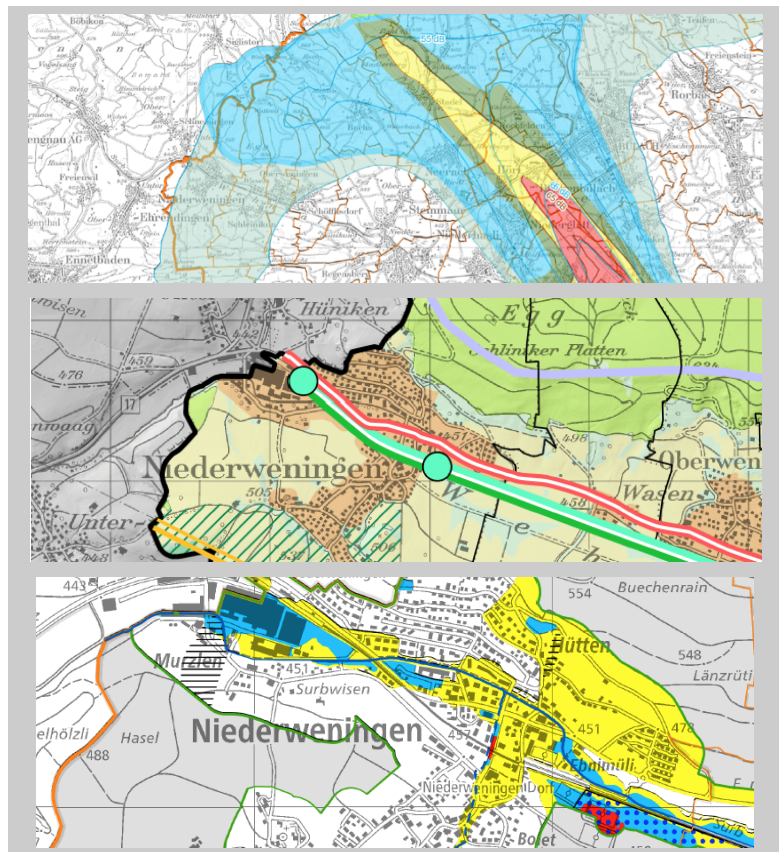


Räumliches Entwicklungskonzept – REK Niederweningen

Grundlagenbericht



Gattikon, 28. Januar 2019
22'046 af-cs

Inhalt

Zusammenfassung		6
1	REK Planungsablauf	10
1.1	Grundlagen REK	10
1.1.1	Bevölkerungskonferenz	11
1.2	Entwicklung REK	11
1.2.1	Vernehmlassung	11
2	Aufbau und Zweck Grundlagenbericht	12
3	Festlegungen auf Bundesebene	13
3.1	Lärmschutz-Verordnung	13
3.1.1	Fluglärm	14
3.1.2	Strassenverkehrslärm	16
3.1.3	Eisenbahnlärm	18
3.2	Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)	18
3.3	Sachplan geologische Tiefenlager (SGT)	19
3.4	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	21
4	Kantonale Festlegungen	23
4.1	Raumordnungskonzept (ROK ZH)	23
4.1.1	Verteilung des erwarteten Bevölkerungswachstums	24
4.2	Kantonaler Richtplan	25
4.2.1	Siedlung	25
4.2.2	Landschaft	25
4.2.3	Verkehr	26
4.2.4	Ver- und Entsorgung	27
4.3	Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte	28
4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	28
4.4.1	Öffentliche Gewässer	28
4.4.2	Grundwasser	29

4.5	Schutz vor Naturgefahren	31
4.5.1	Surb, Hochwasserschutz und Revitalisierung Ebnimüli	32
4.6	Kataster der belasteten Standorte	33
4.7	Chemie-Risikokataster	34
4.8	Harmonisierung der Baubegriffe	34
5	Regionale Festlegungen	35
5.1	Raumordnungskonzept Zürcher Unterland - ROK	35
5.2	Regionaler Richtplan	37
5.2.1	Siedlung und Landschaft	37
5.2.2	Verkehr	39
5.2.3	Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	41
6	Kommunale Planung	43
6.1	Richtplanung	43
6.1.1	Kommunaler Gesamtplan	43
6.1.2	Kommunaler Verkehrsplan	44
6.2	Nutzungsplanung	44
6.2.1	Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan	44
6.2.2	Erschliessungsplan	45
6.2.3	Planungszone Gebiet Niederweningen Ost	47
6.2.4	Quartierplan Vorderegg	48
6.2.5	Entwicklung Areal Murzlen	49
6.3	Bauprojekte	50
7	Quantitative Ortsanalyse	51
7.1	Bevölkerungsentwicklung	51
7.1.1	Einwohner und Nutzungsdichte	52
7.2	Baulandreserven	54
7.2.1	Eigentumsverhältnisse	55
7.3	Potential des Siedlungsgebietes	56
7.3.1	Erläuterung zur Potentialabschätzung	57

8	Qualitative Betrachtung	58
8.1	Siedlung	58
8.2	Lage und Anbindung	58
8.2	Verkehr	59
	Literatur	61

Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht fasst die wesentlichen, die Gemeinde Niederweningen betreffenden raumplanerischen Grundlagen im Sinne einer Arbeitsgrundlage für das Räumliche Entwicklungskonzept zusammen.

Wo und wie sich die Gemeinde in den kommenden 20 bis 25 Jahren entwickeln soll, zeigt das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) Niederweningen auf. Die Aussagen und Festlegungen im REK beziehen sich vorwiegend auf das Siedlungsgebiet. Deshalb wurden auch die Grundlagen mit dem Hauptaugenmerk auf das Siedlungsgebiet erarbeitet.

Um erreichbare Ziele und später auch umsetzbare Massnahmen zu erhalten, sind die (raum-) planerischen Vorgaben von Bund, Kanton und Region zu beachten. Die wesentlichen, die Gemeinde Niederweningen betreffenden und für das REK zu beachtenden Festlegungen werden nachfolgend zusammengefasst. Ebenso werden die bestehenden kommunalen Planungsinstrumente dargestellt. Planungsaufgaben, welche von der Gemeinde durchzuführen sind, werden unter "Aufgaben" aufgeführt. Weder bei den aufgeführten Festlegungen noch bei den Aufgaben wird Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Festlegungen des Bundes:

- In Niederweningen bestehen Lärmbelastungen aufgrund Strassen-, Bahn- und Luftverkehr.
- Die Planungswerte (PW) sind für die Ausscheidung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, bei der Ausscheidung nicht überbaubarer Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis sowie bei der Erschliessung von Bauzonen massgebend; Einzonungen und Erschliessungen für Wohnnutzungen (ES II) sind zulässig, wenn Art. 29, Art. 30 und 31a LSV erfüllt werden.
- Die Planungswerte werden entlang der Wehntalerstrasse infolge Strassenverkehrslärm und im östlichen Teil der Gemeinde infolge Fluglärm überschritten.
- Die Fluglärmbelastung beträgt weniger als 57 dB am Tag und ca. 53 dB während der 1. Nachtstunde (22-23 Uhr). Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II werden während des Tages sowie während der 1. Nachtstunde eingehalten. Die Planungswerte werden am Tag eingehalten und während der 1. Nachtstunde überschritten.
- Entlang der Wehntalerstrasse werden die Alarmwerte infolge Strassenlärm überschritten.

Aufgaben:

- *Für nicht erschlossene Gebiete mit Planungswertüberschreitung infolge Fluglärm sind die Anforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1b und c LSV grundeigentümergebunden festzuhalten (z. B. in Quartierplanverfahren, Gestaltungsplanverfahren oder in der Bauordnung).*
- *Für nicht erschlossene Gebiete mit Planungswertüberschreitung infolge Strassenverkehrslärm sind Massnahmenpakete zur Einhaltung der PW zu ermitteln und grundeigentümergebunden festzuhalten (Lärmgestaltungsplan).*

Lärmschutzverordnung (LSV) und Lärmbelastung

<p><i>Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der östliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Niederweningen wird neu (nach der Teilrevision des kantonalen Richtplanes 2017) innerhalb der AGL liegen.
<p><i>Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Lägergebiet zählt zu den wichtigsten Landschaften der Schweiz und ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler (BLN) Bedeutung aufgeführt. Das BLN Gebiet grenzt südlich direkt an das Siedlungsgebiet der Gemeinde. Die Schutzziele sind zu beachten.
<p>Kantonale Festlegungen:</p>	
<p><i>Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Niederweningen wird zum Handlungsraum "Landschaft unter Druck" gezählt. Der Bauzonenverbrauch soll verringert und auf eine Steigerung der Erschliessungsqualität soll verzichtet werden. Zukünftig soll der Schwerpunkt auf "Stabilisieren und Aufwerten" gelegt werden.
<p><i>Kantonaler Richtplan</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungsentwicklung hat innerhalb des Siedlungsgebietes zu erfolgen. • Direkt südlich angrenzend an das Siedlungsgebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet von kantonalen Bedeutung (nicht deckungsgleich mit BLN Objekt). Eine Überprüfung in Koordination mit dem Kanton Aargau ist erforderlich. Es ist keine Schutzverordnung vorliegend. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes muss aber gemäss § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht genommen werden. • Langfristig ist ein Doppelspurausbau der Bahnlinie geplant. Es besteht noch kein konkretes Projekt und es sind noch keine Baulinien zu beachten. • Gemäss Teilrevision des Richtplanes 2017 (noch nicht genehmigt) wird der östliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde neu innerhalb der AGL liegen. Im betroffenen Gebiet dürfen keine neuen Bauzonen für Wohnen ausgeschieden und keine Aufzonungen für Wohnen vorgesehen werden.
<p><i>Gewässer- und Grundwasserschutz</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Siedlungsgebietes sind zwei öffentliche Oberflächengewässer (Singelenbach und Surb) zu beachten. • Die Gewässerräume sind noch nicht festgelegt. Der Gewässerraum entlang der Surb ist vom Kanton festzulegen. Im Rahmen der Surbrevitalisierung im Gebiet Ebnimüli / Grüt wird der Gewässerraum für diesen Abschnitt festgelegt. • Ein Grossteil des Siedlungsgebietes liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche eine besondere Gefahr für Gewässer darstellen. Zudem dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. <p>Aufgabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Gemeinde hat die Gewässerraumpläne für den Singelenbach (vorgesehen ab 2019) zu erstellen.</i>
<p><i>Schutz vor Naturgefahren</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • In Teilbereichen der Gemeinde besteht geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser oder Massenbewegungen. • Eine Massnahmenplanung wurde erstellt und im Frühling 2018 beim AWEL zur Genehmigung eingereicht (Genehmigung ausstehend). • Bei der Bahnunterführung an der Dorfstrasse und beim Fussballplatz bestehen erhebliche Gefährdungen durch Hochwasser. • Für den Bereich Ebnimüli wurde im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz und Revitalisierung der Surb eine Massnahmenplanung durchgeführt. Entlang der Surb auf dem Abschnitt von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Wehntalerstrasse müssen drei Brücken ersetzt werden.

Aufgaben:

- Die Gemeinde ist Eigentümerin von zwei Brücken (Fussgängersteg Mühleweg und Brücke Ebnimüli), welche hydraulische Schwachstellen bilden. Die Brücken müssen unter Berücksichtigung hydraulischer Vorgaben ersetzt werden.
- Mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen, traten am 1. März 2017 div. Gesetzesänderungen in Kraft.

Aufgaben:

- Bis zum 28. Februar 2025 muss die Bau- und Zonenordnung an die Harmonisierung der Baubegriffe angepasst sein.

Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Regionale Festlegungen:

- Das Siedlungsgebiet von Niederweningen wird den moderat verdichteten Räumen zugesprochen. Es wird eine mittlere Dichte (bis 100-150 Einwohner und Beschäftigte / ha Bauzonen) angestrebt.
- Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt im Süden direkt an das Siedlungsgebiet an (deckungsgleich kant. RP).
- Dem bestehenden Arbeitsplatzgebiet mit Gewerbe und Industriezonen (Areal Bucher-Guyer) wird eine regionale Bedeutung zugesprochen.

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Aufgaben:

- Ein Teil des Areals (Industriezone gemäss kommunalem Zonenplan) ist mit der Bezeichnung "hohe bauliche Dichte" überlagert. Für diesen Bereich ist gemäss Richtplan eine mind. Baumassenziffer von 4 m³/m² zu bezeichnen. Die BZO ist entsprechend zu ergänzen.
- Ein Teil der Wehntalerstrasse innerhalb des Siedlungsgebietes ist mit der Bezeichnung "Umgestaltung Strassenraum" überlagert. Die Bezeichnung soll den gesamten Abschnitt der Wehntalerstrasse innerhalb des Siedlungsgebietes umfassen. Auf eine entsprechende Anpassung ist hinzuwirken.

Regionaler Richtplan

Bei den kommunalen Planungsinstrumenten wurde insbesondere beim Verkehrsplan (Richtplan) und der Bau- und Zonenordnung Revisionsbedarf festgestellt.

Planungs-instrument	Festsetzung / Genehmigung	Bemerkungen	Aufgabe
Leitbild	10.09.2018	–	–
Kommunaler Gesamtplan	29.06.1982 / 13.10.1982	Umfasst: Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan Plan der öff. Bauten und Anlagen	Ersatzlose Aufhebung (ausgenommen Verkehrsplan) prüfen, da überholt und in wesentlichen Teilen nicht mehr sachgerecht Revision Verkehrsplan von 1982 zwingend
Kommunaler Verkehrsplan (Revision 2000)	04.10.2001 (Festsetzung) / nicht genehmigt	Wurde nicht zur Genehmigung eingereicht	Revision Verkehrsplan von 1982 zwingend
Kommunaler Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Revision 2001)	06.02.2001 (Festsetzung) / nicht genehmigt	Wurde nicht zur Genehmigung eingereicht	Revision resp. Aufhebung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen prüfen
Bau- und Zonenordnung BZO	03.12.2013 / 21.07.2014	–	Revision bis 28.02.2025: Harmonisierung der Baubegriffe

Planungs-instrument	Festsetzung / Genehmigung	Bemerkungen	Aufgabe
Zonenplan	03.12.2013 / 21.07.2014	Einzonungen von Strassenflächen angrenzend an die Bauzone waren von der Genehmigung ausgenommen (Kant. Richtplan dannzumal noch nicht genehmigt) GP-Pflicht für unerschlossene Gebiete mit Planungswertüberschreitung festlegen	<i>Einzonung Strassenflächen zur Genehmigung einreichen. Grundeigentümergebundene Sicherung der Anforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c: z.B. Gestaltungsplanpflicht oder entsprechende Bestimmungen in BZO aufnehmen</i>
Planungszone Niederweningen Ost	17.04.2018	Planungszone für drei Jahre festgesetzt	<i>Planerische Instrumente zur Umsetzung des Zwecks der Planungszone zeitnah (innerhalb der gesetzten Frist) entwickeln und erlassen. Nach deren Rechtskraft ist die Aufhebung der Planungszone zu beantragen.</i>
Kernzonenplan	03.12.2013 / 21.07.2014	–	–
Erschliessungsplan	27.11.1984, 11.12.1985 / 05.03.1986	Erschliessungsstand im Mai 2018 überprüft; Noch nicht alle Gebiete groberschlossen.	<i>Umfassende technische Prüfung aller noch ausstehenden Groberschliessungsmassnahmen, Entscheid über Aufhebung oder Revision Erschliessungsplan</i>
Quartierplan "Vorderegg"		QP 2000 eingeleitet, seit 2001 aufgrund Fluglärmproblematik sistiert. Wiederaufnahme unter Beachtung Art. 31a LSV möglich.	<i>Wiederaufnahme Verfahren und Neubeurteilung: Quartierplanperimeter hinterfragen ggf. anpassen, Varianten für Bebauungs- und Aussenraumstruktur aufzeigen, Klären der Eigentumsverhältnisse, Erschliessungs- sowie Lärmschutzproblematik (vgl. Schreiben des ARE ZH vom 2. Mai 2018)</i>
Privater Gestaltungsplan Vorderegg		Grundeigentümergebundene Sicherung der Einhaltung der Planungswerte gegenüber der stark befahrenen Wehntalerstrasse sowie die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 31a LSV	<i>Koordiniert mit QP Vorderegg Entwurf GP erstellen. Lärm-messungen vornehmen, Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte prüfen</i>
Inventar schützenswerte Bauten		In Bearbeitung. Voraussichtliche Festsetzung Anfang 2019	<i>Fertigstellen und Festsetzen</i>
Energieplanung	23.01.2012	Ergebnisse in Revision Ortsplanung 2012/13 eingeflossen	

Die quantitative Analyse des Siedlungsgebietes hat aufgezeigt, dass die Gemeinde über grosse Bauzonenreserven sowie Geschossflächenreserven in bereits überbauten Bauzonen verfügt.

Die qualitative Betrachtung gibt einen Überblick über die Lage und Anbindung der Gemeinde, die auffälligen Merkmalen des Siedlungsgebietes und die verkehrlichen Aspekte.

1 REK Planungsablauf

	2017	2018												2019
	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan
Grundlagen REK														
Arbeitsaufnahme	●													
Zusammentragen der planerischen Grundlagen														
Verfassen Grundlagenbericht														
Gemeindeggespräch mit Vertretern ARE (2. Mrz 2018)				●										
Bevölkerungskonferenz (16. Jun 2016)							●							
Auswertung Bevölkerungskonferenz														
Entwicklung Leitbild														
Leitbild durch GR verabschiedet (10. Sept 2018)										●				
Entwicklung REK														
Verfassen Entwurf REK														
Verabschiedung GR												●		
Öff. Auflage (39 Tage)														
Überarbeiten Entwurf aufgrund Rückmeldungen														

1.1 Grundlagen REK

Im Dezember 2017 hat die Gemeinde Niederweningen mit den Arbeiten für das Räumliche Entwicklungskonzept begonnen. Zu Beginn wollte man sich auf den östlichen Teil der Gemeinde beschränken. Schnell wurde allerdings deutlich, dass sich die Fragestellungen nur unter Berücksichtigung des ganzen Siedlungsgebiets beantworten lassen. Der Perimeter für das Räumliche Entwicklungskonzept bildet das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde. Aufgrund der Aktualität liegt inhaltlich ein starker Fokus auf dem östlichen Teil.

Von Dezember 2017 bis Juni 2018 wurden die planerischen Grundlagen zusammengetragen. Aufgrund der ersten Erkenntnisse wurde am

2. März 2018 ein Ortsplanungsgespräch mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich durchgeführt. Die planerischen Grundlagen wurden grösstenteils im Herbst 2018 im vorliegenden Grundlagenbericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat parallel zur Projektphase, in welcher die Grundlagen für das REK erarbeitet wurden, ein Leitbild entwickelt, welches die Stossrichtung für die künftige räumliche Entwicklung vorgibt. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Bevölkerungskonferenz wurde dieses leicht angepasst.

1.1.1 Bevölkerungskonferenz

Am 16. Juni 2018 haben knapp 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Rahmen der Bevölkerungskonferenz über die Zukunft der Gemeinde diskutiert. Folgende Themen wurden dabei in Kleingruppen besprochen und anschliessend im Plenum präsentiert: Verkehr, Räume (Zukunftsbild), Gewerbe, Dorfplatz, Tiefgarage, Vision Kultur- und Begegnungszentrum Ebnimüli. Die Ergebnisse des Tages wurden in einem Bericht unkommentiert und unverändert dokumentiert (*Ergänzende Dokumente REK*).

Die Ergebnisse des Anlasses wurden im Anschluss ausgewertet und vom Gemeinderat im Detail beraten und Entscheide über die Behandlung und das weitere Vorgehen gefällt. Die Auswertungstabelle ist ebenfalls ein ergänzendes Dokument zum REK (*Ergänzende Dokumente REK*).

1.2 Entwicklung REK

Aus den ermittelten Grundlagen und den Erkenntnissen aus der Bevölkerungskonferenz wurde das Räumliche Entwicklungskonzept entwickelt.

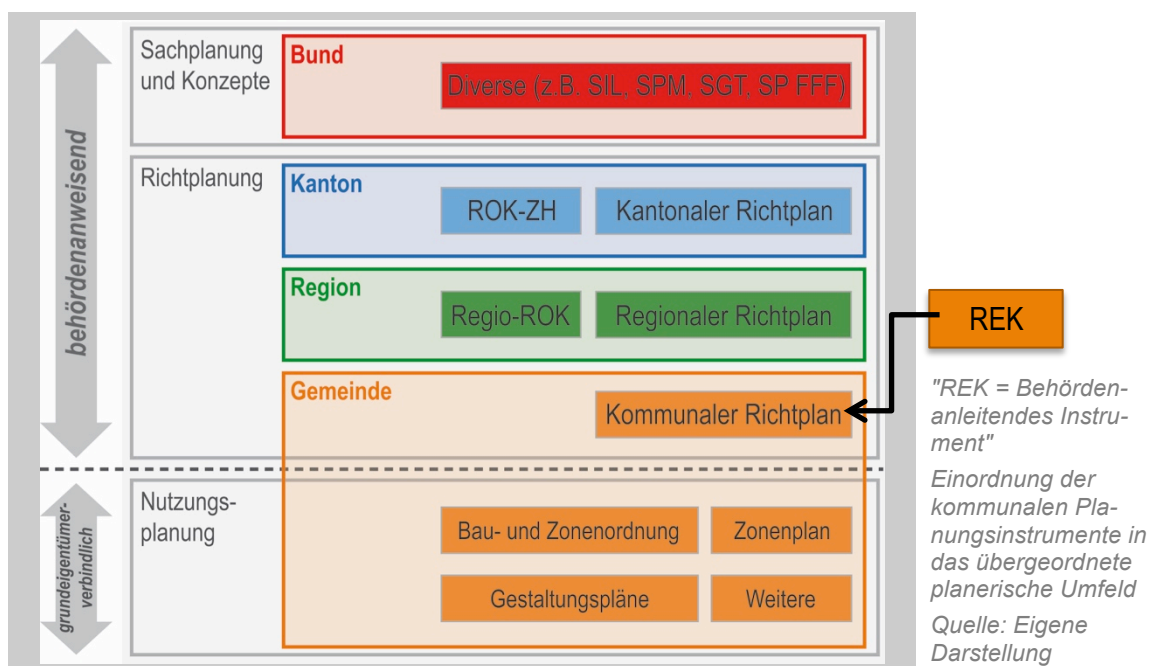
1.2.1 Vernehmlassung

Im Rahmen der formellen Vernehmlassung vom 23.11.2018 bis am 31.12.2018 hatten die Bevölkerung von Niederweningen, die Nachbargemeinden, die Planungskruppe Zürcher Unterland und der Kanton Zürich die Möglichkeit zum Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzepts Stellung zu nehmen. Die 9 eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und am 16.01.2019 im Gemeinderat (Ausschuss) beraten. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Änderung / Ergänzung	betroffene Dokumente
Aufnahme Ziel "V9: Förderung der Nutzung des Öffentlichen Verkehrs"	REK-Bericht REK, S. 17
Ergänzung Ziel V3 mit Hinweis "Fuss- und Veloverbindungen" und Ziel V6 mit Hinweis "Nordanschluss evtl. auch für Veloverkehr"	REK-Bericht, S. 16
Ergänzung mit Hinweis in Fusszeile betreffen Kultur- und Begegnungszentrum Ebnimüli	REK-Bericht, Seite 13
Verzicht auf die Benennung des Jahrs "2040" bei Leitbild und Zielbildern	div. Seiten REK-Bericht, div. Seiten Grundlagenbericht Zielbild Räume Plan 1:7'500 Zielbild Verkehr Plan 1:7'500

2 Aufbau und Zweck Grundlagenbericht

Das REK ist ein Arbeitsinstrument für den Gemeinderat, welches Strategien, Massnahmen und Handlungsanweisungen für anstehende planerische Entscheide beinhaltet. Um eine umsetzbare Entwicklungsrichtung vorzugeben, sind die (raum-) planerischen Vorgaben von Bund, Kanton und Region zu beachten. Die wesentlichen, die Gemeinde Niederweningen betreffenden Festlegungen sind im vorliegenden Grundlagenbericht zusammengefasst.



Neben den planerischen Festlegungen sind auch Bestimmungen in den Gesetzen und Verordnungen der übergeordneten Ebenen zu beachten. Die für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Niederweningen zu beachtenden Festlegungen und Bestimmungen werden in der nachfolgenden vertikalen und horizontalen Gesamtschau dargestellt. Die horizontale Gesamtschau beinhaltet die fünf Themenbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Themen werden – im Sinne der vertikalen Gesamtschau – auf den verschiedenen Planungsebenen (Bund, Kanton, Region und Gemeinde) dargestellt.

Die Gemeinde und insbesondere das Siedlungsgebiet wurden in quantitativer Hinsicht untersucht und das Potential des Siedlungsgebietes abgeschätzt.

Das Erstellen einer Gesamtschau und einer Ortsanalyse wird gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 "Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung" bei kommunalen Planungen (Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne) verlangt. In diesem Sinne sollen

die erarbeiteten Grundlagen auch für die weiteren Planungen verwendet werden können.

3 Festlegungen auf Bundesebene

In den Sachplänen Verkehr, Militär, Übertragungsleitungen, Fruchtfolgeflächen und Asyl finden sich keine das Siedlungsgebiet von Niederweningen betreffende Einträge. Die das Siedlungsgebiet betreffenden Festlegungen in den Sachplänen Verkehr Teil Infrastruktur Luftfahrt sowie geologische Tiefenlager werden nachfolgend zusammengefasst. Die das Gemeindegebiet betreffenden Wirkungen der Sachpläne und Konzepte des Bundes entfalten sich auch im kantonalen Richtplan.

3.1 Lärmschutz-Verordnung

In der Gemeinde Niederweningen sind neben den Belastungsgrenzwerten für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm (Anhang 3, Art. 40 Abs. 1 LSV) zusätzlich diejenigen für den Lärm ziviler Flugplätze gemäss Anhang 5 der Lärmschutz-Verordnung zu beachten.

Massgebende Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm
Anhang 3 LSV

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Massgebende Belastungsgrenzwerte für Lärm ziviler Flugplätze für den Tag
Anhang 5 LSV

221 Belastungsgrenzwerte in Lr_t für den Tag (06–22 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	Lr _t in dB(A)	Lr _t in dB(A)	Lr _t in dB(A)
I	53	55	60
II	57	60	65
III	60	65	70
IV	65	70	75

Massgebende Belastungsgrenzwerte für Lärm ziviler Flugplätze für die erste, die zweite und die letzte Nachtstunde
Anhang 5 LSV

222 Belastungsgrenzwerte in Lr_n für die erste (22–23 Uhr), die zweite (23–24 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05–06 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	Lr _n in dB(A)	Lr _n in dB(A)	Lr _n in dB(A)
I	43	45	55
II	47/50 ¹	50/55 ¹	60/65 ¹
III	50	55	65
IV	55	60	70

¹ Die höheren Werte gelten für die erste Nachtstunde (22–23 Uhr)

Für das Bezeichnen neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis ist der Planungswert einzuhalten (Art. 29 LSV). Auch bei der Erschliessung von Bauzonen muss der Planungswert eingehalten werden (Art. 30 LSV).

Seit dem 2. Februar 2015 ist Artikel 31a der LSV in Kraft. Mit der Änderung der Lärmschutzverordnung (Artikel 31a LSV) erhalten die Gemeinden um den Flughafen Zürich die Möglichkeit, bestehende Siedlungsgebiete baulich zu verdichten. Auch in Gebieten die von Nachtfluglärm betroffen sind, können unter gewissen Bedingungen Bauzonen ausgeschieden, neue Gebäude errichtet und bestehende aus- und umgebaut werden.¹

Art. 31a²³ Besondere Bestimmungen bei Flughäfen mit Verkehr von Grossflugzeugen

¹ Bei Flughäfen, auf denen Grossflugzeuge verkehren, gelten die Planungs- und Immissionsgrenzwerte nach Anhang 5 Ziffer 222 für die Nachtstunden als eingehalten, wenn:

- a. zwischen 24 und 06 Uhr kein Flugbetrieb vorgesehen ist;
- b. die lärmempfindlichen Räume mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 vom 1. Juni 2006²⁴ des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins gegen Aussen- und Innenlärm geschützt sind; und
- c. die Schlafräume:
 1. über ein Fenster verfügen, das sich in der Zeit von 22–24 Uhr automatisch schliesst und in den übrigen Zeiten automatisch öffnen lässt, und
 2. so erstellt werden, dass ein angemessenes Raumklima gewährleistet wird.

² Bei der Ausscheidung oder Erschliessung von Bauzonen sorgt die zuständige Behörde dafür, dass die Anforderungen gemäss Absatz 1 Buchstaben b und c grundeigentümergebunden festgehalten werden.

³ Das Bundesamt für Umwelt kann Empfehlungen zum Vollzug von Absatz 1 Buchstabe c erlassen. Es berücksichtigt dabei die massgebenden technischen Normen.

*Auszug aus der
Lärmschutzverordnung
(Stand 1. Januar
2016)*

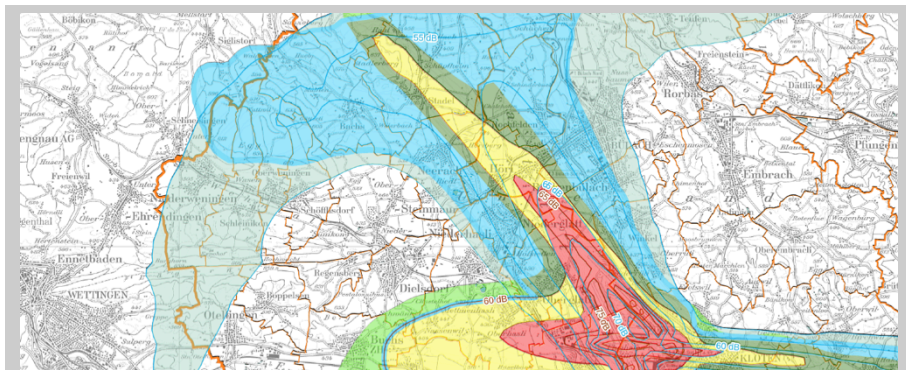
3.1.1 Fluglärm

Die aktuelle Fluglärmbelastung in Niederweningen beträgt weniger als 57 dB am Tag und ca. 53 dB während der 1. Nachtstunde. Die Immissionsgrenzwerte der ES II werden während des Tages sowie während der ersten Nachtstunde eingehalten. Die Planungswerte werden am Tag eingehalten und während der 1. Nachtstunde überschritten.

¹ Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft (2014)

Fluglärmbelastung
nördlich des Flug-
hafens Zürich –
Raumplanung ES II

Quelle: GIS-ZH,
Zugriff 29. August
2018



Fluglärmbelastung
in Niederweningen
– Raumplanung ES
II

Quelle: GIS-ZH,
Zugriff 29. August
2018

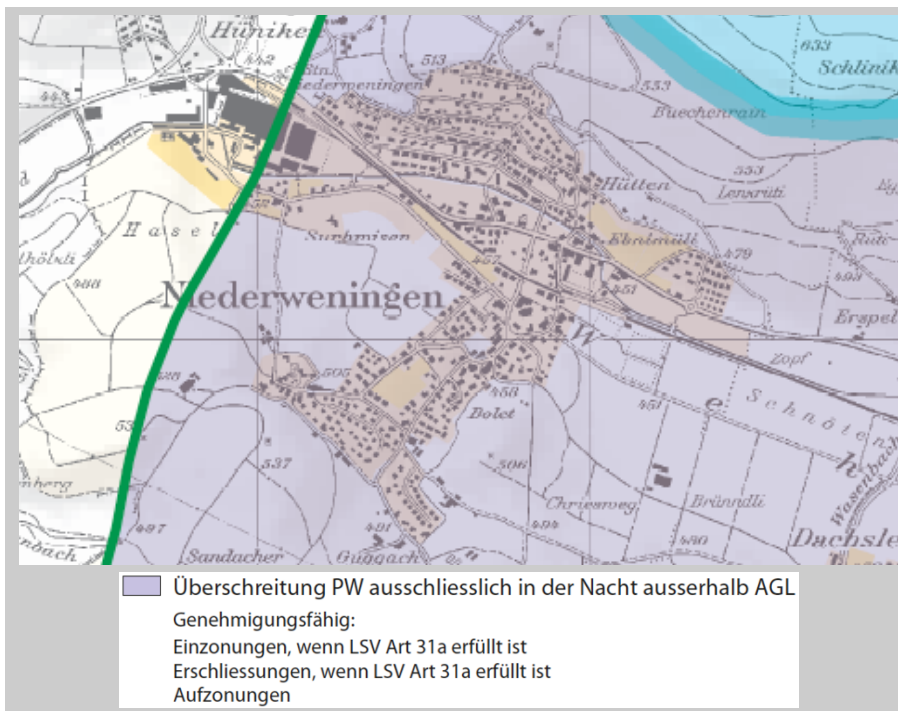


- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- AGL kantonaler Richtplan
- Zivilfluglärm (50 dB) 1. Nachtstunde (22-23 Uhr)

Aufgrund der Fluglärmbelastung und den zu beachtenden umweltrechtlichen Bestimmungen bestand bis anhin wenig Spielraum für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde: Für die Ausscheidung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sowie für deren Erschliessung muss der Planungswert eingehalten werden können. Für die noch nicht hinreichend erschlossene Grundstücke innerhalb der 50 dB (Planungswert 1. Nachtstunde) Linie, war eine Überbauung unzulässig.

Noch offen ist derzeit, wo die Lärmkurven und insbesondere die 50 dB Linie gemäss neuem Betriebsreglement in Zukunft verlaufen werden. Diese Frage wird möglicherweise erst mit der Festsetzung der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 geklärt (vgl. Kapitel 4.2.3). Bis zu diesem Zeitpunkt kann mit der aktuellen Abgrenzung gearbeitet werden.

Unter Beachtung von Art. 31 a LSV können unüberbaute Bauzonen erschlossen und neue Gebäude errichtet werden. Für Erschliessungen in Gebieten mit Planungswertüberschreitung ausschliesslich in der Nacht müssen die Anforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 b und c grundeigentümerverbindlich festgehalten werden.



Auszug aus der Beilage zum Kreisreiben des Kantons Zürich, März 2015

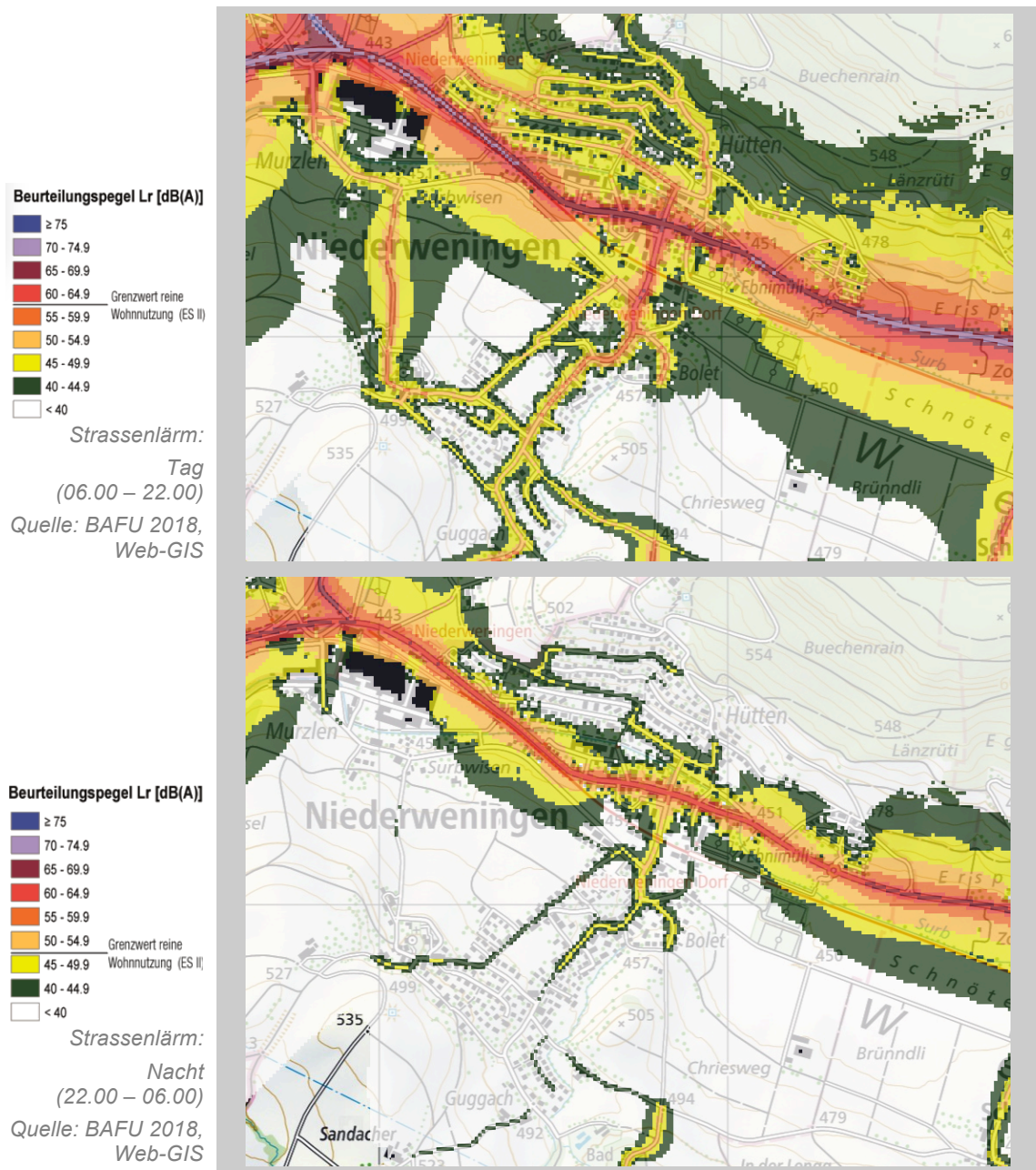
3.1.2 Strassenverkehrslärm

Durch das Siedlungsgebiet der Gemeinde führt die stark befahrene Wehntalerstrasse (Durchschnittlicher Tagesverkehr DTV 7'799 bis 9'163 Fahrzeuge pro Tag im Jahre 2016). Folgende Emissionswerte sind pro Strassenabschnitt zu beachten:



Emissionsabschnitte Wehntalerstrasse
Quelle: GIS-ZH, Zugriff: 23.10.2018

Emissionsabschnitt	DTV (Fz/h)	Emissionswert Tag (dB(A))	Emissionswert Nacht (dB(A))
39'777	7'799	78.8	70.1
39'778	7'799	76.6	68.0
55'002	7'799	76.0	67.5
39'779	9'163	76.8	66.9
39'780	9'163	75.8	65.7
55'000	9'163	79.6	69.7

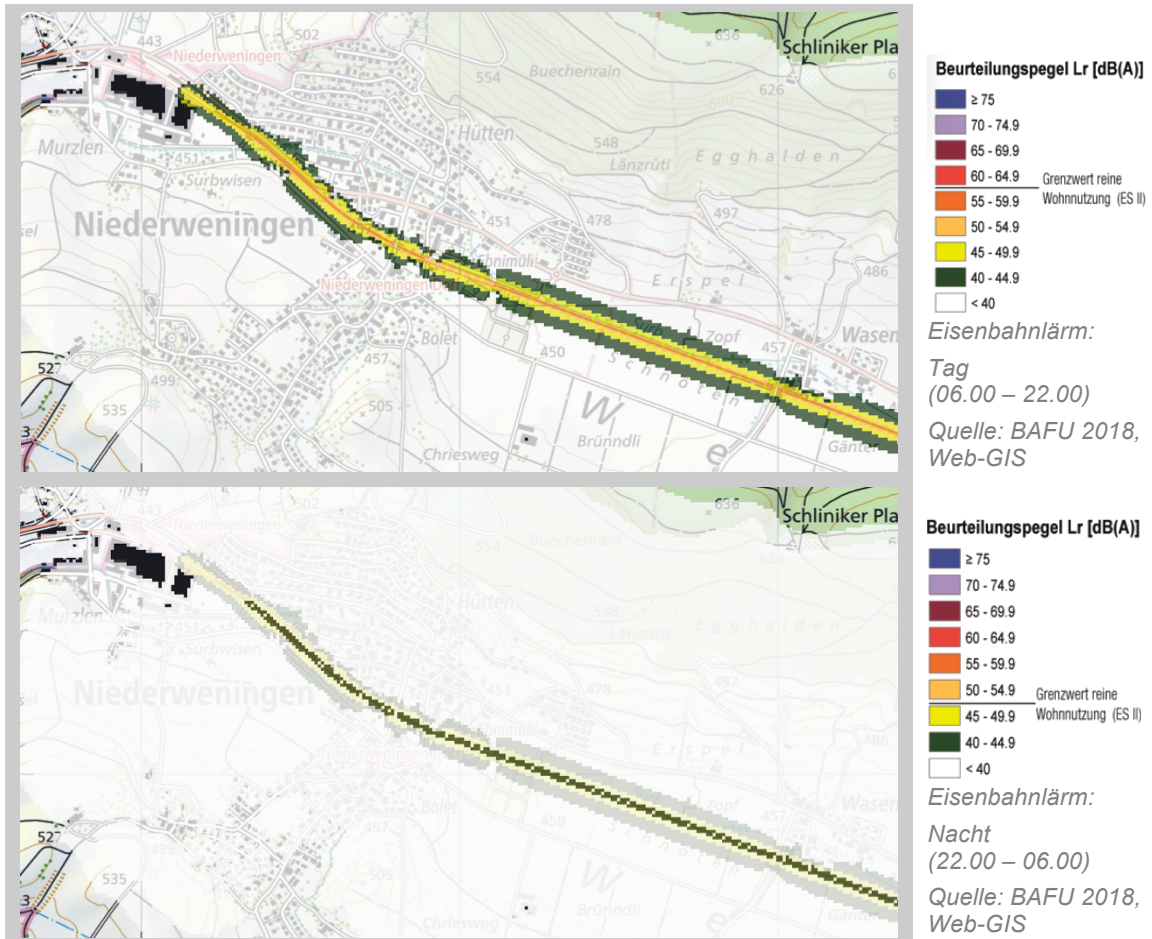


Direkt an der Strassenachse werden die Alarmwerte überschritten. Mit zunehmendem Abstand wird die Lärmbelastung kleiner.

Unmittelbar angrenzend an die Wehntalerstrasse sind nicht erschlossene Bauzonen vorhanden (vgl. Kapitel 7.2). Für diese Gebiete ist eine zweckmässige Massnahmenkombination zur Einhaltung der Planungswerte zu ermitteln und grundeigentümergebunden festzulegen (z. B. mit einem Gestaltungsplan).

3.1.3 Eisenbahnlärm

Die Lärmbelastung infolge des Eisenbahnverkehrs ist gering. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte und weitgehend auch die Planungswerte innerhalb des Siedlungsgebietes eingehalten werden können.

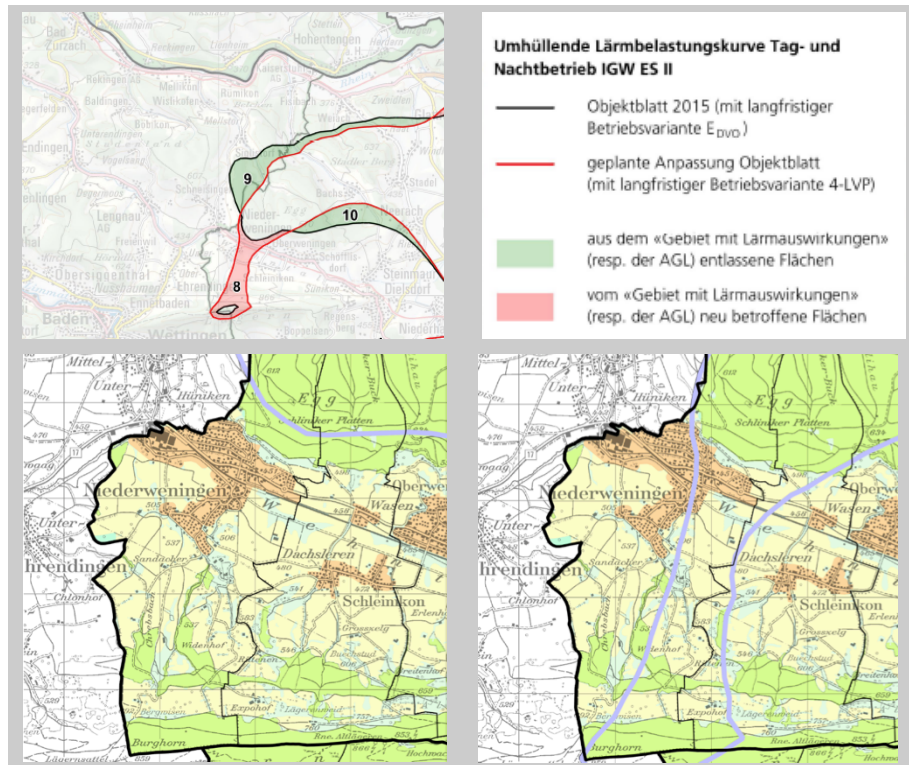


3.2 Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Am 23. August 2017 wurde die Anpassung des Objektblattes Flughafen Zürich (Objektblatt zweite Etappe oder "SIL 2") durch den Bundesrat verabschiedet. Die Abgrenzungslinie (AGL) ist im angepassten Objektblatt räumlich festgelegt. Die AGL entspricht der umhüllenden Lärmbelastungskurve zum Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss LSV (IGW ES II). Diese umhüllende Kurve setzt sich zusammen aus den gemäss geltendem Betriebsreglement "zulässigen Lärmimmissionen", den Lärmbelastungskurven zur langfristigen Betriebsvariante "4-LVP" sowie den Lärmbelastungskurven zu zwei möglichen Zwischenetappen auf dem Weg zu dieser Betriebsvariante. Die im Richtplan des Kantons Zürich vorgängig bereits festgelegte AGL ist entsprechend anzupassen.

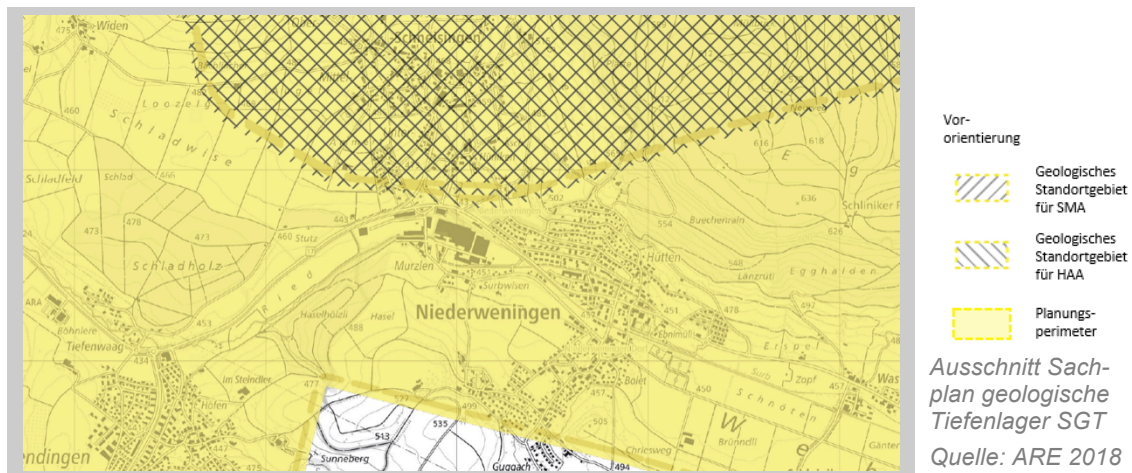
Nachfolgende Abbildungen zeigen, dass der östliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Niederwenigen neu (nach der Teilrevision 2017) innerhalb der AGL zu liegen kommt. Bisher (genehmigter kantonalen Richtplan 2014) ist das Siedlungsgebiet in keiner Weise von der AGL tangiert. In der Gemeinde Niederwenigen können innerhalb der AGL künftig weder neues Siedlungsgebiet und neue Bauzonen geschaffen, noch bestehende Bauzonen aufgezoniert werden (vgl. Kap. 4 Kantonale Festlegungen).

Flughafen Zürich –
SIL, Abgrenzungslinie (AGL), Änderung Lärmbelastungskurven IGW ES II
Quelle: BAZL (2016), S. 8



3.3 Sachplan geologische Tiefenlager (SGT)

Der Sachplan geologische Tiefenlager (SGT) regelt die Standortsuche für geologische Tiefenlager. Das Sachplanverfahren befindet sich in der Etappe 2, in welcher eine Einengung auf mindestens zwei Standortgebiete pro Lagertyp vorgesehen ist. Die Festsetzung der Standorte erfolgt in der Etappe 3 (Anfang 2019 bis Ende 2029).




Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Niederweningen liegt mehrheitlich innerhalb des Planungsperimeters des Sachplans geologische Tiefenlager (Stand: Vororientierung) im Gebiet nördliche Lägern. Innerhalb des Planungsperimeters werden Standorte für die Oberflächenanlagen (Empfangsanlagen und Schachtköpfe) von Tiefenlager gesucht. Nördlich des Siedlungsgebietes ist ein "Geologisches Standortgebiet für Lager für schwach- und mittelradioaktive Abfälle (SMA)" sowie ein "Geologisches Standortgebiet für hochradioaktive Abfälle (HAA)" eingetragen. Die geologischen Standortgebiete sind zu schützen, bis sie als mögliche Standorte für ein geologisches Tiefenlager ausscheiden. Folgende Vorhaben können die Sicherheit der geologischen Standorte beeinträchtigen:

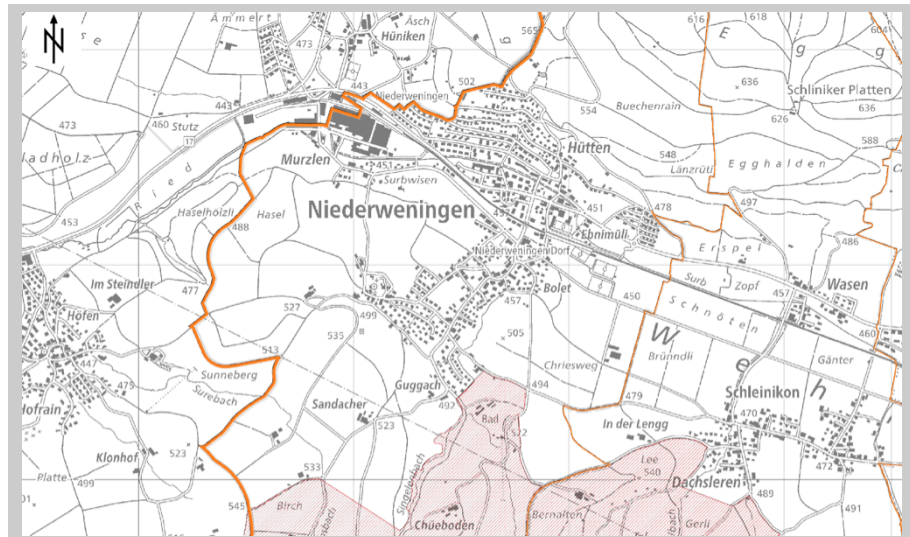
- Tunnel, Stollenbauten und dazu ausgeführte Sprengungen ab 50 m unter Terrain bzw. 50 m Abstand von der Oberfläche, durch die ein einschlusswirksamer Gebirgsbereich berührt wird;
- Abbau von Steinen / Erden ab 50 m Tiefe unter Terrain;
- Bohrungen, welche durch ein geologisches Standortgebiet führen oder dieses tangieren.

Da sich das REK vorwiegend auf das Siedlungsgebiet bezieht und dieses ausserhalb der geologischen Standortgebiete liegt, sind keine Einschränkungen zu beachten.

3.4 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz.

 BLN-Gebiet
Ausschnitt Karte
Bundesinventare
Quelle: GIS-ZH,
2018



Der südliche Teil der Gemeinde Niederweningen ist Teil der Lägerlandschaft von nationaler Bedeutung (BLN 1011). Die Schutzziele für das BLN Objekt sind im entsprechenden Objektblatt aufgeführt und lauten wie folgt:

- Die weitgehend ungestörte Silhouette des Lägergrates und seine landschaftliche Wirkung erhalten.
- Die geologischen Aufschlüsse erhalten.
- Die ehemaligen Steinbrüche und die Gipsgrube offen und als Lebensraum für charakteristische Arten erhalten.
- Die Vielfalt der Waldgesellschaften und Waldformen erhalten.
- Die landschaftliche Qualität des vielfältigen Mosaiks von Wald und Offenland sowie der ausgedehnten Übergangsräume erhalten.
- Die nährstoffarmen trockenen und feuchten Lebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Günstige Lebensraumbedingungen für die südlichen und alpinen Florenelemente erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die vielfältigen standorttypischen Strukturelemente der Landschaft erhalten, insbesondere die Äcker, Wiesen und Weiden am Nordhang sowie die Rebberge und Trockenmauern am Südhang.

- Das Eisloch als seltenes Landschaftselement erhalten.
- Regensberg mit seinen kulturhistorisch bedeutenden Bauten in ihrer Substanz und mit seinem Umland erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

Das BLN ist von den Kantonen in der Erstellung der Richtpläne zu beachten und wurde dementsprechend auch in den Richtplan des Kantons Zürich aufgenommen (vgl. Kapitel 3.2). Da das BLN-Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt, ergeben sich für das REK keine direkt zu beachtenden Einschränkungen.

Das Schwimmbad sowie das Schützenhaus der Gemeinde liegen innerhalb des BLN Gebietes. Die Schutzziele sind insbesondere beim Übergang BLN-Gebiet zur Bauzone sowie bei baulichen Eingriffen im Gebiet des Schwimmbades oder des Schützenhauses zu beachten.

4 Kantonale Festlegungen

Auf kantonaler Ebene sind neben den Einträgen im kantonalen Richtplan auch die Festlegungen im Raumordnungskonzept zu beachten.

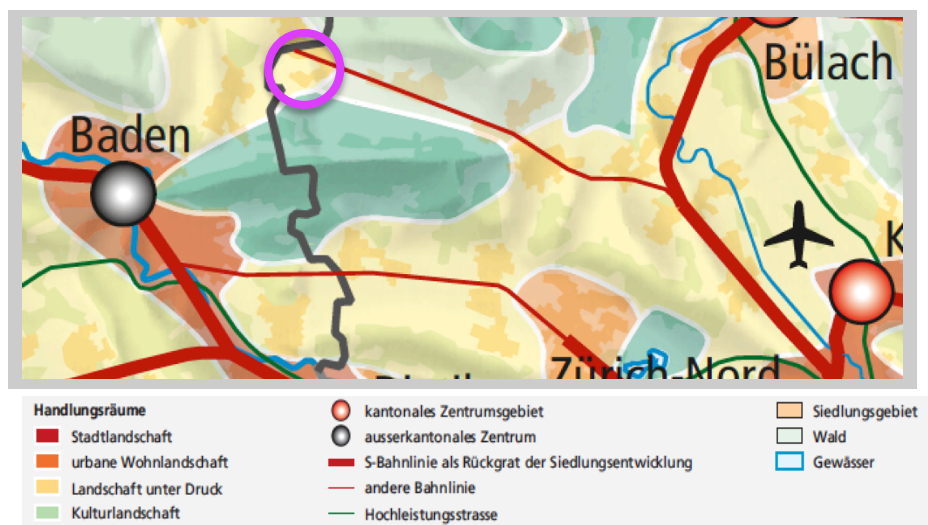
4.1 Raumordnungskonzept (ROK ZH)

Im Raumordnungskonzept werden fünf Handlungsräume (Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck und Naturlandschaft) unterschieden. Die Stadtlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften sollen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums (des Kantons Zürich) aufnehmen.

Die Gemeinde Niederweningen wird dem Handlungsraum Landschaft unter Druck zugewiesen. Es wird eine Stabilisierung und Aufwertung angestrebt. Im ROK ZH wird folgender Handlungsbedarf vorgegeben:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

*Kantonaler Richtplan, Kapitel 1
Raumordnungskonzept (Abb. Seite 9)
Gemeinde Niederweningen (pink)*



4.1.1 Verteilung des erwarteten Bevölkerungswachstums

In der Region Unterland werden die Stadt Bülach, die Gemeinde Bachenbülach sowie Teile der Gemeinde Höri als urbane Wohnlandschaft ausgewiesen. In diesen Gebieten wird künftig ein massgebliches Bevölkerungswachstum angestrebt. Die restlichen Gemeinden (auch Niederweningen) werden hauptsächlich den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck" und Kulturlandschaft zugewiesen.

Im 2017 hatten rund 115'000 Personen ihren Wohnsitz in der Region Unterland. Die kantonalen Prognosen gehen von einem Bevölkerungswachstum in der Region von rund 19'500 Einwohner bis 2040 aus.² Lediglich 20% dieses Wachstums soll in den Gemeinden erfolgen, die hauptsächlich im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“ liegen.

Bei einer Aufteilung auf die Gemeinden gemäss dem Anteil der Bevölkerung 2017 dürfte die Bevölkerung der Gemeinde Niederweningen bis ins Jahr 2040 lediglich um 134 Personen anwachsen.

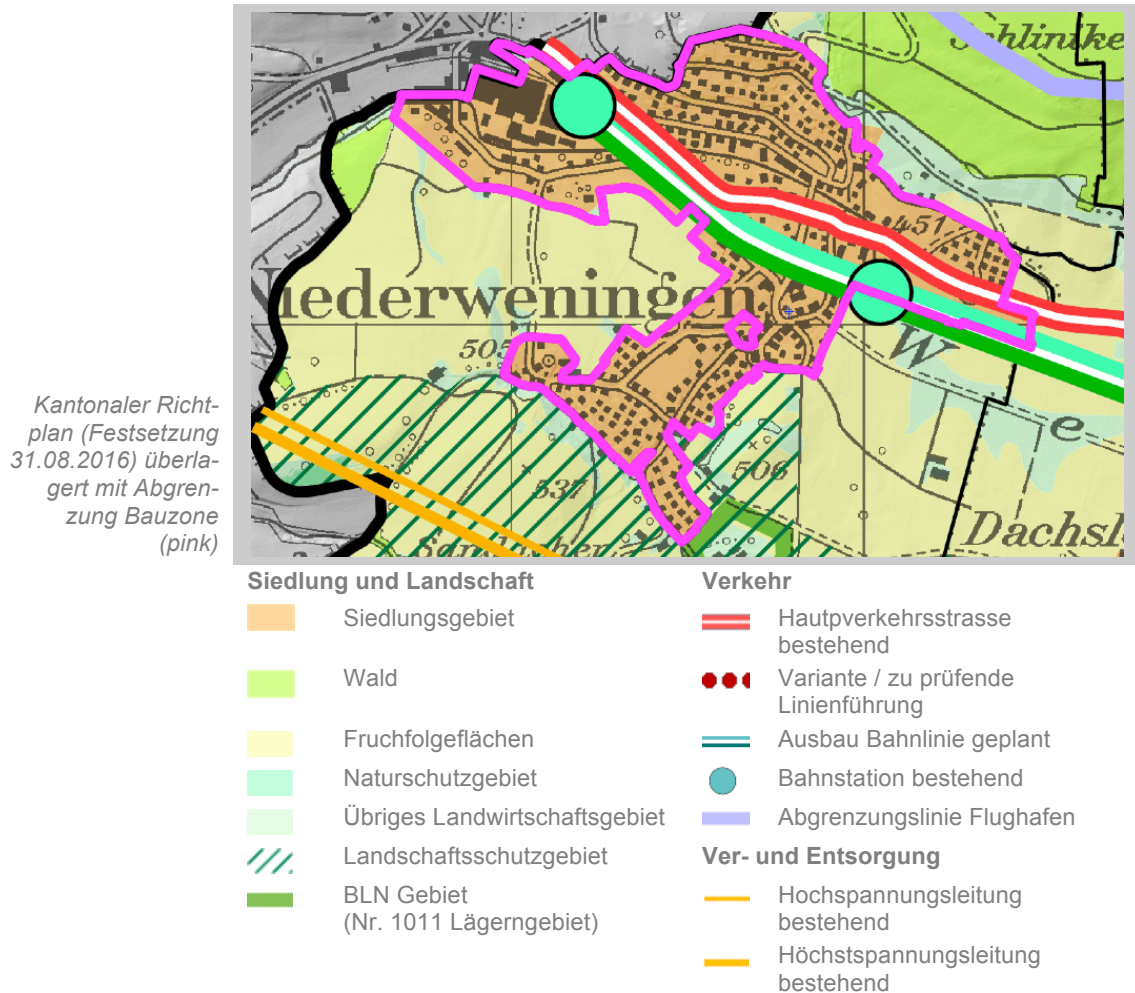
BFS_NR	GEBIET_NAME	SUBSET_NAME	INDIKATOR_JA	INDIKATOR_VAEINHEIT_KURZ		
51	Bachenbülach	Bevölkerungsbestand	2017	4'092 Pers.		
53	Bülach	Bevölkerungsbestand	2017	19'817 Pers.		Total
60	Höri	Bevölkerungsbestand	2017	2'721 Pers.		
					Total Urbane Wohnlandschaft:	26'630
55	Eglisau	Bevölkerungsbestand	2017	5'170 Pers.		
56	Embrach	Bevölkerungsbestand	2017	9'419 Pers.		
57	Freienstein-Teufen	Bevölkerungsbestand	2017	2'371 Pers.		
58	Glattfelden	Bevölkerungsbestand	2017	5'189 Pers.		
59	Hochfelden	Bevölkerungsbestand	2017	1'927 Pers.		
61	Hüntwangen	Bevölkerungsbestand	2017	1'020 Pers.		
63	Lufingen	Bevölkerungsbestand	2017	2'373 Pers.		
65	Oberembrach	Bevölkerungsbestand	2017	1'057 Pers.		
67	Rafz	Bevölkerungsbestand	2017	4'462 Pers.		
68	Rorbas	Bevölkerungsbestand	2017	2'837 Pers.		
70	Wasterkingen	Bevölkerungsbestand	2017	574 Pers.		
71	Wil	Bevölkerungsbestand	2017	1'407 Pers.		
72	Winkel	Bevölkerungsbestand	2017	4'511 Pers.		
81	Bachs	Bevölkerungsbestand	2017	588 Pers.		
86	Dielsdorf	Bevölkerungsbestand	2017	5'940 Pers.		
88	Neerach	Bevölkerungsbestand	2017	3'140 Pers.		
89	Niederglatt	Bevölkerungsbestand	2017	4'917 Pers.		
90	Niederhasli	Bevölkerungsbestand	2017	9'188 Pers.		
91	Niederweningen	Bevölkerungsbestand	2017	3'024 Pers.	Anteil Niederweningen an LuD	0.03
92	Oberglatt	Bevölkerungsbestand	2017	6'964 Pers.		
93	Oberweningen	Bevölkerungsbestand	2017	1'797 Pers.		
95	Regensberg	Bevölkerungsbestand	2017	473 Pers.		
98	Schleinikon	Bevölkerungsbestand	2017	736 Pers.		
99	Schöfflisdorf	Bevölkerungsbestand	2017	1'398 Pers.		
100	Stadel	Bevölkerungsbestand	2017	2'271 Pers.		
101	Steinmaur	Bevölkerungsbestand	2017	3'460 Pers.		
102	Weiach	Bevölkerungsbestand	2017	1'750 Pers.		Total
					Total Landschaft unter Druck (LuD):	87'963
0	Region Unterland	Bevölkerungsbestand	2017	114'593 Pers.		
Prognose 2040 für Region ZH Unterland*				134'075 Pers.		
Zunahme 2017-2040				19'482 Pers.		
80/20 Regel:						
20% sollen in Landschaft unter Druck platziert werden				3'896 Pers.	Anteil Niederweningen**	134
80% sollen in urbaner Wohnlandschaft platziert werden				15'586 Pers.		
* Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich: Prognoselauf BP2018, Szenario «Trend ZH» (Mai 2018, STAT)						
** basierend auf Bevölkerungsverteilung 2017 innerhalb der LuD im Zürcher Unterland und unter Annahme, dass 20% der Bevölkerungszunahme in der LuD positioniert werden						

Aufteilung des erwarteten Bevölkerungswachstum gemäss ROK ZH bis 2040.

² STAT (2018)

4.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert die Stossrichtungen der gewünschten räumlichen Entwicklung und legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Für die Gemeinde Niederweningen sind folgende Inhalte in der Richtplankarte festgehalten.



4.2.1 Siedlung

Siedlungsentwicklung kann nur innerhalb des Siedlungsgebietes erfolgen. Die Bauzonen der Gemeinde liegen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die minimalen Abweichungen der Abgrenzung ist auf die Unschärfe des Richtplans zurückzuführen.

4.2.2 Landschaft

Südlich direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet ist ein Landschaftsschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (Lägern) eingetragen. Gemäss Richtplantext ist eine Überprüfung in Koordination mit dem Kanton Aargau erforderlich. Eine Schutzverordnung ist nicht vorliegend. Gemäss § 238 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch

Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

Das eingetragene Schutzgebiet umfasst auch das BLN Objekt Lägergebiet, ist aber nicht deckungsgleich.

4.2.3 Verkehr

Strassenverkehr: Durch das Siedlungsgebiet verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstrasse (Wehntalerstrasse). Der Lärmschutz ist zu gewährleisten, die Planungs- oder Immissionsgrenzwerte sind bei Planungen und bei der Umsetzung von Bauvorhaben einzuhalten.

Schienerverkehr: Auf dem Gemeindegebiet befinden sich zwei Bahnhaltstellen (Niederweningen Bahnhof und Niederweningen Dorf). An der bestehenden Bahnlinie ist langfristig (innert 20-30 Jahren oder mehr) ein Doppelspurausbau geplant. (Die planungsrechtliche Sicherung von Eisenbahnanlagen hat durch Projektierungszonen und Baulinien gemäss Eisenbahngesetz zu erfolgen. Hierfür ist das Bundesamt für Verkehr zuständig.)

Luftverkehr: Nördlich des Siedlungsgebiets verläuft die Abgrenzungslinie des Flughafens (AGL), welche das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II umfasst (vgl. dazu auch Kapitel 3.1.1 Fluglärm; Festlegungen auf Bundesebene). Innerhalb der AGL werden grundsätzlich keine zusätzlichen Potentiale für Wohnnutzung geschaffen. Die Abgrenzung der AGL ist im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden. Es besteht lediglich ein Anordnungsspielraum aufgrund der nicht parzellenscharfen Abgrenzung im kantonalen Richtplan.

Im Rahmen einer Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 ist die AGL auf die Vorgaben gemäss SIL (vgl. Kapitel 3.1.1 Fluglärm; Festlegungen auf Bundesebene) anzupassen und wird künftig einen wesentlichen Teil des Siedlungsgebiets überlagern. Betroffen sind unter anderem die Bauzonenreserven im Gebiet Vorderegg (Quartierplan noch nicht abgeschlossen), Areale Ebnimüli und Grüt (beide nicht hinreichend erschlossen). Tritt die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 in der vorliegenden Form in Kraft, ergeben sich in Niederweningen für die Gebiete innerhalb der AGL folgende Auswirkungen:

- Kein neues Siedlungsgebiet (kann nicht von der Gemeinde festgelegt werden)
- Keine neuen Bauzonen für Wohnen
- Keine Aufzonungen für Wohnen

Es wird davon ausgegangen, dass mittels Arealüberbauungsbonus die Ausnutzung dennoch (in geringem Mass) erhöht werden kann.

Eine Umzonung bestehender Wohn- und Gewerbezonen ist möglich. Die Wohnnutzungsreserven dürfen jedoch insgesamt nicht vergrössert werden.

Nachfolgende Einschränkungen bestanden bereits bisher (gemäss genehmigtem kantonalem Richtplan) und bestehen nach einer allfälligen Teilrevision weiterhin:

- Erschliessung (planungsrechtliche Regelung) nur unter Einhaltung der Anforderungen der Artikel 30 und 31a der Lärmschutzverordnung (kein Flugbetrieb zwischen 24 und 06 Uhr, Schallschutz lärmempfindlicher Räume, automatische Regelung der Fenster, Gewährleisten eines angenehmen Raumklimas) und deren grundeigentümergebundenen Regelung.
- Baubewilligungen (baurechtliches Verfahren) für Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden nur unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in lärmempfindlichen Räumen (die Kosten tragen die Grundeigentümer) möglich (Art. 31 und 31a LSV).

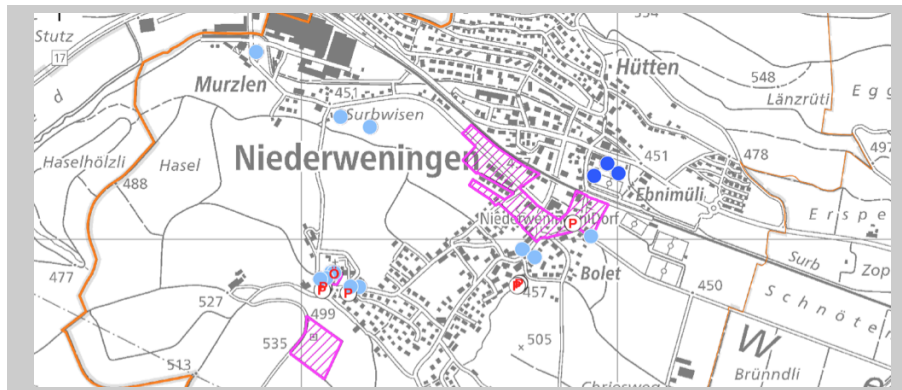


4.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Hoch- und Höchstspannungsleitungen verlaufen südlich des Siedlungsgebiets und tangieren die bauliche Entwicklung nicht.

4.3 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Innerhalb der Gemeinde sind diverse archäologische Zonen bezeichnet. Bodeneingriffe in diesen Gebieten sind vorgängig der Kantonsarchäologie zu melden. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind mehrere Denkmalschutzobjekte von kantonaler, regionaler und kommunaler Bedeutung vorhanden. Bei baulichen Vorhaben an diesen Objekten ist der Denkmalschutz vorrangig zu berücksichtigen.



Innerhalb des Gemeindegebietes sind mehrere archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte eingetragen
Quelle: GIS-ZH, Zugriff 29.8.2018

- | | |
|---|--|
|  Archäologische Zonen |  Denkmalschutzobjekt mit kantonaler Bedeutung |
| P Personaldienstbarkeit privatrechtlich |  Denkmalschutzobjekt mit regionaler Bedeutung |
| Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung | |

Es werden erst bei Bauvorhaben Massnahmen notwendig. Auf der Planungsstufe "REK" sind keine Einschränkungen zu beachten.

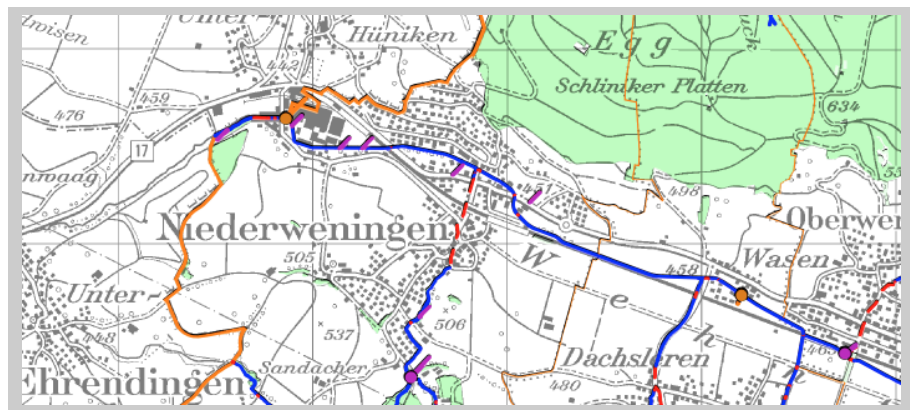
4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

4.4.1 Öffentliche Gewässer

In der Gemeinde sind offene sowie eingedolte öffentliche Gewässer vorhanden. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Surb und der Singelenbach zu beachten. Die Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind noch festzulegen. Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. März 2017 "Die Festlegung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet beginnt" werden die Gemeinden eingeladen, ihre Gewässerräume möglichst zeitgleich mit dem Kanton – gemäss der vom Regierungsrat beschlossenen Prioritätenordnung – zu erarbeiten. Für die Gemeinde Niederweningen ist die Festlegung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet ab 2019 vorgesehen. Der Kanton erarbeitet die Gewässerraumpläne für die Surb, die Gemeinde hat die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung zu erstellen. Im Rahmen der geplanten Surbrevitalisierung im Gebiet Ebnimüli / Grüt wird der Gewässerraum für diesen Abschnitt bereits festgelegt (vgl. Kap. 4.5.1 zur Surbrevitalisierung).

Ausschnitt öffentliche Oberflächengewässer

Quelle: GIS-ZH,
Zugriff 30.8.2018



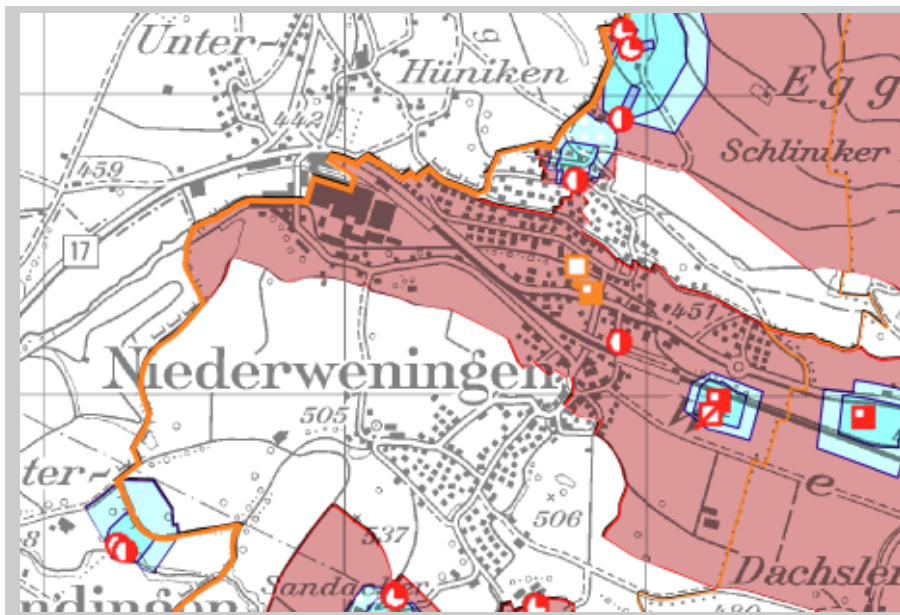
4.4.2 Grundwasser

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes (in der Talsohle) liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete³. Im Gewässerschutzbereich dürfen keine Anlagen errichtet werden, welche eine besondere Gefahr für Gewässer darstellen. Es dürfen zudem keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Osten der Gemeinde auf 451 m ü. M. und sinkt in Richtung Westen kontinuierlich auf 443 m ü. M. Der gewachsene Boden liegt nur geringfügig höher.⁴

Um Grund- und Quellwasserfassungen, welche im öffentlichen Interesse liegen, müssen Grundwasserschutzzonen ausgeschieden werden. Diese dienen dem unmittelbaren Schutz der Fassungsanlage bzw. des geförderten Trinkwassers. Im Gebiet Berg ist eine provisorische Grundwasserschutzzone innerhalb des Siedlungsgebietes eingetragen. Weitere Grundwasserschutzbereiche liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde.

³ Anhang 4, Ziffer 111 Gewässerschutzverordnung

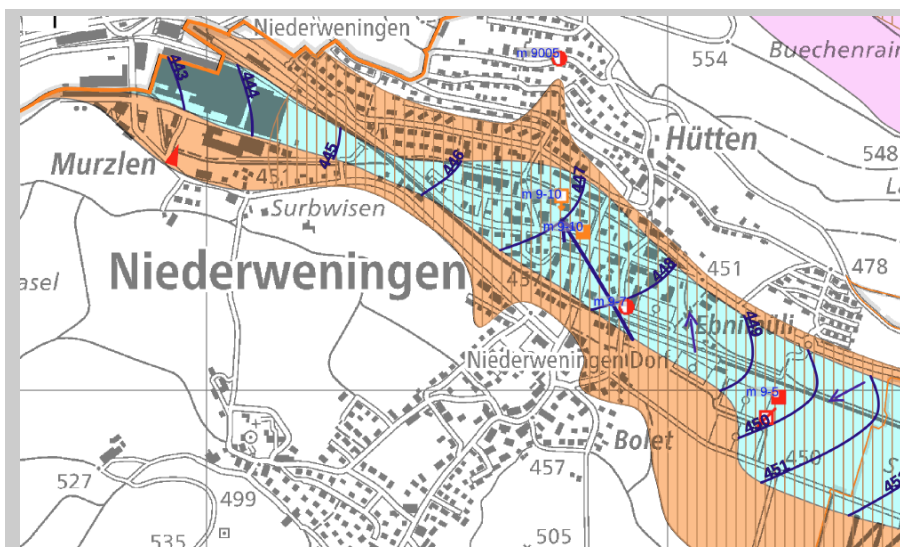
⁴ Hinweis zum Bereich Ebnimüli/Grüt: Im Rahmen der Surbrevitalisierung (vgl. Kapitel 4.5.1) wird im Bereich Ebnimüli ein Damm aufgeschüttet. Die Gemeinde zieht die Anhebung des gewachsenen Bodens in Betracht.



Ausschnitt Gewässerschutzkarte






Quelle: GIS-ZH, Zugriff 30.8.2018

- | | | | |
|--|--------------------------|--|--|
|  | Gewässerschutzbereich Au |  | Fassungsbereich S1 (genehmigt/provisorisch) |
|  | Quellfassung / |  | Engere Schutzzone S2 (genehmigt/provisorisch) |
|  | Grundwasserfassung |  | Weitere Schutzzone S3 (genehmigt/provisorisch) |



Ausschnitt Grundwasserkarte Mittelwasserstand

Quelle: GIS-ZH, Zugriff 30.8.2018

- | | |
|---|--|
|  | Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet |
|  | Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m) |
|  | Schlecht durchlässige Deckschicht von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moräne, Seebodenlehme, Schwemmlehme) |
|  | 401 Isohypse der Grundwasseroberfläche |
|  | Fließrichtung nachgewiesen |

4.5 Schutz vor Naturgefahren

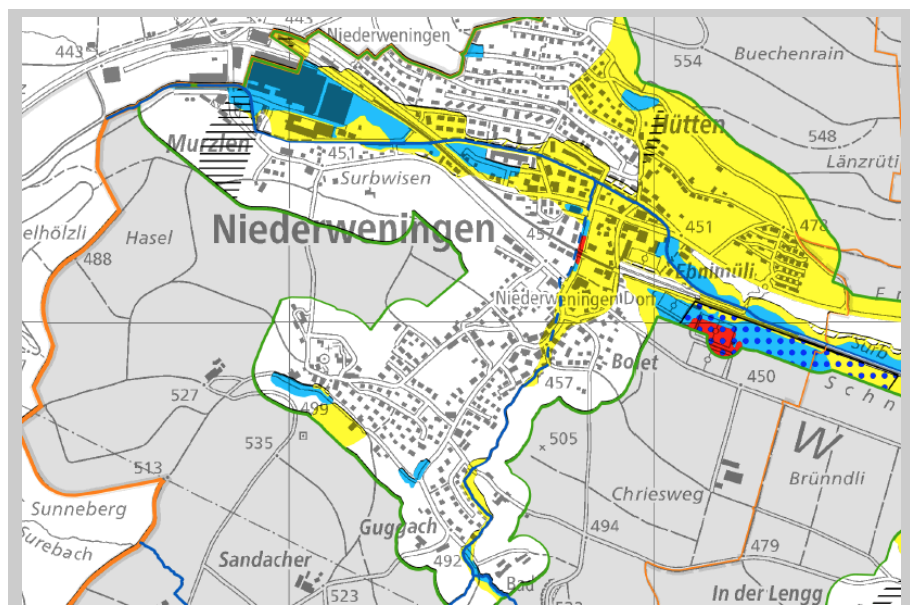
Die Gefahrenkarte dient als Grundlage für die Raumplanung und das Baubewilligungsverfahren. Es wird dargelegt, in welchen Bereichen Vorsorgemassnahmen zu treffen, Auflagen zu erfüllen (Gebotsbereiche) oder keine neuen Bauzonen auszuscheiden bzw. Rückzonungen vorzunehmen sind (Verbotsbereiche).











Gemäss dem technischen Bericht zur Gefahrenkartierung Naturgefahren des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL (2015, S. 11) sind Hochwasser und Vernässung in Niederweningen die am häufigsten auftretenden Naturgefahren. Rutschungen wurden vereinzelt vorgefunden. Ein Ereignis Stein-/Blockschlag ist bekannt.

In Teilbereichen der Gemeinde besteht geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser oder Massenbewegungen. Grundstücke im blauen Gefahrenbereich dürfen (sofern im Siedlungsgebiet gelegen) mit Auflagen eingezont werden.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte Innerhalb des Gemeindegebietes sind mehrere gefährdete Standorte vorhanden

Quelle: GIS-ZH, Zugriff 30.8.2018



	Keine oder vernachlässigbare Gefährdung		Untersuchungsperimeter
	Restgefährdung: Hinweisbereich		Öffentliche Oberflächengewässer, offen
	Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)		Öffentliche Oberflächengewässer, eingedolt
	Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)		Oberflächenabfluss / Vernässung
	erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)		Grundwasseraufstoss

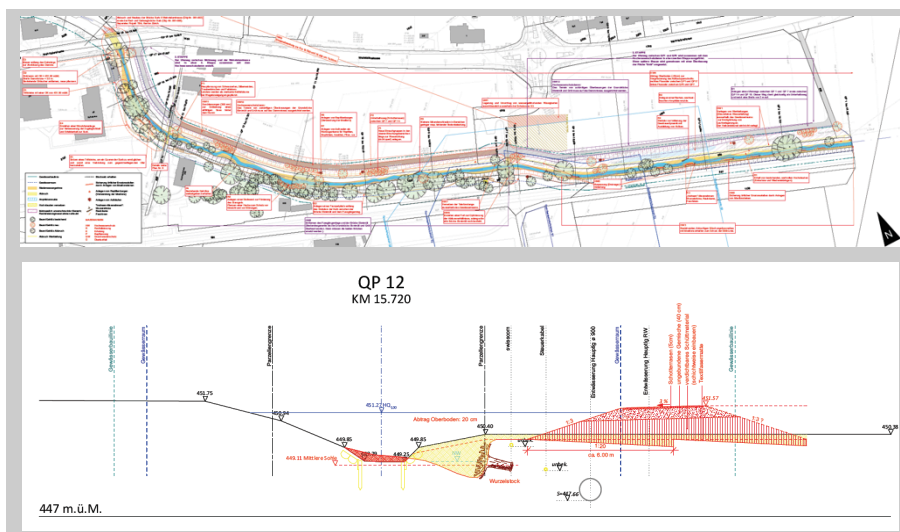
Erhebliche Gefährdungen (rote Gefahrenbereiche) durch Hochwasser bestehen bei der Bahnunterführung an der Dorfstrasse sowie beim Fussballplatz (ausserhalb Siedlungsgebiet). In den roten Gefahrenbereichen gilt ein Bauverbot und es darf nicht neu eingezont werden.

Umbauten an bestehenden Gebäuden sind nur mit Auflagen zur Risikoverminderung möglich.

Für das Gebiet entlang der Surb auf dem Abschnitt von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Wehntalerstrasse wurde im Rahmen der Surb Revitalisierung (vgl. Kap. 4.5.1) eine Massnahmenplanung durchgeführt. Die Massnahmenplanung über die weiteren Teile der Gemeinde wurde ausgearbeitet und im Frühling 2018 beim AWEL zur Genehmigung eingereicht.

4.5.1 Surb, Hochwasserschutz und Revitalisierung Ebnimüli

Seit dem 5. Oktober 2018 liegt das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Ebnimüli (Revitalisierung der Surb auf dem Abschnitt von der östlichen Gemeindegrenze bis zur Wehntalerstrasse) öffentlich auf. Mit dem Projekt soll der Hochwasserschutz für die umliegenden Gebiete sichergestellt werden. Neben der Berücksichtigung von gewässer-ökologischen Aspekten soll auch die Zugänglichkeit für die Menschen gewährleistet werden. Gleichzeitig mit dem Wasserbauprojekt liegt auch der Gewässerraumplan öffentlich auf.



Auszug Surb,
Hochwasserschutz
und Revitalisierung
Ebnimüli, Stand
öffentliche Auflage

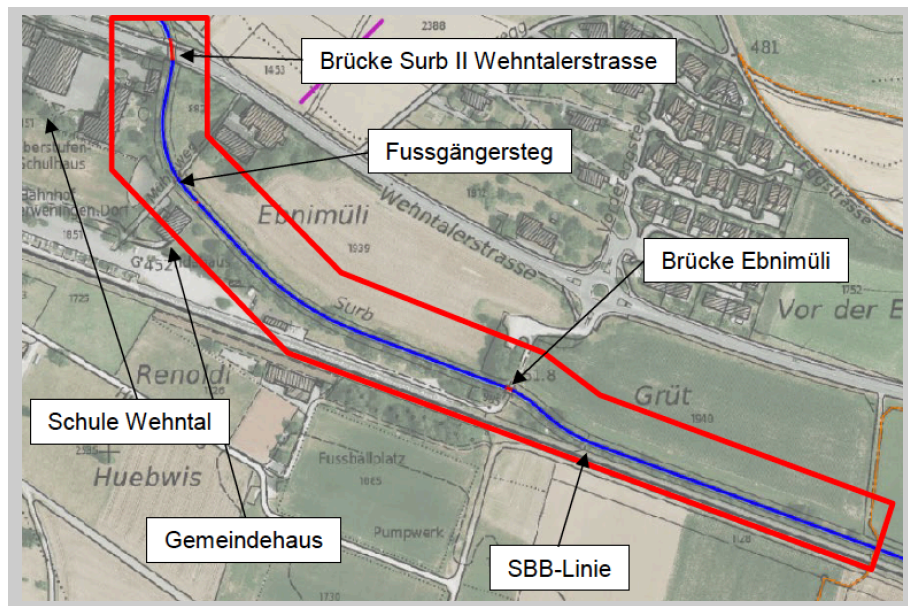
Oben: Situation,
1.9.2018

Unten: Querprofil,
Beispiel 1.9.2018

Quelle: AWEL 2018

Aus der vorgenommenen Massnahmenplanung zum Hochwasserschutz geht hervor, dass bestehende Brücken in diesem Abschnitt ersetzt werden müssen, da sie die Anforderungen an die Durchflusskapazitäten nicht erfüllen. So bilden der Fussgängersteg Mühleweg und die Brücke Ebnimüli hydraulische Schwachstellen. Sie müssen abgebrochen und unter Berücksichtigung hydraulischer Vorgaben neu erstellt werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der beiden Brücken und ist für die rechtzeitige Planung und Umsetzung zuständig.

Projektperimeter
gemäss Bericht
Bauprojekt
Quelle: AWEL 2018



Die beiden direkt aufeinanderfolgenden Brücken "Brücke Surb II Wehntalerstrasse" und "Rad- und Gehwegbrücke Surb" werden abgebrochen und mit einer grösseren Durchflusskapazität wieder erstellt werden. Die Planungsarbeiten laufen. Die Ausführung erfolgt gemäss Angaben des kantonalen Tiefbauamtes (Eigentümerin der Brücken) im Jahr 2020.

4.6 Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte bezeichnet innerhalb der Gemeinde Ablagerungsstandorte und Betriebsstandorte. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine untersuchungs- oder sanierungsbedürftigen Standorte vorhanden; Das heisst, es müssen weder Massnahmen getroffen noch Untersuchungen durchgeführt werden. Auf der Planungsstufe "REK" sind keine Einschränkungen zu beachten.

Für die Beurteilung des Bauprojektes "Surbrevitalisierung" und die Entsorgungsplanung der Surbrevitalisierung wurde der Belastet Standort im Gebiet Ebnimüli (Standort Nr. 0091/I.N001) sowie dessen Umgebung näher untersucht. Der Standort wurde mit Verfügung des AWEL vom 7. Juni 2018 als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

Es wurde festgestellt, dass innerhalb des Planungsperimeters der Surbrevitalisierung geogenes Arsen vorkommt. Lokal werden die Grenzwerte überschritten. Auch wenn die nachgewiesenen Arsenbelastungen natürlichen Ursprungs sind, werden sowohl während dem Bau als auch für den späteren Betriebszustand Massnahmen zum Schutz vor einer Freisetzung erforderlich sein.



Innerhalb des Gemeindegebietes sind mehrere belastete Standorte vorhanden

Quelle: GIS-ZH, Zugriff 30.8.2018

Betriebsstandorte	Belastungsgrad
	beloastet, keine schädliche oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
	beloastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

4.7 Chemie-Risikokataster

Ein Betriebsstandort in der Gemeinde untersteht der Störfallverordnung. Gemäss Chemie-Risikokataster ist in der Umgebung der Risikoanlage kein Konsultationsbereich (KOB) festgelegt. Daher ist auch keine Koordination zwischen der Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich. Auf der Planungsstufe „REK“ sind keine Einschränkungen zu beachten.



Innerhalb des Gemeindegebietes untersteht ein Betrieb der Störfallverordnung, Auszug Chemie-Risikokataster

Quelle: GIS-ZH, Zugriff 27.9.2018

	Betrieb untersteht der Störfallverordnung
--	---

4.8 Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bezweckt die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich aber entschieden, die Harmonisierung trotzdem umzusetzen. Am 1. März 2017 traten entsprechende Änderungen der Baubegriffe in Kraft.

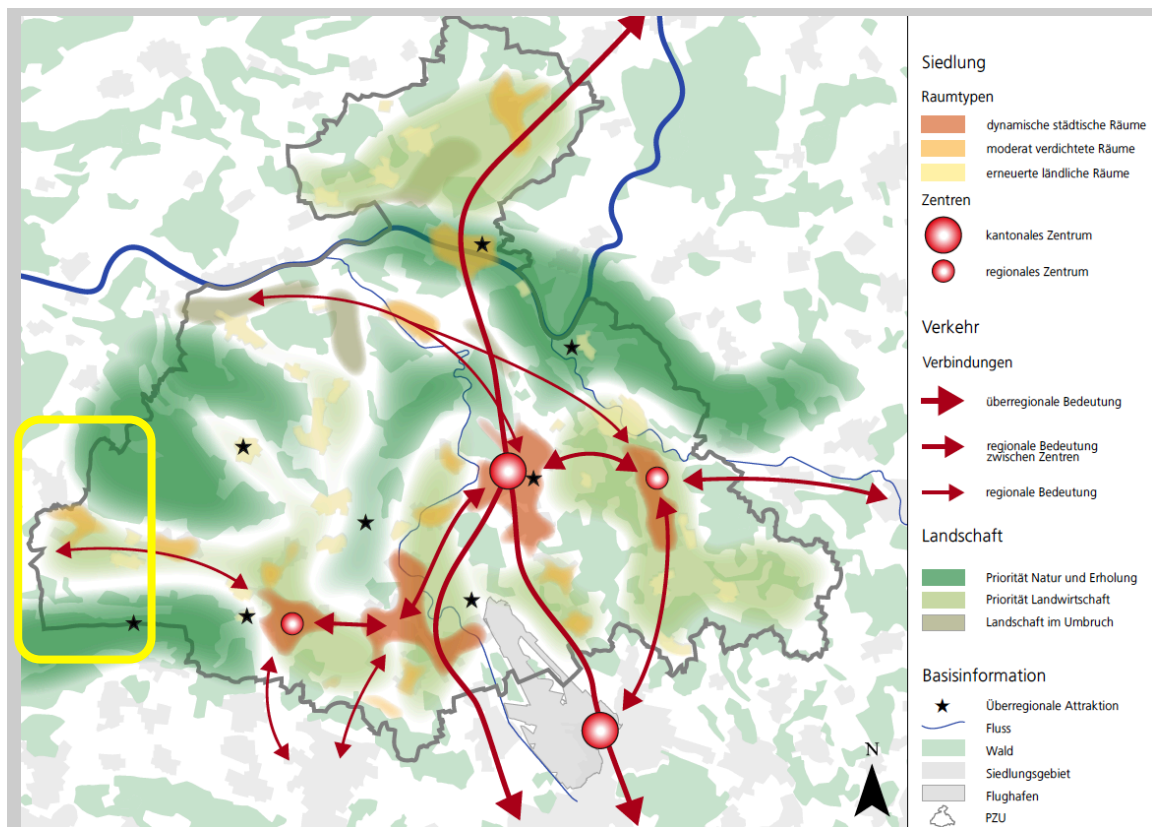
Bis 28. Februar 2025 müssen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnung an die neuen Begriffe angepasst haben.

5 Regionale Festlegungen

Auf regionaler Ebene sind neben den Einträgen im regionalen Richtplan auch die Festlegungen im Raumordnungskonzept zu beachten.

5.1 Raumordnungskonzept Zürcher Unterland - ROK

Die Einwohnerzahl im Unterland wuchs im Vergleich zu derjenigen des gesamten Kantons überdurchschnittlich (durchschnittliches jährliches Wachstum in den letzten 20 Jahren: Kanton 0.9 %; Region 1.8 %). Gemäss den aufgeführten Prognosen im ROK wird die Bevölkerung im Zürcher Unterland auch künftig überdurchschnittlich stark wachsen. Die Region will das Wachstum an geeignete Lagen lenken und hat ein Zielbild entworfen, welches die angestrebten Nutzungsdichten abbildet.⁵



Zielbild 2030 gemäss regionalem Raumordnungskonzept Zürcher Unterland 2011

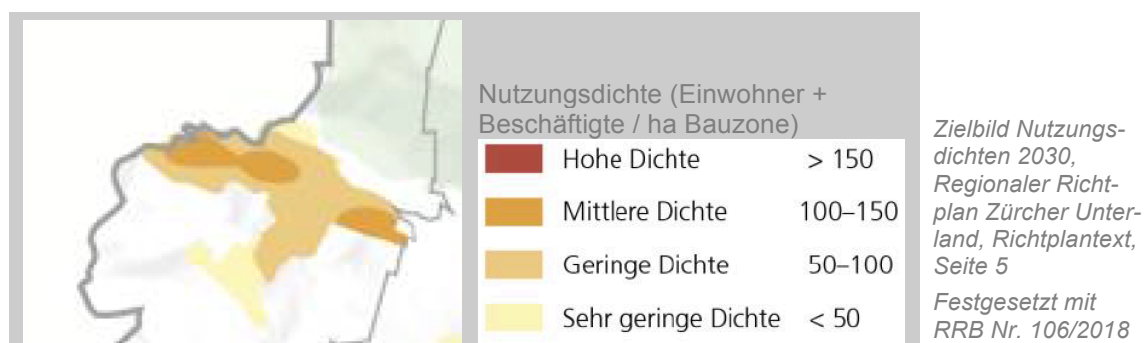
Im Zielbild 2030 wird das Siedlungsgebiet von Niederweningen als moderat verdichteter Raum bezeichnet. Gemäss der Zielsetzung des ROK zeichnen sich moderat verdichtete Räume künftig aus durch:

- Gute Erreichbarkeit mit S-Bahn und Bus (Erreichbarkeit S-Bahnstation mind. 15 Minuten, mind. Halbstundentakt)

⁵ Richtplantext PZU, Kapitel 1.2.3, S.4

- Mittlere Dichten
- Arbeitsplatznutzungen an geeigneten Lagen
- Gestaltete Übergänge am Siedlungsrand in die umliegende Landschaft mit direkten Fusswegverbindungen in den landschaftlichen Freiraum.

Nachfolgende Abbildung zeigt eine differenzierte Betrachtung des Siedlungsgebiets von Niederweningen mit den entsprechenden Dichtevorgaben.



Die Vorgaben dienen als Richtwerte. Diese Werte sind von den Gemeinden anzustreben und werden vom Kanton bei der Prüfung von Nutzungsplanrevisionen beigezogen. Die Nutzungsichten des Bestandes heute werden in Kapitel 7.1.1 dargestellt und mit den gemäss regionalem Richtplan geforderten Dichten in Bezug gesetzt.

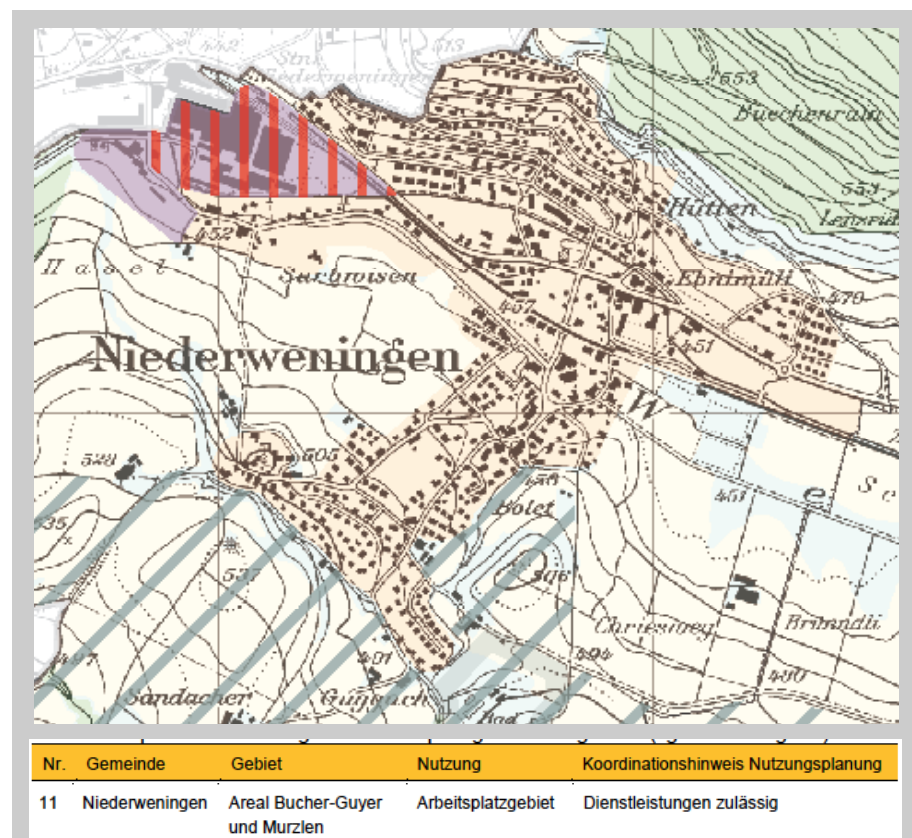
5.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan sichert die überkommunale Abstimmung. Er ist in die drei Teilbereiche Siedlung / Landschaft, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr gegliedert. Am 7. Februar 2018 (RRB Nr. 106) wurde der Richtplan Unterland mit für die Gemeinde Niederweningen relevanten Erwägungen im Sachbereich Verkehr festgesetzt.

5.2.1 Siedlung und Landschaft

Deckungsgleich mit dem kantonalen Richtplan bezeichnet auch der regionale Richtplan ein Landschaftsschutzgebiet, welches im Süden direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt.

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Karte Siedlung und Landschaft Festgesetzt mit RRB Nr. 106/2018



Kantonale Festlegungen

Siedlungsgebiet bestehend

Regionale Festlegungen

Arbeitsplatzgebiet bestehend


Hohe bauliche Dichte bestehend

Der regionale Richtplan übernimmt auch das Siedlungsgebiet, welches vom Kanton abschliessend festgelegt wird.

Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung mit hoher baulicher Dichte: Arbeitsplatzgebiet mit Gewerbe und Industriezonen (Areal Bucher-Guyer) wird eine regionale Bedeutung zugesprochen. Als Koordinationshinweis für die Nutzungsplanung wird darauf hingewiesen, dass Dienstleistungen zulässig sein sollen. Ein Teil des Areals

ist mit der Bezeichnung "hohe bauliche Dichte" überlagert. In diesen Gebieten ist auf eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Freiraumversorgung zu achten. Es wird verlangt, dass die Siedlung so weiterentwickelt wird, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend im öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

Im Kapitel 2.5.1 des regionalen Richtplans werden für diese Gebiete, unterteilt nach Arbeitsplatzgebiet und übrigen Siedlungsgebiet, Baumassenziffer, Gebäudehöhe und Mindestzahl Vollgeschosse festgelegt.



	Im Arbeitsplatzgebiet	Im übrigen Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichte	Min. Baumassenziffer: 4m ³ /m ² Max. Baumassenziffer: 10m ³ /m ² Max. Gebäudehöhe: 22m*	Min. Ausnützungsziffer 60 % Min. Baumassenziffer 2.7m ³ /m ² Min. 3 Vollgeschosse
Mittlere bauliche Dichten (kein Eintrag in Richtplan-karte)	Max. Baumassenziffer: 6m ³ /m ² Max. Gebäudehöhe: 15m	-
Niedrige bauliche Dichten	-	Minimale Ausnützung gemäss PBG darf unterschritten werden (max. 2 Vollgeschosse)

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Richtplantext S.20-22
Festgesetzt mit RRB Nr. 106/2018

Gemäss Art. 8 der BZO der Gemeinde Niederweningen darf die Baumassenziffer in der Industriezone max. 9.00 m³/m² betragen. Ein Mindestmass ist nicht definiert. Es ist eine max. Gebäudehöhe von max. 19.50 m zulässig.

Art. 8 Industriezone und Gewerbezone			
8.1 Grundmasse			
Zone		I	G
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	9.00	6.00
Gesamthöhe (Gebäudehöhe inkl. First)	max. m	19.50	14.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	70.00
Grundabstand	min. m	3.50	3.50

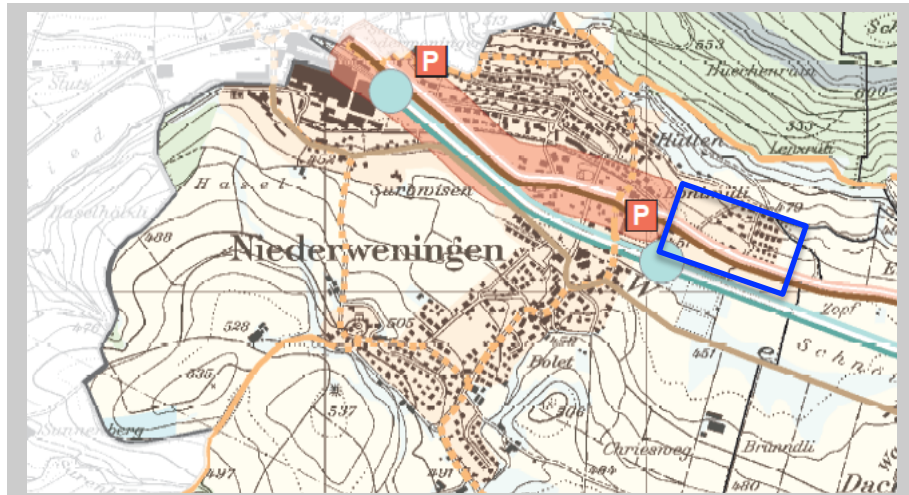
Auszug BZO 2014

Die Gemeinden werden im Richtplan beauftragt, die Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen und die entsprechenden Koordinationshinweise zu beachten. Die Gemeinde Niederweningen hat im besagten Gebiet bereits eine Industriezone ausgeschieden. In der Bau- und Zonenordnung fehlt jedoch bislang die Festlegung einer minimalen Baumassenziffer von 4 m³/m² für die Teile des Areals, welche mit der Bezeichnung "hohe bauliche Dichte" überlagert sind.

5.2.2 Verkehr

Die kantonalen Festlegungen werden im regionalen Richtplan übernommen. Ergänzend sind die regionalen Festlegungen von bestehenden und geplanten Verkehrsinfrastrukturanlagen dargestellt.

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Karte Verkehr
In geänderter Form festgesetzt mit RRB Nr. 106/2018



Kantonale Festlegungen	Regionale Festlegungen
Station / Haltestelle bestehend	Parkierungsanlage bestehend
Ausbau Bahnlinie geplant	Umgestaltung Strassenraum geplant
Hauptverkehrsstrasse bestehend	Radweg regional bestehend
	Radweg regional geplant
	Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag bestehend
	Fuss-/ Wanderweg bestehend
	Hinweis
	Nicht festgesetzter Abschnitt

Strassen (MIV)

Der regionale Richtplan weist für die Wehntalerstrasse auf dem Gemeindegebiet Niederweningen das Erfordernis für eine siedlungsverträglichere Gestaltung des Strassenraums aus. Der Abschnitt wird unter der Kategorie A aufgeführt. Für diese Kategorie ergibt sich der Handlungsbedarf vor allem aufgrund einer hohen Verkehrsmenge, Sicherheitsdefiziten und einer starken Trennwirkung im dicht besiedelten Siedlungsraum.

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Richtplantext, Kapitel 4.2 Strassenverkehr
In geänderter Form festgesetzt mit RRB Nr. 106/2018

Nr.	Ge-meinde	Abschnitt, Umsetzungsstand	Ziel	Kategorie	Koordinationshinweis
15	Niederweningen	Wehntalerstrasse geplant	Ganzheitliche Aufwertung des Strassenraums, Erhöhung der Siedlungsverträglichkeit, Verbesserung Querungsmöglichkeiten	A Verkehrsverträglichkeit (Zusatzfinanzierung Strassenfonds)	

Der Regierungsrat hat, entgegen dem ursprünglichen Beschluss der Region, einen Teilabschnitt des Eintrags Nr. 15 aus der Abbildung und aus der Richtplankarte gestrichen, da er nicht mit der Verträglichkeitsanalyse des Kantons übereinstimmt. Betroffen ist konkret der östliche Teilabschnitt der Wehntalerstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets. Begründet wird die Streichung damit, dass derzeit kein Problem mit der Siedlungsverträglichkeit besteht, weil beide Seiten der Wehntalerstrasse heute kaum bebaut sind. Dies wird sich allerdings in Zukunft ändern. Entlang des besagten Strassenabschnitts liegt der grösste Teil der Bauzonenreserven der Gemeinde. Seit der Ergänzung der Lärmschutzverordnung mit Artikel 31a können auch die bisher nicht hinreichend erschlossenen Teilgebiete wieder erschlossen und überbaut werden. Damit wird die Begründung des Kantons hinfällig. Der Abschnitt soll in der nächsten Richtplanrevision wieder aufgenommen werden.

Parkierung

An beiden Bahnhöfen Niederweningen Bahnhof und Niederweningen Dorf sind bestehende Parkieranlagen mit regionaler Bedeutung bezeichnet. Die Karteneinträge bilden die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung und Erweiterung von Parkieranlagen ausserhalb von Bauzonen.

Abweichend vom Entwurf hat der Regierungsrat die Zielsetzung mit folgendem Satz ergänzt: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sollen eine dem Standort angemessene Anzahl Veloabstellplätze aufweisen. Zudem wurden bei Bahnhöfen mit mehr als 500 Quelleinsteigern (und für diese Fragestellung von kantonaler Bedeutung) die Einträge mit dem Zweck "Bike + Ride" ergänzt. Wobei nur ein Bahnhof pro Gemeinde bestimmt wurde. Der Eintrag ist als Hinweis zu verstehen und hat keine direkten Auswirkungen auf das REK.

Nr.	Gemeinde, Ortsbezeichnung	Zweck	Bestehende Abstellplätze (MIV)	Vorgesehene Erweiterung (geplante Abstellplätze)
23	Niederweningen Bahnhof	Park + Ride, auch für Nachbargemeinden Kt. Aargau (Bike + Ride)	67	-
24	Niederweningen Dorf, Bahnhof	Park + Ride	30	-

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Richtplantext, Kapitel 4.5 Parkierung

In geänderter Form festgesetzt mit dem RRB Nr. 106/2018

Langsamverkehr (LV)

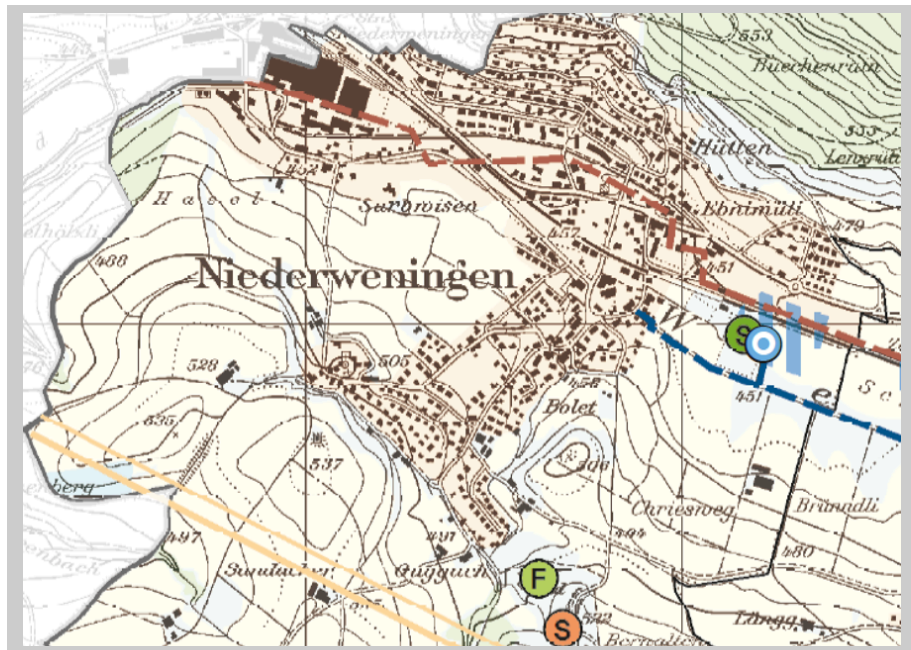
Des Weiteren beinhaltet der regionale Richtplan die regionalen Fuss-, Wander- und Radwege. Für den geplanten Radweg entlang der Wehntalerstrasse liegt bereits eine Projektstudie vor, welche für den Bereich ausserhalb des Siedlungsgebiets einen beidseitigen Rad- und Fussweg mit einer Breite von je 2 m parallel zur Strasse vorsieht. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind beidseitige Radstreifen mit einer Breite von je 1.5 m auf der Fahrbahn vorgesehen.

5.2.3 Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Relevant für Planungsvorhaben im Siedlungsgebiet sind insbesondere das Grundwasserschutzgebiet sowie die geplante Wassertransportleitung mit Anschluss an die Grundwasserfassung (beim Ortseingang Ost). Zu berücksichtigen ist zudem die Schmutz- oder Mischwasserleitung, welche von Osten quer durch das Siedlungsgebiet geführt wird.



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Karte Versorgung, Entsorgung/OeBA

Festgesetzt mit RRB Nr.106/2018











8

Kantonale Festlegungen

-  Hochspannungsleitung bestehend
-  Höchstspannungsleitung bestehend

Regionale Festlegungen

-  Schmutz- und Mischabwasserleitung bestehend
-  Grundwasserschutzgebiet
-  Grundwasserfassung bestehend
-  Wassertransportleitung geplant
-  Wassertransportleitung geplant
-  OeBA (Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen) S = Sport bestehend
-  OeBA (Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen) F = Freizeit bestehend, Erweiterung geplant
-  OeBA (Weitere öffentliche Dienstleistungen): S = Sicherheit
-  Reservoir bestehend (im südlichen Teil der Gemeinde auf Plan nicht dargestellt)

In den Listen des Richtplantextes sind für Niederweningen folgende Objekte aufgeführt:

Nr.	Gemeinde	Objekt	Funktion	Trägerschaft	Realisierungsstand	Koordinationshinweise
14	Niederweningen	Freibad Sandhöli	F	Gemeinde	bestehend	
15		Fussballplatz	S	Gemeinde	Bestehend, Erweiterung geplant	
25	Niederweningen	Schiessanlage	S	Gemeinde Niederweningen	bestehend	

Regionaler Richtplan Zürcher Unterland, Karte Versorgung, Entsorgung/OeBA

Festgesetzt mit RRB Nr.106/2018

Die drei ausgewiesenen OeBA-Objekte bezeichnen den Fussballplatz (S), das Schwimmbad (F) und die Schiessanlage. Dies entspricht dem aktuellen Stand. Es ergibt sich daraus kein Handlungsbedarf der Gemeinde.

6 Kommunale Planung

Auf kommunaler Ebene sind die Richt- und Nutzungsplanung zu beachten. Nachfolgend werden zudem aktuelle Bauprojekte beschrieben, welche für die räumliche Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung sind.

6.1 Richtplanung

Die Gemeinde Niederweningen verfügt über einen kommunalen Gesamtplan inkl. Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1982. Für die Gemeinden besteht gemäss § 31 PBG keine Pflicht kommunale Teilrichtpläne zu erstellen. Eine Ausnahme bildet der Verkehrsplan. Auf den Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf nicht verzichtet werden.

6.1.1 Kommunalen Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan wurde im 1977 erarbeitet und mit dem Regierungsratsbeschluss vom 13. Oktober 1982 genehmigt. Seither wurde dieser weder überarbeitet noch aufgehoben. Der kommunale Gesamtplan umfasst den Siedlungs- und Landschaftsplan, den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie den Verkehrsplan.

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK beinhaltet eine "räumliche" Standortbestimmung und entwickelt die räumliche Strategie der Gemeinde für die kommenden 20 Jahre (Leitbild, Zielbild und Massnahmen).

Die Aktualisierung bzw. Neufassung des Verkehrsplanes geht als Massnahme aus dem REK hervor. In diesem Zusammenhang wird es unumgänglich sein, die weiteren Teile des nach wie vor rechtskräftigen kommunalen Gesamtplanes inhaltlich auf ihre Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu prüfen. Daraus wird hervorgehen, ob eine ersatzlose Aufhebung des Gesamtplanes (ausgenommen Verkehrsplan) oder dessen Ersatz durch eine aktualisierte kommunale Richtplanung erforderlich sein wird.

Allerdings nimmt das REK wesentliche Inhalte eines kommunalen Richtplanes vorweg. Der wesentliche Unterschied der beiden Instrumente besteht in ihrer jeweiligen Verbindlichkeit (Richtplan, Festsetzung durch Gemeindeversammlung: behördenverbindlich; REK: Verabschiedung durch Gemeinderat: behördenanleitend)

6.1.2 Kommunalen Verkehrsplan

Der kommunale Verkehrsplan wurde am 29. Juni 1982 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 13. Oktober 1982 vom Regierungsrat (Nr. 3767) genehmigt.

Der Verkehrsplan wurde im Jahr 2000 überprüft und revidiert. Am 4. Oktober 2001 wurde die Teilrevision des Verkehrsplanes von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Der Entwurf wurde jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht. Rechtskräftig ist daher immer noch der Verkehrsplan von 1982. Der kommunale Verkehrsrichtplan ist damit veraltet und muss überarbeitet werden.



*Kommunaler Gesamtplan, Verkehrsplan,
Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen*

*Festgesetzt am 29. Juni 1982 und mit RRB Nr.
3767 am 13. Oktober 1982 genehmigt*

*Kommunaler Richtplan, Verkehrsplan,
Revision 2000*

*Vom GR zuhänden Anhörung, öff. Auflage und
Vorprüfung verabschiedet am 19. September 2000*

6.2 Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Niederweningen umfasst die Bau- und Zonenordnung und den Zonenplan, den Kernzonenplan sowie den Erschliessungsplan. Ebenso werden der Quartierplan Vorderegg sowie die Planungszone beschrieben.

6.2.1 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan

Die Bau- und Zonenordnung sowie der Zonen- und Kernzonenplan wurden in den Jahren 2012 / 2013 total revidiert (RRB 86/2014). Die wesentlichen Inhalte der Revision waren:

- Aufhebung der Geschosszahlen
- Erhöhung der Baumassenziffer (Verdichtung nach innen)
- Überprüfung der Kernzonen (Anpassung der Abgrenzung, Lockerung der Vorschriften)
- Beibehaltung des Flachdachverbots

- Vorschriften zur Energienutzung.

Zudem war vorgesehen – mit der Revision des Zonenplanes – Erschliessungsstrassen, welche ausserhalb der Bauzonen liegen, einzuzonen und den benachbarten Bauzonen zuzuweisen. Diese Einzonung von Strassenflächen wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Dies weil der kantonale Richtplan des Kantons Zürich zu diesem Zeitpunkt (21. Juli 2014) noch nicht vom Bundesrat genehmigt war. Bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat durften die Bauzonen im Kanton Zürich nicht vergrössert werden. Die Gesamtüberprüfung des Richtplanes Kanton Zürich wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

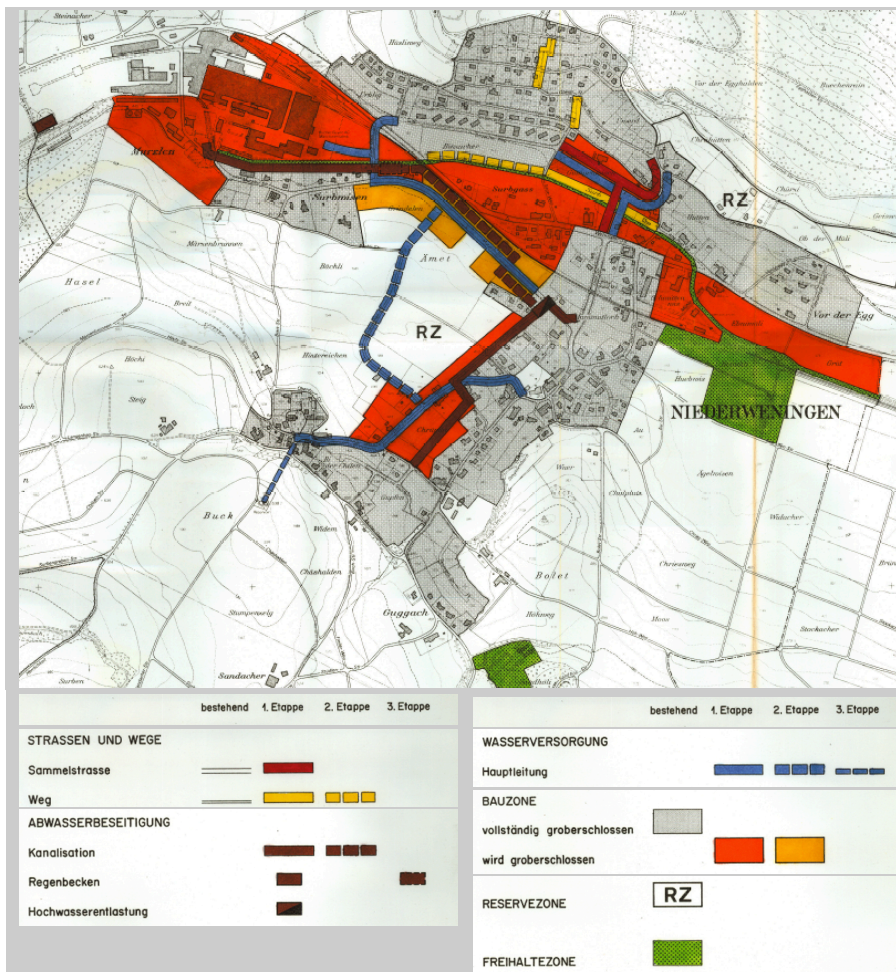
Das ARE hat in der Verfügung "Teilgenehmigung" vom 21. Juli 2014 darauf hingewiesen, dass für die Gebiete Ebnimüli / Grüt und das Gebiet nördlich der stark belasteten Wehntalerstrasse eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen sei. Diese unerschlossenen Gebiete können nur überbaut werden, wenn in einem geeigneten Verfahren sichergestellt wird, dass die Planungswerte (Flug- und Strassenlärm) eingehalten werden können.

Seit der Ausarbeitung der Planung sind vier Jahre vergangen. Im nachfolgenden Kapitel wird der Überbauungs- und Erschliessungsstand dargestellt. Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Potential des Siedlungsgebietes sind in der quantitativen Ortsanalyse (Kapitel 7) enthalten.

6.2.2 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan steuert die Erschliessung der Gemeinde und zeigt auf, zu welchem Zeitpunkt welche Groberschliessungsmassnahmen getroffen werden müssen (§ 91 PBG). Der Erschliessungsplan stammt aus dem Jahr 1986 (RRB 789/1986). Seither wurde dieser nicht mehr aktualisiert.

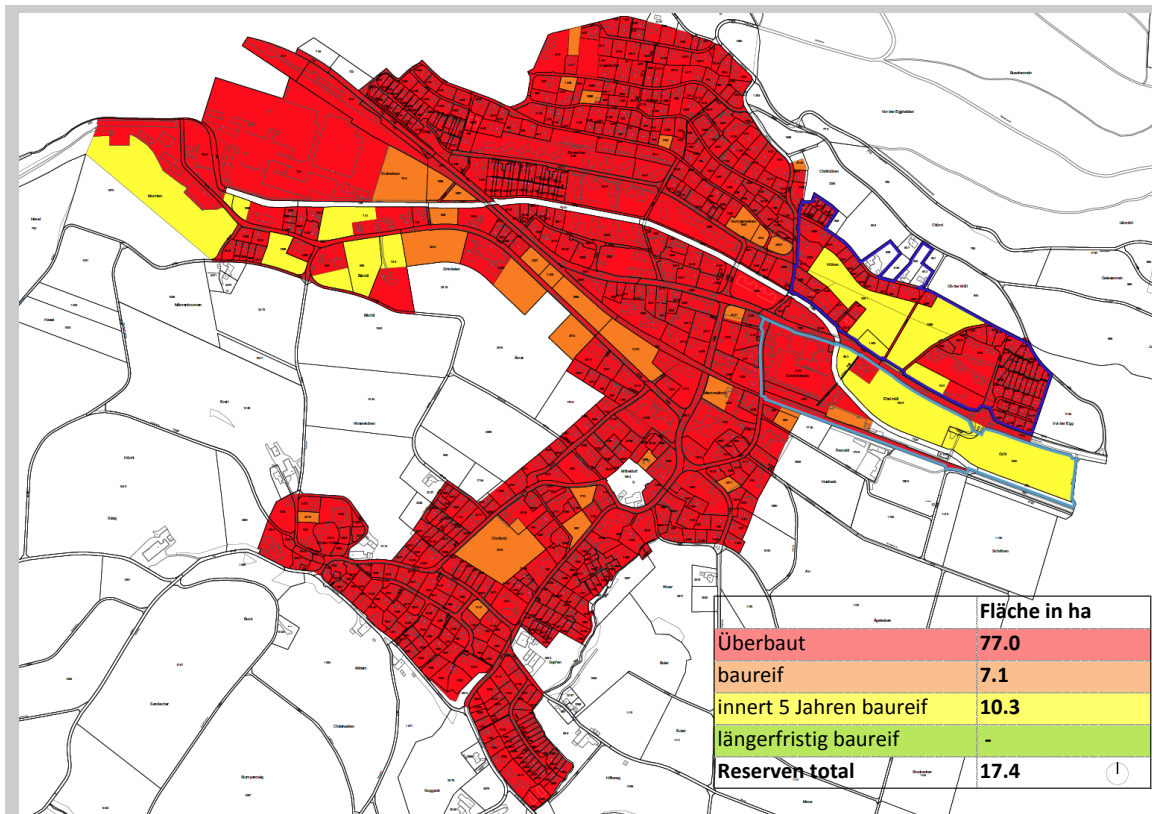
Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans im Jahr 2014 wurde in Kapitel 7 des Berichts zur Revision folgender Hinweis gemacht: "Da es keine grösseren Neueinzonungen gibt, sondern nur Arrondierungen der bestehenden Bauzone im weitgehend erschlossenen Gebiet, wird auf eine Aktualisierung des Erschliessungsplanes zu diesem Zeitpunkt verzichtet."



Erschliessungsplan
Festgesetzt mit
RRB 789/ 1986

Eine grobe Prüfung des Erschliessungs- und Überbauungsstandes (vgl. nachfolgende Abbildung) ermöglicht keine abschliessende Aussage, ob die bestehenden Groberschliessungsmassnahmen insbesondere für die Gebiete Murzlen, Vorderegg, Ebnimüli und Grüt hinreichend sind.

Es gilt zu überprüfen, ob eine Etappierung der Groberschliessungsmassnahmen und damit indirekt auch eine Baulandetappierung immer noch angezeigt ist. Sofern eine Etappierung aus sachlichen Gründen sich weiterhin als zweckmässig erweist, ist der Erschliessungsplan gesamthaft neu zu fassen. Wenn die Gemeinde beabsichtigt, die gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan noch fehlenden Massnahmen auszuführen und über die hierfür notwendigen Kredite verfügt (1. Etappe gilt als gebundene Ausgabe) kann anschliessend der Erschliessungsplan aufgehoben werden. Es ist eine umfassende technische Prüfung aller Groberschliessungsmassnahmen vorzunehmen und den Entscheid über das weitere Vorgehen darauf abzustützen.



Überbauungs- und Erschliessungsstand Mai 2018

Überbaute Bauzonen

■ überbaut

Nicht überbaute Bauzonen nach Baureife

■ baureif

■ Innert 5 Jahren baureif

Weitere Informationen

 Perimeter Quartierplan Vorderegg

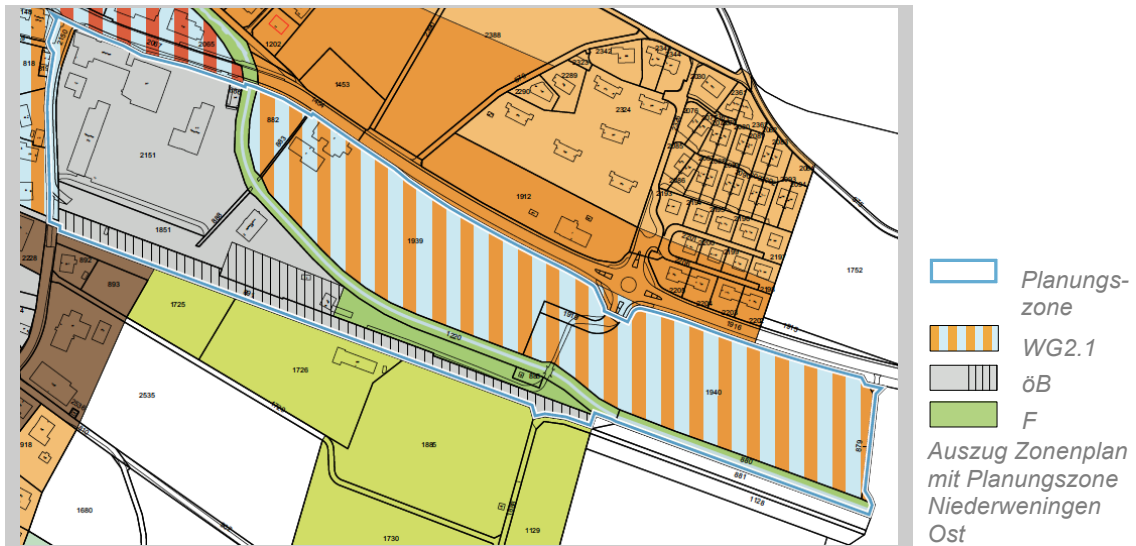
 Perimeter Planungszone gemäss § 346

6.2.3 Planungszone Gebiet Niederweningen Ost

Im östlichen Teil des Siedlungsgebietes hat die Gemeinde Niederweningen noch beträchtliche Wohnzonenreserven, die nun aufgrund der Ergänzung der Lärmschutzverordnung mit Artikel 31a im Jahr 2015 aktiviert werden können. Konkret handelt es sich um das Quartierplangebiet Vorderegg (Quartierplanverfahren bisher sistiert, da innerhalb 50 dB Linie) sowie die Areale Ebnimüli und Grüt (nicht hinreichend erschlossen, innerhalb 50 dB Linie).

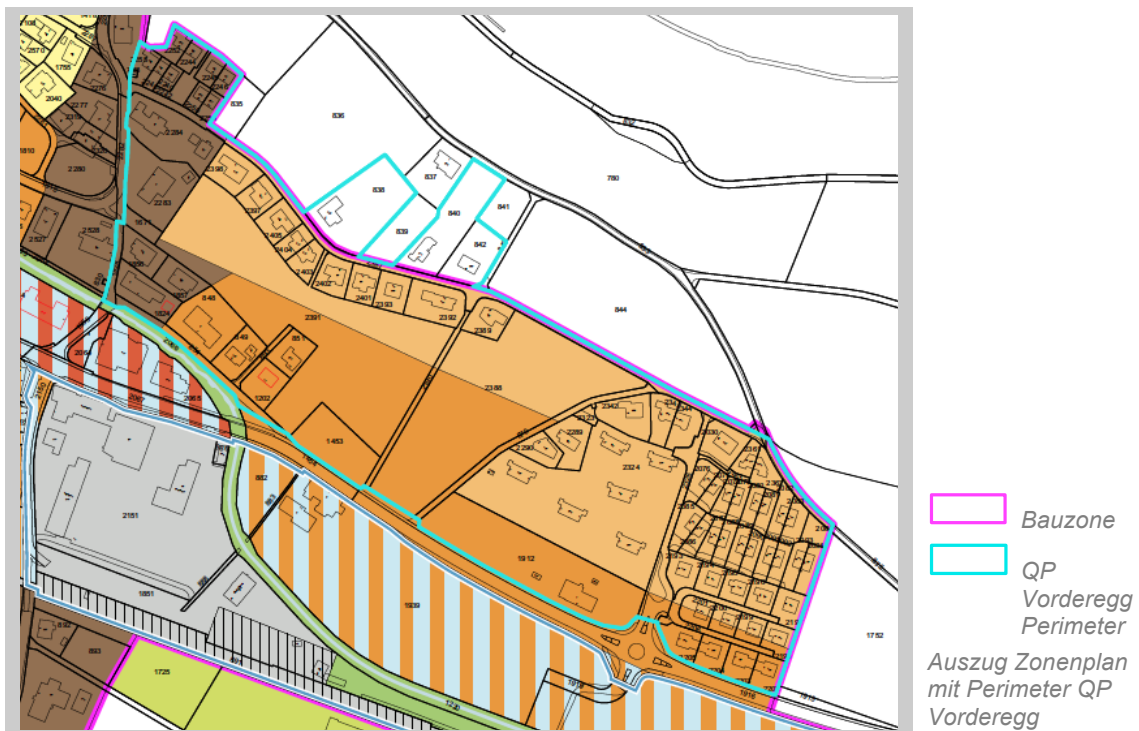
Die künftige Erschliessung des Gebiets um den Bahnhof Niederweningen-Dorf (Bahnhofareal, Schulareal, Gemeindehaus, Areale Ebnimüli und Grüt sowie Fussballplätze) kann aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und gegenseitigen Abhängigkeiten nur gesamthaft gelöst werden. Eine Überbauung insbesondere des Areals Ebnimüli ohne eine zugrundeliegende Gesamtplanung (mindestens) der Erschliessung über das ganze Gebiet um den Bahnhof, würde die Suche nach möglichen alternativen Erschliessungsvarianten massgeblich einschränken.

Aufgrund dieser komplexen Fragestellungen und gegenseitigen Abhängigkeiten, die es zu lösen gilt, hat der Gemeinderat im März 2018 bei der Baudirektion eine Planungszone beantragt. Diese wurde mit der Verfügung der Baudirektion vom 17. April 2018 erlassen und materiell unter anderem mit der zu lösenden Erschliessungsfrage begründet.



6.2.4 Quartierplan Vorderegg

Das Quartierplangebiet Vorderegg umfasst ca. 8.4 Hektaren. Teilweise ist es bereits überbaut. Es beinhaltet jedoch noch beträchtliche Wohnzonenreserven.



Das Quartierplanverfahren wurde im Jahr 2000 eingeleitet und zur Vorprüfung eingereicht (VPB vom 5. April 2001). Aufgrund der Fluglärmproblematik wurde der Quartierplan (QP) im Jahr 2001 sistiert (GRB vom 6. März 2001). Nach 2001 wurden diverse Bauten innerhalb des QP-Gebiets bewilligt mit der Begründung, dass der QP dadurch nicht nachteilig präjudiziert werde und die Bauten den Vorgaben im QP entsprechen.

Das Verfahren zum QP Vorderegg soll wieder aufgenommen werden. Die Gemeinde hat 2017 eine Stellungnahme bezüglich Wiederaufnahme des QP-Verfahrens beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich eingefordert und erhalten.

Das ARE fordert im Schreiben vom 2. Mai 2017 eine aktuelle Planungsversion zur Neubeurteilung. Darin ist die Förderung der Siedlungsqualität zu beachten und gemäss § 123 Abs. 3 PBG zuerst die Bebauungs- sowie Aussenraumstruktur – mit Variantenvergleich – aufzuzeigen. Die Erschliessung und Grundstückseinteilung ist anschliessend auf die gewählte Variante auszurichten. Das ARE weist zudem auf die Einhaltung der Planungswerte gegenüber der stark befahrenen Wehntalerstrasse hin. Die Anforderungen gemäss Art. 31a LSV sind mit einem privaten Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich sicherzustellen.

Teile des QP-Perimeters liegen ausserhalb der Bauzonen und des Siedlungsgebietes. Gemäss § 124 PBG sind Quartierpläne grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen. Bei einer Wiederaufnahme des Verfahrens gilt es diesen Aspekt zu berücksichtigen. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse sind zu analysieren und der bisherige Perimeter ist zu hinterfragen. Erst in einem zweiten Schritt sollen die Lärmthematik und die Erschliessungsfragen angegangen werden.

6.2.5 Entwicklung Areal Murzlen

Ende Juni hat die Nachbargemeinde Schneisingen an einer öffentlichen Veranstaltung über die geplante Gesamtrevision des Zonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung informiert. Teil dieser Revision ist eine massgebliche Nutzungsintensivierung auf Industrieareal West der Firma Bucher, für die ein Eintrag im Richtplan des Kantons Aargau nötig wird. Das Areal West bildet eine Einheit mit der Industriezone auf dem Gemeindegebiet von Niederweningen. Das gesamte Industriegebiet ist heute im Besitz der Firma Bucher und wurde bisher auch von ihr genutzt. Die Firma Bucher beabsichtigt nun ihre gesamten Aktivitäten auf das Areal Ost (Niederweningen) zu verlegen. Damit wird die Industriezone in Schneisingen für Drittnutzungen frei. Die Planungsarbeiten sind erst in der Anfangsphase. Es

ist jedoch künftig mit Änderungen von Art und Mass der Nutzungen zu rechnen.

Ein Verkehrsgutachten, das im Auftrag der Firma Bucher erstellt wurde bestätigt, dass das Projekt Bucher die Anforderungen (mind. VQS D auf dem Kantonsstrassennetz) gemäss dem kantonalen Kapazitätsnachweis (Kt. Aargau) nicht erfüllt.⁶

Am 22. Oktober 2018 hat der Gemeinderat zur geplanten Entwicklung eine Stellungnahme zuhanden des Gemeinderates Schneisingen abgegeben. Grundsätzlich steht der Gemeinderat einer koordinierten Entwicklung des zusammenhängenden Arbeitsgebiets (Schneisingen und Niederweningen) positiv gegenüber. In Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen und die Konkurrenz des bestehenden Gewerbes (insbesondere der lokalen Verkaufsgeschäfte) äussert er sich aber kritisch. Am 20. November 2018 findet eine Besprechung über die Stellungnahme mit der Gemeinde Schneisingen statt. Vertreter der Kantone Aargau und Zürich, sowie der betroffenen Regionen und der Firma Bucher werden ebenfalls anwesend sein.

6.3 Bauprojekte

Doppel-Sporthalle Wehntal: Die Schule Wehntal plant auf dem Areal der Sekundarschule beim Bahnhof Niederweningen Dorf eine Doppeltturnhalle. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der vier Gemeinden Niederweningen, Oberweningen, Schleinikon und Schöffli-dorf haben an der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 dem Projekt Doppel-Sporthalle Wehntal und Schulraumerweiterung Schule Schmittenwis zugestimmt. Das Baugesuch ist bereits eingereicht. Die Bauarbeiten sollen im 2019 starten.

Auswirkungen hat das Projekt die Überlegungen zur öffentlichen Parkierung (Tiefgarage) und auf die Erschliessung des Bahnhofgebiets "Niederweningen Dorf", die im Zusammenhang mit der rechtskräftigen Planungszone zu klären ist.

Ausbau Busbahnhof und Strasseninstandsetzung (Bahnhof Niederweningen): Die Wehntalerstrasse soll im Bereich Bahnhof Niederweningen saniert und gleichzeitig der Bahnhofvorplatz zu einem Busbahnhof umgestaltet werden. Mit den Massnahmen wird die Verkehrssicherheit erhöht und der Strassenbereich aufgewertet. Der Regierungsrat hat das Projekt mit Beschluss Nr. 725/2018 festgesetzt und Ausgaben von rund 5.3 Millionen Franken bewilligt. Die Bauarbeiten sollen im Herbst 2018 beginnen und dauern rund eineinhalb Jahre.

In Bezug auf das REK relevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

⁶ Bucher-Guyer AG (2018), S. 18.

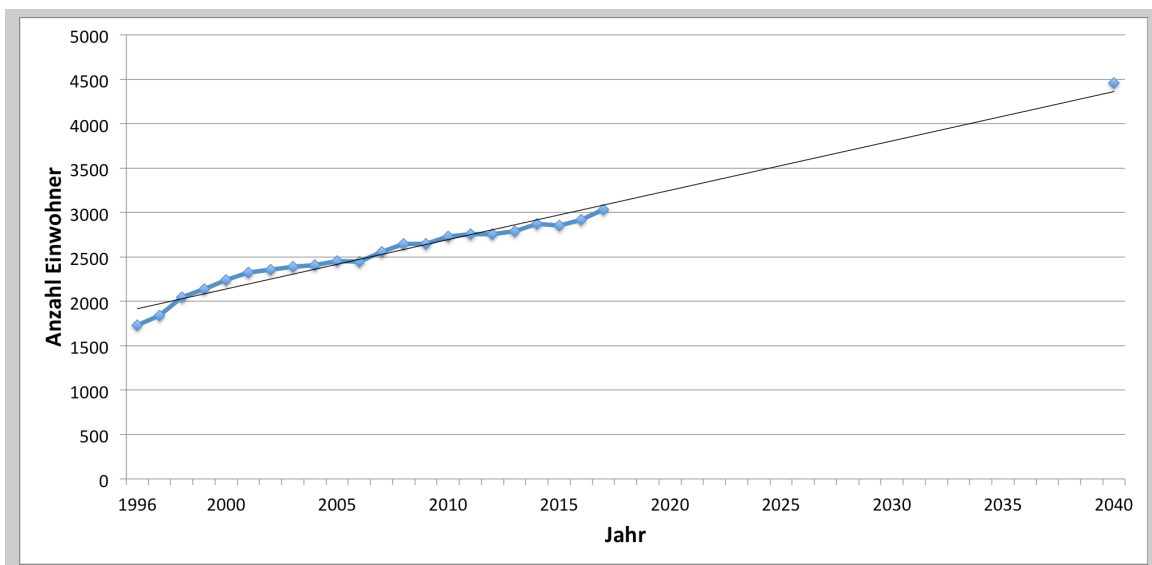
7 Quantitative Ortsanalyse

Mit der quantitativen Ortsanalyse wird das Potential des Siedlungsgebietes abgeschätzt. Es wird dargestellt, ob und wie die Vorgaben aus der überkommunalen Planung umgesetzt werden können.

7.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Niederweningen hat sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Im Jahr 1996 wohnten rund 1'500 Einwohner in der Gemeinde. Im Jahr 2017 waren es rund 3'000 Personen. Bei einer kontinuierlichen Entwicklung, wie bisher würde dies eine Einwohnerzahl von knapp 4'500 Einwohner im Jahr 2040 bedeuten. Der Gemeinderat hat im Leitbild festgehalten, dass ein mässiges und stetiges Bevölkerungswachstum angestrebt wird. Die Bevölkerung der Gemeinde Niederweningen soll im Jahr 2040 rund 4'200 Personen umfassen, was einer Zunahme um total 1'200 Einwohner bezogen auf den Stand 2017 entspricht.

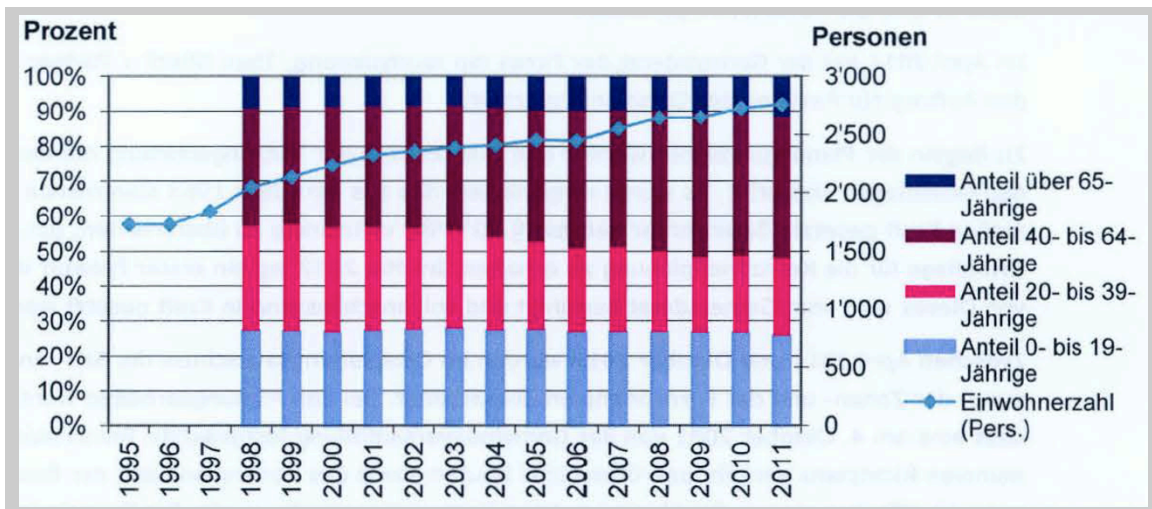
Um eine realistische Einschätzung zu erhalten, ist die Bevölkerungsprognose mit den Kapazitäten der Bauzonen in Bezug zu setzen. Im nachfolgenden Kapitel wird das (Einwohner-) Potential des Siedlungsgebietes unter Beachtung der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (vgl. Kapitel 6.2.1) abgeschätzt.



Einwohnerzahl 1996 bis 2017 (Quelle BfS)

Trend bis 2040 unter der Annahme einer konstanten Entwicklung

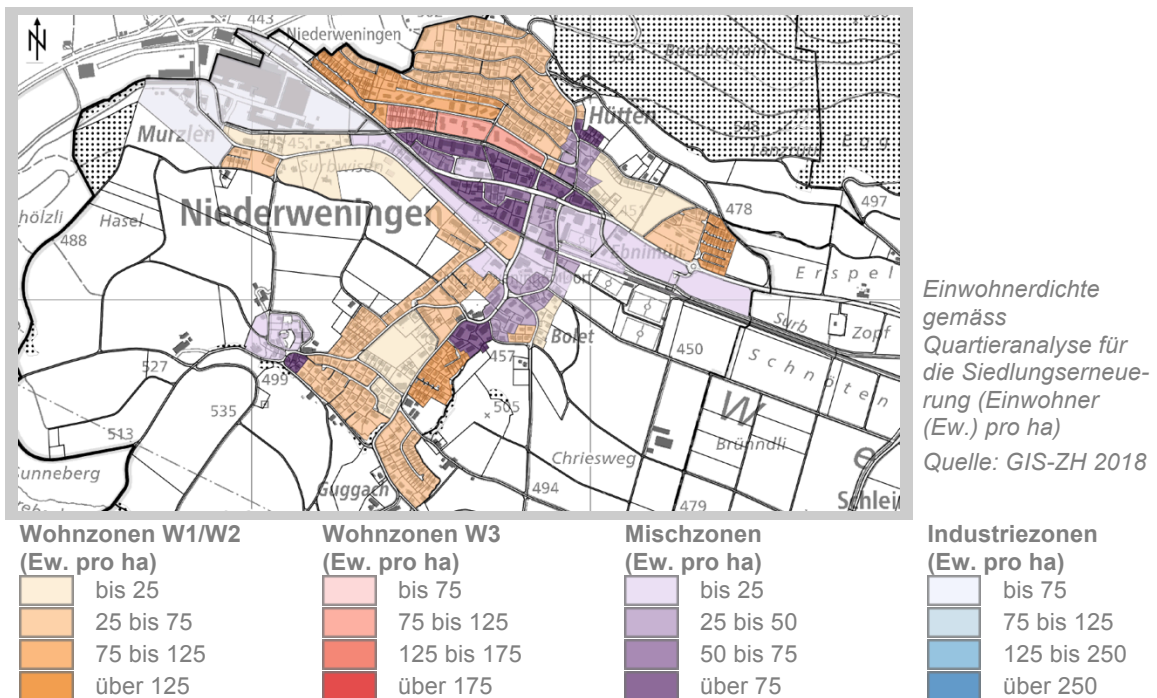
Die Bevölkerungszunahme ergibt sich, gemäss Bericht zur Ortsplanungsrevision 2012 / 2013, in erster Linie aus einer positiven Wanderungsbilanz. Die Altersstruktur der Bevölkerung wurde im Rahmen der Revision analysiert. Aus dem Bericht geht hervor, dass seit 2005 ein beginnender Überalterungsprozess festzustellen ist.



Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppe
(Quelle: Bericht zur Ortsplanungsrevision 2012 / 2013, Statistisches Amt Kanton ZH, 2012)

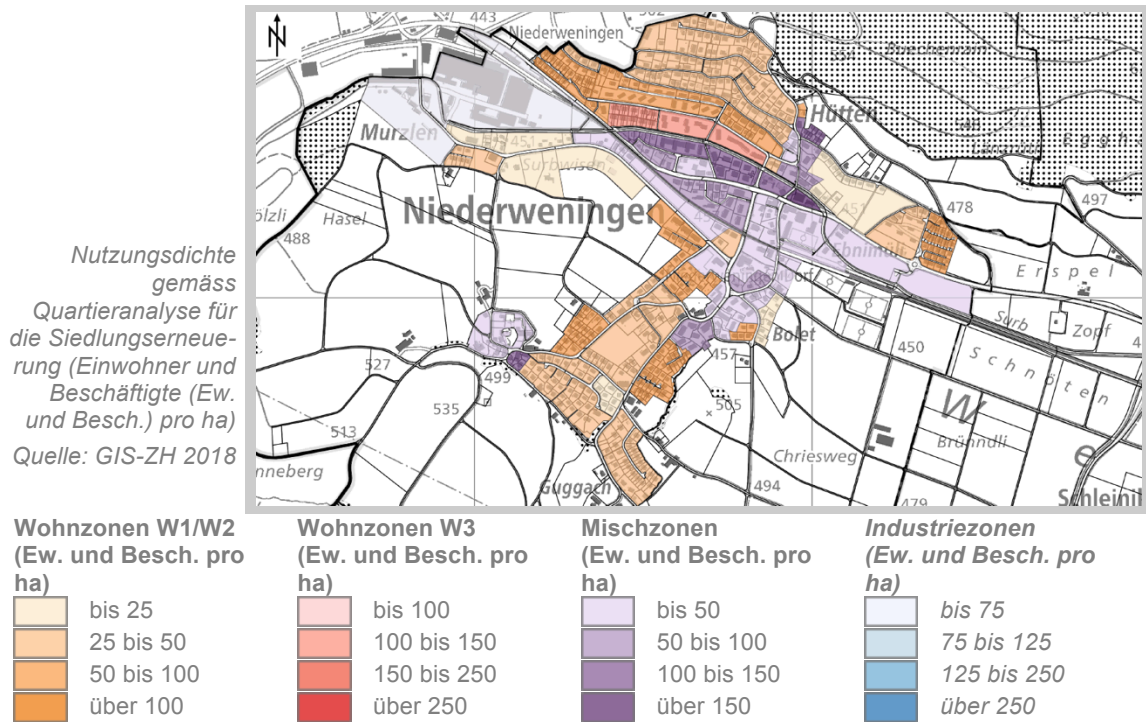
7.1.1 Einwohner und Nutzungsdichte

Im Kanton Zürich stellt das Instrument "Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung" zur Verfügung (GIS-Browser). Die räumliche Einteilung in sogenannte Kleinquartiere gibt detaillierte Einblicke zu verschiedenen Themen betreffend Nutzung und Bebauung (Baujahr, Bebauungsstruktur, Anzahl Einwohner, Anzahl Beschäftigte, Geschossflächenreserven, Haushaltsformen, usw...). Ebenso werden die Einwohner- (Einwohner pro Hektare) und die Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) dargestellt.

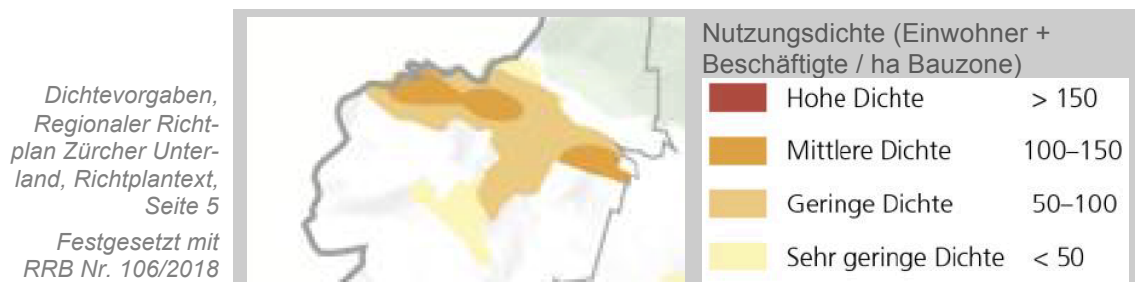


Die Einwohnerdichte ist insbesondere im Westen in den Gebieten Murzlen / Bächli, im Süden im Gebiet Chrümbi und im Osten in den

Gebieten Ebnimüli / Grüt und Vorderegg sehr gering (bis 25 Einwohner pro Hektare). Hier sind auch die grössten Baulandreserven vorhanden (vgl. Überbauungs- und Erschliessungsstand 2018). Auch bei den Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) zeigt sich ein ähnliches Bild.



Die Dichtevorgaben für das Jahr 2030 im regionalen Richtplan entsprechen in weiten Teilen den bereits bestehenden Nutzungsdichten in der Gemeinde. Mit der Überbauung der bestehenden Baulücken können die angestrebten Dichten erreicht werden. Es sind keine Um- oder Aufzonungen nötig.



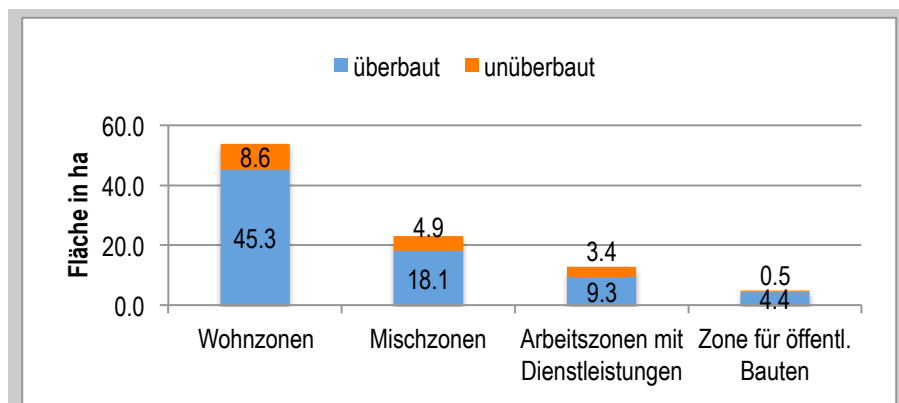
Gebiete mittlerer Dichte an der Wehntalerstrasse: Gemäss den Dichtevorgaben im regionalen Richtplan Zürcher Unterland sind in den Gebieten Ebnimüli / Grüt und Murzlen / Surbwisen bis Surbgass mittlere Dichten von 100-150 Einwohner und Beschäftigten pro Hektaren anzustreben. Diese Dichte wird im Gebiet Surbgass teilweise bereits erreicht in den anderen Gebieten liegt die Dichte deutlich tiefer. Dies insbesondere weil, grosse Flächen noch nicht überbaut sind.

Gebiete mit geringer Dichte in weiten Teilen des Siedlungsgebietes:
Im überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes wird eine geringe Dichte von 50-100 Einwohnern und Beschäftigten vorgegeben und teilweise bereits heute erreicht.

Sehr geringe Dichten im Süden und Norden des Siedlungsgebietes:
In den südlichen und nördlichen Gebieten wird eine sehr geringe Dichte von bis 50 Einwohnern und Beschäftigten vorgegeben und bereits heute erreicht.

7.2 Baulandreserven

Die Bauzonen der Gemeinde Niederweningen umfassen 94.5 ha. Die Gemeinde verfügt über beträchtliche Bauzonenreserven. Eine gemeindeinterne Erhebung⁷ der Reserven im Mai 2018 weist ca. 3.4 ha Gewerbe- oder Industriezonen, ca. 4.9 ha Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen, Kernzonen) und ca. 8.6 ha Wohnzonen aus. Zusammen mit den Reserven in den Zonen für öffentliche Bauten ergeben sich total ca. 17.4 ha Bauzonenreserven.



Bauzonen in Niederweningen überbaut und unüberbaut; Stand 2018

Datenquelle: Überprüfung Überbauungs- und Erschliessungsstand 2018, eigene Darstellung

	Fläche in ha
Total G	2.2
Total I	1.2
Total Arbeitszonen	3.4
Total öB	0.5
Total öffentliche Zonen	0.5
Total K	0.2
Total Kernzonen (Wohnen und Arbeiten)	0.2
Total W 1.2	0.6
Total W 1.5	1.2
Total W 2.1	6.8
Total WG 2.1	4.7
Total Wohnzonen	13.3
Summe Total	17.4

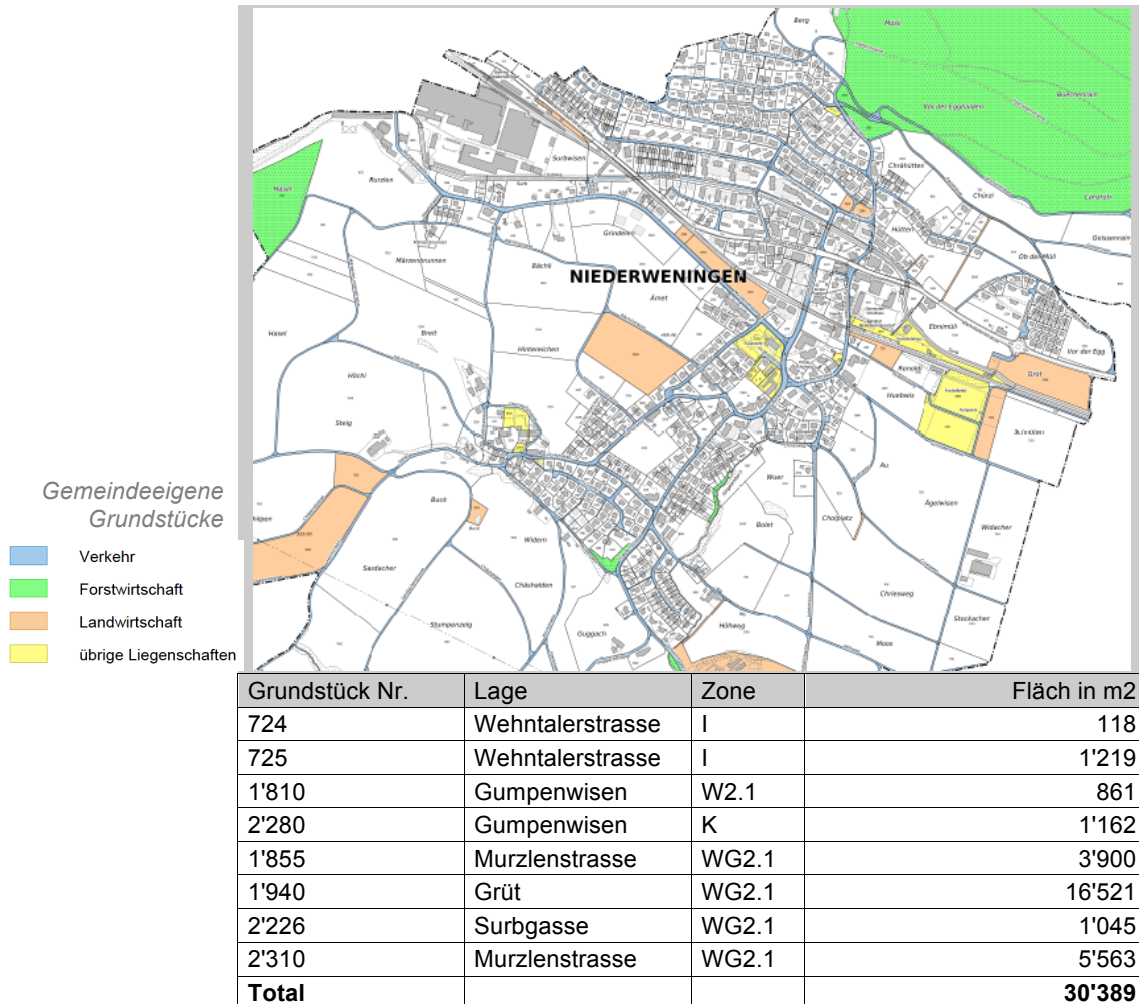
Übersicht Baulandreserven

Quelle: Eigene Darstellung

⁷ Erhebung zum Überbauungs- und Erschliessungsstandes, Mai 2018.

7.2.1 Eigentumsverhältnisse

Rund 30'000 m² Bauzonenflächen liegen im Eigentum der Gemeinde. Darin eingeschlossen sind grosse unüberbaute Grundstücke in den Gebieten Grüt und Murzlenstrasse.



Weitere grosse zusammenhängende Bauzonenreserven sind im Eigentum weniger privater Grundeigentümer. Teilweise sind bereits Überbauungsabsichten bekannt.

Areal	Fläche	Zone	Eigentum	Absichten
Vorderegg	1.6 ha	W1.5 / W2.1	Privat	Wiederaufnahme sistiertes QP-Verfahren
Chrümbi	1.1 ha	W2.1	Privat	Handänderung im 2018, Überbauungsabsichten vorhanden
Ebnimüli	1.7 ha	WG2.1	Privat	Überbauungsabsichten vorhanden
Murzlen West	5 ha	I	Privat	Weitgehend überbaut

7.3 Potential des Siedlungsgebietes

Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Niederweningen sind noch nicht ausgeschöpft. Neben Geschossflächenreserven im Bestand, sind grosse Baulandreserven vorhanden.

Im Jahr 2017 verfügte die Gemeinde über 3'000 Einwohner. Gemäss Zielbild soll die Einwohnerzahl bis 2040 um rund 1'200 Personen steigen (vgl. Kapitel 7.1). Die angestrebte Zunahme entspricht etwa dem Potential der noch unbebauten Grundstücke in den Wohnzonen sowie der Wohn- und Gewerbezone:

Einwohnerpotential der unüberbauten Wohnzonen								
Bauzone und BMZ (m ³ /m ²)	Fläche F (ha)	Massgebliche Grundfläche ⁸ mGF (m ²)	Umrechnung Geschossfläche	Ausbaugrad AG in %	Wohnanteil W in %	Bruttogeschossfläche Wohnen BGF (m ²)	Annahme: BGF pro Einwohner BGF _{ew} (m ²)	Einwohnerpotential EW _{Kap}
W1.2	0.60	5'400	3.5	100	100	1'851	65	28
W1.5	1.20	10'800	3.5	100	100	4'629	60	77
W2.1	6.80	61'200	3.5	100	100	36'720	55	668
WG2.1	4.70	40'185	3.5	100	95	24'111	55	438
Total	13.5	117'585				67'311		1'212

Die Abschätzung des Einwohnerpotentials der gesamten rechtskräftigen Bauzonen zeigt, dass die rechtskräftigen Bauzonen bei einem Vollausbau der Zonen (Ausbaugrad 100%) und mit dem max. zulässigen Wohnanteil pro Zone ein Gesamtpotential von rund 6'100 Einwohner aufweisen.

Gesamtpotential der rechtskräftigen Bauzonen								
Bauzone und BMZ (m ³ /m ²)	Fläche F (ha)	Massgebliche Grundfläche ⁹ mGF (m ²)	Umrechnung Geschossfläche	Ausbaugrad AG in %	Wohnanteil W in %	Bruttogeschossfläche Wohnen BGF (m ²)	Annahme: BGF pro Einwohner BGF _{ew} (m ²)	Einwohnerpotential EW _{Kap}
K	8.47				60			425
W1.2	9.79	88'110	3.5	100	100	30'209	65	465
W1.5	19.09	171'837	3.5	100	100	73'644	60	1'227
W2.1	20.81	187'290	3.5	100	100	112'374	55	2'043
W2.4	2.80	25'200	3.5	100	100	17'280	50	346
WG2.1	7.18	64'620	3.5	100	100	38'772	55	705
WG2.4	7.30	65'700	3.5	100	95	45'051	50	901
Total	75.44							6'112

⁸ Bauzonenfläche abzüglich Verkehrsfläche (10%)

⁹ Bauzonenfläche abzüglich Verkehrsfläche (10%)

Ein Ausbaugrad von 100%, (inkl. max. Ausschöpfung Wohnanteil) in allen Wohnzonen ist nicht wahrscheinlich. Für eine realitätsbezogene Betrachtung wurde mit entsprechenden Korrekturfaktoren für den Ausbaugrad und Wohnanteil gerechnet. Damit ergibt sich ein Gesamtpotential von rund 5'700 Einwohnern (bei Neuüberbauung).

Gesamtpotential der rechtskräftigen Bauzonen unter angepassten Korrekturfaktoren Ausbaugrad und Wohnanteil								
Bauzone und BMZ (m ³ /m ²)	Fläche F (ha)	Massgebliche Grundfläche ¹⁰ mGF (m ²)	Umrechnung Geschossfläche	Ausbaugrad AG in %	Wohnanteil W in %	Bruttogeschossfläche Wohnen BGF (m ²)	Annahme: BGF pro Einwohner BGF _{ew} (m ²)	Einwohnerpotential EW _{Kap}
K	8.47				60			425
W1.2	9.79	74'894	3.5	85	100	25'678	65	395
W1.5	19.09	154'653	3.5	90	100	66'280	60	1'105
W2.1	20.81	177'926	3.5	95	100	106'755	55	1'941
W2.4	2.80	25'200	3.5	100	100	17'280	50	346
WG2.1	7.18	58'320	3.5	95	95	34'992	55	636
WG2.4	7.30	62'415	3.5	100	95	42'799	50	856
Total	75.44							5'704

7.3.1 Erläuterung zur Potentialabschätzung

Für die Abschätzung der Kapazitäten wurden jeweils 10 % der Fläche eines Gebietes für die Verkehrsflächen in Abzug gebracht. In der Gemeinde Niederweningen wird das Nutzungsmass über die Baumassenziffer m³/m² geregelt, weshalb für die Berechnungsformel zusätzlich ein Umrechnungsfaktor für die Geschosshöhen festgelegt wurde (3.5 m für Wohnnutzung). Für den Ausbaugrad sowie die Nutzungsanteile für Wohnen (alles in Prozent %) wurde eine Annahme getroffen. All diese Vorgaben und Annahmen ergeben folgende Formel für die Abschätzung der Einwohnerkapazitäten:

$$\text{Einwohnerkapazität: } EW_{Kap} = \frac{(((F*(1-V))*BMZ*AG)/h)*W}{BGF_{EW}}$$

(F: Gebietsfläche in m², V: Verkehrsflächenanteil in %, BZ: Baumassenziffer in m³/m², AG: Ausbaugrad in %, h: Umrechnungsfaktor Geschosshöhe, W: Wohnanteil in %,)

Das Einwohnerpotential der Kernzone wurde aus der Quartieranalyse des Kantons und den darin enthaltenen diesbezüglichen Aussagen übernommen.

¹⁰ Bauzonenfläche abzüglich Verkehrsfläche (10%)

8 Qualitative Betrachtung

Die Inhalte und die Flughöhe des Räumlichen Entwicklungskonzepts ergaben keine Notwendigkeit für eine detaillierte qualitative Ortsanalyse. Die nachfolgende qualitative Betrachtung gibt einen Überblick über die Lage und Anbindung der Gemeinde, die auffälligen Merkmalen des Siedlungsgebiets und die verkehrlichen Aspekte. Aufgrund der dringlichen raumplanerischen Fragestellungen fokussiert das Räumliche Entwicklungskonzept und damit auch der Grundlagenbericht stark auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Niederweningen.

8.1 Siedlung

Niederweningen ist eine ländliche Gemeinde mit rund 3'000 Einwohnern. Sie liegt im Wehntal und ist eingebettet zwischen den Lägern im Süden und Egg im Norden. Die landwirtschaftlich geprägte Landschaft, gefasst durch die Hügelketten Lägern und Egg bildet ein grosszügiges Naherholungsgebiet.

Die Gemeinde hat drei historisch bedeutsame Kerne (Oberdorf, Mitteldorf und Hütten). Über die Zeit sind sie zu einem mehr oder weniger kompakten Siedlungskörper zusammengewachsen. Das Siedlungsbild ist stark durch Einfamilienhäuser geprägt. Dazwischen tauchen immer wieder Riegelhäuser aus dem 19. Jahrhundert auf. Innerhalb des Siedlungsgebiets stehen drei kantonal geschützte Objekte (Gebäude des Oberstufen-Schulhauses) und zwölf regionale Denkmalschutzobjekte. Einige Bauten sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Firma Bucher entstanden und stellen Zeitzeugen der industriellen Entwicklung von Niederweningen dar. Ein spezielles Merkmal der Gemeinde sind die diversen Brunnen, die im gesamten Siedlungsgebiet immer wieder auftauchen.

Es ist kein eigentliches Dorfzentrum auszumachen. Die Diskussionen im Zuge des REK-Prozesses haben ergeben, dass es keinen zentralen Ort für Begegnungen gibt; ein solcher aber erwünscht wäre.

8.2 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Niederweningen gehört zur Region Zürich Unterland. Die Nachbargemeinden mit direkter Verbindung über die Wehntaler- und Surbtalstrasse sind Schleinikon (ZH) und Schneisingen (AG). Das Gemeindegebiet von Niederweningen grenzt an periphereren Lagen ebenfalls an die Gemeinden Otelfingen (ZH), Ehrendingen (AG), Wettingen (AG) und Siglistorf (AG).

Wie der Blick auf die Nachbargemeinden zeigt, liegt Niederweningen an der Grenze zum Kanton Aargau. Die Beantwortung raumplanerische Fragestellungen erfordern somit nicht nur Anstrengungen auf kommunaler und regionaler, sondern auch auf kantonaler und interkantonaler Ebene.

Ein kantonsübergreifendes Thema sind beispielsweise die Strassen. Die Wehntalerstrasse (Staatsstrasse) ist die Verbindungsachse via Dielsdorf nach Bülach oder nach Zürich. In der Nachbargemeinde Schneisingen geht sie beim Kreisel Murzlen in die Surbtalstrasse über. Diese ist ebenfalls eine Staatsstrasse und führt Richtung Baden. Vom Kreisel Murzlen führt die Landstrasse in nördliche Richtung via Bad Zurzach Richtung Waldshut-Tiengen (Deutschland).

Ein weiteres kantonsübergreifendes Thema bildet das Industriegebiet (Bucher Areal). Zusammen mit der Industriezone auf dem Gebiet von Schneisingen bildet es ein 10 Hektaren grosses Industriegebiet im Westen der Gemeinde. Der Standort des Gebiets liegt von Zürich her am Ende des Wehntals und von Baden Her am Ende des Surbtals. Eine Nutzungsintensivierung an diesem Standort kann für beide Tal-schaften erhebliche Auswirkungen mit sich bringen und erfordert daher ausserordentliche Anstrengungen bezüglich Koordination und Kommunikation.

Die Gemeinde profitiert von der S-Bahn Linie, die eine direkte Verbindung nach Zürich gewährleistet. Die Verbindung zum Flughafen Zürich ist mit einer Umsteigebeziehung und einer Dauer von ca. 35 Minuten ebenfalls gut.

Die Nähe zum Flughafen Zürich ist einerseits ein Vorteil, sie äussert sich jedoch auch in Form von Fluglärm. In der Vergangenheit waren im östlichen Teil der Gemeinde wesentliche Baulandreserven wegen der Fluglärmproblematik blockiert. Mit der Änderung bzw. Ergänzung der Lärmschutzverordnung im Jahr 2015 sind diese Gebiete – unter Einhaltung definierter Bedingungen – wieder erschliess- und überbaubar.

8.2 Verkehr

Die Gemeinde Niederweningen hat zwei Bahnhöfe „Niederweningen“ im Westen und „Niederweningen Dorf“ im Osten. Der Hauptbahnhof Zürich mit der S-Bahn in rund 30 Minuten erreichbar. Die Linie wird heute im Halbstundentakt bedient. Der Bahnhof Niederweningen wird auch von den Einwohnern der angrenzenden Aargauer Gemeinden intensiv genutzt. Zurzeit wird an dieser Lage ein Bushof erstellt. Der Abschluss der Bauarbeiten ist auf Mitte 2020 terminiert. Ein Ortsbus besteht nicht. Die Distanzen innerhalb der Gemeinde werden folglich in der Regel zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt.

Die Hauptverkehrsachse Wehntalerstrasse (Staatsstrasse) teilt die Gemeinde faktisch in eine Nord- und eine Südseite. Neben den Lärmemissionen wird insbesondere die Querung der Wehntalerstrasse von der Bevölkerung als problematisch gesehen. Eine Optimierung ist zwingend. Der Strassenraum ist heute stark verkehrsdominiert. Dies wird verstärkt durch die Abgrenzung vieler angrenzender

Grundstücke mit Lärmschutzwänden. Eine qualitative Aufwertung mit visuellen Effekten, welche sich tempo- und damit auch lärmreduzierend auswirkt, wäre wünschenswert. Aufgrund der Gefährdung durch den Verkehr wurde an der Bevölkerungskonferenz der Ruf bis hin zu einem Umfahrungstunnel laut. Obwohl „Tempo-30“ über die gesamte Gemeinde im Jahr 2010 abgelehnt wurde, kam anlässlich der Bevölkerungskonferenz die Einführung von lokalen „Tempo 30“-Zonen erneut zur Sprache.

Das Wander- und Fusswegenetz ist bereits gut ausgebaut. Im Bereich des Siedlungsgebiets sind gemäss rechtskräftigem Verkehrsrichtplan drei neue Wegabschnitte geplant.

Heute besteht ein Radweg, der die Ost-West Verbindung innerhalb der Gemeinde als auch mit den Nachbargemeinden gewährleistet. Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es bislang keine ausgewiesenen Nord-Süd Verbindungen für den Veloverkehr.

Literatur

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL (2015): Gefahrenkartierung Naturgefahren, Wehntal / Bachsertal, Technischer Bericht, Dezember 2015.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE (2018): Bauzonen und Geschossflächenreserven nach Gemeinden und Regionen, http://www.raumbeobachtung.zh.ch/html_library/bauzonen_gem.html, Zugriff 11.10.2018.

BUCHER-Guyer AG (2018): Verkehrsgutachten, Kapazitätsnachweis Areal West, 3. April 2018.

BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE (2018): Sachplan Geologische Tiefenlager SGT, Sachpläne des Bundes. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/konzepte-und-sachplaene/sachplaene-des-bundes/sachplan-geologische-tiefenlager-sgt.html>, Zugriff: 17.10.2018.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2018): Web-GIS des BAFU, <https://map.geo.admin.ch/>, Zugriff: 23.10.2018.

BUNDESAMT FÜR ZIVILLUFTFAHRT BAZL (2016): Dokumentation zur Anpassung des SIL-Objektblatts. B. Abgrenzungslinie (AGL) Flughafen Zürich, 15. September 2016.

GIS-ZH, Kanton Zürich (2018): GIS-Browser, <http://maps.zh.ch/>, Zugriff: 30.08.2018.

DIREKTION DER JUSTIZ UND DES INNERN DES KANTONS ZÜRICH, Statistisches Amt STAT (2018): Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Kanton Zürich: Prognoselauf BP2018, Szenario "Trend ZHz", Mai 2018, https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_bevoelkerung_soziales/bevprognosen.html, Zugriff: 19.10.2018.