

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau  
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeinderat Oberembrach  
Pfungenerstrasse 11  
8425 Oberembrach

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 13. September 2023

## **Gesamtrevision Nutzungsplanung und kommunaler Richtplan Oberembrach – Anhörung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 17. August 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des kommunalen Richtplans Siedlung und Verkehr zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

### **Ausgangslage**

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach stammt aus dem Jahr 1994. Seither haben sich die gesetzlichen (RPG-Revision, PBG-Revision, MAG), und raumplanerischen Rahmenbedingungen (kantonaler und regionaler Richtplan) geändert, was den Gemeinderat Oberembrach bewogen hat, die Nutzungsplanung inkl. kommunale Richtplanung gesamthaft zu revidieren.

Der Prozess startete 2015 und erfolgte stufenweise. Nach Klärung der gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen – mitunter zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (ARE) – und des kommunalen Handlungsbedarfs entwickelte die Gemeinde Oberembrach ein räumliches Entwicklungskonzept. Auf dessen Basis wurden die kommunalen Richtpläne Siedlung und Verkehr überarbeitet und die BZO-Revision durchgeführt.

Dazu fanden bereits mehrere kantonale Vorprüfungen statt. Die anschliessend bereinigte Vorlage lag vom 2. Juni bis 2. August 2023 öffentlich auf. Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger findet aktuell statt. Die Gesamtrevision soll am 22. November 2023 der Gemeindeversammlung (GV) unterbreitet werden.

### **Inhalt der Vorlage**

#### *Revision kommunaler Richtplan Siedlung*

Die Revision des kommunalen Richtplans Siedlung stützt sich auf das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberembrach. Zudem hat die Gemeinde Oberembrach für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung Entwicklungsgrundsätze und Zielsetzungen formuliert. Die Schwerpunkte liegen auf der Förderung der Innenentwicklung, der Einzonung des Gebiets Neuwis-Hinterhag, dem Schutz der ursprünglichen Bebauung sowie der Überprüfung der Schutzobjekte und Harmonisierung der Weilerkernzonen.

Bei der Revision des kommunalen Richtplans Siedlung wurden einerseits übergeordnete veränderte Festlegungen nachgeführt und andererseits die bisherigen kommunalen Festlegungen hinsichtlich der angestrebten Entwicklung der Gemeinde überprüft respektive ergänzt, um die

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

gewünschte Entwicklung möglich zu machen. Bezüglich Siedlung strebt die Gemeinde folgende Ziele an:

- Abstimmung des Siedlungsplanes auf die neuen kantonalen und regionalen Siedlungspläne.
- Oberembrach entwickelt sich nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.
- Oberembrach ist ein eigenständiges Dorf.
- Oberembrach bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle.
- Oberembrach verfolgt das Ziel einer moderaten Verdichtung.
- Oberembrach denkt voraus und reagiert bedarfsgerecht auf die zukünftigen Herausforderungen bezüglich Bevölkerungsentwicklung.
- Oberembrach pflegt seine attraktiven Naherholungsgebiete und naturnahen Freiräume.

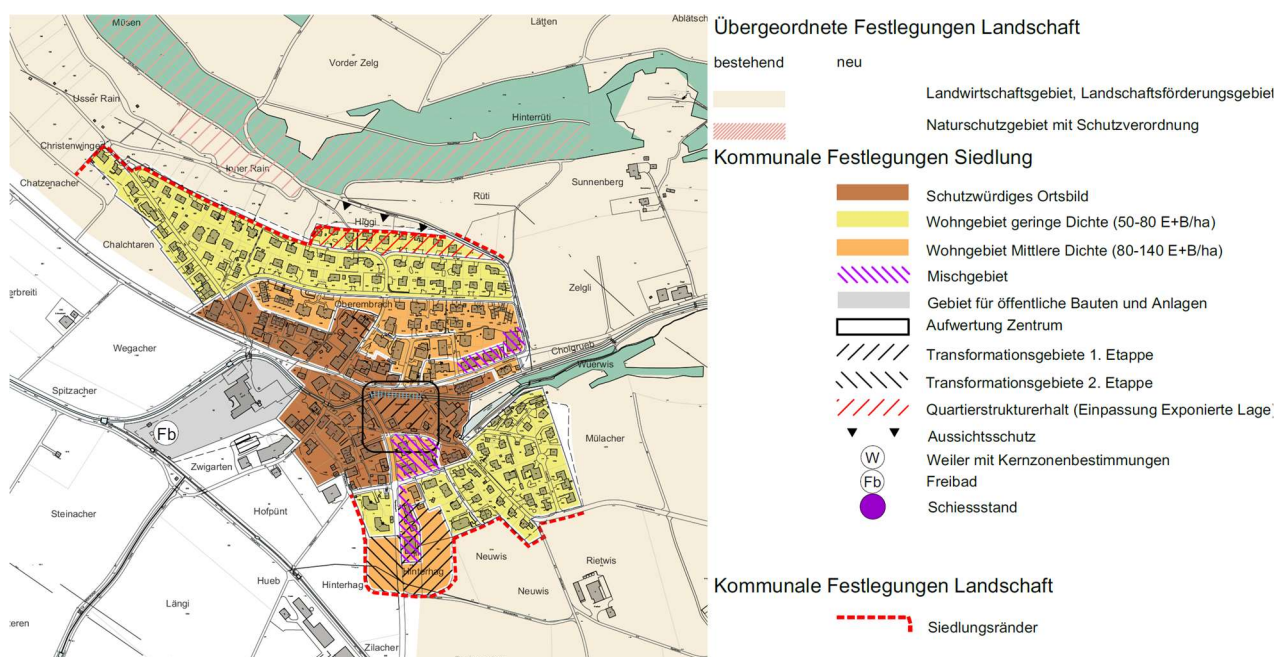


Abbildung 1: Auszug revidierter kommunaler Richtplan Siedlung

### Revision kommunaler Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr ergänzt die übergeordneten Festlegungen aus dem kantonalen und regionalen Richtplan insbesondere mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung des Baugebietes und den Wegen von kommunaler Bedeutung. Die Revision des kommunalen Richtplans Verkehr stützt sich auf das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberembrach und die für die Revision formulierten Entwicklungsgrundsätze und Zielsetzungen. Bei der Revision wurden einerseits die übergeordneten Festlegungen nachgeführt und andererseits die kommunalen Festlegungen auf die angestrebte Entwicklung hin überprüft respektive ergänzt. Hinsichtlich Verkehrsentwicklung strebt die Gemeinde Oberembrach folgende Ziele an:

- Integration der wesentlichen Elemente des überkommunalen Gesamtverkehrskonzeptes in den Richtplan
- Abstimmung des Verkehrsplanes auf die neuen kantonalen und regionalen Verkehrspläne
- Minimierung des Durchgangsverkehrs mittels Verkehrssteuerung und Schaffung von Stauräumen
- Schaffung von günstigen Voraussetzungen, damit der Pendlerverkehr möglichst mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt werden kann
- Sachgerechte Erschliessung der Wohnquartiere und Beruhigung des Erschliessungsverkehrs

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Bereinigung des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Aufbau eines Netzes von strassenunabhängigen Fusswegen, auf welchen die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen und Zielgebiete erreicht werden können

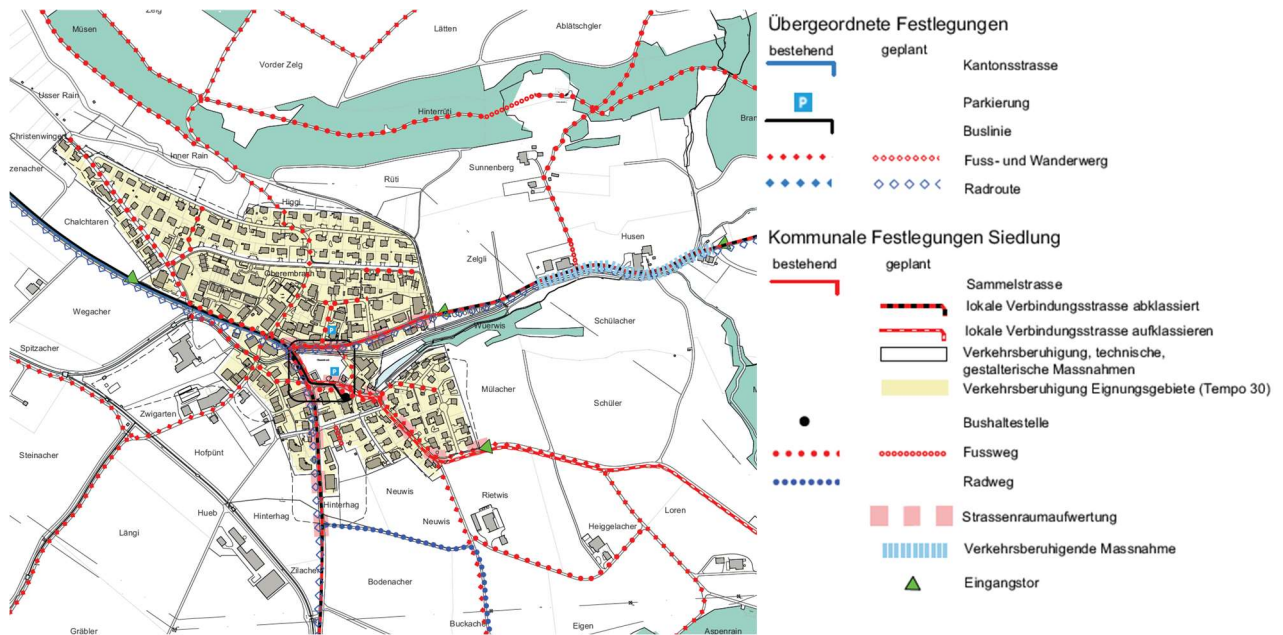


Abbildung 2: Auszug revidierter kommunaler Richtplan Verkehr

Da bezüglich Schliessung der Eigentälstrasse wieder andere Bestrebungen bei den Standortgemeinden laufen, wird der kommunale Richtplan Verkehr nicht an der GV unterbreitet. Die Region äussert sich in dieser Stellungnahme dementsprechend nicht zum kommunalen Richtplan Verkehr.

### Revision Nutzungsplanung

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Oberembrach stützt sich auf das vorgängig erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild, den kommunalen Richtplan Siedlung und Verkehr sowie die festgelegten Entwicklungsgrundsätze und Zielsetzungen. Mit der Revision der Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Zudem wird die revidierte Bau- und Zonenordnung auf die neusten Planungsgrundlagen abgestützt und insgesamt klarer strukturiert.

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Anpassungen:

- Präzisierung unklare Formulierungen
- Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB
- Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe
- Wechsel von Ausnutzungsziffer zur Baumassenziffer
- Aufhebung der Geschossvorgaben, dafür Einführung von Vorschriften zu Abgrabungen
- Anpassung der Qualitätsvorgaben
- Neue Vorschriften für Erhalt Ortsbild
- Einzonung Gebiet Neuwis-Hinterhag (W 2.4) inkl. Erlass Gestaltungsplanpflicht
- Erlass Gestaltungsplanpflicht für Gebiet Mühlwiese (KA)
- Anpassung Abgrenzung Kulturland bei Weilerkernzonen

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

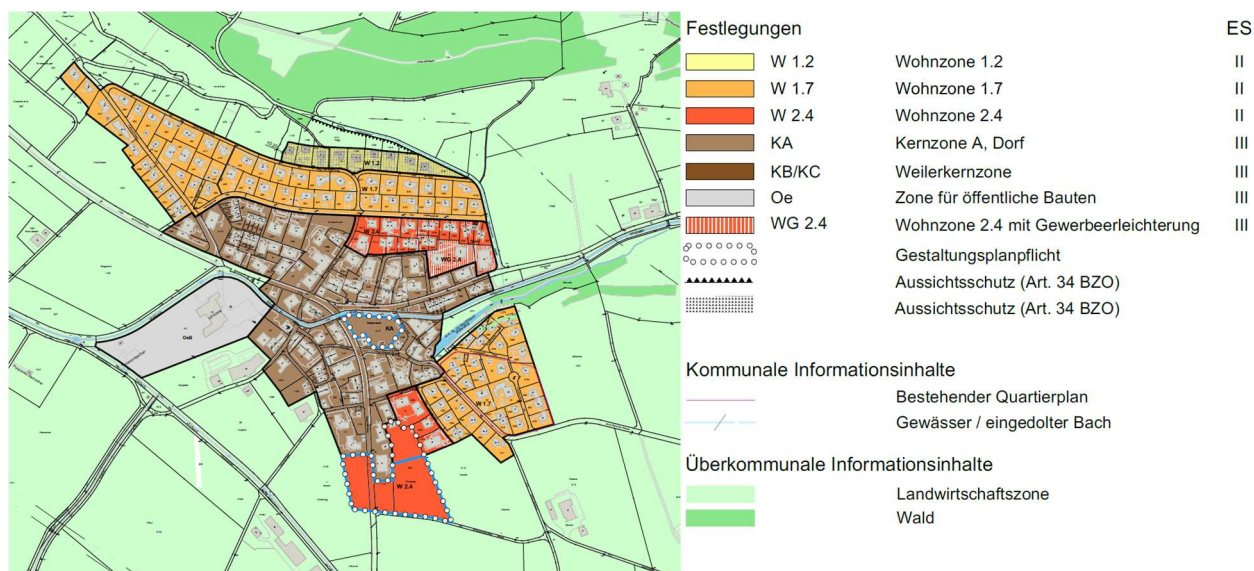


Abbildung 3: Auszug revidierter Zonenplan

### Allgemeine Würdigung

Die PZU würdigt das schrittweise Vorgehen und den Planungsprozess der Gemeinde. Sie begrüsst, dass sich die Gemeinde grundsätzliche Gedanken zu ihrer langfristigen Positionierung und Entwicklung gemacht hat und ihre Planungsinstrumente umfassend aktualisiert. Die zeitliche Betrachtung von Siedlung und Verkehr und Aktualisierung der entsprechenden Planungsinstrumente ist im Hinblick auf die gegenseitige Abstimmung sinnvoll.

### Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

#### Regionales Raumordnungskonzept und Gesamtstrategie Siedlungsentwicklung

Das regionale Raumordnungskonzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Region Zürcher Unterland auf. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberembrach wird dem Raumtyp «erneuerte ländliche Räume» zugeordnet. In diesen Räumen sind die gewachsenen Strukturen zu erhalten und grosse Dichtesprünge zu vermeiden.

Für eine differenzierte Siedlungsentwicklung legt der regionale Richtplan drei Strategien zur Veränderung räumlich fest. Das Siedlungsgebiet von Oberembrach ist zu «Bewahren» respektive zu «Weiterentwickeln». Weiterentwickeln bedeutet, dass die bestehenden quartiersspezifischen Qualitäten zu erhalten und, wo es die Bebauungsstruktur erlaubt, höhere Dichten zu prüfen sind. Bewahren bedeutet, dass die baulichen Strukturen – z.B. historische Ortszentren oder Quartiere mit einer besonders qualitätsvollen Struktur, welche wichtig für die lokale oder regionale Identität sind – oder aber besonders sensible Landschaftsbilder erhalten bleiben. Die bauliche Dichte soll in diesen Gebieten grundsätzlich erhalten bleiben. Punktuelle Verdichtungen sind jedoch möglich, sofern diese sorgfältig in die bestehenden Strukturen eingepasst werden und hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Die strategischen Zielsetzungen des regionalen Richtplans sind massgebend für die kommunalen Planungen.

- Die Gemeinde Oberembrach sichert in ihren kommunalen Planungsinstrumenten die ortsbaulichen Qualitäten und ermöglicht eine moderate Entwicklung im Bestand. Die kommunalen Planungsinstrumenten der Gemeinde Oberembrach stehen im Einklang mit den übergeordneten strategischen Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

### *Angestrebte Nutzungsdichte und bauliche Dichte*

Um das Bevölkerungswachstum an geeignete Lagen zu lenken, gibt das regionale Raumordnungskonzept die angestrebte Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) vor. Die angestrebte Nutzungsdichte ist als Richtwert für die Nutzungsplanungsrevisionen zu verstehen und im Rahmen der Nutzungsplanung in eine entsprechende bauliche Dichte zu überführen.

Für die Gemeinde Oberembrach sieht der regionale Richtplan eine geringe Nutzungsdichte (50 bis 100 Einwohner und Beschäftigten pro ha Bauzone) vor. Neben Zielaussagen zur angestrebten Nutzungsdichte strukturiert der regionale Richtplan das Siedlungsgebiet in mehrere bauliche Dichtestufen. Diese sind Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Für die Gemeinde Oberembrach sieht der regionale Richtplan eine mittlere bauliche Dichte vor. In diesen Gebieten sind die Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten.

- Der kommunale Richtplan Siedlung der Gemeinde Oberembrach differenziert räumlich die angestrebte Nutzungsdichte. Sie bewegt sich zwischen 50 bis 80 E+B/ha respektive 80 bis 140 E+B/ha. Gesamthaft ist die angestrebte Nutzungsdichte im Einklang mit den Zielsetzungen des regionalen Richtplans.
- Eine direkte Umrechnung von Nutzungsdichte zur baulichen Dichte ist schwierig. Das Verständnis der PZU zum Verhältnis von Nutzungsdichte zur baulichen Dichte ist ausführlich im Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans dargelegt. Eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha entspricht einer BMZ im Bereich von 1.7 bis 2.8. Die Dichtevorgaben in der BZO stehen im Einklang mit den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die Dichte für die W1.2 liegt zwar unter den angestrebten Zielwerten des regionalen Richtplans; diese Zone macht jedoch einen geringen Anteil am Siedlungsgebiet aus und die Gründe für die angestrebte niedrige Dichte sind nachvollziehbar dargelegt.

### *Einzonung und Gestaltungsplanpflicht Gebiete Neuwis-Hinterhag*

Die PZU begrüsst, dass das eingezonte Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. Da das eingezonte Gebiet an ein Landschaftsfördergebiet grenzt, sind die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Siedlungsrandgestaltung begrüssenswert. Auch würdigt die PZU die Überlegungen der Gemeinde hinsichtlich altersgerechten Wohnens.

Der Bedarfsnachweis für die Einzonung geht aus dem Erläuterungsbericht nicht klar hervor. Auch kann die PZU die geringe Differenz zwischen den Kapazitäten des geltenden Zonenplans und des revidierten Zonenplan nicht klar nachvollziehen. Wie im Erläuterungsbericht zur BZO-Revision unter Punkt 15.2 vermerkt ist, geht die Gemeinde von einem Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans von 1077 Einwohnern aus. Mit dem revidierten Zonenplan sollen es 1084 Einwohner sein. Der PZU erschliesst sich die geringe Differenz von lediglich 7 Einwohnern nicht, da einerseits mit der revidierten BZO eine moderate Verdichtung im Bestand ermöglicht und zudem ein Gebiet eingezont wird.

- Die PZU regt an, dass die Veränderungen zwischen dem geltenden und revidierten Zonenplan mit folgender Gegenüberstellung schneller und einfach erfasst werden können:
  - Potenzial unüberbaut
  - Potenzial Verdichtung im Bestand
  - Potenzial durch Einzonung

### *Festlegungen im Bereich Landschaft*

Die übergeordneten Festlegungen im Bereich Landschaft, welche die Gemeinde Oberembrach betreffen, wurden im kommunalen Richtplan übernommen.

- Die PZU sieht hier keinen Widerspruch zwischen den kommunalen Planungsinstrumenten und dem regionalen Richtplan.

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

### **Abschliessende Bemerkung**

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Oberembrach steht im Einklang mit den Zielsetzungen respektive Absichten des regionalen Richtplans Zürich Unterland. Die PZU nimmt Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Oberembrach daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Teilrevision.

Freundliche Grüsse

### **PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch