

Datum: 13. September 2021

Gemeinde Aesch: Revision Ortsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 31. August 2021 wurde die ZPL eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung zur Revision der Ortsplanung Stellung zu nehmen. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft per Zirkularverfahren am 22. September 2021 behandelt und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ausgangslage

Die Grundzüge der rechtskräftigen Ortsplanung in Aesch gehen auf die 1980er- und 1990er Jahre zurück. Seither haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Die Anpassungen an den planerischen und gesetzlichen Grundlagen – insbesondere revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen – bedingen eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung. Zusätzlich ist der kommunale Verkehrsplan / Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen zu überprüfen.

Inhalt der Revisionsvorlage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung beinhaltet folgende Sachthemen:

Siedlungsentwicklung:

- Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassungen an das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Quantitative und qualitative Ortsanalyse (Quartieranalyse)
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Dichten und Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen
- Überprüfung und ggf. Anpassung Kernzonenplan
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen gemäss REK Aesch
- Aufhebung kommunaler Gewässerabstandslinien

Verkehr / öffentliche Bauten und Anlagen:

- Nachführung des bestehenden Verkehrsrichtplans
- Nachführung des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen

Wesentliche Anpassungen und Erkenntnisse der Gesamtrevision aus regionaler Perspektive

- **Bevölkerungswachstum:** Die Gemeinde Aesch ist seit 2015 stärker gewachsen als in der Prognose des regionalen Richtplans angenommen. Dazu geführt haben insbesondere die hohe Baureife der unbebauten Parzellen in den letzten Jahren sowie eine

verbesserte verkehrliche Erschliessung, was Aesch als Wohnstandort attraktiver gemacht hat.

- **Ausbaugrad:** Der Ausbaugrad der Gemeinde Aesch ist im kantonalen (und regionalen) Vergleich sehr niedrig. Insbesondere weist die Gemeinde einen hohen Anteil an unüberbauten Bauzonen auf. Hier möchte die Gemeinde Massnahmen treffen, um diese Baulandreserven zu mobilisieren. In den überbauten Bauzonen werden mit den bereits laufenden und noch anstehenden Generationenwechsel Potenziale zur Erhöhung des Ausbaugrades identifiziert.
- **Nutzungsichte:** Die Nutzungsichte entspricht in Aesch mehrheitlich sehr gut den übergeordneten Vorgaben. In den unteren Hanglagen sind aber noch Potenziale vorhanden. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden teilweise die Überbauungsziffer erhöht sowie Massnahmen getroffen, um die Vorschriften bezüglich Einordnung und Gestaltung zu lockern. Dies, zusammen mit dem laufenden Generationenwechsel, führt dazu, dass die Nutzungsichte moderat, aber sukzessive gesteigert werden kann.
- **Kernzone:** Mit der Vorlage wird es künftig nur noch eine Kernzone geben, die sich am schutzwürdigen Ortsbild orientiert. Die Kernzone II wird aufgehoben. Die nicht mehr der Kernzone zugewiesenen Parzellen werden in die Gewerbezone oder der Wohnzone überführt.
- **Velowege:** Mit der Gesamtrevision des regionalen Richtplans sind einzelne regionale Velowege entfallen. Diese werden nun auf kommunaler Stufe festgehalten. Weitere Festlegungen werden auf Basis des REK Aesch vorgenommen.

Beurteilung aus Sicht ZPL

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Der regionale Richtplan macht in Aesch insbesondere Aussagen über die bauliche Dichte und Nutzungsichte. Diese werden mit der vorliegenden Gesamtrevision aus regionaler Sicht eingehalten. Auch die Reduktion der Kernzonen auf das schutzwürdige Ortsbild ist nachvollziehbar und erweitert den Gestaltungsspielraum in den nicht mehr der Kernzone zugewiesenen Gebieten für eine nachhaltige Entwicklung.

Die ZPL begrüsst zudem die durchgeführte Analyse, insbesondere zur Abschätzung und Einordnung der Bevölkerungsentwicklung und den vorhandenen sowie künftigen Geschossflächenreserven.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen bei Ihrer Weiterbearbeitung gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüssen

ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL



Der Präsident
Roger Bachmann



Die Sekretärin
Nora Fritschi