



Eingang  
25. AUG. 2020



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd-West

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

Referenz-Nr.:  
20-0314

Gemeinde Hedingen  
Gemeinderat  
Zürcherstrasse 27  
8908 Zürich

19. Aug. 2020

## **Hedingen Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung — Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 02. März 2020 haben Sie uns Revision der Richt- und Nutzungsplanung Hedingen zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS), die Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE/FS LA), die Gebietsbetreuung Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Hedingen hat die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung in Auftrag gegeben. Grund dafür sind unter anderem die Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan (Kantonsratsbeschluss vom 28. Oktober 2019) sowie das in Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe revidierte Planungs- und Baugesetz von 2017. Bei der vorliegenden Gesamtrevision galt vor diesem Hintergrund der Siedlungsentwicklung nach Innen ein besonderes Augenmerk; desweiteren wurden die Baubegriffe aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen.

Die rechtsgültige kommunale Richtplanung (Richtplan Siedlung und Landschaft sowie Richtplan Verkehr) stammt aus dem Jahre 1994. Der Richtplan Verkehr wurde gesamthaft revidiert, der Richtplan Siedlung und Landschaft hingegen wird ersatzlos aufgehoben, da die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Hedingen im REK vom 24. Februar 2020 aufzeigt und direkt in die Nutzungsplanung umgesetzt wird. Die gültige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan stammen aus dem Jahr 1993, die Kernzonenpläne haben verschiedene Altersstände. Die Dokumente der Nutzungsplanung wurden gesamthaft überarbeitet.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Kommunale Richtplanung, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 24. Februar 2020
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, 1:5'000, 24. Februar 2020
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, Richtplantext, 24. Februar 2020
- Räumliches Entwicklungskonzept, Bericht, 24. Februar 2020
- Zonenplan, 1:5'000, 24. Februar 2020
- Kernzonenplan, 1:1'000, 24. Februar 2020
- Bau- und Zonenordnung, 24. Februar 2020
- Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung, 24. Februar 2020
- Kommunale Nutzungsplanung, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 24. Februar 2020

## **2. Gesamtbeurteilung**

### *Planungsrechtlicher Kontext*

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Hedingen dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Der regionale Richtplan sieht für Hedingen am östlichen Ortsrand eine niedrige bauliche Dichte vor. Nordwestlich des Zentrums und bis zum Siedlungsrand wird hingegen ein grösserer Bereich als Gebiet für hohe bauliche Dichte ausgeschieden. Dieses Gebiet korrespondiert in einem Abschnitt entlang der Bahnlinie mit einem regionalen Arbeitsplatzgebiet. Die Bahnlinie selbst entspricht einem Vernetzungskorridor, welcher von Norden nach Süden durch Hedingen führt. Südwestlich an das Siedlungsgebiet angrenzend befindet sich ein Freihaltegebiet und entlang des Dorfbachs ist weiter ein Erholungsgebiet ausgeschieden.

Der Ortskern von Hedingen ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) verzeichnet, mit der Einstufung einer regionalen Bedeutung. Der nahtlose Übergang des südlichen Siedlungsgebietes von Hedingen in jenes von Affoltern am Albis verlangt eine koordinierte Planung.

### *Würdigung*

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung von Hedingen setzt die übergeordneten Vorgaben und Auflagen um. Die vorgesehenen Anpassungen der Nutzungsplanung sind marginal und nachvollziehbar hergeleitet. Sämtliche Massnahmen sind auf das partizipativ erarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept (REK) abgestützt und stringent umgesetzt. Einzig die Zentrumsplanung – Entwicklungsgebiet 1. gemäss REK – wurde aus der Nutzungsplanung ausgeklammert und soll nun parallel im Rahmen einer Masterplanung angestossen werden. Diese zeitliche Verzögerung ist bedauerlich und bzgl. der Planbeständigkeit kritisch zu beurteilen – musste in diesem Zusammenhang denn auch eine Planungszone verhängt werden und soll die BZO, gestützt auf die Ergebnisse der Masterplanung, daraufhin nochmals teilrevidiert werden.

Der Fokus der Gesamtrevision liegt auf der Überarbeitung der Kernzonen und der dazugehörigen Kernzonenplan, der Schaffung von Möglichkeiten zum Verdichten im Bestand und den nötigen Massnahmen für ein «moderates Bevölkerungswachstum». Es werden verbindliche Kernzonenpläne erstellt, welche grösstenteils den Schutzzielen des Ortsbildinventars (KOBI) entsprechen. Begrüsst werden seitens Ortsbildschutz zudem die neuen Bestimmungen für Solaranlagen (BZO Art. 15), welche eine gute Eingliederung in die Kernzone ermöglichen.

Es wird festgestellt, dass mit der Revision der Ortsplanung bezüglich dem Bevölkerungswachstum eine eher zurückhaltende Haltung eingenommen wird. Dies wird damit begründet, dass es zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich sei, die Gemeindeentwicklung konkret einzuschätzen. Dennoch widerspricht die gemäss REK angestrebte Entwicklung nicht den übergeordneten Vorgaben und kann somit seitens Kanton gestützt werden. Gesamthaft kann festgehalten werden, dass die Zielformulierungen aus der übergeordneten Richtplanung und dem REK mit den getroffenen Massnahmen erfüllt werden.

Die zur Vorprüfung eingereichte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hedingen weist einen guten Stand auf. Ein Grossteil der Empfehlungen und Auflagen betreffen den Bereich Verkehr und insbesondere den Planungsbericht zur kommunalen Richtplanung. Das Amt für Verkehr (AFV) stellt sich deshalb zur Verfügung, um allfällige Fragen und Unsicherheiten bilateral zu klären. Können dadurch die offenen Fragen und Auflagen des AFV bereinigt und umgesetzt werden, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Als Besprechungsgrundlage für das erwähnte Gespräch liegt dem Vorprüfungsbericht der Mitbericht des AFV bei. Als Kontakt beim Amt für Verkehr steht Michael Löchl, Stv. Abteilungsleiter (043 259 54 45, michael.loechl@vd.zh.ch) zur Verfügung.

Damit sich die vorliegende Planung als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den nachfolgenden Anträgen und Anmerkungen zu überarbeiten.

### **3. Beurteilung im Einzelnen**

#### **Zonenplan**

##### *Totalrevision der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)*

Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) in Kraft getreten. Wir stellen fest, dass die Vorgaben grösstenteils noch nicht umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten.

Gemäss einer ersten Beurteilung ist bei der Überarbeitung vor allem folgender Aspekt zu berücksichtigen:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten.
- Das Legendenblatt weist die Plandarstellungen als Festlegungen und/oder Informationsinhalte aus.

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

#### *Kantonale Nutzungszonen und statische Waldgrenzen*

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen werden gestützt auf § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Stand 1. Juli 2015) bzw. §§ 36 und 39 PBG festgesetzt. Festgesetzt werden auch die Lückenschliessungen der Waldgrenzen entlang von Bauzonen basierend auf Art. 10 Abs. 2 lit. a und 13 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG) und die statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone, gestützt auf Art. 10 Abs. 2 lit. b und 13 WaG, sowie auf den kantonalen Richtplan (Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung]; Stand 28. Oktober 2019, Pt. 3.3 Wald).

Im Rahmen dieser Festsetzung durch das ARE wurden auch für Hedingen diverse, notwendige Anpassungen der Nutzungsplanung festgestellt (ARE Geschäft 20-0711). Da dies zeitgleich mit der Vorprüfung der vorliegenden Gesamtrevision geschehen ist, wird parallel zum Vorprüfungsbericht auch die Neufestsetzung (Entwurfsstand zur Stellungnahme vom 13. August 2020) des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen versandt. Dies erlaubt es der Gemeinde, in die Überarbeitung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung auch die Anpassungen der kantonalen Nutzungszonen und der Festsetzung der statischen Waldgrenzen einfließen zu lassen. Vor der öffentlichen Auflage der angesprochenen Planungsinstrumente wird die Gemeinde daher eingeladen, diese dem ARE zum Abgleich zukommen zu lassen (Kontakt ARE: Aude Ratia, Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung, 043 259 30 43, [aude.ratia@bd.zh.ch](mailto:aude.ratia@bd.zh.ch)).

- Die Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen, sowie die Festsetzung der statischen Waldgrenzen soll direkt in die Überarbeitung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung miteinfließen und mit dem ARE abgeglichen werden.

#### *Gewässerraumfestlegung*

Die Gewässerräume in der Gemeinde Hedingen sind noch nicht festgelegt. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

Im Bereich der Zonenplanänderung Nr. 2 liegt das Wasserrecht Nr. 69 Bezirk Affoltern. Ohne Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers dürfen keine Veränderungen an der Wasserrechtsanlage vorgenommen werden. Weiter liegt die Umzonung innerhalb des 20 m breiten Uferstreifens des Hedigerweiher.

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes) sowie gestützt auf Art. 17 RPG einer Schutzzone bzw. Nichtbauzone zuzuordnen. Da es sich bei Erholungszonen nicht um Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG, sondern um übrige Zonen nach Art. 18 Abs. 1 RPG handelt, kann der Zonenplanänderung



zugestimmt werden. Dies auch, da der Damm einer Stauanlage nicht als Wald bezeichnet werden kann.

Unabhängig davon ist der Uferstreifen bzw. Gewässerraum des Hedigerweihers von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Gewässernutzung, also auch der Erholungsnutzung, dienende Anlagen sind innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums zulässig.

- Innerhalb der Zonenplanänderung Nr. 6 Gebiete Hasenacher und Bifang fliesst der Hofibach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0. Bezüglich der Nutzung des Uferstreifens sind die oben genannten Vorschriften zu beachten.

### *Wald*

Im Zonenplan sowie im Planungsbericht entsprechen die Waldflächen nicht den aktuellen Waldflächen der amtlichen Vermessung. Beispielsweise ist der Wald des Reservoirs im Gebiet Weierweid noch nicht als Wald klassiert. Die Pläne sind entsprechend anzupassen. Als Grundlage ist die Waldfläche der aktuellen amtlichen Vermessung zu verwenden. Im Planungsbericht ist die nachfolgende Stelle für den Zonenplan relevant:

Gebiet Hasenacher und Bifang (Nr. 6), Seite 23. Laut Bericht war ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2311 früher Wald. Diese Waldfläche sei heute aber gemäss den Daten der amtlichen Vermessung nur noch eine bestockte Fläche, weshalb die Waldabstandslinie aufzuheben sei. Gemäss der aktuellen amtlichen Vermessung handelt es sich bei der betreffenden Bestockung allerdings immer noch um Wald im Sinne des Gesetzes. Der Wald erstreckt sich entlang des Höfibachs bis rund 320 m südlich (Luftlinie) des Andresenweihers. Dementsprechend ist die Umzonung nur ausserhalb des gültigen Waldareals vorzunehmen. Der heutige Verlauf der Waldabstandslinie ist zu überprüfen. Der Bericht ist entsprechend anzupassen.

- Für die Korrekturen der Waldflächen gemäss obiger Ausführung sind die Daten der aktuellen amtlichen Vermessung zu verwenden.
- Auf den Parzellen Kat.-Nr. 2311 und Kat.-Nr. 2314 beim Hasenacher und Bifang darf nur die Fläche ausserhalb des rechtskräftigen Waldareals, gemäss aktueller amtlicher Vermessung, umgezont werden. Die gültige Waldabstandslinie ist beizubehalten. Der heutige Verlauf der Waldabstandslinie ist zu überprüfen. Der Planungsbericht ist auf Seite 23 beim Gebiet Hasenacher und Bifang entsprechend anzupassen.

### *Naturschutz*

Gemäss gültigem Zonenplan liegt das Naturschutzobjekt Nr. 310 der kommunalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. Juni 2018 in der Wohnzone 1.0 (betrifft Parzelle Kat.-Nr. 2498 im Eigentum der Gemeinde Hedingen). Um den Schutz langfristig zu sichern, soll das Objekt einer Freihaltezone zugewiesen werden.

- Das kommunale Schutzgebiet, Objekt Nr. 310 gemäss der kommunalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. Juni 2018, soll von der Wohnzone 1.0 in eine Freihaltezone umgezont werden.



### *Lärmschutz*

Im rechtskräftigen Zonenplan sind Gebiete in der Wohnzone sowie in der Kernzone entlang der Zürcherstrasse mit einer Höhereinstufung in die ES III nach Art. 43 Abs. 2 LSV bezeichnet. Die überlagernde Festlegung ist in der vorliegenden Revision des Zonenplans übernommen worden. Die Notwendigkeit bzw. Zweckmässigkeit einer Höhereinstufung in die ES III ist in Anbetracht der Verkehrsabnahme auf der Ortsdurchfahrt durch den Bau der Autobahn A4 aus Sicht des Lärmschutzes zu überprüfen. Die Höhereinstufung ist gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE\_1A\_89\_1994) nur dann noch gerechtfertigt, wenn die Grenzwerte der ES II auf der Baulinie um 6 dB oder mehr überschritten sind. Für die besagten Gebiete ist der entsprechende Nachweis auf Basis aktueller Verkehrszahlen zu erbringen. Fällt die heutige Lärmbelastung geringer aus, ist auf die Festlegung der Höhereinstufung zu verzichten. Weitere Informationen sind in der FALS-Publikation Lärminfo 1 «Gemeindeweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» ([laerm.zh.ch](http://laerm.zh.ch)) enthalten.

- Die Gebiete mit rechtskräftiger Höhereinstufung nach Art. 43 Abs. 2 LSV sind zu überprüfen und zurückzunehmen.

In den Erholungszonen ist eine ES-Zuordnung nur dann vorzunehmen, wenn ein spezielles, das heisst flächendeckendes Lärmschutzbedürfnis besteht oder falls sich darin Bauten mit lärmempfindlichen Räumen befinden. Trifft keiner der beiden Fälle zu, so kann auf eine ES-Zuordnung verzichtet werden (vgl. Freihaltezonen).

Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz könnte vorliegend auf eine ES-Zuordnung bei den Erholungszonen EZP und EZC vermutlich verzichtet werden. Bei den Erholungszone EZS und allenfalls EZB dürfte sich die ES-Zuordnung auf lärmempfindliche Räume in Bauten beschränken. Diese gebäudespezifische ES-Zuordnung ist im Zonenplan und der BZO eindeutig festzuhalten. Weitere Informationen sind der FALS-Publikation Lärminfo 1 zu entnehmen.

- Die ES-Zuordnung in den Erholungszonen ist zu überprüfen.

### *ES in den Wohn- und Kernzonen*

Gemäss Art. 43 LSV gilt in den Wohnzonen nutzungskonform die ES II. In der Legende des Zonenplans sowie in der BZO ist auf die zusätzliche Angabe der ES III zu verzichten.

Grundsätzlich kann der Kernzone in Abhängigkeit des zulässigen Störgrads der betrieblichen Nutzungen entweder die ES II oder die ES III zugewiesen werden. Gemäss BZO der Gemeinde Hedingen sind in der Kernzone aber nur nicht störende Betriebe zulässig, sodass der Kernzone hier die ES II zuzuordnen ist. In der Kernzone Weiler und der Kernzone Unterdorf sind auch mässig störende Betriebe zulässig, sodass die ES III gilt.

Dass in gewissen Gebieten in der Wohnzone und der Kernzone entlang der Zürcherstrasse aufgrund einer Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV die ES III gilt, geht aus der entsprechenden überlagernden Festlegung hervor (vgl. auch Hinweis unter Zonenplan - Lärmschutz auf S. 5).

- Den Wohnzonen W1.6, W2.0 und W2.5 sowie der Kernzone K ist im Zonenplan sowie in der BZO (Art. 2 Abs. 1 lit. a) nur die ES II zuzuordnen.



## **Kernzonenplan**

### *Allgemeines*

Jedes Ortsbild hat für sich als Ganzes Lagequalitäten sowie räumliche und architekturhistorische Qualitäten. Der historische Siedlungskern von Hedingen besitzt «Lagequalitäten durch seine Situierung am Hang, mit einer dominant am erhöhten Siedlungsrand in Erscheinung tretenden spätgotischen Kirche. Räumliche Qualitäten sind im Bereich des noch ursprünglich erhaltenen Ortskernes mit schönen, regionaltypisch ausgeprägten Fachwerkhäusern und z.T. weitläufigen Grünbereichen mit Nutzgärten und Wiesland vorhanden». (vgl. Ortsbildbeschrieb Dez. 2000). Diese Qualitäten gilt es mit der grundeigentümmerverbindlichen Festsetzung des Kernzonenplans zu sichern.

Der revidierte Kernzonenplan «Oberdorf» erfüllt bereits grösstenteils die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) formulierten Zielsetzungen. Er sichert namentlich die Bebauungsstruktur indem die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude schwarz gekennzeichnet oder die Firstrichtung markiert werden. Auch werden die «wichtigen Freiräume» mit entsprechender Kennzeichnung im Kernzonenplan gesichert.

Bezüglich der detaillierten Umsetzung der oben genannten Gebäude, der im KOB markierten Hauptfirstrichtungen und der «wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräume», ebenso wie des Perimeters selbst, ist der Kernzonenplan «Oberdorf» jedoch noch hinsichtlich einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Kantons zu überarbeiten (siehe folgende Unterkapitel).

### *Perimeter Kernzone*

Nördlich des Gersteigs und östlich der Haldenstrasse korrespondiert die Grenze der Kernzone noch nicht mit derjenigen des Inventarplans. Für Gebäude in der Wohnzone gelten andere Anforderungen als für diejenigen in der Kernzone. Dies führt dazu, dass dort eine gesonderte Bewilligungspraxis gelten würde, welche in Abstimmung mit den Anforderungen an Gebäude im Ortsbildperimeter gebracht werden müsste. Um solche Ausnahmefälle zu vermeiden, sind die Bereiche im Ortsbildperimeter in der Kernzone zu belassen (vgl. auch Protokoll der Besprechung von Vertretern der Gemeinde und des Kantons vom 05. Juli 2019, Pt. 2). Namentlich betrifft dies die folgenden Parzellen:

- Kat.-Nr. 1305 (südwestlicher Teil)
- Kat.-Nr. 2029 (südlicher Teil)
- Kat.-Nr. 1448, (westlicher Teil)

→ Der Perimeter des Kernzonenplans ist um die genannten Parzellenteile zu erweitern und mit demjenigen des Ortsbildinventars abzugleichen.

### *Schwarz bezeichnete Gebäude*

Die Festsetzungsinhalte zur Bebauungsstruktur werden mit der Bezeichnung «schwarzes Gebäude» (BZO Art. 5) gesichert. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob und inwiefern die Hauptfirstrichtung (BZO Art. 10) sowie die «wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen» gemäss KOB gesichert werden. Es ist nachzuweisen, wie mit dem Kernzonenplan sowohl die Anforderung an ein «prägendes Gebäude» (KOB), die Haupt-



firstrichtung, als auch an eine «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» (KOBI) gewährleistet werden kann. Allenfalls ist zusätzlich zur Bezeichnung der «schwarzen Gebäude», je eine Linie zur Sicherung der Firstrichtung und der «wichtigen Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» einzuführen.

- Es ist nachzuweisen, wie mit den «schwarzen Gebäuden» sowohl die Anforderung an ein «prägendes Gebäude», an die Firstrichtung und auch an eine «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» (KOBI) gewährleistet werden kann.

Bei der Bezeichnung der «schwarzen Gebäude» wurden die gemäss kantonalem Ortsbildinventar «prägenden Gebäude» nicht vollständig übernommen. Ebenfalls gibt es Differenzen bei der Bezeichnung der Hauptfirstrichtung und der mit einer «wichtigen Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» markierten Gebäude. Bei der Überarbeitung des Kernzonenplans sind die im KOBI definierten Schutzziele grundsätzlich zu übernehmen, Ausnahmen sind ortsbaulich zu begründen. Zur Sicherung der Schutzziele ist die Markierung folgender Gebäude zu überarbeiten:

- Gebäude Vers. Nr. 1105 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung)
- Gebäude Vers. Nr. 104 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung, «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen»)
- Gebäude Vers. Nr. 1164 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung)
- Gebäude Vers. Nr. 162 («wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen»)
- Gebäude Vers. Nr. 221 («prägendes Gebäude», Hauptfirstrichtung, «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen»)

- Die Markierung der Gebäude Vers. Nr. 1105, 104, 1164, 162 und 221 ist zu überarbeiten.

#### *Grau bezeichnete Gebäude*

In Art. 5 Abs. 2 wird der Umgang mit den «übrigen Gebäuden» geregelt, deren Signatur aber im Kernzonenplan fehlt. Diese ist zu ergänzen, da die übrigen Gebäude mit einer Bestimmung in der Zonenordnung verknüpft werden.

- Die übrigen Gebäude sind als Signatur in der Legende der Kernzonenpläne zu ergänzen

#### **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

##### *Art. 5 Um- und Ersatzneubauten (Gewässerraum)*

Verschiedene «schwarz» bezeichnete Gebäude im Kernzonenplan befinden sich innerhalb des Uferstreifens des Dorfbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2.0 und des Hirslenbachs, öffentliches Gewässer Nr. 2.1. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft sicherzustellen.



Um die Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht zu gewährleisten, ist in Art. 5 BZO zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung etc.) möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Diese Abklärung muss im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung erfolgen. Die Kernzone gilt im gewässerräumlichen Kontext als «dicht überbaut».

- In Art. 5 der Bau- und Zonenordnung ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Diese Abklärung muss im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung erfolgen. Die Kernzone gilt im gewässerräumlichen Kontext als «dicht überbaut».

#### *Art. 7 Nutzweise*

In Art. 7 Nutzweise wird für die Kernzone Weiler Ismatt, im Gebiet Unterdorf sowie entlang der Zürcher- und Affolternstrasse (auf einer Bautiefe) die Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben geregelt. Im Zonenplan ist das «Gebiet Unterdorf» nicht gekennzeichnet (nur im Kernzonenplan werden Unterdorf und Oberdorf benannt bzw. unterschieden), somit bleibt unbestimmt, für welches Gebiet diese Regelung gelten soll.

- Art. 7 ist dahingehend anzupassen dass unmissverständlich klar wird, welches Gebiet mit «Gebiet Unterdorf» gemeint ist und/oder es ist dieses im Zonenplan entsprechend zu kennzeichnen.

#### *Art. 10 Hauptfirstrichtung*

Wie bereits in Zusammenhang mit dem Kernzonenplan erwähnt ist nachzuweisen, wie mit den «schwarzen Gebäuden» sowohl die Anforderung an ein «prägendes Gebäude», an die Firstrichtung und auch an eine «wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen» (KOBI) gewährleistet werden kann. Mit Art. 10 BZO werden die Hauptfirstrichtungen gesichert und deren Bedeutung geregelt. Die Hauptfirstrichtungen sind aber im Kernzonenplan nicht dargestellt (oder nicht erkennbar), daher sind in diesem Punkt Kernzonenplan und Zonenordnung nicht kongruent.

- Es ist sicher zu stellen, dass die Kongruenz zwischen Art. 10 und Kernzonenplan gegeben ist.

#### *Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten*

Art. 9 Abs. 2 bestimmt, dass Balkone und Lauben (u.a.) in der Regel nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen dürfen. Die Formulierung ist zu unbestimmt denn es wird nicht ausgeführt, welcher Fall «die Regel» ist bzw. unter welchen Umständen eine Ausnahme gemacht werden kann.

- Art. 9 Abs. 2 ist entsprechend o.s. Hinweis anzupassen: entweder ist eine bestimmte Formulierung zu wählen oder es ist der Artikel so zu ergänzen, dass klar wird was als Regel und was als Ausnahme gilt.

#### *Kapitel B Kernzone Weiler Fromoos – Ergänzender Artikel Parkierung*

Analog Art. 12 in Kapitel A Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt, wird empfohlen, auch in Kapitel B Kernzone Weiler Fromoos eine Regelung bezüglich der Parkierung einzuführen.

Insbesondere zum Schutz der für das Ortsbild wichtigen und sensiblen Aussenräume wie Vorgärten und Bauerngärten aber auch Einzelobjekte wie Brunnen oder Bäume. Da gemäss Art. 30 Abs. 2 Veränderungen des natürlichen Bodens nur vor Haus- und Kellerzugängen gestattet sind wird rückgeschlossen, dass Tiefgaragen ausgeschlossen sind. Umso wichtiger ist es, die oberirdische Parkierung zu regeln, zumal bei Neubau insbesondere der Gebäude A und B, die Anzahl Wohneinheiten (und des entsprechenden Parkplatzbedarfs) im Weiler sich – im Verhältnis – deutlich erhöhen könnte.

- Es wird dringend empfohlen, einen ergänzenden Artikel zur Regelung der Parkierung in der Kernzone Weiler Fromoos einzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass insbesondere die für das Ortsbild wichtigen Aussenräume, aber auch Einzelobjekte wie Brunnen oder Bäume, geschützt werden können.

#### *Art. 22 Abs. 3 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse*

Analog zu Art. 20 wird der Vollständigkeitshalber empfohlen, den Artikel wie folgt zu ergänzen:

- Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Neubauten unzulässig.

#### *Art. 27 Abs. 2 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht*

Der im Artikel eingeführte Zusatz «die für das Ortsbild von Bedeutung sind» ist irreführend, denn es suggeriert, es könne auch schwarz bezeichnete Gebäude geben welche für das Ortsbild nicht von Bedeutung sind (und daher ohne rechtskräftige Bewilligung einer Ersatzbaute zurückgebaut werden könnten). Hingegen wird bereits mit Art. 18 bestimmt, dass schwarze Gebäude «zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen» sind (der reine Rückbau also keine zulässige Option ist). Um Unklarheiten und Widersprüche zu vermeiden, ist der Artikel wie folgt anzupassen:

- «Der Abbruch Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, ~~die für das Ortsbild von Bedeutung sind,~~ darf nur gestattet werden, wenn [...]»

#### *Art. 30 Abs. 3 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung*

Art. 30 Abs. 3 bestimmt, dass «im Übrigen auch die Bestimmungen gemäss Kapitel III und IV BZO anwendbar sind». Warum auch Kapitel III aufgeführt wird, ist unverständlich, regelt dieser doch die Arealüberbauungen und den Aussichtschutz – beides Regelungen, welche für die Kernzone Weiler Fromoos nicht zutreffen bzw. nicht anwendbar sind. Der Artikel ist daher wie folgt anzupassen:

- «Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel ~~III und~~ IV BZO anwendbar».

#### *Art. 47 Umgebungsgestaltung / weitere (Naturschutz)*

Bei der Bau- und Zonenordnung ist es sinnvoll, für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere, innerhalb des Siedlungsgebiets zusätzliche ökologische Massnahmen wie die Forderung einer minimalen Grünflächenziffer (§49 PBG), die Erhaltung und der Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern (§76 PBG) aufzuführen.



- ➔ Bei der Bau- und Zonenordnung sind zusätzliche ökologische Massnahmen, wie die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer (§49 PBG), die Erhaltung und der Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern (§76 PBG) aufzuführen.
- ➔ Die Bau- und Zonenordnung ist wie folgt zu ändern/zu ergänzen (Änderungen und Ergänzungen in kursiv): Art. 47 Umgebungsgestaltung - Textergänzung: «Die Siedlungsränder ... beispielsweise mit lockerer, *möglichst einheimischer und standortgerechter* Baumbepflanzung und ...»

#### *Art. 48 Abstellplätze Motorfahrzeuge, Anzahl*

Vgl. Ausführungen und Anträge zu Kap. 5.3.4.5 des Planungsberichts zur Revision der Nutzungsplanung.

#### *Art. 49 (neu) Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte*

In dem Artikel werden die erforderliche Anzahl der Veloabstellplätze geregelt. Wir empfehlen eine Aufrundung der Anzahl bei Bruchteilen auch aufgrund dessen, dass möglicherweise die Kinderwagen und andere Geräte bei den Veloabstellplätzen abgestellt werden.

#### *Weilerkernzone*

Es werden keine Objekte im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) tangiert. Der Weiler Ismatt befindet sich jedoch auf einem Objekt Nr. 107\_17 (Endmoränenwälle von Hedingen). Das Ziel ist der Erhalt dieses Endmoränenwalls. Es dürfen dementsprechend keine beeinträchtigenden Geländeänderungen vorgenommen werden.

- ➔ Die Weilerkernzonenvorschriften sind dahingehend anzupassen, dass keine Terrainveränderungen vorgenommen werden dürfen, sofern sie für den Erhalt des Ortsbildes des Weilers nicht zwingend notwendig sind..

#### *Siedlungsentwässerung*

Die im Zweckartikel geforderte nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, der häusliche Umgang mit den natürlichen Ressourcen und das Schonen der wichtigen Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen erfordern auch einen guten Umgang mit dem Regenwasser in den Siedlungsgebieten.

Artikel 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz verlangt die Sicherung der natürlichen Funktion des Wasserkreislaufs und Artikel 7 das Versickern lassen des von bebauten und befestigten Flächen abfliessenden, nicht verschmutzten Regenabwassers. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass diese Gebote der Siedlungsentwässerung in der Baubewilligungspraxis sehr oft zu wenig konsequent umgesetzt wurden und nach wie vor viel zu viel Regenwasser direkt in ein Oberflächengewässer oder sogar unnötigerweise auf die Abwasserreinigungsanlage abgeleitet wird. Gerade auch im Zeichen der Klimaerwärmung mit voraussichtlich längeren und heisseren Trockenperioden ist es von herausragender Bedeutung, dass das Regenwasser möglichst am Ort des Anfalls bleibt und versickert, verdunstet und von Pflanzen aufgenommen wird. Der Sicherung der Funktion des natürlichen Wasserkreislaufs soll daher auch mit raumplanerischen Mitteln Nachdruck verliehen werden.



In bereits bestehenden Bau- und Zonenordnungen anderer Gemeinden wurden sinngemäss die folgenden Bestimmungen formuliert, die wir ausdrücklich begrüssen:

1. Flachdächer (Anm.: wo diese zugelassen sind) sind weitgehend zu begrünen und so zu gestalten, dass das darauf anfallende Regenwasser möglichst weitgehend zurückgehalten wird, von Pflanzen aufgenommen wird und verdunstet und bei starken und langanhaltenden Niederschlägen am Boden zur Versickerung gebracht wird. (Anm.: Das Erstellen von nicht begrüneten Dachterrassen und technischen Installationen ist zulässig.)
2. Oberirdische Parkplätze sowie private Wege und Plätze sind grundsätzlich wasser-durchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. (Anm.: ausser der Grundwasserschutz verlangt andere Lösungen.)
3. Bei der Umgebungsgestaltung (Anm.: Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen und der Grün- und Freiräume) sind geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen, für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen, als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren. (Anm.: die Mehrfachnutzung der Flächen als attraktive Gestaltungselemente für die Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhöhen deren Attraktivität und Akzeptanz.)
4. Frei- und Grünräume sollen möglichst viele Bäume enthalten. (Anm.: Für ein ausgeglichenes Mikroklima haben Bäume eine herausragende Bedeutung.)

Informationen zum Thema sind unter anderem in der Zeitschrift Collage Nr. 5/2019 «Klima-  
veränderung im städtischen Raum» zu finden, siehe <https://www.f-s-u.ch> -> Collage.

- ➔ Die vier oben erwähnten Aspekte des nachhaltigen und zeitgemässen Umgangs mit Regenwasser in Siedlungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 zu erörtern und sinngemäss an geeigneter Stelle als Bestimmungen in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen.

#### *Luftreinhaltung und Klimaschutz*

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel).

Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Gemäss Vorlage reduziert sich die Anzahl Pflichtabstellplätze innerhalb der ÖV-Güteklasse B auf 60%. Wir beantragen, die Reduktion auch auf die anderen Nutzungsarten anzuwenden und eine angemessene Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen festzulegen. Weiter empfehlen wir, die Pflichtabstellplätze auch innerhalb der Güteklasse C zu reduzieren.

- ➔ Der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen ist innerhalb der ÖV-Güteklasse B für alle Nutzungen zu reduzieren.



## **Planungsbericht zur Nutzungsplanung nach Art. 47 RPV**

### *Gemeindeübergreifende Entwicklung Hedigerfeld*

Das Hedigerfeld bildet den Übergang des Siedlungsgebiets zwischen Affoltern am Albis und Hedingen. Das Gebiet liegt in der kommunalen Landwirtschaftszone, aber innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Im REK ist das Gebiet auf der Seite von Hedingen als langfristiges Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Dies wird im Planungsbericht erwähnt. Ebenfalls wird erwähnt, dass keine Entwicklungsabsichten bestehen. Dennoch sollte im Bericht erwähnt werden, dass zu dem Zeitpunkt an dem die Entwicklungsplanung des Hedigerfelds aufgenommen werden soll, diese nicht nur in Absprache mit der regionalen Planungsgruppe ZPK, sondern auch mit der Stadt Affoltern am Albis, erfolgen soll.

- Im Planungsbericht ist zu ergänzen, dass die Entwicklungsabsichten für das Hedigerfeld in Absprache mit der Stadt Affoltern am Albis erfolgt.

### *Kap. 5.2.1 Umzonungen, Zonenplanänderung Nr. 2 Gebiet Hedigerweiher – Wald*

Zur Zonenplanänderung Nr. 2 Gebiet Hedigerweiher ist folgendes zu beachten: Die Bäume und Sträucher auf dem Damm des Hedigerweihers auf der Parzelle Kat.-Nr. 1054 gelten gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) nicht als Wald. Dies wurde im Rahmen der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung, Thema Wald, entsprechend korrigiert. Die Fläche wird im Zonenplan zukünftig als Erholungszone ausgetrennt. Im Beschrieb zur Zonenplanänderung Nr. 2 (S. 21) ist folgende Formulierung zu übernehmen.

- Im Planungsbericht ist zu ergänzen, dass Bäume und Sträucher auf Einrichtungen zur Stauhaltung und in deren unmittelbarem Vorgelände nicht als Wald gemäss Art. 2 Abs. 3 WaG gelten.

### *Kap. 5.3.4.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge*

Die Gemeinde Hedingen beabsichtigt, die vorhandenen Regelungen unverändert zu übernehmen mit Anpassungsmöglichkeiten/Reduktionsmöglichkeiten in Kernzonen.

Die beabsichtigten Ansätze zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs sind nicht mehr zeitgemäss und widersprechen der Absicht der Veränderung des Mobilitätsverhaltens hin zur Nutzung von ÖV und zum Fuss- und Veloverkehr und zur Entlastung der Strasseninfrastrukturen.

Die Regelung zur Ermittlung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sollte grundsätzlich auf der gültigen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen basieren.

Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs stammt aus dem Jahr 1997 und war in einer revidierten Form im Jahr 2018 in der Vernehmlassung. Die Inkraftsetzung ist noch ausstehend. Ein wesentlicher Unterschied war Aktualisierung der Zuordnung der Gemeinden zu Gemeindetypen neu auf der Basis der Handlungsräume des kantonalen Raumordnungskonzepts. Hedingen wird damit zukünftig wie bereits die Nachbargemeinde Affoltern a.A. dem Gemeindetyp 2 zugeordnet, was zur Folge hat, dass für den massgebenden Bedarf in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie neben der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze auch die Zahl der maximal zulässigen Anzahl festzulegen ist.

Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Hedingen sich an den Vorgaben für Gemeindetyp 2 analog der Nachbargemeinde Affoltern orientiert.

Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung wäre es denkbar, dass Investoren die Anzahl der Pflichtparkplätze unterschreiten möchten (z.B. für autoarmes Wohnen). In diesem Fall empfiehlt es sich, die Erstellung eines geeigneten Mobilitätskonzepts zu verlangen, welches darlegt, wie die Nutzer der Liegenschaft ihre Wege zurückgelegt und welche Gegenmassnahmen getroffen werden, wenn dies nicht eintrifft. Ziel wäre der Schutz des öffentlichen Raumes vor widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen.

Es wird empfohlen, dass der Fall der Unterschreitung der Pflichtparkplätze ergänzt wird und an die Verpflichtung zur Erstellung eines geeigneten Mobilitätskonzepts als Genehmigungsgrundlage gebunden wird.

#### *Naturschutz*

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis).

Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zug der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Im Planungsbericht zur Nutzungsplanung werden die überkommunalen und kommunalen Festlegungen zum Natur- und Landschaftsschutz als Grundlagen aufgeführt. Dies wird begrüsst. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den Schutzobjekten zu definieren.

- Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den Schutzobjekten an geeigneter Stelle im Planungsbericht zur Nutzungsplanung zu ergänzen.

#### **Planungsbericht zur kommunalen Richtplanung nach Art. 47 RPV**

##### *Kapitel 5, Übergeordnete Richtplanung*

In diesem Kapitel wird auf die kantonalen und regionalen Richtpläne eingegangen, allerdings werden die strategischen Aussagen bezogen auf die konkrete Situation in Hedingen nur teilweise präzisiert. Es wird lediglich auf wenige, selektive Inhalte aus dem jeweiligen Teil Verkehr eingegangen. Das Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr wie z.B. die Angaben zum Handlungsraum und entsprechende Vorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan fehlen gänzlich.

So lässt sich nur teilweise erkennen, welches die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung an die kommunale Richtplanung sind. Unter anderem fehlen auch Aussagen zum angestrebten Mobilitätsverhalten (Modalsplit).



Das Kapitel sollte gewährleisten, dass nachvollzogen werden kann, dass die angestrebten Ziele und vorgesehenen Massnahmen zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen und Vorgaben vereinbar sind.

- Das Kapitel 5 ist bezüglich dem Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr zu überarbeiten und nachvollziehbar zu vervollständigen.

#### *Kapitel 6.1, Ziel und Zweck der kommunalen Richtplanung*

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr als wesentlicher Inhalt des Richtplans wird bei den Zielen nicht erwähnt.

- Das Unterkapitel 6.1 soll bezüglich dem Thema Abstimmung Siedlung und Verkehr entsprechend ergänzt werden.

#### *Kapitel 6.2, Grundlagen und Analysen*

Das erwähnte «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsingenieur AG wurde nicht mit eingereicht, entsprechend können davon abgeleitete Inhalte im kommunalen Richtplan nicht vollständig beurteilt werden.

- Es wird gebeten, dass auch das «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsingenieur AG mit eingereicht wird.

Teile der Verkehrserschliessungsverordnung wurden am 20. April 2020 vom Kantonsrat genehmigt (KR-Nr. 5542/2019).

Entgegen der Bezeichnung des Kap. 6.2.2.4 («Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens») werden in dem Unterkapitel lediglich Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen hergeleitet mit dem Zweck der Überprüfung der Sammelstrassen (Kap. 6.2.2.5).

- Kap. 6.2.2.4 soll umbenannt werden zu «Abschätzung von Bevölkerung und Beschäftigten innerhalb der Bauzonen».
- In Kap. 6.2 oder ein Unterkapitel soll ergänzt werden, von welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten ausgegangen wird.

Es ist darüber hinaus empfehlenswert, dass zusätzlich auch eine Analyse zur Verkehrsnachfrage (Ist und Trend) als Teil der Analyse aufgenommen wird. Ausserdem ist die Ausweisung der Stärken und Schwächen des bestehenden/geplanten Verkehrsangebots vor dem Hintergrund der erwarteten Nachfrageentwicklung und die Ableitung des Handlungsbedarfs empfehlenswert. Die könnte auch pro Verkehrsträger erfolgen (s.u.).

#### *Kapitel 6.2.3, Analyse Fuss- und Veloverkehr*

In diesem Kapitel wird in erster Linie das Vorgehen der Fuss- und Velonetzplanung beschrieben. Für die Fusswegeplanung wurde eine Studie der AKP Verkehrsingenieur AG erstellt, die aber nicht Teil der abgegebenen Unterlagen ist. Eine Beurteilung der Inhalte des kommunalen Richtplans Verkehr ist damit erschwert. Die Analyse sowie die Anforderungskriterien für das Velowegnetz sind nicht erkennbar.



Für beide Verkehrsarten fehlen im Richtplan Aussagen zu Verkehrsbeziehungen, Zielgruppen, Wegezweck, Anforderungen der Gemeinde Hedingen an die Qualität der Infrastrukturen. Wo und warum gibt es Handlungsbedarf? Welche Rolle spielen Fuss- und Veloverkehr bei der Abstimmung von Siedlung und Verkehr?

- Es wird gebeten, das Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz der AKP Verkehringenieur AG mit einzureichen. Eine entsprechende Beurteilungsgrundlage für den Veloverkehr ist zu erstellen.

### *Kapitel 6.3*

Die Kapitelnummerierung stimmt nicht.

- Die Kapitelnummerierung ab Kapitel 6.3 ist zu überprüfen.

### *Kapitel 6.4, Gesamtstrategie*

Die Gesamtstrategie ist unvollständig. Es fehlen Ziele, nach denen das Verkehrsangebot und die -nachfrage in der Gemeinde entwickelt werden sollen. Auch fehlen Ziele bzgl. des kommunalen Beitrags zur Erreichung des Modalsplit-Ziels, wie es im regionalen bzw. kantonalen Richtplan definiert ist. Schliesslich fehlen auch Grundsätze und Stossrichtungen, wie sich die Ziele erreichen lassen unter Berücksichtigung aller wesentlichen Verkehrsarten (MIV, ÖV, Veloverkehr, Fussverkehr, Parkierung). Für diesbezüglichen Details siehe Merkblatt Kommunalen Richtplan Verkehr des AFV vom November 2018.

Wir stellen im Folgenden auch entsprechende Empfehlungen zu Grundsätzen und Stossrichtungen bzw. strategischen Ausrichtung jeweils bei den Kapiteln zu den einzelnen Verkehrsträgern.

Das Kapitel 6.4 ist das zentrale Fundament des kommunalen Richtplans Verkehr, denn alle Massnahmen in den Infrastrukturnetzen und die künftigen Nutzungsplanungen/Baubewilligungen werden daran gemessen, ob sie der Strategie dienen oder nicht. Sie ist die langfristige behördenverbindliche Leitlinie für die Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung der nächsten 15 Jahre.

- Das Kapitel 6.4 soll ergänzt und konkretisiert werden, so dass die Massnahmen des Richtplans und der Nutzungsplanung hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zur Erreichung der Ziele überprüft werden können.

### *6.5, Massnahmen MIV*

Das Kapitel geht auf einzelne offenbar betriebliche Schwachstellen im MIV-Netz ein, zu denen konkrete Massnahmen bereits geplant sind. Aus dem Bericht geht jedoch nicht hervor, welche Funktion den Strassen im Siedlungsgefüge zugeordnet wird bzw. werden soll. Ebenfalls ist keine Strategie zum MIV auf Gemeindegebiet ersichtlich. Welche Strassen haben welche Funktion? Sind Anpassungen geplant? Welche Auswirkungen hat dies auf die Siedlungsentwicklung? Hedingen hat nicht nur Durchgangsverkehr, sondern überwiegend Quell-, Ziel- und Binnenverkehr. Mit den vorliegenden Informationen ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr nicht nachvollziehbar.



Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung der Infrastruktur des MIV in Abstimmung mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, den Mobilitätszielen und der angestrebten Siedlungsentwicklung der Gemeinde darzulegen.

#### *Kapitel 6.6, Massnahmen Parkierung MIV*

Das Kapitel enthält eine knappe Analyse, jedoch keinen Hinweis auf die Strategie der Gemeinde Hedingen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr wie Standorte, allfällige Veränderung der Anzahl öffentlicher Parkplätze und der Bewirtschaftung.

Parkierungsanlagen haben einen grossen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl und sind daher eine wichtige Stellschraube zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens von Bevölkerung, Besuchern und Beschäftigten.

Es wird empfohlen, Die strategische Ausrichtung des PP-Angebots und der Bewirtschaftung in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen.

#### *Kapitel 6.7, Öffentlicher Verkehr*

Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung des Angebots im ÖV in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen.

Im Planungsbericht wie auch im Richtplantext werden Aussagen zu Linienführungen des öffentlichen Verkehrs gemacht. In §19 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr ist festgelegt, dass das Verbundangebot durch den Verkehrsrat festgelegt wird. Dies umfasst auch Linienführung, Bedienungshäufigkeit und Betriebszeiten von Buslinien. Demzufolge sind Einträge und Aussagen im kommunalen Verkehrsplan lediglich als Information zu verstehen.

ÖV-Güteklassen werden sowohl im Planungsbericht, als auch im Richtplantext (Kap. 6.1) erwähnt. Nur die kantonale Angebotsverordnung ist für die Beurteilung der Erschliessungspflicht massgebend.

#### *Kapitel 6.8, Fuss- und Wanderwege*

Das erwähnte «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsingenieur AG wurde nicht mit eingereicht. Die Ausführungen können daher nicht beurteilt werden.

- ➔ Es wird gebeten, das «Sanierungs- und Aufwertungskonzept Fusswegnetz» der AKP Verkehrsingenieur AG mit einzureichen.

Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung des Angebots im Fussverkehr in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen.

#### *Kapitel 6.7, Radwege / Veloverkehr*

Es werden nur teilweise Aussagen zu Ausbaustandards von Velowegen oder Parkierungsanlagen gemacht. Ausserdem ist nicht erkennbar, welche Wegbeziehungen und welcher Verkehrszweck den Planungen zugrunde liegen.



Es wird empfohlen, die strategische Ausrichtung und die Grundsätze des Angebots im Veloverkehr (inkl. Abstellanlagen) in Abstimmung mit den Mobilitätszielen der Gemeinde darzulegen.

#### *Kapitel 7, Abstimmung Siedlung und Verkehr*

Es wird empfohlen, dass anstelle eines eigenen Kapitels die Nachweise der Abstimmung von Orts- und Verkehrsplanung in den Kapiteln der jeweiligen Verkehrsträger bzw. in der Gesamtstrategie verankert werden.

### **Richtplantext zum Kommunalen Verkehrsrichtplan**

#### *Allgemein*

Angesichts der vorangehend festgestellten Mängel des Planungsberichts ist es uns nicht vollständig möglich, die im Richtplan eingetragenen und im Text beschriebenen Massnahmen auf ihre Wirksamkeit im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr hin zu prüfen, da die strategische Ausrichtung der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung nicht ablesbar ist.

Es wird empfohlen, die strategischen Kernaussagen des Planungsberichts in die Zielvorgaben des Richtplantextes zur Gesamtstrategie wie zu den Verkehrsträgern zu übertragen und den Richtplantext entsprechend zu überarbeiten.

#### *Kapitel 6, Öffentlicher Verkehr*

Im Verkehrsrichtplantext wird unter Kap. 6.4 die Massnahme aufgeführt, welche die Anordnung und Anzahl der Bushaltestellen überprüfen soll. Insbesondere soll eine zusätzliche zentrumsnahe Bushaltestelle geprüft werden.

Gerne möchten wir die Gemeinde bitten, frühzeitig PostAuto in diese Überlegungen miteinzubeziehen.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass aktuell aufgrund der hohen Nachfrage auf den Linien 200 und 210 Angebotsausbauten während den Hauptverkehrszeiten durch PostAuto und ZVV geprüft werden. Von diesem Ausbau sind unter Umständen auch die Anordnung und Ausgestaltung der Haltestellen in Hedingen betroffen. Selbstverständlich wird PostAuto frühzeitig auf die Gemeinde zukommen, sofern die Haltestellen in Hedingen von dem Angebotsausbau tatsächlich tangiert werden sollen. Eine allfällige Anpassung des Angebots wird frühestens im Rahmen der Fahrplanverfahren 2022/23 und/oder 2024/25 festgelegt.

#### *Kapitel 8, Radwege*

Das Kapitel 8 im Bericht Verkehrsrichtplantext beschreibt die lokale Velonetzplanung der Gemeinde Hedingen. Wir begrüssen die Zielsetzungen und die Massnahmen zur Erhöhung des Veloverkehrsanteils.

Betreffend den Antrag der Verlegung der regionalen Velo-Hauptverbindung von der Rainstrasse auf die Zürcherstrasse (Kap. 8.3, Massnahmen R6 und R7) haben wir folgende Anmerkungen: Grundsätzlich teilen wir die Ansicht, dass die Verlegung der Velohauptverbindung auf die Zürcherstrasse sinnvoll ist. Die engen Platzverhältnisse auf der Zürcherstrasse in diesem Abschnitt erlauben aber kurz- und mittelfristig keinen Ausbau der Veloinfrastruktur gemäss den Anforderungen an eine Velo-Hauptverbindung. Ausserdem

erfolgte eben erst, Anfang 2020, die Bereinigung des kantonalen Velonetzplans, anlässlich derer von der ZPK die Linienführung gemäss regionalem Richtplan nicht in Frage gestellt wurde. Zum jetzigen Zeitpunkt ist deshalb eine Anpassung des kantonalen Velonetzplans nicht angezeigt.

- Die Veloverbindungen sollen ohne Änderungen aus dem Regionalen Richtplan übernommen werden.

Es werden gemäss Kapitel 8.3 lediglich zwei lokale Verbindungen zum regionalen Netz in den kommunalen Verkehrsplan aufgenommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf den kommunalen Strassen aufgrund T-30 keine weiteren Massnahmen getroffen werden müssen. Gemäss Kapitel 8.4. soll das Velonetz laufend im Rahmen von Sanierungen optimiert werden. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn bekannt ist, wo das kommunale Velonetz verläuft.

Es wird empfohlen, das kommunale Velonetz analog dem Fusswegnetz zu planen und im Verkehrsrichtplan zu bezeichnen. Dort wo notwendig als bestehend. Oft bestehen punktuelle Schwachstellen und Handlungsbedarf bei Knoten. Die Koordinationsstelle Veloverkehr stellt als Arbeitshilfe das Merkblatt «Kommunale Velonetzplanung» zu Verfügung (siehe unter <https://velo.zh.ch> -> [Veloförderung](#))

In der Tabelle Radwege (Seite 15) wird vier Mal als Massnahme „Beschilderung der bestehenden Radwegverbindung zum regionalen Radwegnetz“ aufgeführt: Die kantonalen Alltagsveloverbindungen sind noch nicht ausgeschildert, das kantonale Konzept muss zuerst überprüft werden. Lediglich die SchweizMobil Routen (in Hedingen Nr.84) sind mit den roten Wegweisern und Routennummern ausgeschildert.

Es wird empfohlen, mit der Massnahme Ausschilderung von lokalen Alltagsverbindungen noch etwas abzuwarten oder zumindest mit dem Amt für Verkehr abzustimmen. Aus diesem Grund empfehlen wir einen Koordinationshinweis bei den Massnahmen R3, R4, R5 und R11 anzubringen: «*Koordination mit dem Amt für Verkehr*».

### *Lärmschutz*

Die Fachstelle Lärmschutz begrüsst das Vorhaben, die Verkehrsentwicklung auf der Ortsdurchfahrt in einem Monitoring zu überwachen. Aus unserer Sicht lässt sich der Bau einer neuen Umfahrungsstrasse nach dem Bau der Autobahn A4 aber kaum rechtfertigen, auch wenn die Verkehrszahlen wieder zunehmen. Diese führt zu einem weiteren Kapazitätsausbau im MIV.

Es sollen vielmehr Massnahmen aufgeführt werden, die beispielsweise durch Erhöhung Durchfahrtswiderstands zur Minderung des Durchgangsverkehrs beitragen. Einer Zunahme der Verkehrsbelastung infolge des Binnenverkehrs durch die angestrebte Zentrumsentwicklung bzw. zentrumsnahen Verdichtung ist aus unserer Sicht mit Mobilitätsmanagement sowie dem entsprechenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs entgegenzuwirken.

- In den Kapiteln 7 und 8.3.2 des Planungsberichtes zum Richtplan ist auf die Benennung einer Ortsumfahrung als langfristige Massnahme zu verzichten. Die Umfahrung ist zudem aus dem REK (Plan Anhang A) zu streichen.



## **Bericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept**

### *Festlegung Gewässerräume*

Die Aussage im Raumentwicklungskonzept, Kap. 4.1.2 «M9.3 Die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet ist in der Nutzungsplanung umzusetzen» ist unklar. Falls die Festlegung der Gewässerräume im nutzungsplanerischen Verfahren vorgesehen ist, hätten die Gewässerraumunterlagen mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung eingereicht werden müssen. Wir vermuten, dass die Gewässerräume eher im vereinfachten Verfahren festgelegt werden sollen. Die fragliche Aussage ist zu präzisieren.

- Die Aussage im Raumentwicklungskonzept, Kap. 4.1.2 «M9.3 Die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet ist in der Nutzungsplanung umzusetzen» ist zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

## **4. Weitere materielle Hinweise**

### *Fehlende Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone*

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde festgestellt, dass um die Kernzonen Ismatt und Frohmoos diverse Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone realisiert wurden, wofür dem Amt für Raumentwicklung keine Bewilligungen vorliegen. Die kommunale Baubehörde wird hierzu separat informiert und aufgefordert, den baulich rechtmässigen Zustand zu prüfen und – sofern notwendig – nachträgliche Baugesuche einzufordern.

### *Grundwasser*

Das Gemeinde- und das Siedlungsgebiet von Hedingen liegt weitgehend im Gewässerschutzbereich üB. Der südwestliche Teil des Gemeindegebiets liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> im Gebiet des für die Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserstroms von Hedingen. Im Gebiet Zelgli liegt das Siedlungsgebiet zudem in der Grundwasserschutzzone S3 und an der Vorderen Zelglistrasse auf kleiner Fläche in der Zone S2 der Grundwasserfassung Zelgli (Grundwasserrecht GWR c 4-1). Die Grundwasserschutzzonen S2 und S3 liegen zudem vollständig bzw. weitgehend in der Zone Öffentliche Bauten (mit Schulanlage Schachen). Gemäss dem Bericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK wird vorgeschlagen, im Gebiet Zelgli die längerfristig nicht für öffentliche Bauten benötigten Flächen für die Erstellung von Wohnbauten zu nutzen. In der Zone S3 sind Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel in der Regel nicht zulässig. In der Zone S2 sind gemäss dem Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Zelgli u.a. nur Bauten und Anlagen zulässig, die bei Bau und Betrieb keine zusätzliche Gefährdung des Grundwassers verursachen. Bauten mit Schmutzwasseranfall sind somit in der Zone S2 nicht zulässig. In den Grundwasserschutzzonen sollten somit keine neuen Hoch- und Tiefbauten geplant werden, solange die Grundwasserfassung Zelgli zur Gewinnung von Trinkwasser genutzt wird.

## **5. Formelle Hinweise**

Für die Genehmigung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Zonenplan, Kommunalen Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach



Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

### *ÖREB-Kataster*

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

### *Publikation*

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

## **6. Weiteres Vorgehen**

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen und der Voraussetzung des bilateralen Gesprächs mit dem Amt für Verkehr kann eine Genehmigung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung Hedingen in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

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

Freundliche Grüsse

Max Altherr

