



Otelfingen

a.o. Gemeindeversammlung

Politische Gemeinde

Montag, 29. August 2022, 19.30 Uhr

**Mehrzweckhalle
Primarschule**

**Der Gemeinderat lädt die Teilnehmenden
nach der Gemeindeversammlung zum Apéro ein.**

Geschäfte

- 1. Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung, Genehmigung**
Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand
- 2. Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes**
Barbara Schaffner, Gemeindepräsidentin

Ab **Freitag, 22. Juli 2022** können die Akten mit den Anträgen während den Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung, Vorderdorfstrasse 36, Otelfingen, eingesehen werden. Ab **Freitag, 12. August 2022** liegt auch der beleuchtende Bericht auf.

Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse müssen für eine Beantwortung anlässlich dieser Gemeindeversammlung bis spätestens **Montag, 15. August 2022** schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden.

Otelfingen, 22. Juli 2022

Gemeinderat Otelfingen

Dieser beleuchtende Bericht (Weisungen) und ergänzende Unterlagen können auf der Webseite der Gemeinde unter www.otelfingen.ch heruntergeladen werden.



Anträge zur Bau- und Zonenordnung

Der Gemeinderat lädt die Stimmberechtigten ein, Anträge zur Bau- und Zonenordnung bis am Donnerstag, 25. August 2022 schriftlich im Briefkasten oder per Mail an info@otelfingen.ch der Gemeindeverwaltung einzureichen. Mit diesem Vorgehen kann gewährleistet werden, dass die Anträge vorgängig für die Versammlung vorbereitet werden können. Selbstverständlich ist es für die Stimmberechtigten auch an der Versammlung möglich Anträge vorzubringen. Diese Anträge benötigen jedoch je nach Umfang einen gewissen Abklärungsbedarf, was die Versammlungsdauer entsprechend verlängern kann.



Otelfingen

1. Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung, Genehmigung

1.1 Ausgangslage

Mit der Bau- und Zonenordnung regeln die politischen Gemeinden grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf Art und Mass der zulässigen Grundstücknutzung. Sie sind hierbei an die Vorgaben des Bundes und des Kantons gebunden. Zu ersteren zählt in erster Linie das Raumplanungsgesetz, aber auch die Umweltgesetzgebung. Auf Ebene des Kantons bilden das Planungs- und Baugesetz samt den zugehörigen Verordnungen sowie der kantonale Richtplan die wichtigsten Vorgaben. Die Festlegungen aus dem kantonalen Richtplan werden im regionalen Richtplan Furttal weiter verfeinert.

Die rechtskräftige kommunale Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 31. Oktober 2005 festgesetzt und von der Baudirektion mit RRB Nr. 1529 / 2006 am 1. November 2006 genehmigt. Der Kernzonenplan stammt aus dem Jahr 2005 (Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2005) und wurde mit RRB Nr. 1529 / 2006 genehmigt. Am 12. Juni 2017 hat die Gemeindeversammlung Otelfingen zudem eine Teilrevision des Kernzonenplans festgesetzt. Diese wurde mit Verfügung vom 14. Februar 2018 durch die Baudirektion genehmigt (BDV Nr. 1239/2017).

Seit der letzten Totalrevision der Bau- und Zonenordnung vom 31. August 1994 sind diverse Teilrevisionen durchgeführt worden: 12. März 1998, 20. Juni 2005, 1. November 2006, 12. Juni 2008, 6. Dezember 2012, 31. Oktober 2015.

Zuletzt wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs festgesetzt. Diese Vorlage wurde am 4. März 2022 von der Baudirektion genehmigt. Die Teilrevision tritt per 1. August 2022 in Kraft.

Schliesslich wurden für zwei Gebiete Planungszonen erlassen / verlängert

- Planungszone Sandacker am 24. März 2017 / 1. April 2020
- Planungszone Industrie am 1. Oktober 2018 / 5. Oktober 2021

Die rechtskräftige Ortsplanung stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1994. Seither haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Die Anpassungen an den planerischen und gesetzlichen Grundlagen - insbesondere revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen - bedingen eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

In den Jahren 2017 und 2018 erarbeitete die Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung die kommunale Richtplanung. Diese wurde am 25. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 2. April 2019 von der Baudirektion mit Verfügung ARE Nr. 1452 / 2018 genehmigt. Sie bildet die strategische Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Vorliegende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung von Otelfingen verfolgt in erster Linie das Ziel, die im kommunalen Richtplan vorgegebenen raumplanerischen Massnahmen für das Siedlungsgebiet umzusetzen. Darüber hinaus werden folgende weitere Aspekte im Rahmen der Gesamtrevision aufgegriffen:



Otelfingen

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung der baulichen Entwicklung in der Planungszone Sandacker
- Beschränkung der Verkaufsflächen in der Planungszone Industrie
- Anpassung der Bauordnung, welche sich aus der Vollzugspraxis ergibt

Die Bau- und Zonenordnung besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Bauordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan

Der Planungsbericht nach Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung hat orientierenden Charakter. Er erläutert die Bestimmungen der Bauordnung sowie des Zonen- und des Kernzonenplanes und legt die Überlegungen des Gemeinderates als Planungsbehörde dar.

1.2 Die Änderungen im Überblick

Ein Schwerpunkt der Revision bildet die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des **Gebietes Brüel Nord**. Der Gemeinderat liess für dieses Gebiet 2019 / 2020 einen Studienauftrag durchführen. Das Siegerprojekt stellt einen überzeugenden Bezug zur nördlich angrenzenden Kernzone her, die Massstäblichkeit und die Volumenverteilung ordnen sich gut ein. Weiter ging aus dem Studienauftrag hervor, dass eine Überbauung mit der baulichen Dichte entsprechend der heutigen dreigeschossigen Zonen den Anforderungen an die Nachbarschaft zum national geschützten Ortsbild ausreichend Rechnung zu tragen vermag. Daher soll der heute in der dichten zweigeschossigen Wohnzone liegende Teil des Gebietes in die dreigeschossige Zone aufgezont werden.

Zur Sicherstellung der Qualitäten des aus diesem Studienauftrag hervorgegangenen Siegerprojektes wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der Bau- und Zonenordnung werden die Zielsetzungen, welche mit dem zu erstellenden Gestaltungsplan erfüllt werden müssen, festgelegt. Im Anschluss daran kann der Gestaltungsplan erarbeitet werden. Der Gemeinderat wird diesen zu gegebener Zeit ebenfalls der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreiten.

Im Zonenplan wird die Abgrenzung zwischen den **Kernzonen I und II** überprüft. Sie soll nun weitgehend deckungsgleich sein mit den Abgrenzungen des national geschützten Ortsbildes (ISOS) bzw. des kantonal geschützten Ortsbildes. Dies führt dazu, dass drei kleinere Gebiete von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont werden.

Das **Gebiet «Sandacker Ost»** ist landschaftlich besonders empfindlich, da es im Norden und im Süden an Nichtbaugelände angrenzt. Es weist zudem eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung lässt eine Entwicklung zu, welche den Charakter dieses sensiblen Einfamilienhausgebietes wesentlich verändern könnte. Im Siedlungsrichtplan wurde festgelegt, dass eine Entwicklung dieses Gebietes möglich bleiben soll, hierbei aber der bestehende Charakter bewahrt werden soll. Daher soll für dieses Gebiet eine neue Zone W2A geschaffen werden. Die Grösse der mit dem Charakter dieses Gebietes verträglichen



Otelfingen

Kubaturen wurde mittels einer Volumenstudie ausgelotet. Diese hat bestätigt, dass ein guter Kompromiss zwischen den heutigen Bestimmungen und der heutigen Bebauungsstruktur des Quartiers gefunden werden konnte. Die Ausnützungsziffer für das Gebiet soll unverändert bei 30 % belassen werden. Dennoch können die lockere Bebauungsstruktur und die hohe Durchgrünung des Hanges bewahrt werden. Eine angemessene bauliche Entwicklung und die Realisierung zeitgemässer Wohnungen, welche auch am Markt nachgefragt sind, bleiben möglich. Den Grundeigentümern wurden die Planungsabsichten am 4. November 2020 und am 15. August 2022 in gesonderten Informationsveranstaltungen vorgestellt.

Für das **Gebiet «Im Gatter»** soll eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt werden. Das Gebiet liegt topographisch exponiert am östlichen Siedlungsrand von Otelfingen und ist von Osten her gut einsehbar. Mit dem Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass sich Bauten und Anlagen am Siedlungsrand gut einordnen. Dies beinhaltet u.a. eine angepasste Kubatur und Stellung der Bauvolumen, eine diskrete Farbgebung, einen sanften Übergang zur Landschaft, eine standortgerechte Bepflanzung sowie den Verzicht auf durchgehende Mauern und Einfriedungen.

In der **Industriezone** soll aufgrund entsprechender übergeordneter Vorgaben der zulässige Anteil der Dienstleistungsnutzung auf die direkt mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden. Aus demselben Grund sollen stark verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen werden, bewilligte Logistiknutzungen haben Bestandesgarantie. Um das bestehende Detailhandelsgeschäft im Dorf nicht zu konkurrenzieren, sollen Läden nur bis 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Damit bleibt die Versorgung der in der Industriezone arbeitenden Bevölkerung möglich.

Für das Gebiet entlang der **Riedstrasse** soll ein Gewerbebonus eingeführt werden. Werden mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt, soll sich die Ausnützungsziffer in dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Gebiet um 10 % erhöhen.

Im **Kernzonenplan** sollen die aus dem kantonalen Ortsbildinventar vorgegebenen Objekte ergänzt werden. Dies betrifft Brunnen, Freiräume und markante Einzelbäume.

In der **Kernzonenbauordnung** sollen primär Anpassungen, welche sich aus der Vollzugspraxis ergeben, vorgenommen werden. So sollen die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unter gewissen Voraussetzungen unterschritten werden können. Für das Bauen auf die Strassengrenze soll kein Gestaltungsplan mehr erforderlich sein.

Besonders **gut gestaltete Neubauten** sollen von den Kernzonenvorschriften abweichen können, sofern mit einem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass sich diese gut ins Ortsbild einfügen.

Balkone sind zunehmend ein Bedürfnis und sollen künftig grundsätzlich unter gewissen Voraussetzungen gestattet sein. In Dachaufbauten integrierte Balkone sollen künftig ausschliesslich bei Neubauten in der Kernzone II zulässig sein. In der Kernzone II sollen neu auch Dacheinschnitte erlaubt werden können.



Otelfingen

Dachflächenfenster sollen neu nicht mehr nur für die Belichtung von Nebenräumen zulässig sein. Mit differenzierten Regelungen für die Kernzone I und II soll dafür gesorgt werden, dass die ruhige Dachlandschaft dennoch geschont wird.

In den Wohn- und Mischzonen soll eine **Grünflächenziffer** von 30 – 40 % (je nach Zone) eingefügt werden. Dies aufgrund übergeordneten kantonalen Rechts.

Die **Schrägdachpflicht** soll sich künftig nur noch auf die eingeschossige Wohnzone, die lockere zweigeschossige Wohnzone am Hang und das Gebiet Talacker beschränken. **Flachdächer** von mehr als 20 m² Fläche sollen ökologisch wertvoll begrünt werden müssen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Breite der **Dachaufbauten** soll moderat von 1/3 auf 2/5 der betreffenden Fassadenlänge erhöht werden.

Die Mindestfläche für **Arealüberbauungen** soll von 4'000 m² auf 3'000 m² reduziert werden. Unter gewissen Voraussetzungen sollen in den dreigeschossigen Zonen die zwei Dachgeschosse durch ein viertes Vollgeschoss ersetzt werden dürfen.

Eine Reduktion der Anzahl **Pflichtabstellplätze** für Motorfahrzeuge soll möglich werden. Auch autoarme Nutzungen sollen zugelassen werden, sofern ein Mobilitätskonzept vorgelegt wird.

Alle Änderungen werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV detailliert erläutert resp. im Zonen- und Kernzonenplan dargestellt. Zudem werden die Änderungen in einer Synopse festgehalten (Vorher-/ Nachher-Vergleich).

1.3 Verfahren

Mit Beschluss vom 2. Juli 2019 beauftragte der Gemeinderat das Raumplanungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung mit der Erarbeitung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung.

Für die Begleitung der Arbeiten wurde am 2. Juli 2019 eine Arbeitsgruppe gebildet. Darin haben neben einer Vertretung des Gemeinderates durch 3 Mitglieder (Gemeindepräsidentin, Hochbauvorstand sowie Finanz- und Liegenschaftenvorstand), die Bausekretärin, Ernst Eggenschwiler als langjähriges Mitglied der Baukommission sowie der Gemeindeingenieur, Einsitz.

Am 18. August 2020 wurde die Vorlage vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 3. November 2020 lag der Vorprüfungsbericht vor. Daraufhin wurde die Vorlage überarbeitet. Mit Beschluss vom 25. Januar 2022 wurde die Vorlage zur gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde am 4. Februar 2022 im öffentlichen Publikationsorgan, dem Furttaler, und dem Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. Die öffentliche Auflage dauerte vom 4. Februar bis 5. April 2022. Am 2. und 9. März 2022 wurden die einzelnen Revisionspunkte im Rahmen von zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen erläutert. Der Bevölkerung wurde die Möglichkeit geboten, im Rahmen von individuellen Sprechstunden Fragen zu klären und Anliegen vorzubringen.

Parallel zur öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung bei den Nachbargemeinden, den Regionalplanungsverbänden ZPF und Badenregio sowie dem Kanton Aargau



Otelfingen

statt. Die ZPF hat eine Einwendung mit 14 Anträgen eingereicht (mehr dazu siehe 1.4 Einwendungen). Die übrigen angehörten Instanzen haben mitgeteilt, dass die Vorlage keine ihrer Interessen berührt, oder haben auf eine Rückmeldung verzichtet.

Am 5. Juli 2022 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 29. August 2022.

1.4 Einwendungen

Insgesamt gingen innerhalb der gegebenen Frist 23 Einwendungen (darunter zwei Sammeleinwendungen) mit insgesamt 98 Anträgen zur Gesamtrevision ein. Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat prüften alle eingegangenen Anträge sorgfältig. Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung:

- 25 Anträge zu berücksichtigen
- 13 Anträge teilweise zu berücksichtigen und
- 44 Anträge nicht zu berücksichtigen.

Von den verbleibenden 16 Anträgen verstossen 6 gegen übergeordnetes Recht bzw. sind nicht stufengerecht. 4 Anträge sind bereits erfüllt. 3 Anträge werden zur Kenntnis genommen, 2 Anträge sind im übergeordneten Recht bereits geregelt und 1 Antrag kann nicht in der BZO geregelt werden.

Alle Einwendungen wurden in einem separaten Bericht gewürdigt, welcher während der Aktenauflage einsehbar ist.

1.5 Ausblick

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung soll der Baudirektion die Genehmigung beantragt werden. Diese erlässt eine Verfügung über die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung. Die kommunale Festsetzung und die Genehmigung werden gemeinsam durch die Gemeinde publiziert und aufgelegt. Gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Werden keine Rechtsmittel ergriffen, tritt die Nutzungsplanung an dem vom Gemeinderat festgelegten Datum in Kraft.

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

Hinweis zum beleuchtenden Bericht:

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



Otelfingen

1.6 Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt die Bau- und Zonenordnung, bestehend aus

- Bauordnung (synoptische Darstellung mit Erläuterungen) vom 05. Juli 2022
- Zonenplan (mit Zonenänderungen), Massstab 1:5'000, vom 05. Juli 2022
- Kernzonenplan (mit Änderungen), Massstab, 1:1'000, vom 05. Juli 2022

gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen resp. zu genehmigen.

Der Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 werden folgende Anträge zur Abstimmung unterbreitet:

1. Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus
 - a. Bauordnung (synoptische Darstellung mit Erläuterungen) vom 05. Juli 2022
 - b. Zonenplan (mit Zonenänderungen), Massstab 1:5'000, vom 05. Juli 2022
 - c. Kernzonenplan (mit Änderungen), Massstab, 1:1'000, vom 05. Juli 2022wird festgesetzt.
2. Dem Bericht zu den Einwendungen vom 05. Juli 2022 wird zugestimmt.
3. Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 05. Juli 2022 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
5. Mit der Rechtskraft der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen aufgehoben.
6. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese zwingend und als Folge des Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahrens ergeben und bei der Umsetzung kein planerisches Ermessen oder kein materieller Gehalt besteht. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Otelfingen, 05. Juli 2022

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin