



Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. Landespflege FH, Raumplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	7
1.2	Zentrale Themen der Revision	7
1.3	Ziele der Revision	8
2	Planerische Rahmenbedingungen	9
2.1	Bund	9
2.2	Kanton	10
2.3	Region	11
2.4	Kommunale Ebene	11
2.5	Gebietsentwicklung Brüel Nord	13
2.6	Entwicklungsstrategie Industrie Lauet	18
3	Analyse	23
3.1	Bevölkerung	23
3.2	Beschäftigte	23
3.3	Bauzonen und Überbauungsgrad	24
3.4	Ausbaugrad, Geschossflächenreserven und Nutzungsdichte	25
3.5	Kleinquartieranalyse kommunaler Richtplan	25
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	27
4.1	Zonenplan	27
4.1.1	Kernzonen	27
4.1.2	Wohn- und Gewerbebezonen	30
4.1.3	Wohnzonen	32
4.1.4	Überlagernde Festlegungen	33
4.2	Kernzonenplan	35
4.3	Bau- und Zonenordnung	39
4.3.1	Allgemeine Bestimmungen	41
4.3.2	Kernzonen	41
4.3.3	Wohn- und Mischzonen	49
4.3.4	Wohnzone W2A Sandacker-Ost	54
4.3.5	Gewerbe- und Industriezonen	56
4.3.6	Zone für öffentliche Bauten	57
4.3.7	Besondere Zonen	58
4.3.8	Arealüberbauung	58
4.3.9	Ergänzende Bauvorschriften	59
4.3.10	Schlussbestimmungen	64
5	Auswirkungen der Revision	65
5.1	Auswirkungen Mehrwertausgleich	65

5.2	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	65
5.3	Lärm	68
5.4	Wasser, Luft, Klima	69
5.5	Naturgefahren	70
5.6	Störfallvorsorge	71
6	Ablauf	72
6.1	Beteiligte	72
6.2	Verfahren	72
7	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und zu Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung	73
7.1	Nicht berücksichtigte Einwendungen	73
7.2	Berücksichtigte Einwendungen	73
7.3	Nicht berücksichtigte Anträge aus der kantonalen Vorprüfung	73
	Anhang 1 Skizzen Dachflächenfenster	76
	Anhang 2 Mehrwertprognose	77

Abbildung 1 Perimeter Brüel Nord;	13
Abbildung 2 Auszug ISOS, Auszug KOB	14
Abbildung 3 Modell Siegerprojekt «Dorfleiter»,	15
Abbildung 4 Schwarzplan, Skizze «Grünzungen», Skizze Leiter mit «Sprossen» und «Holmen»	16
Abbildung 5 Zeilenbau mit Balkonen oder Laubengängen	16
Abbildung 6 Skizze Geschossigkeit der Gebäude	17
Abbildung 7 Anschlussgleise	21
Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur Gemeinde Otelfingen	23
Abbildung 9 Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen	23
Abbildung 10 Bauzonenstatistik in Otelfingen	24
Abbildung 11 Überbauungsgrad in Otelfingen	24
Abbildung 12 Ausbaugrad (2018) und Nutzungsdichte (2017) in Otelfingen	25
Abbildung 13 Potenzialhinweiskarte kommunaler Richtplan	26
Abbildung 14 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	27
Abbildung 15 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	28
Abbildung 16 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II	29
Abbildung 17 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen	29
Abbildung 18 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen	30
Abbildung 19 WG2 am westlichen Ortseingang wird nicht aufgezo	30
Abbildung 20 Ziele kommunaler Richtplan mit WG3 und privatem Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt	31
Abbildung 21 Zonierung und Abgrenzung der WG2 werden nicht verändert	31
Abbildung 22 neue Zone für das Gebiet "Sandacker Ost"	32
Abbildung 23 Aufzonung Gebiet "Brüel Nord" mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht	33
Abbildung 24 Gebiet "Im Gatter" mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht	33
Abbildung 25 mit Anschlussgleisen erschlossene Gebiete mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzung	34
Abbildung 26 Mischgebiet am Bahnhof mit Gewerbebonus	34
Abbildung 27 Höchster Punkt der Dachkonstruktion, Gesamthöhe Satteldach / Flachdach	40
Abbildung 28 Oberster Messpunkt, traufseitige Fassadenhöhe	40
Abbildung 29 Kniestockhöhe	41
Abbildung 30 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KI	44
Abbildung 31 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KII	44

Abbildung 32 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W1/20	51
Abbildung 33 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2B/30	51
Abbildung 34 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2C/35	51
Abbildung 35 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W3/55	52
Abbildung 36 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse WG2/35	52
Abbildung 37 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse WG3/55	52
Abbildung 38 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2A/30 Sandacker Ost	55
Abbildung 39 Ersatz der Dachgeschosse durch ein 4. Vollgeschoss	59
Abbildung 40 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten	61

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Rechtskräftige
Nutzungsplanung

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen stammt in den Grundzügen aus dem Jahre 1994 (RRB Nr. 2625 / 1994). Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Die Nutzungspläne und Bauordnung sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben.

Kommunale Richtplanung
aktualisiert

Am 25. Juni 2018 wurde die kommunale Richtplanung bestehend aus Siedlungs- und Landschaftsplan und dem Verkehrsplan, sowie dem Richtplanteil von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 2. April 2019 von der Baudirektion mit BDV Nr. 1453 / 18 genehmigt. Die kommunale Richtplanung formuliert verschiedene Aufträge zur Prüfung und Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Anpassung aufgrund geänderter
Rahmenbedingungen

Die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich seit 1994 wesentlich geändert. Die Anpassungen dieser Bedingungen – insbesondere revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen – bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

Zusammenspiel der unterschiedlichen
Planungsstufen

Raumwirksame Tätigkeiten haben aufeinander abgestimmt zu erfolgen (Art. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG). Die Gemeinden verfügen einerseits über das Recht, an der Erarbeitung übergeordneter Planungsgrundlagen mitzuwirken. Andererseits sind im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung die übergeordneten Planungsgrundlagen zwingend zu berücksichtigen.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Auftrag

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB),
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan,
- Regelung der baulichen Entwicklung in der Planungszone Sandacker,
- Beschränkung der Verkaufsflächen in der Planungszone Industrie,
- Anpassungsbedarf an der Bauordnung, welcher sich aus der Vollzugspraxis ergibt.

Nicht Bestandteil dieser
Revision

Die Festlegung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet erfolgt nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision, sondern zu einem späteren Zeitpunkt. Der kommunale Mehrwertausgleich wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision am 13. Dezember 2021 in der BZO verankert.

1.3 Ziele der Revision

Art. 1 RPG	Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die Voraussetzungen für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden, die Siedlungsentwicklung nach innen und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden. Die Ziele der Gesamtrevision orientieren sich dabei an Art. 1 RPG.
Gesamtstrategie Siedlung, kommunaler Richtplan	Der kommunale Richtplan formuliert folgende Gesamtstrategie für den Teilbereich Siedlung (Zusammenfassung):
Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Trennung von Wohn- und Industriegebiet beibehalten, – lebendigen Charakter durch Förderung der Mischgebiete erhalten, – qualitativ hochwertige sowie altersgerechte Wohnformen fördern,
Bevölkerungswachstum	<ul style="list-style-type: none"> – moderates Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr, innerhalb bestehender Infrastrukturen,
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung des Siedlungsgebiets wird gesamthaft betrachtet, – der Entwicklung des schützenswerten Ortskerns kommt besondere Bedeutung zu,
Innenentwicklung und Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> – Abstimmung Innenentwicklung und Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, – Steigerung der Lebensqualität durch attraktives Wohnumfeld, – Aktivierung Quartiere mit Potenzial für Erneuerungen, – Verdichtung schafft Raum für neue Einwohner,
Quartierstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> – verschiedene Qualitäten der gewachsenen Quartiere pflegen, – Innenentwicklung ohne Gefährdung wertvoller Bausubstanz,
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – attraktiven Arbeitsplatzstandort erhalten, gute Rahmenbedingungen schaffen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Planungsauftrag aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten.
Planerischer Stufenbau	§ 16 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) legt fest, dass die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufen zu entsprechen haben, Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.
Umfassende Grundlagenberichterstattung	Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die übergeordneten Grundlagen umfassend erhoben. Im nachfolgenden Kapitel werden daher nur Grundlagen mit direkten Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung des Siedlungsgebiets von Otelfingen aufgeführt.

2.1 Bund

Gemeindeübergreifende Betrachtung	Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Zusätzlich sind die Bauzonen ausdrücklich über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die geforderte überkommunale Abstimmung wird im Furttal durch den regionalen Richtplan gewährleistet.
Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)	Der östliche Teil der Industriezone ist als Gebiet mit Hindernisbegrenzung festgesetzt. Der Schutz der Hindernisbegrenzungsflächen für den bestehenden Betrieb des Flughafens wird durch den Sicherheitszonenplan von 1983 (mit Ergänzungen von 2003 und 2013) gewährleistet. Im östlichen Teil der Industriezone liegt die untere Abgrenzung der Hindernis-Begrenzungsfläche mehr als 100 m über Grund. Da in Otelfingen keine Hochhäuser vorgesehen sind, ist diese Festlegung für die vorliegende Planung nicht relevant.
ISOS	Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Ortsbild von Otelfingen aufgrund seiner hohen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen (ID 5612). Gewürdigt werden unter anderem: <ul style="list-style-type: none"> – die dichte Abfolge von konsequent giebelseitig auf die beiden fast parallel zum Bach verlaufenden HAUPTerschliessungsachsen ausgerichteten Satteldachbauten, – der dazu quer liegende platzartig erweiterte Strassenabschnitt bei der Mühle, gefasst von grossvolumigen Gebäuden wie der ehemaligen Brauerei und dem Meierhof des Klosters St. Blasien, – die zahlreichen Durchblicke von den Strassen auf Nutz- und Ziergärten sowie besonders im Westen und Norden ins angrenzende Wies- und Ackerland, – die klar erkennbare Siedlungsanlage längs des Bachs sowie – die vielen gut erhaltenen, für die Region typischen Vielzweckbauernhäuser mit Sichtfachwerk und gemauerten Westgiebeln in Lägernkalkstein.
ICOMOS	Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet zwölf Objekte in der Gemeinde Otelfingen. Dazu zählen neben Gärten auch Platzsituationen, ein Aussichtspunkt oder Baumreihen. Die Mehrheit der Objekte befindet sich in der Kernzone.

Die Objekte wurden in den kommunalen Richtplan übernommen und werden bei der Überarbeitung des Kernzonenplanes berücksichtigt.

2.2 Kanton

Kantonales Raumordnungs-konzept (ROK)

Die strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans sind im kantonalen Raumordnungs-konzept aus dem Jahr 2014 enthalten. Dieses teilt das gesamte Kantonsgebiet in fünf Handlungs-räume ein. Otelfingen liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck", wonach sich für den Bereich Siedlung folgender Handlungsbedarf ergibt:

- 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,
- auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde nach einer gesamthaften Überprüfung am 18. März 2014 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt und am 29. April 2015 durch den Bund genehmigt. Seither wurden diverse Teilrevisionen durchgeführt. Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat festgesetzt.

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumord-nung behördenverbindlich vor. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest. Als weitere Festlegungen sind enthalten:

- das schutzwürdige Ortsbild,
- die beiden bestehenden Bahnstationen Otelfingen und Otelfingen Golfpark sowie
- die Hauptverkehrsstrasse (Landstrasse).

KOBI

Das Ortsbild von Otelfingen ist im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) als Ortsbild von kantonaler Bedeutung verzeichnet (BDV Nr. 1220 vom 15. November 2002). Das Inventar wird aktuell überarbeitet. Damit soll einerseits eine bes-sere Übereinstimmung mit dem ISOS erreicht werden, andererseits wird das Thema Frei-räume von Grund auf neu analysiert und geregelt. Das Inventar formuliert verschiedene Schutzziele, welche bei der Überarbeitung des Kernzonenplans sowie der Kernzonenbe-stimmungen zu berücksichtigen sind.

Archäologie

Otelfingen zählt zu den Zürcher Gemeinden mit der höchsten Dichte und Vielfalt an archäo-logischen Fundstellen. Zahlreiche Neufunde weisen zudem darauf hin, dass noch längst nicht alle Fundstellen bekannt sind. Bodeneingriffe durch Bauvorhaben, Terrainveränderun-gen und intensive Landwirtschaft führen zu einer Zerstörung archäologischer Fundstellen. Im Sinne von Ersatzmassnahmen werden deshalb regelmässig Rettungsgrabungen durchge-führt.

2.3 Region

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wahrgenommen.

Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Aussagen strategischer Natur auf Stufe Region finden sich im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses wurde in den Jahren 2010/11 erarbeitet und am 19. Oktober 2011 beschlossen.

Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan wurde auf Basis des Regio-ROK gesamthaft revidiert und am 16. Mai 2018 festgesetzt. Nachfolgend sind diejenigen Festlegungen aufgeführt, welche für die Entwicklung im Siedlungsgebiet von Otelfingen relevant sind:

- Im unteren Furttal (Gemeinden Otelfingen, Boppelsen, Dänikon und Hüttikon) leben per Ende 2013 6'658 Einwohner. Für den Zeitraum 2013 - 2030 ist ein Bevölkerungswachstum von 1'000 zusätzlichen Personen vorgesehen.
- Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete sind von grosser Bedeutung. Die Flächen sind planerisch zu sichern.
- Die Nutzungsdichte wird in den Grundzügen festgelegt und ist im regionalen Kontext zu interpretieren: In Otelfingen sind die Quartiere südlich der Landstrasse (mit Ausnahme des Übergangsbereichs zur Kernzone) der Dichtestufe "mittlere Dichte" zugewiesen, der historische Ortskern und das Quartier Bodenacker der Stufe "geringe Dichte" und die Hanglagen der Stufe "sehr geringe Dichte". Die Stufe "hohe Dichte" kommt im unteren Furttal nicht vor.
- Zur Entwicklung des Siedlungsgebietes werden räumlich differenzierte Strategien festgelegt. Das Gebiet zwischen der Landstrasse und der Bahnlinie ist der Strategie "weiterentwickeln" zugewiesen. Alle weiteren Teile des Siedlungsgebiets von Otelfingen mit Ausnahme der Industrie sind der Strategie "erhalten und ergänzen" zugewiesen.

2.4 Kommunale Ebene

Kommunales Inventar schutzwürdiger Bauten

Das Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte wurde am 7. Juli 1987 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Es besteht aus einem Übersichtsplan im Massstab 1:2'500 und 54 Inventarblättern für die einzelnen Objekte.

Baulinien in der Kernzone

In der Kernzone I und II sind teilweise Baulinien vorhanden:

- Verkehrsbaulinie entlang der Gemeindestrasse Im Geeren (RRB Nr. 4436 von 1974)
- Versorgungsbaulinie (RRB Nr. 1387 von 1994)

Um Widersprüche mit den Anforderungen und Schutzziele der Kernzonenbestimmungen zu vermeiden (reduzierter Strassenabstand, Bauen auf die Strassengrenze), wird empfohlen, nach Inkrafttreten der revidierten BZO die Zweckmässigkeit der Baulinien zu prüfen.

Kommunaler Richtplan

In den Jahren 2017 und 2018 wurde der kommunale Richtplan mit den Teilrichtplänen Siedlung und Landschaft sowie dem Verkehrsplan unter einer breiten Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet, von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 2. April 2019 mit BDV Nr. 4053/18 genehmigt. Die vorliegende Gesamtrevision der BZO erfolgt aufgrund der im kommunalen Richtplan formulierten übergeordneten Gesamtstrategie (nachfolgend auszugsweise aufgeführt).

Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – lebendigen Dorf-Charakter mit Durchmischung fördern und erhalten, – qualitativ hochwertige Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen fördern, – hindernisfreie Wohnmöglichkeiten fördern, – Trennung von Wohn- und Industriegebieten beibehalten,
Bevölkerungswachstum	<ul style="list-style-type: none"> – kontinuierliches moderates Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1% pro Jahr, – nachhaltiges Wachstum im Rahmen bestehender Infrastrukturen und Versorgungsangeboten, – Wachstum erfolgt innerhalb bestehender Bauzonen, – etappierte Einzonung des Gebiets "Grund" erst mit nächster Gesamtrevision (d.h. in ca. 15 Jahren) prüfen,
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung gesamthaft betrachten und schützenswerten Dorfkern im Besonderen, – Ortsbild der oberen Hanglagen mit attraktivem Wohnraum bewahren (keine grösseren Änderungen),
Innenentwicklung und Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> – hochwertige Entwicklung nach innen durch haushälterische Bodennutzung, abgestimmt auf Erschiessung durch den öffentlichen Verkehr, – Optimierung der Siedlungsstrukturen in überalterten Quartieren, – Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität des Wohnumfeldes durch attraktive und öffentlich zugängliche Freiräume,
Quartierstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> – Qualitäten der gewachsenen Siedlungsstruktur erhalten, pflegen und fördern, – Charakter und hohe Wohnqualität erhalten bzw. wo nötig aufwerten, – Erneuerung und massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung wertvoller Bausubstanz bzw. Strukturen, – Prüfung zweckmässiger und verträglicher Bereiche für Innenentwicklung, – Raum für zusätzliche Einwohner schaffen (keine Erhöhung Wohnflächenverbrauch), – schrittweise Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf ein neues Dorfzentrum,
Versorgung und Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Grundversorgung im Dorf gewährleisten, – Sicherstellung von Infrastrukturen zur Gesundheitspflege und unterstützender Massnahmen, – optimale Rahmenbedingungen für Kultur, Freizeit und Sport schaffen,
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> – attraktiven Arbeitsplatzstandort durch Erhalt der Arbeitsplatz- und Mischgebiete fördern, – Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Betriebe, hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze, KMU und Starterbetriebe schaffen.
Planungszone Industrie, Oktober 2018	<p>Im Industriegebiet Otelfingen wurde ein Detailhandel Verkaufsgeschäft eröffnet, welches den lokalen Detailhändler im historischen Ortskern konkurrenziert. Die im kommunalen Richtplan enthaltenen Ziele und Massnahmen bezüglich des Verbots neuer Läden im Arbeitsplatzgebiet mit Ausnahme von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion, sollen nun in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümergebunden gesichert werden. Mit dieser Begründung wurde im Oktober 2018 für die Dauer von drei Jahren im Gebiet Industrie sowie dem Grundstück Kat.-Nr. 909, welches der Gewerbezone zugeteilt ist, eine Planungszone festgesetzt. Die Planungszone wurde inzwischen um weitere zwei Jahre bis zum 4. Oktober 2023 verlängert, womit die zulässige Dauer der Planungszone ausgeschöpft ist.</p>

Planungszone Sandacker, April 2020 um 1 Jahr verlängert

Das Quartier Sandacker weist eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern vergleichsweise kleiner Kubatur auf. Aufgrund der vorhandenen Ausnützungsreserven sind durch Siedlungserneuerungen deutlich grössere Bauvolumen möglich. Solche Bauvorhaben können den Charakter dieses sensibel in die Landschaft hineinragenden Einfamilienhausquartiers wesentlich verändern. Mit dieser Begründung wurde im März 2017 für die Dauer von drei Jahren für das Gebiet Sandacker eine Planungszone festgesetzt und seither für den östlichen Teil des Gebietes um weitere 2 Jahre bis zum 30. März 2022 verlängert. Zwischenzeitlich wurde der kommunale Richtplan festgesetzt, welcher die Strategien zur baulichen Entwicklung ausformuliert. Die grundeigentümergebundene Sicherung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO.

2.5 Gebietsentwicklung Brüel Nord

Lage im Siedlungsgebiet

Beim Gebiet Brüel Nord, südlich der Landstrasse, handelt es sich um eine weitgehend unüberbaute Baulandreserve mit einer Fläche von etwa 4.2 ha.



Abbildung 1 Perimeter Brüel Nord;

Links: Auszug Amtliche Vermessung, rechts: Auszug ÖREB-Kataster (Quelle: Abfrage maps.zh.ch am 22. Dezember 2020)

Quartierplanverfahren, seit 2013 laufend

Am 9. Oktober 2013 haben die Grundeigentümer des Gebiets Brüel Nord ein Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens im Sinne von § 147 PBG eingereicht. Mit Schreiben vom 9. September 2016 wurde die Verfahrenseinleitung vom Amt für Raumentwicklung genehmigt. In der Genehmigung der Verfahrenseinleitung ist erwähnt, dass vorgängig zur Erarbeitung des Quartierplans die anzustrebende Quartierstruktur sowie eine mögliche künftige Bebauungsform zu entwickeln sind.

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Für das Gebiet bestehen verschiedene übergeordnete Vorgaben, welche es bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen gilt. Diese werden nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben:

Übergeordnete Inventare: ISOS, 2013 und KOB, 2002

Das gesamte Gebiet befindet sich im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Der nordöstliche Bereich des Gebiets (überwiegender Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 2085) wird im ISOS als historischer Kern (Gebiet I) mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) qualifiziert. Der überwiegende Teil ist der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) zugeordnet. Dabei handelt es sich um ebenes Wies- und Ackerland im Süden der Kernsiedlung, das durch die Hauptstrasse vom alten Ortsrand getrennt ist. Es bestehen einzelne Gehöfte und Wohnhäuser. Das Gebiet ist wichtig als Ortsbildvordergrund.

Der nördliche Bereich des Gebiets, welcher der rechtskräftigen Kernzone KII zugewiesen ist, befindet sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Das Gebäude Vers.-Nr. 109 ist dort als prägendes, strukturbildendes Gebäude sowie die nördlichen Fassaden der Gebäude Vers.-Nrn. 106 und 107 als wichtige Begrenzungen des Strassen-, Platz- und Freiraums bezeichnet.

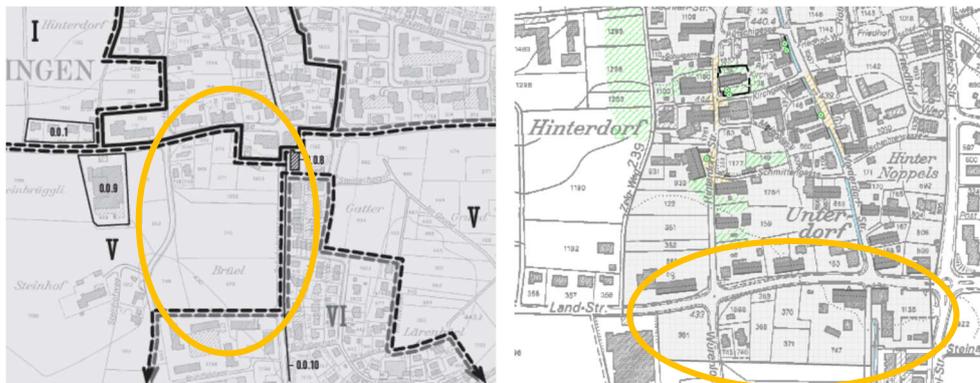


Abbildung 2 Auszug ISOS, Auszug KOBI
(Quelle: ISOS, 2013 und KOBI, 2002)

Regionaler Richtplan,
16. Mai 2018

Im regionalen Richtplan Furttal ist das Gebiet Brüel Nord dem Siedungsgebiet bzw. der nördliche Teil dem schutzwürdigen Ortsbild zugewiesen. Das Gebiet ist im regionalen Richtplan weder einer hohen noch einer niedrigen baulichen Dichte zugewiesen.

Kommunaler Richtplan,
2. April 2019

Gemäss kommunalem Richtplan übernimmt das Gebiet eine Schlüsselrolle für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung von Otelfingen. Neben gesellschaftlichen und städtebaulichen Zielen ist mit der Entwicklung des Gebiets insbesondere den Ansprüchen an den Schutz des Ortsbildes in hohem Masse Rechnung zu tragen.

Folgende **Ziele** werden im kommunalen Richtplan für das Schlüsselgebiet Brüel Nord formuliert:

- Mit der Entwicklung des Gebietes sollen gesellschaftliche Mehrwerte geschaffen werden, welche der gesamten Bevölkerung zugutekommen.
- Dem Schutz des Ortsbildes ist in hohem Masse Rechnung zu tragen.
- Die Ansiedlung von zentrumbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen ist zu prüfen.
- Es sollen öffentlich zugängliche Freiräume für den gemeinschaftlichen Aufenthalt und spontane Begegnungen geschaffen werden.

Der kommunale Richtplan formuliert folgende **Massnahmen** zur Umsetzung:

- Grundmasse und bauliche Dichte mit einem qualifizierten Verfahren ermitteln,
- Interessenabwägung Ortsbildschutz und Innenentwicklung durchführen,
- Zonierung festlegen: Zentrumszone, Mischzone oder Kernzone,
- Gestaltungsplanpflicht festlegen,
- Nutzen / Mehrwerte für die Öffentlichkeit definieren.

Die Zielsetzungen, welche mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet verfolgt werden sollen, sind im Richtplantext ausformuliert und gelten als Grundlage für die Umsetzung in der BZO.

**Studienauftrag,
2019/20**

Zwischen Juni 2019 und März 2020 wurde ein Studienauftrag mit 3 Teams durchgeführt. Ziel des Studienauftrages bestand in der Formulierung eines Richtkonzept für die Erarbeitung des Quartier- und eines Gestaltungsplans.

Aufgabenstellung
Studienauftrag

Im Programm zum Studienauftrag vom 17.06.2019 ergeht der Hinweis, dass die Interessen des Ortsbildschutzes in der Planung zu berücksichtigen sind. Das ISOS und die darin enthaltenen Schutzziele werden detailliert umschrieben. Sodann lautet ein Punkt der Aufgabenstellung auf eine hohe ortsbauliche Qualität und gute Einpassung in die übergeordnete Struktur:

- Es ist ein räumlicher, struktureller Übergang vom Bahnhof zur Kernzone zu schaffen. Der Übergang von der Kernzone zur Wohnzone ist sorgfältig auszugestalten.
- Die zukünftige Bebauung in der Kernzone hat der Struktur und Charakteristik der Zonierung zu entsprechen. Zudem ist auf eine gute Einpassung in das bestehende Ortsbild im ISOS zu achten.
- Die zukünftige Ausnützung soll in der Grössenordnung der Kernzone (im nördlichen Teil des Perimeters) bzw. der Wohnzone (im Süden) liegen.

Informationen zum
Richtkonzept (Siegerprojekt)

Die Verfasser des Siegerprojektes «Dorfleiter» ist ein Team bestehend aus:

- JOM Architekten GmbH, Zürich,
- planikum GmbH, Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Zürich und,
- Zimraum, Raum + Gesellschaft, Zürich.

Die Begründung des Beurteilungsgremiums für den Entscheid zugunsten des Siegerprojektes führt aus, dass sich der dörfliche Massstab dieses Projektes sehr gut in das Ortsbild einfügt. Insbesondere der Bezug zur nördlich angrenzenden Kernzone sowie die Berücksichtigung des ISOS durch die Firstrichtung und die Dachgestaltung sind überzeugend. Die Einordnung der Bauten in ihr Umfeld, die Massstäblichkeit und die Verteilung der grossen Volumina sind gelöst. Die Ausnützung liegt in der Kernzone unter den heutigen baurechtlichen Festlegungen. In der Wohnzone resultiert eine Ausnützung in der Grössenordnung der Bestimmungen für eine dreigeschossige Zone.

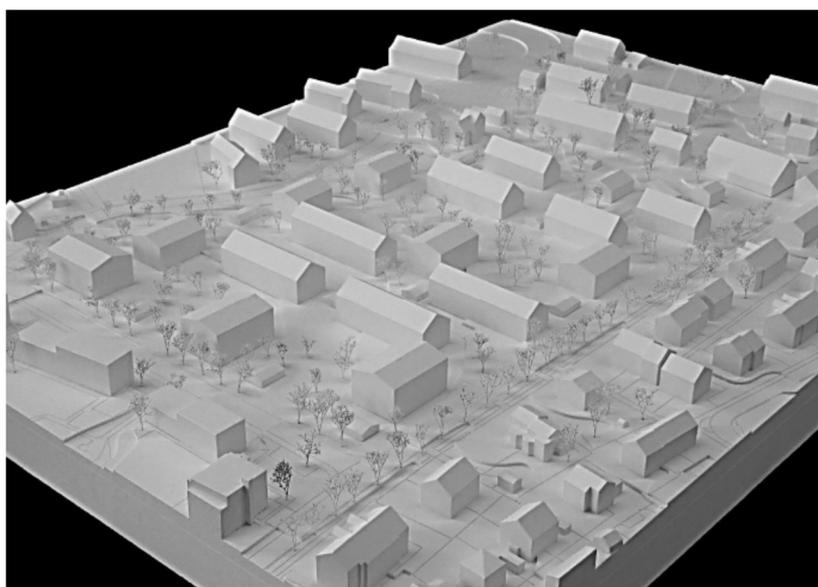


Abbildung 3 Modell Siegerprojekt «Dorfleiter»,
Ansicht Südost (Schlussbericht, 26. Februar 2020)

Das Konzept «Dorfleiter» nimmt die typische giebelständige Stellung der Gebäude im alten Ortskern auf und führt sie fort (vgl. Schwarzplan, Abb. 4). Grünzungen vernetzen die Freiflächen im Quartier mit der Landschaft im Westen (vgl. Skizze Grünzungen, Abb. 4). Der Projektname leitet sich ab von einer Leiter mit «Holmen», in Form der Würenloser- und der Bahnhofstrasse, sowie zwei neuen «Sprossen», den Quartiergassen (vgl. Skizze Leiter, Abb. 4). Diese in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstrassen münden jeweils in einer öffentlichen Platzfläche für Quartieraktivitäten an der Bahnhofstrasse.

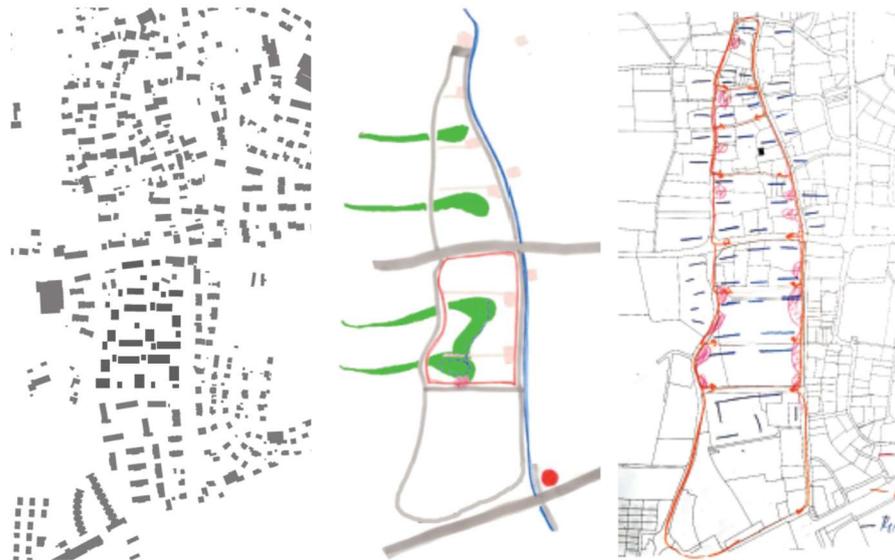


Abbildung 4 Schwarzplan, Skizze «Grünzungen», Skizze Leiter mit «Sprossen» und «Holmen»
(Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

Das Konzept sieht verschiedene Grundtypen von Bauten vor (vgl. Abb. 5):

- den historischen Bauernhöfen nachempfundene Zeilenbauten mit Ost-West-Ausrichtung,
- die Punktbauten mit dem First quer zu den Zeilenbauten sowie
- eingeschossige Schöpfe (Nebenbauten) für Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten, Velounterstände oder Gartenhäuschen.

Die Dachneigung variiert je nach Gebäudetyp zwischen 15° und mehrheitlich 45°. Innerhalb dieser Grundtypen lassen sich verschiedene Wohntypologien umsetzen.

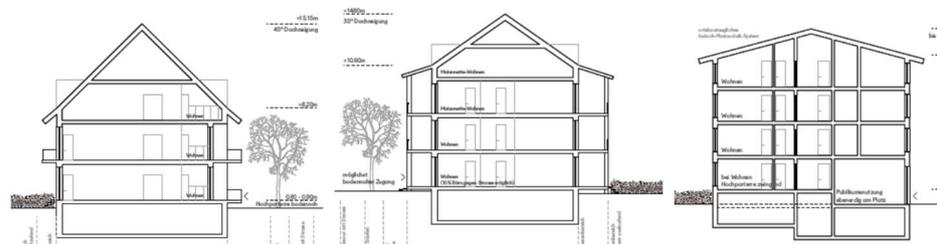


Abbildung 5 Zeilenbau mit Balkonen oder Laubengängen
(Geschosswohnungen, Reihenhäuser); Punktbau (Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

Differenzierte Geschossigkeit

Die Geschossigkeit nimmt von Norden nach Süden zu. Während beim Übergang zur Kernzone tendenziell Gebäude mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen angeordnet werden, beträgt die Geschossigkeit beim Übergang zur Wohnzone im Süden 4 Vollgeschosse (vgl. Abb. 6).

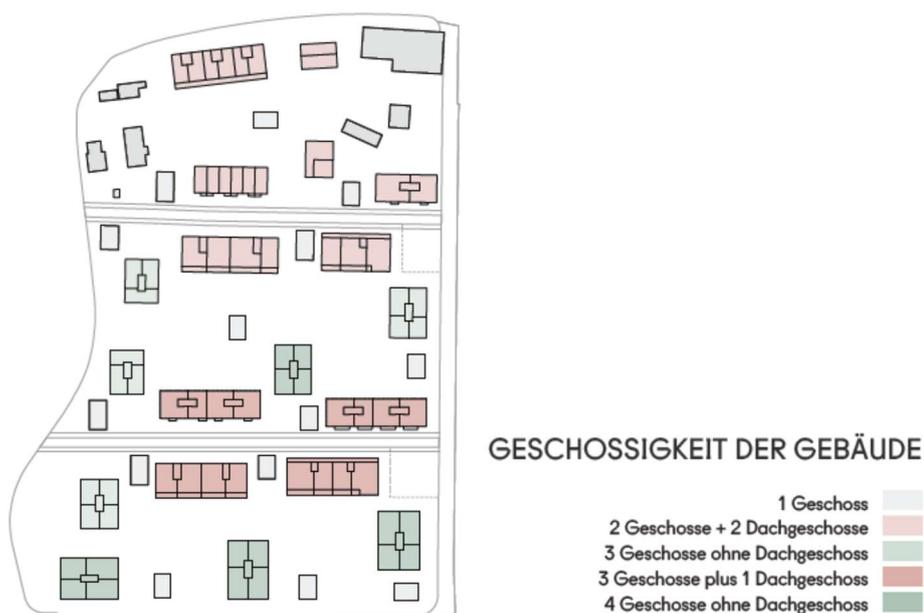


Abbildung 6 Skizze Geschossigkeit der Gebäude
(Quelle: Siegerprojekt «Dorfleiter», November 2019)

Diskussion im
Beurteilungsgremium

Dass der Gewichtung des Ortsbildes im Rahmen der Beurteilung eine hohe Bedeutung beigemessen wurde, zeigt die Diskussion folgender Punkte, welche u.a. zum Ausschluss einzelner Projekte führte:

- die geplante Dachfirstrichtung in der Kernzone entspricht nicht den Vorgaben des ISOS,
- die Gebäudetypologie erscheint räumlich und im Kontext der Kernzone nicht adäquat,
- eine hohe Ausnützung ist kein entscheidendes Kriterium.

Empfehlungen des
Beurteilungsgremiums zur
Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium hat für die Umsetzung in der BZO folgende Hinweise geltend gemacht:

- Es sind Massnahmen für die Sicherung der Qualität der öffentlichen und siedlungsinternen Freiräume vorzuschlagen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ein maximaler Ausbau der ausnützungsbefreiten Dachgeschosse zu grossen Einschränkungen in Bezug auf architektonischen Ausdruck und innenräumliche Qualitäten führen kann. Daher wird empfohlen zu prüfen, ob bei gleichbleibender Dichte, beispielsweise über eine Festlegung der über alle Geschosse gesamthaft möglichen Geschossfläche, ein grösserer Spielraum für gute Gestaltung ermöglicht werden kann.

Kennwerte Gestaltungsplan-
entwurf, Stand Januar 2021

Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt liegen im Entwurf vor (Stand Januar 2021). Daher sind präzise Aussagen zur baulichen Dichte bzw. zu den Grundmassen der geplanten Überbauung möglich. Das Projekt fügt sich sehr gut in das Ortsbild ein. Es nimmt Bezug zur nördlich angrenzenden Kernzone, durch die Berücksichtigung der den historischen Ortskern prägenden Firstrichtung sowie die Dachgestaltung und die Gestaltung der Freiräume. Nachfolgend werden die massgeblichen Kennwerte des Richtprojektes beschrieben:

Mit dem vorgeschlagenen Projekt können zwischen 200 bis 210 Wohnungen sowie publikumsorientierte Nutzungen erstellt werden.

Die Brutto-Ausnützungsziffer, d.h. inklusive der (baurechtlich nicht zur Ausnützungsziffer anrechenbaren) Flächen in den Dachgeschossen, beträgt in der Kernzone II 64% und in der Wohnzone 70%. Gemäss der Wegleitung «Dichtevorgaben umsetzen» (2015) des kantonalen Amtes für Raumentwicklung entspricht eine Brutto-Ausnützungsziffer

- von 64% in der Kernzone II einer AZ von 44% und
- von 70% in der Wohnzone einer AZ von 51%.

Folgende Grundmasse sind gemäss Gestaltungsplanentwurf (Stand Januar 2021) geplant:

	K II	Wohnzone
Ausnützungsziffer	44 %	51 %
Vollgeschosse max.	2 / 3	3 / 3 / 4
anrechenbare Dachgeschosse	1 / 0	0 / 1 / 0
Fassadenhöhen	8.1 bis 9.5 m	11.4 bis 12.5 m
Gebäudelängen	28 bis 45 m	26 bis 45 m

Mit einem Gestaltungsplan sind Abweichungen von der Grundordnung möglich.

- Die Abweichungen in der KII betreffen die Ausnützungsziffer (+ 4%), die Anzahl Vollgeschosse (+ 1 Vollgeschoss), die Fassadenhöhe (+ 1.1 m) und die Gebäudelänge (+ 15 m).
- Die Abweichungen zur W2B (neu W2C) betreffen die Ausnützungsziffer (+ 16%), die Anzahl Vollgeschosse (+ 2 Vollgeschoss), die Fassadenhöhe (+ 4.4 m) und die Gebäudelänge (+ 15 m).
- Die Abweichungen zur W3 betreffen die Anzahl Vollgeschosse (+ 1 Vollgeschoss), die Fassadenhöhe (+ 1.1 m) und die Gebäudelänge (+ 5 m).

Fazit:
Zonierung Brüel Nord

Die Grundmasse weichen in der KII nicht wesentlich von der Grundordnung ab. Die geplante Gebäudetypologie im südlichen Bereich, in der Wohnzone, entspricht in ihren Grundmassen einer W3. Durch die Aufzonung von der W2B in die W3 wird die geplante Entwicklung in der Grundordnung transparent abgebildet. Die Abweichungen, welche im Rahmen des Gestaltungsplans von der Grundordnung möglich sind werden bezüglich der Ausnützungsziffer, der Geschosszahl, der Höhen und der Gebäudelängen klar begrenzt.

2.6 Entwicklungsstrategie Industrie Lauet

Ausgangslage:
Warum eine Strategie

Die Industriezone Lauet ist gut an die übergeordneten Verkehrsnetze angebunden (Bahnhof, Anschlussgleise, Lage im regionalen Strassennetz usw.). Das Gebiet gliedert sich in einen nördlichen Teil, mit intakten Strukturen und einen südlichen Teil, in dem sich zunehmend Handlungsbedarf abzeichnet. Seitens der Region werden für das gesamte Gebiet auf Stufe Richtplanung verschiedene Rahmenbedingungen formuliert. Deren Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde in der kommunalen Richtplanung mit der Formulierung konkreter Massnahmen aufgegriffen.

Übergeordnete
Rahmenbedingungen

Zum besseren Verständnis werden an dieser Stelle die übergeordneten Vorgaben wiederholt:

Regionaler Richtplan Furttal

Der regionale Richtplan bezeichnet Arbeitsplatzgebiete, die im regionalen Interesse der industriellen und gewerblichen Nutzung dienen sollen. Generell sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Wohnen und stark verkehrserzeugende Nutzungen¹ sind ausgeschlossen. Logistikkaffine Nutzungen werden nur in den speziell bezeichneten Teilgebieten zugelassen, diese finden sich im Furttal ausschliesslich in Regensdorf. In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sollen primär Betriebe angesiedelt werden, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Daher sollen Dienstleistungsbetriebe in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden.

Kommunaler Richtplan Otelfingen

Der kommunale Richtplan setzt die Vorgaben der Region auf kommunaler Stufe behördenverbindlich um. Er bildet die Grundlage zur Revision der Nutzungsplanung. Im Richtplantext wird u.a. auf den Handlungsbedarf im südlichen Teil des Industriegebietes hingewiesen, welcher sich dort mit dem Logistikgebäude, ehemals Jelmoli AG, verschiedenen unüberbauten Flächen sowie Zwischennutzungen bzw. Leerständen abzeichnet.

Im kommunalen Richtplan werden **Ziele** formuliert, mit welchen eine attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes begünstigt werden soll:

- Trennung zwischen Arbeitsplatzgebiet und Wohngebiet beibehalten.
- Attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes durch Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe und Erhöhung der Arbeitsplatzdichte wird begrüsst.
- Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen, welche Betriebe im Dorf konkurrenzieren, soll vermieden werden.

Ergänzend werden **Massnahmen** zur Umsetzung der Ziele formuliert:

- Bestimmungen betreffend Trennung Arbeitsplatz- und Wohngebiet beibehalten.
- Erarbeitung einer Strategie für die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes.
- Umsetzung der Strategie mittels geeigneter planungsrechtlicher Instrumente und Gewährung angemessener Mitwirkungsmöglichkeit für die Bevölkerung.
- Prüfung der Zulassung weiterer Nutzungen, namentlich in den Bereichen Freizeit und Erholung sowie Hotelnutzungen.
- Neue Läden nur mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulassen.

Zwischenschritt: Klärung Begrifflichkeiten, Auslotung Handlungsspielraum, Formulierung strategischer Ziele

Es zeigte sich bereits auf Stufe des kommunalen Richtplans, dass die Umsetzung der übergeordneten Aufträge einen Zwischenschritt erfordert, in welchem Begrifflichkeiten geklärt, der kommunale Handlungsspielraum ausgelotet und strategische Ziele formuliert werden sollen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit den Möglichkeiten und Zielsetzungen für die Industriezone auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang fand u.a. am 16. März 2021 eine Besprechung mit dem Gebietsbetreuer Richt- / Nutzungsplanung beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und mit der kantonalen Denkmalpflege statt. Ziel dieser Besprechung war die Klärung zulässiger Nut-

¹ Zur Definition von SVN vergleiche die Ausführungen zu Art. 36 BZO in Kap. 4.3.5 des vorliegenden Planungsberichtes.

zungen in der Industriezone. Die Nutzweise wird in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümergebunden festgelegt, die Klärung ist damit Bestandteil der Revision und garantiert die Planungssicherheit für die Grundeigentümer.

Klärung Begrifflichkeiten, Ziele und Handlungsspielraum

Die Weiterentwicklung des Industriegebietes richtet sich nach einem separaten, vom Gemeinderat verabschiedeten Strategiepapier, welches als Entscheidungsgrundlage für die angestrebte Entwicklung dienen soll. Nachfolgend werden die im Rahmen der Revision getätigten Abklärungen zusammengefasst. Bei den nachfolgenden Punkten handelt es sich somit um Informationen

- mit erläuterndem Inhalt,
- mit grundeigentümergebundenem Inhalt (vgl. Kap. 4.3.5) sowie
- um Informationen, welche in die Strategie des Gemeinderates einfließen werden.

Logistikaffine Nutzungen: Definition

Logistikaffine Nutzungen von regionaler Bedeutung sind in der Otelfinger Industriezone gemäss regionalem Richtplan nicht zulässig. Nachfolgend wird erläutert, was der Begriff «logistikaffin» bedeutet, wo logistikaffine Nutzungen zulässig sind bzw. welche Anforderungen an logistikaffine Nutzungen gestellt werden:

Logistik bedeutet die Organisation, Steuerung, Bereitstellung und Optimierung von Prozessen der Güter-, Informations-, Energie-, Geld- und Personenströme entlang von Wertschöpfungs- und Lieferketten. Seitens Kanton werden sogenannte Standortfaktoren für Logistiknutzungen definiert, wie z.B. die Lage zu den Ziel- und Quellorten von Gütertransporten oder die Anbindung (vgl. Logistikstandortkonzept Kanton Zürich, 2013).

Logistikaffine Nutzungen: Zulässigkeit im Industriegebiet Otelfingen

Im Otelfinger Industriegebiet steht mit dem Jelmoli Gebäude ein schutzwürdiger Zeitzeuge von regionaler Bedeutung, welcher ursprünglich für eine logistische Nutzung erstellt wurde. Betriebsfähige Anschlussgleise sind noch vorhanden. Ein Schutzvertrag liegt im Entwurf vor. Die bestehende, schutzwürdige Gebäudestruktur schränkt mögliche Nutzungen erheblich ein. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist für die künftige Nutzung eine geringe Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur anzustreben, weshalb Logistik nach wie vor die ideale Nutzung für einen grösseren Teil des Gebäudes darstellt. Weitergehende logistikaffine Nutzungen werden in der Otelfinger Industriezone jedoch ausgeschlossen.

Logistikaffine Nutzungen: Anforderungen

Die bestehenden Strukturen können Raum für ansässige, standortverträgliche Logistikbetriebe, die auf die Lage innerhalb des Arbeitsplatzgebietes und entsprechenden Warenumschlag angewiesen sind, bieten. Im Logistikbereich bestehen zukunftsorientierte Strategien, welche künftig vermehrt bei der Ansiedlung von Betrieben berücksichtigt werden sollen, wie z.B. «intelligente Logistik», welche die Digitalisierung zur Erhöhung der Transportleistung nutzt und dabei Ressourcen schont oder «Slow Logistik», welche Kapazitäten optimiert und dabei auf nachhaltigen Langsamversand setzt. Nicht angestrebt werden Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, übermässige Emissionen produzieren oder niedrige Qualitätsstandards haben, und daher einer attraktiven Entwicklung des Ar-

beitsplatzgebietes entgegenstehen. Beim Entscheid für eine Ansiedlung geeigneter Nutzungen sollen künftig gewisse Kriterien berücksichtigt werden, wie z.B. Flächeneffizienz, Anzahl Fahrten (Fahrtenmodell²) oder Arbeitsplatzdichte.

Beschränkung von
Dienstleistungsnutzungen

Generell sind im Arbeitsplatzgebiet auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sind jedoch in erster Priorität Betriebe anzusiedeln, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Der bestehende Bahnhof als Standortfaktor für die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen (sehr gute ÖV-Erschliessungsgüte) ist vor diesem Kriterium aus Sicht des Kantons zweitrangig. Der Anteil an Dienstleistungsnutzungen ist daher für die mit Anschlussgleisen erschlossenen Parzellenteile mit den Gebäuden GVZ Nrn. 339 (Kat. Nr. 836) und 358 (Kat. Nr. 2171) zu begrenzen (vgl. 4.3.5). Für den ehemaligen Verwaltungstrakt des Jelmoli Gebäudes (GVZ Nr. 358) sollen aus denkmalpflegerischer Sicht auch weiterhin Dienstleistungsnutzungen zulässig sein.

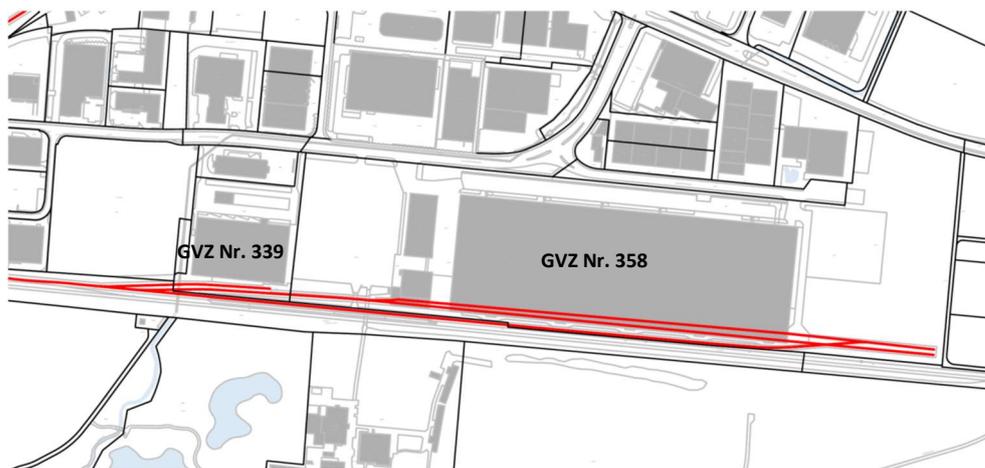


Abbildung 7 Anschlussgleise
(Quelle: PLANAR 2021)

Wertschöpfungsintensive
Betriebe

Die Gemeinde Otelfingen ist sehr an einer attraktiven Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes interessiert. Eine Möglichkeit besteht in der Förderung und Ansiedlung sogenannter wertschöpfungsintensiver Betriebe mit spezialisiertem Wissen und dem damit verbundenen Bedarf an gut ausgebildeten Fachkräften, wie z.B. Betriebe, welche im Technologiebereich tätig sind. Daneben sind auch Betriebe aus den Sektoren Gesundheit, Forschung oder Bildung sowie spezialisierte Produktionsbetriebe denkbar. Je nach Entwicklung können sich auch Synergien mit Dienstleistern (Verpflegung, Freizeit) ergeben.

Erhöhung der
Arbeitsplatzdichte

Hand in Hand mit der Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe geht die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte. Das Ziel besteht im Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen für die Gemeinde und die Region. Eine Ableitung von Zielwerten für die Arbeitsplatzdichte ist

² Ein Fahrtenmodell ist ein Instrument, mit dessen Hilfe das Verkehrsaufkommen besser geplant und Parkraum effizienter genutzt werden kann. (Definition gemäss "Leitfaden Fahrtenmodell – eine Planungshilfe", Tiefbauamt der Stadt Zürich).

schwierig und erscheint nicht zielführend. Das Ziel besteht in einer stetigen Erhöhung der Arbeitsplatzdichte.

Entwicklungsstrategie Energie

Die nationale Klimapolitik gibt vor, dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können (Netto-Null Emissionen bis zum Jahr 2050). Die Gemeinde unterstützt diese Ziele und fordert eine effiziente und rationelle Energienutzung. Insbesondere die Nutzung von Abwärme ortsansässiger Betriebe, die Anwendung erneuerbarer Energieträger sowie die Suche nach innovativen Lösungen für Energieerzeugung und Energienutzung stehen dabei im Vordergrund.

Entwicklungsstrategie Mobilität

Steigt die Anzahl Arbeitsplätze, hat das Auswirkungen auf die Entwicklung der Mobilitätsbedürfnisse und der Verkehrszahlen. Das Industriegebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof in Gehdistanz, Verbindungen im Halbstundentakt in Richtung Zürich und Baden), ausreichend Kapazität für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie durchgängige Fusswegverbindungen. Die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes sind jedoch begrenzt und können (primär aus räumlichen und finanziellen Gründen) nicht wesentlich erhöht werden. Während der Hauptverkehrszeiten ist das übergeordnete Strassennetz bereits heute regelmässig überlastet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird empfohlen die Entwicklung im Industriegebiet mit einer ganzheitlichen Betrachtung aller Verkehrsträger zu begleiten. Mit einem Mobilitätskonzept und Massnahmen zum Mobilitätsmanagement kann der Verkehr gelenkt und so das Strassennetz entlastet werden. Zusätzliche Mobilitätsbedürfnisse sollen nach Möglichkeit über den Fuss-, Velo- und den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Mobilitätsmanagement beinhaltet z.B. Massnahmen zum Umstieg auf den öffentlichen Verkehr bzw. die Förderung des Veloverkehrs und der Fussgänger bspw. durch Hindernisfreiheit, kurze Wege sowie gut gestaltete Freiräume. Auch können Massnahmen zur Reduktion oder Bündelung von Autofahrten oder zur Verlagerung derselben ausserhalb der Hauptverkehrszeiten verlangt werden. Die Anliegen der Gewerbetreibenden in Bezug auf Parkplätze, Güterumschlag und Fahrten sind dabei zu berücksichtigen. Besonders im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs soll bei künftigen Sanierungen der Bedarf für eine Aufwertung der Fussgängerinfrastruktur überprüft und die Infrastruktur allenfalls weiter optimiert werden.

Entwicklungsstrategie Übergang zur Landschaft, Aussenraumgestaltung

Das Industriegebiet liegt gut einsehbar am Ortsrand, beim Übergang in die offene Landschaft, und ist eine Visitenkarte für die Gemeinde Otelfingen. Eine gute Einordnung und Gestaltung von Bauten und Freiräumen, insbesondere entlang dem Siedlungsrand, ist daher ein grosses Anliegen. Im Hinblick auf eine Entwicklung hin zu wertschöpfungsintensiveren Betrieben bekommt auch die Aufenthaltsqualität im Gebiet einen höheren Stellenwert. Die Aussenräume sollen neben der Erfüllung betrieblicher Erfordernisse auch für die Beschäftigten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, z.B. für Arbeitspausen.

3 Analyse

3.1 Bevölkerung

stark ansteigende Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Otelfingen verlief, nach einer Phase relativer Stagnation, seit ca. 2000 erneut stark ansteigend: Die Bevölkerung nahm zwischen 2004 und 2019 um knapp 785 Einwohner auf 2'980 Personen zu (+36 %). Dies liegt sowohl deutlich über dem Wachstum der Region Furttal (+26 %), wie auch über demjenigen des Kantons (+22 %).

starke Geburtenjahrgänge, Überalterung

Die Alterspyramide für Otelfingen ist insbesondere im Bereich der jungen Erwachsenen schmal und verbreitert sich nach oben, insbesondere bei den 40- bis 60-Jährigen. Auffällig ist die hohe Zahl von Geburten um das Jahr 2010, welche mit der damals erfolgten baulichen Entwicklung korreliert. Diese Jahrgänge sind jetzt im schulpflichtigen Alter

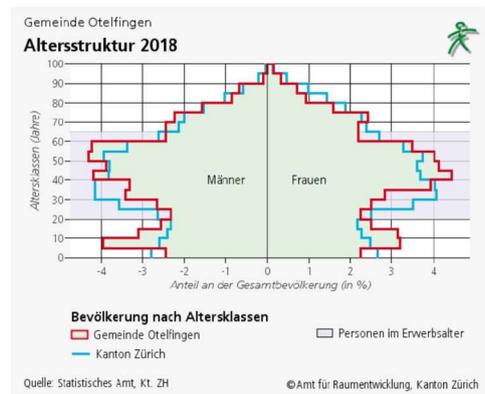
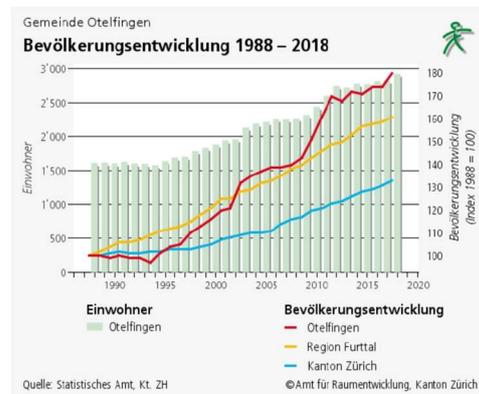


Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur Gemeinde Otelfingen (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018)

3.2 Beschäftigte

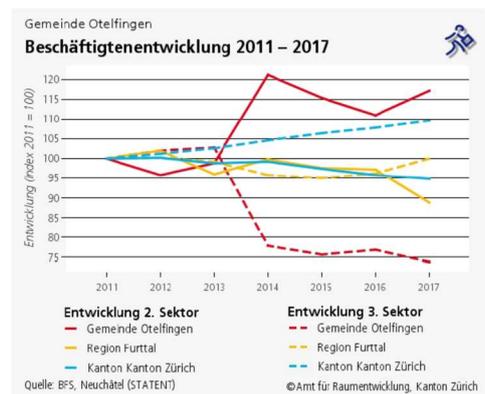


Abbildung 9 Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2017)

Wechselhafte Entwicklung bei den Arbeitsplätzen

Der Gemeinde Otelfingen kommt als Arbeitsplatzstandort regionale Bedeutung zu. Zwischen 2013 und 2014 nahmen die Beschäftigtenzahlen ab und sind seitdem etwa konstant. Den Schwerpunkt bildet der 3. Sektor (Handel, Dienstleistung) mit knapp 1'800 Beschäftigten, gefolgt vom 2. Sektor (verarbeitendes Gewerbe) mit knapp 500 Arbeitsplätzen. 2017 wies die Gemeinde 2'335 Arbeitsplätze auf, was einem Verhältnis von rund 0.82 Arbeitsplätzen pro Einwohner (AP/E) entspricht. Die Region Furttal kommt im Vergleich auf einen Wert von 0.53 AP/E und der gesamte Kanton auf 0.69 AP/E.

3.3 Bauzonen und Überbauungsgrad

Bauzonenverbrauch

In den letzten 15 Jahren betrug der Bauzonenverbrauch in Otelfingen 9.1 ha bzw. 0.60 ha/Jahr. Rund drei Viertel der verbrauchten Bauzonen sind den Arbeitszonen zuzuschreiben (7.6 ha). Die Bauzonen-Flächenstatistik zeigt per Ende 2018 folgende Übersicht:

Otelfingen	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Bauzonen [in Hektaren]					
Bauzonen 2018	32.7	25.0	48.8	4.6	111.0
- davon überbaut	27.9	23.4	41.2	3.4	95.9
- nicht überbaut	4.8	1.6	7.6	1.2	15.1
Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]					
15-Jahres-Verbrauch 2003-2018	0.8	1.1	6.9	0.3	9.1
Geschossflächenreserven [in 1000 m2]					
Geschossflächenreserven 2018	39.1	50.0	501.1	–	590.2
- davon in überbauten Bauzonen	18.8	42.3	375.1	–	436.3
- in nicht überbauten Bauzonen	20.2	7.7	126.0	–	153.9

Abbildung 10 Bauzonenstatistik in Otelfingen
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018)

Die Anzahl erschlossener, aber nicht überbauter Parzellen hat in den letzten Jahren immer mehr abgenommen. Mit 86.4 % im Jahr 2018 weist Otelfingen einen gegenüber der Region und dem Kanton geringfügig kleineren Überbauungsgrad auf. Die Reserven liegen zu 50 % in der Industrie, zu 30 % in den Wohnzonen und zu jeweils 10 % in den Mischzonen bzw. der Zone für öffentliche Bauten.

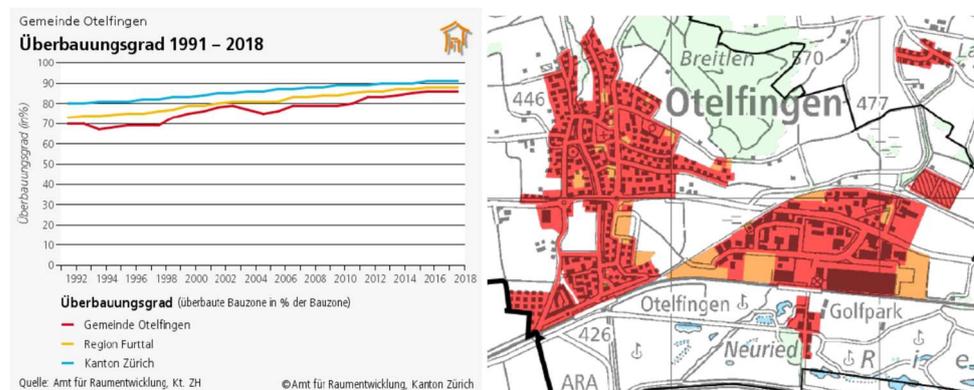


Abbildung 11 Überbauungsgrad in Otelfingen
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018); Karte Überbauungs- und Erschliessungsstand 2018 (maps.zh.ch)

3.4 Ausbaugrad, Geschossflächenreserven und Nutzungsdichte

Ausbaugrad in der überbauten Bauzone, nach Zonen (Stand 2018)

Der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) in der überbauten Bauzone beträgt in Otelfingen:

- für Wohnzonen 85.6 % (Vergleich Region 85.4 % und Kanton 72.2 %),
- für Mischzonen 64.1 % (Vergleich Region 67.0 % und Kanton 79.4 %) und
- für Arbeitszonen 44.2 % (Vergleich Region 45.4 % und Kanton 50.5 %).

Geschossflächenreserven unterschiedlich verteilt

Gemäss der Bauzonenstatistik des Kantons (vgl. Abbildung 10) befinden sich knapp 74.8 % der Reserven der Industrie in der überbauten Bauzone. In der Mischzone entfallen 84.6 % der Geschossflächenreserven auf die überbaute Bauzone. Beim Wohnen sind die Reserven etwa gleichmässig zwischen überbauter und nicht überbauter Bauzone verteilt, dort ist auch der Ausbaugrad am höchsten.

Geringere Nutzungsdichten im unteren Furttal

Die Wohnzonen weisen in Otelfingen eine durchschnittliche Dichte von rund 70 Personen pro Hektare (P / ha) und die Mischzonen eine solche von rund 50 P / ha auf. Die Arbeitsplatzzonen weisen eine Personendichte von knapp 65 P / ha auf. Damit liegt die Nutzungsdichte in der Gemeinde Otelfingen sowie in der Mischzone als auch in der Arbeitszone deutlich unter derjenigen von Region und Kanton, während in der Wohnzone in etwa ähnliche durchschnittliche Werte erzielt werden.

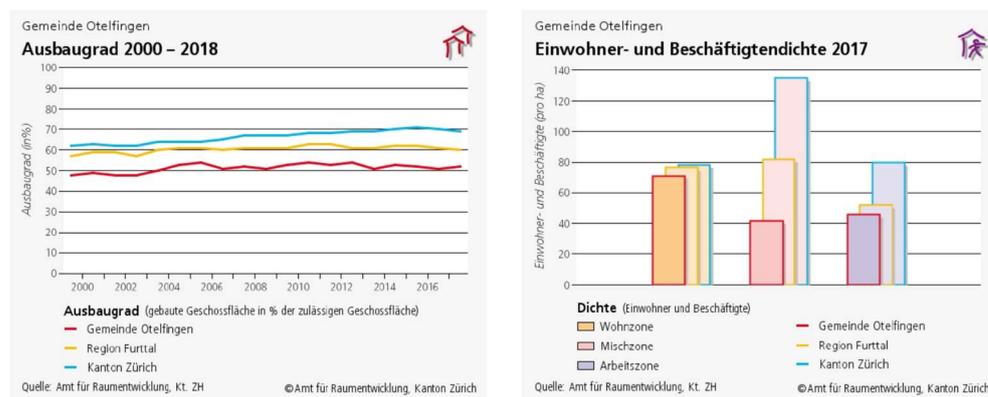


Abbildung 12 Ausbaugrad (2018) und Nutzungsdichte (2017) in Otelfingen
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich)

3.5 Kleinquartieranalyse kommunaler Richtplan

Fazit kommunaler Richtplan zur Siedlungserneuerung

Die Kleinquartieranalysen und die Potenzialhinweiskarten zeigen, dass in verschiedenen Kleinquartieren teilweise erhebliche Potenziale für die bauliche Erneuerung bestehen. Ob sich ein Gebiet zur Entwicklung eignet, hängt darüber hinaus von weiteren Faktoren und strategischen Überlegungen ab. Die Karte ist somit als Hinweis auf mögliche Erneuerungsgebiete zu verstehen:

- Bahnhofnahe Kleinquartiere entlang der Riedt- und der Lährenbühlstrasse,
- an die Landstrasse angrenzende Kleinquartiere,
- Kleinquartier zwischen Sandacker- und Rebbergstrasse.

Die Grösse der Quadrate unten rechts ist proportional zur Fläche der Kleinquartiere der jeweiligen Kategorie, ein voll ausgefülltes Quadrat entspricht 14.6 ha.

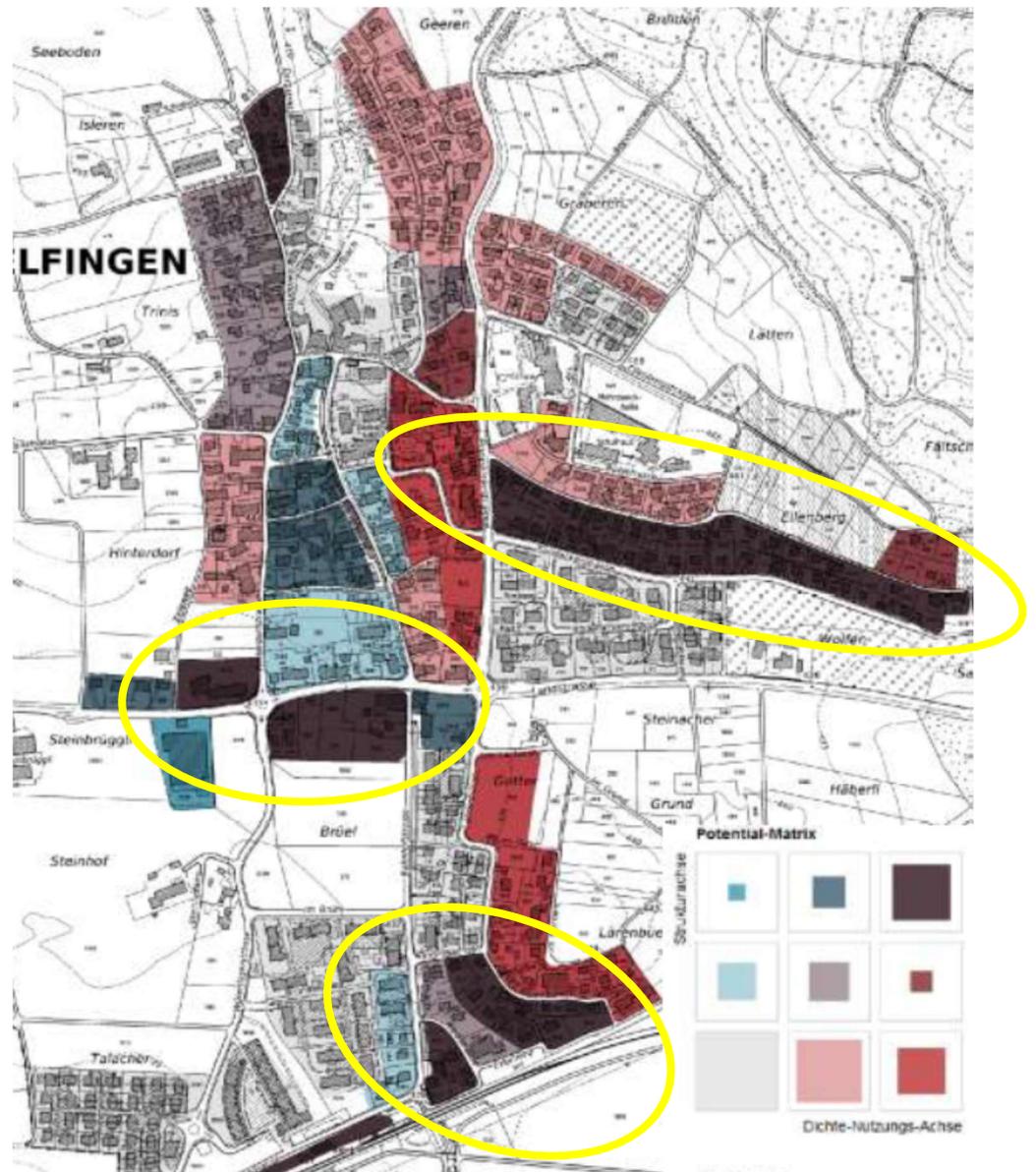


Abbildung 13 Potenzialhinweiskarte kommunaler Richtplan
(Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich / PLANAR, 2016)

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Zonenplan

Änderungsplan zum Zonenplan

Nachfolgend werden alle Änderungen am Zonenplan aufgeführt und begründet. Die Nummerierung entspricht derjenigen aus dem Entwurf Zonenplan, Stand 21. Dezember 2021 / Änderungsplan. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils die Zonenzuweisung vorher (gemäss ÖREB-Kataster) und nachher (gemäss Entwurf zum Zonenplan). Die angegebenen Flächen umfassen neben den Parzellen auch das betroffene Strassengebiet. Es werden auch Gebiete aufgeführt, für welche, nach eingehender Prüfung aufgrund eines Auftrages aus der kommunalen Richtplanung, keine Änderungen resultieren.

Abweichungen VDNP

Gemäss § 2 Abs. 2 Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) sind zugunsten einer besseren Lesbarkeit Abweichungen von den Vorgaben der VDNP möglich. Entgegen der Vorgabe der Ebenensortierung (Anhang A zur VDNP, Prioritäten Ebenen Grundzonenplan) liegt die Ebene der überlagernden Festlegungen über derjenigen der beantragten Festlegungen, da sonst z.B. die Signatur Gestaltungsplanpflicht nicht lesbar wäre.

4.1.1 Kernzonen

Abstimmung der Kernzonen-grenze mit den übergeordneten Inventaren

Die Abgrenzung zwischen den Kernzonen I und II wird überprüft. Sie soll mit den Perimetern der übergeordneten Inventare ISOS und KOBI abgestimmt werden, wobei das ISOS als Abgrenzung der K I und das KOBI als Abgrenzung der K II herangezogen wird. Abweichungen zu ISOS und KOBI sollen bereinigt werden. Im Kernzonenplan schwarz markierte Gebäude sind gleichermassen schützenswert sowie nahezu abschliessend im Inventar bezeichnet bzw. mittels Vertrag oder Verfügung geschützt, unabhängig, ob sie sich in der Kernzone I oder II befinden.

Drei Umzonungen von KI in KII

Die folgenden drei Gebiete werden von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont. Mit der Revision werden einzelne Bauvorschriften für die KII minimal gelockert (vgl. Kap. 4.3.2):

Nr. 2
Umzonung von KI in KII

Das Gebiet "Sonnenrain" befindet sich in der Umgebungszone IV des ISOS und ist mehrheitlich umgeben von Wohnzone. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1805 und 2009 erbaut. Das Gebiet wird von der KI in die KII umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
2	688, 689, 929, 1099, 1813, 1814	KI	KII	7'846.3 m ²

Abbildung 14 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 23
Umzonung KI in KII

Das Gebiet "Im Bungert" befindet sich in der Umgebungszone II des ISOS. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1963 und 2004 erbaut, im Gebiet liegen keine schützenswerten Gebäude.

Der nordwestliche Siedlungsrand wird im kantonalen Inventar (KOBI) mit der Schraffur «wichtiger Freiraum» überlagert und wird durch grössere, zusammenhängende Gartenbereiche und Wiesen mit zahlreichen Obstbäumen geprägt. Das Ortsbild weist einen klar begrenzten, durch verschiedene markante Giebelfassaden in Kalkstein sowie die weithin sichtbare Kirche geprägten westlichen Bebauungsrand auf. Als Schutzziel wird für diesen Bereich formuliert, dass der gut einsehbare westliche Ortsbildrand von Hochbauten freizuhalten ist.

Die reduzierte Ausnützungsziffer von 30 % für Neubauten wird beibehalten (Art. 8 Abs. 2). Der Kernzonenplan legt ergänzend eine äusserste mögliche Fassadenlinie entlang dem westlichen Siedlungsrand fest, welche Hochbauten entlang dem Siedlungsrand ausschliesst. Neu wurden die wichtigen Freiräume gemäss KOBI in den Kernzonenplan übernommen und im Art. 19 Abs. 5 geregelt. Eine Umzonung von der KI in die KII führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildvordergrundes.

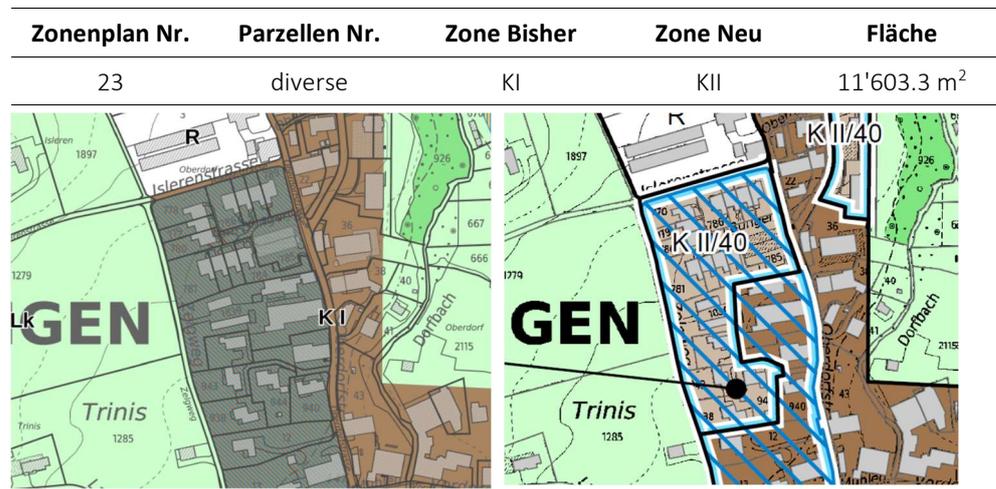


Abbildung 15 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 24
Umzonung KI in KII

Das Gebiet "Bergstrasse" befindet sich ebenfalls in der Umgebungszone II des ISOS und liegt am Bauzonenrand. Die darin liegenden Gebäude wurden zwischen 1995 und 2004 erbaut. Die Zonengrenze verläuft parallel innenliegend zur Parzellengrenze und fällt mit der Waldabstandslinie Nr. 3608, genehmigt am 30. November 1988, zusammen. Das Gebiet wird von der KI in die KII umgezont. Die Zonengrenze wird nicht an die Parzellengrenze angepasst.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
24	923, 1824, 1825, 1826, 1827	KI	KII	2'713.9 m ²



Abbildung 16 Umzonung von der Kernzone I in die Kernzone II
(links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Umzonungen von KII in KI
geprüft und ausgeschlossen

Weitere Umzonungen von der Kernzone II in die Kernzone I wurden geprüft. Ziel war die Abgrenzung der Kernzone I mit der Abgrenzung Gebiet I ISOS abzustimmen. Bei folgenden Gebieten wird – nach entsprechender Prüfung – auf eine Umzonung verzichtet:

Für das Gebiet zwischen Friedhofweg, Schmittengasse und Vorderdorfstrasse (Kat. Nrn. 1010 und 1850) wurde eine Umzonung von der KII in die KI geprüft. Neu würde die Zonen-grenze mitten durch das Grundstück führen. Das kann nur schwer vermittelt werden. Daher wird auf die Umzonung verzichtet.



Abbildung 17 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen
(links: Ausschnitt ISOS; rechts: Ausschnitt ÖREB-Kataster)

Beim Gebiet vis-à-vis der alten Post (Kat. Nrn. 804, 805 und 1872) wurde das ISOS durch die zwischenzeitlich stattgefundene bauliche Entwicklung überholt, ohne dass dieses in der zweiten Fassung von 2013 diesbezüglich gegenüber der Erstfassung angepasst worden wäre. Die bestehenden Bauten bilden in der KII einen guten Übergang zur KI und sollen in der KII belassen werden.



Abbildung 18 Umzonung von der Kernzone II in die Kernzone I geprüft und verworfen
(links: Ausschnitt ISOS; rechts: Ausschnitt ÖREB-Kataster)

4.1.2 Wohn- und Gewerbebezonen

Umzonung WG2 am westlichen Ortseingang Landstrasse geprüft und verworfen

Für den Gebäudekomplex mit Tankstelle und Feuerwehrlokal in der Wohn- und Gewerbezone am westlichen Ortseingang südlich der Landstrasse wurde eine Umzonung geprüft. Die Gebäude stammen aus den 1960er Jahren (maps.zh.ch) und weisen somit Erneuerungsbedarf auf. Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand wird von einer Aufzoning in eine WG3 abgesehen.

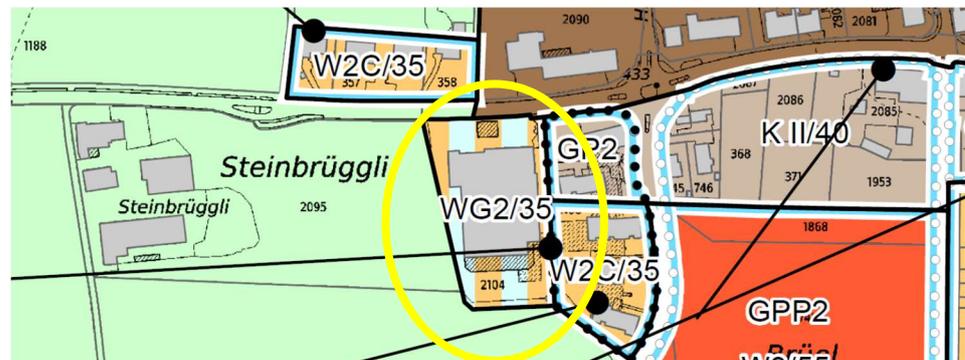


Abbildung 19 WG2 am westlichen Ortseingang wird nicht aufgezont
(Ausschnitt ÖREB Kataster)

Umzonung WG3 mit privatem Gestaltungsplan «Talacher» geprüft und verworfen

Der kommunale Richtplan vom 2. April 2019 setzt im Bereich "Talacher" östlich der Würenloserstrasse ein Mischgebiet fest. Die im Richtplantext formulierten Ziele werden mit dem privaten Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt. Das Areal wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2005 von der Industrie- und Gewerbezone in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone umgezont, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und der private Gestaltungsplan wurde gleichzeitig festgesetzt. Zwischenzeitlich ist das gesamte Areal überbaut (inkl. ehemaliger Gewerbebau der Fa. Kindt). An der Zonierung bzw. Abgrenzung der WG3 im Bereich Gestaltungsplan "Talacher" werden keine Anpassungen vorgenommen.

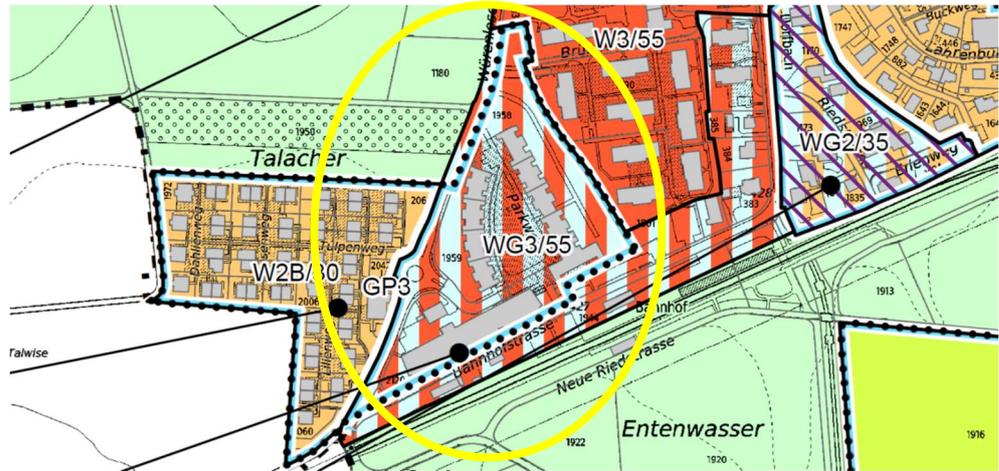


Abbildung 20 Ziele kommunaler Richtplan mit WG3 und privatem Gestaltungsplan "Talacher" bereits umgesetzt
(Ausschnitt ÖREB Kataster)

Umzonung WG2
Riedstrasse / Erlenweg ge-
prüft und verworfen

Gemäss kommunalem Richtplan ist für die Mischgebiete beim Bahnhof eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sowie eine Privilegierung gewerblicher Nutzungen zu prüfen. Das Gebiet Riedstrasse / Erlenweg ist bahnhofsnahe gelegen, eben und weist gemäss Kleinquartieranalyse ein erhebliches Erneuerungspotenzial auf. Westlich der Bahnhofstrasse befindet sich heute eine dreigeschossige Mischzone WG3. Aufgrund der bahnhofsnahe Lage drängt sich eine Verdichtung auf. Der bestehende Strassenausbau ist für eine Mischzone mit entsprechendem Zulieferverkehr unzureichend. Baulinien für einen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind vorhanden, schränken jedoch in Verbindung mit dem Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen zur GSchV bzw. dem zu erwartenden Gewässerraum die Überbaubarkeit gewisser Parzellen erheblich ein. Zudem beträgt der Ausbaugrad gemäss Kleinquartieranalyse (maps.zh.ch) heute nur etwa 40%. Die gemäss BZO zulässige Ausnützung wird nicht ausgeschöpft. Eine Aufzonung hat in der aktuellen Revision keine Priorität. Das Gebiet wird in der WG2 belassen. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig mit einer Erneuerung zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wurde eine Privilegierung des Gewerbes geprüft und umgesetzt (vgl. Zonenplan Nr. 13; Kap. 4.1.4)



Abbildung 21 Zonierung und Abgrenzung der WG2 werden nicht verändert
(Ausschnitt ÖREB Kataster)

4.1.3 Wohnzonen

Nr. 6
 Neue Zone für Gebiet
 "Sandacker Ost" und neue
 Zonenbezeichnung der
 W2-Zonen

Für das Gebiet "Sandacker Ost" wird auf Basis eingehender Grundlagenanalysen und -studien (vgl. auch Kap. 2.4 / 4.3.4) eine eigene neue Zone, die W2A, festgelegt. In der Folge werden alle bestehenden W2-Zonen umbenannt (vgl. Kap. 4.3.1).

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
6	diverse	W2A	W2A neu	23'569.1 m ²

Abbildung 22 neue Zone für das Gebiet "Sandacker Ost"
 (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 16 + 17
 Aufzoning W2B "Brüel Nord"
 in W3 mit überlagernder Fest-
 legung GP-Pflicht

Der grössere, südliche Teil des Gebiets Brüel Nord liegt heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2B, der nördliche Teil ist der Kernzone II zugewiesen. Der westliche und nördliche Teil ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Staatsstrassen mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Im Rahmen der Gesamtrevision war die bestehende Zonierung zu prüfen und bei Bedarf an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Für die Überbauung des Gebiets wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die im Siegerprojekt vorgesehene Gebäudetypologie entspricht in ihren Grundmassen einer W3 und bildet somit die geplante Entwicklung in der Grundordnung transparent ab (vgl. Kap. 2.5). Der südliche Teil des Gebiets Brüel Nord soll daher von der W2B in die W3 aufgezont werden, zudem soll das gesamte Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan werden in Art. 49 BZO ausformuliert (vgl. Kap. 4.3.9). Sie orientieren sich an den Vorgaben im kommunalen Siedlungsrichtplan. Mit der Aufzoning und der Gestaltungsplanpflicht kann die geplante Entwicklung im Gebiet Brüel Nord gegenüber der Bevölkerung transparent kommuniziert werden. Da mit einem Gestaltungsplan weitergehende Abweichungen gegenüber der Grundordnung möglich sind, insbesondere bezüglich der baulichen Dichte, muss die Ausnutzungsziffer bei einer Aufzoning von der W2B in die W3 in der BZO gesichert werden, um den Anforderungen an das geschützte Ortsbild ausreichend Rechnung tragen zu können (vgl. Kap. 4.3.9).

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
16 + 17	diverse	W2B	W3 mit GP-Pflicht	32'592.1 m ²

Abbildung 23 Aufzoning Gebiet "Brüel Nord" mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Verzicht auf Umzoning in Zentrums-, Misch- oder Kernzone

Im Quartier- und Gestaltungsplanverfahren wurde, wie im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan gefordert, die Ansiedlung von zentrumsbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen überprüft. Diese Nutzungen lassen sich mit der Zonierung in eine Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gut umsetzen, da es sich um nicht störende Nutzungen handelt und zudem nicht mit quartierfremdem Verkehr zu rechnen ist. Auf die Festlegung einer Zentrums-, Misch- oder Kernzone, wie im kommunalen Richtplan statuiert, kann daher verzichtet werden. Hintergrund der im kommunalen Richtplan statuierten Strategie ist die Kompensation des im historischen Dorfkern praktisch verloren gegangenen Zentrums im Gebiet Brüel Nord. Die Sicherung publikumsorientierter Nutzungen bzw. von Begegnungsorten für die gesamte Dorfbevölkerung erfolgt mittels der Zielsetzungen zum Gestaltungsplan Brüel Nord in Art. 49 BZO.

4.1.4 Überlagernde Festlegungen

Nr. 9
Überlagernde Festlegung
GP-Pflicht "Im Gatter": neu

Für das unbebaute Gebiet "Im Gatter" wird eine Gestaltungsplanpflicht samt Zielformulierungen in der BZO festgelegt (Kap.4.3.9). Solange die grosse Reservezone "Grund" nicht eingezont und überbaut wird, liegt das Gebiet am Siedlungsrand und ist gut einsehbar.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
9	993, 994, 1639	W2B	W2C mit GP-Pflicht	8'470.2 m ²

Abbildung 24 Gebiet "Im Gatter" mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 11 Überlagernde Festlegung Dienstleistung beschränkt

In Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, sind primär Betriebe anzusetzen, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen (vgl. Kap. 2.3). Die Anschlussgleise erstreckten sich ursprünglich über das Jelmoli-Gebäude hinaus bis an das östliche Ende des Grundstücks Kat. Nr. 2158. Diese Geleise dienten dazu, die teilweise viele hundert Meter langen Züge auszuziehen und den Be- und Entlad aller Wagen innerhalb des Gebäudes Vers.-Nr. 358 zu ermöglichen. Eine Erschliessung des unbebauten Grundstücks Kat. Nr. 2158 mit Anschlussgleisen würde dementsprechend eine Verlängerung der Anschlussgleise über die Bauzonengrenze hinweg bedingen, um einen rationellen Be- und Entlad aller Wagen ohne umständliche Rangiermanöver zu ermöglichen. Daher werden im Zonenplan einzig die Teile der Parzellen Kat. Nrn. 2171 und 836, welche direkt mit Anschlussgleisen erschlossen sind (vgl. Abbildung 7), mit einer Schraffur überlagert. Innerhalb dieser Schraffur wird die Fläche für Dienstleistungsbetriebe auf 70 % der zulässigen Baumasse beschränkt (vgl. Kap. 4.3.5). Unüberbaute Grundstücksteile, wie der grosse Parkplatz am Bahnhof oder eine grosse Fläche am östlichen Ende der Industriezone, an welchen die Gleise lediglich vorbeiführen, werden nicht mit der Beschränkung überlagert.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
11	836, 2171	I	I mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzungen	54'993 m ²



Abbildung 25 mit Anschlussgleisen erschlossene Gebiete mit Beschränkung der Dienstleistungsnutzung (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 13 Überlagernde Festlegung Erhöhung der AZ für Gewerbe

Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 am Bahnhof Otelfingen wird im Zonenplan mit einer Schraffur überlagert. Demnach erhöht sich die Ausnutzungsziffer um 10%, sofern mindestens 30% der Geschossfläche dauerhaft gewerblich genutzt werden (vgl. Kap. 4.3.3).

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Fläche
13	969, 1023, 1024, 1170, 1173, 1174, 1835, 1901, 1902, 1908, 1956, 1957	W2B	W2C mit Gewerbebonus	11'432 m ²



Abbildung 26 Mischgebiet am Bahnhof mit Gewerbebonus (links: Ausschnitt ÖREB Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nrn. 17 + 19
Überlagernde Festlegung
Perimeter Gestaltungsplan-
pflicht (GP-Pflicht) "Längs
Staatsstrassen" angepasst

Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Längs Staatsstrassen" wird angepasst. Bisher umfasste der Perimeter das Gebiet der KII südlich der Landstrasse sowie der W2B entlang der Würenloserstrasse:

- Zonenplan Änderungsplan Nr. 17: Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht "Längs Staatsstrassen" wird auf die beiden Parzellen ganz im Nordosten des ehemaligen Perimeters, Kat. Nrn. 2063, 2079, reduziert und bleibt samt Zielsetzungen unverändert bestehen.
- Zonenplan Änderungsplan Nr. 17: Für das Gebiet "Brüel Nord" wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, samt Zielformulierungen in der BZO (vgl. Kap. 4.3.9). Die Grundordnung sieht im nördlichen Bereich wie bisher eine Kernzone II und im südlichen Bereich neu eine Wohnzone W3 vor (vgl. Kap. 4.1.2).
- Zonenplan Änderungsplan Nr. 19: Für den Bereich "Heidenwis" wurde zwischenzeitlich ein privater Teil-Gestaltungsplan erarbeitet und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Dezember 2012 genehmigt. Das Gebiet "Heidenwis" ist überbaut.

Nrn. 12, 14, 19
Überlagernder
Informationsinhalt
GP-Pflicht umgesetzt

Für folgende Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wurden zwischenzeitlich Gestaltungspläne erarbeitet und von der Baudirektion genehmigt (Nr. im Zonenplan Änderungsplan):

- Nr. 12: Privater Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord, 20. März 2009
- Nr. 14: Privater Gestaltungsplan Talacher, 23. Februar 2006
- Nr. 19: Privater Gestaltungsplan Heidenwis, 6. Dezember 2012

Nrn. 8, 20
Weitere rechtskräftige
Gestaltungspläne
auf Gemeindegebiet

Für folgende Gebiete in der Landwirtschaftszone wurden auf freiwilliger Basis private Gestaltungspläne erarbeitet und von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt (Nr. im Zonenplan Änderungsplan):

- Nr. 8: Privater Gestaltungsplan Erbist, 27. Februar 2019
- Nr. 20: Privater Gestaltungsplan Näprunnen, 17. Januar 2007

4.2 Kernzonenplan

Der Kernzonenplan wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überregionaler Bedeutung angepasst. Dabei wurde auf die Aufnahme verschiedener Elemente aus dem kantonalen Inventar bewusst verzichtet. Die Begründung hierfür findet sich am Ende des Kapitels.

Die Festlegungen zum Aussenraum wurden präzisiert und die Legende um zwei Einträge erweitert. Nachfolgend werden alte und neue Legende gegenübergestellt:

Legende Kernzonenplan

Festlegungen bisher	Festlegungen neu
Umbau und Ersatz unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 4.1)	Umbau und Ersatz unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 7. Abs. 1)
Reduzierte Ausnützungsziffer (Art. 5.2)	Reduzierte Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 2)
Baubegrenzungslinie	äusserste mögliche Fassadenlinie (Art. 8 Abs. 3)
	Ortstypische Elemente (Art. 19 Abs. 2)
	Freiräume (Art. 19 Abs. 5)
	Einzelbaum (Art. 19 Abs. 6)
Kernzone I	<i>Abgrenzung Kernzone I (keine Festlegung)</i>

Festlegungen bisher	Festlegungen neu
Kernzone II	<i>Abgrenzung Kernzone II (keine Festlegung)</i>
Gestaltungsplanpflicht	<i>(keine Festlegung)</i>
Reservezone	<i>(keine Festlegung)</i>
Perimeter	<i>(keine Festlegung)</i>

Nachfolgend werden alle Änderungen am Kernzonenplan aufgeführt und begründet. Die Nummerierung entspricht derjenigen aus dem Entwurf zum Kernzonenplan, Stand 21. Dezember 2021 / Änderungsplan. Die Anpassungen an der Abgrenzung der Kernzonen sind im Kapitel 4.1.1 aufgeführt und werden hier nicht erläutert.

Gebäude Die Darstellung der Gebäude entspricht derjenigen aus dem Kernzonenplan_{alt}, von der Baudirektion genehmigt am 14. Februar 2018, sie wurde nicht verändert.

äusserste mögliche Fassadenlinie Entlang des Zelgwegs ist parallel zum Siedlungsrand gegen Westen eine äusserste mögliche Fassadenlinie festgelegt. Westlich dieser Linie sind bauliche Aktivitäten untersagt. Die Linie ermöglicht die Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Westen und unterstützt einen guten Übergang in die angrenzende Landschaft (vgl. 4.3.2).

Freiräume Das Thema der Freiräume wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 19 Abs. 5 BZO geregelt.

Die wichtigen Freiräume innerhalb der Siedlungsbegrenzung werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vollständig übernommen und sind nachfolgend aufgeführt:

Freiräume gemäss kantonalem Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Nr. Kern zonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
2	41, 43, 2115	Siedlungsinterner Freiraum entlang Dorfbach; der Freiraum ausserhalb der Kernzone wird nicht abgebildet
14	2132	Rückwärtiger Freiraum entlang Meiergässli
19	159, 2084	Offene Südensicht Hinterdorfstrasse 4
20	122, 159, 932, 1754	Südensicht Hofensembles Hinterdorfstrasse 9 / Schmittengasse 2, 4 mit Bauernhausgärten Der Garten Hinterdorfstrasse 9 ist im ICOMOS bezeichnet. Er ist Bestandteil dieses Freiraumes.
26	1130, 1798, 1799	Freiraum beim alten Gemeindehaus, Schulgasse
27	138	Umschwung evangelisch-reformierte Kirche
31	diverse	Freiraum entlang Zelgweg, westlicher Siedlungsrand Der Bauernhausgarten an der Oberdorfstrasse 1, ICOMOS-Objekt, ist Bestandteil dieses Freiraumes. Der Freiraum ausserhalb der Kernzone wird nicht abgebildet

Ergänzt werden die kantonal bedeutsamen Freiräume durch zwei weitere siedlungsinterne Freiräume aus dem kommunalen Richtplan:

Freiräume gemäss
kommunalem Richtplan

Nr. Kern zonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
7	1785, 2160	siedlungsinterner Freiraum nordöstlich altes Gemein- dehaus, Vorderdorfstrasse
10	1143	Friedhof

Einzelbäume

Das Thema der Bäume wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 19 Abs. 6 BZO geregelt.

Die markanten Bäume / Baumgruppen werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vollständig übernommen. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

Bäume gemäss kantonalem In-
ventar der Ortsbilder von
überkommunaler Bedeutung

Nr. Kern zonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
4 + 5	2115	Einzelbäume, Freisitz Restaurant Brauerei
8 + 9	2059	Einzelbäume, altes Gemeindehaus, Vorderdorfstrasse
11 + 12	2151	Einzelbäume, Restaurant Frohsinn
13	2133	Einzelbaum am Dorfbach
22	932	Einzelbaum
24 + 25	138	Einzelbäume, evangelisch-reformierte Kirche
29	43	Hofbaum Mühle Otelfingen

Ortstypische Elemente

Das Thema der ortstypischen Elemente wird neu in den Kernzonenplan aufgenommen und unter Art. 19 Abs. 2 BZO geregelt.

Die ortstypischen Elemente (Brunnen) werden aus dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung vollständig übernommen. Sie sind nachfolgend aufgeführt:

Ortstypische Elemente gemäss
kantonalem Inventar der
Ortsbilder von
überkommunaler Bedeutung

Nr. Kern- zonenplan	Kat.-Nrn.	Bezeichnung
6	1783	Brunnen
15	2085	Brunnen
21	1177	Brunnen
23	2132	Brunnen
28	43	Brunnen

Verzicht auf Abbildung
weiterer ortsbaulicher
Elemente gemäss KOB

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung der Schutzziele gemäss KOB sind Kernzonen anzustreben, welche die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur gewährleisten, namentlich handelt es sich um:

- die Bezeichnung ortsbaulich wichtiger, prägender oder strukturbildender Gebäude,
- die Festlegung strukturierender Freiräume, entsprechend ihrer Zielsetzung,
- die Bezeichnung ortsbaulich wichtiger Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Vorgärten, Vor- und Hofplätze, Bäume/Baumgruppen, Brunnen etc.) und

- die Ausweisung von auf den Standort abgestimmten Baubereichen für mögliche Neubauten (für Hauptgebäude und für Klein- und Anbauten).

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. November 2020 wird die Ergänzung weiterer Elemente verlangt:

- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Der revidierte Kernzonenplan bildet bereits mehrere Festlegungen des KOBI ab. Wo Elemente nicht abgebildet werden, sind sie über die Bestimmungen in der BZO gesichert. Nachfolgend wird begründet, weshalb Elemente nicht in den Kernzonenplan übernommen werden:

- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen:
Die Sicherung der Begrenzung der Fassaden ist aus Sicht Ortsbildschutz zwingend, da sie beispielsweise im Falle einer Ersatzneubaus als Anhaltspunkte für ein Fachgutachten dienen. Ausserdem werden durch die Bezeichnung die Fluchten der Gebäude Vers. Nrn. 107 und 197 gesichert. Die Fassadenfluchten betreffen mit zwei Ausnahmen im Kernzonenplan schwarz markierte Gebäude. Diese können gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Diese Bestimmung schliesst die Fassadenfluchten ein. Würde nun zusätzlich eine Fassadenflucht festgelegt, verunklärte dies die Aussage von Art. 7 Abs. 1 BZO, da für ein und dasselbe Gebäude einerseits der Erhalt des Gebäudeprofils / Volumens deklariert wird, während andererseits lediglich der Erhalt einzelner Fassadenfluchten gefordert wird. Das Gebäude Vers. Nr. 109 (Restaurant Höfli) ist im Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte enthalten (Inventar Nr. 54). Als Schutzzweck wird u.a. der Erhalt der Nord- und Westfassade formuliert. Beim Gebäude Vers. Nr. 197 handelt es sich um einen Schopf (Vorderdorfstrasse 25), für welchen als einziges Gebäude der Erhalt der Fassadenflucht nicht gesichert wäre. Aus diesen Gründen wird von einer Bezeichnung im Kernzonenplan abgesehen.
- Räumliche Begrenzungen:
Die im KOBI definierten raumwirksamen Mauern betreffen die Parzellen Kat. Nrn. 13, 16 und 138, entlang der Ober- bzw. der Hinterdorfstrasse. Zwei Mauerelemente bilden die räumliche Begrenzung eines wichtigen Freiraums, drei begrenzen das Grundstück eines prägenden Gebäudes. Art. 9 Abs. 2 postuliert, die traditionelle, dörfliche Umgebungsgestaltung (u.a. subsummiert Einfriedungen und Mauern) zu erhalten, möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen. Aufgrund der Anzahl von 3 Elementen scheint es unverhältnismässig einen neuen Artikel einzuführen, zudem die Elemente im Zusammenhang mit ihrem schutzwürdigen Umfeld stehen und der Umgang mit den raumwirksamen Mauern bereits in der BZO geregelt ist.
- Firstrichtung:
Die Firstrichtung bildet ein wichtiges Merkmal des Ortsbildes und gibt strukturelle Hinweise für die Ergänzung mit Bauten in Baulücken. Ausserdem wird durch die Bezeich-

nung die Firstrichtung des Gebäudes Vers. Nr. 147 (Rütschigasse 5) gesichert. Die Firstrichtung ist ein prägendes Merkmal der Kernzone und in den Inventaren deklariert. Mit den bestehenden Kernzonenbestimmungen wird dieses Merkmal ausreichend gesichert. Wie oben erläutert, können schwarz bezeichnete Gebäude nur innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden (Art. 7 Abs. 1). Neubauten in der Kernzone haben sich gemäss Art. 11 *Gestaltung und Einordnung* insbesondere in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Auf eine Festlegung der Firstrichtung im Kernzonenplan wird daher verzichtet.

- **Ausgeprägte Platz- und Strassenräume:**
Die im KOBI definierten Flächen betreffen zwei Abschnitte der Hinterdorfstrasse, einen auf der Vorderdorfstrasse sowie die Mühlegasse. Die Platz- bzw. Strassenflächen werden deutlich begrenzt durch z.B. prägende Gebäude. Im Zuge einer umfassenden Gestaltung des öffentlichen Raumes in der Kernzone wurden seit 2012 in mehreren Etappen der Gemeindehausplatz, die Vorder- und Hinterdorfstrasse, die Mühlegasse und die Mauer Dorfbach samt Geländer durch die Gemeinde Otelfingen saniert und ortsbaulich aufgewertet. Durch diese Aufwertung hat der gesamte öffentliche Raum an Qualität gewonnen und es wäre nicht zweckmässig, lediglich gewisse Abschnitte zu bezeichnen. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Aufwertung der Strassen- und Platzräume sind Bestimmungen, wonach diese entsprechend ihrem Charakter zu erhalten bzw. aufzuwerten sind sowie allfällige Hinweise zum Einsatz typischer Materialien nicht sachgerecht. Auf eine Bezeichnung im Kernzonenplan wird daher verzichtet.
- **Baubereiche für Neubauten:**
Gemäss § 7 ABV kann für Neubauten ein Baubereich abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien festgelegt werden. Eine Festlegung von Baubereichen ist nicht zweckmässig, da die BZO fixe Abstandsregelungen enthält (Art. 8 *Neubauten Grundmasse*), Massnahmen zur Qualitätssicherung definiert (Art. 11 *Gestaltung und Einordnung*) sowie Ausnahmen ermöglicht (Art. 9 *Reduktion des Strassenabstandes*; Art. 10 *Abweichungen und Fachgutachten*).

4.3 Bau- und Zonenordnung

Gesamthafte Überprüfung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen wurde gesamthaft überprüft und wo erforderlich angepasst. Die bisherige Grundstruktur wurde nicht verändert. Die neuen Artikelnummern können in der synoptischen Darstellung mit den alten Artikelnummern verglichen werden. Im vorliegenden Bericht werden die neuen Artikelnummern verwendet. Bei Verweisen auf alte BZO (bisher rechtsgültige BZO) wird die Abkürzung BZO_{alt} verwendet.

Erläuterungen zum synoptischen Vergleich

Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Anpassungen der Bau- und Zonenvorschriften. Die Anpassungen finden sich im synoptischen Vergleich (BZO-Synopse).

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Geänderte Messweise aufgrund Harmonisierung der Baubegriffe

Die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen sollen gesamtschweizerisch vereinheitlicht werden. Die nachfolgenden Skizzen zeigen die neue Messweise für die Begriffe Gesamthöhe, Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) und Kniestock:

Gesamthöhe

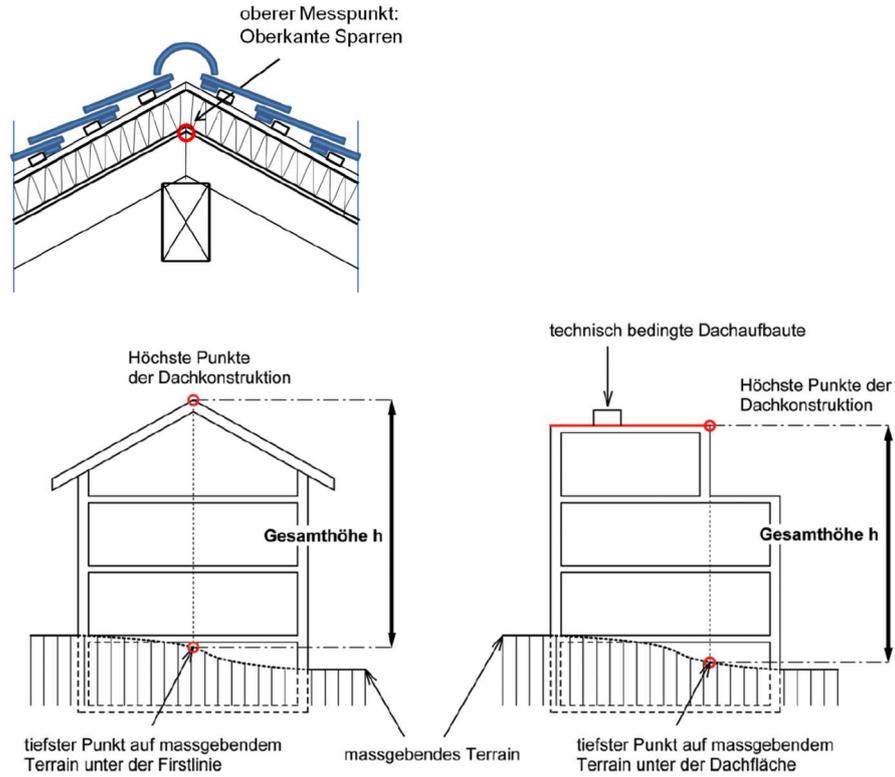


Abbildung 27 Höchster Punkt der Dachkonstruktion, Gesamthöhe Satteldach / Flachdach (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Traufseitige Fassadenhöhe

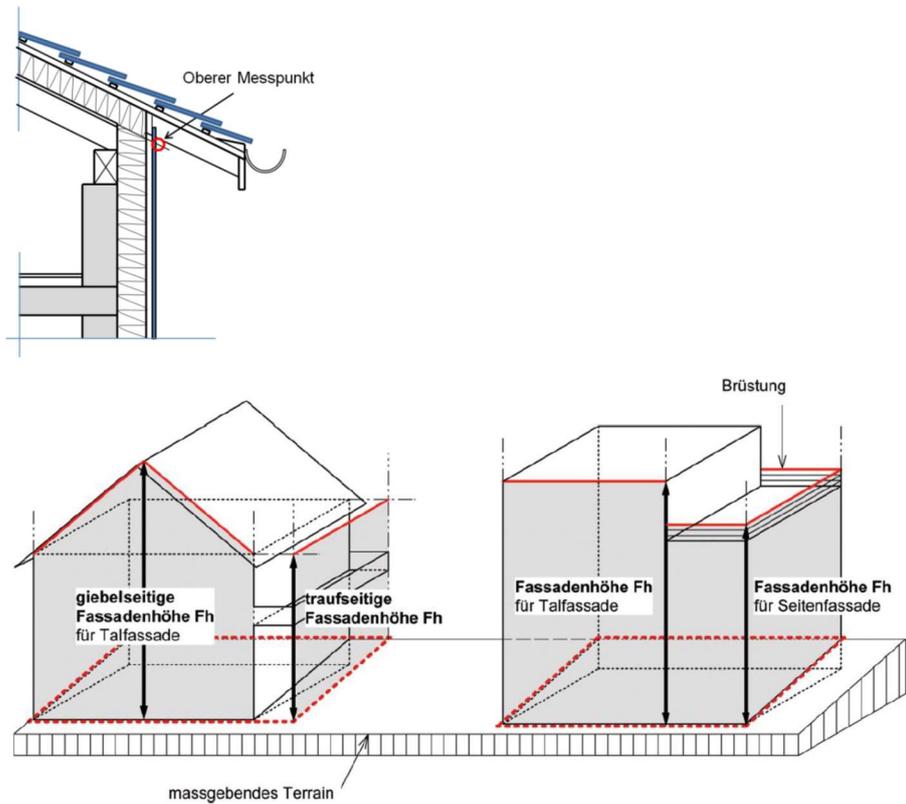


Abbildung 28 Oberster Messpunkt, traufseitige Fassadenhöhe
In Otelfingen ist die traufseitige Fassadenhöhe relevant, da in der Wohnzone eine Gesamthöhe festgelegt wird. (Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Kniestockhöhe

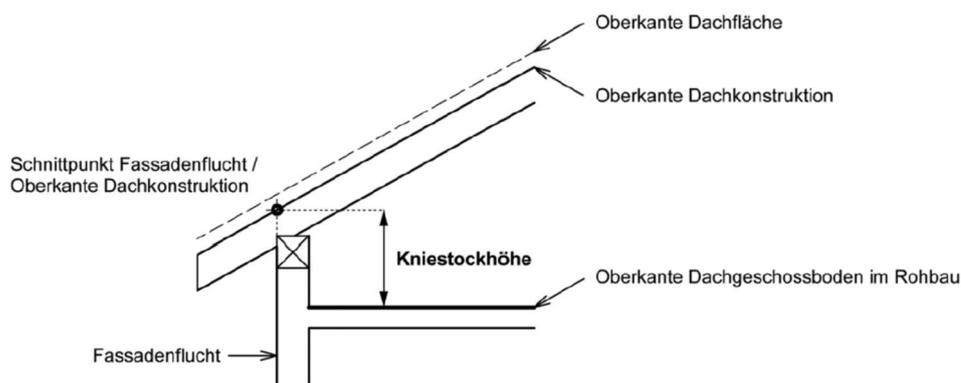


Abbildung 29 Kniestockhöhe

(Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Für das Quartier "Sandacker-Ost" wird eine neue Zone geschaffen, die W2A. Folgende Zonen-Bezeichnungen werden daraufhin angepasst:

- "Sandacker-Ost" neu W2A
- W2A wird zu W2B
- W2B wird zu W2C

Art. 3 Massgebende Pläne

Die massgebenden Pläne werden benannt und deren Stellenwert näher erläutert. Abs. 3 gibt eine Übersicht zu den rechtskräftigen Gestaltungsplänen. Insbesondere wird neu festgehalten, dass lediglich Pläne, welche dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie der Gemeindeverwaltung entstammen, rechtsverbindlich sind.

4.3.2 Kernzonen

Ziele gemäss kommunalem Richtplan

Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung des Ortskerns folgende Ziele:

- Ortskern als Wohnquartier und das Zentrum als Treffpunkt weiterentwickeln,
- Anreize zur ortsbildverträglichen Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven schaffen, z.B. durch Umnutzung von Ökonomiegebäuden und -gebäudeteilen oder Nutzung von Dachgeschossen,
- wichtige Freiräume erhalten bzw. bei Schliessung von Baulücken gestalten,
- oberirdische Parkierung von Motorfahrzeugen berücksichtigt das Ortsbild,
- Kernzonenabgrenzung überprüfen,
- fachliche Begleitung der Bauherrschaft.

Bestehende Vorschriften, Leitfaden Kanton und Bedürfnisse der Gemeinde

Für die Überarbeitung der Kernzonenvorschriften wurde der Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften im ländlichen Umfeld vom 9. November 2010 der Baudirektion des Kantons Zürich (nachfolgend Leitfaden genannt) herangezogen. Dieser diente als Grundlage hinsichtlich der Inhalte und Formulierung einzelner Artikel. Die bestehenden rechtsgültigen Kernzonenvorschriften wurden den Bestimmungen aus dem Leitfaden gegenübergestellt, um daraus unter Berücksichtigung von gemeindespezifischen Bedürfnissen – und wo gewünscht – neue Formulierungen für die Kernzonenvorschriften herzuleiten.

Präzisierung und einzelne Lockerungen der Kernzonenbestimmungen

Mit der Revision werden verschiedene Präzisierungen aber auch einzelne Lockerungen der Kernzonenbestimmungen umgesetzt, welche namentlich sind:

- Breite der Giebelfassade für Neubauten von 12 auf 13 m erhöht (Art. 8 Abs. 1)
- Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (Art. 10 Abs. 3)
- Präzisierung für Balkone (Art. 12 Abs. 5)
- Präzisierung Lauben (Art. 12 Abs. 6)
- Präzisierung Fenster (Art. 13)
- Präzisierung Dachform, Dacheindeckung (Art. 14)
- Lockerung Dachaufbauten in der KII (Art. 15 Abs. 2 bis 4)
- Präzisierung Dachflächenfenster (Art. 16 Abs. 1)
- Präzisierung Umgebungsgestaltung (Art. 19)

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend werden die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Art. 6 Zweck

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutz) zu berücksichtigen. Beim Ortsbild von Otelfingen handelt es sich um ein «schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler Bedeutung» (ISOS) sowie um ein «schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung» (KOBI).

Im neuen Art. 6 wird der Zweck der Kernzonenvorschriften umschrieben. Demnach ist die "Eigenart" des gewachsenen Ortskernes zu erhalten. Was damit gemeint ist, wird nachfolgend beschrieben:³

"Das grosse Acker- und Weinbauerndorf in partieller Hanglage mit charakteristischer, ortstypisch ausgeprägter Siedlungsstruktur ist in weiten Bereichen intakt erhalten.

Besondere räumliche Qualitäten bestehen durch die im gesamten Ortsbild dicht mit den Giebelseiten an die Strassen grenzenden, langgestreckten Gebäudezeilen. Einen Bebauungsschwerpunkt bildet der eindruckliche, platzartig erweiterte Gassenraum mit durchgehend grossvolumigen, traufständig angeordneten Bauten an der Mühlegasse. Der offene geführte Dorfbach ergänzt und bereichert als wichtiges strukturierendes Element den Aussenraum. [...] Durch die charakteristische, hangparallele Ausrichtung der Bauten befinden sich zwischen den Häuserzeilen und an den Bebauungsrändern sehr schöne Grünbereiche mit Gartenanlagen und Obstbäumen.

Das Ortsbild weist einen klar begrenzten, durch verschiedene markante Giebelfassaden in Kalkstein sowie die weithin sichtbare Kirche geprägten westlichen Bebauungsrand auf. Wenig verändert zeigt sich die Siedlungsanlage auch am nordöstlichen Siedlungsrand, entlang des Dorfbaches im Oberdorf. [...]

³ Zitat aus Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), Stand August 2002: Auszug Ortsbildbeschreibung

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbe-
reichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, mass-
gebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild."

Art. 7 Abs. 1 Umbau und
Ersatz im Kernzonenplan
schwarz bezeichneter
Gebäude

Der Kernzonenplan differenziert zwischen schwarz bezeichneten und nicht bezeichneten
Gebäuden. Die BZO bezweckt den Erhalt des Ortsbildes (Strukturschutz). Ein allfälliger Sub-
stanzschutz ist nicht Gegenstand der BZO, sondern erfolgt auf Basis der im kommunalen In-
ventar der Denkmalschutzobjekte formulierten Schutzziele. Daher präzisiert Art. 7 unter
welchen Bedingungen ein Umbau bzw. allfälliger Ersatz der schwarz bezeichneten, für das
Ortsbild wichtigen Bauten, möglich ist.

Die im zweiten Teil von Art. 4 Abs. 1 BZO_{alt} formulierte Zulässigkeit kleinerer Abweichungen
wird neu im Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten geregelt.

Aufhebung Art. 4 Abs. 2 BZO_{alt}

Eine Auswertung der Gebäudealter in der Kernzone hat gezeigt, dass es sich bei den in Art.
4 Abs. 2 BZO_{alt} gemeinten Bauten um Gebäude handelt, welche vor Inkraftsetzung der ers-
ten BZO von Otelfingen bereits bestanden und heute im Kernzonenplan nicht speziell be-
zeichnet sind. Es handelt sich um einzelne Hauptgebäude, jedoch hauptsächlich um Klein-
oder Anbauten. Dieser Absatz soll aufgehoben werden. Der Umgang mit nicht speziell be-
zeichneten Gebäuden richtet sich neu nach Art. 7 Abs. 2.

Art. 7 Abs. 2 nicht speziell be-
zeichnete Gebäude

In einem neuen Absatz wird ergänzt, welche Möglichkeiten für die Weiterentwicklung im
Kernzonenplan nicht speziell bezeichneter Bauten bestehen.

Art. 8 Abs. 1 Neubauten

Die Grundmasse für Neubauten in der Kernzone I und II werden wie folgt angepasst:

- Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll der Ausbau des zweiten Dachge-
schosses wie bisher mit einer selbständigen Wohneinheit zulässig sein. Zur Sicherstel-
lung einer qualitätsvollen Dachgestaltung werden die Bestimmungen unter Art. 13 Fas-
saden, Art. 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Art. 17 Dachflächenfenster
präzisiert.
- Gemäss § 278 PBG (in der Fassung, welche seit dem 1. März 2017 gültig ist) ist die
Festlegung der zulässigen Fassadenhöhe zwingend. Eine Berechnung der Fassaden-
höhe aufgrund der Anzahl Vollgeschosse ist nicht mehr zulässig. Die Fassadenhöhe in
der KI und KII bestimmt sich aufgrund der bisherigen Geschosshöhe der zulässigen zwei
Vollgeschosse+ UG bis 1.5 m über dem Boden gemäss § 293 PBG. Aufgrund der geän-
derten Messweise der Fassadenhöhe können Gebäude 30 bis 40 cm höher in Erschei-
nung treten. Auf eine Reduktion der Fassadenhöhe wird verzichtet, um zeitgemässen
Wohnkomfort zu ermöglichen.

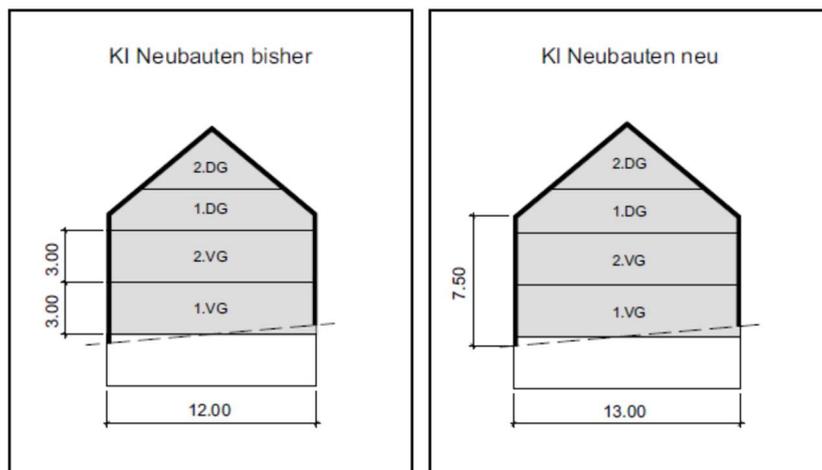


Abbildung 30 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KI (eigene Darstellung)

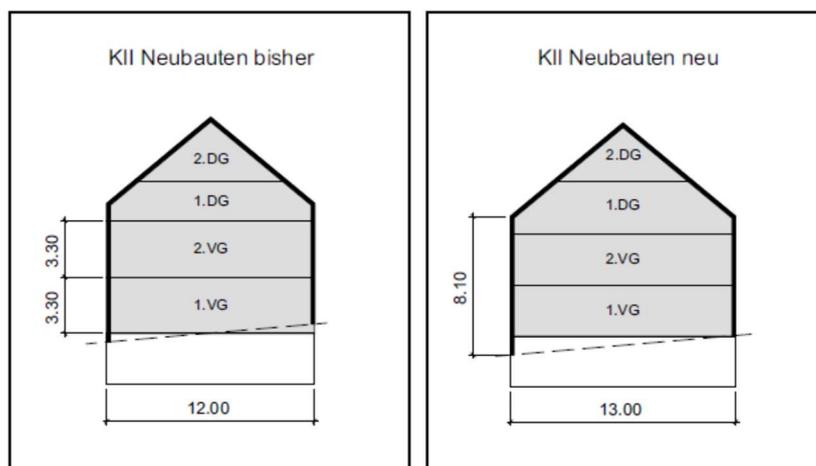


Abbildung 31 wesentliche Änderungen Art. 8 BZO Grundmasse Neubauten KII (eigene Darstellung)

- Die Gebäudebreite wird neu mit 13 m festgelegt. Dies ermöglicht etwas mehr Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Insbesondere kann damit den brandschutzrechtlichen Anforderungen an die innere Erschliessung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten besser Rechnung getragen werden. Der kommunale Grenzabstand umfasst den grossen und den kleinen Grundabstand. Zur Wahrung der Wohnhygiene wird in Anlehnung an Art. 5 Abs. 5 BZO_{alt} der kleine Grundabstand mit 5 m und der grosse Grundabstand mit 9 m festgelegt.
- Der Grenzabstand von 5 m sowie die Geschosshöhen werden aufgehoben.

Art. 8 Abs. 3 äusserste mögliche Fassadenlinie

Gemäss § 50 Abs. 2 PBG kann die BZO die Stellung von Bauten in der Kernzone näher regeln. Der Kernzonenplan vom 14. Februar 2018 (BDV. Nr. 1239/17) enthält parallel zum Siedlungsrand gegen Westen eine Baubegrenzungslinie, zu welcher die BZO keine Vorschrift enthält. Dabei handelt es sich nicht um eine Pflichtbaulinie. Vielmehr ermöglicht die Linie die Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Westen, durch den Ausschluss von baulichen Aktivitäten westlich dieser Linie. Eine entsprechende Regelung wird unter Art. 8 Abs. 3

ergänzt. Die «Baubegrenzungslinie» wird umbenannt in «äusserste mögliche Fassadenlinie». Der Begriff Fassadenlinie ist mit der Harmonisierung der Baubegriffe neu in § 6a ABV definiert.

Aufhebung Art. 5 Abs. 4 BZO _{alt}	Dieser Absatz soll aufgehoben werden (vgl. Begründung zu Aufhebung Art. 4 Abs. 2 BZO _{alt}).
Aufhebung Art. 5 Abs. 5 BZO _{alt}	Mit diesem Artikel sollte ursprünglich bei Abparzellierungen der Umschwung der Altbauten geschützt und die Übernutzung der neuen Parzelle verhindert werden. In der Kernzone I ist der Ausbaugrad gemäss Kleinquartieranalyse (maps.zh.ch) mit Werten zwischen 55 % und 75 % zum Teil sehr tief. Vor allem entlang der Oberdorf- und der Hinterdorfstrasse sind die Parzellen sehr lang bzw. tief. In den Grundmassen für Neubauten in Art. 8 Abs. 1 wurde neu der grosse Grundabstand für Neubauten von 5 auf 9 m vergrössert und ein kleiner Grundabstand festgelegt. Dies dient zum Schutz der Wohnhygiene aber auch des Ortsbildes. Ausnützungs- und Überbauungsziffer werden in den Grundmassen für Neubauten ohnehin unverändert geregelt. Das gegenseitige Näherbaurecht ist grundsätzlich möglich. Bei einer Mutation bzw. Abparzellierung sind die Bauvorschriften einzuhalten, insbesondere darf das Ortsbild in der Kernzone nicht negativ beeinflusst werden. Auflagen sind im Grundbuch zu regeln. Der Absatz ist obsolet und aufzuheben.
Aufhebung Art. 5 Abs. 6 BZO _{alt}	Die Möglichkeit in Kernzonen auf die Strassengrenze zu bauen, ist für das Ortsbild von Bedeutung. Aufgrund dieser Bedeutung wurde die Bestimmung in den neuen eigenständigen Artikel 9 aufgenommen. Art. 5 Abs. 6 BZO _{alt} sah ferner vor, dass mit privaten Gestaltungsplänen der Grenzabstand ausnahmsweise auf 2.5 m reduziert werden kann, damit die Gestaltungspläne im Fall einer Abweichung nicht von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden müssen. Die Bestimmung wird nicht übernommen. Eine allfällige Unterschreitung des Grenzabstandes erfordert somit neu eine privatrechtliche Regelung mit Näherbaurecht.
Art. 9 Abs. 1 Reduktion des Strassen- und Wegabstandes	Art. 9 Abs. 1 ermöglicht, unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Kernzonenplan, eine Unterschreitung der gesetzlichen Strassen- und Wegabstände in der Kernzone. Demnach können oberirdische Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen den Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie den Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 PBG unterschreiten.
Art. 9 Abs. 2 Bauen auf die Strassengrenze	Art. 9 Abs. 2 regelt den Ausnahmefall, das Bauen auf die Strassengrenze entlang von Gemeinde- und Staatsstrassen.
Art. 10 Abweichungen und Fachgutachten	In Art.10 werden die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen (Abs. 1, entsprechend den bisherigen Bestimmungen gemäss Art. 4 Abs. 1 BZO _{alt}), Ersatzneubauten (Abs. 2) und weiter gehenden Abweichungen (Abs. 3). Die geringfügigen Abweichungen unter Abs. 1 werden um den Fall ergänzt, dass Ersatzneubauten geringfügig vom Gebäudeprofil abweichen können, sofern der Raumbedarf des Gewässers (Dorfbach) dies erfordert. Diese Regelung hat Übergangscharakter, bis der Gewässerraum auf Gemeindegebiet abschliessend festgelegt ist. In Abs. 2 ist festgehalten, dass der Gemeinderat im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung der Kernzone für die Bewilligung von Ersatzneubauten ein Fachgutachten einholen kann. Für Abweichungen von der traditionellen Bauweise bedarf es ge-

mäss Abs. 3 in jedem Fall eines Fachgutachtens. Zur Bestimmung eines Fachgutachters gemäss Abs. 4 schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.

Art. 11 Abs. 1 Gestaltung und Einordnung	Der Artikel benennt die Elemente einer guten Gestaltung und Einordnung und präzisiert damit den Zweckartikel (Art. 6). Der bestehende Artikel wurde insbesondere um das Kriterium der Umgebungsgestaltung sowie der Einordnung in die landschaftliche Umgebung ergänzt.
Aufhebung Art. 6 Abs. 3 BZO _{alt} Sonnenkollektoren	Die Regelung zur Einordnung von Sonnenkollektoren ist aufgrund der Anpassung der übergeordneten Gesetzgebung in dieser Form nicht mehr möglich und wird aufgehoben. Die Nutzung von Sonnenenergie wird aufgrund ihrer Relevanz neu in einem eigenen Artikel geregelt (Art. 17).
Art. 11 Abs. 4 Aussenantennen	Aussenantennen sind nicht mehr zulässig.
Art. 12 Abs. 1 und 2 Fassaden	Mit Abs. 1 wird ein Grundsatzartikel zur Gestaltung der Fassaden formuliert. Unter Abs. 2 wird die Materialisierung präzisiert.
Aufhebung Art. 7 Abs. 2 BZO _{alt} Fenster	Art. 7 Abs. 2 BZO _{alt} wird aufgehoben und unter Art. 13 die Vorschriften zu den Fenstern in einem eigenen Artikel neu formuliert. Die unter Art. 7 Abs. 2 BZO _{alt} formulierte Regelung zu Fensterbändern wird aufgehoben. Fensterbänder sollen künftig als Abweichung von der traditionellen Bauweise gemäss Art. 10 Abs. 3 mit Fachgutachten möglich sein.
Art. 12 Abs. 5 Balkone	Balkone sind auch in der Kernzone zunehmend ein Bedürfnis und sollen künftig grundsätzlich unter gewissen Anforderungen gestattet sein. Damit wird u.a. dem Ziel einer guten Wohnqualität sowie der Mobilisierung innerer Reserven, durch die Nutzung der Dachgeschosse, Rechnung getragen. Balkone sind sowohl an der Trauf-, als auch an der Giebelseite von Neu- und Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich gut einordnen. Balkone sind filigran zu gestalten und in Holz oder Metall auszuführen; Beton ist nicht zulässig. Die Vorschriften zu in Dachaufbauten integrierte Balkone werden neu in einem eigenen Art. 15 Dachaufbauten geregelt.
Art. 13 Fenster	Die Gestaltung der Fenster ist massgebend für das Erscheinungsbild der Kernzone. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision hat sich die Gemeinde daher eingehend mit der Gestaltung der Fenster in der Kernzone auseinandergesetzt.
Art. 13 Abs. 1 Materialisierung	Kunststoff ist für Fenster und Fensterläden in der Kernzone generell nicht zulässig.
Art. 13 Abs. 2 Fenstergestaltung bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Bauten	In Abs. 2 wird die Gestaltung der Fenster für im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude präzisiert. Eine Vorschrift für aussenliegende Sprossen und damit eine Verschärfung der bestehenden Regelung wurde geprüft und verworfen, da mit der üblichen Sprosseneinteilung in erster Linie eine Einteilung der Fenster und typische Geometrie erreicht werden soll. Neu werden Einfassungen und Fensterläden mit beweglichen Jalousien vorgeschrieben. Kombinationen von Holz und Metall bei der Materialwahl sollen neu zulässig sein. Dagegen werden Rollläden und aufgesetzte Schiebeläden ausgeschlossen. Für den Ersatz einzelner Fenster bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude einer Fassade, kann es Ausnahmen bei der einheitlichen Materialwahl geben. Der Ersatz weiterer Fenster in der Fassade muss dann jedoch wieder einheitlich erfolgen.

Art. 13 Abs. 3 Neubauten	Neubauten und umgebaute Ökonomiegebäude(-teile) sollen aufgrund ihrer Fenstergestaltung als solche erkennbar sein, sich jedoch in jedem Fall durch eine zurückhaltende Gestaltung gegenüber den ortsbildprägenden Gebäuden zurücknehmen.
Art. 13 Abs. 4 Brettlifenster	Als Brettlifenster wird eine transparente Schalung vor der eigentlichen Fensterverglasung bezeichnet, die vor allem beim Umbau von ehemaligen Ökonomiegebäude(teile)n zum Einsatz kommt. Das Ziel besteht darin, die Fassadengestaltung dem Gebäudetyp anzupassen (Art. 13 Abs. 1) und trotzdem eine gute Belichtung der Wohnräume zu ermöglichen.
Art. 14 Abs. 4 Dachvorsprünge	Die Festlegung der Abmessungen trauf- und giebelseitiger Dachvorsprünge mit 0.90 m bzw. 0.40 m basiert auf Erfahrungswerten.
Art. 14 Abs. 5 Bedachungsmaterialien	Die Materialisierung und Farbgebung der Bedachungsmaterialien werden neu vorgeschrieben.
Art. 15 Abs. 1 Grundsatz	Unter Abs. 1 wird ein Grundsatz für die Gestaltung und Einordnung für Dachaufbauten und Dacheinschnitte formuliert.
Art. 15 Abs. 2 Schleppgauben und Giebellukarnen; Differenzierung KI und KII	Die Masse für Schleppgauben und Giebellukarnen werden angepasst und gelten künftig nunmehr für die Kernzone I. In der Kernzone II wird auf eine Festlegung absoluter Masse verzichtet. Zusätzlich wird der Abstand zwischen Firstlinie und Dachaufbauten festgelegt. Die Vorschriften für Ochsenaugen werden aufgehoben. Bestehende Ochsenaugen genießen Bestandsgarantie.
Art. 15 Abs. 3 und 4: in Dachaufbauten integrierte Balkone und Dacheinschnitte	Bisher waren in Dachaufbauten integrierte Balkone bei Neubauten in der Kernzone I und II zulässig. In Dachaufbauten integrierte Balkone sowie neu auch Dacheinschnitte sind künftig ausschliesslich bei Neubauten in der Kernzone II unter den genannten Anforderungen gemäss Art. 15 zulässig. Es darf jedoch nur ein Typ je Dachfläche vertreten sein, d.h. entweder Dachaufbau oder Dacheinschnitt oder in Dachaufbau integrierter Balkon. In Dachaufbauten integrierte Balkone haben wie die Gauben ein Flach- oder Giebeldach, aber nur eine Brüstung und kein Fenster, allenfalls sind sie auch seitlich offen. Dacheinschnitte sind unterbrochene Dachflächen mit horizontalem Boden. Die Qualität in der Kernzone (schutzwürdiges Ortsbild gemäss § 50 Abs. 1 PBG) wird über § 238 Abs. 2 PBG gesichert, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere die Dachgestaltung bedarf besonderer Aufmerksamkeit.
Art. 15 Abs. 5 Quergiebel	In Abs. 5 wurden neue Bestimmungen zu Quergiebeln aufgenommen.
Art. 15 Abs. 6 Festlegung Gesamtbreite Dachaufbauten	Wo die BZO nichts anderes vorsieht, dürfen Dachaufbauten gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Gemeinden können ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen. Für die Kernzone I wird sie bei einem Viertel und für die Kernzone II bei einem Drittel belassen und nicht erhöht, um die typische Dachlandschaft zu erhalten. Materialwahl und Farbe werden künftig im Art. 15 Abs. 1 geregelt.
Aufhebung Art. 9 Abs. 3 BZO _{alt} Dachflächenfenster	Art. 9 Abs. 3 BZO _{alt} Dachflächenfenster wird aufgehoben und neu im Art. 16 Dachflächenfenster geregelt.
Aufhebung Art. 9 Abs. 4 BZO _{alt} bestehende Dachaufbauten	Art. 9 Abs. 4 BZO _{alt} Umbau Dachaufbauten wird aufgehoben. Für bestehende Dachaufbauten gilt die Bestandsgarantie. Neue Dachaufbauten richten sich nach den Bestimmungen der BZO.

Art. 16 Abs. 1 Dachflächenfenster: Grösse und Anteil Dachfläche	Dachflächenfenster werden künftig differenziert nach Kernzone I und II präzise geregelt. Ziel ist der Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft sowie die zeitgemässe Nutzung der Dachgeschosse. Anhand von Skizzen (vgl. Anhang 1) wurden verschiedene Anteile an der Dachfläche, im Verhältnis zur Grösse der Glasfläche sowie unter Berücksichtigung der Regelung für Dachaufbauten beurteilt. Verglichen wurden zwei handelsübliche Abmessungen mit einer Lichtfläche von 0.37 und 0.47 m ² . Ein ruhigeres Erscheinungsbild zeigt die Variante mit grösserer Lichtfläche, dafür aber weniger Fenstern je Dachfläche. Die maximale Glasfläche von 0.50 m ² gewährt etwas Spielraum gegenüber dem gängigen Fertigungsmass, da dieses Änderungen unterliegen kann.
Art. 16 Abs. 2 Glasziegel und Lichtbänder	Für zerstreute Glasziegel werden keine Maximalwerte oder eine maximale Anzahl definiert, damit der Einzelfall beurteilt werden kann. Lichtbänder müssen dachflächenbündig sein.
Art. 17 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	Das übergeordnete Recht gewährt nurmehr einen geringen Spielraum. Daher können nur einzelne Präzisierungen in der BZO verankert werden. Die Baudirektion hat im September 2016 den Leitfaden Solaranlagen veröffentlicht. Dieser zeigt den Gemeinden auf, wann welches Verfahren zur Anwendung kommt, stellt die Regelungskompetenzen der Gemeinden dar und zeigt mit Gestaltungsempfehlungen auf, wie Solaranlagen aus architektonischer Hinsicht gelingen können. Mit Datum vom 22. Juni 2009 hat der Gemeinderat das Merkblatt "Solaranlagen in der Kernzone" beschlossen. Es hat sich in der Bewilligungspraxis als sehr hilfreich erwiesen. Das Merkblatt soll aktualisiert werden.
Art. 17 Abs. 1 Verweis auf übergeordnete Grundlagen	Verweise auf übergeordnetes Recht sind möglichst zu vermeiden. In diesem Fall ist der Verweis auf die Vorschriften im PBG und RPG sinnvoll und bekräftigt die Übernahme der Vorschriften ohne Abweichungen.
Art. 17 Abs. 3 Gestaltung	Abweichend zur bisherigen Praxis gemäss Merkblatt wird künftig die Anpassung der Farbe der Rahmenprofile auf die Photovoltaikmodule und nicht länger auf die Farbe des Daches verlangt.
Art. 17 Abs. 4 Kulturdenkmäler	Die Formulierung in Art. 17 Abs. 4 bezieht sich sowohl auf Denkmalschutzobjekte als auch für Gebäude im ISOS A-Gebiet. Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung einer Baubewilligung. Als Kultur- und Naturdenkmäler gelten unter anderem Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente gemäss ISOS mit Erhaltungsziel A (Art. 32b lit. b RPV). Solaranlagen dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.
Art. 18 Kamine	Die Einordnung und Materialisierung für Kamine werden neu in einem eigenen Artikel geregelt.
Art. 19 Abs. 1 Umgebungsgestaltung – Grundsatz	Gemäss Vorschriften dürfen die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung keine wesentlichen Änderungen am massgebenden Terrain bewirken. Der Begriff wesentlich meint in diesem Zusammenhang, dass keine Änderungen am massgebenden Terrain zulässig sind. Es sollen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen für beispielsweise Terrassen zulässig sein. Im Einzelfall ist zu beurteilen, ob Ausnahmen zulässig sind. Somit bleibt der Spielraum für gute Lösungen bestehen.

Art. 19 Abs. 2 traditionelle Umgebungsgestaltung, ortstypische Elemente	Der Umgebungsgestaltung wird mit zusätzlichen Bestimmungen vermehrt Rechnung getragen. Die bestehende Aufzählung ortstypischer Elemente wird ergänzt. Ebenfalls ergeht der Hinweis auf die im Kernzonenplan dargestellten Elemente. Alle umgebungsgestaltenden Elemente sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen; nicht nur diejenigen, die im Kernzonenplan markiert sind. Die Regelung soll vor allem verhindern, dass zunehmend oberirdische Fahrzeugabstellplätze realisiert werden.
Art. 19 Abs. 4 Reklameanlagen	Gemäss § 1 lit. f BVV vom 1. Oktober 2019 sind nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund unabhängig von der Fläche in Kernzonen und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars bewilligungspflichtig. Da sich die Kernzone südlich über die Landstrasse erstreckt und in diesem Bereich das Gewerbe gefördert werden soll, sind die bisherigen Vorschriften zu restriktiv. Aus diesem Grund wird die bisherige Flächenbeschränkung von 1 m ² aufgehoben.
Art. 19 Abs. 5 im Kernzonenplan bezeichnete Freiräume	Bei den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen handelt es sich um ortsbildprägende Grünräume. Deren Bezeichnung richtet sich nach dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Freiräume sollen erhalten werden. Daher sind künftig nunmehr zweckgebundene Klein- und Anbauten bei guter Einordnung möglich. Fahrzeugabstellplätze sind, mit Ausnahme der bestehenden Abstellplätze nördlich der reformierten Kirche, nicht zulässig.
Art. 19 Abs. 6 Einzelbäume	Die Bezeichnung der im Kernzonenplan bezeichneten Bäume richtet sich nach dem kantonalen Inventar der Ortsbilder von überregionaler Bedeutung. Diese sind zu erhalten und bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen. Sollte ein Ersatz am selben Standort nicht möglich sein, ist ein Ersatz auch an einem geringfügig abweichenden Standort möglich. Somit wird ein geringfügiger Spielraum für Ersatzneubauten oder Neubauten eröffnet.
Art. 20 Aussenrenovationen und Abbrüche	Der Abs. 2 wird vereinfacht. Neu sind erhebliche Veränderungen baulicher Bestandteile der Umgebung ebenfalls bewilligungspflichtig. Der letzte Halbsatz, wonach die Ausführung eines Ersatzprojektes finanziell und zeitlich zu sichern ist, ist praktisch nicht umsetzbar und wird daher aufgehoben.

4.3.3 Wohn- und Mischzonen

Ziele gemäss kommunalem Richtplan	<p>Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung aller Wohn- und Mischgebiete generelle Ziele, wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die haushälterische Nutzung des Bodens und die Siedlungsentwicklung nach innen, – die Nutzung innerer Reserven sowie die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten, – der Erhalt differenzierter Ortsteile und die Sicherung von Qualitäten, – die Förderung qualitätsvoller, baulicher Verdichtung durch Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne), – die Sicherung der siedlungsgestaltenden Durchgrünung (Grünflächenziffer) und die Schaffung quartierbezogener Freiräume, – die Differenzierung der Dachgestaltung nach Quartieren und Lockerung in geeigneten Lagen, – partielle Lockerungen in Gebieten mit mittlerer baulicher Dichte (Kleinquartier "Bodenacker"),
-----------------------------------	---

- die Lenkung der gewünschten Entwicklung in landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen mit Quartierleitbildern ("Sandacker Ost"),
- die massvolle Verdichtung und Privilegierung gewerblicher Nutzungen in Mischgebieten (Nutzungsbonus).

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt. Die neuen Bestimmungen in der W2A ("Sandacker Ost") werden im nachfolgenden Kapitel gesamtheitlich dargestellt.

Art. 22 Abs. 1 Grundmasse generell

Die bestehende W2A wird aufgeteilt, in die W2A ("Sandacker Ost") und die W2B. Die W2B_{alt} wird zur W2C.

Art. 22 Abs. 1 und 2 Grünflächenziffer

Für alle Wohn- und Mischzonen wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Im Vergleich zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute, versiegelte Bereiche sowie Autoabstellplätze nicht angerechnet. Dies stellt eine Verschärfung dar und ist bei der Festlegung zu berücksichtigen. Die festzulegende Grünflächenziffer wurde anhand des bestehenden Anteils an Grünfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung analysiert. Bei Gesamtüberbauungen muss bei einer zukünftigen Veränderung die Fläche des seinerzeitigen Baugrundstückes herangezogen werden. In der W3 werden ausschliesslich Tiefgaragen realisiert, was weniger Grünfläche konsumiert, ausserdem sind die Grenzabstände höher und der Bedarf an hochwertigen Grünflächen aufgrund der höheren Nutzungsdichte grösser. Aus diesen Gründen wird in der W3 eine Grünflächenziffer von 50 % festgelegt. In den Mischgebieten kommt die Grünflächenziffer gemäss Art. 22 Abs. 2 zur Anwendung und dem Gemeinderat werden zusätzliche Regelungskompetenzen eingeräumt.

Art. 22 Abs. 1 und 4 Fassadenhöhe

Bei der Messung der Fassadenhöhe wird nicht mehr auf die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern auf die Oberkante Dachkonstruktion gemessen. Über diesem Punkt kommen die Isolation und die Dachhaut zu liegen. Diese Bauteile machen ca. 40 cm aus und müssten eigentlich bei der Neufestlegung der Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe berücksichtigt, d.h. abgezogen werden.

Die Fassadenhöhe wird für alle Wohn- und Mischzonen festgelegt. Die Masse entsprechen der bisherigen Gebäudehöhe, ohne Abzüge aufgrund der neuen Messweise und sind traufseitig zu messen.

Bei Flachdächern ist die Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 4 an der Gebäudeseite mit zurückversetztem Attikageschoss sowie bis zur Oberkante von Brüstungen zu messen. Ist die Brüstung mindestens 1.0 m von der Fassade zurückversetzt, ist auf die Oberkante Dachkonstruktion zu messen. An jener Fassade, wo das Attikageschoss zur Fassade bündig ist, erhöht sich die Fassadenhöhe gemäss § 280 Abs. 2 PBG um 3.3 m. Durch die Festlegung der talseitigen Messung wird der talseitige Attikarückversatz bei Gefälle von > 10%, gemessen innerhalb der Fassadenlinie, erzwungen.

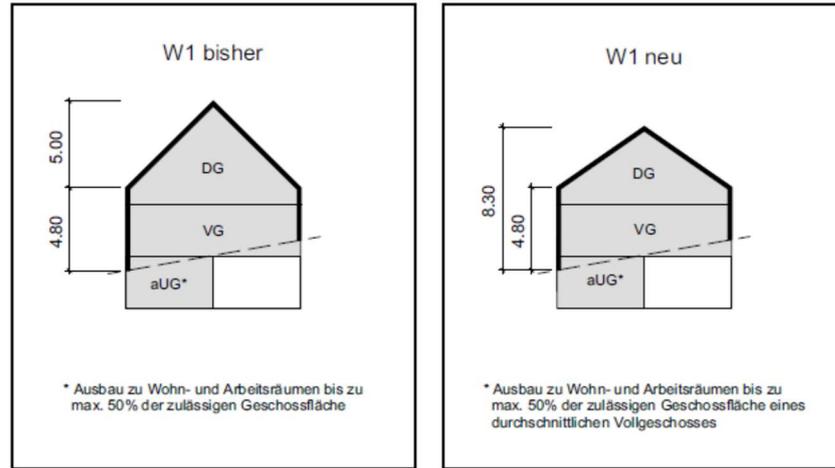


Abbildung 32 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W1/20
(eigene Darstellung)

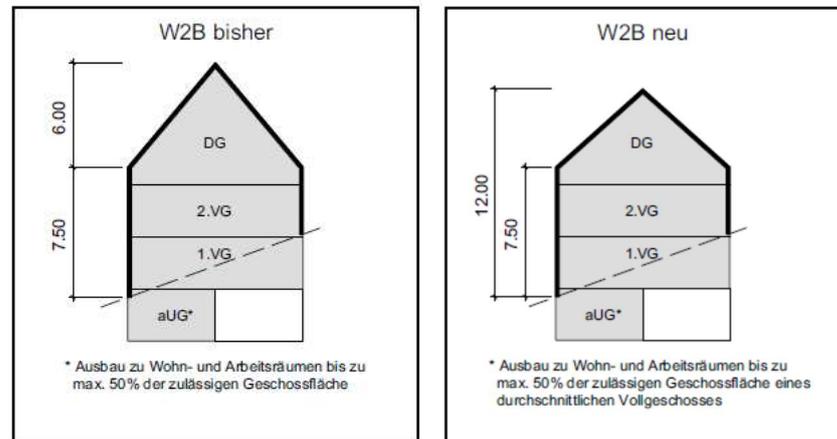


Abbildung 33 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2B/30
(eigene Darstellung)

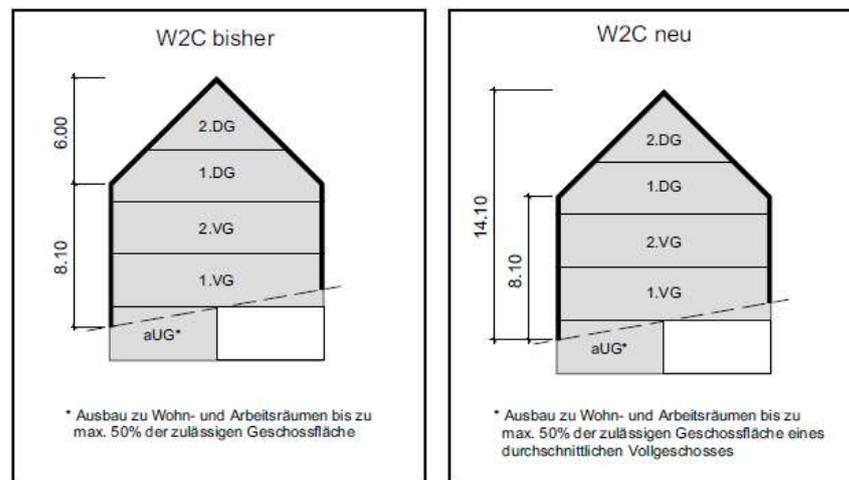


Abbildung 34 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2C/35
(eigene Darstellung)

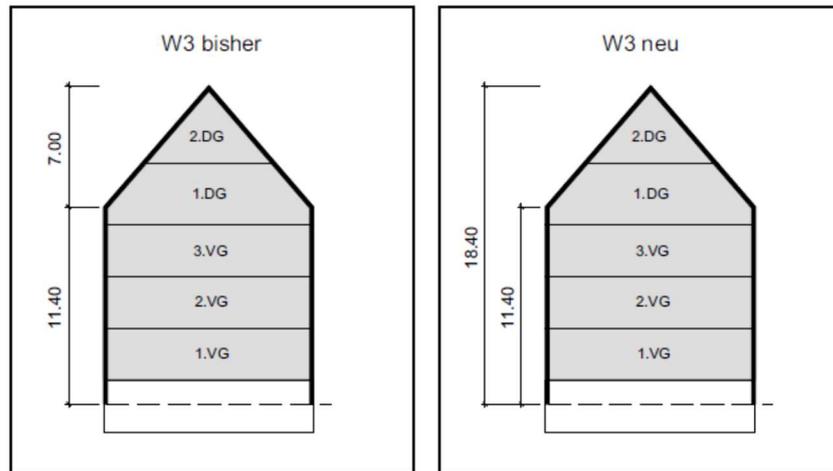


Abbildung 35 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W3/55
(eigene Darstellung)

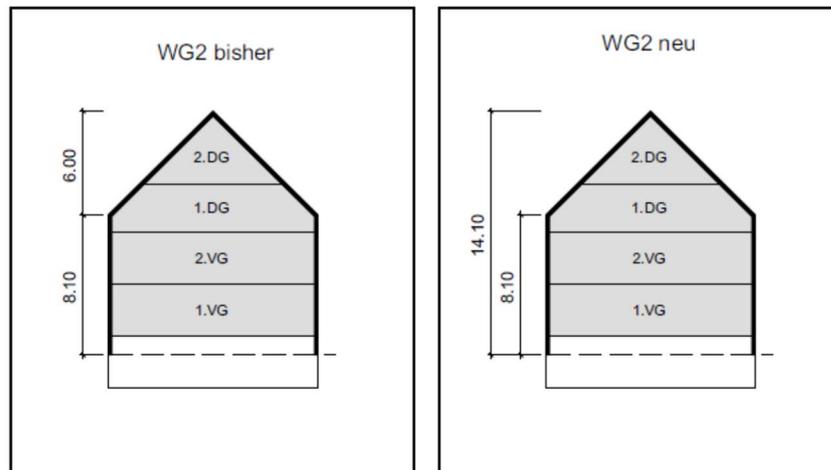


Abbildung 36 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse WG2/35
(eigene Darstellung)

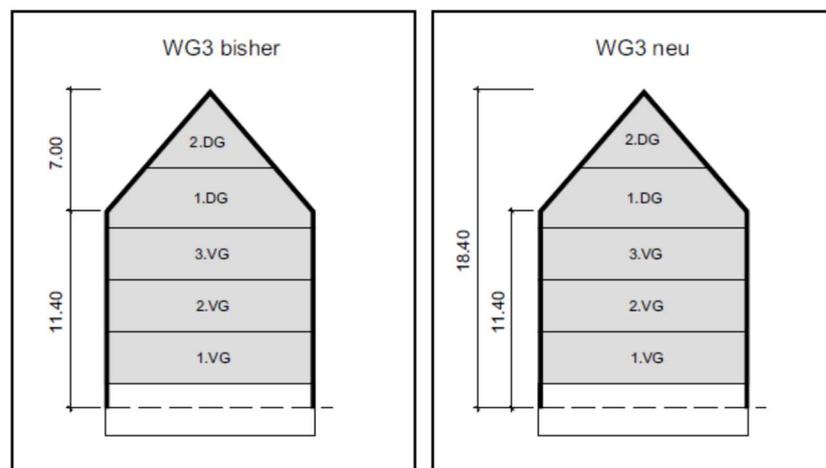


Abbildung 37 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse WG3/55
(eigene Darstellung)

Art. 22 Abs. 1 Grundmasse
Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wurde unter Berücksichtigung der anrechenbaren Dachgeschosse reduziert, was in Zonen mit nur einem anrechenbaren Dachgeschoss weniger Spielraum lässt, für Nutzungen im 2. Dachgeschoss, welche eine Anrechenbarkeit dieses Geschosses erfordern würden. Nachfolgend wird die Reduktion der Gesamthöhe gemäss alter und neuer Regelung zonenweise gegenübergestellt:

- Für die W1 resultiert eine Reduktion von 9.8 m auf 8.3 m (-1.5 m)
- Für die W2B resultiert eine Reduktion von 13.5 m auf 12.0 m (-1.5 m)
- Für die W2C bzw. WG2 resultiert keine Reduktion: vorher / nachher 14.1 m
- Für die W3 bzw. WG3 resultiert keine Reduktion: vorher / nachher 18.4 m

Aufhebung
Art. 13 Abs. 1 **) BZO_{alt}

Gemäss § 49a Abs. 2 PBG ist lediglich ein Attikageschoss zulässig. Die entsprechende Vorschrift in der BZO kann daher aufgehoben werden.

Art. 23 Abs. 1 Dachform

Bisher galt für die Gebiete nördlich Im Brüel und östlich der Bahnhofstrasse ein Schrägdachgebot. Dieses wurde überprüft und soll für geeignete Gebiete aufgehoben werden. Künftig betrifft das Schrägdachgebot nunmehr die Wohnzonen W1, W2A und W2B aufgrund ihrer gut einsehbaren Hanglage, aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernzone bzw. ihrer landschaftlich besonders empfindlichen Lage.

Eine Ausnahme hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kernzone bildet das Gebiet "Bodenacker", welches im Westen mehrheitlich an die Kernzone II grenzt. Gemäss Auftrag aus dem kommunalen Richtplan sind für das Quartier partielle Lockerungen zu prüfen. Dort sollen künftig Flachdächer möglich sein. Begründet wird diese Anpassung mit der fehlenden ortsbaulichen Beziehung des Gebiets "Bodenacker" zum Ortskern. Die Boppelerstrasse bildet in ihrem südlichen Abschnitt eine grosse Zäsur, wodurch das Gebiet "Bodenacker" deutlich von der Kernzone abgetrennt wird.

Eine weitere Ausnahme bildet das Gebiet "Talacker West". Durch die neue Regelung gilt künftig auch in diesem Gebiet das Schrägdachgebot, ohne dass ein räumlicher Bezug zum gewachsenen Ortskern hergestellt werden kann. Das Gebiet befindet sich jedoch am Siedlungsrand. Gemäss alter BZO hat sich die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzuordnen. Das Gebiet wurde mit dem privaten Gestaltungsplan "Talacker" überbaut, welcher denn auch eine Schrägdachpflicht vorschreibt. Aus diesem Gründen besteht hier kein Konflikt mit der neuen Regelung.

Für das Gebiet Brüel Nord wurde ein Studienauftrag durchgeführt (vgl. Kap. 2.5). Aufgrund der Nachbarschaft zur Kernzone und übergeordneten Inventaren wurde der Ortsbildschutz entsprechend hoch gewichtet. Letztlich hat sich das Beurteilungsgremium für ein Projekt entschieden, welches die übergeordneten Interessen durch die Dachgestaltung und mit der Firstrichtung am besten aufgreift. Die Dachform für das Gebiet Brüel Nord ist im Gestaltungsplan zu regeln (Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 49 BZO).

Art. 23 Abs. 2
Dachbegrünung

Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Daher wird künftig ab einer Dachfläche von 20 m² Grösse eine ökologisch wertvolle Begrünung verlangt. Damit sollen Lebensräume erhalten und geschaffen, das Lokalklima verbessert und ein Beitrag zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden.

Art. 24 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Wo die BZO nichts anderes vorsieht, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein. Den Gemeinden wird die Kompetenz eingeräumt, dieses Mass einzuschränken oder auszuweiten. Die Breite für Dachaufbauten wird mit 2/5 der betreffenden Fassadenlänge gegenüber der bisherigen Regelung moderat erhöht.
Art. 25 Bauweise	Die geschlossene Bauweise wird neu für die Wohnzonen W1 und die W2A ausgeschlossen. In diesen Gebieten sind freistehende Gebäude gewünscht.
Art. 29 Abs. 2 Abgrabungen, hangseitige Terrainveränderungen	Der verwendete Begriff "massvolle Abgrabungen" konnte in der Praxis bisher objektbezogen und unter Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung angewendet und umgesetzt werden und soll daher nicht weiter präzisiert werden. Künftig sollen für eine bessere hangseitige Erschliessung der Gebäude mit Hauszugängen und Garagenvorplätzen hangseitige Schüttungen zulässig sein. Im Umkehrschluss sind nur massvolle Abgrabungen gestattet.
Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Die zulässige Neigung von Böschungen wird von 1:1 auf 2:3 reduziert.
Art. 30 Abs. 2 Bonus für Gewerbe	Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile soll die Ausnutzungsziffer in der Wohn- und Gewerbezone WG2 (am Bahnhof) künftig um 10 % erhöht werden dürfen. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur und Nutzung wird diesem Gebiet ein hohes Potenzial für Erneuerung attestiert. Im Fall einer Entwicklung sollen mit dieser Regelung Gewerbestandorten und die Verdichtung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe gefördert werden.

4.3.4 Wohnzone W2A Sandacker-Ost

Ziele gemäss kommunalem Richtplan	Der kommunale Richtplan formuliert für die Entwicklung des landschaftlich besonders empfindlichen Gebietes "Sandacker Ost" folgendes Ziel: "Die für den Erhalt eines attraktiven Wohnquartiers erforderlichen Entwicklungsspielräume sind nur insofern auszuschöpfen, als der Charakter der lockeren Bebauung erhalten bleibt. Wichtig ist dafür die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie."
Kommunikation	Zur Unterstützung der Kommunikation wurde eine Volumenstudie erarbeitet, die die neuen Bestimmungen illustriert und zeigt, was maximal möglich ist. Auf dieser Basis soll der Dialog mit der Bevölkerung erleichtert werden, was letztlich mit der Festsetzung der neuen Bestimmungen zur Aufhebung der Planungszone Sandacker führen soll.
Machbarkeits-, Volumenstudie zur Erprobung der neuen Bauvorschriften im Sandacker-Ost	Die neuen Bestimmungen wurden daraufhin geprüft, ob sich die Ziele der kommunalen Richtplanung auf grundeigentümergebundener Ebene umsetzen lassen; mit folgendem Fazit: <ul style="list-style-type: none"> – Die neuen Vorschriften sind ein guter Kompromiss zwischen den heutigen Bestimmungen und dem Bestand im Quartier. – Insbesondere gewährleisten sie die Bewahrung der lockeren Baustruktur und der hohen Durchgrünung des Hanges und ermöglichen gleichzeitig eine angemessene bauliche Entwicklung. – Grundeigentümern kann mit Hilfe der Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, dass hochwertige Wohnungen realisiert werden können und auch mit den neuen Vorschriften noch eine Entwicklung möglich ist.

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Ausnutzungsziffer und Grünflächenziffer

Die Ausnutzung, die zulässigen Geschosse und die Grundgrenzabstände werden gegenüber der rechtskräftigen BZO unverändert belassen, u.a. damit keine Entschädigungsansprüche erhoben werden können.

Die Grünflächenziffer wurde anhand des bestehenden Anteils an Grünfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung analysiert und beträgt heute im Quartier etwa 65 %. Im Rahmen der Volumenstudien wurde das Zusammenspiel von 30 % Ausnutzungsziffer und 60 % Grünflächenziffer erprobt und als zielführend beurteilt.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Die traufseitige Fassadenhöhe, ehemals Gebäudehöhe, wird von 7.5 m auf 7.0 m und die Gesamthöhe von 13.5 m auf 10.0 m reduziert. Dies stellt sicher, dass die unerwünschte Nutzung des zweiten Dachgeschosses ausgeschlossen werden kann; zusätzlich wird die Aussicht der Hinterlieger möglichst wenig beeinträchtigt und in Verbindung mit der Regelung zulässiger Abgrabungen in Art. 29 Abs. 4 die Höhe der talseits in Erscheinung tretenden Fassade begrenzt.

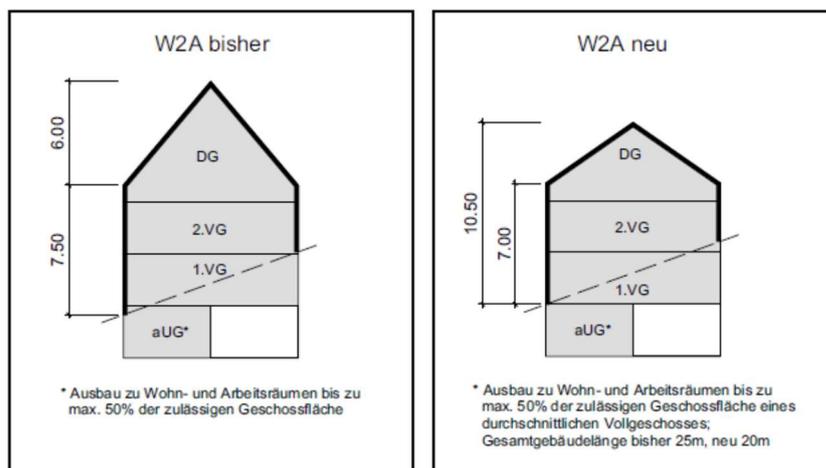


Abbildung 38 wesentliche Änderungen Art. 22 BZO Grundmasse W2A/30 Sandacker Ost (eigene Darstellung)

Gebäuelänge, Mehrlängenzuschlag und Gesamtgebäuelänge

Die realisierten Gebäuelängen im Quartier sind heute mehrheitlich kleiner als 20 m. Um die Körnigkeit zu erhalten, wird die zulässige Gebäuelänge von 25 m auf 20 m reduziert. Zusätzlich wird ab einer Gebäuelänge von über 16 m gemäss Art. 27 ein Mehrlängenzuschlag eingeführt. Wird die Gesamtgebäuelänge durch Anbauten überschritten, müssen diese gemäss Art. 28 Abs. 2 einen talseits wahrnehmbaren Versatz von mind. 1.5 m aufweisen, ansonsten sind sie an die Gesamtgebäuelänge anzurechnen.

Offene Bauweise und Ausschluss Terrassenhäuser

Für die W2A wird, im Wissen, dass mit einem Näherbaurecht die Grenzabstände von Nachbargrundstücken reduziert, nicht aber auf null gesetzt werden können, die geschlossene Bauweise künftig ausgeschlossen. Ziel dieser Massnahme ist der Erhalt der Durchblicke. Weiter werden auch Terrassenhäuser ausgeschlossen, da sich solche Gebäude ungenügend in die landschaftlich empfindliche Lage einordnen.

4.3.5 Gewerbe- und Industriezonen

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Art. 31 Zweck

Die 42 ha grosse Gewerbe- und Industriezone im Südosten der Gemeinde ist von hoher Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt. Für das Gebiet bestehen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vielfältige Rahmenbedingungen.

Die attraktive Entwicklung dieses Gebiets ist ein grosses Anliegen der Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich daher im Rahmen der Gesamtrevision intensiv mit dem Handlungsspielraum und den Zielen auseinandergesetzt. Die wichtigsten Eckwerte werden in Kap. 2.6 auszugswise wiedergegeben.

Der neue Zweckartikel setzt die Vorgaben aus dem regionalen und kommunalen Richtplan sowie die im Rahmen der Revision erfolgten Abklärungen grundeigentümerverbindlich um. Der Bevölkerung wird somit, gemäss dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan, eine angemessene Möglichkeit zur Mitwirkung an der Entwicklungsstrategie für das Industriegebiet (vgl. Kap. 2.6) eingeräumt.

Art. 32 Grundmasse: Grünflächenziffer

Die Freiflächenziffer wurde analysiert und variiert heute im Quartier sehr stark mit Werten zwischen nahezu 0 % bis um die 30 %. Die Grünflächenziffer soll nicht zu hoch angesetzt werden. Daher fällt der Entscheid, den Wert bei 15 % zu belassen. Neu kann der Gemeinderat bei besonderen betrieblichen Erfordernissen situativ Einfluss nehmen.

Aufhebung der überholten Bestimmungen zur I 4.5

Die Gewerbe- und Industriezone I 4.5 Talacher wurde im Jahr 2005 in einer Teilrevision der zweigeschossigen Wohnzone W2 bzw. der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (BD Nr. 1529/2006). Dabei wurde vergessen die Zone I 4.5 in der Bau- und Zonenordnung (Art. 16 BZO_{alt} Grundmasse Gewerbe- und Industriezone) sowie in der Legende im Zonenplan zu löschen. Dies wird nun bereinigt.

Art. 34 Einordnung und Gestaltung

Grünflächen leisten einen Beitrag an die Verbesserung des Lokalklimas. Künftig soll geprüft werden, ob durch eine entsprechende Anordnung darüber hinaus auch ein Beitrag an die Verbesserung der Aufenthaltsqualität geleistet werden kann.

Art. 36 Abs. 1 Nutzweise

Wohnbauten oder wohnungsähnliche Nutzungen wie z.B. Spitäler, Alters- und Pflegeheime oder Hotels sind aufgrund übergeordneter gesetzlicher Regelungen bzw. der Rechtsprechung in Industriezonen grundsätzlich ausgeschlossen, weshalb in den Vorschriften auf die Nennung von Wohnnutzungen verzichtet werden kann.

Betriebsnotwendige Wohnungen bzw. Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige (§ 56 Abs. 4 PBG) für Hauswart, Betriebsinhaber, Pikettdienst usw. können erstellt werden, sofern die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist.

Für heute bewilligte Logistikkutzungen besteht Bestandsgarantie. Diese lässt sich auf neue Mieter übertragen, soweit keine baubewilligungspflichtigen Tatbestände vorliegen bzw. sich die Baubewilligungspflicht ausschliesslich aus denkmalpflegerischen Gründen ergibt. Weitergehende logistikaffine Nutzungen sind nicht zulässig (vgl. Kap. 2.6).

Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) werden mit der neuen Regelung ausgeschlossen, womit die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden. Als SVN gelten gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion, Oktober 1997 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m², Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr (§§ 5 Abs. 1 und 6 Besondere Bauverordnung II) und Bauvorhaben mit mehr als 500 Parkplätzen (Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV).

Gemäss dem Auftrag aus dem kommunalen Richtplan wurde die Zulässigkeit von Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten geprüft. Diese sind in der Industriezone nicht zulässig.

Art. 36 Abs. 2 Beschränkung Verkaufsfläche

Im Moment untersteht das Industriegebiet einer Planungszone (vgl. Kap. 2.4). Künftig sind keine Verkaufsgeschäfte zulässig. Ausgenommen sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs bis 400 m² Verkaufsfläche, die der Versorgung des Industriegebietes bzw. des Industriequartiers dienen sowie Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort. Die Fläche von 400 m² entspricht Erfahrungswerten aus der Stadt Zürich für Verkaufsgeschäfte, welche zum überwiegenden Teil Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Die Vermeidung von quartierfremdem Verkehr ist ein weiteres Ziel, das mit der Begrenzung der Verkaufsfläche und dem Bezug zum Quartier erreicht werden soll. Aufgrund der negativen Vorwirkung gemäss § 241 PBG kann die Planungszone Industrie mit der öffentlichen Auflage dieser Regelung aufgehoben werden.

Art. 36 Abs. 3 Beschränkung Dienstleistungsbetriebe

Gemäss regionalem und kommunalem Richtplan sind in Gebieten mit Anschlussgleisen primär Betriebe anzusiedeln, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene ausweisen. Dienstleistungsbetriebe sind daher zu beschränken. Der Gemeinde kommt dabei ein Ermessensspielraum zu, von welchem Gebrauch gemacht werden soll, um grösstmögliche Flexibilität zu wahren. Die Flächen für Dienstleistungsbetriebe werden daher neu auf 70% der zulässigen Baumasse beschränkt. Für heute bewilligte Dienstleistungsnutzungen besteht Bestandsgarantie (z.B. Verwaltungstrakt/Turmgebäude Jelmoli, vgl. Kap. 2.6).

4.3.6 Zone für öffentliche Bauten

Aufhebung Art. 19 Abs. 3 BZO_{alt} Aussichtsschutz Lährenbühl

In der Zone für öffentliche Bauten Lährenbühl ist gemäss der BZO von 2005 der Aussichtsschutz einzuhalten. Ein Aussichtspunkt muss verschiedene Voraussetzungen erfüllen:

- Er muss in den öffentlichen Raum eingebettet sein,
- die Erschliessung für Erholungssuchende muss gegeben sein,
- der Aussichtspunkt muss entsprechend ausgestattet sein und
- die Baumasse bzw. Bepflanzung angrenzender Grundstücke müssen entsprechend geregelt sein.

Da nicht ersichtlich ist, welche Aussicht gesichert werden soll und was die Bestimmung für die betroffenen Grundeigentümer bedeutet, wird der Absatz aufgehoben.

Einführung einer Grünflächenziffer in der Zone für öffentliche Bauten geprüft

Qualitativ hochwertige Aussenräume und ein angenehmes Lokalklima sind u.a. auch für öffentliche Bauten wie z.B. Schulen wichtig. Demzufolge wurde geprüft eine Grünflächenziffer für die Zone für öffentliche Bauten einzuführen. Die Einführung einer Grünflächenziffer wurde verworfen. Gerade bei Schulanlagen gibt es grössere Hartplätze (Pausenplätze) oder Sportanlagen, die aufgrund des Bodenbelags nicht zur Grünflächenziffer anrechenbar sind. Auch beim Werkhof gibt es einen grossen Vorplatz. Daher wären, wenn überhaupt, nur

sehr niedrige Grünflächenziffern festzulegen. Mit dem Verzicht auf eine Grünflächenziffer besteht Spielraum für projektbezogene Aussenraumgestaltungen, welche auch ökologischen und siedlungsklimatischen Anforderungen Rechnung tragen.

4.3.7 Besondere Zonen

Art. 38
Erholungszone Golf

Der Golfplatz Otelfingen ist im regionalen Richtplan als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung festgelegt. Am 12. März 1998 genehmigte die Baudirektion die Einzonung des Gebietes in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht und am 18. August 1999 den privaten Gestaltungsplan Golfpark Zürich-Nord (Erweiterung genehmigt am 20. März 2009). Dieser regelt die zulässige Bauweise, die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung. Der Artikel zum Golfplatz in der BZO bezweckt den Betrieb eines Golfplatzes einschliesslich den entsprechenden Bauten und Anlagen. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Art. 39
Freihaltezone

Otelfingen verfügt über zwei Freihaltezonen, die Rebberge "Ellenberg" und "Rain". Die Freihaltezonen sind für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des PBG bestimmt.

Art. 22 BZO_{alt}
Reservezone

Otelfingen verfügt über drei Reservezonen, welche gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt sind: Oberdorf, Hinterdorf und Grund. Reservezonen umfassen Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

Während der Erarbeitung des kommunalen Richtplanes wurde die künftige bauliche Entwicklung des Dorfes – im Zusammenhang mit der Entwicklung der Einwohnerzahl – mit der Bevölkerung diskutiert. Auf eine Einzonung der Reservezone "Grund" mit einer Fläche von rund 8 ha wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet. Das Gebiet wird zur Wahrung von Optionen für die längerfristige Siedlungsentwicklung in der Reservezone belassen. Eine etappierte Einzonung wird im Rahmen einer erneuten Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

4.3.8 Arealüberbauung

Art. 41
Arealfläche

Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird von 4'000 auf 3'000 m² reduziert. Künftig soll es durch Zusammenschluss einiger weniger Parzellen möglich sein, im Sinne der nachhaltigen Bodennutzung und unter Berücksichtigung der Anforderungen von § 71 PBG verdichtete Bauweisen zu ermöglichen.

Art. 42
Ersatz Dachgeschosse durch Vollgeschoss

In der W3 und WG3 besteht Potenzial für verdichtete Wohnformen. Daher soll künftig bei Arealüberbauungen mit einem qualitativen Verfahren unter Einbezug der Gemeinde die Vollgeschosszahl von 3 auf 4 erhöht werden können. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Gesamthöhe wird fixiert. Auf die Festlegung des Nutzungsbonus im Sinne einer Erhöhung der AZ wird bewusst verzichtet. Die zweckmässige bauliche Dichte soll im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) bestimmt werden. Zur besseren Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung empfiehlt sich ein städtebauliches Modell im Massstab 1:500. Die auf diese Weise ermittelte bauliche Dichte geht der Bestimmung von Art. 42 Abs. 1 BZO vor, wonach sich die Ausnützungsziffer für Arealüberbauungen unter bestimmten Voraussetzungen um einen Zehntel erhöht.

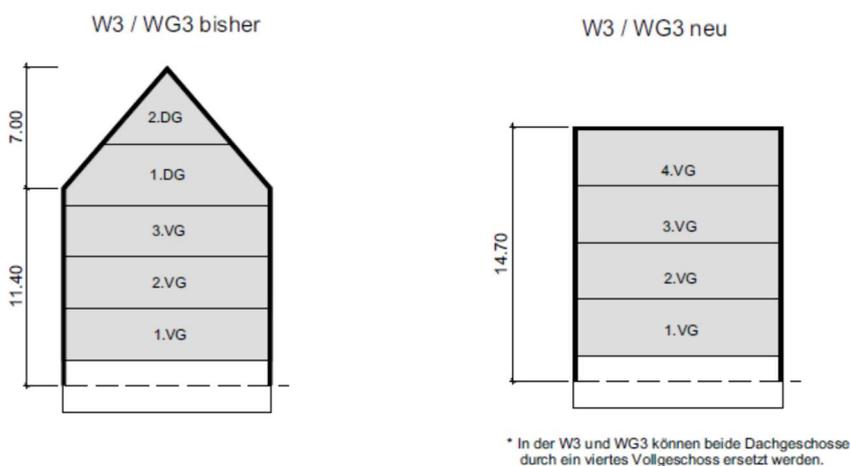


Abbildung 39 Ersatz der Dachgeschosse durch ein 4. Vollgeschoss bei Arealüberbauungen in der W3 und WG3 (eigene Darstellung)

4.3.9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 43
Fachgutachter

Neu wird das Prozedere zur Bestimmung des Fachgutachters geregelt. Ein Fachgutachten wird (zusätzlich zu Projekten mit Abweichungen von den Kernzonenvorschriften) bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen verlangt, sowie bei Bauvorhaben, welche bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung erhebliche Auswirkungen auf ihre Umgebung erwarten lassen. Zur Bestimmung eines Fachgutachters gemäss Abs. 3 schlägt die Gemeinde drei Fachpersonen vor, aus denen der Bauherr auswählen kann.

Art. 44 Abs. 1 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Der Artikel Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997; überarbeitete Fassung Stand 15. Juni 2018). Demnach ist in Gebieten mit verhältnismässig guter ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen.

In Abs. 1 sind Kriterien gemäss § 242 PBG aufgeführt, welche sich auf die Anzahl Abstellplätze für Verkehrsmittel auswirken, wie die Nutzung, die Ausnützung, die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie die örtlichen Verhältnisse.

Art. 44 Abs. 2 Ermittlung Grenzbedarf Abstellplätze für Personenwagen

Zu Ermittlung des Grenzbedarfes werden zunächst die spezifischen Bedarfswerte je Nutzung in tabellarischer Form aufgelistet:

- Demnach sind neu pro Wohneinheit 1 Abstellplatz (bisher 1.5 Abstellplätze) erforderlich und erst ab Wohneinheiten mit mehr als 3.5 Zimmern 1.5 Abstellplätze.
- Für alle weiteren Nutzungen wird der Bedarf an Abstellplätzen künftig nach Nutzern differenziert (Bewohner / Beschäftigte / usw.). Die Flächenangaben werden aus der Wegleitung übernommen. Für die Berechnung der Fläche ist die anrechenbare Geschossfläche massgebend, wie auch bisher gemäss BZO Otelfingen.
- Für Verkaufsgeschäfte (Lebensmittel / Nicht-Lebensmittel), Gastbetriebe, Dienstleistungsnutzungen (publikumsorientiert / nicht publikumsorientiert bzw. Gewerbe) sowie Industrie (Produktion, Lager) müssen künftig weniger Abstellplätze erstellt werden.
- Für Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Industriebetriebe wird jeweils der Zusatz gemacht, dass mindestens 1 Abstellplatz je Geschäft / Betrieb zu erstellen ist.

Art.44 Abs. 3 Verweis auf einschlägige Normen

Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen wird zur Ermittlung des Grenzbedarfs auf die einschlägigen Normen verwiesen. Zum Zeitpunkt der Revision ist das die VSS-40281 "Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom 31. März 2019.

Art. 44 Abs. 4 Ermittlung Pflichtbedarf Abstellplätze für Personenwagen

Auf dem kantonalen GIS-Browser findet sich ein Plan der ÖV-Güteklassen. Otelfingen verfügt über zwei Bahnhöfe, das Siedlungsgebiet ist den ÖV-Güteklassen C und D sowie dem übrigen Gebiet zugewiesen. Der Plan hat deklaratorischen Charakter. Er dient als Grundlage für eine allfällige Festlegung kommunaler Pläne der ÖV-Güteklassen auf Stufe der Nutzungsplanung. Die Gebietsabgrenzung der einzelnen ÖV-Güteklassen ist hierbei nach plausiblen Gesichtspunkten zu vereinfachen. Bei besonderen Umständen (z.B. schwierige Topografie, grössere Höhendifferenzen) wird die nächsttiefere Klasse gewählt oder die Erreichbarkeit der Haltestellen entsprechend reduziert.

Auf die Erarbeitung eines kommunalen Planes wird aufgrund der wenig komplexen Situation mit lediglich 3 Güteklassen verzichtet. Sollten sich z.B. aufgrund der Topografie grenzwertige Sonderfälle ergeben, obliegt es dem Gemeinderat auf Grundlage von Abs. 3 zu entscheiden und das betroffene Grundstück einer tieferen Güteklasse zuzuteilen.

Aufgrund der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr (Klasse C, D oder übriges Gebiet) wird ein Reduktionsfaktor festgelegt, auf welchen der Grenzbedarf maximal reduziert werden darf. Dieser Pflichtbedarf (Minimalwert) ist im Baugesuch nachzuweisen.

Art. 44 Abs. 5 autoarme Nutzungen

Im gesamten Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Wohnzonen W1 und W2A, soll die Möglichkeit für autoarme Nutzungen geschaffen werden mit weniger Parkplätzen als gemäss Pflichtbedarf erforderlich. Damit kann das Parkplatzangebot dem effektiven Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist an Voraussetzungen geknüpft:

- Mobilitätskonzept mit Nachweis für reduzierten Bedarf mit Baugesuch einreichen,
- Rückfallebene: Nachweis Pflichtbedarf und grundbuchrechtliche Sicherung,
- Sicherstellung Controlling.

Art. 45 Abs. 1 Abstellflächen Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen, einschlägige Normen

Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos stützt sich auf die Richtwerte der VSS 40065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen" vom 31. März 2019, respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich unter www.velo.zh.ch.

Es gelten folgende Grundsätze; die Abstellplätze sollen:

- in genügender Zahl vorliegen,
- leicht zugänglich und fahrend erreichbar sein und
- nicht mit anderen Nutzungen, z.B. Kinderwagen, gemischt sein.

Demnach beträgt der Bedarf bei Wohnbauten 1 Velo-Abstellplatz pro Zimmer. Der entsprechend resultierende Wert ist an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. In folgenden Fällen kann der Standardbedarf um 25 bis 50 % reduziert werden:

- ungünstige Topografie und Lage,
- Ortsbildschutz.

In folgenden Fällen ist der Standardbedarf um 25 bis 100 % zu erhöhen:

- günstige Topografie und Lage,
- gute Veloinfrastruktur,
- überdurchschnittliche Velonutzung.

Art. 45 Abs. 2 Abstellflächen pro Wohnung

Der bisherige Artikel verlangt die Anordnung von Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat auf demselben Geschoss wie die Wohnung. Dies hat in der Vergangenheit zu schlechten Lösungen geführt, vielfach wurden im Gegenzug sehr kleine Kellerabteile realisiert. Die Grösse der Abstellflächen pro Wohnung wird in § 39 der besonderen Bauverordnung I (BBV I) geregelt. Demnach sind für Wohnungen Abstellflächen für Vorräte und Hausrat im Umfang von mindestens 8 m² Grundfläche vorzusehen, für Kleinwohnungen können in der BZO Ausnahmen geregelt werden. Künftig soll aus oben genannten Gründen die Anordnung der Abstellflächen freigestellt werden. Von der Möglichkeit gemäss § 39 BBV wird Gebrauch gemacht, wonach die Grundfläche für Abstellflächen in Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern auf 5 m² reduziert werden kann.

Art. 47 Strassenabstand: unterirdische und Unterniveaubauten

Neu haben neben unterirdischen Bauten auch Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 3.5 m zu öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Nachfolgend wird der Unterschied zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten illustriert:

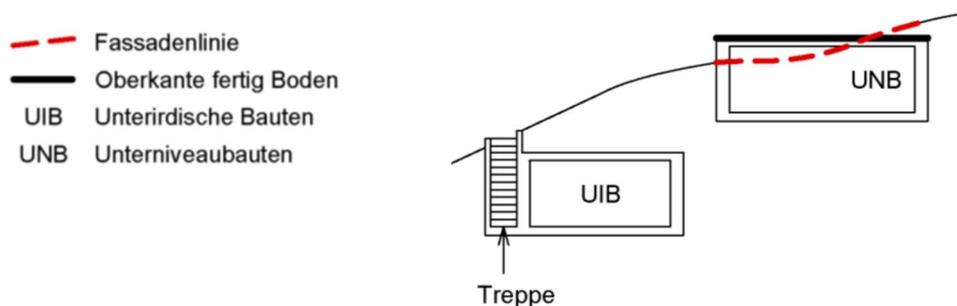


Abbildung 40 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

(Leitfaden, Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017)

Unterirdische Bauten (UIB) sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen.

Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht "Brüel Nord"

Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan "Brüel Nord" leiten sich aus den im kommunalem Richtplan formulierten Zielen ab. Das Gebiet übernimmt bei der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung von Otelfingen aufgrund seiner Grösse und Lage eine entscheidende Schlüsselrolle und ist dementsprechend nachhaltig und gesamtheitlich zu entwickeln. Der Gemeinderat beabsichtigt den Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Aus diesem Grund werden nicht alle mit dem Gestaltungsplan möglichen Abweichungen (vgl. 2.5) von der Grundordnung in der BZO festgelegt. Lediglich die Ausnützungsziffer sowie die Pflicht zum Satteldach werden als verbindliche Bestimmungen in die Zielsetzungen zum Gestaltungsplan aufgenommen, um den Anforderungen an den Ortsbildschutz ausreichend Rechnung zu tragen.

Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Richtprojekt

Im Gebiet Brüel Nord wird auf Grundlage eines Richtkonzeptes ein Quartierplan erarbeitet. Dieses Konzept wurde weiterentwickelt und dient sowohl als Grundlage für den Gestaltungsplan, welcher im Entwurf vorliegt, als auch für die Grundzonierung und die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Daher wird das Richtprojekt in der BZO als Beurteilungsgrundlage für Bauprojekte definiert. Um einen angemessenen Spielraum für die Pro-

jektierung zu sichern sind Abweichungen möglich, diese müssen jedoch insgesamt eine zumindest vergleichbare Qualität aufweisen. Wie bereits in der heutigen BZO müssen Gestaltungspläne begutachtet werden. In diesem Rahmen werden auch allfällige Abweichungen vom Richtprojekt bezüglich ihrer Qualität geprüft.

Art. 49 Abs. 3
Gestaltungsplanpflicht
Einbezug Schutzziele ISOS

Das Gebiet Brüel Nord gilt gemäss ISOS (vgl. Kap. 2.1) als wichtiger Ortsbildvordergrund, d.h. er ist wichtig für die Sicht auf das geschützte Ortsbild von Otelfingen. Damit diese Ansicht auf den historischen Ortskern und der Ortsbildvordergrund erhalten und qualitätsvoll weiterentwickelt werden können, werden die ortsbaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet unter Einbezug der Schutzziele gemäss ISOS in der BZO präzisiert. Gemäss den Zielsetzungen gelten für das Gebiet Brüel Nord nunmehr die räumlichen Qualitäten aus dem historischen Ortskern, welche sind: platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, Durchblicke, Firstrichtungen und die Dachgestaltung

Art. 49 Abs. 3
Gestaltungsplanpflicht
Scharnierfunktion

Die Landstrasse bildet derzeit eine Zäsur zwischen den Wohnquartieren nördlich davon und denjenigen im Süden. Mittels einer hochwertigen Überbauung soll das Gebiet eine Scharnierfunktion wahrnehmen und so zu einer Reduktion der Trennwirkung der Landstrasse beitragen.

Art. 49 Abs. 3
Gestaltungsplanpflicht
Nutzungen

Im historischen Ortskern sind Zentrumsfunktionen mit z.B. Nahversorgung weitestgehend verloren gegangen. Daher besteht gemäss kommunalem Richtplan der Auftrag im Gebiet Brüel Nord die Ansiedlung von zentrumsbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen zu prüfen.

In der Kernzone II mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind mässig störende Betriebe und in der Wohnzone mit der ES II nicht störende Betriebe zulässig. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes wurde die Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen nach planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Verbindung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen geprüft. Demnach sollen:

- entlang der Landstrasse Wohnnutzungen in der ersten Raumtiefe im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.
- entlang der Bahnhofstrasse zwei öffentlich zugängliche Quartierplätze geplant werden. Die angrenzenden Erdgeschosse sollen publikumsorientierte, quartierbelebende Nutzungen aufnehmen.

Die BZO schreibt daher vor, dass zur Förderung der Quartierbelebung publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und / oder gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Förderung der Quartierbelebung und der Begegnung für die gesamte Dorfbevölkerung zu gewährleisten sind.

Art. 49 Abs. 3
Gestaltungsplanpflicht
Freiraum

Die Schaffung von öffentlich zugänglichen Freiräumen, die einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung generieren und Bezug nehmen zur Gestaltung im historischen Ortskern, wird im Richtprojekt mit der Gestaltung von zwei Quartierplätzen umgesetzt. Diese sind in Verbindung mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnhofstrasse geplant. Die Plätze sind öffentlich zugänglich und werden entsprechend gestaltet (Aufenthaltsqualität, Sitzbänke).

Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Wohnangebot	Das Richtprojekt sieht verschiedene Gebäudetypologien vor, die ein vielfältiges Wohnungsangebot ermöglichen. Um den Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten zu unterstützen und Senioren einen Umzug innerhalb des Dorfes zu ermöglichen, ist insbesondere ein angemessener Anteil an altersgerechten Wohnungen im neuen Quartier zu prüfen.
Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Nachhaltigkeit	Der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist ein aktuelles Thema. Bauprojekt sind daher so anzulegen, dass der Verbrauch an fossiler Energie und die Emissionen von Treibhausgasen minimiert werden. Gebäude sollten daher mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger oder nicht anders nutzbarer Abwärme geheizt werden. Zur Unterstützung der Stromversorgung soll, in Abstimmung mit dem historischen Ortsbildhintergrund, die Erzeugung eines Anteils Eigenstrom geprüft werden. Für den Umgang mit Regenwasser und die Umgebungsgestaltung (Versiegelung, Beschattung) sind ökologische Lösungen zu suchen.
Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Etappierung	Aufgrund der Grösse und den verschiedenen Eigentümerschaften ist eine Etappierung der Überbauung wahrscheinlich. Zwischenstände müssen bezüglich der Erschliessung funktionsfähig und bezüglich der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen hochwertig sein.
Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Sicherung bauliche Dichte	Im Rahmen eines Studienauftrages wurde die verträgliche bauliche Dichte evaluiert (vgl. Kap. 2.5). Da mit einem Gestaltungsplan in der Regel die bauliche Dichte über das gemäss Grundordnung zulässige Mass hinaus erhöht werden kann, werden die für die Überbauung zulässigen zonenspezifischen Ausnützungsziffern in der BZO definitiv festgelegt. Damit wird die mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes verträgliche bauliche Dichte grundeigentümergebunden festgeschrieben. Im vorliegenden Entwurf der Gestaltungsplanvorschriften werden für die einzelnen Baubereiche die Gesamtnutzflächen festgelegt. Die Gesamtnutzfläche beinhaltet die anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 2 PBG inkl. der zum Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Dachgeschossen und ist somit nicht gleichzusetzen mit der Ausnützungsziffer. Für die Festlegung in der BZO wurde die Gesamtnutzfläche daher in die Ausnützungsziffer umgerechnet. Damit resultiert für die KII eine maximale Ausnützungsziffer von 45% und für die W3 eine maximale Ausnützungsziffer von 53%.
Art. 49 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Dachgestaltung	Gemäss Art. 23 BZO sind in der W3 Flachdächer zulässig. In den Zielsetzungen für den Gestaltungsplan werden Satteldächer mit Ausnahme von Klein- und Anbauten vorgeschrieben. Somit sind Flachdächer im mit Gestaltungsplanpflicht überlagerten Gebiet Brüel Nord für Hauptbauten nicht zulässig.
Art. 49 Abs. 4 Gestaltungsplanpflicht "Im Gatter"	Das gesamte Gebiet "Im Gatter" befindet sich im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) und ist Teil der Umgebungsrichtung V mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit). Dabei handelt es sich um ebenes Wies- und Ackerland im Süden der Kernsiedlung, das durch die Hauptstrasse vom alten Ortsrand getrennt ist. Das Gebiet ist wichtig als Ortsbildvordergrund. Die für die Ansicht auf Otelfingen

wichtigsten Umgebungen sind jene im Westen (I) und Süden (V), die durch Äcker und Wiesen gebildet werden. Während das Land im Westen mehrheitlich unbebaut ist und am Siedlungsrand noch Obstbäume stehen, stösst im Süden ein schmaler Streifen eines Wohnquartiers (VI) vom Bahnhof her zur Altbebauung vor. Das Gebiet liegt in der Zone W2B.

Aufgrund seiner Lage und der bestehenden Topografie besteht kein unmittelbarer visueller Zusammenhang mit dem geschützten Ortskern. Im Fall einer Überbauung des Gebietes wird das Ortsbild somit nicht geschmälert. Lediglich die Lage am Siedlungsrand ist sensibel, solange die Reservezone Grund nicht überbaut ist. Von Osten her kommend ist das Gebiet gut einsehbar. Daher wird ein Artikel in die BZO aufgenommen, wonach der Siedlungsrand als gut gestalteter Übergang in die Landschaft auszubilden ist.

Art. 50 Gestaltung
Siedlungsrand

Siedlungsränder bilden die Schnittstelle zwischen bebautem und unbebautem Raum. Sie sind gut einsehbar, dienen vielfach als Erholungsraum und bilden die «Visitenkarte» einer Gemeinde. In Otelfingen übernehmen darüber hinaus die Siedlungsränder im Osten und Süden eine wichtige Funktion als Ortsbildvordergrund. Aus diesen Gründen soll deren Gestaltung künftig mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden und es wird ein zusätzlicher Artikel in die BZO aufgenommen.

4.3.10 Schlussbestimmungen

Art. 54 Definition der Baubegriffe und der Messweisen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Die Gesetzesänderungen im PBG und in der ABV traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Die Gemeinde Otelfingen nimmt die erforderlichen Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO vor. In den Schlussbestimmungen der BZO wird mit dem neu eingefügten Art. 54 BZO darauf hingewiesen, dass für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen das PBG und die ABV in der Fassung vom 1. März 2017 gelten.

5 Auswirkungen der Revision

5.1 Auswirkungen Mehrwertausgleich

Kommunaler
Mehrwertausgleich
bei Auf- und Umzonungen

Der kommunale Mehrwertausgleich findet bei Auf- und Umzonungen Anwendung (§ 19 MAG, § 1 lit. c und d MAG), sofern zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungsmassnahme die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich bereits rechtskräftig in der Bau- und Zonenordnung verankert sind. Die Gemeindeversammlung Otelfingen hat am 13. Dezember 2021 die Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich festgesetzt. Die Genehmigung ist derzeit noch ausstehend.

Berichterstattung und Information im Rahmen der öffentlichen Auflage

Bei Planungsmassnahmen, die einen ausgleichspflichtigen Mehrwert zur Folge haben, sind im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV Ausführungen zu den zu erwartenden Mehrwerten zu machen (§ 8 MAV). Für die Ermittlung des voraussichtlichen Mehrwerts (Mehrwertprognose) ist die entsprechende Verwaltungsstelle, das heisst im Falle von Auf- oder Umzonungen die Gemeinde, zuständig. Die öffentliche Auflage dient der Information der Bevölkerung im Hinblick auf eine Mehrwertabgabe. Eine solche öffentliche Auflage vor der Genehmigung der Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich ist deshalb grundsätzlich zulässig, auch wenn der kommunale Mehrwertausgleich zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig verankert ist.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden folgende ausgleichspflichtige Planungsmassnahmen vorgenommen:

- das Gebiet Brüel Nord wird von einer W2B in eine W3 aufgezont,

Der Bericht ist vor der öffentlichen Auflage mit der kommunalen Gesamtprognose zu ergänzen (vgl. Anhang 2).

5.2 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Kreisschreiben zur Umsetzung des kantonalen Richtplans in der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen. Nachfolgend werden die Leitfragen gemäss dem Kreisschreiben des Baudirektors beantwortet:

**überkommunaler Richtplan
Siedlung, Raumordnungskonzept**

Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?

Otelfingen liegt gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept im Handlungsraum "Landschaft unter Druck". Der Wohnungsbau in Otelfingen hat seit der Jahrtausendwende eine starke Entwicklung erlebt und das Bevölkerungswachstum lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet.

Mit der aktuellen Revision werden mit den Gebieten "Brüel Nord" und "Im Gatter" Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs

aktiviert. Beide Gebiete liegen in der ÖV-Güteklasse D. Die Gemeinde strebt künftig ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 1 % pro Jahr an, was einem jährlichen Zuwachs von rund 30 Personen entspricht. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industrie, gewissen Lockerungen für Wohnbauten im Bereich der Kernzonen sowie einem Bonus für gewerbliche Nutzungen in der Wohn- und Gewerbebezonen WG2 beim Bahnhof sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden für attraktives Wohnen im Ortskern und publikumsorientierte Nutzungen in den bahnhofsnahe Gebieten. Eine weitere Massnahme sind Zielsetzungen zur Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft, insbesondere im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Im Gatter". Durch die bereits erfolgte Neugestaltung der Ortsdurchfahrten Hinter- und Vorderdorfstrasse in Abstimmung mit dem Dorfbach und der schützenswerten Bausubstanz gestaltet die Gemeinde ein attraktives historisches Ortszentrum. Dieselben Ziele verfolgt die Gemeinde im südlichen Siedlungsgebiet mit einem integrativen Ansatz bei der Entwicklung des Gebiets "Brüel Nord" als neuem Ortszentrum in Abstimmung mit der Bahnhofstrasse und dem Dorfbach.

Überkommunale Abstimmung der Planung

Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?

Die überkommunale Abstimmung der Ortsplanungen erfolgt im Furttal mit dem regionalen Richtplan. Insbesondere wird darin der Zielzustand 2030 für die Entwicklung der Einwohner und der Beschäftigten festgelegt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad

Welche Auswirkungen werden von der Planung auf den Ausbaugrad erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Hoher Ausbaugrad in der überbauten Wohnzone

Der Ausbaugrad der überbauten Wohnzonen liegt knapp über dem Durchschnittswert des Furttals (vgl. Kap. 3.4) bzw. deutlich über demjenigen des Kantons. Dies ist ein Indiz für die gute Ausnützung der überbauten Wohnzonen. Mit den beiden Gebieten "Brüel Nord" und "Im Gatter" bestehen grosse unüberbaute Flächen, Der südliche Teil des Gebiets Brüel Nord wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Wohnzone W3 zugewiesen. Betrachtet man Mehrfamilienhausüberbauungen, welche nach ca. 2010 erstellt wurden, wie z.B. "Talacher" oder "Heidenwis", fällt auf, dass diese einen sehr hohen Ausbaugrad erreichen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich fortsetzen und zu einer generellen Erhöhung des Ausbaugrades führen, womit Otelfingen als Gemeinde im unteren Furttal den generell höheren Ausbaugrad im regionalen Vergleich beibehalten kann.

Mittlerer Ausbaugrad in der Mischzone

Der Ausbaugrad der Kernzone I im Westen ist eher tief und wird sich abgesehen von punktuellen Nachverdichtungen grosser Parzellen nicht erhöhen. Dies hat u.a. auch damit zu tun, dass in diesem Gebiet im kantonalen Ortsbildinventar mehrere Freiräume festgesetzt sind. Im Bereich des historischen Dorfzentrums erreicht der Ausbaugrad in den Kernzonen I und II bereits deutlich höhere Werte. Durch moderate Lockerungen im Bereich der Nutzung des zweiten Dachgeschosses oder bei der Dachgestaltung soll das Wohnen im Ortskern auch künftig attraktiv sein und einen Beitrag zur Innenentwicklung bzw. zum Erhalt des Ausbaugrades leisten. Die Innenentwicklung muss jedoch den Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung tragen. Voraussichtlich wird sich der Ausbaugrad in den Kernzonen daher nicht wesentlich erhöhen.

Tiefer Ausbaugrad in der Industrie

Ziel in der Industrie ist die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Betriebe und die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte. Die zulässigen Nutzungen wurden mit der Revision eingeschränkt

(SVN werden ausgeschlossen, Logistiktungen eingeschränkt, Dienstleistungsnutzungen in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten eingeschränkt).

Die Gemeinde steht im kontinuierlichen Dialog mit Grundeigentümern. Das Arbeitsplatzgebiet soll attraktiv sein. Dafür erarbeitet der Gemeinderat eine Strategie zur Weiterentwicklung. Wichtige Themen sind die Förderung des Langsamverkehrs und der Qualitäten der Freiräume sowie die Nutzung von Synergien der ansässigen Betriebe. Künftig sind zur Quartiersversorgung in der Industrie kleinere Verkaufsgeschäfte zulässig.

Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

Welche Auswirkungen der Planung werden auf die Nutzungsdichte erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Hohe Nutzungsdichte in Gebieten mit MFH

In der Wohnzone befinden sich mit den Entwicklungsgebieten "Brüel Nord" und "Im Gatter" grosse unüberbaute Landreserven für Mehrfamilienhausüberbauungen. Erfahrungsgemäss erhöht sich in solchen Gebieten die Nutzungsdichte analog zur Erhöhung des Ausbaugrades. Aber auch in Gebieten mit Erneuerungspotenzial, wie dem dreigeschossigen Wohnquartier "Bodenacker", wird mit den Lockerungen (4-geschossige Bauweise bei Arealüberbauung oder Wegfall der Schrägdachpflicht) eine moderate Steigerung der Einwohnerzahlen und keine ausschliessliche Vermehrung der Wohnfläche angestrebt (keine Steigerung Wohnflächenverbrauch).

Moderate Erhöhung beim Übergang Ortskern / Wohnen

Vor allem in der Kernzone II ist es möglich, dass sich die Nutzungsdichte durch die vorgeschlagenen Massnahmen geringfügig erhöht.

Erhöhung in der Industrie wird angestrebt

Haben die Bemühungen der Gemeinde zur Entwicklung der Industrie Erfolg, wird sich die Nutzungsdichte durch die Ansiedlung innovativer und wertschöpfungsintensiver Betriebe erhöhen. Solche Betriebe brauchen zur Erstellung ihrer Dienstleistungen in hohem Mass spezialisiertes Wissen und haben nachgewiesenermassen einen geringeren Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz als z.B. Firmen im Bereich Handel oder Produktion.

Ausschöpfung der Möglichkeiten für Innenentwicklung

Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

Die Gemeinde Otelfingen hat vorgängig zur Revision der Nutzungsplanung die kommunale Richtplanung umfassend überarbeitet und festgesetzt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden durch eine präzise Analyse der Kleinquartiere sowie die Festlegung von spezifischen Zielen und Massnahmen bereits ausgelotet. Die relevanten Festlegungen werden in der Nutzungsplanung verankert (Gestaltungsplanpflicht, Ortsbildschutz, Umzonungen). Mit der Revision werden folgende Massnahmen zur Steigerung der Geschossflächenreserven innerhalb der überbauten und unüberbauten Bauzone umgesetzt:

- Der südliche Teil des Gebietes "Brüel Nord" wird von der W2B in die W3 aufgezont, verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht.
- In den Kernzonen sollen künftig beide Dachgeschosse für Wohnnutzungen beansprucht werden können.
- In der Wohn- und Gewerbezone WG2 wird ein zusätzlicher Bonus von 10 % AZ für einen festgelegten Gewerbeanteil gewährt.

- In den Zonen W3 und WG3 können bei Arealbauweise die beiden anrechenbaren Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden, mit entsprechender Erhöhung der AZ und der Gesamthöhe.

5.3 Lärm

Geringfügig höhere Lärmbelastung durch Fahrzeuge zu erwarten

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen führt voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Dies kann zu einer geringfügig höheren Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr führen. Die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung liegen aber in Gehdistanz zum Bahnhof. Zudem wird die Anzahl der Pflichtparkplätze herabgesetzt und es wird die Möglichkeit für autoreduziertes Wohnen geschaffen. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass der Modal Split sich zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs verschieben wird.

Durch die räumliche Trennung der Wohngebiete von der Industrie ist in den Wohngebieten durch eine Entwicklung des Industriegebietes nicht mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr zu rechnen. Entlang der Landstrasse (Routennummer 297) wird bereits mit der Ansiedlung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen (Mischzone) auf die Lärmbelastung reagiert. Künftige Entwicklungen in Wohnzonen müssen mit einem Gestaltungsplan den Nachweis für die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte erbringen.

5.4 Wasser, Luft, Klima

Zwischen stadtklimatischen und räumlichen Entwicklungszielen bestehen Zielkonflikte, wenn es etwa um die Verdichtung an gut erschlossenen Lagen geht, die aus Sicht des natürlichen Wasserkreislaufes sowie der Luft- und Klimabelastung bereits beeinträchtigt sind.

Die Versickerung von Regenwasser ist wichtig für die Schliessung des Wasserkreislaufs. Zudem trägt die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Siedlungsgebiet zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Der Anteil an versiegeltem Boden nimmt aber in dicht überbauten Gebieten stetig zu. Daher ist im Siedlungsgebiet dem Erhalt und der Förderung eines natürlichen Wasserkreislaufes besondere Beachtung zu schenken.

Anforderungen an Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Siedlungsgebiet

Nach Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Das Versickern über bewachsenem Boden ist dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser, wo nötig mit Rückhaltmassnahmen, in ein Gewässer eingeleitet werden. Beispiele für die Retention von Regenwasser sind Retentionsmulden oder -teiche, bewachsene Dächer und solche mit Retentionsvermögen, wie z.B. Kiesklebedächer. Weiter ist die Bodenversiegelung von Verkehrsflächen (Wege, Zufahrten und allenfalls auch wenig befahrene Wohnstrassen) und Plätzen (Abstellplätze und Parkflächen für Personewagen) auf das Notwendigste zu beschränken. Vor allem Plätze lassen sich oft wasserdurchlässig und begrünt erstellen. Dies ist ökologisch wie ökonomisch vorteilhafter, als das Regenwasser zu sammeln und abzuleiten. Weitere Informationen enthält die Richtlinie und Praxishilfe zur Regenwasserentsorgung, AWEL, Version 2013.

Höhere Belastung durch Luftschadstoffe

Die fortschreitende bauliche Verdichtung kann zu einer gering höheren Steigerung der Luftschadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung, Warmwasseraufbereitung usw. führen. Luftschadstoff- und Wärmeemissionen sollten daher so gering als möglich gehalten werden. Der Wärmebedarf soll zudem vermehrt mit Systemen gedeckt werden, bei welchen keine Luftschadstoffe entstehen (z.B. Grundwasser, Erdwärme, Sonnenenergie, vgl. auch Klimastrategie des Kantons).

Gutes Lokalklima und Massnahmen zur Förderung von Kaltluftproduktion

Bebauungsstruktur, Bodenversiegelung, ein geringerer Vegetationsbestand sowie die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme führen in Städten und Gemeinden zu einem eigenen Lokalklima. Vor allem im Sommer nehmen die Hitzewellen zu und beeinträchtigen das Wohlbefinden.

Otelfingen gehört zu den Gebieten mit einem guten Lokalklima. Im Ortskern wird die Wärmebelastung in einer Nacht mit ungünstigen Klimaverhältnissen (warm, wenig Luftaustausch) als gering bis mässig eingeschätzt. D.h. die ideale Schlaftemperatur von 16 bis 18° wird nur sehr punktuell überschritten. Hingegen ist die Überhitzung in der Industrie bei ungünstigen Wetterverhältnissen bereits wesentlich höher, was u.a. durch den erhöhten Versiegelungsgrad, Wärmespeicher- und Wärmeabstrahlungseffekte begünstigt wird.

Angrenzende Landwirtschaftsflächen sowie siedlungsinterne Freiräume übernehmen eine wesentliche Funktion für nächtliche Abkühlungseffekte. Das Gebiet "Brüel Nord" oder unüberbaute Flächen im Ortskern haben hohe Bedeutung als Kaltluftproduzenten.

In Otelfingen wurde für alle Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone die Grünflächenziffer eingeführt. Sie übernimmt nicht nur gestalterische Funktion, sondern begünstigt auch

das Lokalklima durch den niedrigeren Versiegelungsgrad. Weitere mögliche Massnahmen zur Förderung eines guten Lokalklimas sind z.B.:

- flächige Überbauungen bzw. mit Riegelwirkung vermeiden (Durchlüftung fördern),
- Freiräume erhalten und schaffen (fördert die Luftzirkulation).
- Versiegelungsgrad reduzieren,
- schattige Bereiche schaffen durch Baumpflanzungen und
- Begrünung von Gebäuden (Dächer, Fassaden) fördern.

5.5 Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkarte (maps.zh.ch) bestehen innerhalb des Siedlungsgebietes von Otelfingen folgende Gefährdungen:

Hochwasser mit verschiedenen Gefahrenstufen

Entlang des grossteils offen verlaufenden Dorfbaches (Gewässer Nr. 2.0) besteht für das unmittelbar angrenzende sowie das südwestlich abfallende Siedlungsgebiet eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Vereinzelt gibt es Flächen mit Restgefährdung.

Im Ereignisfall resultiert vom Bächlenbach (Gewässer Nr. 7.1), welcher westlich des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone verläuft (bzw. oberflächlich aus dem Einzugsgebiet abfliessendes Wasser, da der Bach komplett eingedolt ist), eine mittlere Gefährdung, welche das Baugebiet nicht tangiert.

Der Harberenbach (Gewässer Nr. 6.0), der Lauetbach (Gewässer Nr. 6.1) und das Zimberacherbächli (Gewässer Nr. 6.2) verlaufen teils offen, teils eingedolt durch die Industrie. Von ihnen geht eine mittlere bis geringe Gefahr für grosse Teile des unmittelbar angrenzenden bzw. südlichen Industriegebietes aus.

Massenbewegungen mit verschiedenen Gefahrenstufen

Im östlichen Bereich des Gebietes Sandacker sowie in der Freihaltezone Rebberg besteht eine mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen.

Oberflächenabfluss / Vernässung (Hinweisprozess)

In den Gebieten Sonnenrain und Im Geeren bestehen sowohl im Siedlungsgebiet als auch ausserhalb in der Landwirtschaftszone grosse Flächen mit Oberflächenabfluss und Vernässung. Für diese Hinweisprozesse wird keine Gefährdungsintensität ausgewiesen.

Massnahmen zum Schutz

In Otelfingen dominiert eine geringe Hochwassergefährdung. Durch geeignete Vorsorgemassnahmen können Schäden verringert oder vermeiden werden. Hier ist ein Schutz mit einfachen und verhältnismässigen Massnahmen möglich. Für Sonderrisikoobjekte, das sind Gebäude mit einer hohen Personenbelegung, hohen Sachwerten, einem erheblichen Gefährdungspotenzial für die Umwelt oder Versorgungsfunktion, müssen auch in Gebieten mit geringer Gefährdung und Restgefährdung Schutzmassnahmen getroffen werden.

Weitere Hinweise enthält der Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser (AWEL, April 2017).

5.6 Störfallvorsorge

Chemierisikokataster	<p>Der Chemierisikokataster (kantonaler GIS-Browser, maps.zh.ch) verzeichnet drei Anlagen, die der Störfallverordnung unterstellt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konsultationsbereich (KOB) Eisenbahn: 100 m beidseits der Anlage – KOB Durchgangsstrassen (Hauptverkehrsstrasse, Nr. 297): 50 m beidseits der Anlage – Landstrasse Nr. 8, Betrieb welcher der Störfallverordnung untersteht: 0 bis 300 m in Anhängigkeit des Gefährdungspotenzials <p>In diesem Fall hat eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Die Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE, Kanton Zürich vom 25.04.2017) zeigt planerische Massnahmen auf, mit denen die Störfallrisiken bzw. die Nutzungskonflikte gemindert werden können. Zudem werden Hinweise auf Objektschutzmassnahmen gegeben, die bei der Planung und Ausführung von Bauten im Nahbereich von Risikoanlagen einen Schutz gegen Auswirkungen von Störfällen bieten können.</p>
Planerische Massnahmen	<p>Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften sind in der Nutzungsplanung die geeignetsten Instrumente zur Koordination der Nutzungs- und Schutzinteressen, da sich mit ihnen Lage und Dimensionierung von Bauten, Nutzung und Freiraum regeln lassen. Weitere Optionen sind die Begrenzung der Dichte und / oder Nutzung oder die Zonenzuweisung.</p>
Massnahmen im KOB Eisenbahn	<p>Otelfingen hat auf der Bahnstrecke Regensdorf-Watt – Wettingen zwei Bahnhöfe. Der Bahnhof Otelfingen erschliesst das Dorf. Die Flächen im Konsultationsbereich der Bahn sind überbaut. Der Bahnhof Otelfingen Golfpark erschliesst neben dem Erholungsgebiet auch das Industriegebiet. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden in der Industrie keine Massnahmen getroffen, die zu einer Zunahme der Personendichte führen.</p>
KOB Durchgangsstrassen	<p>Das Entwicklungsgebiet "Brüel Nord" liegt teilweise im Konsultationsbereich der Landstrasse. Das Gebiet wird aufgrund seiner gut erschlossenen Lage aufgezonnt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind allfällige Massnahmen zu prüfen und bei Bedarf vorzuschreiben.</p>
Betrieb der der Störfallverordnung untersteht	<p>In der Umgebung des Betriebes an der Landstrasse 8 wurden im Rahmen der Nutzungsplanung keine Massnahmen getroffen, die zu einer Zunahme der Personendichte führen.</p>

6 Ablauf

6.1 Beteiligte

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden durch den Gemeinderat ein Ausschuss und eine Kommission eingesetzt. Im Ausschuss erfolgten die Detailberatungen. Hier wurden Entscheide getroffen und die Unterlagen jeweils der Kommission zur Beurteilung vorgelegt. Die Kommission befand über die erarbeiteten Unterlagen.

Kommission

- Reto Dürler, Hochbau- und Planungsvorstand (Vorsitz)
- Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin
- Urs Scheidegger, Finanz- und Liegenschaftenvorstand
- Ernst Eggenschwiler, Mitglied Baukommission
- Laura Krieg, Bausekretärin, bis 31. Mai 2020
- Monja Kiene, Bausekretärin ab 1. Juni 2020
- Tony Furger, Müller Ingenieure AG

Ausschuss

- Reto Dürler, Hochbau- und Planungsvorstand (Vorsitz)
- Ernst Eggenschwiler, Baukommission
- Laura Krieg, Bausekretärin, bis 31. Mai 2020
- Monja Kiene, Bausekretärin ab 1. Juni 2020
- Tony Furger, Müller Ingenieure AG

Begleitung

Während der Erarbeitung wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Marsilio Passaglia und Fanny Pietzner, unterstützt.

6.2 Verfahren

Nach der Genehmigung des kommunalen Richtplanes am 2. April 2019 hat der Gemeinderat die Arbeiten für die Gesamtrevision ausgelöst. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

August 2019	Startsitzung Gesamtrevision
09.2019 bis 06.2020	Entwurf Planungsunterlagen
18. August 2020	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen für Vorprüfung
3. November 2020	Vorprüfung
Frühjahr 2021	Entwicklungskonzept Industriezone
06.2021 bis 01.2022	Überarbeitung Planungsunterlagen
25. Januar 2022	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden Anhörung und öffentlicher Auflage
04.02. bis 05.04.2022	Anhörung und öffentliche Auflage
	Überarbeitung Planungsunterlagen
	Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden GV
	Festsetzung durch GV
	Genehmigung Baudirektion, Publikation
	Rekursfrist, 30 Tage, Inkraftsetzung

7 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und zu Anträgen aus der kantonalen Vorprüfung

7.1 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Text folgt

7.2 Berücksichtigte Einwendungen

Text folgt

7.3 Nicht berücksichtigte Anträge aus der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der ersten Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), das Amt für Verkehr (AFV) [heute: Amt für Mobilität], das Amt für Wasser, Abfall und Energie (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN) und die Fachstelle Lärmschutz (FALS) mit Datum vom 3. November 2020 ergingen verschiedene Anträge und Empfehlungen. Folgende Anträge wurden nach eingehender Abwägung nicht berücksichtigt:

Ergänzung Art. 11 Abs. 1
Abweichungen für Raumbedarf Gewässer in der Kernzone

Antrag: «Art. 11 Abs. 1 ist dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.»

Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung:

Das Ortsbild von Otelfingen wird sehr stark durch die Gebäude geprägt, die sich entlang dem Bach aufreihen. Von der geforderten Regelung wird dahingehend abgewichen, dass diese für Ersatzbauten übernommen wird, unter dem Vorbehalt das nur geringfügige Abweichungen möglich sein sollen. Die Frage des Umgangs mit Umbauten soll im Rahmen der Gewässerraumfestlegung geklärt werden. Bis zur Festlegung des Gewässerraums in der Gemeinde Otelfingen richtet sich die Beurteilung von Baugesuchen nach den strengeren Übergangsbestimmungen. Die geforderte Regelung für die BZO hat daher Übergangscharakter. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bachsohle verkalkt ist und der darunter liegende Boden sickerfähig.

Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und stellt sicher, dass Gewässer nicht stärker zugebaut werden. Der Raumbedarf von kleinen Gewässern im Siedlungsgebiet wird im Rahmen der Gewässerraumfestlegung von den Gemeinden ermittelt, gewichtet und festgelegt. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum an die gegebene bauliche Situation angepasst werden, indem er asymmetrisch auf die beiden Ufer verteilt oder gar reduziert wird. Der Hochwasserschutz und minimale ökologische Funktionen des Gewässers müssen aber sichergestellt sein (Art. 41a Abs. 4 GSchV).

Hinweis zu Gebäude
Vers. Nr. 46

Hinweis: «Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 46 den in diesem Abschnitt eingedolten Dorfbach überstellt. Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Ein Ersatzbau des Gebäudes, welcher weiterhin die Dole überstellt, ist somit aus gewässerschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig.»

Das Gebäude Vers.-Nr. 46 (Mühlegasse 1) ist mit einer privatrechtlichen Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich belastet.

Präzisierung Art. 14 Abs. 1
Materialisierung Fensterläden

Antrag: Aufgrund dieser Formulierung ist nicht hinreichend nachvollziehbar, welche Art Kunststoffläden mit dieser Bestimmung gemeint sind und es wird vermutet, dass es sich um Aluläden handeln könnte. «Die Formulierung bezüglich der Kunststoffläden ist zu präzisieren.»

Begründung für die Nichtberücksichtigung:

Gemeint ist, dass Fenster und Fensterläden in Kunststoff nicht zulässig sind. Aluläden und -fenster sind zulässig. Die Materialisierung für schwarz bezeichnete Gebäude wird unter Abs. 2 weiter präzisiert.

Ergänzung Art. 14 Abs. 2
ausenliegende Sprossen in
der Kernzone

Antrag: «Der Begriff «übliche Sprossen» ist durch «ausenliegende Sprossen» zu ersetzen.»

Begründung für die Nichtberücksichtigung:

Die Formulierung im Entwurf Art. 13 Abs. 2 BZO bezieht sich auf die «übliche Sprosseneinteilung» und damit die Geometrie und Felderung der Fenster für im Kernzonenplan schwarz eingetragene Gebäude.

Wie in Kapitel 4 erwähnt, ist sich die Gemeinde der Wirkung der Fenstergestaltung auf das Ortsbild in der Kernzone bewusst und hat diese daher eingehend diskutiert. So enthält der Entwurf der BZO auch verschiedene Ergänzungen zur Fenstergestaltung für im Kernzonenplan schwarz eingetragene Gebäude. Demnach sind Fenster künftig zwingend in Holz- oder Holzmetall zu materialisieren. Die Fenster sind neu mit Einfassungen zu versehen und die Fensterläden mit beweglichen Jalousien auszuführen. Roll- und Schiebeläden werden neu ausgeschlossen. Der Antrag auf «ausenliegende Sprossen» stellt eine Verschärfung der rechtskräftigen Regelung dar, welche als sehr hart empfunden wird. Aufgrund der bisherigen Genehmigungspraxis, welche keine ausenliegenden Sprossen vorsieht, wurden Sprossen sowohl ausenliegend als auch innenliegend oder zwischen den Scheiben angeordnet. Die plastische Wirkung und Unterbrechung der Spiegelung, welche durch ausenliegende Sprossen erzeugt wird, ist wünschenswert. Als entscheidendere Kriterien für die Fenstergestaltung werden in diesem Zusammenhang aber die getroffenen Regelungen gewichtet. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Art. 16 Verzicht auf Dacheinschnitte in der Kernzone

Antrag: «Art. 15 ist dahingehend anzupassen, dass Dacheinschnitte nicht zulässig sind.»

Begründung für die Nichtberücksichtigung

Für Dachaufbauten, für in Dachaufbauten integrierte Balkone sowie für neu auch für Dacheinschnitte sind die Bestimmungen in Art. 15 sehr präzise und wurden z.T. auch verschärft (Beschränkung auf Kernzone K II; Ausschluss von verschiedenen Typen auf derselben Dachfläche; keine Lockerung der Gesamtbreite). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass hier die erforderliche Qualität der Dachlandschaft insbesondere über § 238 Abs. 2 PBG gut gesichert werden kann.

Art. 20 ortsbildprägende
Bäume

Antrag: «ortsbildprägende Bäume sind grundsätzlich am eingetragenen Standort zu pflanzen»

Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung

Die ortsbildprägende Wirkung von Bäumen ist abhängig von verschiedenen Faktoren: Baumart, Alter, Zustand, historische Bedeutung, Funktion, Umgebungsgestaltung und dem Standort. Das kantonale Inventar erfasst den Standort, welcher im Inventarplan schematisch dargestellt ist. Mit der Regelung wird vom Anordnungsspielraum Gebrauch gemacht, falls es aufgrund besonderer Umstände notwendig ist, vom Standort geringfügig abzuweichen. Da es sich um einen ortsbildprägenden Baum handelt, sind die Faktoren in der Gesamtheit zu berücksichtigen, damit der Baum seine Wirkung erzielen kann.

Prüfen einer Grünflächenziffer
in der Zone für öffentliche
Bauten

Antrag: «Für die Zone für öffentliche Bauten ist die Festlegung einer Grünflächenziffer zu prüfen.»

Begründung für die Nichtberücksichtigung

Eine Grünflächenziffer für die Zone für öffentliche Bauten ist wenig zweckmässig. Gerade bei Schulanlagen gibt es grössere Hartplätze (Pausenplätze) oder Sportanlagen, die aufgrund des Bodenbelags nicht zur Grünflächenziffer anrechenbar sind. Auch beim Werkhof gibt es einen grossen Vorplatz. Die Gemeinde berücksichtigt bei der Gestaltung der öffentlichen Bauten und deren Umgebung ökologische Anliegen.

Prüfen wasserdurchlässige Be-
läge, Erhalt und Förderung na-
türlicher Wasserkreislauf

Antrag: «Für das ganze Siedlungsgebiet ist eine Bestimmung zu wasserdurchlässigen Belägen und für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Besonderen eine Bestimmung zum Erhalt und zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes zu prüfen.»

Begründung für die Nichtberücksichtigung

Die "Richtlinie Regenwasserentsorgung" des AWEL enthält hilfreiche Hinweise zum Thema Versickerung. Eine ergänzende Festlegung in der BZO erfolgt nicht.

Für das Gebiet Brüel Nord mit Gestaltungsplanpflicht werden in der BZO Zielsetzungen formuliert, u.a. eine Zielsetzung zur Nachhaltigkeit, worunter verschiedene Anliegen u.a. zum Gewässerschutz und Klima subsummiert und in der Umsetzung eingefordert werden.

Nichtionisierende Strahlung

Empfehlung: «Für die Kernzone empfehlen wir eine entsprechende Vorschrift zur Beleuchtung im Aussenraum zu erlassen.»

Begründung für die teilweise Nichtberücksichtigung

Ein grosser Teil der Lichtemissionen in der Kernzone sind durch die Vorschriften von Art. 19 Abs. 4 BZO zu den Reklameanlagen abgedeckt. Demnach sind Leuchtreklamen nicht gestattet. Details werden im Reklamereglement geregelt, welches der Gemeinderat erlassen wird. Erläuterungen und Hinweise zum Thema nichtionisierende Strahlung werden in die Wegleitung zur BZO aufgenommen.

Anhang 1 Skizzen Dachflächenfenster

Kernzone I, Kat. Nr. 838, Vers. Nr. 768

- Variante 1: Lichtfläche 0.37 m², 1% der Dachfläche
- Variante 2: Lichtfläche 0.37 m², 2% der Dachfläche

Kernzone II, Kat. Nr. 1021, Vers. Nr. 893

- Variante 1: Lichtfläche 0.47 m², 1% der Dachfläche
- Variante 2: Lichtfläche 0.47 m², 2% der Dachfläche
- Variante 3: Lichtfläche 0.47 m², 3% der Dachfläche

30.02m

13.01m

Dachfläche: 390.1 m²

Kernzone I
Kat. - Nr. 838
Geb. - Nr. 768
Vorderdorfstrasse 5
Dachaufbauten: 1/4 der Fassadenlänge
Dachflächenfenster: 1%
Velux Typ CK06
Blendrahmenausmass: 550 x 1178 mm
Lichtfläche: 0.37 m²

M 1:100

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

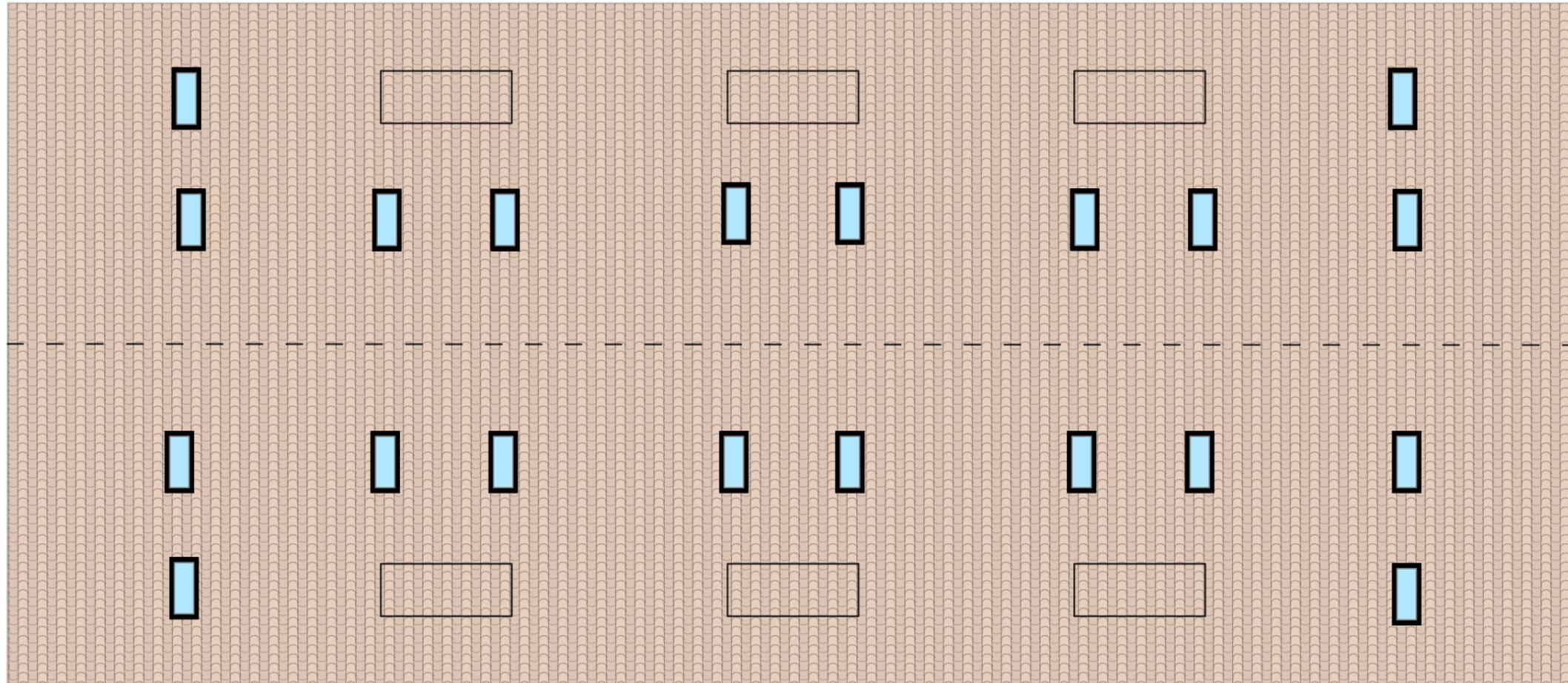


Datum: 01.04.2020 / AC, FP

Revision: -

Datei: OTE05_Skizze_DFF_200401

30.02m



13.01m

Dachfläche: 390.1 m²

Kernzone I
Kat. - Nr. 838
Geb. - Nr. 768
Vorderdorfstrasse 5
Dachaufbauten: 1/4 der Fassadenlänge
Dachflächenfenster: 2%
Velux Typ CK06
Blendrahmenausmass: 550 x 1178 mm
Lichtfläche: 0.37 m²

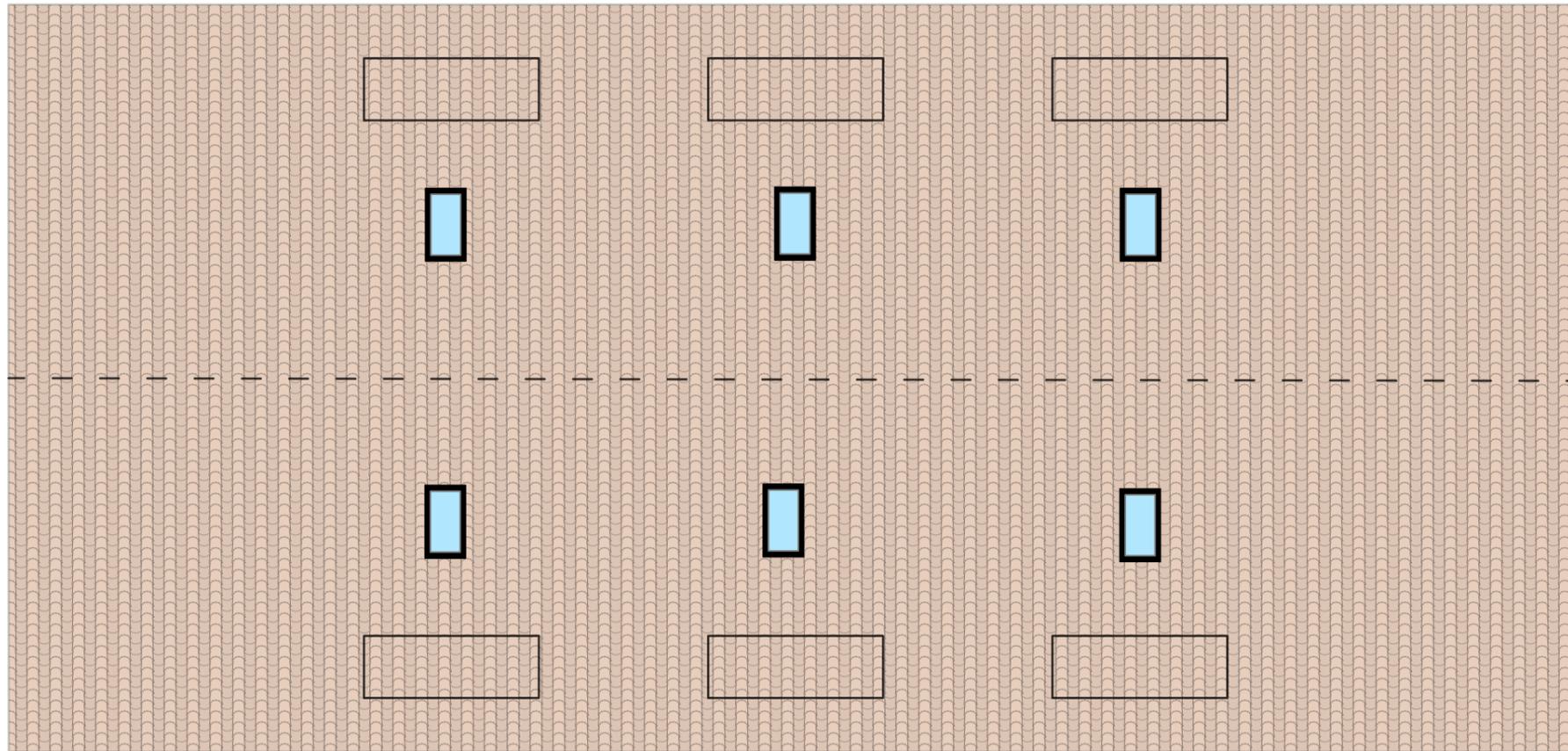
M 1:100

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP
Revision: -
Datei: OTE05_Skizze_DFF_200401

25.36m



12.03m

Dachfläche: 305 m²

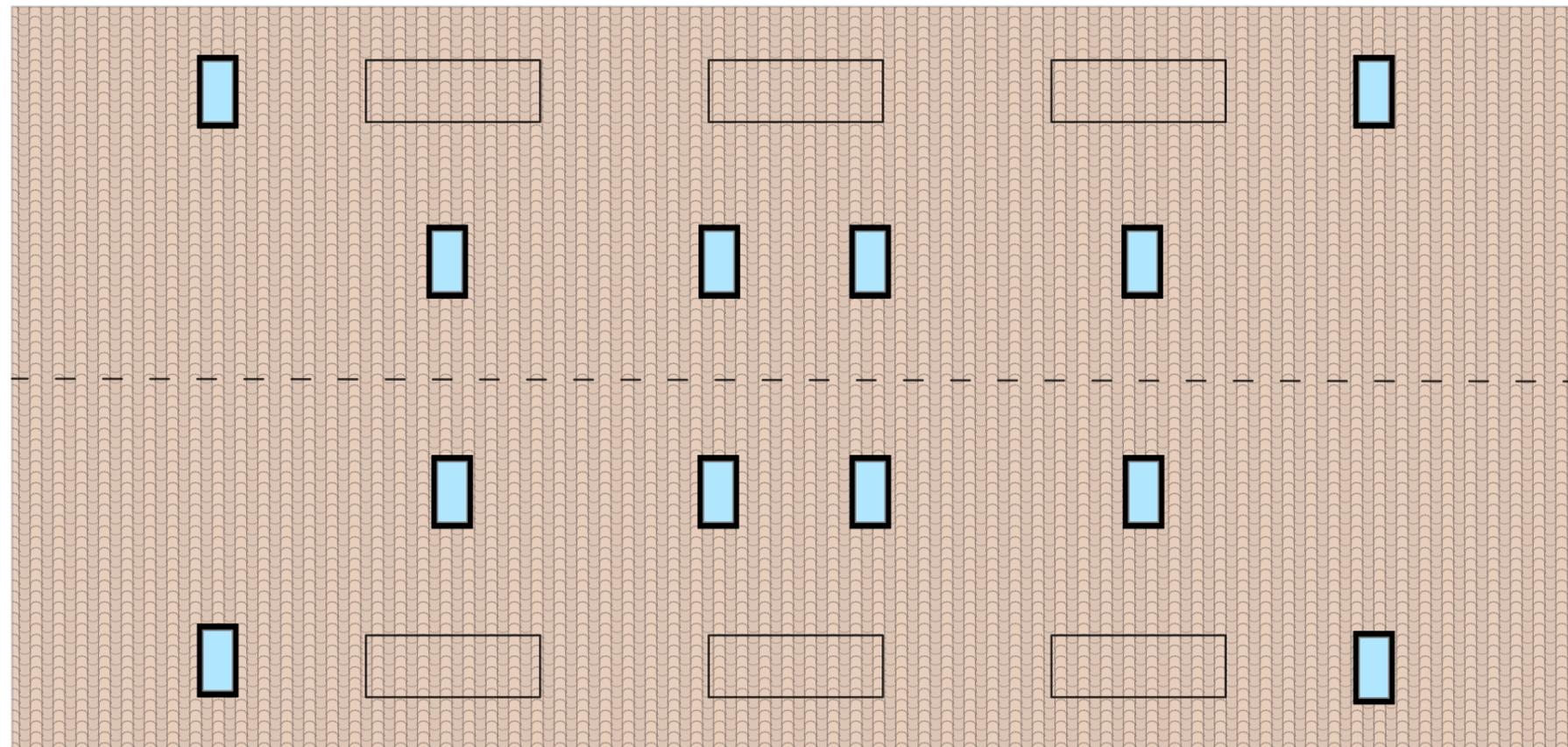
Kernzone II
Kat. - Nr. 1021
Geb. - Nr. 893
Rötlerweg 4
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge
Dachflächenfenster: 1%
Velux Typ FK06
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm
Lichtfläche: 0.47 m²

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP
Revision: -
Datei: OTE05_Skizze_DFF_200401

25.36m



12.03m

Dachfläche: 305 m²

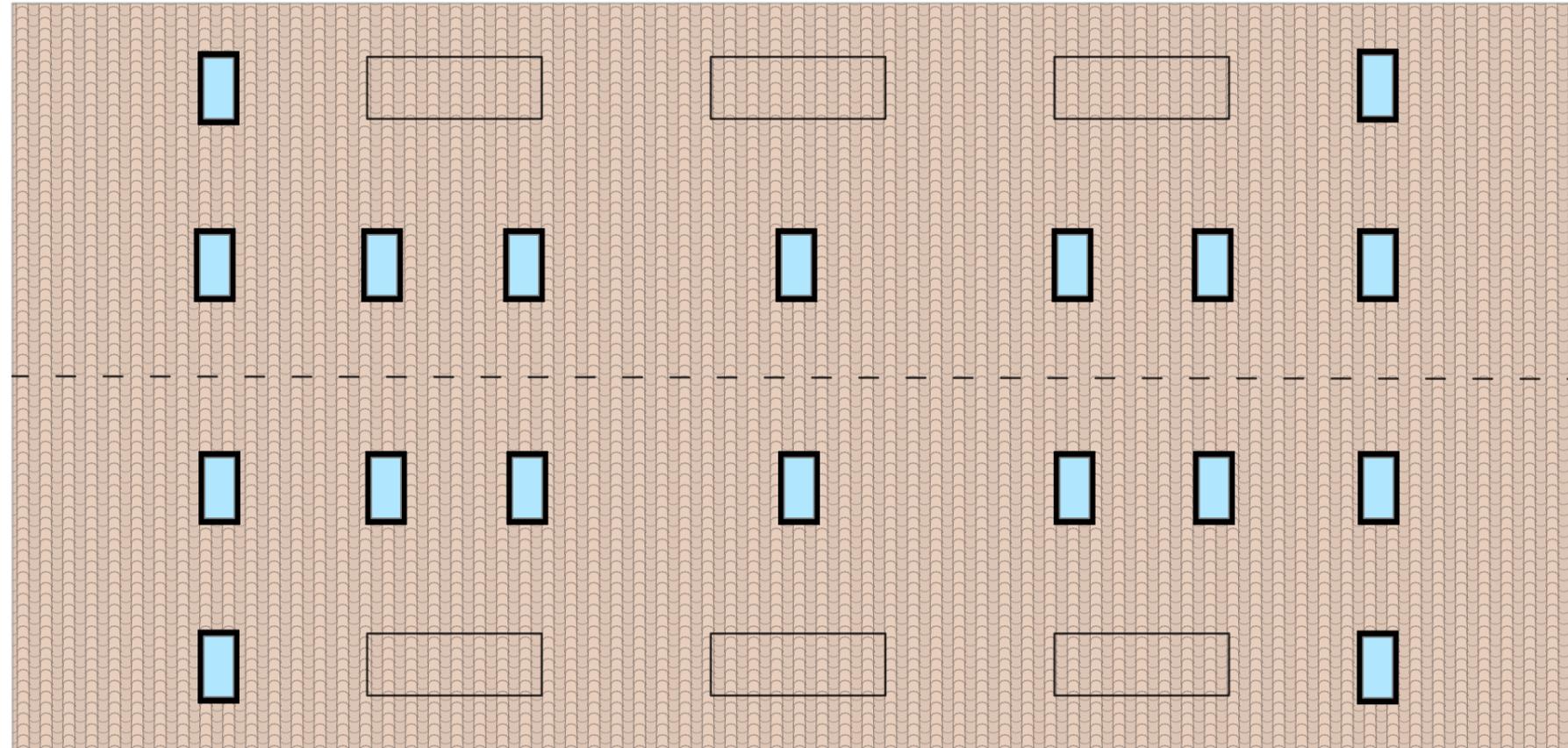
Kernzone II
Kat. - Nr. 1021
Geb. - Nr. 893
Rötlerweg 4
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge
Dachflächenfenster: 2%
Velux Typ FK06
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm
Lichtfläche: 0.47 m²
M 1:100

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP
Revision: -
Datei: OTE05_Skizze_DFF_200401

25.36m



12.03m

Dachfläche: 305 m²

Kernzone II
Kat. - Nr. 1021
Geb. - Nr. 893
Rötlerweg 4
Dachaufbauten: 1/3 der Fassadenlänge
Dachflächenfenster: 3%
Velux Typ FK06
Blendrahmenausmass: 660 x 1178 mm
Lichtfläche: 0.47 m²

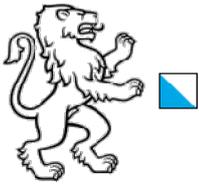
M 1:100

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG



Datum: 01.04.2020 / AC, FP
Revision: -
Datei: OTE05_Skizze_DFF_200401

Anhang 2 Mehrwertprognose



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Otelfingen
Mutationsnummer	0094-NP-0009
Projektname	Gesamtrevision
Datum (Export)	01.02.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 4

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 4

Mehrwert in Fr. 3'767'858

Bemerkungen kommunal