsnummer zur Festsetzung der Verkehrsbaulinien in der Legende zum Situationsplan und im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu korrigieren.

Es wird zudem empfohlen, ebenfalls die Verkehrsbaulinien welche den Geltungsbereich tangieren mit der Beschluss- resp. Verfügungsnummer zu beschriften.

Planinhalt (Linienelemente)

Im Situationsplan sind nebst dem Informationsinhalt «Gewässerraum» weitere rote Linien-elemente innerhalb des Geltungsbereichs ersichtlich. Diese können keinem Legendeneintrag zugeordnet werden, weshalb deren Bedeutung und Verbindlichkeit unklar ist. Der Planinhalt ist entweder zu löschen oder in der Legende zu ergänzen.

- Es sind alle Planinhalte im Geltungsbereich in der Legende aufzuführen.

Baumdarstellung (Art. 18 - 22 und 30 GPV)

Mit dem Richtprojekt ist eine Vielzahl an Baumbepflanzungen vorgesehen. Die gemäss Gestaltungsplanvorschriften (Art. 18 bis 22) verbindlich zu pflanzenden Bäume sind im Situationsplan jedoch als Informationsinhalt «Bäume Richtprojekt» dargestellt. Entsprechend ist eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität gemäss Richtprojekt sowie ein angenehmes Lokalklima noch nicht gewährleistet. Die zentralen Elemente des Richtprojekts sind mit dem Gestaltungsplan verbindlich zu sichern. Der Situationsplan ist in diesem Zusammenhang auf die Gestaltungsplanvorschriften abzustimmen und somit die Bäume in der Legende unter «Festlegungen» (verbindlicher Planinhalt) aufzuführen. Mit dem Hinweis in der Legende «ungefähre Anzahl und Lage» ist der Projektierungsspielraum in der weiteren Planung gewährleistet.

- Alle «zu pflanzenden» und «zu erhaltenden» Bäume gemäss Richtprojekt sind als verbindlicher Planinhalt aufzunehmen.

Veloabstellplätze (Art. 25 Abs. 4 GPV)

Entlang der Zürichstrasse besteht eine gute Veloinfrastruktur, welche durch den Kanton Zürich in den nächsten Jahren weiter als Velohauptroute ausgebaut wird. So sind Bülach, Kloten und der Flughafen auch mit dem Velo sehr gut erreichbar. Dies wird die Nachfrage von Velofahrenden erhöhen und den Bedarf von Veloabstellplätzen vergrössern. In Art. 25 Abs. 4 GPV wird die Anzahl der Veloabstellplätze verbindlich gesichert. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt «Velopflichtabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen vom September 2013, Kanton Zürich» hingewiesen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden. Für die Nutzungen der Bauten fehlt im Gestaltungsplandossier jedoch die Berechnung sowie der Nachweis und damit die Realisierbarkeit von gut zugänglichen Veloabstellplätzen.

- Es hat eine Berechnung der Veloabstellplätze im Gestaltungsplandossier zu erfolgen.
- Im «Richtprojekt» resp. im Erläuterungsbericht nach Art. 47 PRV ist aufzuzeigen, wie sich die maximal zulässige Anzahl an Veloabstellplätzen realisieren lassen. Diese sind

vorrangig oberirdisch anzuordnen und für eine verbindliche Sicherung der zu beanspruchenden Flächen im Situationsplan schematisch darzustellen.

Weiter ist die Bushaltestelle im Dorfzentrum die wichtigste öV-Haltestelle von Winkel. Die Fusswege aus Ortsteilen von Winkel bis zur Haltestelle sind zum Teil lang. So befinden sich wesentliche Siedlungsgebiete in der öV-Gütekategorie E. Mit dem Velo könnte die Bushaltestelle schnell erreicht werden. Daher sind öffentliche, nach Möglichkeit gedeckte Veloabstellplätze an der Bushaltestelle wichtig. Nur mit der Kombination verschiedener Verkehrsträger (Velo-, Fuss- und Busverkehr) können die Modal-Split Ziele des kantonalen Gesamtverkehrskonzeptes erreicht werden. Daher ist die Verankerung von solchen multimodalen Drehscheiben bei öffentlichen Gestaltungsplänen wichtig. Es wird deshalb ausdrücklich empfohlen, zusätzlich zu den Veloabstellplätzen für die Gestaltungsplannutzungen zusätzlich öffentliche Veloabstellplätze verbindlich zu sichern – analog der Autoparkierung.

Gestaltungsplanvorschriften

Fussnote

In den Vorschriften werden mittels Fussnoten Verweise auf gesetzliche Grundlagen gemacht. Auf Seite 3 ist die Fussnote «2» zweimal erwähnt. Entsprechend sind die Fussnoten zu überprüfen.

➔ Die Fussnoten auf Seite 3 der Gestaltungsplanvorschriften sind gemäss der Erwägung zu bereinigen.

Art. 3 – Verhältnis zum geltenden Recht (BZO)

Art. 1 GPV definiert, dass sofern im Gestaltungsplan nichts Abweichendes festgelegt wird die BZO in der Fassung vom 8. Februar 2021 gilt. Die Revision der BZO (Fassung vom 8. Februar 2021) wird parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan vorgeprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass Art. 3 Abs. 1 GPV auf das laufende Verfahren der BZO-Revision abzustimmen und im Besonderen das Datum zur BZO-Fassung zu aktualisieren ist.

Art. 5 – Nutzweise

Abgestimmt auf die parallel laufende BZO-Revision, welche im Geltungsbereich des Gestaltungsplans eine Zentrumszone vorsieht, werden in Art. 5 GPV die zulässigen Nutzweisen festgelegt. Für Betriebe welche ein hohes Mass an Verkehr generieren, wird jedoch eine unterschiedliche Formulierung verwendet. Im Gestaltungsplan werden Betriebe, welche einen «unverhältnismässigen Verkehr» auslösen, ausgenommen – in der BZO wird dafür der Begriff «Verkehrsintensive Einrichtungen» verwendet (Entwurf Art. 6.2.3 Abs. 2 BZO).

➔ 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.

Auf der Grundlage von § 49a PBG wird in Art. 5 Abs. 2 GPV festgelegt, dass im Erdgeschoss von Baubereich A ausschliesslich Läden und Gastronomienutzungen zulässig sind. Es wird empfohlen, abgestimmt auf die Begrifflichkeiten im PBG anstelle «Gastronomie-nutzung» den Begriff «Gaststätten» zu verwenden.



Art. 7 – Abbruch bestehende Gebäude

Art. 7 GPV schliesst Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen für die im Situationsplan als «Abbruch bestehende Bauten» aus. Gemäss § 357 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen – die Bauvorschriften widersprechen – umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden. Die Besitzstandsgarantie dient dazu, bestehende Investitionen zu schützen, auch wenn diese in der Zwischenzeit den Bauvorschriften widersprechen.

Es besteht keine Rechtsgrundlage, um mit dem öffentlichen Gestaltungsplan zum einen den Abbruch von bestehenden Bauten zwingend vorzuschreiben respektive Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen zu verbieten (Entzug von Besitzstandsgarantie). Die Gemeinden können keine Regelungen zur Verschärfung von § 357 PBG vorsehen. Ihnen kommt diesbezüglich keine Kompetenz zu.

- ➔ Art. 7 GPV ist zu streichen.
- ➔ Im Situationsplan ist der Legendeneintrag «Abbruch bestehende Gebäude» unter «Informationsinhalt» aufzuführen.

Art. 8 Abs. 1 – Grundmasse

In Art. 8 Abs. 1 GPV wird eine maximale Baumasse von insgesamt 17'900 m³ für die Baubereiche A und B festgelegt. Diese orientiert sich am Richtprojekt und lässt für die weitere Planung einen angemessenen Spielraum offen. Wird das «Alte Schulhaus» Vers.-Nr. 119 dazugerechnet, gilt eine max. Baumassenziffer von 19'300 m³ für Hauptbauten – was der maximal zulässigen Baumasse gemäss gültigem Gestaltungsplan (BDV Nr. 96/2013) entspricht. Entsprechend wird mit dem Gestaltungsplan keine massgebliche bauliche Verdichtung ermöglicht – was dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) entspricht (Handlungsraum «Landschaft unter Druck»).

Zusätzlich darf für die Tiefgaragenzufahrt eine Baumasse von 600 m³ beansprucht werden. Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt gemäss Richtprojekt (angrenzend zum Gebäudevolumen im Baubereich A) führt jedoch zu einer starken Einschränkung der Nutzbarkeit des Hofbereichs (vgl. Abschnitt «Art. 21»). Ebenfalls ist im Sinne der Lärmvorsorge die Zufahrt zur Tiefgarage direkt ab dem übergeordneten Strassennetz sicherzustellen (vgl. Abschnitt «LSV-konforme Machbarkeit Tiefgarage»). Die Rampe respektive das Gebäudevolumen für die Tiefgaragenzufahrt angrenzend zum Baubereich A fällt relativ gross aus. Abgestimmt auf die Anpassungen zur Tiefgarageneinfahrt – aufgrund der Auflagen im vorliegenden Vorprüfungsbericht – ist die maximal zulässige Baumasse von 600 m³ zu reduzieren.

- ➔ Die Baumassenziffer für die Tiefgarageneinfahrt in Art. 8 Abs. 1 GPV ist zu reduzieren.

In Art. 8 Abs. 1 GPV wird zudem eine Gesamt- und Gebäudehöhe von max. 9 m respektive 11 m definiert. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 16 GPV Schräg- und Flachdächer zulässig sind. Entsprechend wird empfohlen, die Höhenmasse nochmals kritisch zu überprüfen damit in der weiteren Planung beide Dachformen weiterhin in Betracht gezogen werden können.



Art. 8 Abs. 5 – Freiflächenziffer

Gemäss Art. 8 Abs. 5 GPV ist der Nachweis der Freiflächenziffer über den gesamten Geltungsbereich zu erbringen. Zudem legt Absatz 5 fest, dass sämtliche Freiräume gemäss Art. 18 bis 22 GPV der Freiflächenziffer angerechnet werden dürfen. Gemäss § 257 PBG sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar. In den erwähnten Freiräumen sind beispielsweise auch Erschliessungs- und Parkierungsflächen zulässig, welche nicht der Freiflächenziffer angerechnet werden können.

- ➔ Die Definition der Freiflächenziffer ist abschliessend im PBG geregelt. In Art. 8 Abs. 5 GPV ist der zweite Satz zu streichen.

Art. 10 – Buswartehäuschen

Die Festlegung «Buswartehäuschen» liegt vollumfänglich innerhalb des Gewässerraums. Eine Genehmigung dieser Festlegung kann nicht in Aussicht gestellt werden (vgl. Abschnitt «Gewässerraum»). Unter Berücksichtigung der Reduktion des Geltungsbereichs auf die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 2007 und 3362 wird darauf hingewiesen, dass die momentane Lage des Buswartehäuschens ausserhalb des Geltungsbereichs zu liegen käme.

- ➔ Abgestimmt auf die Anpassungen im Gestaltungsplan aufgrund der Auflagen zum Geltungsbereich sowie zum Gewässerraum ist die Vorschrift in Art. 10 GPV bezüglich des Buswartehäuschens zu streichen oder zu aktualisieren.

Art. 11 – Bauweise

Art. 11 Abs. 1 GPV ist umständlich formuliert und durch fehlende Kommas nahezu unleserlich. Die Aussage sollte vermutlich sein, dass Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände durch die Baubereiche ersetzt werden. Auch Abs. 2 ist unverständlich formuliert.

- ➔ Damit Art. 11 Abs. 1 GPV hinreichend nachvollziehbar wird, ist eine einfachere und lesbarere Formulierung zu suchen, die in etwa der Formulierung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV entspricht.

Art. 12 – Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind gemäss Art. 12 GPV auch ausserhalb der Baubereiche zulässig – ausgenommen davon innerhalb der Verkehrsbaulinien, des Gewässerraums sowie der Dorfweise. Mit Art. 3 Abs. 3 GPV werden die Verkehrsbaulinien suspendiert. Aus diesem Grunde ist nicht nachvollziehbar, weshalb in Art. 12 GPV Bezug auf die Verkehrsbaulinien genommen wird. Mit der Formulierung ist unklar, ob unterirdische Bauten die Verkehrsbaulinien oder einen Abstand von mind. 3.50 m gemäss BZO einzuhalten haben.

- ➔ Art. 12 GPV ist unmissverständlich zu formulieren.

Art. 14 Abs. 3 – Oberirdische Abstellplätze

Mit Art. 14 Abs. 1 GPV wird eine etappenweise Realisierung zugelassen. Es wird begrüsst, dass diesbezüglich mit weiteren Gestaltungsplanvorschriften wie Art. 14 Abs. 2 (Dorfweise), Art. 15 Abs. 1 (gute Gesamtwirkung) oder Art. 18 Abs. 5 GPV (Gesamtkonzept) Qualitäten auch bei einer allfälligen Etappierung verbindlich gesichert werden.



Gemäss Art. 14 Abs. 3 GPV kann im Falle einer Etappierung ein oberirdischer Parkplatz im «Anordnungsspielraum Parkierung Baubereich A» gemäss Situationsplan für die NutzerInnen von Baubereich A sowie die öffentlichen Nutzungen (Veranstaltungssaal Breithof) erstellt werden. Gemäss Berechnung in der Richtprojektdokumentation (S. 23) sind hierfür rund 65 Parkplätze, respektive 56 Parkplätze gemäss Situationsplan auf Seite 20 (Umsetzung der ersten zwei Etappen) vorgesehen.

Die Realisierung von rund 60 oberirdischen Abstellplätzen führt zu einer Qualitätsminderung im Dorfzentrum. Aus Erfahrung des aktuell gültigen Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» (BDV Nr. 96/2013) ist schwierig abzuschätzen, in welcher Zeitspanne der «neue» Gestaltungsplan vollständig umgesetzt wird. Daher ist unklar, wie lange die oberirdischen Abstellplätze bestehen bleiben würden. Zudem sind gemäss § 244 Abs. 3 PBG die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze grundsätzlich unterirdisch anzulegen. Weiter gilt zu berücksichtigen, dass der Abbruch der bestehenden Bauten innerhalb des «Anordnungsspielraum Parkierung Baubereich A» nicht zwingend vorgeschrieben werden kann (vgl. Auflage zu Art. 7 GPV). Auch aus Sicht des Lärmschutzes ist im Sinne der Vorsorge angezeigt, bei der Umsetzung des Gestaltungsplans auf die Möglichkeit der oberirdischen Abstellplätze zu verzichten und auch im Falle einer Etappierung eine Tiefgarage für die notwendigen Abstellplätze vorzusehen. Diese kann bei der Überbauung von Baubereich B in einer nachfolgenden Etappe entsprechend erweitert bzw. vergrössert werden. Im Gegensatz zu einem oberirdischen Parkplatz lassen sich mit einer entsprechend akustisch optimierten Tiefgarage unnötige Immissionen bei den umliegenden Wohngebäuden in der Wohnzone mit ES II weitgehend vermeiden. Zudem wird man so – auch wenn es sich voraussichtlich nur um eine provisorische Anlage handelt – dem Anspruch an einen haushälterischen Umgang mit der Ressource «Boden» eher gerecht.

- ➔ Es ist auch im Falle einer Etappierung eine Tiefgarage zu erstellen, welche im Zeitpunkt der Überbauung von Baubereich B vergrössert werden kann. Auf die Möglichkeit zur Anordnung eines provisorischen oberirdischen Parkplatzes gemäss Art. 14 Abs. 3 GPV ist zu verzichten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls der zweite Satz in Art. 26 Abs. 1 GPV zu streichen.

Art. 18 – Dorfwiese

Gemäss Art. 18 GPV gliedert sich die Dorfwiese in einen inneren und einen äusseren Saumbereich. Die Differenzierung ist im Situationsplan nicht deutlich ablesbar und bildet sich in der Legende nicht ab. Der Situationsplan ist auf die Gestaltungsplanvorschriften abzustimmen.

Es wird dafür die Darstellung mit einem zweigeteilten Legendenpunkt empfohlen: Dabei könnte beispielsweise der äussere Saumbereich einen orangefarbenen Perimeter mit symbolisch kleinen Bäumen auf der Grünfläche aufweisen, während der innere Saumbereich lediglich einen grösseren Baum auf der Grünfläche zeigt.

- ➔ Die Differenzierung des inneren und äusseren Saumbereichs ist im Situationsplan (inkl. Legendeneintrag) abzubilden.



Art. 19 – Vorzone Seebnerstrasse

Betreffend den Vorschriften zur Vorzone Seebnerstrasse wird auf den Abschnitt «Gewässerraum» des vorliegenden Berichts verwiesen.

- Art. 19 GPV ist auf die Überarbeitung aufgrund der Auflagen zum Gewässerraum abzustimmen.

Art. 20 – Vorzone Tüfwisstrasse

Die Vorzone Tüfwisstrasse dient einer Vielzahl von Nutzungen, die sich zum Teil gegenseitig ausschliessen. So sollen Parkierung, Entsorgung, Zufahrt, gemeinschaftliche und private Aussenbereiche vorgesehen sein. Nach unserem Verständnis ist sie primär eine Mischverkehrsfläche, welche eher zum öffentlichen Raum gehört. Der Charakter ist daher öffentlich bis halböffentlich. Es stellt sich die Frage, ob private Aussenbereiche hier tatsächlich richtig sind. Wir empfehlen, die Bestimmung nochmals auf ihren Charakter und die angedachten Nutzungen zu prüfen und eine Präzisierung vorzunehmen, auch bezüglich der oberirdischen Parkplätze, die gemäss Planeintrag «Anordnungsbereich oberirdische Parkierung, ungefähre Lage» im östlichen Bereich sehr grossflächig vorgesehen ist – gemäss Richtprojekt (S. 10) hingegen lediglich 5 Besucherparkplätze vorgesehen sind.

Des Weiteren fällt auf, dass genau im Bereich der Entsorgungsstelle ein Baum eingezeichnet ist. Zwar ist beides mit einer «ungefähren Lage» betitelt, jedoch ist aus unserer Sicht diese Lage so einzuzeichnen, dass nicht bereits plangrafisch ein Konflikt abgebildet wird.

Art. 21 – Hofbereich

Es ist ein grosser Hofbereich vorgesehen, was aus städtebaulicher Sicht begrüsst wird. Jedoch wird das qualitative Potential des Hofes durch die Möglichkeit der Tiefgaragenzufahrt für eine öffentliche Tiefgarage im ganzen Hof stark eingeschränkt. Auch sehen wir Nutzungskonflikte dadurch, dass die öffentliche Wegverbindung die Zufahrt zur Garage kreuzt. Entsprechend ist mit dem Gestaltungsplan eine hohe Aufenthaltsqualität im Hofbereich noch nicht ausreichend gesichert.

Die Aufenthalts- und Wohnqualität des Hofes wird stark erhöht, wenn die Tiefgaragenabfahrt im Bereich der Vorzone Tüfwisstrasse angeordnet und so frühzeitig in die Tiefgarage geleitet wird, damit motorisierter Verkehr im Hofbereich vermieden werden kann. Ebenfalls ist im Sinne der Lärmvorsorge die Zufahrt zur Tiefgarage direkt ab dem übergeordneten Strassennetz sicherzustellen. Nebst der erhöhten Wohn- und Aufenthaltsqualität im Hof erfolgt mit dieser Anpassung auch eine Aufwertung für die Erdgeschossnutzungen im Gebäudevolumen des Baubereichs A. Zur Qualitätssicherung ist der Bereich «Vorzone Tüfwisstrasse» ausschliesslich entlang der Tüfwisstrasse anzuordnen.

- Der «Anordnungsbereich Tiefgarageneinfahrt» ist im Bereich der «Vorzone Tüfwisstrasse» anzuordnen (keine Überlagerung mit Hofbereich).
- Die konfliktfreie Durchwegung durch das Areal bei den Anschlüssen zu den Gehsteigen mit den «Zu-/Wegfahrt Parkierungsanlagen und Anlieferung» ist im Gestaltungsplan verbindlich zu sichern.



Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt «LSV-konforme Machbarkeit Tiefgarage» unter dem Kapitel «Lärm» des vorliegenden Berichts verwiesen.

Art. 25 Abs. 2 – Ersatz öffentliche Fahrzeugabstellplätze (unterirdisch)

Gemäss Art. 25 Abs. 2 GPV sind zu den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen gemäss Abs. 1 zusätzlich 38 Pflichtfahrzeugabstellplätze für das angrenzende Dorfzentrum Breiti zu erstellen – als Ersatz für die bestehende Anlage. Somit sollen mit dem Gestaltungsplan 38 Abstellplätze für die Öffentlichkeit – u.a. für Nutzungen ausserhalb des Geltungsbereichs – gesichert werden. Zur Sicherung der dauernden Zugänglichkeit sind in Abs. 2 diese nutzungsgebunden zuzuweisen.

- Die Formulierung von Art. 25 Abs. 2 GPV ist dahingehend zu präzisieren, dass die 38 Abstellplätze dauernd der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Art. 25 Abs. 3 – Neue öffentliche Fahrzeugabstellplätze (oberirdisch)

Mit Art. 25 Abs. 3 GPV wird die Erstellung von 10 oberirdischen öffentlichen Abstellplätzen ermöglicht. Nebst den Fahrzeugabstellplätzen welche in Zusammenhang mit den Nutzungen im Gestaltungsplan erstellt werden dürfen (Art. 25 Abs. 1), wird die Grundlage für die Erstellung resp. den Ersatz von 38 öffentlichen Abstellplätze aufgrund der Lage im Dorfzentrum geschaffen. Weshalb weitere 10 öffentliche Abstellplätze entlang der Seebnerstrasse realisiert werden sollen, ist trotz des Verweises auf das Parkierungskonzept nicht nachvollziehbar.

Der Bedarf dieser Parkplätze im öffentlichen Raum ist nicht ausreichend begründet, da insbesondere im Zentrum bereits rund 100 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen (Gemeindehaus, Landgasthof Breiti, Post) und diese gemäss Seite 8 des Parkierungskonzepts nur eine mittlere Auslastung aufweisen. Es wird empfohlen, auf die Erstellung weiterer öffentlicher Abstellplätze zu verzichten.

- Art. 25 Abs. 3 und Art. 26 Abs. 3 GPV ist zu streichen inkl. zugehöriger Planfestlegung. Alternativ ist der Bedarfsnachweis von zusätzlichen öffentlichen Abstellplätzen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV nachvollziehbar zu erbringen.
- Die Festlegung «Anordnungsbereich öffentliche Parkierung» im Situationsplan ist zu streichen (vgl. dazu auch Abschnitt «Gewässerraum» des vorliegenden Berichts).

Art. 27 – Anordnungsbereich Tiefgarageneinfahrt

Betreffend der Tiefgarageneinfahrt wird auf den Abschnitt «Art. 21 – Hofbereich» verwiesen.

- Art. 27 GPV dementsprechend zu überarbeiten.

Art. 28 – Energie

Vorgaben für fortschrittliche (fossilfreie) Energiestandards werden grundsätzlich begrüsst. Beim für Neubauten geforderten SIA-Effizienzpfad gemäss Art. 28 GPV ist jedoch zu beachten, dass dieser die Einhaltung der aktuellen Anforderungen des Kantons nicht gewährleistet. Es ist daher zumindest im Planungsbericht nach Art. 47 RPV darauf hinzuweisen,

dass die energetischen Bauvorschriften immer einzuhalten sind (d. h. die entsprechenden kantonalen Energienachweise auch eingereicht werden müssen). Die vom Regierungsrat verabschiedete und vom Kantonsrat in erster Lesung nur leicht geänderte Energiegesetzänderung («MuKE n 2014») würde die energetischen Anforderungen an Neubauten weiter erhöhen (vergleichbar mit dem heutigen Minergie-Standard).

- ➔ Um Unsicherheiten vorzubeugen, ist zumindest im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern, dass ergänzend zu den Effizienzanforderungen in den Vorschriften (Art. 28 GPV) auch die Einhaltung der kantonalen energetischen Bauvorschriften nachzuweisen ist (mit dem geforderten «SIA-Effizienzpfad Energie 2040» ist dies nicht gewährleistet).

Art. 29 und 30 – Lokalklima / Bäume

Gemäss der Klimakarte des Kantons Zürich weisen die Bereiche entlang der Seebnerstrasse eine sehr starke Wärmebelastung (tagsüber) auf. Es wird begrüsst, dass in Art. 29 GPV lokalklimatische Bestimmungen zur Reduktion der Wärmebelastung aufgenommen wurden. Darin wird festgehalten, dass im Bereich der Bäume möglichst auf eine Unterbauung zu verzichten, oder andernfalls ein langfristiger Erhalt der Bäume sicherzustellen ist. Weiter wird begrüsst, dass gemäss Art. 12 GPV der Bereich der Dorfweise nicht unterbaut werden darf.

Damit die qualitativ hochwertigen Freiräume und die Pflanzung von Grossbäumen gemäss Freiraumkonzept langfristig gesichert werden können, übernehmen nicht unterbaubare Bereiche eine zentrale Rolle ein. Die für die Pflanzung von Grossbäumen vorgesehenen Bereiche sind mit einer mindestens 1.5 Meter mächtigen Überdeckung zu gestalten. Erfahrungsgemäss ist es aber fragwürdig, ob Grossbäume mit einer 1.5 Meter mächtigen Überdeckung überhaupt längerfristig gesichert werden können. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen – nebst dem Verbot der Unterbauung im Bereich der Dorfweise – für weitere Bereiche, zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen, geeignete Massnahmen wie z.B. Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche bzw. Überdeckung von unterirdischen Bauten von mind. 1.5 Meter zu verankern.

Dienstbarkeiten

Diverse Freiräume wie z.B. die «Dorfweise» oder die «Vorzone Seebnerstrasse» sowie die Fusswegverbindungen nach Art. 23 GPV sind gemäss Gestaltungsplan öffentlich zugänglich. Zudem sollen 38 «öffentliche» Fahrzeugabstellplätze für das Dorfzentrum Breiti erstellt werden. Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sind – sofern noch nicht vorhanden – entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.

- ➔ Mit der Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung ist die Sicherstellung der Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume, der Wegverbindungen und der öffentlichen Parkplätze nachzuweisen. Dafür sind die entsprechenden Dienstbarkeiten vorzulegen.

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht zeigt ausführlich die Ausgangslage, den planungsrechtlichen Kontext und den erfolgten Planungsprozess auf. In Kap. 4 erfolgt eine vorbildliche und verständliche Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften inklusive Verweis auf die gesetzlichen Grundlagen.



Im Rahmen der Anpassungen des Gestaltungsplans aufgrund der kantonalen Vorprüfung ist auch der Planungsbericht zu aktualisieren.

- Die jeweiligen Kapitel im Planungsbericht sind auf die Anpassungen des Gestaltungsplans (Situationsplan, Gestaltungsplanvorschriften) abzustimmen.

Die Thematik des Mehrwertausgleichs wird im Planungsbericht nicht aufgegriffen. Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde vom Kanton erarbeitet. Das MAG und die MAV ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Im Bericht ist über den Mehrwertausgleich Bericht zu erstatten – auch wenn kein kommunaler Mehrwertausgleich anfällt, respektive der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO noch nicht geregelt ist.

- Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist über den Mehrwertausgleich Bericht zu erstatten.

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

Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Das Gestaltungsplangebiet wird vom Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0, durchflossen. Das öffentliche Gewässer ist im Situationsplan, zusätzlich zum Namen, mit der Gewässernummer zu bezeichnen.

- Das öffentliche Gewässer ist im Situationsplan, zusätzlich zum Namen, mit der Gewässernummer zu bezeichnen.

Hochwassergefahren

Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blauer bzw. gelber Bereich 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 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Mit der Vergrösserung der Baumasse (vgl. Baubereiche im Situationsplan) steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko.

Die geplante Bebauung umfasst ferner Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial (vgl. «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser», AWEL, 2017, www.awel.zh.ch/objektschutz). Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen.

Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau). Im Rahmen des Gestaltungsplans ist daher mit einem Objektschutzkonzept darzulegen, wie den Gefährdungen begegnet werden kann und welche Schutzmassnahmen verbindlich mit dem Gestaltungsplan angeordnet werden (z. B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen [Türen, Fenster, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten etc.], Festlegen von Mindesthöhen für Erdgeschosse, Festlegen von Terrainerhöhungen, Festlegen von Nutzungsbestimmungen für gefährdete Bereiche). Anhaltspunkte für Massnahmen an Bauten und Anlagen gibt der «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017 (insbesondere Kapitel 4 zur Platzierung von Gebäuden und Gebäudeöffnungen). Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten, d. h. nicht mobilen Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) ist zu prüfen und, sofern dies verhältnismässig ist, umzusetzen. Über das Ergebnis ist im Objektschutzkonzept Auskunft zu geben. Wir empfehlen, im Objektschutzkonzept zusätzlich zu prüfen, ob im Gestaltungsplan Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss vorzusehen sind. Das Objektschutzkonzept soll Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Das Objektschutzkonzept ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Gebietsingenieur des AWEL, Abteilung Wasserbau (Tobias Buser, Tel. 043 259 39 83; tobias.buser@bd.zh.ch) zu erarbeiten.

- ➔ Mit einem Objektschutzkonzept ist darzulegen, wie die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet gewährleistet wird. Die notwendigen Massnahmen sind in den Gestaltungsplanvorschriften und im Situationsplan verbindlich festzulegen. Das Objektschutzkonzept ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Gebietsingenieur des AWEL zu erarbeiten und es soll Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Gewässerraum

Im Gebiet des Gestaltungsplans wurde der Gewässerraum entlang des Dorfbachs rechtskräftig festgelegt (BDV Nr. 217 vom 2. Juli 2020). In der Legende des Situationsplans ist das Datum der Gewässerraum-Festlegung auf den 2. Juli 2020 zu korrigieren.

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GSchV und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann (Art. 36a GSchG). Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten. Der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Innerhalb der Bauzonen geniessen sie gemäss § 15 m HWSchV darüber hinaus eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitergehende Beanspruchung des Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Gewässerraum ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung im



Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Innerhalb des Gewässerraums dürfen folglich im Situationsplan des Gestaltungsplans keine Festlegungen für Bauten und Anlagen verzeichnet werden.

Im Situationsplan sind die betroffenen Festlegungen («Dorfwiese» in welcher gemäss Art. 18 der Bestimmungen u.a. ein Spielplatz und Aussenbereiche Gastronomie/Kiosk zugelassen sind, «Buswartehäuschen», «Vorzone Seebnerstrasse», «Anordnungsbereich öffentliche Parkierung», «Baumreihe») derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Gewässerraums liegen. Innerhalb des Gewässerraums liegende bestehende Bauten und Anlagen sind im Situationsplan als Informationsinhalt darzustellen, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Die innerhalb des Gewässerraums verzeichnete Festlegung «Zu-/Wegfahrt Parkieranlagen und Anlieferung» ist nur genehmigungsfähig, wenn im Rahmen des Gestaltungsplans der Nachweis der Standortgebundenheit erbracht werden kann. Der Nachweis ist dem AWEL vor Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung einzureichen.

Terrainveränderungen gelten als Anlagen. Entsprechend ist in Art. 17 GPV zu präzisieren, dass die genannten Abgrabungen lediglich «ausserhalb des Gewässerraums» zulässig sind.

Unabhängig vom Gewässerraum ist der kantonale Gewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz zu beachten. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einen Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten (§ 21 WWG). Der Abstand ist ab dem sogenannten Gewässergebiet zu messen, gemäss den präzisierenden Richtlinien «Gewässerabstand» (Baudirektion des Kantons Zürich, datiert 11. August 2009).

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung sind Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich für:

- Sämtliche baulichen Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern und in deren Uferstreifen bzw. Gewässerraum
- Neue Durchlässe, Furten oder Brücken an öffentlichen Gewässern
- Neue Einleitungen von Drainagen und Regenabwasser in öffentliche Gewässer
- Unterquerungen von Gewässern mit Leitungen

Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

- ➔ Die Gestaltungsplanvorschriften sind derart anzupassen, dass die Nutzungsbeschränkungen des Gewässerraums gemäss den Erwägungen gewährleistet sind. Alternativ sind die Festlegungen «Dorfwiese», «Buswartehäuschen», «Vorzone Seebnerstrasse», «Anordnungsbereich öffentliche Parkierung» und «Baumreihe» im Situationsplan derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Gewässerraums liegen. Innerhalb des Gewäs-



serraums liegende bestehende Bauten und Anlagen sind im Situationsplan als Informationsinhalt darzustellen, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. In der Legende ist das Datum der Gewässerraumfestlegung zu korrigieren.

- ➔ Die innerhalb des Gewässerraums verzeichnete Festlegung «Zu-/Wegfahrt Parkierungsanlagen und Anlieferung» kann nur genehmigt werden, wenn im Rahmen des Gestaltungsplans der Nachweis der Standortgebundenheit erbracht wird. Der Nachweis ist dem AWEL vor Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung einzureichen.
- ➔ In Art. 17 GPV ist zu präzisieren, dass die genannten Abgrabungen lediglich «ausserhalb des Gewässerraums» zulässig sind.
- ➔ Wir empfehlen, den überarbeiteten Gestaltungsplan vor der Festsetzung nochmals vorprüfen zu lassen. Jedenfalls ist der Gestaltungsplan dem AWEL vor der Genehmigung nochmals zuzustellen.

Lärm

Lärmsituation

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftigen Zonenplan in der Wohnzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Laut Planungsbericht ist eine Umzonung in die Zentrumszone mit ES III vorgesehen. Das Gebiet ist bereits überbaut und gilt als erschlossen, womit für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sowie wesentlich geänderte Gebäude die Immissionsgrenzwerte massgebend sind.

ES-Zuordnung und Fluglärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass im gesamten Gebiet nach der Teilrevision der BZO (Umzonung in die Zentrumszone) die ES III gilt. Nach kantonaler Praxis werden die Empfindlichkeitsstufen unabhängig von den Festlegungen gemäss BZO gestützt auf Art. 43 LSV nutzungskonform je Baubereich zugeordnet. Da eine Beschränkung des Wohnanteils auf max. 80% je Baubereich erfolgt, entspricht die Zuordnung der ES III der kantonalen Praxis. Die Ausführungen im Planungsbericht sind um die entsprechende Herleitung zur ES-Zuordnung zu ergänzen bzw. anzupassen.

Gemäss der Karte «Fluglärm» des kantonalen GIS-Browsers ist das Gebiet von Fluglärm betroffen. Die Immissionen betragen am stärksten belasteten Ort innerhalb des Gestaltungsplangebiets am Tag weniger als 57 dB und in der Nacht 54 dB. Die Immissionsgrenzwerte der ES III (Wohnen Tag 60 dB / 1. Nachtstunde 55 dB) werden somit eingehalten. Der Planungsbericht ist um entsprechende Aussagen zum Fluglärm zu ergänzen.

- ➔ Im Planungsbericht sind die Ausführungen zum Lärmschutz dahingehend anzupassen, dass die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss kantonaler Praxis aufgrund der Festlegung eines maximalen Wohnanteils von 80% je Baubereich erfolgt. Die Ausführungen sind zudem um Aussagen zum Fluglärm zu ergänzen.



Streichung Art. 32 Abs. 2 GPV

Da das Gebiet bereits überbaut und erschlossen ist, kommen im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung. Aufgrund der Lärmsituation (Strassenlärm, Fluglärm) ist davon auszugehen, dass die IGW der ES III eingehalten werden können, so dass voraussichtlich keine Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 LSV notwendig sind. Da mit diesem Absatz der Vorschrift nichts festgelegt wird, was nicht ohnehin gilt, ist dieser zu streichen. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass für neue Betriebe und neue ortsfeste Anlagen gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte als massgebend gelten.

→ Art. 32 Abs. 2 GPV ist zu streichen.

LSV-konforme Machbarkeit Tiefgarage

Parkieranlagen haben gemäss Art. 7 LSV die Planungswerte einzuhalten. Zudem sind im Sinne der Vorsorge weitere Massnahmen zu ergreifen. Vorliegend wird ein grosser Bereich zur Anordnung der Tiefgarageneinfahrt definiert. Aus Sicht des Lärmschutzes ist zu begrüssen, dass die Rampe gemäss Art. 27 Abs. 1 GPV zu überdachen ist. Bei der Integration der Rampe in das Gebäude in Baubereich A, fällt die Zufahrt, welche lärmtechnisch zur Tiefgarage zu zählen und entsprechend zu berücksichtigen ist, zur Tiefgarage ab der Tüfwisstrasse jedoch relativ lang aus. Gemäss Richtprojekt weist die Tiefgarage insgesamt 115 Abstellplätze für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Verkauf, öffentliche Parkplätze) auf. Es ist nicht auszuschliessen, dass die gemäss Art. 7 LSV massgebenden Planungswerte bei den lärmempfindlichen Wohnräumen in den Baubereichen A und B allein durch die Immissionen der Zufahrt überschritten werden. Ein Nachweis zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte ist deshalb bereits im Gestaltungsplanverfahren zu erbringen.

Im Sinne der Vorsorge hat die Zufahrt zur Tiefgarage möglichst direkt ab dem übergeordneten Strassennetz zu erfolgen. So lassen sich Fahrten und Immissionen im Hofbereich vermeiden. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Variante einer Tiefgarageneinfahrt nahe der Tüfwisstrasse verbindlich festzulegen (vgl. Auflage zu Art. 21).

→ Die LSV-konforme Machbarkeit der Parkieranlage ist auf Basis plausibler Annahmen zur Verkehrserzeugung und zur Tag-/Nachtverteilung nachzuweisen. Im Sinne der Vorsorge ist die Zufahrt zur Tiefgaragen-Einfahrt so kurz als möglich zu halten. Eine nahe bei der Tüfwisstrasse angeordnete Tiefgaragen-Einfahrt ist dementsprechend einer Einfahrt in Baubereich A vorzuziehen und verbindlich festzulegen.

Denkmalpflege

Das «Alte Schulhaus» Vers.-Nr. 119 ist im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Der Gestaltungsplanperimeter erstreckt sich über das Grundstück des Schutzobjekts. Die Baubereiche sind in direkter Nachbarschaft zum Schutzobjekt angeordnet, die Freiraumplanung, vor allem hinsichtlich der Dorfwiese, erstreckt sich ebenfalls über die Parzelle des Schutzobjekts. In Art. 9 GPV werden die Vorgaben in Zusammenhang mit dem Schutzobjekt verbindlich festgelegt. Es dürfen keine baulichen Massnahmen ohne Zustimmung des Kantons Zürich und der Gemeinde Winkel erfolgen. Den denkmalpflegerischen Zielen ist damit Rechnung getragen. Auch die Gestaltung der Dorfwiese wird in Art. 18 GPV geregelt. Die Vorschriften entsprechen den Vorstellungen der kantonalen Denkmalpflege und können im Bauprojekt weiter präzisiert werden.



4. Weitere materielle Hinweise

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, www.maps.zh.ch) grösstenteils im Randbereich des Glattgrundwasserstroms. Die im Planungsbericht nach Art. 47 RPV im Kap. 5.6 (Umwelt) aufgeführten Grundwasserspiegel treffen für das Gestaltungsplangebiet nicht zu und sind zu tief. Bei westlich des Gestaltungsplangebiets, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3089, durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde die verwitterte Felsoberfläche bereits in ca. 3.8 m unter Terrain aufgeschlossen. Ein Grundwasserspiegel wurde dabei nicht beobachtet.

Für Einbauten im Grundwasserschwankungsbereich ist die kantonale Bewilligungspraxis im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung).

Siedlungsentwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Winkel, sowie der massgebenden Normen und Richtlinien, zu entwässern. Dabei ist zu beachten, dass anfallendes Regenabwasser gemäss GSchG in erster Priorität soweit möglich zu versickern ist.

Altlasten

Der Planungserimeter tangiert den belasteten Standort Nr. 0072/I.0004-002, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist. Auf die Altlastensituation wird in den vorliegenden Unterlagen (Planungsbericht, Kapitel 5.6) hingewiesen. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Planungsbericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht 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 so-



wie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Planungsbericht 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 der öffentliche Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» rechtskräftig.

6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen, den öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» 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