



Kanton Zürich
Gemeinde Otelfingen

vom Gemeinderat verabschiedet am 5. Juli 2022
zu Händen der Gemeindeversammlung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und aus der Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, Fanny Pietzner

Inhalt

1	Bau- und Zonenordnung	4
1.1	Massgebende Pläne	4
1.2	Kernzonenvorschriften	5
1.3	Wohnzonen	10
1.4	Grünflächenziffer	17
1.5	Sandacker Ost	19
1.6	Gewerbe- und Industriezonen	24
1.7	Zone für öffentliche Bauten	25
1.8	Besondere Zonen	25
1.9	Arealüberbauung	26
1.10	Ergänzende Bauvorschriften	27
1.11	Brüel Nord	28
1.12	Im Gatter	33
1.13	Schlussbestimmungen, Anträge auf zusätzliche Bestimmungen	34
2	Zonenplan	37
3	Kernzonenplan	38
4	Planungsbericht	39

1 Bau- und Zonenordnung

1.1 Massgebende Pläne

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
1.	Art. 3 Abs. 1 Massgebende Pläne	Die Bezeichnung «Ergänzungsplan I» ist zu streichen.	Die Bezeichnung ist zu streichen, da damit schlicht und einfach der Kernzonenplan gemeint ist. Der Begriff findet sich zudem nicht auf dem Kernzonenplan.	Nicht berücksichtigen – Verstoss gegen übergeordnetes Recht <i>Die Bezeichnung ergibt sich aus der Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanungen (VDNP). Es besteht kein Spielraum für die Gemeinde. Der Begriff Ergänzungsplan 1 wird auf dem Kernzonenplan ergänzt.</i>
2.	Art. 3 Abs. 2 Massgebende Pläne	Die Bezeichnung «Ergänzungspläne» ist zu streichen.	Die Bezeichnung ist zu streichen, da damit schlicht und einfach der Kernzonenplan gemeint ist. Der Begriff findet sich zudem nicht auf dem Kernzonenplan. Sollten damit andere Pläne als der Kernzonenplan gemeint sein hätten diese öffentlich aufgelegt werden müssen. Das Verfahren wäre rechtswidrig.	Nicht berücksichtigen – Verstoss gegen übergeordnetes Recht <i>vgl. Antwort zu Nr. 1</i> <i>An den anderen Ergänzungsplänen wurden keine Anpassungen vorgenommen.</i>

1.2 Kernzonenvorschriften

Die bauliche Entwicklung muss innerhalb der bestehenden Bauzonengrenzen stattfinden. In den Kernzonen bestehen innere Reserven. Der Ortskern von Otelfingen mit seinen Bauten, Freiräumen und deren Gestaltung hat eine hohe Qualität. Das Ortsbild soll einerseits erhalten, andererseits soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung unterstützt und attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die Bestimmungen im Fall von Regelungslücken oder Unklarheiten im Vollzug präzisiert, andererseits werden einzelne Lockerungen umgesetzt und unter gewissen Voraussetzungen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen ermöglicht.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
3.	Art. 7 Abs. 2 Umbau und Ersatzbauten	Neuen Absatz 2 streichen.	Unnötig, falscher Bezug auf Art. 7 Abs. 1 (dort geht es um speziell bezeichnete Gebäude).	Nicht berücksichtigen <i>Der neue Abs. 2 bezieht sich auf die Gebäude, welche im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnet werden und muss bestehen bleiben, da sonst eine Regelungslücke entsteht. Analog der alten Regelung, welche aufgehoben wird, können diese Gebäude entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt werden, oder sie können gemäss den Bestimmungen für Neubauten neu gebaut werden (Verweis auf Art. 8 Abs. 1 BZO).</i>
4.	Art. 8 Abs. 1 Neubauten Grundmasse	Grenzabstand nicht durch Grundabstand ersetzen	Grundabstand ist kein formeller Baubegriff gemäss IVHB-Konkordat, Grenzabstand schon.	Berücksichtigen <i>Gemäss § 21 Abs. 1 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) setzt sich der Grenzabstand aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen. Gilt in einer Zone kein Mehrlängenzuschlag, wie in der Kernzone, der Gewerbe- und Industriezone oder der Zone für öffentliche Bauten, wird der Grenzabstand bestimmt. Gilt jedoch ein Mehrlängenzuschlag, ist dieser auf den Grundabstand anzurechnen, vgl. auch in den Wohnzonen.</i>
5.	Art. 8 Abs. 1 Neubauten Grundmasse	Grenzabstand von 5.00 m beibehalten	Gerade in der Kernzone bedeutet ein grosser Grenzabstand eine unnötige Einschränkung, die zur Verschlechterung des Ortsbildes führen könnte.	Nicht berücksichtigen <i>Vor allem an der Hauptwohnseite sollen alle Gebäude genügend besonnt werden und private Aussenräume und Terrassen möglich sein. Weder Alt- noch Neubauten sollen beschattet werden und die Gebäude sollen nicht zu eng zusammenrücken. Die Gebäudeabstände dienen der Durchsetzung der Wohnhygiene. Das gegenseitige Näherbaurecht bleibt jedoch grundsätzlich möglich.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
<p><i>Bereits im alten Art. 5 Abs. 5 BZO waren die Gebäudeabstände von Neubauten mit 5 bzw. 9 m zur Hauptwohnseite geregelt. Die neue Regelung stützt sich also auf die bestehende Regelung ab. Ausnutzungs- und Überbauungsziffer werden in den Grundmassen für Neubauten unverändert geregelt.</i></p> <p><i>Da der grosse Grundabstand in der Kernzone neu eingeführt wird, wird die Bestimmung zum grossen und kleinen Grundabstand von Art. 26 BZO (gilt nur für die Wohnzonen) neu an den Anfang von Kap. 6 BZO Ergänzende Bauvorschriften verschoben.</i></p>				
6.	Art. 8 Abs. 1 Grundabstand	Ich stelle Ihnen den Antrag auch in der revidierten BZO bei 5m zu bleiben.	<p>Gemäss vorliegendem Entwurf soll der Grenzabstand in Artikel 8, für Neubauten, 9 m anstatt wie bisher 5 m betragen.</p> <p>Auf der Strassenseite eines Gebäudes ist die Aufenthalts- und Bewegungsfläche möglichst klein zu halten. Damit profitiert die der Strasse abgewandte Seite und die Wohnqualität wird entscheidend verbessert. Dies dient nicht nur den direkt betroffenen Bewohnern, sondern auch die Umgebung wird mit dieser Massnahme positiv miteinbezogen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen tritt grundsätzlich der Strassen- bzw. Wegabstand an die Stelle des Grundabstandes. Dieser kann in den Kernzonen zusätzlich unterschritten werden bzw. darf auf die Strassengrenze gebaut werden (neuer Art. 9 BZO). Somit gehen durch die Einführung des grossen Grundabstandes zumindest entlang der Strassen keine Flächen «verloren». Vielmehr soll die Wohnqualität gesichert werden, wie auch der Einwender richtig darauf hinweist (vgl. auch Antwort zu Nr. 5).</i></p>
7.	Art. 11. Abs. 3 BZO Sonnenkollektoren	Beibehalten.	Sonnenkollektoren entwickeln sich ständig weiter und müssen überall möglich sein.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Die Bestimmung aus der BZO 2005, wonach Sonnenkollektoren in der Kernzone (in jedem Fall) gestattet sind, soweit sie sich unauffällig einfügen, widerspricht inzwischen übergeordnetem Recht und muss daher aufgehoben werden. Sonnenkollektoren in der Kernzone bedürfen grundsätzlich einer Baubewilligung (Art. 18a RPG). Im Rahmen dieser Baubewilligung ist eine Interessenabwägung vorzunehmen zwischen dem Interesse an der Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen sowie den Interessen des Ortsbild- und des Denkmalschutzes.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
<p><i>Aus diesem Grund soll es in der BZO 2022 keinen, wie noch beim Stand der öffentlichen Auflage vorgesehen, eigenständigen Artikel geben (Art. 17 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie entfällt wieder). Stattdessen werden die Bestimmungen zur Einordnung und Gestaltung gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage punktuell angepasst und in Art. 11 Abs. 4-6 eingefügt.</i></p> <p><i>Die Streichung des Absatzes aus der BZO 2005 bedeutet nicht, dass Solaranlagen nicht mehr zulässig sein sollen, im Gegenteil. Art. 11 Abs. 3 wird wie folgt umformuliert: «Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht.» Die konkreten Bestimmungen, d.h. § 238 Abs. 4 PBG, Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32 RPV, werden in den Erläuterungen zur BZO sowie im Planungsbericht erläuternd aufgeführt.</i></p> <p><i>Ausschliesslich für die Kernzone I werden Bestimmungen zur Gestaltung (kompakt, zusammenhängend usw.) und Farbgebung ergänzt. Abschliessend ergeht für beide Kernzonen der Hinweis, dass für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung besondere Bestimmungen gelten.</i></p>				
8.	Art. 17 Abs. 1 Sonnenenergie	Lesbarkeit PBG	<p>Aus Gründen der Lesbarkeit ist der konkrete PBG Text einzusetzen: «Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Verweis auf das RPG kann weggelassen werden, da er bereits mit Absatz 4 abgedeckt ist.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Es ist unüblich, übergeordnetes Recht in der BZO wörtlich zu wiederholen. Zudem kann mit einer wörtlichen Wiederholung nur sehr umständlich auf die sehr dynamische Entwicklung der übergeordneten Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie reagiert werden. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird einerseits in den Erläuterungen zur BZO auf die entsprechenden Gesetzesartikel der übergeordneten Bestimmungen verwiesen. Zudem wird der aktuell (Juli 2022) gültige wörtliche Gesetzestext im Planungsbericht wiedergegeben.</i></p> <p><i>Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
9.	Art. 17 Abs. 2 Sonnenenergie	Im ersten Satz «Dachfläche» streichen.	Solaranlagen sind auch in Fassaden möglich	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Gemäss dem Merkblatt «Solaranlagen in der Kernzone Otelfingen», verabschiedet vom Gemeinderat am 22. Juni 2009, waren Solaranlagen auf Fassaden, Vordächern, Balkonbrüstungen sowie Bodenstandorten bisher weder in der Kernzone I noch in der Kernzone II zulässig.</i></p> <p><i>Neu sollen Solaranlagen auf Fassaden, Vordächern und Balkonbrüstungen in der Kernzone II unter der Voraussetzung einer guten Einordnung und Gestaltung zulässig sein. In der Kernzone I sollen Solaranlagen hingegen weiterhin nur auf Dachflächen zulässig sein.</i></p> <p><i>Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p> <p><i>Vgl. auch Antwort zu Nr. 7.</i></p>
10.	Art. 17 Abs. 2 Sonnenenergie	Zweiten Satz streichen	Die Vorgabe einer zusammenhängenden, rechteckigen Fläche für Solaranlage ist nicht zeitgemäss und verhindert den Zubau der dringend notwendigen Solarenergie.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Die Vorgabe soll nur noch für die Kernzone I gelten. Die Bedeutung der ruhigen Dachlandschaft, welche sehr prägend ist, rechtfertigt in der Kernzone I ein Gebot für zusammenhängende rechteckige Flächen. In der Kernzone II sollen dagegen keine diesbezüglichen Vorgaben mehr gelten.</i></p> <p><i>Der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene neue Art. 17 wurde wieder gestrichen, die Bestimmungen zur Nutzung der Sonnenenergie finden sich neu in Art. 11, Abs. 3-5 BZO.</i></p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 7</i></p>
11.	Art. 13 Abs. 1 Fenster	«Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig.» streichen.	Kunststofffenster müssen z.B. im Nassbereich möglich sein	<p>Berücksichtigen</p> <p><i>Es wird keine Bestimmung zur Materialisierung von Fenstern und Fensterläden nicht speziell bezeichneter Gebäude aufgenommen.</i></p>
12.	Art. 13 Abs. 2 Fenster	Alte Formulierung beibehalten.	Zu detaillierte Vorgaben lassen keinen Spielraum, Materialvorgabe Holz oder Holzmetall für Jalousien nicht sinnvoll, Ausschluss von aufgesetzten Schiebeläden ist nicht zeitgemäss. Nicht	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Fenster sind ein wichtiger Bestandteil der Fassade. Sowohl ihre Form als auch ihre Gestaltung und Materialisierung sind ein bedeutendes Detail für das Erscheinungsbild des Ortskerns. Die Wahl der</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			alle historischen Häuser haben Fenster mit Einfassungen.	<p><i>Materialien ist in der Kernzone I höher zu gewichten als in einer Wohnzone. Das gilt sowohl für das Gebäude mit Fassade und Dach als auch für die Umgebungsgestaltung.</i></p> <p><i>Der Abs. bezieht sich auf die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude, welche nahezu vollständig im kommunalen Inventar erfasst sind, wodurch zumindest eine Schutzvermutung besteht. Fenster sind ein wichtiges Detail der Erscheinung eines Gebäudes. Daher wurde entschieden, die Themen Einfassungen, Fensterläden und Materialisierung für alle schwarz bezeichneten Gebäude künftig einheitlich zu regeln, auch wenn dies bei einigen wenigen Gebäuden heute nicht so ist (Materialisierung, Einfassungen). Die bisherigen Spielräume «wo es der baulichen Umgebung entspricht», «soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht» erschweren zudem den Vollzug.</i></p>
13.	Art. 14 Abs. 4 Dachform, -vorsprünge	Zentimetergenaue Vorgaben streichen (2. und 3. Satz).	Es gibt in Otelfingen mehrere geschützte Gebäude ohne giebelseitigen Dachvorsprung. Diese detaillierte Vorgabe ist absurd, bürokratisch und hilft dem Ortsbild nicht.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Ein Dachvorsprung ist ein typisches Stil-Element in der Kernzone. Er markiert den Übergang Dach – Fassade und hat zumeist ein stattliches Ausmass. Er dient dem Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen. Im Kanton Zürich hat sich eine typische Konstruktion herausgebildet (sog. "Züri-Vieri").</i></p> <p><i>Die bisherige Regelung «in ortsüblicher Regelung auszubilden» wurde lediglich quantitativ und somit transparent ergänzt.</i></p>
14.	Art. 15 und 16 Dachaufbauten, DFF	Extremer Detaillierungsgrad, stark reduzieren.	Solch extreme Detailvorschriften gehören nicht in eine BZO. Sie verunmöglichen in einigen Fällen gute Lösungen aufgrund mangelnder Flexibilität.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Der Dorfkern von Otelfingen hat eine sehr ruhige Dachlandschaft ohne übermässige Eingriffe in die Dachflächen. Das ist sehr prägend und soll auch künftig mit zunehmender Bautätigkeit und Nutzung der Dachgeschosse erhalten werden. Die bisherigen Vorschriften haben sich im Vollzug über Jahre bewährt.</i></p> <p><i>Eine gewisse Lockerung ergibt sich durch die Heraufsetzung der maximalen Fronthöhe für Schleppgauben und der maximalen Frontfläche für Giebellukarnen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>Lösungen, welche die detaillierten Kernzonenvorschriften nicht in jedem Punkt einhalten, sich aber besonders gut einordnen, sollen möglich sein. Daher sind Ausnahmen von den Kernzonenvorschriften gemäss Art. 10 BZO möglich.</i>
15.	Art. 18 Kamine	Streichen.	Dies ist über die gute Einordnung abgedeckt.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die Ansprüche und die Anforderungen an die technische Ausrüstung der Gebäude (wie z.B. Liftüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Kamine, Abluftrohre) steigen. Kamine prägen das Bild der Dachlandschaft massgeblich mit. Mit ihrer bedachten Anordnung und Materialisierung ordnen sie sich in der Kernzone gut ein. Der Paragraph zur Einordnung im PBG (§ 238 Abs. 2 PBG) ist weniger konkret als die Regelung in Art. 18 BZO. Die Erläuterungen im Planungsbericht werden entsprechend ergänzt.</i></p>
16.	Art. 20 Abs. 2 Aussenrenovationen	Streichung des letzten Satzes	Bauliche Bestandteile sind kein klar definierter Begriff.	<p>Berücksichtigen</p> <p><i>Der letzte Satz «Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.» wird gestrichen.</i></p> <p><i>In den Kernzonen besteht jedoch grundsätzlich eine Bewilligungspflicht für erhebliche Veränderungen bei der Umgebungsgestaltung. Art. 19 Abs. 2 BZO enthält eine sinngemässe Aufzählung von Beispielen.</i></p>

1.3 Wohnzonen

Otelfingen verfügt über unterschiedlich geprägte Ein- und Mehrfamilienhausquartiere, deren Charakter und Qualitäten (periphere Lage am Hang oder in der Ebene, Aussicht, Erreichbarkeitsqualität, Freiraumangebot usw.) massgeblich durch deren Lage mitbestimmt wird. Im Rahmen der Überarbeitung der BZO war zu prüfen, ob und wie diese Qualitäten in Abstimmung mit den Anliegen der Innenentwicklung langfristig gesichert werden können. Schwerpunkt war u.a. eine Differenzierung zwischen Ein- und Mehrfamilienhausquartieren, mit dem Ziel «es soll nicht überall alles möglich sein», der Umgang mit Abgrabungen oder auch die Überprüfung und partielle Lockerung der Dachgestaltungsvorschriften.

So wurde in der W1, der W2A und der W2B die Gesamthöhe reduziert, da nur ein Dachgeschoss zulässig ist und die bisher zulässige Firsthöhe in Verbindung mit dem Kniestock quartieruntypische, wenig kompakte Volumen generiert, die dem vorherrschenden Charakter widersprechen. Da nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, führt die Reduktion der Volumen zu keiner Reduktion der für das Wohnen nutzbaren Flächen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
17.	Art. 22 Grundmasse W1	Die Gesamthöhe in der W1 ist auf 9.4 m festzulegen.	Die Zone W1 betrifft nur 1 Bautiefe. Die Gesamthöhe gemäss bestehender BZO hat bis heute zu keinen Reklamationen geführt. Die Reduktion von 0.40 Meter auf die bestehende BZO (9.80 Meter) entspricht dem konstruktiven Dachaufbau auf Oberkante Dachkonstruktion und berücksichtigt die neue Messweise. Dadurch wird die Gesamthöhe gemäss bestehender BZO eingehalten und die Bauten ordnen sich wie bis anhin sehr gut in die Umgebung ein.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Einleitung zum Kap. 1.3 In der W1 wird die Gesamthöhe von 9.8 m auf 8.3 m reduziert. Die bisherige Firsthöhe von 5 m zuzüglich Kniestock generiert bei voller Ausnutzung unverhältnismässig grosse Volumen, die dem vorherrschenden Charakter der W1 widersprechen.</i>
18.	Art. 22 Grundmasse W2B	Die Gesamthöhe in der W2B ist auf 13.1 m festzulegen (statt 12 m).	Vgl. Begründung Nr. 17	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Einleitung zum Kap. 1.3 In der W2B wird die Gesamthöhe analog der W1 um 1.5 m von 13.5 m auf 12 m reduziert. Die bisherige Firsthöhe von 6 m zuzüglich Kniestock steht in keinem guten Verhältnis zur Zulässigkeit von nur 1 Dachgeschoss.</i>
19.	Art. 22 Grundmasse W2C, WG2, W3, WG3	Die Gesamthöhe ist um 0.40 m zu reduzieren.	In diesen Zonen wird gemäss Planungsbericht keine Reduktion der Gesamthöhen vorgesehen. Mit der neuen Messweise werden die Bauten ca. 0.40 m höher als vorgesehen. Mit entsprechender höherer Nutzung. Dies entspricht nicht der Gleichbehandlung gegenüber den übrigen Liegenschaftsbesitzer. Entsprechend klar begründen.	Nicht berücksichtigen <i>In den genannten Zonen sind 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, welche die altrechtlichen Firsthöhen von 6 bzw. 7 m rechtfertigen. Die effektive Erhöhung der Gebäude um bis zu ca. 40 cm soll im Interesse der inneren Verdichtung sowie der energetischen Sanierung bewusst hingenommen werden und ist in keiner Wohn- bzw. Mischzone Hintergrund für die Anpassung der Fassadenhöhe.</i>
20.	Art. 23 Abs. 1 Flachdächer W2C	Der Art.23, Dachform, S.23/42 BZO 2022 wird gestrichen. Es	Östlich der Bahnhofstrasse sollen, gem. Vorschlag BZO 2022, Bauten mit Flachdächern zugelassen	Nicht berücksichtigen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		<p>kommt weiterhin der Text 'Dachform' gem. bestehender BZO 2005 zur Anwendung: Nördlich der Strosse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude und als Terrassen genutzte Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.</p>	<p>werden. Die bauliche Struktur würde dadurch stark verändert. Dies hätte einen negativen Effekt auf das Dorfbild. Zudem entsteht ein Widerspruch zu anderen Hanglagen.</p>	<p><i>Bisher galt für die Gebiete nördlich «Im Brühl» und östlich der Bahnhofstrasse ein Schrägdachgebot. Für das weitgehend in der Ebene liegende Gebiet «Bodenacker» wurden Lockerungen geprüft und dabei die Auswirkungen auf das Ortsbild eingehend besprochen. Ein negativer Effekt wird durch den fehlenden ortsbaulichen Bezug zum Ortskern nicht erwartet. Die Boppelserstrasse bildet in ihrem südlichen Abschnitt eine grosse Zäsur, wodurch das in sich geschlossene Quartier deutlich von der Kernzone abgetrennt wird. Mit einem Flachdach lassen sich bei guter architektonischer Gestaltung z.T. auch bessere Lösungen erzielen als mit einem Steildach, bei dem 2 Dachgeschosse voll genutzt werden. Daher auch der neue Art. 42 Abs. 2 BZO, wonach in der W3 und WG3 unter gewissen Voraussetzungen beide Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden können.</i></p>
21.	Art. 23 Abs. 2 Dachform	Ergänzen mit: «soweit sie nicht für Energiegewinnung genutzt werden.»	Konsistente Bestimmungen.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Dachbegrünung und Gewinnung von Solarenergie lassen sich problemlos kombinieren und führen sogar zu Synergieeffekten: höhere Artenvielfalt aufgrund der teilweisen Beschattung, Kühlung der PV-Elemente aufgrund Verdunstung, dadurch höhere Stromproduktion, vgl. auch den spezifischen Leitfaden unter https://www.swissolar.ch/fileadmin/user_upload/Fachleute/Photovoltaik_Leitfaeden/Solarenergie_Dachbegruenung_Website.pdf</i></p>
22.	Art. 24 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («...der Abstand zur Giebelfassade muss mindestens 1 m betragen. Der Abstand zur Firstlinie darf 1 m lotrecht gemessen	<p>Es besteht keinerlei Handlungsbedarf.</p> <p>Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung ist in Bezug auf das architektonische Erscheinungsbild der Quartiere grundsätzlich kontraproduktiv, nicht zielführend und würde attraktive architektonische</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Die ergänzenden qualitativen Bestimmungen dienen einzig dazu, die Dachlandschaft in den sensiblen Hanglagen (W1, W2A und W2B, keine Flachdächer zulässig) geringfügig zu beruhigen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		<i>nicht unterschreiten») und Rückkehr auf die bisherige Formulierung: «Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.»</i>	Lösungen verhindern, einen Standard-Architekturtypus aufzwingen, ästhetisch ungenügende Kompromisse in der Gestaltung der Dachlandschaften fördern und zu einem langweiligen mittelmässigen Erscheinungsbild der Quartiere führen.	<i>Entgegen der alten Regelung können Dachaufbauten zudem neu 2/5 der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen, anstatt wie bisher 1/3, was einer Lockerung entspricht.</i>
23.	Art. 24 Dachaufbauten	Beibehalten wie bisher.	Extreme Detailbestimmungen gehören nicht in eine BZO.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 22</i>
24.	Art 29 Abs. 2 Abgrabungen	Variante 1 Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («... von max. 1/2 einer Fassadenlänge ...») und Rückkehr auf die bisherige Formulierung: <i>«In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig.»</i>	Mit der Einführung der BZO2005 mussten einschneidende Verschlechterungen akzeptiert werden, welche aber als tragbar akzeptiert wurden, da auf Einwendung von Dr. Markus A. Zoller + Simone Zoller und A. Scherer vom 04. + 08.07.2005 und Beschluss des Gemeinderats gemäss Bericht vom 05.09.2005 die <u>damals beabsichtigte Kürzung der Abgrabungen auf 1/3 auf 1/2 Gebäudelänge korrigiert wurde</u> , und in dieser Art auch von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde. Es scheint mir nicht angemessen, die Historie nun einfach zu «vergessen»	Nicht berücksichtigen <i>Die vorgesehene Regelung gibt mehr Spielraum, weil Abgrabungen neu nicht mehr auf 1/2 der Fassadenlänge begrenzt werden.</i> <i>Bisher mussten Abgrabungen kumulativ "massvoll" sein und durften sich auf maximal die Hälfte der Fassade erstrecken.</i> <i>Neu müssen sie nur noch massvoll sein, die Längenbeschränkung soll aufgehoben werden.</i> <i>Dem Gemeinderat ist es ein klares Anliegen, mit der Streichung der Längenbeschränkung die bisherige Regelung zu liberalisieren.</i>
25.	Art 29 Abs. 2 Abgrabungen	Variante 2 Anpassung der der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Änderung wie folgt: <i>«... von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig. Der Gemeinderat kann im</i>	Aus dem am 09.03.2022 geführten Gesprächen habe ich verstanden, dass es dem Gemeinderat nicht darum gehe, Abgrabungen von 1/2 Gebäudelänge aufzugeben respektive zu reduzieren, sondern um Spielraum zu erhalten, bei Abgrabungen 1/2 Gebäudelänge nötigenfalls zu überschreiten, um bessere gestalterische Lösungen zu ermöglichen	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 24</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		<i>Ausnahmefall über längere Abgrabungen befinden, sofern diese die architektonische Ästhetik unterstützen.»</i>	(z.B. bei abgegrabener Garage und nebenliegendem Fenster eher kontinuierliche Angleichung des Terrains zu ermöglichen, statt vorschriftengemässer abrupter Abgrenzung mittels Stützmauer).	
26.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Böschungen 1:1 anstatt 2:3 zulassen.	Die strikte Beschränkung der Terrainveränderung tragen nur wenig zum Erfüllen der im Planungsbericht (Kapitel 1.3) formulierten Ziele bei, sind aber unverhältnismässig einschränkend für die Gestaltung der Gärten. Insbesondere an starken Hanglagen wie im Sandacker-Quartier sind Terrainveränderungen nötig, um ein Grundstück familiengerechter und nutzbar zu gestalten	Berücksichtigen <i>Die Böschungsneigung wird beibehalten, wie bisher 1:1</i>
27.	Art. 29 Abs. 5 Stützmauern, Böschungen	Stützmauern müssen auf die Höhe von 1.5 m zugelassen werden, wie dies auch bei anderen Gemeinden möglich ist. Die Böschungen sollen nicht steiler als 1:1 sein dürfen, was der jetzigen, bewährten Praxis entspricht	Dass es für Stützmauern limitierte Höhen benötigt, ist verständlich. Hingegen soll die maximal erlaubte Höhe kein übermässiger Eingriff in die Überbaumöglichkeiten sein. Damit keine Benachteiligungen innerhalb eines Gebietes entstehen, und damit unnötige zusätzliche Abstufungen vermieden werden können, ist die bisherige maximale Böschungsneigung von 1:1 in der neuen BZO beizubehalten.	Teilweise berücksichtigen <i>Die Höhe der Stützmauern wird unverändert belassen, da es keinen Bedarf gibt diese anzupassen.</i> <i>Die Einwendung zu den Böschungen vgl. Antwort Nr. 26</i>
28.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Verzicht auf die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung («...Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 sein...») und Rückkehr auf die bisherige Formulierung: «. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 sein.»	Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung würde insbesondere die Bebaubarkeit von kleinen Grundstücken einschränken und widerspräche dem Grundsatz des verdichteten Bauens. Mit der Einführung der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Änderung würde eine Vielzahl existierender Böschungen ihre BZO-Konformität verlieren. Nur schon im Quartier «Im Geeren» wären zahlreiche strassen- und hangseitige Böschungen und Gärten nicht mehr BZO konform.	Berücksichtigen <i>vgl. Antwort zu Nr. 26</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
29.	Art. 29 Abs. 5 Böschungen	Abs. in alter Fassung belassen.	Die geplante Änderung beim Punkt «andere Terrainveränderungen» hat auf unser Grundstück massive Veränderungen zur Folge. Da unsere Böschung teils steiler ist als 1:1 würde diese Änderung der BZO eine Hangsicherung/Gestaltung unserer Böschung verunmöglichen.	Berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 26</i>
30.	Art. 29 Terrainveränderungen, Ergänzung Abs. 6 Terrain und Höhenlage bei Ersatzneubauten	Bei Ersatzneubauten und Umbauten kann die bestehende Höhenlage des Unter- und Erdgeschosses für Erschliessung und Zugang übernommen werden. Das massgebende Terrain ist in diesem Falle der bestehende Geländeverlauf. Der bestehende Geländeverlauf ist mit der Höhenlage und dem Terrain der bestehenden anstossenden Grundstücke und Bauten abzustimmen	§ 5 ABV: Aus planerischen und/oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain (in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren) <u>abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden</u> . Bei älteren Häusern wird es zukünftig vermehrt sinnvoll sein, ein Ersatzneubau zu prüfen, ... Dabei wird meistens das Untergeschoss und die Erschliessung vorteilhafterweise bestehend bleiben, ... Das heisst die bestehende Höhenlage wird bezüglich Zugangs und Erdgeschosshöhen übernommen und nur der Wohnbereich wird neu gebaut. <u>Da bei dieser Vorgehensweise das bestehende Terrain nicht verändert wird, ist dies – abweichend vom natürlichen Terrain – bei Ersatzneubauten als massgebendes Terrain zu definieren</u> . Insbesondere da oftmals Zwangspunkte, durch anstossende Grundstücke mit bestehenden Bauten.	Nicht berücksichtigen – Antrag verstösst gegen übergeordnetes Recht bzw. ist nicht stufengerecht <i>Die Regelungen in PBG und ABV sind abschliessend. Die Gemeinde hat keine Regelungskompetenz. Das Anliegen ist nachvollziehbar, kann aber im Baubewilligungsverfahren behandelt werden.</i>
31.	Art. 30 Abs. 2 Nutzweise	Beibehalten wie bisher.	Führt zu Ungleichheit. Bei Erstellung eines Gebäudes kann nicht garantiert werden, dass eine 30%-ige gewerbliche Nutzung dauerhaft bleibt.	Nicht berücksichtigen <i>Die Befürchtungen des Einwenders können durchaus nachvollzogen werden, jedoch sind auch Umnutzungen grundsätzlich bewilligungspflichtig. Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur und Nutzung wird vermutet, dass in dem Gebiet am Bahnhof mittelfristig Veränderungen anstehen. Im Fall einer Entwicklung sollen</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>mit dieser Regelung Gewerbestandorte und die Verdichtung an zentraler Lage in Bahnhofsnahe gefördert werden.</i>

1.4 Grünflächenziffer

Die Einführung der Grünflächenziffer wurde geprüft, weil die hohe Durchgrünung der Quartiere eine wesentliche Qualität in Otelfingen darstellt. Seitens der Bevölkerung wurde die Prüfung der Grünflächenziffer für Otelfingen mit der Festsetzung des kommunalen Richtplanes ausdrücklich gewünscht. Dabei ist sorgfältig abzuwiegen zwischen den Anliegen der Innenentwicklung und einer hohen Wohnqualität.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
32.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse Grünflächenziffer	<p>Antrag - Variante 1: Reduktion der Grünflächenziffer entgegen den Vorschlägen des Gemeinderats auf <u>30%</u>, geltend einheitlich <u>für alle Bauzonen</u></p> <p>Antrag - Variante 2: Reduktion der Grünflächenziffer entgegen den Vorschlägen des Gemeinderats auf <u>30%</u>, geltend einheitlich <u>für alle Wohnzonen</u></p>	<p>Es besteht keinerlei Handlungsbedarf, eine Grünflächenziffer einzuführen.</p> <p>Die übergeordneten Vorgaben lassen den Gemeinden viel Spielraum in der Umsetzung.</p> <p>Zum Beispiel Dänikon hat der GV lediglich 40% Grünflächenziffern vorgeschlagen. Selbst dieser <u>Vorschlag wurde an der GV von Mitte März 2022 abgelehnt und auf 30% reduziert.</u></p> <p>Die vorgeschlagene Grünflächenziffer von 50% ist zu hoch und schränkt die Bebau- und Umbaubarkeit insbesondere kleiner Grundstücke unnötig ein, im Extremfall verhindert sie diese, und widerspricht dem Prinzip des verdichteten Bauens.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt; eine einheitliche Regelung über alle Bauzonen entspricht jedoch nicht dem angestrebten differenzierten Siedlungscharakter sowie der vorherrschenden Situation. Der im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Diskussion gestellte Vorschlag basierte auf einer Analyse der unbefestigten Flächen auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung. Davon wird nun abgewichen und die Grünflächenziffer wird, in Anlehnung an die Bestimmungen von Buchs und Dänikon, wie folgt angepasst:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – W1, W2A, W2B, tendenziell Einfamilienhausquartiere am Hang: 40% – W2C, W3, WG2, WG3, Mehrfamilienhäuser und Mischgebiete in der Ebene: 30% – G, I: 15% (unverändert)
33.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse Grünflächenziffer	<p>Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner</p> <p>Die Grünflächenziffer beträgt grundsätzlich 30%. Im Einzelfall darf sie innerhalb der Wohnzone auf maximal 40% festgelegt werden.</p>	<p>Begrünte Wohnzonen sind grundsätzlich erstrebenswert. Die vorgeschlagenen Werte von 60% für W2A und 50% für W2B sind jedoch unnötig streng. Sie schränken die Anwohner erheblich ein in ihren gestalterischen Freiheiten und erschweren die Nutzung des eigenen Grundstücks (insbesondere bei bestehenden Bauten).</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Vgl. Antwort zu Antrag Nr. 32</i></p> <p><i>Der Antrag, wonach im Einzelfall eine höhere Grünflächenziffer festgelegt werden kann, ist nicht praktikabel, da er gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstösst. Ausnahmen bilden die Wohn- und Gewerbezone, wo nutzungsbedingt eine Reduktion der Grünflächenziffer ermöglicht werden soll.</i></p>
34.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer auf 30% reduzieren	Die vorgeschlagenen Werte bis max. 60% sind im Vergleich mit anderen Gemeinden sehr hoch. Die	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>Vgl. Antwort zu Antrag Nr. 32</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			Versiegelung der Böden kann durch andere Massnahmen verhindert werden.	
35.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer	Die Grünflächenziffern für alle einzelnen Wohn-Zonen sind auf maximal 40% zu limitieren (Zone WG bei 30% belassen).	Grünflächenziffern sind wesentlich. Hingegen soll deren Festsetzung nach raumplanerisch und kantonal/regional einheitlichen Grundsätzen je Bauzone definiert werden. Insbesondere sind die GFZ in den unteren Furttalgemeinden Buchs und Dällikon in den Wohnzonen weitgehend mit 40% definiert.	Berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 32</i>
36.	Art. 22 Abs. 1 Grünflächenziffer W2A / W2B	Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner Die Grünflächenziffer soll für die Zonen W2A und W2B auf maximal 40% festgelegt werden.	Begrünte Wohnzonen sind grundsätzlich erstrebenswert. Die vorgeschlagenen Werte von 60% für W2A und 50% für W2B sind jedoch unnötig streng. Die 60% bei W2A erachten wir als in höchstem Masse unfair. Keine andere Zone hat eine so hohe Grünflächenziffer, sogar die Zone W1 mit nur 20% Ausnutzungsziffer hat nur 50% Grünflächenziffer.	Berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 32</i>

1.5 Sandacker Ost

Für das Quartier Sandacker-Ost gelten spezifische Zielsetzungen: Die für den Erhalt eines attraktiven Wohnquartiers erforderlichen Entwicklungsspielräume sollen nur insofern ausgeschöpft werden, als der Charakter der lockeren Bebauung erhalten bleibt. Bauten und Erschliessungsanlagen sollen sich aufgrund der anspruchsvollen Topografie entsprechend sorgfältig in den Hang integrieren. Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wurde eine neue Wohnzone W2A geschaffen und die Bestimmungen entsprechend überarbeitet. Es wurde jedoch bewusst darauf verzichtet Anpassungen vorzunehmen, welche einen zu starken Eingriff in das Eigentum bedeuten. Das eingezonte Bauland soll nach wie vor in exakt demselben Umfang wie bisher genutzt werden können. Vielmehr wurde versucht die eingangs formulierten Ziele mit einfachen Anpassungen umzusetzen. Im Anschluss wurde mit einer Volumenstudie überprüft, ob sich mit den neuen Bestimmungen entsprechend zeitgemässe Wohnbauten realisieren lassen. Die begleitende Kommission und der Gemeinderat kamen dabei zu dem Schluss, dass der Entwurf einen guten Kompromiss zwischen den altrechtlichen Bestimmungen und dem heutigen Bestand darstellt.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
37.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A	Die Zone W2A ist aufzuheben und in Zone W2B zu überführen. Alle Regelungen der Zone W2B sind für die im Entwurf vorgesehene Zone W2A zu übernehmen. Die Grünflächenziffer ist gemäss Antrag 2 anzupassen.	Die Auflagen bringen, weil kaum sichtbar, auch dem Argument der schützenswerten, empfindlichen Hanglage nichts. Solche kleinräumigen Regelungen gehören, ausserhalb der Kernzone, nicht in eine zukunftsgerichtete BZO. Zudem sind die Unterschiede ausgenommen der Grünflächenziffer zwischen der vorgeschlagenen Zone W2A und W2B klein.	Nicht berücksichtigen <i>Die Unterschiede zwischen W2A und W2B sind grösser als von den Einwendern vermutet. Die massgeblichen Differenzen zu anderen Wohnzonen sind im Planungsbericht, Seite 55 umschrieben und betreffen: Grünflächenziffer und Gesamthöhe (Art. 22), Gesamtgebäuelänge (Art. 22 + 28), Bauweise (Art. 25), Mehrlängenzuschlag (Art. 27), Terrainveränderungen (Art. 29). Genau diese Unterschiede dienen dazu, das gewünschte Erscheinungsbild des Quartieres zu sichern, ohne substantiell in das Eigentum einzugreifen. Die Reduktion auf das Gebiet Sandacker-Ost ergibt sich aus dessen Lage im Siedlungsgefüge; während Sandacker-West in die Siedlung eingebettet ist, ragt Sandacker Ost ins Landwirtschaftsgebiet und tritt dadurch wesentlich dominanter in Erscheinung.</i>
38.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A/W2B	Die Grundmasse sollen in den Zonen W2A und W2B gleichbehandelt werden und die Masse der Zone W2A analog den Massen für die Zone W2B festgelegt werden.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5 und Antwort zu Nr. 37</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
39.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A	<p>Es sei auf die Aufteilung der heutigen Zone W2A in eine neue Zone W2A Sandacker Ost sowie eine neue Zone W2B (de facto für den Bereich Sandacker Ost) zu verzichten.</p> <p>In der Folge seien für das ganze Gebiet Sandacker Ost und West die neu für die neu geplante Zone W2B gemäss Art. 22 Abs. 1 nBZO geplanten Grundmasse festzulegen (AZ 30 %, VG 2, anrechenbares UG 1, traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m, Gesamthöhe max. 12.0 m, Gesamtgebäuelänge max. 25 m, Grenzabstand gross min. 9 m, Grenzabstand klein min. 5 m), wobei die Grünflächenziffer auf 40 % festzusetzen sei.</p>	<p>Meine Mandanten stellen sich nicht «grundsätzlich» gegen die Gesamtrevision, sondern sind der Ansicht, dass die Aufteilung der Zone W2A in eine Zone W2A Sandacker Ost sowie eine Zone W2B gegen die Raumplanungsziele gemäss RPG, die Eigentumsgarantie, den Gleichbehandlungsgrundsatz und das Willkürverbot verstösst. Aus Sicht der Einwender ist es schon heute - also mit den heute geltenden Grundmassen im Gebiet Sandacker gemäss geltender Zone W2A - sichergestellt, dass der Hang nicht «zugebaut» werden kann. Das ist auch dann der Fall, sollten sich mehrere Eigentümer zusammenschliessen, um ein Mehrfamilienhaus zu bauen. Das zeigt sich exemplarisch an den bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern (Sandacker 26-28), deren Grundrisse sich hinsichtlich Dimensionierung und Körnigkeit nicht von den Bauten im restlichen Gebiet Sandacker unterscheiden. Aus Sicht der Einwender ist somit - um dem Grundsatz der inneren Verdichtung (Art. 1 RPG, Art. 3 RPG) sowie vor allem auch den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 BV), dem Gleichheitsgebot (Art. 8 BV) sowie der Eigentumsgarantie Art. (26 BV) nachzukommen - auf die Aufteilung der Zone W2A in die neuen Zonen W2A Sandacker Ost und W2B zu verzichten.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5.</i></p> <p><i>Weiter ist gemäss Art. 1 RPG nicht ausschliesslich die Innenentwicklung, sondern auch die angemessene Wohnqualität zu berücksichtigen, Siedlungen und Bauten haben sich in die Landschaft einzuordnen (Art. 3 RPG).</i></p> <p><i>Die genannten Prinzipien und Gebote gemäss Bundesverfassung werden insofern berücksichtigt als das die Eingriffe bewusst zurückhaltend und vor allem ohne substantielle Auswirkungen auf das Eigentum erfolgen. Die Kriterien für eine Enteignung werden nicht ansatzweise erfüllt.</i></p>
40.	Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A Eventualantrag	<p>Eventualiter, d.h. für den Fall, dass vorstehende Hauptanträge 1.1.1. bis 1.1.3. abgewiesen bzw. eine Aufteilung der heutigen Zone W2A in eine neue Zone</p>	<p>Aus den vorgenannten Gründen ist es unzulässig die Fassaden- und Gesamthöhe in der Zonen W2A Sandacker Ost und W2B ungleich festzulegen, ist das Gebiet doch heute homogen und gemäss gleichen Zonenvorschriften überbaut worden. Die Einwender beantragen eventualiter deshalb, dass vor</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5 und Antwort zu Nr. 39</i></p> <p><i>Grünflächenziffer vgl. Antwort zu Nr. 32</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		<p>W2A Sandacker Ost sowie eine neue Zone W2B eingeführt werden sollte, so sei in der neuen Zone W2A Sandacker Ost die Fassadenhöhe auf max. 7.50 m und die Gesamthöhe auf max. 12 m; sei die Gesamtgebäuelänge bei max. 25 m zu belassen; sei die Grünflächenziffer auf 40 % festzusetzen; sei Art. 29 Abs. 4 nBZO (Abgrabungen und Aufschüttungen) zu streichen;</p>	<p>allein die Fassadenhöhe von 7.00 m auf 7.5 m erhöht wird, bzw. auf 7.5 m (wie früher) belassen wird. Allerdings schiesst der Wert von 60% für die Zone W2A Sandacker Ost weit über das Ziel hinaus, insbesondere verbunden mit den geplanten weiteren Baubeschränkungen nur zu Lasten der Zone W2A Sandacker Ost. Dies auch deshalb, da in der Zone W1, eine Zone, die noch lockerer bebaubar sein soll, eine Grünflächenziffer von nur 50 % gelten soll. So wird es in der Zone W2A Sandacker Ost - anders als in den Zonen W1, W2B, W2C - kaum mehr möglich sein, bspw. genügend Grosse und flache Sitzplätze zu schaffen.</p>	
41.	<p>Art. 22 Abs. 1 Grundmasse W2A</p>	<p>Die Gesamthöhe in der W2A ist auf 13.1 m festzulegen (statt 10.5 m). Die traufseitige Fassadenhöhe ist mit 7.5 m zu belassen.</p>	<p>Vgl. Begründung Nr. 17</p>	<p>Nicht berücksichtigen <i>Die Gesamthöhe wurde aufgrund der hohen landschaftlichen Empfindlichkeit dieser Zone festgelegt und der Gestaltungsspielraum überprüft. Mit dieser Anpassung wird die Aussicht der Hinterliegenden möglichst wenig beeinträchtigt und die talseits in Erscheinung tretende Fassade höhenmässig reduziert. Weiter vgl. einleitender Text zu den Kapiteln 1.3 und 1.5</i></p>
42.	<p>Art. 25 Abs. 1 Bauweise W2A</p>	<p>Die geschlossene Bauweise ist ausser in den Wohnzone W1 und W2A bis zur maximal zulässigen Gesamtgebäuelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p>		<p>Nicht berücksichtigen <i>Die offene Bauweise dient dazu, das gewünschte Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern. Die offene Bauweise kann nur bedingt über die Grenz- oder Gebäudeabstände gesichert werden, da diese mit einem Näherbaurecht unterlaufen werden können. Weiter vgl. einleitender Text zum Kap. 1.5</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
43.	Art. 25 Abs. 1 Bauweise W2A	Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner In Art. 25 Absatz 1 soll „und W2A“ gestrichen werden, so dass eine geschlossene Bauweise auch in W2A erlaubt ist.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 42</i>
44.	Art. 25 Abs. 2 Terrassenhäuser	Terrassenhäuser sind am ganzen Hang, östlich der Boppelsestrasse und nördlich der Landstrasse nicht gestattet.	Terrassenhäuser für diese kleine Zone nicht zu gestatten, greift zu kurz. Die ganze Hanglage nördlich der Landstrasse wird als empfindlich eingestuft, also muss mindestens die Regelung für die ganze Hanglage östlich der Boppelsestrasse gelten.	Nicht berücksichtigen <i>Alle anderen Zonen sind landschaftlich weit weniger empfindlich und weniger gut einsehbar, weshalb kein Bedarf besteht den Handlungsspielraum der Grundeigentümer in der Wohnzone stärker einzuschränken. .</i>
45.	Art. 27 Mehrlängenzuschlag W2A	Mehrlängenzuschlag ab 16 m Gebäudelänge streichen.	Ziel der Anpassung der BZO ist die Verhinderung von „Riesenbauten“, Wirkung als Einfamilienhausquartier erhalten und „Durchblick“ gewährleisten. Die bereits verringerte Gebäudelänge auf 20 m ist eine ausreichende Beschränkung, um diese Ziele zu erreichen.	Nicht berücksichtigen <i>Eine Verringerung der Gebäudelänge in der W2A bedingt sinnvollerweise auch eine Anpassung des Mehrlängenzuschlages in der W2A, weil sonst erst Bauten ab einer Gebäudelänge von mehr als 25 m einen Mehrlängenzuschlag einzuhalten hätten, was der beabsichtigten Entwicklung in der W2A widerspricht.</i>
46.	Art. 27 Mehrlängenzuschlag W2A	Der Artikel 27 soll folgendermassen angepasst werden: Bei Fassadenlängen von mehr als 25m ² , in der W2A von mehr als 16 m , erhöht sich der Grundabstand um ¼ der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Kleinbauten	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 45</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		und Anbauten werden nicht eingerechnet.		
47.	Art. 28 Abs. 2 Gesamtgebäude- länge W2A	Der Absatz 2 soll ersatzlos gestrichen werden.	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	Nicht berücksichtigen <i>Werden Anbauten nicht an die Gesamtgebüdelänge angerechnet, können 2 Hauptgebäude mit eingeschossigen Garagenbauten verbunden werden. Da in der W2A jedoch die talseitigen Fassadenansichten, die Durchblicke, die freistehenden Bauten bzw. der durchfliessende Grünraum wesentliche Elemente sind, welche gesichert werden sollen, ist eine solche Regelung notwendig. Heute sind keine Gebäude in so einer Typologie erstellt, es entstehen also keine baurechtswidrigen Zustände.</i>
48.	Art. 28 Abs. 2 Gesamtgebäude- länge W2A	Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner Art. 28 Absatz 2 soll ersatzlos gestrichen werden. - Und der sich darauf beziehende Einschub in Absatz 1 „unter Vorbehalt von Abs. 2“	Die vielen strengeren Sonderregelungen für nur das eine Quartier Sandacker Ost (W2A) sind nicht nachvollziehbar.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 47</i>
49.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	Terrainveränderungen von 1.5 m anstatt 1 m zulassen.	Die strikte Beschränkung der Terrainveränderung tragen nur wenig zum Erfüllen der im Planungsbericht (Kapitel 1.3) formulierten Ziele bei, sind aber unverhältnismässig einschränkend für die Gestaltung der Gärten. Insbesondere an starken Hanglagen wie im Sandacker-Quartier sind Terrainveränderungen nötig, um ein Grundstück familiengerechter und nutzbar zu gestalten	Nicht berücksichtigen <i>Ziel ist die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie sowie die talseitige Erscheinung der Fassaden. Diesem Ziel untergeordnet ist die Ausschöpfung der Entwicklungsreserven gemäss BZO.</i>
50.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner	Wieso nur im Sandacker Ost Terrainveränderungen auf 1 m beschränkt sein sollen, während sie in der restlichen Gemeinde massvoll zulässig sind, ist nicht	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 49</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		Der Absatz 4 sowie der sich darauf beziehende Einschub in Abs. 2 soll ersatzlos gestrichen werden	nachvollziehbar und schränkt die potenzielle Nutzung gerade in dieser steilen Hanglage stark ein.	
51.	Art. 29 Abs. 4 Terrainveränderungen W2A	In Art. 29 soll der Absatz 4 sowie der sich darauf beziehende Einschub in Abs. 2 ersatzlos gestrichen werden.	Ist nicht nachvollziehbar, wieso im Sandacker Ost Terrain Veränderungen auf 1 m beschränkt sein sollen, während sie in der restlichen Gemeinde massvoll zulässig sind.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 49</i>

1.6 Gewerbe- und Industriezonen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
52.	Art. 36 Abs. 2 Verkaufsgeschäfte Industrie	Wir beantragen den neuen Absatz Nr. 2 (bezüglich Verkaufsgeschäften > 400 m ²) komplett zu streichen.	Grössere Einkaufsgeschäfte (> 400 m ²) per Verordnung zu verbieten macht wenig Sinn in Anbetracht des Bevölkerungswachstums. Es ist unsinnig eine so kleine Verkaufsfläche zu definieren. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Geschäft wie der Aldi nicht mehr erlaubt wäre, wenn dieser sich aus Otelfingen zurückzieht. Es wäre besser zu versuchen, im Gebiet Brühl Nord oder Gatter eine Verkaufsfläche zu integrieren, Beispiel Coop Würenlos (Tiefgarage, Verkaufsfläche, Büros und Dienstleister, Wohnungen, alles in einer Einheit, mit minimalem Landverbrauch.	Nicht berücksichtigen <i>Die Regelung dient dazu, dass in fussläufiger Distanz zu den Wohngebieten die Einkaufsmöglichkeit aufrechterhalten oder auch neue geschaffen werden. Ziel ist ein belebtes Zentrum und nicht die Verlagerung der Einkaufsmöglichkeiten in das Industriegebiet. Im Industriegebiet soll zudem quartierfremder Einkaufsverkehr vermieden werden. Künftig sollen im Industriegebiet Verkaufsflächen von kleinerem Umfang zulässig sein z.B. für einen Werksverkauf mit Produktion vor Ort oder zur Versorgung der Beschäftigten, was auch der Attraktivität dienen soll. Werden keine Einschränkungen gemacht sind theoretisch Nutzungen mit bis zu 499 Parkplätzen möglich, was verschiedene unerwünschte Auswirkungen hätte. Für das bestehende Verkaufsgeschäft besteht eine Bestandsgarantie, welche unabhängig davon gilt, von wem das Geschäft betrieben wird.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
53.	Art. 36 Abs. 2 Verkaufsgeschäfte Industrie	Sammeleinwendung 23 Mitunterzeichner Wir beantragen, den neuen Absatz Nr. 2 (bezüglich Verkaufsgeschäften > 400 m ²) komplett zu streichen.	Grössere Einkaufsgeschäfte (>400m ²) per Verordnung zu verbieten, macht wenig Sinn in Anbetracht der weiteren Entwicklung der Gemeinde mit Erschliessung weiterer Flächen und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum.	Nicht berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 52</i>

1.7 Zone für öffentliche Bauten

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
54.	Art. 37 Aussichtsschutz	Sammeleinwendung, 45 Mitunterzeichner Wir sind gegen die Aufhebung des Aussichtsschutzes in der Zone für öffentliche Bauten Lährenbühl (Punkt 4.3.6., Seite 57 der Gesamtrevision der Nutzungsplanung). Ein Werkhof in einem Wohnquartier (wie aktuell geplant) macht keinen Sinn - auch aus logistischen und finanziellen Überlegungen nicht.	Bis anhin hat die Zone einen Aussichtsschutz. Einfach so, ist dieser ja nicht entstanden. Es ist eine privilegierte Lage, welche viele Menschen anzieht. Das Quartier ist lebendig. Es gibt das jährliche "Im Rechen Strassenfest", viele Spaziergänger nutzen die wenig befahrene Strasse, Kinder fahren Fahrrad und es wird Hockey gespielt.	Berücksichtigen <i>Auf die Aufhebung des Aussichtsschutzes wird verzichtet.</i>

1.8 Besondere Zonen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
55.	Art. 38 Erholungszone Golf	Beibehalten wie bisher.	Die Gestaltungsplanpflicht ist für den Fall von grösseren Umgestaltungen beizubehalten.	Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits erfüllt <i>Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht kann somit aufgehoben werden. Grössere</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>Umgestaltungen erfordern eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans, welche von der Gemeindeversammlung festzusetzen sind.</i>

1.9 Arealüberbauung

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
56.	Art.42 Abs. 2 Zusätzliches Vollgeschoss in der W3	Der Art. 42 Abs. 2 (Ersatz 2 Dachgeschosse durch 1 Vollge- schoss) soll gestrichen werden.	Gemäss BZO 2022 wären im Gebiet Bodenacker 4 Vollgeschosse mit Flachdächern möglich. Dieses Gebiet liegt sehr nahe am historischen Dorf- kern und ist von diesem und den umliegenden Hanglagen sehr gut einsehbar. Es entsteht ein Widerspruch zum Gestaltungsplan 'Brüel Nord', in welchem Schrägdächer Pflicht sind. Zusätzlich entsteht ein Widerspruch zum Art. 50 Gestaltung Siedlungsrand, in welchem «ein sanfter Übergang zur Landschaft» vorausgesetzt wird.	Nicht berücksichtigen <i>Das Quartier Bodenacker wird im Westen gegen die Kern- zone begrenzt von der Boppelerstrasse mit hoher Trennwir- kung. Das Quartier lässt sich gut abgrenzen. Es hat durch eine dichte bepflanzte Böschung keinen Bezug zur Land- strasse. Gegen den Siedlungsrand im Westen bildet die ab- gestufte W2C einen Puffer. Das Quartier hat Potenzial für Innenentwicklung und ist stra- tégisch gut gelegen zwischen Ortskern, Bahnhof und Schul- anlagen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild wurden einge- hend besprochen. Ein negativer Effekt wird durch den feh- lenden ortsbaulichen Bezug zum Ortskern nicht erwartet. Im Brüel Nord ist die Ausgangslage eine andere.</i>

1.10 Ergänzende Bauvorschriften

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
57.	Art. 44 ff Anzahl Parkplätze	Eine Maximalzahl für die Abstellplätze für Personenwagen ist einzuführen.	Als Beitrag für die Erreichung der Modal Split Ziele entsprechend des regionalen Richtplans und die Verbesserung der insbesondere in der Abendspitze überlasteten Verkehrssituation auf dem Strassennetz, ist es wesentlich, dass Otelfingen bei der Steuerung der Parkplatzzahl eine Maximalzahl festlegt, die entsprechend der kantonalen Wegleitung (Fassung für die Vernehmlassung vom 15.06.2018) bei 100 % des Grenzbedarfs liegt. Das Strassennetz im Furttal hat keine grosse Kapazität.	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p><i>ÖV-Güteklassen sind ein wichtiges Mass für die Qualität der ÖV-Erschliessung eines Standortes. Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung sind in Otelfingen den ÖV-Güteklassen C und D zugewiesen. Diese ÖV-Güte rechtfertigt die Festlegung einer flächendeckenden Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen jedoch nicht. Dem Antrag soll insofern entsprochen werden, dass der Gemeinderat in Sonderfällen (besondere örtliche, betriebliche Verhältnisse) eine Obergrenze festlegen kann. Der letzte Satz von Art. 43 Abs. 3 wird entsprechend ergänzt: «Er kann insbesondere auch eine Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen festlegen.». Mit dem neuen Art. 44 Abs. 5 wird zudem die Option eröffnet den Pflichtbedarf freiwillig zu reduzieren.</i></p>
58.	Art. 45 Abs. 1 Abstellflächen	Weitere Anforderungen an Veloabstellanlagen sind in Art. 45 Abs. 1 BZO aufzunehmen: nicht mit anderen Nutzungen, z.B. Kinderwagen, gemischt, überdacht für Langzeitparkieren, fahrend erreichbar.	Den Abstellplätzen ist besonderes Augenmerk zu schenken. Art 45 Abs. 1 BZO verweist auf die einschlägigen Normen. Neben der VSS-Norm 40065 auch auf die entsprechenden Merkblätter der kantonalen Velofachstelle. Einzelne zu beachtende Aspekte (zweckmässige Lage, gross, leicht zugänglich) werden an dieser Stelle direkt im Text erwähnt.	<p>Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits erfüllt</p> <p><i>Die BZO wurde im Hinblick auf die Abstellplätze für Velo bereits präzisiert. In der Summe sind die zusätzlich geforderten Präzisierungen mit den neuen Bestimmungen gut einzufordern. Die geforderten Präzisierungen sind im Planungsbericht sowie in den Erläuterungen zur BZO ersichtlich.</i></p>
59.	Art. 45 Abs. 2 Abstellflächen	Beibehalten wie bisher.	Unnötige Verschärfung.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Der bisherige Artikel verlangt die Anordnung von Abstellflächen auf demselben Geschoss. 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) übergeordnet geregelt. Die neue Regelung ermöglicht</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>gegenüber der bisherigen eine höhere Flexibilität, es kann somit nicht von einer Verschärfung die Rede sein.</i>

1.11 Brüel Nord

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
60.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	2 Einwender verlangen: Es sei Art. 49 Abs. 3 des Entwurfs auf das rechtlich Zulässige zu beschränken, redaktionell zu vereinfachen und in formeller Hinsicht so zu gestalten, dass die einzelnen Inhalte zitierbar sind.	Ein inhaltlich und formal überarbeiteter Entwurf samt detaillierter Begründung, liegt dieser Einwendung als integrierender Bestandteil bei. (vgl. Beilage)	Kenntnisnahme
61.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	a Als Grundlage für die Beurteilung der Bauprojekte dient das Richtprojekt vom XY.XY.2021. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.	Ein Richtprojekt könnte in der BZO nur als massgebende Grundlage festgelegt werden, wenn im Gegenzug auf die Gestaltungsplanpflicht ganz verzichtet würde oder die Zuständigkeit zur Zustimmung zum Gestaltungsplan an den Gemeinderat (Exekutive) delegiert würde	Berücksichtigen <i>Das Richtprojekt wird in der BZO nicht als massgebende Grundlage festgelegt. Im Planungsbericht wird das Richtprojekt stufengerecht erläutert, da es u.a. als Grundlage für die Aufzoning dient.</i> <i>Das Richtprojekt ist Grundlage für den Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan wird öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich Jedermann zum Gestaltungsplan äussern. Der Gestaltungsplan wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt.</i>
62.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	b Festlegung einer in hohem Masse ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem Bahnhof. Diese umfasst insbesondere	Rein redaktionelle Anpassung inklusive Integration der nachstehenden lit. c (mit veränderter Formulierung der «Scharnierfunktion», die im kommunalen Richtplan Ziff. 6.8.4 ebenfalls missverständlich formuliert ist) sowie Integration der nachstehenden lit. k	Teilweise berücksichtigen <i>Die Streichung der Passage «Aufnahme und Weiterentwicklung» im Zusammenhang mit den räumlichen Qualitäten des Ortskerns und der Ersatz durch das Wort «Berücksichtigung» verfälscht die angestrebte Wirkung. «Aufnehmen und Weiterentwickeln» geht erheblich weiter als nur der Begriff «berücksichtigen». Es handelt sich hierbei um weit mehr als</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		<p>die Aufnahme und Weiterentwicklung der Die räumlichen Qualitäten im des historischen Ortskerns sind zu berücksichtigen und durch entsprechende platzartige Aufweitungen des Strassenraumes, die Wahrung von Durchblicken, sowie eine entsprechend gezielte Regelung der Firstrichtungen und die der Dachgestaltung; auf Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.</p>		<p>nur um eine «rein redaktionelle Anpassung», weshalb der bisherige Wortlaut stehen bleibt. Bezüglich der Scharnierfunktion wird von den Einwendern zwar präzisiert, dass die Landstrasse nicht die Zäsur zwischen dem Ortskern und dem Neubaugebiet bildet, da sich der Ortskern auf einer Bautiefe südlich der Landstrasse fortsetzt. Allerdings sind die Einwender unpräzise, wenn sie im Süden vereinfachend von «Bahnhof» sprechen. Zwischen Brüel Nord und Bahnhof liegt noch Brüel Süd. Daher den Begriff «Bahnhof» ersetzen durch «südlich anschliessendes Quartier». Die Integration der Dachgestaltungsvorschrift in lit. b) soll berücksichtigt werden.</p>
63.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	<p>c Die Gestaltung hat der Scharnierfunktion des Quartiers zwischen den Dorfteilen nördlich und südlich der Landstrasse Rechnung zu tragen.</p>	vgl. neu oben lit. b.	<p>Berücksichtigen <i>Es spricht nichts gegen die Verschiebung in lit. b).</i></p>
64.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	<p>d Gewährleistung Einrichtung von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelebung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung im Aussenraum für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten beziehungsweise öffentlich nutzbaren Räumen in Erdgeschossnutzungen und / oder gemeinschaftlich nutzbaren Räumen.</p>	<p>Wenn die «Orte der Begegnung» ... «in Verbindung mit» ... Erdgeschossnutzungen gefordert werden, dann können nur Flächen im Aussenraum gemeint sein. Deshalb die redaktionelle Anpassung. Im Erläuternden Bericht kann das ausgedeutet werden: Es geht um Quartierplätze mit angrenzenden Erdgeschossnutzungen, die publikumsorientiert (wie Coiffeur, Bibliothek, Reisebüro usw.) oder öffentlich nutzbar sind (wie Kindergarten, Hort, Gemeinschaftsraum o.a.).</p>	<p>Berücksichtigen <i>Es spricht nichts gegen die beantragten Präzisierungen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
65.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungs-Mix	Aus Sicht der ZPF sind die Massnahmen dahingehend zu überprüfen, damit an einem im Gebiet Brüel Nord geeigneten Ort zentrumsbildende, öffentlichkeits- und publikumsorientierte Nutzungen grundeigentümerverbindlich gesichert werden können.	<p>Gemäss kommunalem Richtplan wird in Umstrukturierungsgebieten ein ausgewogener Nutzungsmix zwischen Arbeiten und Wohnen angestrebt und die Ansiedlung von zentrumbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen soll geprüft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Richtprojekt für ein «erweitertes Zentrum» muss konkrete Aussagen zum Arbeiten enthalten, um die ihm zugedachte Funktion auch übernehmen zu können. Diese fehlen. – Auf eine Festlegung einer Zentrums-, Misch-, Kernzone wurde verzichtet. Als Konkretisierung wurde im Art. 49 Abs. 3 bezogen auf eine Entwicklung eines «erweiterten Zentrums» lediglich eine allgemein formulierte Zielsetzung aufgenommen. – Entlang der Bahnhofstrasse sind zwei öffentlich zugängliche Quartierplätze mit angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen geplant. Diese Anforderungen werden nicht grundeigentümerverbindlich festgehalten. 	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Im regionalen Richtplan wird eine Gesamtstrategie für die Entwicklung des Siedlungsgebietes definiert. Das Gebiet Brüel Nord wird auf Seite 25 Richtplantext der Strategie «Weiterentwickeln» zugeteilt.</i></p> <p><i>Der kommunale Richtplan trifft keine Aussagen zu Umstrukturierungsgebieten. Der Bezug zu Umstrukturierungsgebieten in der Begründung ist somit nicht relevant. Der kommunale Richtplan verwendet in den Zielsetzungen die Nutzung im Schlüsselgebiet betreffend auf Seite 68 Richtplantext die Formulierung «prüfen».</i></p> <p><i>Das Gebiet ist im Entwurf des Zonenplanes im Norden einer Mischzone (Kernzone) und im Süden einer Wohnzone zugeordnet. Aufgrund der Lärmsituation ist entlang der Landstrasse die Realisierung eines Gewerbeanteils sehr wahrscheinlich. Im Zuge einer Gesamtplanung wurden vorläufig nach optimalen planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Punkten entlang der Bahnhofstrasse im südlichen Bereich Räume mit zugeordneten publikumsorientierten beziehungsweise öffentlich nutzbaren Räumen in Erdgeschossen vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Die Zielsetzungen zur Gestaltungsplanpflicht enthalten in Art. 48 Abs. 3 allgemein formulierte Nutzungsvorgaben, um den notwendigen Spielraum im Gestaltungsplanverfahren zu gewährleisten. Die grundeigentümerverbindliche Sicherung erfolgt mit dem Gestaltungsplan. Dieser wird der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
66.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	e Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes	Die Zielsetzung ist eine Nullaussage und im Gestaltungsplan gar nicht regelbar. Im Erläuternden Bericht kann dargelegt werden, dass die Schaffung von «altersgerechtem Wohnraum» gemäss «Massnahmen» in Ziff. 6.8.4, des kommunalen Richtplans geprüft worden und man zu folgendem Schluss gekommen ist: Da Neubauten erstellt werden, werden die Wohnungen durchwegs hindernisfrei zugänglich und bezüglich Behindertengerechtigkeit separat sogenannte «anpassbar» sein. Falls eigentliche Alterswohnungen erstellt werden sollen, kann dies auf dem Grundstück Gemeinde erfolgen (Art des Wohnungsangebotes und Vermietungspraxis).	Berücksichtigen <i>Die Schaffung von «altersgerechtem Wohnraum» wurde entsprechend der Vorgabe aus dem kommunalen Richtplan geprüft. Da es sich um Neubauten handelt, werden diese durchwegs hindernisfrei zugänglich erstellt. Eine behindertengerechte Anpassbarkeit mit z.B. ausreichend grossen Nasszellen, bleibt möglich. Eine Vorschrift in der BZO entfällt.</i>
67.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	f Schaffung von öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen.	Neu in lit. d integriert	Nicht berücksichtigen <i>Im Rahmen des Gestaltungsplans ist sicherzustellen, dass eine zusammenhängende Freiraumplanung über die Grenzen der einzelnen Grundstücke hinaus gewährleistet wird. Die Bestimmung wird dementsprechend angepasst.</i>
68.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	g Nachhaltige Entwicklung Zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf Lärmschutz und Klimaschutz , Energieversorgung und Mobilität sowie Massnahmen zum klimaanangepassten Bauen.	Keine Begründung	Berücksichtigen <i>Es spricht nichts gegen die beantragten Präzisierungen.</i>
69.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht Nachhaltigkeit	Im Gestaltungsplan zum Gebiet Brüel Nord sollen geeignete Vorschriften formuliert werden, dass erstens Gebäude mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger oder nicht	Der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist ein drängendes Thema. Die Bauprojekte sind daher so anzulegen, dass der Verbrauch an fossiler Energie und die Emissionen von Treibhausgasen minimiert werden.	Ist bereits berücksichtigt <i>Gemäss Art. 49 Abs. 3 ist eine zukunftsweisende Entwicklung in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung, Mobilität und klimaanangepasstes Bauen anzustreben. Im Planungsbericht, Kap. 4.3.9 ist erläutert, mit welchen Massnahmen die Ziele im Gestaltungsplan umzusetzen sind.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		anders nutzbarer Abwärme geheizt werden.		
70.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht b) Nachhaltigkeit	Die ZPF beantragt die Formulierung «Nachhaltige Entwicklung in Bezug auf [...] Mobilität» im Art. 49, Abs. 3 BZO zu konkretisieren wie dies vergleichbar auch für die siedlungsplanerischen Aspekte ausgeführt wurde.	Die Ausführungen zur Nachhaltigkeit im Bereich Verkehr beschränken sich in Art. 49 Abs. 3 BZO auf die «Nachhaltige Entwicklung in Bezug auf [...] Mobilität». Angesichts der Bedeutung des übergeordneten Ziels eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der verkehrlichen Zielsetzungen der ZPF, beispielsweise hinsichtlich Modal Split, ist hier die Formulierung konkreter Massnahmen nötig (siehe auch die Ausführungen im Planungsbericht, Kapitel 4.3.9. S. 63 zu besagtem Absatz). Die im Planungsbericht erwähnte Möglichkeit autoarmen Wohnens erscheint der ZPF dabei an dieser gut mit dem ÖV erschlossenen Lage als geeignete Massnahme.	Berücksichtigen <i>Für den Gestaltungsplanperimeter wird der Grenzbedarf gemäss Art. 44 Abs. 2 als Obergrenze für Abstellplätze für Personewagen festgelegt.</i>
71.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht b) Nachhaltigkeit	Im Gestaltungsplan Brüel Nord sollen aufgrund der konkreteren Zielsetzungen in Art. 49, Abs. 3 BZO geeignete Vorschriften formuliert werden.	Begründung vgl. Nr. 70	Kenntnisnahme <i>Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Zielsetzungen erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.</i>
72.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt in der KII 45% und in der W3 53%.	Diese Bestimmung ist überflüssig, weil die AZ ja in der BZO geregelt wird. In den Erläuterungen kann dargelegt werden, wie die Umrechnung der AZ gemäss BZO auf eine allfällige GNF erfolgt und ob und in welchem Masse begründete Abweichungen mit dem Gestaltungsplan zulässig sind.	Nicht berücksichtigen <i>Das Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrags weist nach, dass sich eine Bebauung mit einer baulichen Dichte der W3 sehr gut in das Ortsbild einfügt. Mit vorliegendem Planungskonstrukt soll das Gebiet aufgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Da mit einem Gestaltungsplan die gemäss Grundordnung zulässige bauliche Dichte nochmals erhöht werden</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>kann, ist die bauliche Dichte gemäss Grundordnung massgebend; sie kann mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.</i>
73.	Art. 49 Abs. 3 Gebiet Brüel Nord	k Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig.	Neu in lit. b integriert	Berücksichtigen <i>Es spricht nichts gegen die Integration in lit. b)</i>

1.12 Im Gatter

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag Kommission an den GR
74.	Art. 49 Abs. 4 Im Gatter, Gestaltungsplanpflicht	Es ist auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Im Gatter» zu verzichten. Eventualiter ist für die Parzellen 993 und 1639 auf die Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.	Insbesondere ist mit dem neuen BZO Artikel 50 «Gestaltung Siedlungsrand» eine ausreichende, im Bewilligungsverfahren direkt anwendbare Vorgabe eingefügt worden. Der Flächenanteil der Parzelle Kat. Nr. 994 ist für eine Areal-Überbauung geeignet. Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind unter Artikel 69 bis 73 die Arealüberbauungsvorschriften bereits übergeordnet ausreichend geregelt. Zum Eventualantrag: Sollte an der Gestaltungsplanpflicht für die Fläche auf der Parzelle 994 wider Erwarten festgehalten werden, sind wenigstens die Parzellen 993 und 1639 davon auszunehmen. In einem Fall handelt es sich um eine Strassenparzelle, im anderen Fall um eine Trafostation. Die Aufnahme der beiden Parzellen bringt keinen Mehrwert.	Teilweise berücksichtigen <i>Die Gestaltungsplanpflicht für den in der Bauzone gelegenen Teil der Parzelle Kat. Nr. 994 soll aufgrund der topographisch sensiblen Lage des Areals beibehalten werden. Die Parzellen Kat. Nrn. 993 und 1639 werden von der Pflicht zum Gestaltungsplan ausgenommen. Die neuen Bestimmungen zum Siedlungsrand sind weniger streng und werden der exponierten Lage des Areals nicht gerecht, da hier insbesondere mit der Anordnung und der Gestaltung der Bebauung reagiert werden muss.</i>

1.13 Schlussbestimmungen, Anträge auf zusätzliche Bestimmungen

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
75.	Art. 53 Abs. 1 Übergangsbestimmungen	Anpassen: Alle Baugesuche, die weniger als 3 Monate vor Inkrafttreten dieser BZO eingereicht wurden, müssen die Bedingungen dieser neuen BZO erfüllen.	Es muss eine klare rechtliche Ausgangstage geschaffen werden.	<p>Berücksichtigen</p> <p><i>Der Artikel wird aufgehoben.</i></p> <p><i>Das Eingangsdatum des Gesuches ist ausschlaggebend dafür, welches Recht angewendet wird. Seit der öffentlichen Auflage gilt bis zur Inkraftsetzung der neuen BZO die sogenannte «negative Vorwirkung» d.h. Baugesuche, die seither eingetroffen sind, werden bis zur Inkraftsetzung der neuen BZO nach der bisherigen und der neuen Bauordnung beurteilt bzw. nach der jeweils strengeren Regelung.</i></p>
76.	BZO neuer Art. Baugrund	<p>Es sei zudem in der nBZO ein zusätzlicher Artikel hinsichtlich der Baugrundsicherheit im Gebiet Sandacker Ost und West aufzunehmen, bspw. wie folgt:</p> <p>Mit Einreichung des Baugesuchs haben die Baugesuchsteller mit geeigneten Unterlagen (Baugrundgutachten, Geologisch-geotechnisches Gutachten, Hydrogeologisches Gutachten etc.) nachzuweisen und sicherzustellen, dass durch die geplanten Bauten und Anlagen weder die Bauliegenschaft(en) noch die Nachbarliegenschaften sowie weiteren umliegenden Liegenschaften, Bauten und Anlagen sowie Personen gefährdet werden. Die Gemeinde darf-sollten die eingereichten Unterlagen nicht genügen - auf Kosten der Baugesuchsteller nötigenfalls selber entsprechende Gutachten einholen. Die in</p>	Es ist der Gemeinde schon länger bekannt bzw. ist es notorisch, dass in Otelfingen und insbesondere im Gebiet Sandacker erhebliche Baugrundrisiken bestehen. Wenn die Gemeinde eine Zone als Bauzone qualifiziert, dann muss dort auch «sicher» und gefahrlos gebaut werden können	<p>Nicht berücksichtigen – Anliegen bereits in übergeordnetem Gesetz geregelt</p> <p><i>Das Anliegen kann mangels entsprechender Rechtssetzungskompetenz nicht in der BZO geregelt werden. § 239 Abs. 1 PBG regelt dies ausreichend: «Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.»</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		den jeweiligen - von den Baugesuchstellern eingereichten oder von der Gemeinde eingeholten – Gutachten verlangten Überwachung-, Sicherheits- und Kontrollmassnahmen etc. sind mittels Erlasses von Auflagen in den jeweiligen baurechtlichen Entscheiden individuell-konkret und verbindlich zu verfügen.		
77.	Anhang BZO	Der Bau- und Zonenordnung ist ein Anhang beizufügen, der verwendete Masse, Messweisen und Begriffe definiert und anschaulich darstellt	Ein derartiger Anhang ist auf kommunaler Ebene in anderen Gemeinden bestehende Praxis, die Abbildungen stehen ebenfalls aus übergeordnetem Recht zur Verfügung. Es wäre daher ein Dienst am Bürger und hilfreich für die Verständigung zwischen Fachpersonen und Laien, wenn die Gemeinde Otelfingen ebenfalls die verwendeten Masse, Messweisen und Begriffe transparent als Anhang zur Otelfinger Bau- und Zonenordnung zugänglich macht.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Rechtsbegriffe sind dynamisch, das zeigt auch die aktuelle Teilrevision des PBG, in welcher der Kanton den Begriff massgebenden Terrain (ehemals gewachsener Boden) abschliessend zu definieren versucht. Daher soll auf einen Anhang mit Abbildungen verzichtet werden. Es werden jedoch Hinweise auf entsprechende Fachliteratur gemacht.</i></p>
78.	Anhang BZO	Der intendierte Umgang mit der Bezugsgrösse „massgebendes Terrain“ ist zu spezifizieren. Seine Definition ist in einem Anhang, vgl. Antrag 1, wiederzugeben und der intendierte Umgang damit in geeigneter Form zu erläutern.	Damit bietet der Standardtext viel Spielraum für unterschiedliche Bezugspunkte und damit Rechtsstreitigkeiten. Im Interesse einer Bau- und Zonenordnung, die Hand bietet zu einfachen und konstruktiven Planungs- und Bewilligungsverfahren wäre es hilfreich, wenn die Gemeinde ihre Intention, wie sie diesen neuen Bezugspunkt auf dem Gemeindegebiet bestimmen will, in geeigneter Weise offenlegt.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>vgl. Antwort zu Nr. 77</i></p>
79.		Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Otelfingen.	Dass die Gemeinde sämtliche Kosten (Verfahren, Planung, Expertisen, Ausführung etc.), Gebühren, Abgaben etc. und dergleichen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernimmt, dürfte selbstverständlich sein.	<p>Berücksichtigt</p> <p><i>Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Gesamtrevision gehen zulasten der Gemeinde.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
80.	Gesamtrevision Ortsplanung Otelfingen / Stellungnahme	Die Stellungnahme und die Anträge des ZPF zur Gesamtrevision der Ortsplanung Otelfingen werden weitgehend unterstützt.		Kenntnisnahme
81.	Einsatz Pestizide	Der Einsatz synthetischer Pestizide ist im Abstand von 50 Metern um bewohntes Gebiet verboten. Ebenfalls verboten ist der Einsatz demzufolge auch innerhalb des bewohnten Gebietes.	Gewässer werden schon heute auf ähnliche Weise geschützt (Pufferstreifen). Wieso soll das nicht auch für die Bevölkerung gelten, insbesondere unsere Kinder?	<p>Nicht berücksichtigen – Anliegen kann nicht in der BZO geregelt werden.</p> <p><i>Das Anliegen des Einwenders ist nachvollziehbar, kann jedoch nicht in der BZO geregelt werden.</i></p> <p><i>Beim Anliegen des Einwenders handelt es sich um Umweltschutzrecht und nicht um Baurecht. Das Umweltschutzrecht ist weitgehend Sache des Bundes, d.h. die Kantone sind mit dem Vollzug betraut, erlassen aber selber in aller Regel kein Umweltschutzrecht. Somit enthält das PBG denn auch keine Rechtssetzungskompetenz an die Gemeinden hinsichtlich Regelungen zum Einsatz von Pestiziden.</i></p>

2 Zonenplan

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
82.	Zonenplan Aufzoning W2 in W3	Aufzoning der Parzellen 410 / 411/ 412 von W2 auf W3	<ul style="list-style-type: none"> – Durch eine Aufzoning von W2 auf W3 könnten wir ein 2 Generationen Haus vergrössern und mit unseren Kindern zusammenwohnen. – Um die Parzelle 410, 411 und 412 sind alles höhere Häuser. Es würde ein passenderes Ortsbildgeben, wenn unsere Häuser W3 Zone sind, – Durch die geplante Überbauung Brüel Nord mit W3 Zone, entsteht uns eine Wertminderung mit mehr Schatten, weniger Aussicht, mehr Verkehr, mehr Lärmemissionen. – Durch eine Aufzoning der Parzelle 410, 411 und 412 könnte man den Wertverlust wieder etwas ausgleichen. – Durch höheres Bauen gäbe es auch mehr Grünzone. 	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Mit der Revision sind im gesamten Baugebiet Reserven für die nächsten 15 Jahre zu schaffen. Das Gebiet östlich der Bahnhofstrasse war im Rahmen des kommunalen Richtplans Bestandteil der Überlegungen für eine Erhöhung der baulichen Dichte. Mit der Entwicklung des Gebietes Brüel Nord werden mittelfristig grosse Reserven frei, weshalb u.a. gegen weitere Aufzonungen innerhalb des Baugebiets entschieden wurde.</i></p> <p><i>Das Anliegen ist nachvollziehbar. Im beschriebenen Quartier bestehen jedoch noch innere Reserven, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen. Weiter sind kleinflächige Anpassungen in der Zonierung zu vermeiden.</i></p>
83.	Zonierung Eisenbahnareale	Die Parzellen für den Bahnbetrieb sind heute der «LK kantonale Landwirtschaftszone» zugewiesen. Diese sind zukünftig als Bahnareal auszuweisen. Die Areale unterstehen dem Eisenbahngesetz.		<p>Kenntnisnahme – Antrag nicht stufengerecht</p> <p><i>Die Gleisanlagen liegen ausserhalb der Bauzone und sind nicht Inhalt der kommunalen Nutzungsplanung. Zuständig ist der Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung.</i></p>
84.	Freileitung UL 305	Gebäude können nicht näher als 30 Meter zur Leitungssachse gebaut werden.	Freileitung UL 305 tangiert ein Wohnquartier und die Industriezone. Die UL 305 kann nicht durch die NISV eingeschränkt werden, da diese UL eine wichtige Verbindung für Zürich bei der SBB Energie ist.	<p>Kenntnisnahme – Anliegen bereits in übergeordnetem Gesetz geregelt</p> <p><i>Art. 18 lit. m Eisenbahngesetz (EBG) regelt die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen. Das EBG in Kombination mit der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt Bauten und Anlagen bzw. deren Abstände zu</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>Leitungsachsen, so dass keine weitergehenden Bestimmungen in der BZO notwendig sind.</i>

3 Kernzonenplan

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
85.	Kernzonenplan Einzelbaum	Der in der Parzelle 932 eingezeichnete Einzelbaum zu streichen	Der von Ihnen eingezeichnete Nussbaum steht schon seit mehreren Jahren nicht mehr!!!, (infolge Pilzkrankheit.) Ausserdem beschädigten die Wurzeln den Vorplatz mit dem Kopfsteinpflaster, und das Laub verstopft die Dachrinne, die durch die Höhe des Daches nicht so leicht zu reinigen ist.	<p>Berücksichtigen</p> <p><i>Der Eintrag im Entwurf des Kernzonenplanes wird aufgehoben.</i></p> <p><i>Der Baum bleibt im Ortsbildinventar des Kantons bezeichnet bleibt (allfällige Bereinigung mit nächster Revision möglich).</i></p> <p><i>Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Inventars im Kernzonenplan ist jedoch erheblich, ob der Baum das Ortsbild prägt. Das tut er nicht.</i></p>
86.	Kernzonenplan Daten amtliche Vermessung	Das Meiergässli wurde aufgehoben, es ist aus dem Plan zu entfernen		<p>Nicht berücksichtigen – Antrag nicht stufengerecht</p> <p><i>Die Strasse bildet in der Tat keine eigene Parzelle mehr, der eigentliche Weg existiert jedoch noch, inklusive 2 Adressen, die am Meiergässli hinterlegt sind. Die Darstellung im Kernzonenplan stützt sich auf die Amtliche Vermessung. Der Planhintergrund im Kernzonenplan entfaltet keine Rechtswirkung. Allfällige Wegrechte können nicht aus dem Plan abgeleitet werden, hierfür sind einzig die Eintragungen im Grundbuch massgebend.</i></p>
87.	Kernzonenplan Freiraum	Der Freiraum nördlich der Schmittengasse ist zu streichen bzw. zu reduzieren.	Einschränkung der Eigentumsfreiheit/materielle Enteignung.	<p>Nicht berücksichtigen- Antrag verstösst gegen übergeordnetes Inventar</p> <p><i>Der Freiraum ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnet. Der</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
				<i>Kanton gewährt der Gemeinde diesbezüglich keinen Spielraum. Eine Anpassung bzw. Reduktion ist daher nicht genehmigungsfähig.</i>

4 Planungsbericht

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
88.	Ziele	Im Planungsbericht unter Kapitel 1.3 sind die konkreten, aus den Zielsetzungen und Strategien des kommunalen Richtplanes abgeleiteten Ziele der Gesamtrevision der BZO stufengerecht zu formulieren.	In der Gesamtrevision der BZO werden als Ziele eine Zusammenfassung der Zielsetzungen aus dem kommunalen Richtplan wiedergegeben (Planungsbericht, Kapitel 1.3). Dieser Verweis (vgl. auch Nr. 89) auf übergeordnete Ziele und Strategien kann eine <u>stufengerechte Ableitung für die konkreten Zielsetzungen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung jedoch nicht ersetzen.</u>	Berücksichtigen <i>Im Planungsbericht werden konkrete Ziele für die Nutzungsplanung ausformuliert.</i>
89.	Ziele	Die Gesamtstrategie und Ziele des kommunalen Richtplanes sind im Planungsbericht als planerische Rahmenbedingungen auf der kommunalen Ebene zusammengefasst in Kapitel 2.4 wiederzugeben.	In Kapitel 2.4 des Planungsberichtes wird nochmals auf den kommunalen Richtplan verwiesen, indem die darin formulierte übergeordnete Gesamtstrategie auszugsweise aufgeführt wird und ebenfalls als Grundlage für die Gesamtrevision der BZO bezeichnet wird.	Nicht berücksichtigen <i>Die im kommunalen Richtplan formulierten Ziele und die übergeordnete Gesamtstrategie bilden die planerischen Rahmenbedingungen auf kommunaler Ebene. Die Gesamtstrategie und die Ziele sind im Richtplandtext nachzulesen.</i>
90.	Gebietsentwicklung Brüel Nord	Abstimmung der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan Brüel Nord soll erst durchgeführt werden, wenn die – Gesamtrevision der BZO festgesetzt und genehmigt ist	Mit dem Richtprojekt, der Bau- und Zonenordnung mit Gestaltungsplanpflicht und Zielsetzungen sowie Gestaltungsplan und Quartierplan werden mehrere Planungsinstrumente für die Entwicklung Brüel Nord vorgesehen. Aus Sicht der ZPF ist dieser Instrumenten-Mix korrekt und notwendig. Aus den Erläuterungen des	Berücksichtigen <i>Nach Inkraftsetzung der Nutzungsplanung ist für das Gebiet «Brüel Nord» zur Erreichung der planungsrechtlichen Baureife ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein Richtprojekt. Der Gemeinderat beabsichtigt den Gestaltungsplan dereinst der</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		– entsprechenden Vorgaben und Vorschriften im Entwurf des Gestaltungsplanes berücksichtigt sind.	Planungsberichtes ist jedoch <u>nicht klar ersichtlich, wie diese Planungsinstrumente eingesetzt und insbesondere in welcher Reihenfolge sie angewendet werden sollen.</u>	<i>Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Im Verfahren wird der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann sich Jedermann zum Gestaltungsplanentwurf äussern. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</i>
91.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Planungsinstrumente	Der bestehende Gestaltungsplan mit den notwendigen Ergänzungen aus der Gesamtrevision der BZO ist mit den Arbeiten am Quartierplan prozessual und inhaltlich abzustimmen.	In der Planungspraxis hat sich folgende Reihenfolge bewährt: <ul style="list-style-type: none"> – Auf Basis des Richtprojektes werden entsprechende Zielsetzungen und/oder Vorschriften in der Grundordnung festgelegt (Gesamtrevision). – Auf Grundlage der BZO und des Richtprojektes werden in der Folge ein Quartier- und ein Gestaltungsplan erarbeitet. 	Berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nr. 90</i>
92.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungs-Mix	Aus Sicht der ZPF ist sicherzustellen, dass nach der Festsetzung und Genehmigung der Gesamtrevision der BZO die überprüften Massnahmen im bereits vorliegenden Entwurf zum Gestaltungsplan Brüel Nord berücksichtigt werden.	Da die entsprechenden Unterlagen nicht Teil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind, kann die ZPF weder konkrete Aussagen zum Inhalt noch zu den zentrumsbildenden Massnahmen machen.	Berücksichtigen <i>Vgl. Antwort zu Nrn. 61 und 90</i>
93.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Nutzungsdichte	Es ist aufzuzeigen, welche Nutzungsdichte (E+A/ha) das Gebiet Brüel Nord gemäss Richtprojekt aufweist. Gleichzeitig sind Abweichungen zu den Festlegungen im regionalen Richtplan zu begründen.	Im Raumordnungskonzept der ZPF, das als Grundlage für die regionale Richtplanung diente, ist im Gebiet Brüel Nord eine mittlere Dichte vorgesehen, d.h. 100 bis 150 E+A/ha. Im regionalen Richtplan der ZPF wird das Gebiet Brüel Nord weder einer hohen noch einer niedrigen baulichen Dichte zugewiesen. Im Planungsbericht wird auf diese regionale Vorgabe nicht einge-	Berücksichtigen <i>Die Nutzungsdichte wird im Planungsbericht auszuweisen. Es besteht kein Widerspruch zum regionalen Richtplan.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
			gangen. Damit wird auch nicht aufgezeigt, wie in diesem Gebiet den regionalen Interessen Rechnung getragen wird.	
94.	Gebietsentwicklung Brüel Nord Ergänzende Bauvorschriften, GP-Pflicht a) Scharnierfunktion	Damit diese beabsichtigte Scharnierfunktion zwischen den südlich und nördlich der Landstrasse liegenden Kernzonen funktionieren kann, sind die (orts-) baulichen Aspekte im Rahmen der Bestrebungen für eine siedlungsorientierte Ortsdurchfahrt mit den verkehrlichen Aspekten zu koordinieren.	Die Landstrasse als Ortsdurchfahrt von Otelfingen bildet derzeit eine Zäsur zwischen dem geschützten Ortsteil (nördlich) und dem Gebiet Brüel Nord (südlich). Eine hochwertige Randbebauung im Gebiet Brüel Nord soll eine Scharnierfunktion übernehmen und so zu einer Reduktion der Trennwirkung der Landstrasse beitragen.	Kenntnisnahme – Antrag nicht stufengerecht <i>Die Gestaltung der Ortsdurchfahrt ist nicht Inhalt der Nutzungsplanung. Nördlich und südlich der Landstrasse befindet sich die Kernzone. Daher kommt der Landstrasse keine Scharnierfunktion zu. Im Kernzonenplan werden ortsbauliche Aspekte bereits behandelt.</i>
95.	Planungsbericht Gebiet Brüel Nord	Es sei im Erläuternden Bericht (Planungsbericht nach Art. 47 RPV) für die in Art. 49 des Entwurfs aufgeführten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausdrücklich darzulegen, dass mit Gestaltungsplänen von den generellen Bestimmungen der Bauordnung abgewichen werden kann, wenn dies aufgrund der konkreten Zielsetzung zweckmässig und mildern übergeordneten Recht vereinbar ist.	Im Erläuternden Bericht klargelegt wird, was das inwieweit mit einem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden kann (z.B. mit Verweis auf § 83 Abs. 1 PBG und die einschlägige Praxis und Rechtsprechung).	Berücksichtigen <i>Mit Gestaltungsplänen darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen werden im PBG nicht näher umschrieben. Abweichungen bedingen immer einer Interessenabwägung. Aus dem Vorprüfungsbericht muss geschlossen werden, dass das Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich dem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) in Bezug auf die bauliche Dichte und Körnigkeit von Neubauten ein grosses öffentliches Interesse beizumisst.</i>
96.	Entwicklungsstrategie Industrie Lauet	Aufgrund der im Planungsbericht ausführlich beschriebenen angestrebten Qualitäten des Gebietes Lauet sind in der BZO Möglichkeiten	Die ZPF begrüsst ausdrücklich, wie umfassend und weitsichtig die Grundlagen für eine zukunftsfähige und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Entwicklung des Gebietes Lauet als Teil des regionalen Arbeits-	Nicht berücksichtigen <i>Entwicklungsstrategien können nicht grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Zweck der Darstellung der Strategie im Planungsbericht ist die Vorgabe aus dem</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		aufzuzeigen, mit welchen Bestimmungen die im Planungsbericht aufgezeigte zukunftsfähige Entwicklung grundeigentümerverbindlich gesichert werden kann.	platzgebietes formuliert und erläutert werden (Planungsbericht, Kapitel 2.6). Aus Sicht der ZPF ist es jedoch nicht nachvollziehbar, dass dieser Eindruck in den Bestimmungen der BZO nicht wieder zu finden ist. Möglichkeiten bestehen aus Sicht der ZPF beispielsweise in einem eigenen Industriezonen-Typ in der BZO mit entsprechenden Bestimmungen (z.B. differenzierte Baumassen- bzw. Grünflächenziffer oder Gesamthöhe), Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan.	<i>kommunalen Richtplan, wonach der Bevölkerung Gelegenheit zur Mitwirkung eingeräumt werden soll. Im Planungsbericht ist formuliert, dass der Gemeinderat plant, die Abklärungen und Zielsetzungen in einem separaten Strategiepapier zusammenzufassen.</i>
97.	Logistiknutzungen	Es sei in Kap. 2.6 transparent darauf hinzuweisen, dass im schutzwürdigen Logistikgebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 2171 weiterhin (und möglicherweise über den aktuellen Umfang hinaus) eine logistikaffine Nutzung stattfinden wird.	Gemäss einem im Entwurf vorliegenden Schutzvertrag sind das äussere Erscheinungsbild und die innere Gebäudestruktur in Betonskelettbauweise mit den Stützen und Geschossdecken integral zu erhalten. Diese Schutzmassnahmen können nur eingehalten werden, wenn im Gebäude weiterhin und dauerhaft eine logistikaffine Nutzung zulässig bleibt.	<p>Teilweise berücksichtigen – Antrag verstösst teilweise gegen übergeordnetes Recht</p> <p><i>Das Jelmoli Gebäude wurde ursprünglich für eine logistische Nutzung erstellt. Die bestehende, schutzwürdige Gebäudestruktur schränkt mögliche Nutzungen erheblich ein. Im Kap. 2.6 Planungsbericht wird klargestellt, dass aus denkmalpflegerischer Sicht für die künftige Nutzung eine geringe Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur anzustreben ist, weshalb Logistik nach wie vor die ideale Nutzung für einen grösseren Teil des Gebäudes darstellt. Die logistikaffinen Nutzungen im aktuellen Umfang (der Umfang bezieht sich in erster Linie auf das induzierte Verkehrsaufkommen) stehen daher nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan.</i></p>
98.	Logistiknutzungen	Es sei in Kap. 4.3.5 der letzte Absatz auf Seite 56 ersatzlos zu streichen. Evtl. sei darauf hinzuweisen, dass im schutzwürdigen Lager- und Bürohaus Jelmoli über die heutige Bestandesgarantie hinaus im Rahmen	Logistikbetriebe bleiben nach Art. 36 der revidierten BZO weiterhin zulässig, da sie als «mässig störend» zu qualifizieren sind und nicht unter den Begriff «stark verkehrserzeugende Nutzung» fallen. Das gilt auch für traditionelle Logistikbetriebe und nicht nur für die im	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p><i>Vgl. Antwort zu Nr. 97</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung
		von Art. 36 Abs. 1 rev. BZO auch neue logistikaffine Nutzungen erlaubt sind.	Entwurf des Planungsberichts erwähnte «intelligente Logistik» bzw. «slow Logistik».	
