

**Protokoll der der a.o. Gemeindeversammlung  
der politischen Gemeinde Otelfingen  
vom 29. August 2022**

---

<b>Zeit:</b>	Montag, 29. August 2022, 19.30 – 21.45 Uhr
<b>Ort:</b>	Mehrzweckhalle Primarschule
<b>Vorsitz:</b>	Schaffner Barbara, Gemeindepräsidentin
<b>Protokoll:</b>	Heinz Sheena, Gemeindeschreiberin
<b>Stimmzähler:</b>	René Salvini, Hinterdorfstrasse 24, 8112 Otelfingen Jürg Sulser, Industriestrasse 52, 8112 Otelfingen
<b>Anwesend:</b>	109 Stimmberechtigte  Nicht-Stimmberechtigte <ul style="list-style-type: none"><li>• Sheena Heinz, Gemeindeschreiberin</li><li>• Soraya Zizzari, Auszubildene Kauffrau Gemeindeverwaltung</li><li>• Roger Strässle, Redaktion «Furttaler»</li><li>• Monika Stucki, GR Boppelsen</li><li>• 2x Herren Schlatter, Landbesitzer</li><li>• Miriam Junod Ingenieurbüro</li><li>• Frau Bohr und Frau Dragila von SPS</li></ul>
<b>Stimmrecht:</b>	Das Stimmrecht wird ansonsten von niemandem bestritten.
<b>Stimmregister:</b>	Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann bei der Gemeindeschreiberin gemäss § 45 lit. d des Gemeindegesetzes eingesehen werden.  Es weist 1793 Stimmberechtigte aus.

---

**Geschäfte**

1. Revision Bau- und Zonenordnung
  2. Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes
-

Protokoll vom 29. August 2022

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner begrüsst die Stimmberechtigten zur heutigen Gemeindeversammlung. Sie eröffnet die Gemeindeversammlung und stellt folgendes fest:

- Die Gemeindeversammlung wurde gemäss § 18 Abs. 2 Gemeindegesetz mit Publikation im Furttaler vom 22. Juli 2022 und somit rechtzeitig und unter Bekanntgabe der Traktanden angekündigt.
- Das Stimmregister und die Akten mit den Anträgen und Weisungen der Behörden vom 12. August 2022 bis heute während den üblichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufgelegt sind und eingesehen werden konnten.
- Bis 10 Arbeitstage vor dieser Versammlung ist beim Gemeinderat keine schriftliche Anfrage über allgemeine Interessen und deren Beantwortung an der Gemeindeversammlung nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden. Das Traktandum 2 wird damit von der Geschäftsliste gestrichen.

Auf die konkrete Frage an die Versammlung werden keine Vorbehalte angebracht und es wird auch die Geschäftsreihenfolge gemäss offizieller Traktandenliste ohne Einwände akzeptiert.

Als Stimmzähler werden **René Salvini** und **Jürg Sulser** vorgeschlagen. Die Wahlvorschläge werden nicht vermehrt; die beiden Stimmzähler gelten als in stiller Wahl gewählt.

Die Gemeindepräsidentin stellt gemäss § 20 Abs. 3 Gemeindegesetz die Anzahl der Stimmberechtigten mit 109 Stimmberechtigten (inkl. Gemeindepräsidentin) fest. Im Weiteren sind 9 Nichtstimmberichtigte im Saal anwesend. Sie sitzen mit Ausnahme der Gemeindeschreiberin und den Planern in der 1. Reihe klar getrennt am Rand. Im Übrigen wird das Stimmrecht bei keinem der anwesenden Stimmberechtigten bezweifelt.

Gemeindepräsidentin Barbara Schaffner orientiert über folgende Rechtsmittel:

- Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihrer Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.
- Im Übrigen kann mit Rekurs Rechtsverletzungen, Unangemessenheit oder unrichtige/ungenügende Feststellung des Sachverhalts nach § 20 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) gerügt werden. Gemäss § 170 ff Gemeindegesetz bzw. § 21 VRG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch den Beschluss berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung / Änderung hat. Dieser Rekurs ist innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, einzureichen.
- Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt ab 02. September 2022 während der Schalteröffnungszeiten der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Begehren um Berichtigung des Protokolls können mittels Aufsichtsbeschwerde innert 30 Tagen, von Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, erhoben werden.

#### Allgemeiner Hinweis

Die Gemeindepräsidentin weist darauf hin, dass kein Wort- sondern lediglich ein Beschlussprotokoll nach § 6 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG) geführt wird.

Protokoll vom 29. August 2022

0.5.1 Versammlungen

## **5 Revision Bau- und Zonenordnung**

---

### **1.1 Ausgangslage**

Mit der Bau- und Zonenordnung regeln die politischen Gemeinden grundeigentümergebunden 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.

Protokoll vom 29. August 2022

Darüber hinaus werden folgende weitere Aspekte im Rahmen der Gesamtrevision aufgegriffen:

- 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 Nichtbaugebiet 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 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 Ausnutzungsziffer 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.

Protokoll vom 29. August 2022

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 m<sup>2</sup> 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 Ausnutzungsziffer 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 Dachanschnitte erlaubt werden können.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 3'000 m<sup>2</sup> 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.

Protokoll vom 29. August 2022

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 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 Aktenaufgabe einsehbar ist.

Protokoll vom 29. August 2022

### **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](http://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](http://www.otelfingen.ch)) publiziert.*

### **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.

Protokoll vom 29. August 2022

## 1.7 Erläuterungen

Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand, erläutert der Versammlung den Inhalt des vorliegenden Geschäfts. Insbesondere erläutert er den Grund der Totalrevision sowie die Gründe für die beantragten Änderungen der Bau- und Zonenordnung.

## 1.8 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

### Antrag Nadine Meyer zu Art. 21 Abs. 1 betreffend Grünflächenziffer

Nadine Meyer stellt fest, dass in Art. 22 Abs. 1 «Grundmasse» für die Zonen W1, W2A und W2B eine Grünflächenziffer von 40 % vorgeschlagen wird. Sie stellt den Antrag, dass für alle Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer von 30 % statt 40 % gelten soll.

#### Art. ~~13~~ 21 Grundmasse

1

Zone	W1	W2A	W2AB	W2BC	W3	WG2	WG3
Ausnutzungsziffer max. %	20	30	30	35	55	35	55
Grünflächenziffer min. %	40	40	40	30	30	30	30

### Abstimmung Antrag Nadine Meyer, Grünflächenziffer 30 % statt 40 %

Ja-Stimmen: 65

Nein-Stimmen: 27

Der Antrag von Nadine Meyer betreffend Reduzierung der Grünflächenziffer von 40 % auf 30 % wird **angenommen**. Die Grünflächenziffer wird daher für alle Wohnzonen (W1, W2A, W2B, W2C, W3, WG2 und WG3) auf 30 % festgesetzt.

### Eventualantrag Markus Zoller zu Art. 21 Abs. 1 betreffend Grünflächenziffer Zone W2B

Markus Zoller stellt den Antrag, sollte dem vorstehenden Antrag nicht zugestimmt werden, sei die Grünflächenziffer für die Zone W2B von 40 % auf 30 % zu senken.

Da der Antrag von Nadine Meyer angenommen wurde, ist der **Eventualantrag** von Markus Zoller **hinfällig** und wird nicht zur Abstimmung gebracht.

### Antrag Nadine Meyer zu Art. 24 betreffend Bauweise

Nadine Meyer stellt fest, dass neu in der Zone W1 und W2A die geschlossene Bauweise nicht mehr erlaubt sein soll. Sie stellt den Antrag, dass die geschlossene Bauweise in der Zone W2A weiterhin erlaubt bleiben soll und der Art. 24 Abs. 1 entsprechend zu ändern sei.

Bauweise	Art. 24 Bauweise
Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist <b>ausser in den Wohnzonen W1 und W2A</b> bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.



Protokoll vom 29. August 2022

### **Abstimmung Antrag Nadine Meyer, geschlossene Bauweise**

Ja-Stimmen: 36

Nein-Stimmen: 50

Der Antrag von Nadine Meyer betreffend der geschlossenen Bauweise in der Zone W2A wird **abgelehnt**. Die neue Formulierung wird beibehalten. In den Zonen W1 und W2A ist die geschlossene Bauweise zukünftig nicht mehr zulässig.

### **Antrag Nadine Meyer zu Art. 27 Abs. 2 und 4 betreffend Terrainveränderungen**

Nadine Meyer stellt fest, dass in der Zone W2A neu die Formulierung betreffend Veränderung des Terrains von «massvoll» auf einen fixen Wert von 1.0 m beschränkt wird. Bisher waren in allen Wohnzonen massvolle Abgrabungen ohne fixe Beschränkung von 1.0 m erlaubt. Die bisherige Regelung mit massvollen Abgrabungen sei beizubehalten. Sie stellt daher den Antrag, dass der Art. 27 Abs. 4 ganz und im Abs. 2 der Satzteil «unter Vorbehalt der Vorschriften von Art. 27 Abs. 4 für die W2A» zu streichen sei.

	<sup>2</sup> In geneigtem Gelände sind, unter Vorbehalt der Vorschriften von Art. 27 Abs. 4 für die W2A, massvolle Abgrabungen des
	massgebenden Terrains 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. Hangseitige Fassadenschüttungen für Hauszugänge und Garagenvorplätze sind in allen Wohnzonen zulässig.
	<sup>4</sup> In der W2A sind Veränderungen am massgebenden Terrain für Abgrabungen oder Aufschüttungen auf maximal 1.0 m beschränkt, ausgenommen sind technisch bedingte Abgrabungen für Haus-, Keller- und Gartenzugänge sowie Zufahrten zu Garagen auf einer maximalen Breite von 7.5 m. Diese sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Von der umlaufenden Fassadenfläche anrechenbarer Untergeschosse darf maximal die Hälfte über dem gestalteten Terrain liegen.

### **Abstimmung Antrag Nadine Meyer, massvolle Abgrabungen**

Ja-Stimmen: 51

Nein-Stimmen: 24

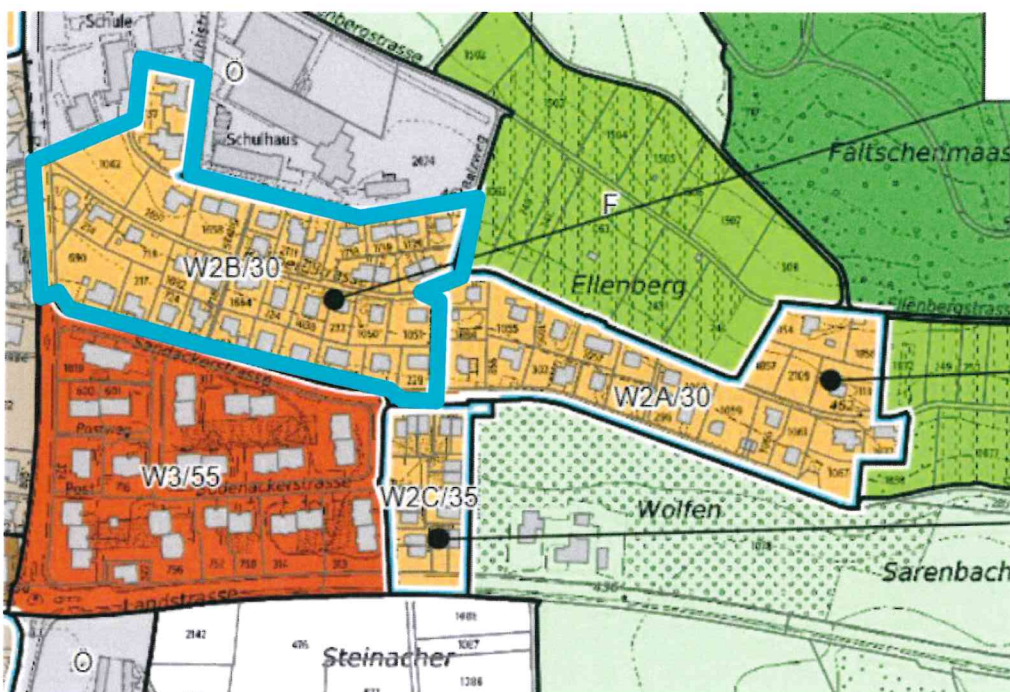
Der Antrag von Nadine Meyer betreffend der Formulierung Abgrabungen in der Zone W2A wird **angenommen**. Der Art. 27 Abs. 4 und im Abs. 2 der Satzteil «unter Vorbehalt der Vorschriften von Art. 27 Abs. 4 für die W2A» werden gestrichen. Somit sind in der Zone W2A weiterhin massvolle Abgrabung zulässig ohne explizite Beschränkung auf 1.0 m.

Protokoll vom 29. August 2022

### Antrag Erika Feier zu Art. 24 Abs. 2 betreffend Bauweise

Erika Feier stellt fest, dass neu in der Zone W2A keine Terrassenhäuser mehr zulässig sein sollen. Sie stellt den Antrag, dass auch im Gebiet Sandacker West (Teilgebiet der Zone W2B) keine Terrassenhäuser erlaubt sein sollen.

<sup>2</sup> In der W2A sind Terrassenhäuser nicht zulässig.



### Abstimmung Antrag Erika Feier, Terrassenhäuser-Verbot Sandacker West

Ja-Stimmen: 59

Nein-Stimmen: 27

Der Antrag von Erika Feier betreffend Erweiterung des Terrassenhäuserverbots auf das Gebiet Sandacker West wird **angenommen**. Der Art. 24 Abs. 2 wird wie folgt formuliert „In dem im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiet sind Terrassenhäuser nicht zulässig.“ Zukünftig sind keine Terrassenhäuser mehr erlaubt in der Zone W2A und im Gebiet Sandacker West. Die Zusatzregelung wird mit einer überlagerten Schraffur im Zonenplan dargestellt.

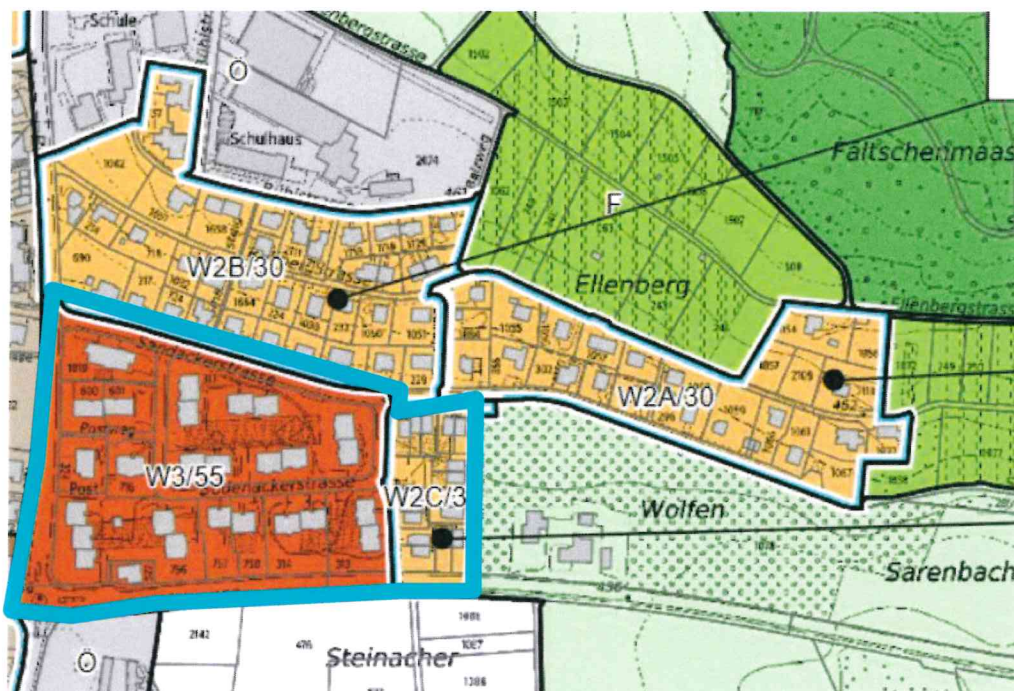
### Antrag Erika Feier zu Art. 22 Abs. 1 betreffend Dachform

Erika Feier stellt fest, dass neu nur noch in den Zonen W1, W2A und W2B Bauten mit Flachdächern nicht zulässig sein sollen. Bisher waren Bauten mit Flachdächern in einem weitaus größeren Gebiet nicht zulässig, nämlich nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse. Sie beantragt, dass nebst den Zonen W1, W2A und W2B auch im Gebiet Bodenacker (Teilgebiete der Zonen W2B und W2C) Bauten mit Flachdächern nicht zulässig sein sollen.

Nördlich der Strasse 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.

<sup>2</sup> Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse In den Zonen W1, W2A und W2B sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude und als Terrassen genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.

Protokoll vom 29. August 2022



### Abstimmung Antrag Erika Feier, Flachdach-Verbot Gebiet Bodenacker

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 34

Der Antrag von Erika Feier betreffend Erweiterung des Flachdachverbots auf das Gebiet Bodenacker wird **angenommen**. Der Art. 22 Abs. 1 wird mit dem Zusatz «Gebiet Bodenacker» ergänzt. Zukünftig sind keine Bauten mit Flachdächern mehr erlaubt in den Zonen W1, W2A, W2B und im Gebiet Bodenacker. Die Zusatzregelung wird mit einer überlagerten Schraffur im Zonenplan dargestellt.

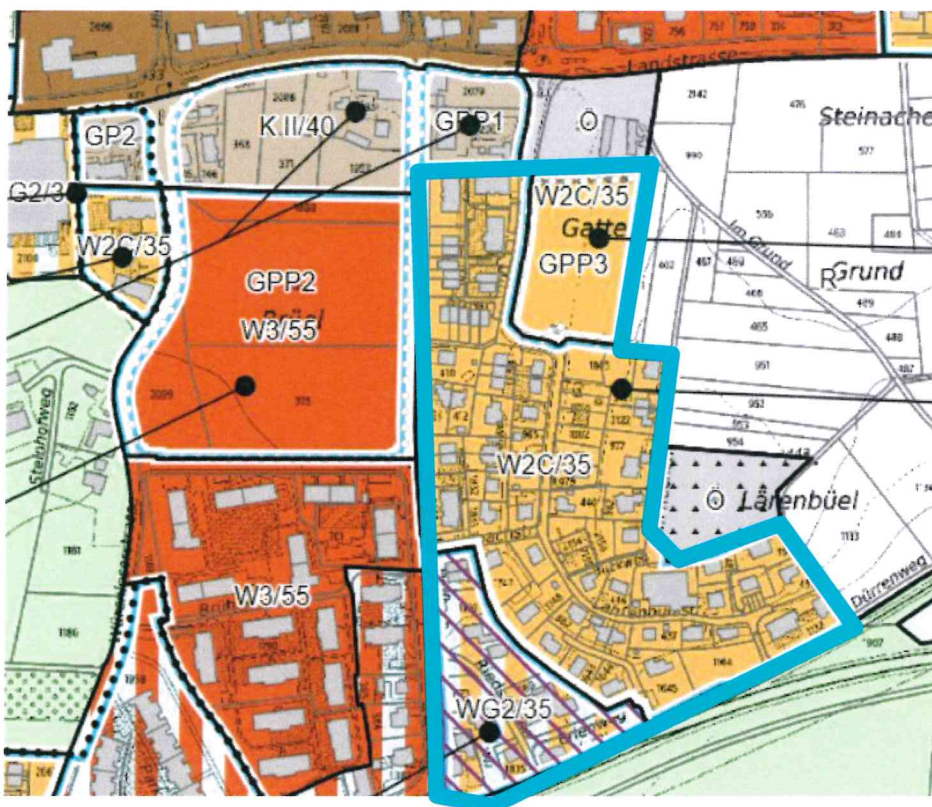
### Antrag René Salvini zu Art. 22 Abs. 1 betreffend Dachform

René Salvini stellt fest, dass die bisherige Vorschrift, dass östlich der Bahnhofstrasse Bauten mit Flachdächern nicht zulässig sind, aufgehoben werden soll. Er stellt den Antrag, dass weiterhin keine Bauten mit Flachdächern östlich der Bahnhofstrasse zulässig sein sollen.

Nördlich der Strasse 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.

<sup>1</sup> Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse In den Zonen W1, W2A und W2B sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude und als Terrassen genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.

Protokoll vom 29. August 2022



#### Abstimmung Antrag René Salvini, Flachdach-Verbot Gebiet östlich der Bahnhofstrasse

Ja-Stimmen: 49

Nein-Stimmen: 34

Der Antrag von René Salvini betreffend Erweiterung des Flachdachverbots auf das Gebiet östlich der Bahnhofstrasse wird **angenommen**. Der Art. 22 Abs. 1 wird mit dem Zusatz «östlich der Bahnhofstrasse» ergänzt. Zukünftig sind keine Bauten mit Flachdächern mehr erlaubt in den Zonen W1, W2A, W2B, im Gebiet Bodenacker und östlich der Bahnhofstrasse. Die Zusatzregelung wird mit einer überlagerten Schraffur im Zonenplan dargestellt.

#### Antrag Markus Zoller zu Art. 23 betreffend Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Markus Zoller beantragt, dass der Art. 23 wie bisher zu belassen sei.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Art. 23 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.	<sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt <del>1/3</del> 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelfassade muss mindestens 1 m betragen. Der Abstand zur Firstlinie darf 1 m lotrecht gemessen nicht unterschreiten.

#### Abstimmung Antrag Markus Zoller, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Ja-Stimmen: 47

Nein-Stimmen: 31

Der Antrag von Markus Zoller, dass die bisherige Formulierung des Art. 23 beibehalten werden soll, wird **angenommen**. Die bisherige Formulierung wird beibehalten.

Protokoll vom 29. August 2022

### Antrag Nadine Meyer zu Art. 34 Abs. 2 betreffend Nutzweise

Nadine Meyer stellt fest, dass im Art. 34 Abs. 2 die Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs in der Gewerbe- und Industriezone auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt werden sollen. Sie stellt den Antrag, dass Art. 34 Abs. 2 zu streichen sei.

<sup>1</sup> Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.

### Abstimmung Antrag Nadine Meyer, Beschränkung Verkaufsflächen

Ja-Stimmen: 50

Nein-Stimmen: 41

Der Antrag von Nadine Meyer, dass der Abs. 2 des Art. 34 zu streichen sei, wird **angenommen**. Zukünftig werden Verkaufsflächen in der Gewerbe- und Industriezone nur durch die Vorschrift in Art. 34 Abs. 1 beschränkt, wonach verkehrsintensive Nutzungen nicht zulässig sind.

### Antrag Erika Feier zu Art. 39 betreffend Zulässigkeit, Arealfläche

Erika Feier stellt fest, dass die Mindestarealfläche für Arealüberbauungen von 4'000 m<sup>2</sup> auf neu 3'000 m<sup>2</sup> reduziert werden soll. Sie beantragt, dass der Art. 39 wie bisher zu belassen sei.

Art. 23 Zulässigkeit, Arealfläche	Art. <del>23-39</del> Zulässigkeit, Arealfläche
In den Zonen W2A, W2B, WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m <sup>2</sup> .	<sup>1</sup> In den Zonen <del>W2A</del> , W2B, <del>W2C</del> , WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt <del>4'000</del> 3'000 m <sup>2</sup> .

### Abstimmung Antrag Erika Feier, Mindestarealfläche Arealüberbauung

Ja-Stimmen: 35

Nein-Stimmen: 41

Der Antrag von Erika Feier, dass die bisherige Formulierung des Art. 39 beibehalten werden soll, wird **abgelehnt**. Die neue Formulierung mit einer Mindestarealfläche von 3'000 m<sup>2</sup> wird angewendet.

### Antrag Peter Schlatter zu Art. 48 Abs. 4 betreffend Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Peter Schlatter stellt fest, dass für das Gebiet „Im Gatter“ neu eine Gestaltungsplanpflicht gelten soll. Er beantragt, dass für das Gebiet „Im Gatter“ keine Gestaltungsplanpflicht gelten und der Art. 48 Abs. 4 entsprechend gestrichen werden soll.

<sup>4</sup> Für das **Gebiet Im Gatter** sind mit einem Gestaltungsplan die Voraussetzungen zu schaffen für eine gute Einordnung der Bauten und die Gestaltung von Freiräumen entlang dem Siedlungsrand.

### Abstimmung Antrag Peter Schlatter, Gestaltungsplanpflicht „Im Gatter“

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 70

Protokoll vom 29. August 2022

Der Antrag von Peter Schlatter betreffend der Nichtaufnahme in die Gestaltungsplanpflicht des Gebiets „Im Gatter“ wird **abgelehnt**. Die neue Formulierung mit einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet „Im Gatter“ wird angewendet.

### **Antrag Peter Schlatter zu Art. 48 Abs. 3 lit. c betreffend Zielsetzungen Gebiet „Brüel Nord“**

Peter Schlatter stellt fest, dass neu Zielsetzungen für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Brüel Nord“ gelten sollen. Er stellt den Antrag, dass im Art. 48 Abs. 3 lit. c der Satz «Es werden zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung und Mobilität sowie Massnahmen zum klimaangepassten Bauen verlangt» zu streichen sei.

	<p><sup>3</sup> Für das <b>Gebiet Brüel Nord</b> gelten die folgenden quantitativen und qualitativen Zielsetzungen:</p> <p>a) Festlegung einer ortsbildverträglichen Struktur und Körnigkeit von Bebauung und Freiräumen unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem südlich anschliessenden Quartier. Die räumlichen Qualitäten des historischen Ortskerns sind aufzunehmen und durch entsprechende platzartige Aufweitungen des</p>
	<p>Strassenraumes, die Wahrung von Durchblicken sowie eine gezielte Regelung der Firstrichtungen und der Dachgestaltung weiterzuentwickeln. Bei Hauptbauten sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Die Freiraumplanung hat zusammenhängend, über die Grenzen der einzelnen Grundstücke hinaus zu erfolgen.</p> <p>b) Einrichtung von Nutzungen zur Förderung der Quartierbelegung; hierzu zählen insbesondere Orte der Begegnung im Aussenraum für die gesamte Dorfbevölkerung in Verbindung mit publikumsorientierten bzw. öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss.</p> <p>c) Es werden zeitgemässe und zukunftsweisende Regelungen in Bezug auf Lärmschutz, Energieversorgung und Mobilität sowie Massnahmen zum klimaangepassten Bauen verlangt. Der Grenzbedarf gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO gilt als Obergrenze für Abstellplätze für Personenwagen.</p> <p>d) Eine Etappierung ist zulässig. Zwischenstände müssen funktionsfähig und hochwertig gestaltet sein.</p> <p>e) Die Grundordnung ist massgebend für die bauliche Dichte und Körnigkeit der Neubauten.</p>

### **Abstimmung Antrag Peter Schlatter, Zielsetzung Gestaltungsplan Im „Brüel Nord“**

Ja-Stimmen: 25

Nein-Stimmen: 68

Der Antrag von Peter Schlatter betreffend der Streichung der Zielsetzungen im Gestaltungsplan Im Brüel Nord, welche im Art. 48 Abs. 3 lit. c festgehalten sind, wird **abgelehnt**. Die neue Formulierung der Zielsetzungen für den Gestaltungsplan Brüel Nord wird angewendet.

### **Weitere Anträge**

Es werden keine weiteren Anträge mehr gestellt.

Protokoll vom 29. August 2022

## 1.9 Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** mit 88 Ja- zu 5 Nein-Stimmen:

1. Festsetzung Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, unter Berücksichtigung der angenommenen Anträge, 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 2022
2. Zustimmung zum Bericht zu den Einwendungen vom 05. Juli 2022.
3. Kenntnisnahme des Berichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 05. Juli 2022.
4. Antragstellung an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung.
5. Aufhebung der bis dahin gültigen Bestimmungen nach der Rechtsraft der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.
6. Erteilung Ermächtigung an den Gemeinderat, 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.

0.5.1 Versammlungen

## 6 Anfragen gemäss §17 des Gemeindegesetzes

---

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass dem Gemeinderat keine schriftliche Anfrage von allgemeinen Interessen an der Gemeindeversammlung gemäss § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht wurde.

Protokoll vom 29. August 2022

---

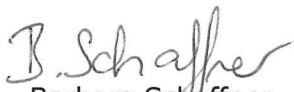
### **Schluss der Versammlung**


Die Versammlung erhebt keine Einwendungen gegen die Verhandlungsführung und die durchgeführten Abstimmungen.

Die Gemeindepräsidentin schliesst den offiziellen Teil der Versammlung mit dem Dank für die Teilnahme und den besten Wünschen für die Heimkehr.

Für das Protokoll:

### **Gemeinderat Otelfingen**

  
Barbara Schaffner  
Gemeindepräsidentin

  
Sheena Heinz  
Gemeindeschreiberin

Otelfingen, 29. August 2022