



- 98 B1. Bauplanung, Raumplanung**
B1.03.2 Kommunale Planung Weiningen - Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
Bau- und Zonenordnung Weiningen – Kleine Teilrevision Nutzungsplanung; Zweite öffentliche Auflage und Anhörung

Vorverfahren

Mit Beschluss-Nr. 372 vom 17. Dezember 2018 hat der Gemeinderat ein Verfahren eingeleitet zwecks Durchführung einer kleinen Teilrevision der Nutzungsplanung Weiningen. In der Folge wurde mit Gemeinderatsbeschluss-Nr. 72 vom 15. April 2019 ein entsprechendes Aktendossier zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) verabschiedet. Im Rahmen dieser Vernehmlassung sind seitens von Privaten wie auch von Seiten nebengeordneter Planungsträger keinerlei Einwendungen eingegangen. Hingegen hat das kantonale Amt für Raumentwicklung Vorbehalte angemeldet bezüglich der Formulierung des Lockerungsvorschlags für den Umgang mit im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiegebäuden.

Überarbeitung Revisionsvorlage

Aufgrund der Anmerkungen des kantonalen Raumentwicklungsamtes sind am Revisionsentwurf verschiedene Anpassungen vorgenommen worden. Des Weiteren soll mit dieser Vorlage neu auch noch die Festlegung einer bislang fehlenden Waldabstandslinie in der Fahrweid erfolgen; Dies zum Zwecke der Erlangung einer genügenden Rechtssicherheit im fraglichen Gebiet.

Das Ausmass der Überarbeitung dieser Revisionsvorlage ist als wesentlich einzustufen, weshalb sich eine Wiederholung des nach § 7 PBG durchzuführenden Auflage- und Anhörungsverfahrens empfiehlt. Die bereits in der ursprünglichen Fassung deklarierten Ziele verbleiben jedoch unverändert gleich. Das heisst, dass zuzüglich der Festlegung einer Waldabstandslinie in der Fahrweid weiterhin folgende Präzisierungen bzw. Aktualisierungen an der heutigen Nutzungsplanung angestrebt werden:

- Im Zusammenhang mit einem Baugesuch in der Kernzone hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass hinsichtlich der im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude kein Abweichungsspielraum besteht wenn es darum geht, Veränderungen an deren Gebäudehülle vorzunehmen. Da jedoch diese strenge gerichtliche Auslegung nicht mit der Zielvorgabe der anlässlich der im Jahr 2014 vorgenommenen Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) korrespondiert („beurteilen statt messen“), gilt es durch die Gemeindelegislative in ihrer Funktion als Gesetzgeberin eine Präzisierung von Art. 4 BZO vorzunehmen. Das denkmalpflegerische Grundprinzip, wonach auch solche Abweichungen vom Gebäudeprofil nur unter der Voraussetzung einer besonders guten Architektur erlaubt sind, bleibt uneingeschränkt erhalten.
- Um auch im geschützten Dorfkern eine moderate Weiterentwicklung zu ermöglichen, sollen bei im Kernzonenplan rot bezeichneten ehemaligen Ökonomiegebäuden etwas weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil erlaubt werden. Dies jedoch ohne dabei die ortsbildprägenden Elemente (Gebäudehierarchie, Höhenlagen von Dachtraufen und -firsten) negativ zu beeinflussen.

- Die Anwendung von Art. 43 BZO (Abstandsvorschriften) hat verschiedentlich zu Auslegungsproblemen geführt. Für die Beurteilung des grossen Grund- bzw. Grenzabstands hat der Gemeinderat deshalb mit Beschluss-Nr. 285 vom 24. September 2018 ein öffentlich publiziertes Merkblatt erlassen, in welchem verschiedene Fallbeispiele illustriert sind. Gestützt auf diese Grundsätze ist die Bau- und Zonenordnung zu aktualisieren.
- Auf einem kurzen Abschnitt entlang des Dorfbachs im Gebiet „Grosswis“ (vis-à-vis Primarschulanlage Schlüechti) sind im Jahr 1998 Gewässerabstandslinien festgesetzt worden. Diese Abstandslinien lassen sich durch das neue Planungsinstrument „Gewässerraum“ ersetzen und können somit formell aufgehoben werden.
- Der Dorfbach weist im Bereich der Bachstrasse zwei Wasserläufe auf. Dementsprechend ist bei diesem Abschnitt ein stark asymmetrischer Gewässerraum vorgesehen. In diesem Sinne ist auf Anweisung des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) in Abstimmung mit der separat erfolgenden Gewässerraumfestlegung eine Gewässerabstandslinie in der Nutzungsplanung zu definieren. Mit diesem Vorgehen wird eine raumplanerische Rechtssicherheit für die betroffenen Anstösser dieses Gewässerraums geschaffen.
- Die kleine Waldinsel in der Fahrweid („Föhrewäldli“) weist nur in der Zentrumszone Z eine Waldabstandslinie auf. Warum eine solche Festlegung in der Wohnzone W3/60 bislang unterblieben ist, lässt sich nicht sagen. Nichtsdestotrotz muss nach § 66 PBG eine solche Waldabstandslinie im Bauzonengebiet festgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Die abermals von der Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich, erarbeiteten Unterlagen zur Durchführung der nach § 7 PBG vorgeschriebenen Anhörungsverfahrens dieser kleinen Teilrevision der Nutzungsplanung Weiningen liegen nun vor. Diese Unterlagen umfassen folgende Dokumente:

- Gemeinde Weiningen; Teilrevision Nutzungsplanung, Fassung für die öffentliche Auflage und Anhörung, bestehend aus (alle dat. 24. April 2020)
 - Bau- und Zonenordnung (Auszug)
 - Kernzonenplan, 1:1000 (Ausschnitte)
 - Aufhebung Gewässerabstandslinie Schlüechti, 1:500
 - Gewässerabstandslinie Bachstrasse, 1:500
 - Waldabstandslinien, 1:1000
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Diese Unterlagen können für die zweite öffentliche Auflage und Anhörung verabschiedet werden.

Beschluss:

1. Betreffend dem mit Beschluss-Nr. 372/2018 eingeleiteten Verfahren zwecks Durchführung einer kleinen Teilrevision der Nutzungsplanung Weiningen, werden die vom Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich, ausgearbeiteten Unterlagen, umfassend die in den Erwägungen zu diesem Beschluss aufgeführten Dokumenten, genehmigt und zuhanden der zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.
2. Die Publikation und öffentliche Auflage dieser Planungsvorlage erfolgt am bzw. ab 29. Mai 2020. Die Auflagefrist, innert welcher sich jedermann zum Planinhalt äussern kann, dauert demnach bis und mit 28. Juli 2020. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger sind zur Anhörung und die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung einzuladen.

3. Mitteilung an:

- Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal sowie die Nachbargemeinden Dietikon, Dällikon, Geroldswil, Oetwil a.d.L., Regensdorf und Unterengstringen (per E-Mail zusammen mit den Planunterlagen in digitaler Form); gilt als Einladung zur Anhörung gemäss § 7 PBG
- Suter • von Känel • Wild • AG, Beat Jossi, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Bauvorsteher
- Hochbau & Umwelt
- Baupolizei
- Präsidiales
- Aktenauflage

Gemeinderat Weiningen



Mario Okle
Gemeindepräsident



Bruno Persano
Gemeindeschreiber

Versand: 28. Mai 2020