



8. Kommunalen Richtplan und Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen, Festsetzung

8.1 Ausgangslage und Inhalt

Was ist ein kommunaler Richtplan?

Der kommunale Richtplan hält fest, wie sich eine Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren räumlich und baulich entwickeln soll. Er ist ein strategisches Instrument, welches Antworten auf die folgenden Fragen gibt:

- Wo stehen wir?
- Was ist uns wichtig?
- Wo wollen wir hin?
- Was brauchen wir dazu, wie können wir dies erreichen?

Mit dem kommunalen Richtplan kann die Gemeinde eine planerische Gesamtschau vornehmen. Damit werden die verschiedenen Einzelfragen bezüglich der räumlichen und baulichen Entwicklung in einen Gesamtkontext eingebunden. Das kantonale Amt für Raumentwicklung verlangt von den Gemeinden eine solche ganzheitliche Betrachtung und ist nicht bereit, über einzelne planerische Fragestellungen von räumlich beschränkter Auswirkung zu diskutieren.

Der kommunale Richtplan bildet gleichzeitig ein Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates. Er enthält klar formulierte Massnahmen und ermöglicht damit dem Gemeinderat eine kontinuierliche Kontrolle über die Zielerreichung.

Warum eine Gesamtrevision des kommunalen Richtplans?

Der kommunale Richtplan hat die übergeordneten gesetzlichen und planerischen Vorgaben von Bund, Kanton und Region (Zürcher Planungsgruppe Furttal, ZPF) einzuhalten.

Der rechtskräftige kommunale Richtplan von Otelfingen stammt aus dem Jahre 1981. Diese Planung hat ihren Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren überschritten. So hat sich inzwischen die Ausgangslage gegenüber damals grundlegend geändert: Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Volk der Revision des Raumplanungsgesetzes zu, welche in erster Linie das weitere Wachstum der Siedlungsflächen eindämmt (deutlich beschränkt) und eine Entwicklung nach innen fordert. Der Ja-Stimmen-Anteil in Otelfingen betrug 67%. Gestützt darauf überarbeitete einerseits der Kanton Zürich bis 2015 gesamthaft den kantonalen Richtplan, andererseits unterzog auch die Regionalplanungsgruppe ZPF bis 2017 den regionalen Richtplan einer Gesamtrevision.



Otelfingen

Die Raumplanung sieht sich heute mit einer Vielzahl neuer Herausforderungen konfrontiert, welche sich in früherer Zeit noch nicht mit derselben Dringlichkeit stellten. Hier seien nur einige davon genannt:

- Raum für das Wohnen, Arbeiten und Erholen einer wachsenden Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern,
- demografische Entwicklung (Alterung) und sozialer Wandel,
- hohe Qualität der Siedlung (bebaute Gebiete),
- Schutz des Kulturlandes, Eindämmung der Zersiedelung,
- Erhaltung und Aufwertung der Naturräume in Abstimmung mit Erholungsfunktionen
- Erneuerung der in die Jahre gekommenen Siedlungen (Quartiere und Überbauungen),
- Ausschöpfung der verbleibenden Potenziale innerhalb der Bauzonen,
- Sicherstellung einer angemessenen Dichte, angepasst auf die jeweils unterschiedliche Ausgangslage und Herausforderungen in den verschiedenen Quartieren,
- siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs.

Aufgrund der veränderten übergeordneten Grundlagen und der neuen raumplanerischen Herausforderungen genügt der kommunale Richtplan aus dem Jahre 1981 den heutigen Anforderungen nicht mehr. Daher hat der Gemeinderat Ende 2016 beschlossen, diesen einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Für wen ist der kommunale Richtplan verbindlich?

Da der kommunale Richtplan in erster Linie ein strategisches Instrument darstellt, haben die darin enthaltenen Festlegungen eine dafür angemessene "Flughöhe" aufzuweisen. Sie sind daher in der Regel auch nicht parzellengenau, sondern bewusst mit einer gewissen Unschärfe versehen.

Auch aus diesem Grund ist der kommunale Richtplan nicht grundeigentümergebunden. Dies bedeutet, dass sich daraus für die einzelnen Grundeigentümer direkt keine Vorschriften bezüglich der Art der Nutzung und der Bebauung ihrer Grundstücke ergeben. Hingegen werden die im Richtplan enthaltenen kommunalen Ziele und Festlegungen mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung für die Behörden verbindlich. Dies bedeutet, dass sich der Gemeinderat und die Verwaltung grundsätzlich an die Festlegungen zu halten haben. Der Richtplan belässt jedoch einen angemessenen Spielraum für die konkrete Anwendung im Einzelfall.

Nach der Festlegung durch die Gemeindeversammlung muss der kommunale Richtplan noch durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden, bevor er in Kraft gesetzt werden kann.



Otelfingen

Richtplan als Grundlage für die Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan

Der Richtplan bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung (bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem Zonenplan) und weitere kommunale Planungsinstrumente, welche die Vorgaben konkretisieren. Erst mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümmerverbindlich und parzellenscharf. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig.

Welche Sachbereiche regelt der kommunale Richtplan?

Der kommunale Richtplan stimmt alle Tätigkeiten aufeinander ab, welche eine Auswirkung auf den Raum haben. Dazu gehören insbesondere die Bereiche Siedlung, die Landschaft und der Verkehr. Daneben umfasst der kommunale Richtplan auch das Thema öffentliche Bauten und Anlagen, die entsprechenden Festlegungen sind Teil des Kapitels Siedlung. Auf die Abhandlung des Themas Ver- und Entsorgung kann aufgrund des geringen Koordinationsbedarfs verzichtet werden, die entsprechenden Fachplanungen wie z.B. der generelle Entwässerungsplan oder das generelle Wasserversorgungsprojekt erweisen sich als ausreichend.

Aus welchen Dokumenten besteht der kommunale Richtplan?

Der kommunale Richtplan besteht einerseits aus dem **Richtplantext**. Dieser enthält zunächst diverse einleitende Kapitel.

Kapitel 1 schildert den Anlass, gibt Antwort auf die Frage "was ist ein kommunaler Richtplan?" und erläutert dessen Kostenfolgen. Kapitel 2 beschreibt den Ablauf der Planung. Im Kapitel 3 werden die übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region umschrieben. Der kommunale Richtplan muss diese Vorgaben einhalten. Sie werden zum Zweck der Vollständigkeit im kommunalen Richtplan wiedergegeben und ermöglichen die Einordnung der kommunalen Festlegungen in den übergeordneten Kontext. Sie bilden jedoch nicht Teil der kommunalen Festlegungen. Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung wird eine gesonderte Fassung des Richtplantextes zur Verfügung gestellt, bei welcher alle Textpassagen mit übergeordneten Vorgaben grau hinterlegt sind. Somit ist rasch ersichtlich, wo die Gemeinde Handlungsspielraum besitzt und wo nicht.

Kapitel 4 schildert die Ist-Situation, beispielsweise bezüglich der quantitativen Entwicklung von Einwohnern und Beschäftigten oder dem Grad der Überbauung. Zudem enthält es auch detaillierte Analysen auf der räumlichen Ebene von sogenannten Kleinquartieren.

Im Kapitel 5 werden die Ziele für die räumliche und bauliche Entwicklung von Otelfingen formuliert, welche als Grundlage für die nachfolgenden Kapitel dienen. Die übergeordnete Grundlage für die Ziele bildet ein räumliches Entwicklungskonzept. Zudem enthält dieses Kapitel auch Strategien für die Entwicklung der einzelnen Quartiere.



Otelfingen

Den Hauptteil des Richtplantextes bilden die drei Kapitel Siedlung, Landschaft und Verkehr, welche in diverse Unterkapitel unterteilt sind. Jedes Unterkapitel wiederum definiert Ziele für den jeweiligen Sachbereich, beschreibt die zugehörigen Karteneinträge und legt schliesslich die entsprechenden Massnahmen fest.

Den Abschluss des Richtplantextes bilden schliesslich die Kapitel 9 und 10. Darin werden die Auswirkungen der Gesamtrevision im Allgemeinen und im Besonderen auf die Kapazität der Bauzonen beschrieben.

Neben dem Richtplantext besteht der kommunale Richtplan aus **zwei Karten, nämlich** Siedlung und Landschaft sowie Verkehr. Diese Karten bilden einerseits sämtliche übergeordneten Festlegungen zu den jeweiligen Themen ab (von Bund, Kanton und Region), andererseits verorten sie die kommunalen Festlegungen.

Hat der kommunale Richtplan Kosten zur Folge?

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der Festlegungen zu geplanten Massnahmen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren sind. In aller Regel kann die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Massnahmen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. Studienaufträge und Testplanungen, die durch die Gemeinde durchgeführt werden)
- Baukredite (z.B. Radweg, Strassenraumgestaltung, Hochwasserschutzprojekte)
- Landerwerb
- Verträge (z.B. Baurecht für genossenschaftlichen Wohnungsbau)

Vom Souverän nicht mitbestimmte Kosten betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung.

8.2 Verfahren

Am 7. März 2017 fand eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Bevölkerung über den Beginn des Planungsprozesses informiert und zur Mitwirkung eingeladen wurde.

Im Frühjahr 2017 konnten alle Interessierten in zwei je halbtägigen Workshops über mögliche Strategien und Leitlinien für die künftige räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde diskutieren. Diese Rückmeldungen wurden in einem Strategiepapier als Ausgangslage konsolidiert. Die Erarbeitung des kommunalen Richtplans erfolgte in einer Kerngruppe, in welcher neben dem gesamten Gemeinderat auch Ernst Eggenschwiler als langjähriges Mitglied der Baukommission vertreten war.



Otelfingen

Am 2. Oktober 2017 verabschiedete der Gemeinderat den Entwurf des kommunalen Richtplans zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Diese führte zu einigen wenigen Hinweisen, welche grossmehrheitlich so aufgenommen wurden, dass eine genehmigungsfähige Vorlage öffentlich aufgelegt werden konnte. Die Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der öffentlichen Auflage erfolgte am 15. Januar 2018.

Die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auflage wurde in den öffentlichen Publikationsorganen, dem Furttaler und dem Amtsblatt des Kantons Zürich am 26. Januar 2018 publiziert und entsprechend vom 26. Januar bis zum 27. März 2018 durchgeführt. Innerhalb der gegebenen Frist gingen 28 Einwendungen mit 69 Anträgen ein.

Die Kerngruppe hat die Einwendungen geprüft. Der Gemeinderat legt im Bericht zu den Einwendungen eine Empfehlung zu deren Berücksichtigung resp. zur Begründung von deren Nicht-Berücksichtigung vor.

Parallel zur öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung bei den Nachbargemeinden, den Regionalplanungsverbänden ZPF und Badenregio sowie dem Kanton Aargau statt. Die ZPF hat eine Einwendung mit 10 Anträgen eingereicht. Die übrigen angehörten Instanzen haben mitgeteilt, dass die Vorlage keine ihrer Interessen berühre oder auf eine Rückmeldung verzichtet.

Der kommunale Richtplan und der Bericht über die Einwendungen werden der Gemeindeversammlung vom 25.6.2018 zur Beschlussfassung unterbreitet. Danach wird die kantonale Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich beantragt

8.3 Sprechbewilligung

Um der Bevölkerung auch Detailfragen vor Ort beantworten zu können, werden zur Gemeindeversammlung auch die seitens des Gemeinderates beauftragten Ortsplaner der Firma PLANAR eingeladen. Ihnen wird die Sprechbewilligung erteilt.

Die Pläne können bei der Gemeindeverwaltung, Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen eingesehen oder unter www.otelfingen.ch heruntergeladen werden.

Hinweis:

Sämtliche Unterlagen werden nicht in der Weisungsbroschüre abgedruckt, da dies den Rahmen der Weisung sprengen würde. Sie werden separat am Schalter der Gemeindeverwaltung aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Otelfingen (www.otelfingen.ch) publiziert.

8.4 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

1. Festsetzung des kommunalen Richtplans, bestehend aus
 - Richtplantext
 - Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5'000
 - Verkehrsplan 1:5'000
 - Bericht zu den Einwendungen
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den kommunalen Richtplan zu genehmigen.
3. Mit der Genehmigung des kommunalen Richtplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Richtpläne aufgehoben.
4. Den Gemeinderat zu ermächtigen, Abänderungen am kommunalen Richtplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Otelfingen, 5. Mai 2018

Gemeinderat Otelfingen

Willy Laubacher
Gemeindepräsident

Werner Wegmann
Gemeindeschreiber

8.5 Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Der Rechnungsprüfungskommission wurde das Geschäft zuhanden der Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnis gebracht, da es sich nicht um ein Geschäft von finanzieller Tragweite gemäss § 59 Gemeindegesetz handelt.