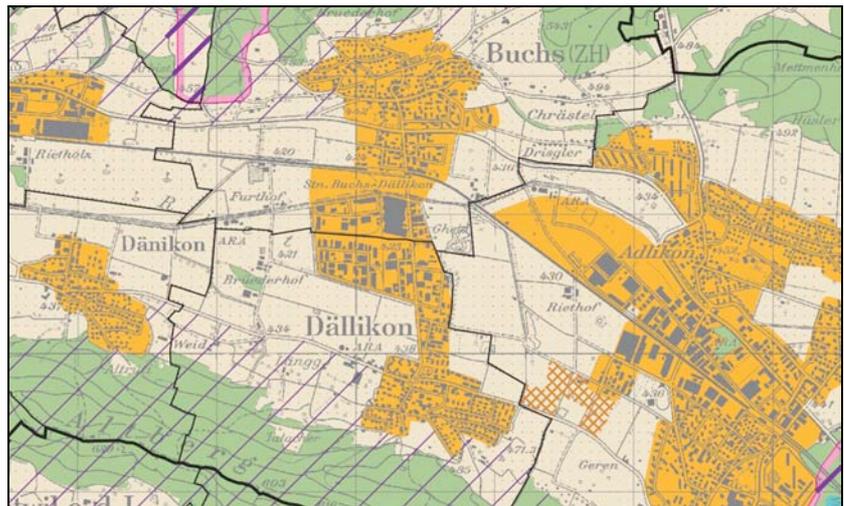


Teilrevision Kantonalen Richtplan Siedlung

# Anträge an die Baudirektion zur Erweiterung des Siedlungsgebietes



Vom Gemeinderat am 16.6.2009 beraten und am 7.7.2009  
verabschiedet.

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Einleitung                                 | 3  |
| 1.1 Anlass                                    | 3  |
| 1.2 Nur noch wenige Wohnbaulandreserven       | 4  |
| 2. Anträge                                    | 5  |
| 2.1 Arrondierung B1 Mathisen/Rebgasse         | 5  |
| 2.2 Arrondierung B2 Chneblezen                | 6  |
| 2.3 Arrondierung B3 Schnäggenbach             | 7  |
| 2.4 Erweiterung Siedlungsgebiet C1 Feld       | 8  |
| 2.5 Erweiterung Siedlungsgebiet C2 Grossau    | 9  |
| 2.6 Erweiterung Siedlungsgebiet C5 Hagenwisen | 10 |
| 3. Zusammenfassung                            | 11 |

Auftraggeber

Gemeinderat Dällikon

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleiter  
Fanny Andermatt, Stv. Projektleiterin und Sachbearbeiterin

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

### Ausgangslage

Das Amt für Raumordnung und Vermessung plant die Teilrevision des kantonalen Richtplans. Noch dieses Jahr sollen die Neuauflagen der Richtpläne „Siedlung“ und „Öffentliche Bauten und Anlagen“ den Gemeinden zur Anhörung unterbreitet werden. Die Gemeinde Dällikon möchte ihre Anliegen frühzeitig dem Kanton mitteilen, damit dieser den für die Gemeinde notwendigen Entwicklungsspielraum schaffen kann.

### Leitbild für die räumliche Entwicklung

Die nachstehenden Anträge basieren auf dem Leitbild für die räumliche Entwicklung (vgl. Beilage). Dieses wurde durch die breit abgestützte Planungskommission erarbeitet und an einer öffentlichen Orientierungsversammlung am 17.3.2009 vorgestellt. Vom 18.3 bis 27.4.2009 wurde ein öffentliches Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Innert dieser Frist gingen 20 teilweise sehr umfangreiche Eingaben beim Gemeinderat ein. In der Folge wurden die Eingaben an einer gemeinsamen Sitzung von der Planungskommission und dem Gemeinderat beraten.

### Beratung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat am 16.6.2009 das Leitbild in Kenntnisnahme der Eingaben aus dem öffentlichen Vernehmlassungsverfahren beraten. Dabei ist er teilweise zu anderen Festlegungen gekommen als die Planungskommission. Im Sinne der Transparenz hat der Gemeinderat aber beschlossen, das von der Planungskommission erarbeitete Leitbild für die räumliche Entwicklung von Dällikon in der Fassung der Planungskommission stehen zu lassen und die Beschlüsse des Gemeinderates in einem separaten Kapitel festzuhalten.

Die nachstehenden Anträge basieren auf diesen Beschlüssen des Gemeinderates vom 16.6.2009.

## 1.2 Nur noch wenige Wohnbaulandreserven

### Bauzonenverbrauch

Nach Angaben des ARV sind in Dällikon Ende 2007 noch total 2.3 ha Wohnzonen nicht überbaut. Diese ganze Fläche wird als baureif ausgewiesen. In den Mischzonen besteht eine Reserve von 2.0 ha, wovon ebenfalls 100% baureif sind.

|              | Total (in ha) | Überbaut (in ha) | Nicht überbaut (in ha) |            |                         |                       |
|--------------|---------------|------------------|------------------------|------------|-------------------------|-----------------------|
|              |               |                  | Total                  | baureif    | innert 5 Jahren baureif | längerfristig baureif |
| Wohnzonen    | 35.6          | 33.3             | 2.3                    | 2.3        | 0                       | 0                     |
| Mischzonen   | 17.8          | 15.8             | 2.0                    | 2.0        | 0                       | 0                     |
| <b>Total</b> | <b>53.4</b>   | <b>49.1</b>      | <b>4.3</b>             | <b>4.3</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>              |

### Bauzonen decken nur Bedarf der nächsten 7 Jahre ab

Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von rund 0.51 ha reichen die Reserven in der Wohnzone nur noch etwas weniger als 5 Jahre. In der Mischzone kann von einem jährlichen Verbrauch von 0.046 ha ausgegangen werden.

Betrachtet man die Wohn- und Mischzonen zusammen auf der Basis von Ende 2008 (rund 3.8 ha unüberbaute Flächen), ergibt sich auf der Basis des langfristigen durchschnittlichen Verbrauchs eine rechnerische Reserve für knapp 7 Jahre.

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Zuweisung von Land in eine Bauzone muss aus bundesrechtlicher Sicht Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) genügen. Danach umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und zudem weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Für die Bedarfsprognose der nächsten 15 Jahre ist der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der vergangenen Jahre heranzuziehen.

### Erweiterung des Siedlungsgebietes notwendig

Die ausgeschiedenen Reserven schöpfen den Spielraum von Art. 15 RPG bei weitem nicht aus. Die moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes als Voraussetzung für kleinere Einzonungen ist somit ausgewiesen und auch notwendig.

## 2. Anträge

### 2.1 Arrondierung B1 Mathisen/Rebgasse

#### Ausgangslage

Die rund 3'500 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand. Die beabsichtigte Arrondierung ist teilweise überbaut und über die Reb-gasse erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur bietet sich die Fläche zur Arrondierung des Siedlungsgebietes an.

#### Ausschnitt aus dem Leitbildplan



#### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 0.35 ha im Gebiet Mathisen/Rebgasse dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

Sofern diese Fläche bereits im Anordnungsspielraum des rechtsgültigen Siedlungsplanes liegt und die Gemeinde somit bereits heute über die Einzonungskompetenz verfügt, bittet der Gemeinderat um eine schriftliche Bestätigung der Baudirektion bzw. des ARV.

#### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und attraktiver Wohnraum an guter Lage geschaffen.

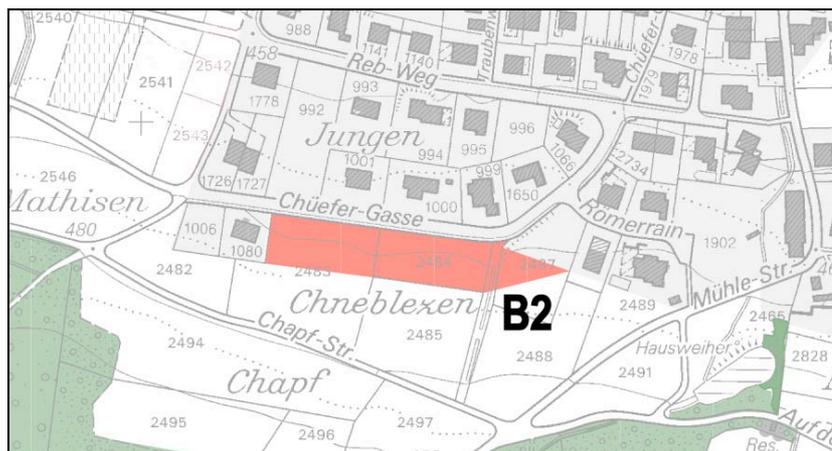
Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 25 Einwohner und 2-3 Arbeitsplätze.

## 2.2 Arrondierung B2 Chneblezen

### Ausgangslage

Die rund 3'300 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am südwestlichen Siedlungsrand. Die beabsichtigte Arrondierung ist teilweise überbaut und über die Chüefergasse vollständig erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur bietet sich die Fläche zur Arrondierung des Siedlungsgebietes an.

### Ausschnitt aus dem Leitbildplan



### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 0.33 ha im Gebiet Chneblezen dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

Sofern diese Fläche bereits im Anordnungsspielraum des rechtsgültigen Siedlungsplanes liegt und die Gemeinde somit bereits heute über die Einzonungskompetenz verfügt, bittet der Gemeinderat um eine schriftliche Bestätigung der Baudirektion bzw. des ARV.

### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und attraktiver Wohnraum an guter Lage geschaffen.

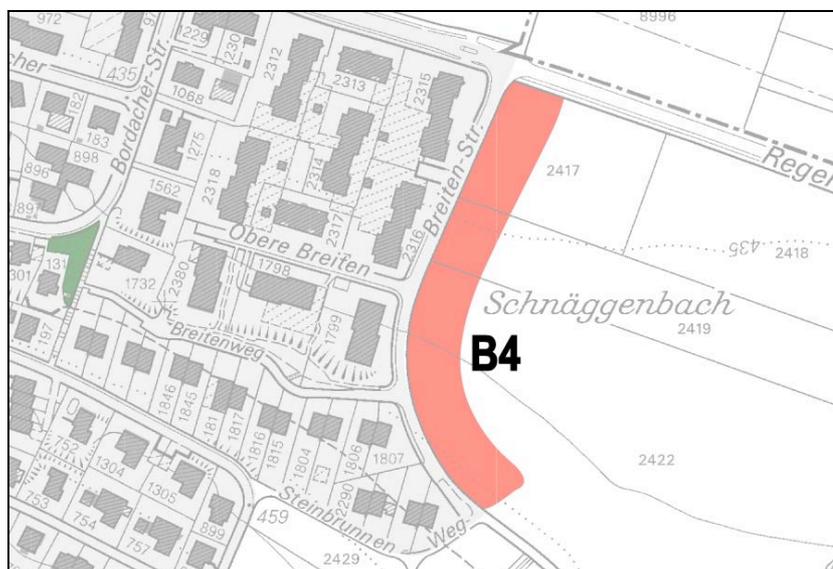
Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 25 Einwohner und 2-3 Arbeitsplätze.

## 2.3 Arrondierung B3 Schnäggenbach

### Ausgangslage

Die rund 6'300 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand. Die beabsichtigte Arrondierung ist über die Breitenstrasse vollständig erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur bietet sich die Fläche zur Arrondierung des Siedlungsgebietes an. Zudem eröffnet sich mit einer Einzonung die Chance den heutigen harten Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft besser zu gestalten. Zu diesem Zweck soll mit der Einzonung das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.

### Ausschnitt aus dem Leitbildplan



### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 0.63 ha im Gebiet Schnäggenbach dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

Sofern diese Fläche bereits im Anordnungsspielraum des rechtsgültigen Siedlungsplanes liegt und die Gemeinde somit bereits heute über die Einzonungskompetenz verfügt, bittet der Gemeinderat um eine schriftliche Bestätigung der Baudirektion bzw. des ARV.

### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und attraktiver Wohnraum an guter Lage geschaffen.

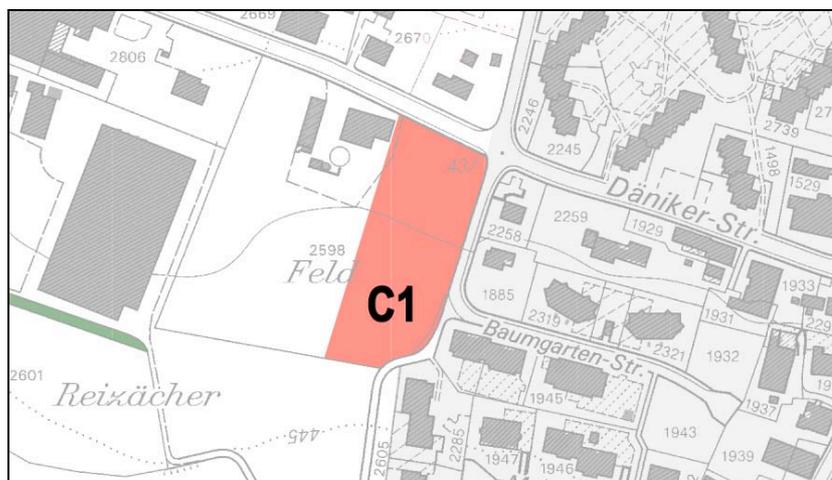
Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 80 Einwohner und 8 Arbeitsplätze.

## 2.4 Erweiterung Siedlungsgebiet C1 Feld

### Ausgangslage

Die rund 6'000 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand und ist im Besitz der politischen Gemeinde Dällikon. Das Gebiet ist teilweise überbaut und über die Baumgartenstrasse vollständig erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur und zur Bildung eines angemessenen Spielraumes für die Siedlungsentwicklung eignet sich das Gebiet gut für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

### Ausschnitt aus dem Leitbildplan



### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 0.60 ha im Gebiet Feld dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und die Gemeinde erhält zudem die Gelegenheit, eine ortsbaulich ansprechende Überbauung mit einer gemischten Nutzung entwickeln zu können.

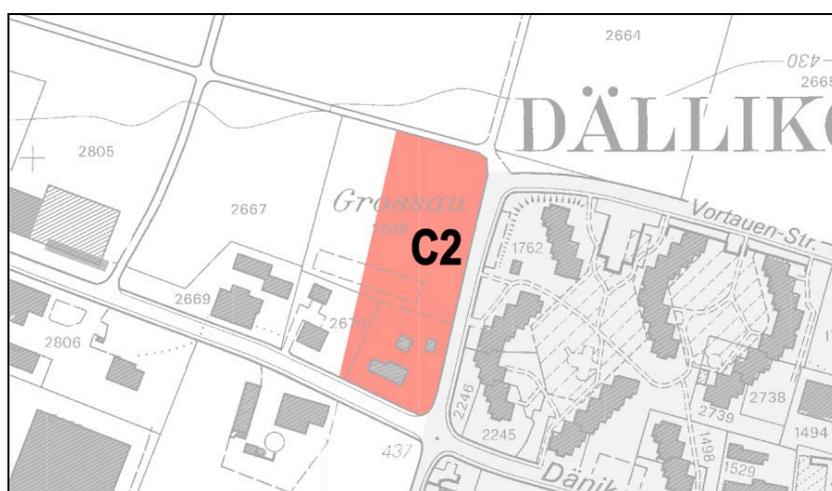
Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 75 Einwohner und 20 Arbeitsplätze.

## 2.5 Erweiterung Siedlungsgebiet C2 Grossau

### Ausgangslage

Die rund 6'600 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand. Das Gebiet ist teilweise überbaut und über die Vortauenstrasse vollständig erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur und zur Bildung eines angemessenen Spielraumes für die Siedlungsentwicklung eignet sich das Gebiet gut für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

### Ausschnitt aus dem Leitbildplan



### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 0.66 ha im Gebiet Grossau dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und die Gemeinde erhält zudem die Gelegenheit, eine ortsbaulich ansprechende Überbauung mit einer gemischten Nutzung entwickeln zu können.

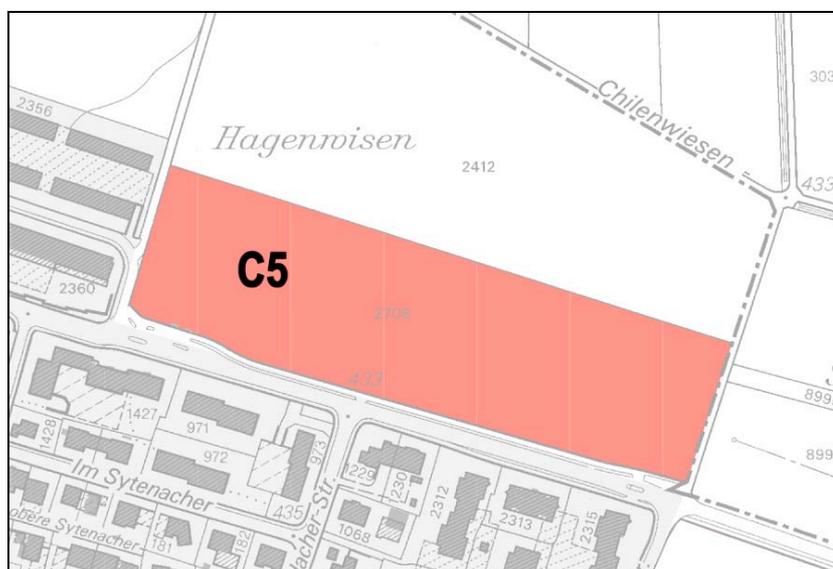
Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 80 Einwohner und 20 Arbeitsplätze.

## 2.6 Erweiterung Siedlungsgebiet C5 Hagenwisen

### Ausgangslage

Die rund 23'300 m<sup>2</sup> umfassende Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand. Das Gebiet ist über die Hagenwiesenstrasse teilweise erschlossen. Im Sinne einer effizienteren Nutzung der Infrastruktur und zur Bildung eines angemessenen Spielraumes für die Siedlungsentwicklung eignet sich das Gebiet gut für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes. Zur Sicherung einer ortsbaulich ansprechenden und lärmtechnisch einwandfreien Überbauung soll mit der Einzonung das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.

Ausschnitt aus dem Zonenplan:  
Ausschnitt aus dem Leitbildplan



### Antrag

Im kantonalen Richtplan ist eine Fläche von rund 2.33 ha im Gebiet Hagenwisen dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

### Auswirkung

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebietes an dieser Lage wird die bestehende technische Infrastruktur effizienter genutzt und die Gemeinde erhält zudem die Gelegenheit, eine ortsbaulich ansprechende Überbauung mit einer gemischten Nutzung entwickeln zu können, die den Ortseingang besser lesbar macht und somit stärkt.

Diese Erweiterung des Siedlungsgebietes schafft Raum für ca. 280 Einwohner und 50 Arbeitsplätze.

### 3. Zusammenfassung

#### Übersicht über die Anträge

Die untenstehende Tabelle zeigt nochmals in der Übersicht die Grösse der Flächen, die im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden sollen.

| Nr. | Bezeichnung gemäss Leitbild      | Flächen        |
|-----|----------------------------------|----------------|
| B1  | Arrondierung Mathisen            | 0.35 ha        |
| B2  | Arrondierung Chneblezen          | 0.33 ha        |
| B4  | Arrondierung Schnäggenbach       | 0.63 ha        |
| C1  | Siedlungserweiterung Feld        | 0.60 ha        |
| C2  | Siedlungserweiterung Grossau     | 0.66 ha        |
| C5  | Siedlungserweiterung Hagenwiesen | 2.33 ha        |
|     | Total gerundet                   | <b>4.90 ha</b> |

#### Arrondierungen

Bei den Gebieten B1, B2 und B4 handelt es sich um geringfügige Siedlungsarrondierungen die eigentlich im Anordnungsbereich der Richtplankarte liegen sollten. Falls sich das ARV bzw. die Baudirektion dieser Meinung anschliessen kann, erwartet der Gemeinderat gerne eine schriftliche Bestätigung.

#### Erweiterung des Siedlungsgebietes

Bei den Gebieten C1, C2 und C5 handelt es sich um Gebiete die das Siedlungsgebiet massvoll erweitern. Einerseits wird dadurch die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt und andererseits wird damit ein angemessener Spielraum für die Siedlungsentwicklung gebildet. Aus Sicht der Gemeinde eignen sich deshalb diese Gebiete gut für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes.

#### Antrag erscheint massvoll

Mit den beantragten Anpassungen des kantonalen Siedlungsplanes erhält die Gemeinde den Spielraum, damit auch künftig ein angemessenes Siedlungswachstum sichergestellt werden kann. Bei einer Einzonung sämtlicher beantragten Flächen ergibt sich zusammen mit den bestehenden unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Reserve für die nächsten 15 Jahre. Damit werden die Leitplanken von Art. 15 RPG eingehalten.