
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

8902 URDORF, IN DER LUBERZEN 19
TELEFON 01 745 16 16, FAX 01 736 18 88
E-MAIL URDORF@SWR.CH

Gemeinde Birmensdorf
Kanton Zürich



REVISION
BAU- UND ZONENORDNUNG 2006

ERLÄUTERNDER BERICHT
Inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeindeversammlung verabschiedet 1. November 2006

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

J. Gut

R. Jetter

Ausfertigung für:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DER VORLAGE.....	4
1.1	Anlass	4
1.2	Mehranforderungen der amtlichen Vermessung	4
1.3	Aktualisierungen / Mängelbehebungen / Strukturbereinigung	5
1.4	PBG Revision	5
1.5	Leitbild und Raumentwicklungskonzept.....	5
1.6	Revisionspunkte	5
1.7	Vorprüfung	8
1.8	Öffentliche Auflage	9
1.9	Gemeindeversammlung.....	9
2.	BAUORDNUNG	11
2.1	Allgemeines	11
2.2	Überprüfung des Ausnützungsziffer-Regimes	11
2.3	Überarbeitung der Massvorschriften für die Wohnzonen.....	11
2.4	Überarbeitung der Massvorschriften für die Zentrumszone	12
2.5	Mehrlängenzuschlag.....	13
2.6	Dachgestaltung	13
3.	ZONENPLÄNE	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Zonenplan 1:5'000	14
3.3	Zonenplan 1:5'000 Revisionsinhalte	14
3.4	Gestaltungsplanpflicht	15
3.5	Einzonen von Bauzonen.....	15
4.	KERNZONENPLÄNE.....	17
4.1	Allgemeines	17
4.2	Kernzonenplan Dorf.....	17
4.3	Kernzonenplan Dörfli	18

4.4	Kernzonenplan Risi.....	18
4.5	Kernzonenplan Landikon	18
5.	ZENTRUMSZONENPLAN (ALT)	19
6.	GEWÄSSER- UND WALDABSTANDSLINIENPLAN.....	20
6.1	Allgemeines	20
6.2	Gewässerabstandslinien.....	20
6.3	Waldabstandslinien.....	21
7.	ERSCHLIESSUNGSPLAN.....	22
7.1	Allgemeines	22
7.2	Groberschliessungskosten Einzonung Ämet	22
8.	BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV	23
8.1	Berücksichtigung Ziele und Grundsätze der Raumplanung	23
8.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung.....	26
8.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	26
8.4	Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplanes	26
8.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.....	27
8.6	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet.....	27
8.7	Massnahmen zur häuslicher Nutzung der Reserven im weitgehend überbauten Gebiet	30
9.	SCHLUSSBEMERKUNG	31
	ANHÄNGE	31

ANHÄNGE

Anhang 1	Mehrlängenzuschlag
Anhang 2	Erschliessungsplan
Anhang 3	Kapazitätsbetrachtung
Anhang 4	Umweltaspekte

BEILAGEN

Beilage 1	Revision Bau- und Zonenordnung
Beilage 2	Revision Zonenplan 1:5'000
Beilage 3	Zonenplan 1:5'000 Revisionsinhalte
Beilage 4	Revision Kernzonenplan Dorf 1:1'000
Beilage 5	Revision Kernzonenplan Dörfli 1:1'000
Beilage 6	Revision Kernzonenplan Risi 1:1'000
Beilage 7	Kernzonenplan Landikon 1:1'000 (neu)
Beilage 8	Revision Gewässer- und Waldabstandslinienplan 1:2'500
Beilage 9	Erschliessungsplan Ämet 1:5'000
Beilage 10	Bericht Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. ANLASS, ZIEL UND GEGENSTAND DER VORLAGE

1.1 Anlass

Folgende Gründe veranlassten den Gemeinderat Birmensdorf im Februar 2005, mit den Arbeiten zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 26. Juni 1984 (RRB Nr. 2477 vom 26. Juni 1985), rev. 24. September 1993 (RRB Nr. 549 vom 23. Februar 1994 und RRB Nr. 325 vom 1. Februar 1995), zu beginnen:

- Die Eröffnung der Westumfahrung der Autobahn A4 in Etappen, beginnend im Juli 2006 bis 2008 sowie der Nordumfahrung Waldeggstrasse am 3. Dezember 2005 sowie die geplante Neugestaltung der Ortsdurchfahrt und den dazugehörigen flankierenden Massnahmen und der daraus resultierenden Halbierung des Durchgangsverkehrs
- Umsetzung des aus dem kommunalen Leitbild entstandenen Raumentwicklungskonzeptes
- Umsetzung des kantonalen Inventars der schützenswerten Ortsbilder von überkommener Bedeutung
- Umsetzung der Entwicklungsplanung Bergermoos (Ristet) in Kooperation mit der Gemeinde Urdorf
- Langfristige Sicherung von Flächen in der Ebene für Sportanlagen
- Einzonungsvorlagen Zwüschetbäch und Ämet
- Umsetzung der Mehranforderungen der amtlichen Vermessung
- Mängel, die sich beim Vollzug der Bauvorschriften gezeigt haben
- Die Tatsache, dass die BZO letztmals vor 20 Jahren gesamthaft revidiert wurde

1.2 Mehranforderungen der amtlichen Vermessung

Der Zonenplan der Gemeinde Birmensdorf liegt nun erstmals in digitaler Form vor und basiert auf den digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93).

Gemäss den kantonalen Mehranforderungen sind flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet Nutzungszonen sowie Gestaltungspläne ausserhalb dieser Zonen, Grundwasserschutzzonen, Baulinien, Gewässerabstandslinien, Waldabstandslinien und Waldgrenzen digital zu erfassen und abzubilden.

Die in der Wegleitung zur Mehranforderung geforderte Bestimmung ist im Art. 1 'Zonenabgrenzung' in der Bauordnung ergänzt.

1.3 Aktualisierungen / Mängelbehebungen / Strukturbereinigung

Im Weiteren wurden in der Bau- und Zonenordnung diverse Vereinfachungen vorgenommen, Mängel behoben und eine Reihe von Doppelspurigkeiten wurde ausgemerzt (siehe Kap. 'Bauordnung' und 'Zonenplan'). Die Nummerierung der Artikel in der Bauordnung wurde vereinfacht und neu strukturiert.

1.4 PBG Revision

Eine erste Evaluation hat ergeben, dass die meisten Revisionsinhalte von der geplanten Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) nicht tangiert werden.

Im Hinblick darauf, dass die Revisionsvorlage des PBG höchst umstritten ist und einige gravierende Mängel aufweist, hat der Gemeinderat beschlossen, mit der Gesamtrevision nicht zuzuwarten, sondern die Arbeiten zügig voranzutreiben und wie geplant Ende Oktober 2006 der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mittlerweile hat der Kanton die geplante Gesamtrevision des PBG sistiert. Möglicher ist mit einzelnen Teilrevisionen zu rechnen, Inhalt und Zeitpunkt sind im Moment nicht abschätzbar.

1.5 Leitbild und Raumentwicklungskonzept

In mehreren 'Leitbildveranstaltungen' hat der aktive Teil der Bevölkerung der Gemeinde Birmensdorf das Leitbild 'Raumentwicklung' erarbeitet, welches am 2. April 2002 publiziert wurde.

Auf der Basis des Leitbildes hat der Gemeinderat mit Unterstützung des beratenden Gemeindeingenieurbüros ein eigentliches Raumentwicklungskonzept erarbeitet, in welchem die Leitideen konkretisiert worden sind. Wo verschiedene Leitideen an einem Ort zusammentrafen, entstanden teilweise Konfliktsituationen. Im Bericht zum Raumentwicklungskonzept werden die Konflikte und deren Lösung mit geeigneten Massnahmen beschrieben. Inzwischen sind eine Reihe von Leitbildideen umgesetzt worden oder befinden sich in Realisierung.

1.6 Revisionspunkte

Die unten stehende Liste enthält sämtliche Revisionsinhalte. Diese sind im Zonenplan 'Revisionsinhalte' dargestellt.

Nr.	Thema	BO	ZP	Kommentar
1	Behebung von Mängeln an der Anwendung der Ausnutzungsziffer mittels	x	x	Wurde eingehend evaluiert. Im Quervergleich (gewichtete Bewertung) schneidet die Ausnutzungsziffer deutlich besser ab. Ein Regimewechsel der Nutzungsziffer bringt keinen

Nr.	Thema	BO	ZP	Kommentar
	flankierender Massnahmen			Mehrnutzen. Die Mängel der AZ werden mit flankierenden Massnahmen ausgeglichen.
2	-			obsolet
3	Mehrlängenzuschlag	x		Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bestimmung und Messweise des Mehrlängenzuschlages
4	Grenzabstand für besondere Gebäude	x		Für Gartenhäuser bis max. 4m Länge max. 1m Grenzabstand, für Garagen bis max. 6m Länge min. 2m Grenzabstand.
	-			obsolet
6	Grundbucheintrag bei Näherbaurecht	x		Diese Pflicht wird gestrichen.
7	Minimale Pflichtparkplatzzahl	x		Die minimale Pflichtparkplatzzahl pro Wohneinheit wird auf max. 2 begrenzt.
8	Mehranforderung amtliche Vermessung	x	x	Sie ist mit dem vorliegenden digitalen Zonenplan sichergestellt und in der BO verankert.
9	Verkehrsintensive Betriebe für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie weitere verkehrsintensive Betriebe	x		Diese sollen in Industrie- und Gewerbezone verhindert werden. Siehe entsprechender Absatz in der Bauordnung.
10	Einzonungen	x	x	Einzonung Ämet Das Gebiet befindet sich in der Reservezone und soll in einer ersten Etappe als eingeschossige Wohnzone W1 mit einer AZ von 20% eingezont werden. Umzonung Zwüschetbäch Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone und soll der Reservezone zugeteilt werden.
11	Industriezone I 5/7	x	x	Zonenänderung neu 5-geschossige Industriezone, Baumassenziffer 7. Dies in Angleichung an die Vorschriften der Gemeinde Urdorf für

Nr.	Thema	BO	ZP	Kommentar
				das angrenzende, gemeinsame Industriegebiet Bergermoos, gestützt auf das gleichnamige Entwicklungskonzept 2004. Zudem wird die Zone für Überflurtankanlagen entsprechend aufgehoben.
12	Erholungszone S (Sportanlagen)		x	Umzonung der Landwirtschaftszone für den bestehenden Sportplatz Breite (gem. Verfügung ARV vom 24.09.99).
13	-			obsolet
14	1-geschossige Wohnzone W1 20%		x	Zuweisung der nördlich benachbarten Zonierung gem. Pkt. 1.8, Abs. 3. Im Übrigen gilt der rechtsgültige Gestaltungsplan Bahnhof.
15	-			obsolet
16	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 45%		x	Die Häuser (ursprünglich Landwirtschaftsnutzung) im Gebiet Chratz werden mit der Einzonung legalisiert.
17	Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 45%		x	Die überwiegend gewerblich genutzten Parzellen (Zaunfabrikation, ursprünglich W2) im Sternen werden ihrer Nutzung entsprechend umgezont.
18	-			obsolet
19	Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 60%		x	Aufzonung als Gebietsanpassung an benachbarte Zone und Verdichtung im Siedlungskern.
20	dito			Umzonung (vorher Zone Oe) eines Dreieckrestgrundstückes.
21	Aufhebung Höhereinstufung LES III		x	Infolge Verkehrsreduktion auf die Hälfte der heutigen Frequenzen nach Inbetriebnahme der Westumfahrung ist die Aufhebung der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe LES III auf LES II. Damit wird der Kanton für die notwendigen Lärmsanierungsmassnahmen wieder kostenpflichtig im Falle der Grenzwertüberschreitung.
22	Umzonung und um-		x	Restparzelle, teilweise überbaut, umzonen in

Nr.	Thema	BO	ZP	Kommentar
	gekehrt			die umgebende Wohnzone.
23	Gestaltungsplanpflicht	x	x	Für die Gebiete Ristet, Ämet, Zwüschetbäch und Dorfzentrum.
24	-			obsolet
25	Versiegelungsverbot	x		für Vorplätze von Wohnbauten.
26	-			obsolet
27	Zweigeschossige Wohnzone W2 45%		x	Umzonung WG2 in W2 ohne Grundstück Kat.-Nr. 1524
28	-			obsolet
29	Kernzone K2		x	Umzonung Kernbereich im Gebiet Landikon von WG2 in Kernzone (siehe neuer, separater Kernzonenplan) aufgrund Siedlungsstruktur.
30	Industriezone I 5/7	x	x	Einzonung der Restfläche in 5-geschossige Industriezone, Baumassenziffer 7. Dies in Angleichung an die Vorschriften der Gemeinde Urdorf für das angrenzende, gemeinsame Industriegebiet Bergermoos, gestützt auf das Entwicklungskonzept 2004.
31	Zone für öffentliche Bauten Oe		x	Umzonung des Gemeindegrundstücks des bestehenden Werkgebäudes von WG3 in die Zone für öffentliche Bauten.
32	Zone für öffentliche Bauten Oe		x	Einzonung des Gemeindegrundstücks der bestehenden Kläranlage von WG3 in die Zone für öffentliche Bauten.

BO steht für Bauordnung, ZP für Zonenplan. Die obsoleten Nummern beziehen sich auf Revisionsanträge, die sich im Verlauf der Revisionsarbeit aus verschiedenen Gründen erledigt haben.

1.7 Vorprüfung

Die Baudirektion (ARV) hat mit Schreiben vom 27. März 2006 die Revision der BZO vor-geprüft. Die darin gemachten Vorbehalte sind in die vorliegende Vorlage aufgenommen, resp. bilateral mit den zuständigen Ämtern bereinigt worden.

1.8 Öffentliche Auflage

Vom 5. Mai bis 3. Juli 2006 wurde die Revision der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. 22 Einwendungen und eine Sammeleinwendung wurden fristgerecht eingereicht. Seitens der nach- und nebengeordneten Planungsträger gab es keine Einwendungen.

Sämtliche Einwendungen wurden sorgfältig analysiert, beurteilt und triagiert. Jene Einwendungen die berücksichtigt oder teilberücksichtigt werden konnten, sind in der Bauordnung, in den Zonenplänen sowie im vorliegenden Bericht berücksichtigt.

Die restlichen Einwendungen, die aus sachlichen, rechtlichen oder politischen Gründen nicht oder teilweise nicht berücksichtigt werden konnten, sind im Bericht 'Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen' mit entsprechenden Begründungen aufgeführt. Dieser Bericht ist integraler Bestandteil der Revision der BZO und als Beilage Nr. 10, Teil des Erläuternden Berichtes.

1.9 Gemeindeversammlung

Gestützt auf § 88 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie auf § 16 der Gemeindeordnung der Gemeinde Birmensdorf hat die Gemeindeversammlung vom 27.10.2006 und 1.11.2006 der Revision der Ortsplanung (Bau- und Zonenordnung und Erschliessungsplan) gemäss den von den Stimmberechtigten bereinigten Anträgen des Gemeinderates vom 24.7.2006 zugestimmt.

Dieser Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Die von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Unterlagen liegen vom 13. November 2006 im Bausekretariat, Stallikonstrasse 9, während der ordentlichen Büroöffnungszeit zur Einsichtnahme auf.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen beschlossen:

- Von der bisherigen Reservezone Ämet wird die südliche Hälfte der Zone W1/20 zugewiesen.
- Das Gebiet Zwüschetbäch wird neu der Reservezone zugewiesen.
- Die Gebiete Ristet, Ämet, Zwüschetbäch und Dorfzentrum unterliegen neu der Gestaltungsplanpflicht.
- Das Gebiet Landikon wird teilweise der Kernzone zugewiesen.
- Im Industriegebiet Ristet sollen künftig verkehrsintensiven Betriebe verhindert werden. Die Zone für Überflurtankanlagen wird aufgehoben und der fünfgeschossigen Industriezone zugeteilt. Die Industriezonenvorschriften werden jenen der Gemeinde Urdorf angepasst.

- In den Kernzonen wird von der Negativ- zur Positivplanung gewechselt. Neu sind die Baubereiche in den Kernzonen explizit ausgewiesen. Die Gemeindeversammlung hat punktuelle Anpassungen vorgenommen.
- In den Wohnzonen werden die Firsthöhen für die Wohnzonen W1/20% und W2/30% wie bisher auf 5 Meter belassen. Hingegen werden in den restlichen Wohnzonen die Firsthöhen von 6 auf 5 Meter reduziert.
- Anrechenbare Untergeschosse dürfen nicht mehr als 50% über dem gewachsenen Terrain liegen.
- Bei Arealüberbauungen wird künftig auf ein zusätzliches Vollgeschoss verzichtet.

Sämtliche Änderungen wurden in den Plänen und in der Bauordnung überarbeitet (siehe Beilage 1 – 10).

2. BAUORDNUNG

2.1 Allgemeines

Die Beilage 1 'Revision Bau- und Zonenordnung' stellt die neue Fassung dar.

Die Nomenklatur ist durchgehend erneuert und vereinfacht. Die Hauptkapitel sind alphabetisch wie folgt bezeichnet:

- A Zoneneinteilung
- B Bauzonen
- C Erholungszonen
- D Weitere Festlegungen
- E Ergänzende Bauvorschriften
- F Schlussbestimmungen

Der Zonenplan 1:5'000, die Kernzonenpläne Dorf, Dörfli, Risi und Landikon 1:1'000 sowie der Gewässer- und Abstandslinienplan 1:2'500 sind integraler Bestandteil der BZO und korrespondieren unmittelbar mit der hier beschriebenen Bauordnung (Art. 1).

Wie bereits erwähnt sind die neuen Bestimmungen und Änderungen sowie die dazu gehörigen Erläuterungen direkt aus der erwähnten Beilage 1 zu entnehmen.

2.2 Überprüfung des Ausnützungsziffer-Regimes

Aufgrund der wiederkehrenden Schwierigkeiten beim Vollzug der Vorschriften der BZO drängte sich die Frage auf, ob das Ausnützungsziffer-Regime das Richtige sei oder allenfalls durch eine andere Nutzungsziffer ersetzt werden sollte.

Diese Frage wurde in der Arbeitsgruppe aber auch in der Baukommission eingehend diskutiert und evaluiert. Im Quervergleich (gewichtete Bewertung) hat die Ausnützungsziffer klar besser abgeschnitten. Ein Regimewechsel der Nutzungsziffer bringt keinen Mehrnutzen, im Gegenteil. Die verbleibenden Mängel der Ausnützungsziffer werden mit den nachstehenden, flankierenden Massnahmen im Wesentlichen behoben.

2.3 Überarbeitung der Massvorschriften für die Wohnzonen

2.3.1 Anrechenbare Untergeschosse

Anrechenbare Untergeschosse sind weiterhin zugelassen, sowohl in der Ebene als auch am Hang. Laut § 275 Abs. 3 PBG sind Untergeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden ragen. Aufgrund dieser Bestimmung

gilt ein Geschoss, wenn es auch nur minimalst (z.B. 10 cm) in den gewachsenen Boden ragt, rechtlich als Untergeschoss, auch wenn es faktisch als Erdgeschoss genutzt wird. Dieser 'Missbrauch' des Untergeschosses wollte man mit dem Verbot des anrechenbaren Untergeschosses ausschliesslich in der Ebene entgegentreten. In Hanglagen waren anrechenbare Untergeschosse immer möglich und bleiben es auch. Eine andere Möglichkeit wäre gewesen, die Gebäudehöhe zu reduzieren. Doch damit hätte man all jene bestraft, die den Wunsch nach grosszügiger Raumhöhe haben. Doch die gute Absicht brachte auch einen gewichtigen Nachteil mit sich, der nun korrigiert wird. So hätten Sauna-, Bastel-, Fitness- und ähnliche Räumlichkeiten, die in anrechenbaren Untergeschossen anzuordnen sind, nicht mehr realisiert werden können, was zu Recht beanstandet wurde.

Aus diesem Grund bleibt in allen Wohnzonen, in Hanglagen und in den ebenen Gebieten ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dieses Untergeschoss darf allerdings maximal zur Hälfte aus dem Erdboden ragen. Damit wird dem Umstand, dass die Kanalisation im Talboden von Birmensdorf relativ hoch liegt, Rechnung getragen. Flankierend sind Bestimmungen ergänzt worden, welche die Gestaltung des neuen Terrains gegenüber dem gewachsenen Boden gestalterisch insbesondere gegenüber dem Nachbar regeln. So sind in flachem Gelände keine, im geneigten Gelände lediglich massvolle Abgrabungen zulässig. Davon ausgenommen sind natürlich Treppenabgänge, Garageneinfahrten, usw. Im Weiteren sind nur massvolle Aufschüttungen zulässig. Aufschüttungen in flachem Gelände sind möglichst naturnah mit einer Böschung auszuführen. Dies nicht zuletzt damit 'Feldherrenhügel' artige Überbauungen vermieden werden können. Im Weiteren soll damit auch gebührend Rücksicht auf die Nachbarn sichergestellt werden.

2.3.2 Firsthöhen

Die gültigen Firsthöhen sind zu hoch. Dies führt zu überhohen und disproportionalen Dächern und verführt zum unerlaubten Ausbau des Estrichs zu einem dadurch entstehenden zweiten Dachgeschoss.

In den Wohnzonen werden die Firsthöhen für die Wohnzonen W1/20% und W2/30% wie bisher auf 5 Meter belassen. Hingegen werden in den restlichen Wohnzonen die Firsthöhen von 6 auf 5 Meter reduziert.

2.4 Überarbeitung der Massvorschriften für die Zentrumszone

Die Gebäudehöhe wird von 12.5 auf 11.5 m reduziert. Diese Höhe ergibt sich aus folgenden Geschosshöhen: 3 VG à 3.0 m + zusätzliche Höhe des EG von 1.5 m sowie 1 m für den Kniestock im Dachgeschoss. Mit dieser Reduktion soll der Übergang zu den angrenzenden Zonen harmonischer werden.

2.5 Mehrlängenzuschlag

Die komplizierte Mechanik der Mehrlängen-Bemessung wurde - mit Blick auf die Anwendung durch Bauherren, Architekten und Vollzugsbehörde - vereinfacht und vereinheitlicht.

(Erläuterungen siehe Anhang 2 sowie im Anhang der Beilage 1 'Revision der Bau- und Zonenordnung'.)

2.6 Dachgestaltung

Eine Einwendung fordert auch die Zulassung von Pultdächern sowie asymmetrische Satteldächer. Diese Begehren wurde in der Bauordnung berücksichtigt. Die Möglichkeit von Dachknicken wurde hingegen grundsätzlich aufgehoben (Art. 20, Abs. 1).

3. ZONENPLÄNE

3.1 Allgemeines

Die Bau- und Zonenordnung beinhaltet folgende Pläne:

- Zonenplan 1:5'000 (Endfassung) sowie Zonenplan 1:5'000 (nur) Revisionsinhalte (dient nur zu erläuternden Zwecken)
- Kernzonenplan Dorf 1:1'000
- Kernzonenplan Dörfli 1:1'000
- Kernzonenplan Risi 1:1'000
- Kernzonenplan Landikon 1:1'000 (neu)

Kernzonenpläne siehe Kapitel 4.

3.2 Zonenplan 1:5'000

Diese Planfassung zeigt die komplette Darstellung aller Zonen flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet, d.h. also die unveränderten Zonen im Kontext mit den neuen, revidierten Zoneninhalten.

Dies beinhaltet nebst den kommunalen Bau- und Nichtbauzonen (Reserve-, Freihalte- und Erholungszonen) auch die regionalen und kantonalen Nutzungszonen (Landwirtschafts-, Forstwirtschafts- und Freihaltezonen).

Sämtliche Strassen- und Gleisparzellen die im rechtsgültigen Zonenplan weiss dargestellt sind, werden neu einer benachbarten Bauzone zugeordnet. Gewässerparzellen (Rep-pisch, Wüeribach, Lunnernbach) sind innerhalb des Siedlungsgebietes neu als Freihaltezone definiert. Im Zonenplan sind die Bachläufe nur zur besseren Lesbarkeit blau dargestellt.

Auch das Landwirtschaftsgebiet, welches bisher im Zonenplan weiss dargestellt wurde, ist nun gemäss 'Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen' des Kantons Zürich hellbraun, d.h. als Landwirtschaftszone, eingefärbt.

Im Zonenplan werden ausserdem neu sämtliche Perimeter der genehmigten Gestaltungspläne eingetragen und in der Legende namentlich aufgeführt.

3.3 Zonenplan 1:5'000 Revisionsinhalte

Diese Planfassung enthält ausschliesslich die neuen, rechtlich verbindlichen Inhalte, die gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan vom 24. September 1993 abweichen.

1 Nummern auf dem Plan beziehen sich auf Kap. 1.7 'Revisionspunkte'.

3.4 Gestaltungsplanpflicht

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Chilhalde kann aufgehoben werden, da mit dem Gestaltungsplan Chilhalde der Pflicht genüge getan ist.

Neu sind vier nummerierte Gebiete im Zonenplan vorgesehen, in denen eine Gestaltungsplanpflicht das öffentliche Interesse sicherstellt. Dies sind die Gebiete

- 1** Dorfzentrum
- 2** Ristet
- 3** Ämet
- 4** Zwüschetbäch

Gestaltungsplanpflichtbestimmungen für die jeweiligen Gebiete siehe Art. 27.

Berücksichtigte Einwendung: das Grundstück Kat.-Nr. 1825 wird aus dem Gestaltungsplanpflicht – Perimeter entlassen, da die Liegenschaft inklusive Umgebung baulich und gestalterisch den Anforderungen schon heute genügt.

3.5 Einzonen von Bauzonen

3.5.1 Ämet

Das Gebiet Ämet ist für die Neueinzonung vorgesehen. Es befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und ist im Zonenplan als Reservezone ausgeschieden. Als Einzonung ist eine 1. Etappe vorgesehen. Die nördliche Zonengrenze wird so gelegt, dass im Falle einer späteren Einzonung der verbleibenden Reservezone als zweite Etappe, die Erschliessung sinnvoll ergänzt werden kann. Die hierfür notwendige Landumlegung wird im Rahmen des künftigen Quartierplanes für die gesamte Reservezone vorgenommen, damit die rückwärtigen Parzellenstücke sinnvoll parzelliert, erschlossen und damit auch bewirtschaftet werden können.

Aufgrund der erhöhten, exponierten Lage und den Zielvorstellungen der Gemeinde wird nur eine niedrige bauliche Dichte angestrebt. Vorgesehen ist die Zuteilung in die eingeschossige Wohnzone W1 mit einer maximalen Ausnützung von 20%.

Da sich das Gebiet unmittelbar entlang der gut einsehbaren Geländekante erstreckt, ist zur Sicherung des öffentlichen Interesses eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Damit kann auch eine strukturierte Überbauung und Etappierung mit quartierspezifischen Einrichtungen (Plätze, Baumreihen, etc.) sichergestellt werden.

Ausführungen zum Erschliessungsplan siehe Kap. 7 sowie zugehöriger Anhang 2.

3.5.2 Zwüschetbäch

Das Gebiet Zwüschetbäch ist zentral gelegen und würde sich für eine dichte Überbauung grundsätzlich eignen. Es befindet sich laut kant. Richtplan zu etwa zwei Drittel im Siedlungsgebiet. Zurzeit befindet sich das Gebiet in der Landwirtschaftszone.

Aufgrund der umliegenden Siedlungsstruktur und der Lage in der Talebene bietet sich eine eher hohe bauliche Dichte an. Denkbar wäre eine dreigeschossige Wohnzone W3 mit einer Ausnützung von 60%.

Das Gebiet Zwüschetbäch ist aber auch hervorragend für die Naherholung geeignet. Im Sinne des Leitbildes sind die Bäche aufzuwerten, zu revitalisieren und die damit attraktiven Bachlandschaften sind mit Hilfe von begleitenden Gehwegen der Bevölkerung zugänglich und erlebbar zu machen. Aus diesem Grund schliesst der Gestaltungsplanpflicht-Perimeter den angrenzenden Bereich für die Umlegung des Lunnernbaches integral mit ein.

Nach konstanter Praxis und Rechtsprechung ist der Kanton im Rahmen der Vorprüfung der Auffassung, dass eine vollumfängliche Einzonung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 1757 weder als im Anordnungsspielraum der Nutzungsplanung liegend noch als untergeordnete Abweichung im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG beurteilt werden kann.

Beim Entscheid über Einzonungen im Randbereich des Siedlungsgebietes sind zudem alle massgeblichen Aspekte wie insbesondere örtliche Besonderheiten (Raumbedarf für Gewässer, ökologische Vernetzung, Stand der Erschliessung) sachgerecht zu berücksichtigen. Mit der Einzonung soll der statuierte Gestaltungsplan für das Gebiet Zwüschetbäch die verschiedenen Nutzungsansprüche wie Wohnen (Wohnüberbauung mit hoher Dichte), Sport (neue Sportanlagen) und Naherholung (Aufwertung Wüeribach, Verlegung und Renaturierung Lunnernbach) angemessen berücksichtigen. Damit diese Nutzungsansprüche in Abstimmung auf die Abgrenzung des Siedlungsgebietes zielgerichtet umgesetzt werden können, kann eine allfällige Einzonung sachgerecht erst auf der Grundlage eines konkreten Wohnüberbauungsvorprojektes und der Bachprojekte im Rahmen des dafür vorgesehenen Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.

Aus diesem Grund und der Tatsache, dass mit der Einzonung des Gebietes Ämet die Ausbaupazität der Gemeinde Birmensdorf für die nächsten 15 Jahre mit grosser Wahrscheinlichkeit abgedeckt ist, ist die Zuteilung des Gebietes Zwüschetbäch in die Reservezone, zusammen mit der zugehörigen Gestaltungsplanpflicht sinnvoll und zweckmässig.

Hinzu kommt zum dannzumaligen Zeitpunkt der - für die Groberschliessung und für deren Finanzierung notwendige - Erschliessungsplan.

4. KERNZONENPLÄNE

4.1 Allgemeines

Für Birmensdorf typisch sind die dörflichen Kerngebiete, die im Zuge der baulichen Entwicklung zusammengewachsen sind. Das Dorfbild wird nach wie vor geprägt durch die Struktur der Bauten und Aussenräume in den bestehenden Kernzonen. Neu hinzu kommt eine Kernzone im Weiler-Gebiet Landikon.

Die Umsetzung des Inventars von überkommunaler Bedeutung führte zu einem instrumentellen Systemwechsel hin zur Positivplanung. Innerhalb der Perimeter 'Kernzone' werden nun folgende drei Elemente festgelegt:

- Baubereich für Hauptgebäude: Dieser regelt eindeutig, wo gebaut werden darf. Ausserhalb dieser Gebäude dürfen keine Hauptgebäude realisiert werden. "Davon ausgenommen sind kleinere Anbauten wie Treppenhäuser, Erker und dergleichen bei bestehenden Gebäuden, sofern es sich nicht um eine 'massgebende Fassade' handelt" (Art. 4). Die Baubereiche machen die Ausnützungsziffer für die Kernzonen obsolet.
- Massgebende Fassaden: *Erläuterung siehe Bauordnung Art. 5*
- Massgebende Firstrichtungen: *Erläuterung siehe Bauordnung Art. 8*

Alle vier Kernzonenpläne Dorf, Dörfli, Risi und Landikon liegen im Massstab 1:1'000 vor.

4.2 Kernzonenplan Dorf

Die Wohnsiedlung im Bereich Dorf-, Baumgarten- und Studenmättelstrasse sowie das Teilgrundstück mit der Einkaufsliegenschaft am Wüeriplatz wird aus dem Perimeter entlassen und den angrenzenden Zonen zugeteilt (W3, resp. Z3). Auch die bestehende Freihaltezone an der Kirchgasse wird aus dem Perimeter entlassen.

Die Freihaltezone an der Ecke Kirchgasse/Wüeribach wird zur Kernzone umgezont. Die Freihaltung ist mit der klaren Abgrenzung der Baubereiche sowie mit der Festlegung als wichtiger Freiraum gesichert.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 674 vom 15.06.2001) welches behördenverbindlich ist, ist im Zuge der Revision der Nutzungsplanung, im Bereich der Kernzone Dorf, grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Die Ziele des Inventars von überkommunaler Bedeutung wurden berücksichtigt. Bei der Festsetzung der Baubereiche wurde die Schutzwürdigkeit des Ortsbildes in den Vordergrund gestellt und im Rahmen des Ermessens sowie der Verhältnismässigkeit den Interessen der Grundeigentümer sowie den Interessen der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Gemeindeversammlung hat punktuelle Anpassungen vorgenommen.

4.3 Kernzonenplan Dörfli

Die südwestliche Ecke des Kernzonenperimeters wird angepasst. Die Fläche ausserhalb der Dörflistrasse und des Dörfliweges wird aus dem Perimeter entlassen und der angrenzenden Zone W2/30% zuzuteilen.

Das vom Kernzonenperimeter abgetrennte Stück der Parz. Nr. 2744 soll ganz der Kernzone zugeteilt werden. Damit kann das ortsbaulich sensible und qualitativ überdurchschnittliche Ensemble, bestehend aus dem stattlichen Riegelfachwerkbau und dem davor liegenden Garten, integral als Ganzes erhalten und geschützt werden.

Der Garten der Kat.-Nr. 2744 wird nicht unter Schutz gestellt. Dieser Teil des Grundstückes verbleibt in der Zone W2/30%.

4.4 Kernzonenplan Risi

Die Liegenschaft auf der Parz. Nr. 2694 wird ganz aus dem Kernzonenperimeter entlassen. Neu hinzu kommt die Liegenschaft Risistrasse 11d auf der Parz. Nr. 2517. Hierbei handelt es sich um schönes, altes und Kernzonen würdiges Riegelgebäude.

Die Gemeindeversammlung hat punktuelle Anpassungen vorgenommen.

4.5 Kernzonenplan Landikon

Der Kernzonenplan ist neu. Der Weiler Landikon befindet sich vollständig in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone mit einer Ausnützung von maximal 45%. Aufgrund der Siedlungsstruktur wird der Kernbereich entlang dem Strassenkreuz Stallikonerstrasse und Wettswiler-/Landikonerstrasse gefasst und gesichert.

5. ZENTRUMSZONENPLAN (ALT)

Der Plan Nr. 4 Zentrumszone 1:1'000, von der Gemeindeversammlung am 26.06.1984 festgesetzt ist ersatzlos aufzuheben.

Die einzige rechtsverbindliche Festlegung, die im Plan dargestellt ist, wurde mit dem Gestaltungsplan Zentrum realisiert. Hinzu kommt die beschriebene Anpassung des Perimeters der Kernzone Dorf.

6. GEWÄSSER- UND WALDABSTANDSLINIENPLAN

6.1 Allgemeines

Der neue Gewässer- und Waldabstandslinienplan 1:2'500 legt für das gesamte Siedlungsgebiet von Birmensdorf die Gewässerabstandslinien und die Waldabstandslinien fest. Ausserdem sind die kantonalen Gewässerbaulinien sowie die forstrechtlichen Waldgrenzen die vom Regierungsrat am 9. Juni 1999 mit Beschluss Nr. 1084 festgesetzt wurden als Hinweis dargestellt.

Dieser Plan ersetzt damit die folgenden, rechtsgültigen Pläne:

- Plan Nr. 3.1 Kaserne: Gewässerabstandslinie, Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.2 Landikon: Gewässerabstandslinie, Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.3 Lärchenstrasse/Sternen: Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.4 Risiloch/Ober-Risi: Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.5 Ristet: Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.6 Ruggen: Waldabstandslinie
- Plan Nr. 3.7 Brüel/Stallikonerstrasse: Gewässerabstandslinie
- Plan Nr. 3.8 Chratz: Gewässerabstandslinie
- Plan Nr. 3.9 Schwerzgrueb: Gewässerabstandslinie
- Plan Nr. 3.10 Lättenmatt: Gewässerabstandslinie

6.2 Gewässerabstandslinien

In folgenden Gebieten werden Ergänzungen oder Anpassungen festgelegt:

Reppisch:

- Gebiet Grossmatt: Infolge renaturierter Flusslauf der Reppisch
- Gebiet Am Wasser: Abbruch von Gebäudeprovisorien
- Gebiet Landikon: Ergänzung um Gebäude

Wüeribach:

- Zwischen Einmündung Reppisch und Zürcherstrasse: Aufgrund der bestehenden kantonalen Gewässerbaulinien können die kommunalen Gewässerabstandslinien aufgehoben werden.
- Zwischen Zürcherstrasse und Kirchgasse: dito

- Zwischen Kirchgasse und Luzernerstrasse: Neue Gewässerabstandslinien, da Gewässerbaulinien fehlen und der Bachraum gesichert werden kann.
- Zwischen Luzernerstrasse und Siedlungsrand: Ergänzung im Gebiet Chratz, welches eingezont wird.

Lunnernbach:

- Gebiet Zwüschetbäch: Gewässerabstandslinie entlang des umzulegenden Lunnernbaches. Diese Festlegung ist an die Einzonung Zwüschetbäch gekoppelt und entfällt bei Nichteinzonung.

6.3 Waldabstandslinien

Das Amt für Landschaft und Natur ALN des Kantons Zürich empfiehlt der Gemeinde mit der Revision der Waldabstandslinien für das gesamte Gemeindegebiet zuzuwarten. Den erst mit der Fertigstellung der Autobahn und ihrer Zubringer und der neu gebauten Nordumfahrung Waldeggstrasse kann eine Rodungsbilanz definitiv erstellt werden, damit auch der genaue Verlauf der Waldgrenze und die davon abhängigen Waldabstandslinien.

Aus diesem Grund sind im Plan ausschliesslich die rechtskräftigen Waldabstandslinien dokumentiert, entsprechend den alten Waldabstandslinienplänen Nr. 3.1 – 3.6, die vom Regierungsrat am 26.06.1985 mit Beschluss Nr. 2477 genehmigt wurden.

7. ERSCHLIESSUNGSPLAN

7.1 Allgemeines

Mit dem Erschliessungsplan bietet sich die Möglichkeit, die Erschliessungsverbesserungen verbindlich zu fixieren und gleichzeitig zu kreditieren. Der Erschliessungsplan ist wie der Zonenplan Bestandteil der Nutzungsplanung. Allerdings sind nur Erschliessungsanlagen aufzunehmen, welche als Groberschliessung in der Richtplanung ausgewiesen sind.

Der Erschliessungsplan (PBG §§ 90 – 95) gibt Aufschluss über die zur Groberschliessung der Bauzonen vorgesehenen Anlagen. Er zeigt ferner auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen diese Groberschliessung gebaut werden soll. Für die erste Erschliessungsetappe wird die Dimensionierung der Erschliessung festgelegt und die Kosten werden ermittelt. Mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt, sodass eine spätere separate Kreditvorlage entfällt.

Der Regierungsrat hat Birmensdorf auf Gesuch des Gemeinderates bisher zur Pflicht zur Festsetzung eines solchen Erschliessungsplanes entbunden, da die bisherigen Bauzonen grösstenteils überbaut sind und die Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht.

7.2 Groberschliessungskosten Einzonung Ämet

Die Einzonung Ämet verursacht Groberschliessungskosten in der Höhe von ca. 0.335 Mio. CHF.

Grundlagen zum Thema Erschliessungsplan für das Gebiet Ämet siehe Anhang 2.

8. BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung Ziele und Grundsätze der Raumplanung

8.1.1 Art. 1 Abs. 2a RPG Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Da der grösste Teil der Bauzonenänderung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete stattfindet, werden die natürlichen Lebensgrundlagen weitgehend geschont. Die Einzönungen Ämet am Siedlungsrand ist im Verhältnis zur Gesamtsiedlungsfläche, marginal.

8.1.2 Art. 1 Abs. 2b RPG Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen und räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft

Mit der räumlichen Verdichtung nach Innen, wird in den Wohngebieten Potenzial für wohnliche Siedlungen geschaffen und erhalten. Die Verbesserung und Sicherung der Siedlungsqualität wird durch die Optimierungen der Bauordnung, durch eine Reihe von genehmigter Gestaltungspläne sowie der Verpflichtung solche zu erlassen, sichergestellt.

Birmensdorf besitzt nach wie vor eine genügend grosse Gewerbezone sowie mit dem Industriegebiet Ristet einen Wirtschaftsstandort, welcher aufgrund seiner verkehrstechnisch hervorragenden Lage viel Potenzial aufweist. Der Gemeindegrenze überschreitende Entwicklungsplan Bergermoos und die daraus resultierende Harmonisierung der Bestimmungen für die Industriezone ist die logische Konsequenz daraus. Dies schafft eine gute Ausgangslage für die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Raum.

Hinzu kommen erweiterte Flächen von Wohn- und Gewerbezone WG, die einer Koexistenz zwischen Wohnen und Arbeiten förderlich sind.

8.1.3 Art. 1 Abs. 2c RPG Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft

Die vorgeschlagene Entwicklung im Rahmen des Raumentwicklungskonzeptes und der daraus resultierenden Revision der Bau- und Zonenordnung stärken Birmensdorf in seiner Autonomie und als lokaler Wirtschaftsstandort mit regionaler Ausstrahlung.

8.1.4 Art. 1 Abs. 2d RPG Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes

Die Schaffung von räumlichen Reserven nach innen sowie die moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes wirken sich positiv aus auf die natürlichen Ressourcen der landwirtschaftlichen Produktion und damit auch auf die des Landes.

8.1.5 Art. 1 Abs. 2e RPG Gewährleistung der Gesamtverteidigung

Nicht relevant.

8.1.6 Art. 3 Abs. 2a RPG Erhaltung von Kulturland

Siehe Art. 1 Abs. 2d

8.1.7 Art. 3 Abs. 2b RPG Einordnung in die Landschaft

Die Siedlungsstruktur ist im Wesentlichen gegeben. Künftige Bauten und Anlagen werden innerhalb dieser Begrenzung realisiert werden. Die ergänzten gestalterischen Bestimmungen der Bauordnung sowie die Pflicht zur Erstellung von Gestaltungsplänen gewährleisten eine adäquate Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft.

8.1.8 Art. 3 Abs. 2c RPG Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer

Die durchgehende Zuordnung der Fluss- und Bachräume zur Freihaltezone sowie die ebenso lückenlos flankierenden Gewässerbau-, resp. Gewässerabstandslinien stellen die Freihaltung der Gewässer Reppisch, Wüeribach und Lunnernbach sicher und damit potenziell auch die geforderte Zugänglichkeit der Ufer.

8.1.9 Art. 3 Abs. 2d RPG Erhaltung naturnaher Erholungsräume

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume werden nicht tangiert oder beeinträchtigt.

8.1.10 Art. 31 Abs. 2e RPG Erhaltung der Waldfunktionen

Wälder werden nicht beeinträchtigt, abgesehen von der neuen kantonalen Waldeggstrasse, die das Zentrum von Birmensdorf entlastet und teilweise durch den Wald führt sowie die punktuell die Westumfahrung der A4 in jenen Bereichen, wo sie nicht unterirdisch geführt wird. Rodungen werden zu gegebenem Zeitpunkt flächengleich wieder aufgeforstet.

8.1.11 Art. 3 Abs. 3a RPG Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Die Anordnung der Wohngebiete an den peripheren Lagen aber auch im Zentrum, die Konzentration auf zwei klar definierte Arbeitsplatzgebiete sowie die Möglichkeit der Nutzungsdurchmischung in Wohn- und Gewerbebezonen WG entlang der Emissionsachsen ist zweckmässig.

8.1.12 Art. 3 Abs. 3b RPG Schonung der Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen

Mit der klaren Abtrennung des Industriegebietes vom restlichen Siedlungsteil ist auch gewährleistet, dass die Wohngebiete von schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont bleiben.

8.1.13 Art. 3 Abs. 3c RPG Rad- und Fusswege

Im Rahmen der vorliegenden Revision der BZO sind die Erschliessungsinfrastrukturen wie Rad- und Fusswege nicht behandelt worden. Sie werden voraussichtlich nach Inkrafttreten des kantonalen Verkehrsrichtplanes sowie der Revision des regionalen Richtplanes im Zuge der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplanes überarbeitet.

8.1.14 Art. 3 Abs. 3d RPG Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Die Siedlungsstruktur aber insbesondere die in Zukunft hervorragende Anbindung an das überregionale und nationale Strassenverkehrsnetz schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Hinzu kommen der Ausbau der S-Bahn-Linie mit einer Doppelspur und ein durchgehender Viertelstundentakt.

Mit der neuen Bestimmung, in der Industriezone Verkaufsnutzung für Güter des täglichen Bedarfs sowie verkehrsintensive Betriebe nicht zu gestatten soll erreicht werden, dass Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs sich im Dorfzentrum ansiedeln. Damit kann ein zusätzliches unerwünschtes Verkehrsaufkommen verhindert werden.

8.1.15 Art. 3 Abs. 3e RPG Durchgrünung

Die bereits vorhandene Grünstruktur des Gemeindegebietes sowie die vorhanden und ergänzten Freiflächen, z.B. entlang den Bächen, gewährleisten eine grosszügige Durchgrünung der Siedlung.

8.1.16 Art. 3 Abs. 4a RPG Regionale Bedürfnisse

Die vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen wie Schulen, etc. befinden sich an sachgerechten Standorten und berücksichtigen die lokalen und regionalen Bedürfnisse.

8.1.17 Art. 3 Abs. 4b RPG Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen

Sämtliche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste innerhalb der Gemeinde sind für die Bevölkerung der Gemeinde Birmensdorf gut erreichbar.

Die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen ausserhalb der Gemeinde mit Bahn und Bus ist gewährleistet.

8.1.18 Art. 3 Abs. 4c RPG Nachteilige Auswirkungen

Mit der massvollen, nach Innen gerichteten räumlichen Entwicklung werden nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden, resp. gesamthaft gering gehalten.

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Anliegen und Anregungen der Bevölkerung werden im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Festsetzung an der Gemeindeversammlung aufgenommen und entsprechend berücksichtigt.

Vorgängig sind die betroffenen Grundeigentümer der zur Diskussion gestandenen Einzugsgebiete Ämet und Zwüschetbäch sowie jene Grundeigentümer in den Kernzonen, die vom überkommunalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder betroffen sind, im Rahmen von Orientierungsveranstaltungen und Gesprächen mit den Planungsabsichten des Gemeinderates vertraut gemacht worden.

8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Mit der vorliegenden Revision der BZO werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

8.4 Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplanes

8.4.1 Kantonaler Richtplan

Das Öltanklager im Industriegebiet Ristet wurde aus dem eidgenössischen Pflichttanklager entlassen. Die Gemeinde stellte im vergangenen Sommer beim Kanton den Antrag, die Festlegung Grosstankanlage zu streichen. Die Baudirektion signalisierte mit ihrem Schreiben vom 30. Juni, dass auf diese Standortsicherung verzichtet werden kann. Sie bereitet deshalb derzeit eine Teilrevision des kantonalen Richtplanes Bereich Ver- und Entsorgung vor, mit deren Festsetzung durch den Kantonsrat frühestens 2007 gerechnet werden kann.

Der Eintrag 'geplanter Güterumschlag' im Richtplan wird so interpretiert dass damit die bestehende Aushubumschlaganlage gemeint ist und nicht eine neue Anlage im Industriegebiet Ristet realisiert werden soll. Der Entscheid betreffend Weiterbetrieb der Anlage ist nach wie vor offen.

8.4.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan wird voraussichtlich 2007 revidiert werden, aus diesem Grund wird nicht näher darauf eingegangen.

Die hohe bauliche Dichte, die der regionale Richtplan im Siedlungskern verlangt, wird mit dem Zonierungsvorschlag W3 60% erfüllt.

8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Die vorliegende Revision der BZO berücksichtigt die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung, insbesondere die Lärmschutzverordnung.

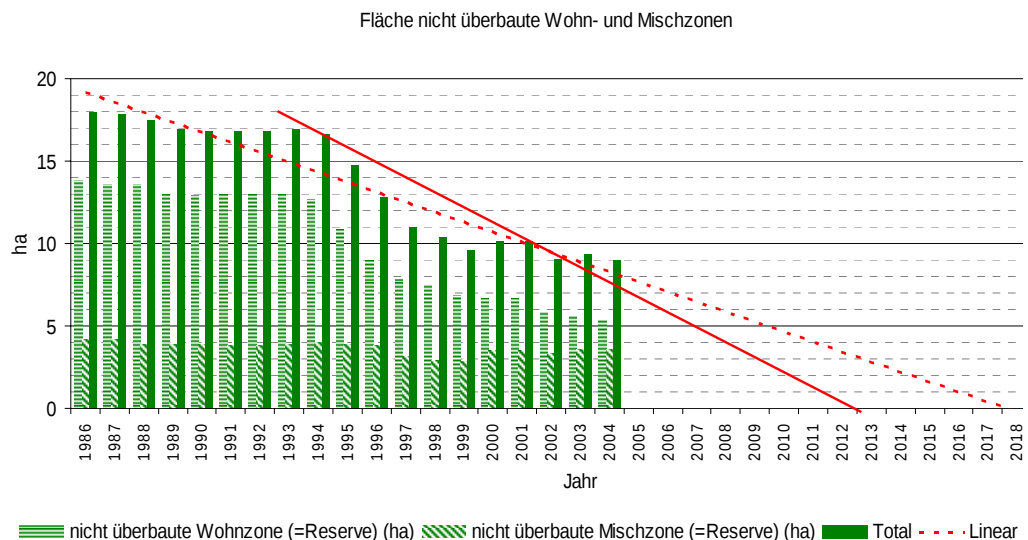
Die Planungsgrenzwerte bei den Neueinzonungen werden nach Halbierung der Verkehrsmenge infolge Inbetriebnahme der Westumfahrung ab Mitte 2006 sowie den flankierenden Massnahmen (Pfortneranlagen) eingehalten.

Umweltaspekte siehe Anhang 4.

8.6 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

8.6.1 Flächenbedarf

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Fläche der nicht überbauten Wohn- und Mischzonen in den vergangenen Jahren. Dass die Zahlen der verschiedenen Jahre nicht ohne weiteres miteinander verglichen werden können, zeigt die angebliche Zunahme der nicht überbauten Fläche zwischen den Jahren 1999 und 2000 sowie zwischen 2002 und 2003. Fläche ist weder neu eingezont noch umgezont oder rekultiviert worden, so dass eine Zunahme der nicht überbauten Wohn- und Mischzone nicht möglich ist. Dennoch zeigt das Diagramm, dass die Bautätigkeit nicht linear stattfand, sondern dass ab etwa 1994 die Bautätigkeit sprunghaft anstieg und die Baulandreserven entsprechend stark abnahmen. Ab etwa 2000 flachte die Bautätigkeit wieder ab.



Die rot gestrichelte Linie zeigt eine lineare Entwicklung über die vergangenen 18 Jahre, die rot ausgezogene Linie über ca. 10 Jahre. Aus diesen unterschiedlichen Betrachtungshorizonten resultiert eine Differenz von fünf Jahren.

Bei der Anwendung der üblichen 'Trendmethode' (gleich bleibender Verbrauch wie in den letzten Jahren) sind die noch vorhandenen Reserven je nach betrachtetem zurückliegenden Zeitraum voraussichtlich zwischen 2012 und 2018 aufgebraucht.

Die folgende Tabelle zeigt, wie je nach betrachtetem Zeithorizont der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch variiert:

	1986	1995	2004	Differenz	Anz. Jahre	Ø Verbrauch
nicht überb. Wohn- und Mischzonen (ha)	18		9	9	18	0.50
		14.75	9	5.75	9	0.64

Für die weiteren Kapazitätsberechnungen wird von einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 0.6 ha ausgegangen.

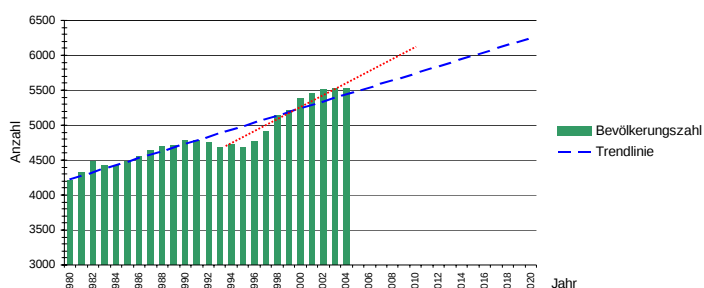
Gemäss Tabellen im Anhang 3 stehen für künftige Überbauungen Baulandreserven in den bestehenden, nicht überbauten Bauzonengebieten von 7.25 ha und im Neueinzonungsgebiet Ämet von 3.68 ha, total also von 10.93 ha zur Verfügung. Bei gleich bleibendem jährlichem Verbrauch von 0.6 ha pro Jahr würde diese Baulandreserve für ca. 18 Jahre reichen.

Allerdings sind eine Prognose des künftigen Baulandbedarfs und damit die Kapazitätsabschätzung schwierig. Die Anwendung der Trendmethode erscheint gerade im Fall von Birmensdorf fragwürdig, weil mit der Eröffnung der Autobahn und der Einführung einer zusätzlichen S-Bahn sowohl die Wohn-, wie auch die Erschliessungsqualität - einem Quantensprung gleich - zunehmen werden. Dies wird die Nachfrage nach Bauland erheblich steigern und die Baulandreserven werden möglicherweise früher aufgebraucht sein, als die Trendmethode suggeriert.

8.6.2 Einwohnerentwicklung

Einwohner im überbauten Gebiet

Die bisherige Entwicklung in Birmensdorf zeigt folgendes Bild: Laut der kantonalen Statistik lebten im Dezember 2004 5'529 Personen in der Gemeinde. In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerung wie folgt entwickelt:



Die festgestellte Zunahme der Bautätigkeit in der zweiten Hälfte der 90er Jahre und die daraus folgende Abflachung widerspiegeln sich auch in einer entsprechenden Bevölkerungsentwicklung. **Wie schon im Kapitel Flächenbedarf ausgeführt, wird angenommen, dass der Wunsch nach Wohnsitznahme in Birmensdorf künftig stark zunehmen wird - stärker als es die oben dargestellten Trendlinien veranschaulichen.**

In den überbauten Flächen besteht kaum bis kein Potential für zusätzliche Bewohner, denn wie bereits erwähnt, werden Nachverdichtungen nur sehr spärlich vorgenommen und dies meist zur Verbesserung des Wohnkomforts der bisherigen Bewohner und nicht zur Ansiedlung von Neuzuzüglern. Im Übrigen zeigt auch die Statistik, dass die Personenzahl pro Haushalt stetig sinkt.

Einwohnerpotenzial bei den nicht überbauten Flächen in den bestehenden Bauzonen

In den bisherigen, nicht überbauten Bauzonen wird folgende Einwohnerreservekapazität angenommen:

Zone	Ge- schoss- fläche	Bevölkerungszahl bei einer Geschossfläche von m ² pro Person	
	m2	80	50
W1 20%	740	9	15
W2/30% (Hang)	8'800	110	176
W2/30% GP	1'900	24	38
W2/45% (Hang ca. 1/2)	3'970	50	79
W2/45% (Ebene ca. 1/2)	3'620	45	72
W3/60%	4'740	59	95
W2/45% GP	4'550	57	91
K2	8'040	101	161
WG2/45% (Ebene)	11'500	144	230
WG3/60%	5'400	68	108
Total	53'260	667	1'065

Berechnungsannahme Ausbaugrad 90% (bei Einfamilienhäuser), 95% (bei Mehrfamilienhäuser); Datenbasis Anhang 3

Einwohnerpotential bei Neueinzonungen

Bei den vorgesehenen Einzonungen fassen die Gebiete bei Vollausbau etwa die Bevölkerungszahl gemäss nachstehender Tabelle. Zur Bevölkerungszahl für das Gebiet Ämet ist zu bemerken, dass gerade bei Einfamilienhausquartieren die Geschossfläche pro Person sehr stark variieren kann und nach oben beinahe offen ist. Es ist also durchaus möglich, dass im Endausbau weniger Personen im Gebiet wohnen werden als hier geschätzt.

Gebiet	Geschoss- fläche m ²	Bevölkerungszahl bei einer Geschossfläche von m ² pro Person	
		80	50
Ämet	16170	202	323

Berechnung Einwohnerkapazität für das Einzonungsgebiet Ämet

Künftige Entwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl ist schwierig abzuschätzen. Die RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung) hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und dem Kanton ein 'Konzept Siedlung und Verkehr Zürich und Umgebung' erarbeitet um im Februar 2005 abgeschlossen. Ergebnis dieser Arbeit war ein Raumentwicklungsleitbild, welches als Grundlage für die Planungen aller Stufen dienen soll. In diesem Raumentwicklungsleitbild wurde der Raum, welcher die Gebiete der Stadt Zürich, der Zürcher Planungsgruppe Glattal und der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) als "Verdichtungsraum mit Kernstadt" bezeichnet. Laut Raumentwicklungsleitbild wird für das Gebiet der ZPL ab dem Bezugsjahr 2001 bis ins Jahr 2025 eine Zunahme von 9'000 Einwohner (+ 12%) und 12'000 Arbeitsplätze (+ 31%) prognostiziert.

Mit den vorgesehenen Einzonungen und den vorhandenen Reserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes verfügt Birmensdorf über folgende Bevölkerungskapazität:

	Geschoss- fläche (GF) m ²	Einwohner bei einer Geschossfläche von ... m ² pro Person	
		80	50
Aktuelle Bevölkerungszahl, im weitgehend überbauten Gebiet (wüG), Stand 2004		5'529	
Reserven GF und E im wüG	53'260	667	1'065
Neueinzonung Ämet	16'170	202	323
Total Bevölkerungskapazität		6'398	6'917

Kapazitätsbetrachtung siehe Anhang 3.

8.7 Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die wesentlichen Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weitgehend überbauten Gebiet sind im Kapitel 8.6 bereits abgehandelt.

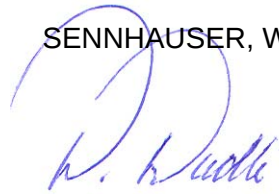
9. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Revisionsvorlage schafft eine schlankere, strukturiertere und präzisere Bauordnung. Die revidierten Zonenpläne genügen nicht nur technisch den Anforderungen der Zeit. Sie setzen auch auf Stufe Nutzungsplanung konsequent um, was im Rahmen des Raumentwicklungskonzeptes, welches im Juni 2005 verabschiedet wurde, vorgesehen war.

Mit der vorliegenden Gesamtrevisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung möchte der Gemeinderat die Weichen der Raumentwicklung für die Zukunft der Gemeinde Birmensdorf für die nächsten 10-15 Jahre stellen.

Urdorf, 10. November 2006

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG

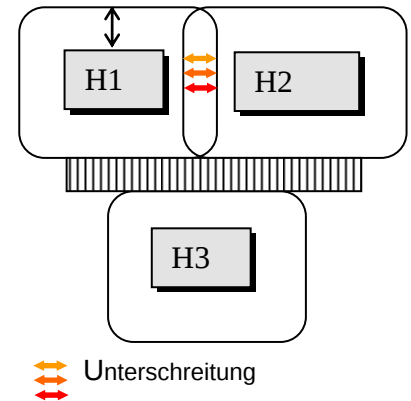


Diego S. Dudli
Projektleiter

Sachbearbeiter: Peter Thoma

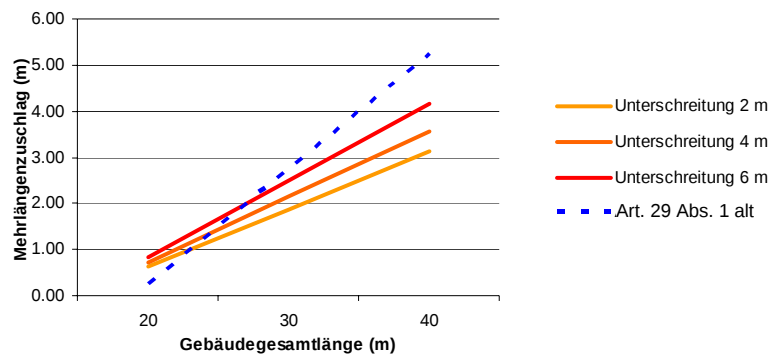
ANHANG 1: MEHRLÄNGENZUSCHLAG

Der Mehrlängenzuschlag bezweckt, dass wenn ein Gebäude eine gewisse Länge überschreitet oder aber wenn zwei Gebäude nahe beieinander stehen und zusammengezählt eine gewisse Länge überschreiten, diese gegenüber einem Drittgrundstück einen grösseren Grenzabstand (= Mehrlängenzuschlag) einhalten müssen. Je kleiner der Abstand der beiden zu nahe beieinander stehenden Gebäude zueinander ist, desto grösser muss der Abstand gegenüber dem Drittgrundstück sein. Die Bestimmung ist ein Schutz des Drittgrundstückes. Die Bestimmung zum Mehrlängenzuschlag wird beibehalten, die Messweise soll aber etwas vereinfacht werden.

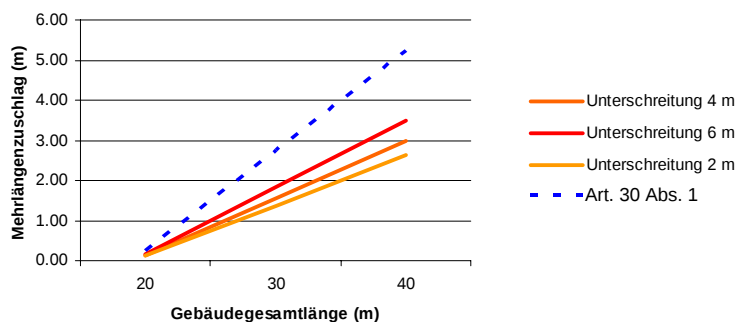


Einerseits greift der Mehrlängenzuschlag neu in jedem Fall ab einer Fassadenlänge von 19 m und nicht mehr wie bisher einmal ab 19 m (altArt. 29 Abs. 1) und einmal ab 15 m (altArt. 29 Abs. 2). Andererseits ist der Mehrlängenzuschlag bei zwei Gebäuden (altArt. 29 Abs. 2) nicht mehr davon abhängig, wie lange die Fassade des kleineren Hauses ist. Es zählt nur noch die Gesamtlänge beider Häuser. Die unterschiedliche Wirkung des Mehrlängenzuschlages (bisher / neu) wird anhand den folgenden Grafiken veranschaulicht:

Mehrlängenzuschlag rechtsgültig



Mehrlängenzuschlag neu



ANHANG 2: ERSCHLIESSUNGSPLAN

Erschliessungskosten Gebiet Ämet

Strasse: Der Ausbau der alten Urdorferstrasse und deren Ergänzung mit einem bergseitigen Gehweg ist eine Groberschliessungsanlage.

Gemäss § 62 d) Strassengesetz haben die Eigentümer der an Strassen und Plätze anstossenden Liegenschaften, die in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten liegen, an die Kosten der erstmaligen Erstellung von Trottoiren angemessene Beiträge zu leisten. Die Summe der Anstösserbeiträge darf die Hälfte der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs, jedoch nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge, nicht übersteigen. Wo nur ein Trottoir erstellt wird, dürfen die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke höchstens mit einem Drittel der Summe der Anstösserbeiträge belastet werden.

Wasser: Aufgrund der Höhenlage des einzuzonenden Gebietes resp. des verfügbaren, resp. notwendigen Wasserdruckes ist es möglich, die Wasserleitungen der Druckzone Dorf anzuschliessen.

Kanalisation: Das Gebiet ist bezüglich Kanalisation groberschlossen.

Kosten:

Gehweg entlang alter Urdorferstrasse: Landerwerb, Bau (120 m' mit 5 m Fahrbahn und 2 m Gehweg) à 530.--/m ²	ca. CHF	260'000
Wasserleitung Ø 150 mm, Länge 50m à CHF 1'500.--/m'	ca. CHF	75'000
Total Erschliessungskosten inkl. MwSt	ca. CHF	335'000

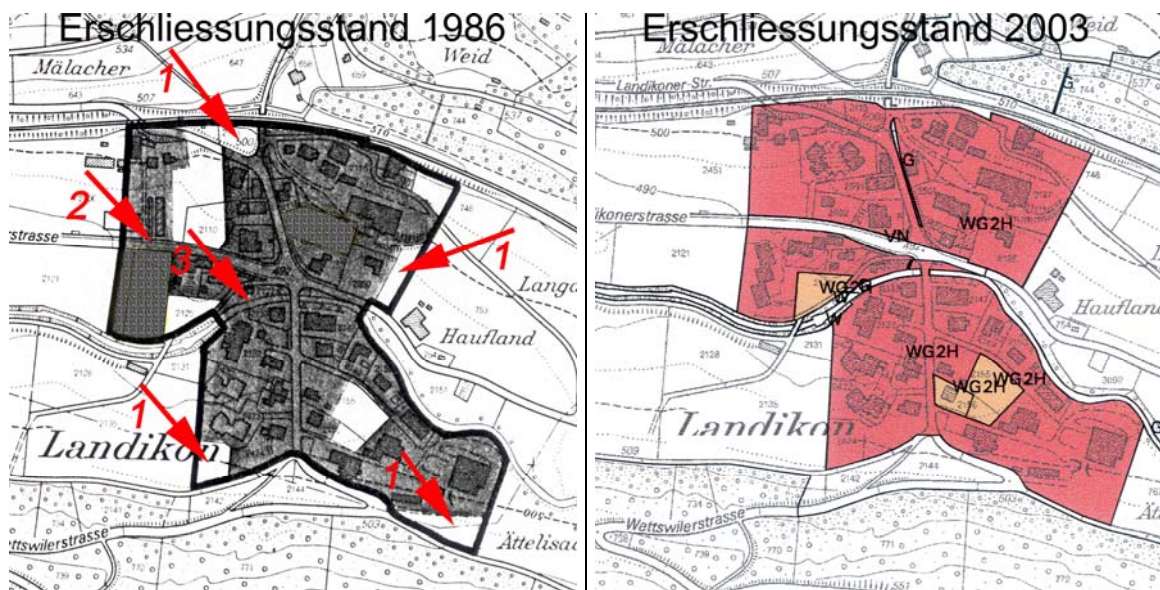
Grundeigentümerbeiträge an das Trottoir im Sinne von § 62 d) Strassengesetz: Kosten Gehweg (Gehweganteil ca. 2/7) ca. CHF 74'000; davon 1/3 Grundeigentümerbeiträge resp. ca. CHF 25'000.

Diese Anlagen werden der ersten Etappe zugewiesen (Realisierung bis ca. 2017), sodass der Kredit mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes gesprochen ist.

ANHANG 3: KAPAZITÄTSBETRACHTUNG

Datengrundlage für die Kapazitätsberechnungen ist die Bauzonenstatistik des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV), Stand 2004.

Dazu ist folgendes zu bemerken: Die Flächenangaben der verschiedenen Jahre sind nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar, weil nicht immer gleich gemessen worden ist. Dies veranschaulicht das folgende Beispiel mit dem Überbauungs- und Erschliessungsstand von Landikon der Jahre 1986 und 2003:



1986 sind verschiedene 'Restflächen' in der Bauzone als nicht überbaut betrachtet worden, während sie 2003 als überbaut galten, ohne dass aber baulich etwas geändert hätte (Ziffern 1 im obigen Plan).

1986 wurden im Gegensatz zum Jahr 2003 Hauptstrassen und Bäche innerhalb des Siedlungsgebietes in die Bauzonenstatistik mit einbezogen (Ziffer 2 und 3 im obigen Plan).

In der Grössenordnung sind die Zahlen aber durchaus richtig und miteinander vergleichbar.

Flächenreserven

Nicht überbaute Flächen in bestehenden Bauzonen

Gemäss Bauzonenstatistik des ARV waren Ende 2004 die Flächen in der folgenden Tabelle nicht überbaut. Die Tabelle zeigt zudem die auf diesen Flächen realisierbare Geschossfläche.

Zone	Fläche (inkl. Erschliessung)	überbaubare Fläche (10% Erschliessungszug)	AZ	Ausbaugrad	Geschossfläche in m2			
	ha	ha			UG	VG	DG	Total
W1 20%	0.2	0.18	20%	90%	150	300	290	740
W2/30% (Hang)	2.1	1.89	30%	90%	1'280	5'100	2'420	8'800
W2/30% GP ¹⁾	0.5	0.45			280	1'100	520	1'900
W2/45% (Hang ca. 1/2)	0.6	0.54	45%	95%	580	2'300	1'090	3'970
W2/45% (Ebene ca. 1/2)	0.6	0.54	45%	95%	230	2'300	1'090	3'620
W3/60%	0.7	0.63	60%	95%	0	3'600	1'140	4'740
W2/45% GP ¹⁾²⁾	0.8	0.72			350	4'200	0	4'550
K2 ³⁾	0.9	spez. ⁴⁾	--		0	4'800	3'240	8'040
WG2/45% (Ebene)	1.9	1.71	45%	95%	730	7'300	3'470	11'500
WG3/60%	0.8	0.72	60%	95%	0	4'100	1'300	5'400
Total	9.1	7.38			3'600	35'100	14'560	53'260

¹⁾ Geschossfläche gemäss GP

²⁾ ca. 1/3 gilt als 'Hang' und 2/3 als 'Ebene'

³⁾ Überbaubare Fläche gemäss Baubereiche in den Kernzonenplänen. Es wird angenommen, dass in der KZ Dorf auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1846, 2989, 2990, 1825, 1829 total 6 Gebäude und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1846 total 2 Gebäude mit den Abmessungen gem. BO erstellt werden können.

⁴⁾ die Überbaubare Fläche lässt sich in der Kernzone nicht anhand eines prozentualen Abzugs bestimmen sondern richtet sich nach den Baubereichen.

Es wird die Annahme getroffen, dass das anrechenbare UG in Hangbereichen zu 50% und in Ebenenbereichen zu 20% ausgebaut wird.

Überbaute Flächen in bestehenden Bauzonen

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich 1991 und der entsprechenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 548 vom 23. Februar 1994) wurde das Nutzungsmass in den Bauzonen erhöht und der Ausbau von Dach- und Untergeschossen von der Anrechenbarkeit befreit, was zu einer Unternutzung vieler überbauten Parzellen führte.

In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass Nachverdichtungen, soweit die Situierung oder die innere Organisation bestehender Bauten solche überhaupt zulassen, nur sehr zögerlich vorgenommen werden und meist der Erhöhung des Wohnkomforts dienen und nicht der Ansiedlung zusätzlicher Personen. Auf überbauten Grundstücken werden daher mögliche Flächenreserven in dieser Betrachtung vernachlässigt.

Hinzu kommt, dass im Falle eines Inkrafttretens des zurzeit zur Vernehmlassung aufliegenden Planungs- und Baugesetzes die Messweise der Ausnutzungsziffer ändern würde und Dach- und Untergeschoss wie vor 1991 wieder angerechnet werden müssten. Die inneren Verdichtungsmöglichkeiten, die das heutige PGB zulässt, würden dann wieder dahinfallen.

Neueinzonung

In der folgenden Tabelle wird die Fläche für die Einzonung Ämet ausgewiesen sowie die darauf zu realisierende Geschossfläche:

Gebiet	Fläche der Einzonung m2	Erschliessungsabzug		überbau- bare Fläche m2	Zone / Aus- nützung	Aus- bau- grad	Geschossfläche in m2			
		m2	%				UG*	VG	DG**	Total
Ämet	44690	7850	17.6	36840	W1/ 20%	90%	3300	6600	6270	16170

* Annahme: Ausbau zu 50%

** Ein Dachgeschoss kann zu etwa 95% eines Vollgeschosses ausgebaut werden
(Messweise ab einer Raumhöhe von 1.20m).

ANHANG 4: UMWELTASPEKTE

Altlasten

Verschiedene Bereiche der Neueinzonung Ämet und das Gebiet zwischen Bahn und alter Urdorf-erstrasse sind als Verdachtsflächen im Altlastenkataster aufgeführt. Zudem befindet sich auf dem Areal ein nicht mehr gebrauchter Bunker. Im Rahmen des Quartierplanes sind die Altlasten nach den Vorschriften zu untersuchen und wenn nötig zu beseitigen. Ebenso muss der Bunker beseitigt werden. Laut Schreiben vom 21. Februar 2000 des Liegenschaftsdienst des Kommandos Festungswachtkorps an den Grundeigentümer werden Bunker nur bei einem Sachzwang liquidiert. Mit der Einzonung und späteren Überbauung dürfte dieser Sachzwang vorliegen. Sobald die Einzonung rechtskräftig ist, sollte das Festungswachtkorps eingeladen werden, den Bunker nun zu beseitigen.



Altlastenverdachtsflächen (links) und Foto des Bunkers (unten).

Eine rote Bezeichnung der Altlastenverdachtsflächen bedeutet, dass beim Vorliegen eines Bauvorhabens Massnahmen durchzuführen sind. Im vorliegenden Fall also bei einem Quartierplan.

Eine dunkelgrüne Bezeichnung der Verdachtsflächen bedeutet, dass weitere Abklärungen erforderlich sind.

