



# Baudirektion Kanton Zürich

## Amt für Raumentwicklung

### Abteilung Raumplanung

Stampfenbachstr. 14, Postfach, 8090 Zürich

Telefon: 043 259 30 22

Telefax: 043 259 42 83

Internet: [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Gemeinde Aesch  
Frau Claudia Trutmann  
Dorfstrasse 3  
8904 Aesch

Bearbeitet von: Salomé Obrist

Direktwahl: 043 259 41 90

E-Mail: [salome.obrist@bd.zh.ch](mailto:salome.obrist@bd.zh.ch)

Zürich, 20. August 2013

Gemeinde Aesch ZH					
JJ	SB	RH	MH	DB	
E	21. Aug. 2013				
GS	FV	EK	STA	Ing.	GRS

### Aesch. Teilrevision der Nutzungsplanung, Abstellplätze & Waldabstandslinien – Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Trutmann

Am 28. Mai 2013 hat der Gemeinderat von Aesch der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Änderung von Art. 35 BZO sowie der Änderung und Neufestsetzung der Waldabstandslinien zugestimmt und diese zu Händen der öffentlichen Auflage, der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Wir haben das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Verkehr (AFV) zum Mitbericht eingeladen. Deren Bemerkungen und Einwände sind in die folgende Stellungnahme eingeflossen. Zu den eingereichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

#### A. Ausgangslage

##### *Waldabstandslinie Haldenhof*

Am 5. Juni 2013 hat die Gemeindeversammlung von Aesch die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend der Festsetzung der Erholungszone Haldenhof beschlossen. Am 4. Februar 2013 hat das ARE zur Einzonungsvorlage im Rahmen der Vorprüfung Stellung genommen und eine Genehmigung unter Einhaltung der gestellten Anträge in Aussicht gestellt. Die Genehmigung dieser Nutzungsplanungsrevision steht derzeit noch aus.

Durch die Zuweisung des Haldenhofs zu einer Erholungszone wird das Gebiet neu zu einer beschränkten Bauzone bzw. zu einer Sondernutzungszone gemäss Art. 18 RPG. Daher sind die Waldabstandslinien im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen. Eine Waldfeststellung im

betroffenen Gebiet hat im Jahr 2012 stattgefunden. Der entsprechende Waldgrenzenplan lag vom 12. November bis zum 12. Dezember 2012 öffentlich auf und wurde am 28. Januar 2013 von der Abteilung Wald des ALN festgesetzt. Auf der Grundlage der neuen Waldgrenze wird innerhalb der Erholungszone eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze festgelegt.

#### *Waldabstandslinie Grossacher-Forren*

Die gültige Waldabstandslinie im Gebiet Grossacher wurde am 7. August 1989 von der Gemeindeversammlung Aesch festgesetzt. Sie verläuft gemäss gültigem Zonenplan innerhalb der Wohnzone W1 sowie in der Freihalte- und Landwirtschaftszone. Dies kommt daher, dass die frühere Reservezone in diesem Bereich im Jahr 2008 ausgezont, die Waldabstandslinie jedoch nicht entsprechend angepasst wurde. Bei der amtlichen Waldfeststellung im Jahr 2001 wurde zudem ein veränderter Verlauf der Waldgrenze festgestellt. Im Bereich der rechtskräftigen Bauzone (W1) beträgt der Waldabstand mehr als die gesetzlich geforderten 30 m (§ 66 PBG). Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung soll die Waldabstandslinie den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

#### *Revision Art. 35 BZO*

Über das Gebiet Heligenmatt-Feltsch wird derzeit ein amtlicher Quartierplan erarbeitet. Im Rahmen dieses Planungsverfahrens hat sich gezeigt, dass die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung zu den Fahrzeugabstellplätzen nicht auf grössere Überbauungen ausgerichtet sind, da insbesondere für Besucher eine übermässig hohe Anzahl Fahrzeugabstellplätze bereitgestellt werden muss.

Gemäss § 242 PBG legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge fest. Diese hat sich an den örtlichen Verhältnissen, dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie an der Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks auszurichten. Gemäss Art. 35 BZO ist pro Wohnung ein Parkplatz vorzusehen. Für Wohnungen mit mehr als 3½ Zimmern ist ein zusätzlicher Parkplatz bereitzustellen. Zudem muss für je vier Wohnungen ein Besucherparkplatz erstellt werden. Mit der vorliegenden Teilrevision soll Art. 35 BZO dahingehend angepasst werden, dass ein Besucherparkplatz pro sechs statt vier Wohnungen erstellt werden muss. Zudem soll bei Wohnungen mit mehr als 3½ Zimmern lediglich ein Anteil von zusätzlichen 0.5 Abstellplätzen erstellt werden.

### **B. Gesamtbeurteilung**

#### *Zu den Waldabstandslinien:*

Gemäss § 66 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Die Linien sind in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zur kommunalen Nutzungsplanung werden die Waldabstandslinien im Bauzonengebiet im Abstand von 30 m festgesetzt. In dem Bereich, in dem

seit der letzten Festsetzung der Waldabstandslinien die Bauzone aufgehoben wurde, werden auch die Waldabstandslinien aufgehoben.

- Die vorgeschlagenen Anpassungen der Waldabstandslinien entsprechen § 66 PBG. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.
- Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend der Festsetzung der Erholungszone Haldenhof noch aussteht; eine Genehmigung wurde aber mit Schreiben vom 4. Februar 2013 in Aussicht gestellt.

#### *Revision Art. 35 BZO*

Der aufgrund der bestehenden Vorschrift in der BZO massgebende Bedarf an Parkplätzen liegt deutlich über dem Grenzbedarf gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich aus dem Jahr 1997. Mit der vorliegenden Revision von Art. 35 BZO werden Bedarfswerte festgelegt, die im mittleren Bereich zwischen der bestehenden BZO und der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs liegen.

- Die Vorgaben der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs haben sich bewährt. Wir empfehlen daher, diese Vorgaben zu übernehmen.

### **C. Weitere Bemerkungen**

#### *Veloabstellplätze*

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) regelt in den §§ 242 bis 246 die Abstellplätze für Verkehrsmittel. § 242 PBG hält fest: "Die Bau- und Zonenordnung legt die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel - insbesondere für Motorfahrzeuge - fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind." Aus Sicht des PBG umfasst der Begriff Abstellplatz die Abstellplätze aller Verkehrsmittel, auch die des Velos.

- Wir empfehlen daher, im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision separate Flächen für Veloabstellplätze vorzusehen sowie entsprechend Vorgaben zu erlassen. Punkto Anzahl empfehlen wir, die Zahl der Abstellplätze, die Lage und Ausgestaltung entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 „Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen“ festzulegen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unser Merkblatt „Veloabstellplätze - Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen“, vgl. [www.velo.zh.ch/Downloads](http://www.velo.zh.ch/Downloads).

### **D. Hinweis zur amtlichen Vermessung**

In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand

des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 22. Februar 2010).

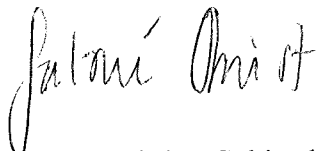
#### **E. Fazit**

Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sollen die Waldabstandslinien in den Bereichen Haldenhof und Grossacher-Forren sowie Art. 35 BZO zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs den veränderten Verhältnissen entsprechend angepasst werden. Die Unterlagen sind vollständig und die Änderungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Einer Genehmigung sämtlicher Änderungen steht zum heutigen Zeitpunkt nichts entgegen. Wir empfehlen jedoch, Art. 35 BZO gemäss den Vorgaben in der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs zu überarbeiten.

Wir hoffen, mit diesen Angaben zu dienen und stehen für Fragen oder für eine Besprechung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung



Salomé Obrist, Gebietsbetreuerin

#### **Beilagen:**

- 8 Dossiers zurück

#### **Kopie an:**

- AWEL
- ALN
- AFV