



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

HOCHBAU

Dorfstrasse 13, Postfach 21, 8103 Unterengstringen
043 343 20 30 | bau@unterengstringen.ch

Unterengstringen, 17. April 2023

FAQ Planungszone "Hanglage"

Der Gemeinderat Unterengstringen hat mit Beschluss Nr. 79 vom 27. März 2023 bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Festsetzung einer Planungszone "Hanglage" beantragt. Die Festsetzung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 11. April 2023 und die Publikation am 14. April 2023. Nachstehend finden Sie die wichtigsten Informationen zur «Planungszone Hanglage» und den Umgang mit zukünftigen Bauprojekten im entsprechenden Perimeter. Die FAQ werden laufend ergänzt. Die Ergänzungen werden jeweils entsprechend ausgewiesen.

Was ist eine Planungszone?

Die Planungszone ist eine sichernde Massnahme zur Wahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden hinsichtlich künftiger Planungsabsichten. Eine Planungszone bewirkt wegen ihrer zeitlichen Begrenzung keinen Eingriff in die Eigentumsfreiheit, zumal ein Grundstück überbaut werden kann, wenn die Nutzung dem Ziel der zukünftigen Planungszone entspricht. Die Festsetzung einer Planungszone bewirkt keine Zonenplanänderung. Die Sicherung planerischer Interessen (Lärmschutz, Durchmischung von Nutzungen usw.) gehen als öffentliche Interessen dem privaten Interesse an einer baldigen Verwirklichung baureifer Projekte (Vertrauensschutz) vor.

Weshalb wurde die Planungszone "Hanglage" festgesetzt?

Die Gemeinde Unterengstringen erarbeitet seit einigen Jahren ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Das REK zeigt auf, wie sich die Gemeinde räumlich und funktional entwickeln möchte, wie Anforderungen an Wachstum, bauliche Innenentwicklung und Verkehr gelöst werden können und wie und wo sich zentrale Orte für Einkauf und Begegnung etablieren lassen. Im Jahr 2022 wurde ein Partizipationsprozess, mit einer aus 20 Mitglieder bestehenden Kerngruppe und zwei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt um die Bedürfnisse und Interessen der Bevölkerung in das REK aufzunehmen. Am 25. Januar 2023 wurden die Erkenntnisse aus diesem gemeinsamen Prozess im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Im Verlauf des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass der Charakter des Hangquartieres, für die Bevölkerung von hohem Interesse ist und wesentlich zum Siedlungsbild von Unterengstringen beiträgt.

Im Hanggebiet und in der oberen Landhauszone soll die Qualität einer durchgrüntem und lockeren Quartierbebauung geschützt und ausgeprägt werden. Der kleine Fussabdruck der Bauungsstruktur, die niedrige Gebäudehöhe sowie der verhältnismässig grosse Grünanteil, welcher auch grosse Bäume in der Umgebungsgestaltung zulässt, stellen einen wichtigen Charakterzug dieses Dorfteiles dar. Die kleinteilige Parzellenstruktur eignet sich hervorragend, um grosse Überbauungen aus diesem Quartier fernzuhalten.

In naher Vergangenheit zeigten einzelne Beispiele von Parzellen-Zusammenlegungen und grösseren zusammenhängenden, fast flächendeckenden Überbauungen (analog Terrassenhäuser) deutlich auf, wie empfindlich die Qualität dieses Quartieres geschädigt werden kann. Der Gemeinderat sieht sich verpflichtet, dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten. Eine optische Verdichtung ist an dieser Hanglage nicht gewünscht. Eine baurechtliche Verdichtung mit geringem Ausmass wird im Zusammenhang mit der bevorstehenden BZO-Revision geprüft, um Sanierungsarbeiten am Bestand zu erleichtern. Ziel ist auch hier der Erhalt des Quartiercharakters.

Wie lange gilt die Planungszone?

Die Planungszone wurde für die Dauer von drei Jahren genehmigt. Eine Verlängerung von zwei Jahren könnte ergänzend auf Wunsch der Gemeinde erwirkt werden. Für den Fall einer früheren abgeschlossenen Nutzungsplanung (BZO-Revision) wird die Planungszone aufgehoben. Gemäss vorgesehenem Zeitplan ist mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung etwa im 2. Quartal 2025 zu rechnen.

Was darf noch gebaut werden in der Planungszone?

An den Grundstücken im bezeichneten Perimeter dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Es handelt sich dabei **nicht** um ein absolutes Bauverbot. Der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss prüft das einzelne Baubegehren und entscheidet im Einzelfall, ob ein Widerspruch zur zukünftigen Planung vorliegt. Für den Umgang mit Bauprojekten in der Planungszone hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 115 vom 27. März 2023 ein Merkblatt "Umgang mit Baugesuchen" genehmigt. Das entsprechende Merkblatt finden Sie auf unserer Webseite. Bei Unsicherheiten können im Voraus auch Voranfragen bei der Gemeinde eingereicht werden.

An wen kann ich mich bei weiteren Fragen wenden?

Falls Sie Fragen bezüglich Bauvorhaben in der Planungszone haben, dürfen Sie sich gerne an die Abteilung Hochbau (Tel.-Nr. 043 343 20 30, bau@unterengstringen.ch) wenden.