



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

# Kommunaler Richtplan

Richtplantext

Öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 27. März 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

.....  
Der Gemeindepräsident

.....  
Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am **- 2. April 2019** .....

Für die Baudirektion .....

ARE Nr. ....

**1453/18**

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme  
Martin Baumgartner, MSc UZH Geographie  
Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA REG A, Raumplaner

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Der kommunale Richtplan	1
1.3	Kostenfolgen	3
<b>2</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Bund	6
3.1.1	Raumplanungsgesetz	6
3.1.2	Konzepte und Sachpläne	6
3.1.3	ISOS	7
3.1.4	IVS	7
3.1.5	ICOMOS	8
3.1.6	Weitere Inventare	8
3.2	Kanton	9
3.2.1	Raumordnungskonzept ROK	9
3.2.2	Kantonaler Richtplan	10
3.2.3	Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung	12
3.2.4	Archäologie	13
3.3	Regionale Ebene	14
3.3.1	Regionaler Richtplan	14
3.3.2	Entwicklungskonzept Agro-Landschaft Furttal	20
3.4	Gemeinde	20
<b>4</b>	<b>Analyse Ist-Situation</b>	<b>21</b>
4.1	Einwohnerentwicklung	21
4.2	Beschäftigte	23
4.3	Nutzungsdichte und Bauzonenkapazität	25
4.4	Überbauungsgrad	27
4.5	Wohnflächenbedarf und Entwicklung der Haushalte	28
4.6	Kleinquartieranalyse	30
4.7	ÖV-Erschliessungsgüte	42
4.8	Bemerkungen zum altersgerechten Wohnraum	43
<b>5</b>	<b>Ziele</b>	<b>44</b>
5.1	Leitbild 2004	44
5.2	Räumliches Entwicklungskonzept	44
<b>6</b>	<b>Siedlung</b>	<b>49</b>
6.1	Ausgangslage	49
6.1.1	Siedlungsentwicklung	49
6.1.2	Orts- und Quartierbild	50
6.1.3	Wirtschaft	51
6.2	Gesamtstrategie	52
6.3	Schutzwürdiges Ortsbild	53
6.3.1	Ziele	53

6.3.2	Karteneinträge	54
6.3.3	Massnahmen	54
6.4	Wohngebiete	55
6.4.1	Ziele	55
6.4.2	Karteneinträge	59
6.4.3	Massnahmen	59
6.5	Mischgebiete	61
6.5.1	Ziele	62
6.5.2	Karteneinträge	62
6.5.3	Massnahmen	62
6.6	Arbeitsplatzgebiet	63
6.6.2	Ziele	64
6.6.3	Karteneinträge	64
6.6.4	Massnahmen	65
6.7	Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen	65
6.7.1	Ziele	66
6.7.2	Karteneinträge	66
6.7.3	Massnahmen	67
6.8	Schlüsselgebiet Brüel Nord	67
6.8.1	Ausgangslage	67
6.8.2	Ziele	68
6.8.3	Karteneinträge	68
6.8.4	Massnahmen	69
6.9	Entwicklungsoption Grund	69
6.9.1	Ziele	70
6.9.2	Karteneinträge	70
6.9.3	Massnahmen	71
<b>7</b>	<b>Landschaft</b>	<b>72</b>
7.1	Ausgangslage	72
7.2	Gesamtstrategie	73
7.2.1	Ziele	73
7.2.2	Karteneinträge	74
7.2.3	Massnahmen	74
7.3	Landwirtschaft	74
7.3.1	Ziele	75
7.3.2	Karteneinträge	75
7.3.3	Massnahmen	76
7.4	Wald	77
7.4.1	Ziele	77
7.4.2	Karteneinträge	77
7.4.3	Massnahmen	77
7.5	Erholung	77
7.5.1	Ziele	77
7.5.2	Karteneinträge	78
7.5.3	Massnahmen	79
7.6	Freihaltegebiete	79
7.6.1	Ziele	79
7.6.2	Karteneinträge	80

7.6.3	Massnahmen	80
7.7	Aussichtsschutz	80
7.7.1	Ziele	80
7.7.2	Karteneinträge	80
7.7.3	Massnahmen	80
7.8	Naturschutz	81
7.8.1	Ziele	82
7.8.2	Karteneinträge	82
7.8.3	Massnahmen	83
7.9	Landschaftsschutz und Landschaftsförderung	83
7.9.1	Ziele	83
7.9.2	Karteneinträge	84
7.9.3	Massnahmen	85
7.10	Landschaftsvernetzung	85
7.10.1	Ziele	86
7.10.2	Karteneinträge	86
7.10.3	Massnahmen	86
7.11	Aufwertung von Gewässern	87
7.11.1	Ziele	87
7.11.2	Karteneinträge	87
7.11.3	Massnahmen	88
7.12	Siedlungsrand	89
7.12.1	Ziele	89
7.12.2	Karteneinträge	89
7.12.3	Massnahmen	90
7.13	Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets	90
7.13.1	Ziele	90
7.13.2	Karteneinträge	90
7.13.3	Massnahmen	91
7.14	Gefahren	91
7.14.1	Ziele	92
7.14.2	Karteneinträge	92
7.14.3	Massnahmen	92
<b>8</b>	<b>Verkehr</b>	<b>93</b>
8.1	Ausgangslage	93
8.2	Gesamtstrategie	93
8.3	Strassenverkehr	94
8.3.1	Ziele	94
8.3.2	Karteneinträge	94
8.3.3	Massnahmen	96
8.4	Öffentlicher Personenverkehr	96
8.4.1	Ziele	96
8.4.2	Karteneinträge	96
8.4.3	Massnahmen	97
8.5	Fussverkehr	97
8.5.1	Ziele	97
8.5.2	Karteneinträge	97

8.5.3	Massnahmen	99
8.6	Veloverkehr	99
8.6.1	Ziele	99
8.6.2	Karteneinträge	100
8.6.3	Massnahmen	100
8.7	Reitwege	101
8.7.1	Ziele	101
8.7.2	Karteneinträge	101
8.7.3	Massnahmen	101
8.8	Parkierung	101
8.8.1	Ziele	101
8.8.2	Karteneinträge	101
8.8.3	Massnahmen	102
<b>9</b>	<b>Auswirkungen auf die Kapazität der Bauzonen</b>	<b>103</b>
9.1	Noch unüberbaute Gebiete innerhalb der Bauzone	103
9.2	Innere Reserven in den überbauten Wohnzonen	104
9.3	Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen	104
9.4	Innere Reserven in der Kernzone	104
9.5	Bilanz und Fazit	105
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>106</b>
10.1	Auswirkungen	106
10.2	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	106
10.3	Überkommunale Abstimmung der Planung	107
10.4	Auswirkungen auf den Ausbaugrad	107
10.5	Auswirkungen auf die Nutzungsdichte	107
10.6	Ausschöpfung Möglichkeiten der inneren Entwicklung	108
10.7	Infrastrukturplanung	108
10.7.1	Bildung	108
10.7.2	Ver- und Entsorgung	109
<b>11</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>110</b>
	<b>Glossar</b>	<b>I</b>
	<b>Abkürzungen</b>	<b>II</b>
	<b>Literatur</b>	<b>III</b>
	<b>Anhang</b>	<b>IV</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept des Kantons Zürich .....	9
Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zürich, Bereich Otelfingen .....	11
Abb. 3: Archäologische Zonen .....	13
Abb. 4: Planungsgruppen der RZU (links), Verbandsgemeinden der ZPF (rechts)	14
Abb. 5: Ausschnitt Raumordnungskonzept Region Furttal, Bereich Otelfingen.....	15
Abb. 6: Ausschnitt Regionaler Richtplan Furttal.....	17
Abb. 7: Ausschnitt Raumordnungskonzept Region Furttal, Bereich Otelfingen.....	18
Abb. 8: Karte Entwicklung der Dichte .....	19
Abb. 9: Ausschnitt Karte Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets.....	20
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Otelfingen .....	21
Abb. 11: Altersstruktur Gemeinde Otelfingen.....	21
Abb. 12: Karte Gesellschaftliche Veränderung .....	23
Abb. 13: Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen .....	24
Abb. 14: Bauliche Dichte und Nutzungsdichte .....	25
Abb. 15: Siedlungsdichte 2013.....	25
Abb. 16: Bauzonenreserven und -verbrauch in Otelfingen .....	26
Abb. 17: Bauzonenentwicklung und -verbrauch in Otelfingen .....	26
Abb. 18: Überbauungsgrad in Otelfingen .....	27
Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Otelfingen .....	27
Abb. 20: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder v. überkommunaler Bedeutung..	28
Abb. 21: Anzahl Haushalte in der gesamten Schweiz .....	28
Abb. 22: Entwicklung der Haushalte in Otelfingen .....	29
Abb. 23: Zusammenhang Alterung und Wohnflächenbedarf .....	29
Abb. 24: Wohnfläche pro Person nach Altersklassen 2000/2015 .....	30
Abb. 25: Ausbaugrad nach Kleinquartieren.....	32
Abb. 26: Nutzungsdichte nach Kleinquartieren .....	33
Abb. 27: Anteil Gebäude mit Bauperiode 1945-1975 nach Kleinquartieren .....	34
Abb. 28: Haushalte in später Pensionierungsphase nach Kleinquartieren .....	35
Abb. 29: Haushalte mit Schulkindern nach Kleinquartieren .....	36
Abb. 30: Anteil Stockwerkeigentum nach Kleinquartieren .....	37
Abb. 31: Vergleich Bauperiode 1945-1975 mit später Pensionierungsphase.....	38
Abb. 32: Vergleich Nutzungsdichte aktuell und Dichteziel Regio-ROK .....	39
Abb. 33: Potenzialhinweiskarte .....	40
Abb. 34: öV-Güteklassen Fahrplanjahr 2014/15 .....	42
Abb. 35: Räumliches Entwicklungskonzept.....	45
Abb. 36: Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets .....	47
Abb. 37: Otelfingen im Jahr 1878 .....	49

Abb. 38: Otelfingen im Jahr 1930 .....	49
Abb. 39: Otelfingen im Jahr 1965 .....	50
Abb. 40: Otelfingen im Jahr 2013 .....	50
Abb. 41: Historische Bauten in der Kernzone .....	51
Abb. 42: Ein- und Mehrfamilienhausstruktur im Lährenbühl .....	51
Abb. 43: Wohnbauten nördlich der Kernzone .....	51
Abb. 44: Mehrfamilienhäuser im Brüel Süd .....	51
Abb. 45: Orthofoto Quartier Sandacker mit Bauzonengrenze .....	58
Abb. 46: Orthofoto Arbeitsplatzgebiet Otelfingen .....	63
Abb. 47: Orthofoto Gebiet Brüel Nord .....	67
Abb. 48: Orthofoto Reservezone Grund .....	70
Abb. 49: Zonenkonformität von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone .....	75
Abb. 50: Gefahrenkarte .....	91
Abb. 51: Chemierisikokataster .....	91

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersstruktur 1998 – 2015 in der Gemeinde Otelfingen .....	22
Tabelle 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2013 nach Wirtschaftssektor .....	23
Tabelle 3: Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets .....	47
Tabelle 4: Schutzwürdiges Ortsbild, übergeordnete Festlegung .....	54
Tabelle 5: Schutzwürdiges Ortsbild, kommunale Festlegung .....	54
Tabelle 6: Bauliche Dichte, übergeordnete Festlegung .....	59
Tabelle 7: Wohngebiete, kommunale Festlegungen .....	59
Tabelle 8: Mischgebiete, kommunale Festlegungen .....	62
Tabelle 9: Arbeitsplatzgebiet, übergeordnete Festlegung .....	64
Tabelle 10: Arbeitsplatzgebiet, kommunale Festlegungen .....	65
Tabelle 11: Gebiet für öffentl. Bauten und Anlagen, übergeordnete Festlegung .....	66
Tabelle 12: Gebiete für öffentl. Bauten u. Anlagen, kommunale Festlegungen .....	66
Tabelle 13: Schlüsselgebiet Brüel Nord, kommunale Festlegung .....	68
Tabelle 14: Entwicklungsoption, kommunale Festlegung .....	70
Tabelle 15: Intensivlandwirtschaft, kommunale Festlegungen .....	76
Tabelle 16: Erholungsgebiet, übergeordnete Festlegung .....	78
Tabelle 17: Siedlungsinterne Freiräume, kommunale Festlegungen .....	78
Tabelle 18: Freihaltegebiete, kommunale Festlegungen .....	80
Tabelle 19: Aussichtspunkt, übergeordnete Festlegung .....	80
Tabelle 20: Aussichtspunkte, kommunale Festlegungen .....	80
Tabelle 21: Naturschutzgebiete, übergeordnete Festlegungen .....	82

Tabelle 22: Naturschutzgebiete, kommunale Festlegungen .....	83
Tabelle 23: Landschaftsschutz / -förderung, übergeordnete Festlegungen.....	84
Tabelle 24: Landschaftsschutz, kommunale Festlegungen .....	84
Tabelle 25: Landschaftsvernetzung, übergeordnete Festlegungen .....	86
Tabelle 26: Aufwertung von Gewässern, übergeordnete Festlegung .....	88
Tabelle 27: Aufwertung von Gewässern, kommunale Festlegungen.....	88
Tabelle 28: Siedlungsränder, übergeordnete Festlegungen .....	89
Tabelle 29: Siedlungsränder, kommunale Festlegung .....	90
Tabelle 30: Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets, übergeordnete Festlegungen .....	90
Tabelle 31: Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets, kommunale Festlegung .....	90
Tabelle 32: Strassenverkehr, übergeordnete Festlegungen .....	95
Tabelle 33: Strassenverkehr, kommunale Festlegungen .....	95
Tabelle 34: Öffentlicher Personenverkehr, übergeordnete Festlegungen .....	96
Tabelle 35: Öffentlicher Personenverkehr, kommunale Festlegungen .....	97
Tabelle 36: Fussverkehr, übergeordnete Festlegungen .....	98
Tabelle 37: Fussverkehr, kommunale Festlegungen .....	98
Tabelle 38: Veloverkehr, übergeordnete Festlegungen .....	100
Tabelle 39: Veloverkehr, überkommunale Festlegung.....	100
Tabelle 40: Reitwege, übergeordnete Festlegungen .....	101
Tabelle 41: Parkierung, übergeordnete Festlegungen.....	102
Tabelle 42: Parkierung, kommunale Festlegungen.....	102
Tabelle 43: Unüberbaute erschlossene Parzellen innerhalb der Bauzone .....	103

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

Kommunaler Richtplan 1981	Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 1981 besteht aus einem Bericht mit Zielen und Festlegungen für die Teilbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und öffentliche Bauten und Anlagen sowie drei Plänen im Massstab 1:5'000 als integralem Bestandteil. Der Verkehrsrichtplan wurde 1999 einer Teilrevision im Gebiet Brüel / Bahnhof unterzogen. Diese rechtsgültige und behördenverbindliche Planung hat ihren Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren überschritten und wird den Anforderungen gemäss § 18 ff PBG nicht mehr gerecht.
Veränderte planerische und gesetzliche Grundlagen	Inzwischen bestehen neue übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen (revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz sowie zugehörige Verordnungen), welche eine Anpassung der Ortsplanung nach sich ziehen.
Handlungsbedarf auf Stufe Gemeinde	Im Frühling 2016 erkundigte sich der Hochbauvorstand beim Amt für Raumentwicklung (ARE) nach den Voraussetzungen für die Genehmigung einer Aufzoning des Gebiets Brüel Nord. Das ARE erwiderte, diese Frage könne nicht isoliert betrachtet werden, zur Beantwortung bedürfe es vielmehr einer raumplanerischen Gesamtschau.
Startgespräch Ortsplanung	Am 19. August 2016 trafen sich der Gemeindepräsident, der Hochbau- und Bildungsvorstand sowie der Gemeindeschreiber mit dem Chef des Amts für Raumentwicklung und dem Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung für das Furttal zu einem Startgespräch Ortsplanung. Der Gemeinde wurde die Ausgangslage aus Sicht des Kantons dargelegt und sie hatte die Möglichkeit, Fragen zu stellen.
Auftragserteilung	Der Gemeinderat entschloss sich, die vom ARE geforderte Gesamtschau durch die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans zu erbringen. Am 12. Dezember 2016 beauftragte er PLANAR AG für Raumentwicklung mit dessen Erarbeitung.

## 1.2 Der kommunale Richtplan

Zweck der Richtplanung gemäss Art. 3 RPG	Die Richtplanung dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, aber auch mit Nachbargemeinden und der Region. Laufende und geplante Projekte sind in die Richtplanung aufgenommen und aufeinander abgestimmt. Die räumlichen Auswirkungen sind berücksichtigt. Für die nachgeordneten Planungen ist der entsprechende Handlungs- und Ermessensspielraum sichergestellt.
Planungshorizont, übergeordnete Planungen, Genauigkeit	Der kommunale Richtplan hält fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten 20 bis 25 Jahren räumlich entwickeln soll. Er hat die übergeordneten Planungen und Vorgaben von Bund, Kanton und Region (ZPF) zu berücksichtigen. Der Richtplan ist in der Regel nicht parzellengenau.
Generelle Bestandteile Richtplan	Die Bestandteile eines kommunalen Richtplans und die darin zu ordnenden Sachbereiche orientieren sich grundsätzlich am kantonalen Richtplan, welcher die folgenden aufeinander abgestimmten Teilrichtpläne umfasst (§ 20 PBG): <ul style="list-style-type: none"> <li>– Siedlungs- und Landschaftsplan</li> <li>– Verkehrsplan</li> <li>– Versorgungsplan</li> </ul>

– Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Der kommunale Verkehrsplan ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 PBG). Die übrigen Teilrichtpläne sind fakultativ, der Entscheid über deren Erarbeitung ist Sache der Gemeinde. Aufgrund der aktuellen Herausforderungen in der Weiterentwicklung der Siedlung sowie in der Landschaft, hat der Gemeinderat beschlossen, auch diese Teile des kommunalen Richtplans einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten	Auf den Teilrichtplan Ver- und Entsorgung kann aufgrund des geringen Koordinationsbedarfs verzichtet werden. Das Thema öffentliche Bauten und Anlagen wird im Kapitel Siedlung abgehandelt.
Bestandteile Richtplan Otelfingen	Somit besteht der kommunale Richtplan Otelfingen aus folgenden Teilen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Richtplantext</li> <li>– Siedlungs- und Landschaftsplan</li> <li>– Verkehrsplan</li> </ul>
Verbindlichkeit	Die im Richtplan enthaltenen kommunalen Ziele und Festlegungen werden mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung für die Behörden verbindlich. Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich grundsätzlich an die Festlegungen des Richtplanes zu halten. Der Richtplan besitzt bei der Anwendung jedoch den erforderlichen Interpretations-, Projektierungs- und Ermessensspielraum.
Grundlage für Nutzungsplanung	Der Richtplan bildet die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und weitere kommunale Planungsinstrumente, welche die Vorgaben konkretisieren. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig.
Raumsicherung, Landerwerb	Einträge im kommunalen Richtplan bilden die Grundlage für die Sicherung des für die entsprechenden Anlagen erforderlichen Raumes und, soweit erforderlich, für den Erwerb des benötigten Landes durch die Gemeinde. Dadurch bleiben auch längerfristige Handlungsspielräume gewahrt.
Festsetzung und Genehmigung	Der Richtplan wird gemäss Art. 13 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 17. Juli 2017 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und bedarf der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Für Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen.
Grundlage für weitere Planungen	Ziele und Massnahmen des kommunalen Richtplans bilden die Grundlage für die Erarbeitung weiterer kommunaler Planungsinstrumente (z.B. Bau- und Zonenordnung, Quartierleitbilder, Sondernutzungspläne, Erschliessungspläne, Parkierungsverordnung, Parkraumplanung etc.).
Nachführung	Die im Richtplan formulierten Massnahmen sind durch die Behörden gemäss den Handlungsanweisungen anzugehen, umzusetzen und periodisch zu überprüfen. Die Aktualisierung der Massnahmen kann parallel zur Umsetzung erfolgen. Somit bleibt die Funktion als Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates gewährleistet.
Revision des kommunalen Richtplans	Eine Revision des kommunalen Richtplans ist erforderlich, sobald grundlegende Inhalte oder Vorgaben ändern, insbesondere durch übergeordnete oder vom Gemeinderat beschlossene Festlegungen.

### 1.3 Kostenfolgen

Kosten mit Nachfolgevorlagen

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

- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. Studienaufträge und Testplanungen, die durch die Gemeinde durchgeführt werden) <sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- Baukredite (z.B. Radweg, Strassenraumgestaltung, Hochwasserschutzprojekte)
- Landerwerb
- Verträge (z.B. Baurecht für genossenschaftlichen Wohnungsbau)

Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung.

## 2 Planungsablauf

Bildung einer Arbeitsgruppe	<p>Für die Erarbeitung der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, in welcher folgende Personen Einsitz nahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Thomas Gross, Hochbau- und Bildungsvorstand (Vorsitz)</li> <li>– Willy Laubacher, Gemeindepräsident</li> <li>– Urs Scheidegger, Finanz- und Liegenschaftenvorstand</li> <li>– Gary Honegger, Gesundheits- und Sozialvorstand</li> <li>– Franz Strub, Tiefbau- und Werkvorstand</li> <li>– Ernst Eggenschwiler, Mitglied der Baukommission</li> <li>– Laura Krieg, Bausekretärin</li> </ul>
Informationsveranstaltung für die Bevölkerung	<p>Am 7. März 2017 fand eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Bevölkerung über den Beginn des Planungsprozesses informiert und zur Mitwirkung eingeladen wurde.</p>
Zwei halbtägige Workshops zu Strategien und Leitlinien	<p>An zwei je halbtägigen Workshops am 1. April und am 5. Mai 2017 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zur künftigen räumlichen Entwicklung zu äussern. An beiden Veranstaltungen nahmen rund 45 Personen teil. Die Bevölkerung formulierte in verschiedenen Arbeitsgruppen Strategien und Leitlinien zu diversen Themen.</p>
Strategiepapier	<p>Anschliessend wurden die Resultate aus den beiden Workshops zu einem Strategiepapier konsolidiert. Dieses bildete die Basis für den Entwurf des kommunalen Richtplans.</p>
Vorprüfung	<p>Der Gemeinderat behandelte die Vorlage an seiner Sitzung vom 2. Oktober 2017 und verabschiedete den Entwurf zu Handen der Vorprüfung beim Kanton.</p> <p>Die Vorlage wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht (ARE Nr. 17-1478) datiert vom 5. Dezember 2017. Die Anträge des ARE wurden an der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 12. Dezember 2017 besprochen und sind – soweit von der Arbeitsgruppe als sinnvoll erachtet – in die überarbeitete Vorlage eingeflossen.</p>
Öffentliche Auflage	<p>Der Gemeinderat behandelte die Vorlage an seiner Sitzung vom 15. Januar 2018 und verabschiedete den Entwurf zu Handen der öffentlichen Auflage.</p> <p>Die öffentliche Auflage dauerte vom 26. Januar bis zum 27. März 2018. Während dieser Zeit gingen 28 Einwendungen mit 69 Anträgen ein. 15 Anträge wurden berücksichtigt, 11 Anträge wurden teilweise berücksichtigt. Die übrigen Anträge wurden nicht berücksichtigt. Diesbezüglich wird auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen. Im Gegensatz zum vorliegenden Planungsbericht, welcher von der Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnis zu nehmen ist, ist der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.</p>
Anhörung	<p>Zudem haben sich die folgenden Nachbargemeinden zur Vorlage geäussert: Die Gemeinden Buchs, Dänikon, Hüttikon, Schleinikon und Würenlos halten fest, dass die Vorlage keine Ihrer Interessen tangieren und erheben keine Einwendungen bzw. erklären den Verzicht auf eine Stellungnahme.</p> <p>Der übergeordnete Planungsträger, die Zürcher Planungsgruppe Furtal, hat eine Einwendung mit 10 Anträgen eingereicht. Ein Antrag wurde berücksichtigt, zwei</p>

Anträge wurden teilweise berücksichtigt. Die übrigen Anträge wurden nicht berücksichtigt.

Der nebengeordnete Planungsträger Baden Regio hält fest, dass die Vorlage keine seiner Interessen tangiert. Der Kanton Aargau hat zur Vorlage keine Stellung genommen.

Die überarbeitete Vorlage wurde vom Gemeinderat am 07. Mai 2018 zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

*Die weiteren Planungsschritte sind derzeit noch pendent. Die nachfolgenden Textabschnitte stellen somit lediglich Platzhalter dar.*

*Die Gemeindeversammlung vom xx. Xxxx 201x hat den kommunalen Richtplan festgesetzt.*

*Genehmigung durch die Baudirektion*

## 3 Übergeordnete Vorgaben

Planungsauftrag aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten.

Planerischer Stufenbau

§ 16 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) legt fest, dass die Planungen unterer Stufen derjenigen der oberen Stufen zu entsprechen haben, Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

### 3.1 Bund

#### 3.1.1 Raumplanungsgesetz

Neue Vorgaben des Bundes

Am 3. März 2013 wurde die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) mit 62.9% angenommen. Das revidierte RPG und die zugehörige Verordnung (RPV) traten per 1. Mai 2014 in Kraft. Ziele der revidierten Bestimmungen sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, eine massvolle Ausscheidung von Bauzonen und kompakte Siedlungen. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen.

Konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven erforderlich

Künftig wird Land regelmässig nur einer Bauzone zugewiesen werden können, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

#### 3.1.2 Konzepte und Sachpläne

Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Bund erlässt gestützt auf Art. 13 RPG zu einer Vielzahl von Themen Konzepte und Sachpläne. Folgende Konzepte und Sachpläne wurden geprüft:

- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL):  
Das gesamte Siedlungsgebiet von Otelfingen liegt ausserhalb des Gebiets mit Lärmbelastung (Überschreitung des Planungswerts ES II nachts).  
Der östliche Teil der Industriezone ist als Gebiet mit Hindernisbegrenzung festgesetzt. Der Schutz der Hindernisbegrenzungsflächen für den bestehenden Betrieb des Flughafens wird durch den Sicherheitszonenplan von 1983 (mit Ergänzungen von 2003 und 2013) gewährleistet. Im östlichen Teil der Industriezone liegt die untere Abgrenzung der Hindernis-Begrenzungsfläche mehr als 100 m über Grund. Da in Otelfingen keine Hochhäuser vorgesehen sind, ist diese Festlegung für die vorliegende Planung nicht relevant.  
Auf der Lägern sind drei Flugsicherungsanlagen sowie zwei Gebiete mit einer Hindernisbegrenzung festgesetzt. Diese sind für die vorliegende Planung nicht weiter relevant.
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN): ohne Einfluss auf Otelfingen
- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF): ohne Einfluss auf Otelfingen
- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS): ohne Einfluss auf Otelfingen
- Sachplan Militär (SPM): ohne Einfluss auf Otelfingen,
- Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT): ohne Einfluss auf Otelfingen
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL): ohne Einfluss auf Otelfingen

- Landschaftskonzept Schweiz (LKS): ohne Einfluss auf Otelfingen
- Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK): ohne Einfluss auf Otelfingen

### 3.1.3 ISOS

Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung

Gestützt auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes erarbeitete der Bund das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Ortsbild von Otelfingen wurde aufgrund seiner hohen räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten in das ISOS aufgenommen (ID 5612).

Qualitäten des Ortsbildes

Gewürdigt werden unter anderem:

- die dichte Abfolge von konsequent giebelseitig auf die beiden fast parallel zum Bach verlaufenden Haupterschliessungsachsen ausgerichteten Satteldachbauten
- der dazu quer liegende platzartig erweiterte Strassenabschnitt bei der Mühle, gefasst von grossvolumigen Gebäuden wie der ehemaligen Brauerei und dem Meierhof des Klosters St. Blasien<sup>1</sup>
- die zahlreichen Durchblicke von den Strassen auf zwischen und hinter den Gebäuden liegende Nutz- und Ziergärten sowie besonders im Westen und Norden ins angrenzende Wies- und Ackerland
- die klar erkennbare Siedlungsanlage längs des Bachs
- die vielen gut erhaltenen, für die Region typischen Vielzweckbauernhäuser mit Sichtfachwerk und gemauerten Westgiebeln in Lägernkalkstein

ISOS bildet wichtige Entscheidungsgrundlage

Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS ist deshalb bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen.

### 3.1.4 IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält zwei Objekte von nationaler Bedeutung in der Gemeinde Otelfingen. Es handelt sich einerseits um zwei Teilstücke des Abschnitts Dänikon - Station Otelfingen andererseits um den Abschnitt Rümlang - Oberdorf (Watt) - Buchs - Ärbist. Beide sind Teil der Strecke (Stein am Rhein - ) Kloten - Baden mit alternativen Linienführungen im Furttal. Beide Objekte weisen Substanz auf, jedoch nicht viel Substanz.

Keine Beeinträchtigung

Der kommunale Richtplan führt zu keiner Beeinträchtigung der noch vorhandenen historischen Substanz dieser Verkehrswege.

Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung

Daneben enthält das IVS diverse Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung in Otelfingen. Diese Objekte können von den Kantonen auf dem Wege der kantonalen Gesetzgebung, der Planung oder auf andere geeignete Weise als bedeutend bezeichnet werden. Da der Kanton Zürich bisher keine diesbezüglichen Massnahmen vorgenommen hat, werden diese Objekte nicht in den Verkehrsrichtplan aufgenommen.

<sup>1</sup> In der Zwischenzeit wurde durch Frau Dr. Feier nachgewiesen, dass der Meierhof des Klosters St. Blasien nicht bei der Mühle liegen kann.

### 3.1.5 ICOMOS

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet zwölf Objekte in der Gemeinde Otelfingen. Das Objekt Nr. 1, Ensemble von Baumreihen und Industriebauten, wurde im Zuge der Überbauungen Talacker und Parkweg zerstört. Alle übrigen Objekte sind noch vorhanden. Nachfolgend werden diese aufgelistet.

- Bahnhofstrasse 46: Bürgerhausgarten
- Bahnhofstrasse 47: Gartenwirtschaft
- Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse
- Ellenbergstrasse 2: Aussichtspunkt (Platz): Eine Sicherung dieses Platzes als Aussichtspunkt wurde geprüft. Da er rund 8 m über dem Niveau der Boppelserstrasse liegt, erscheint eine Beeinträchtigung der Aussicht durch Bauten als wenig wahrscheinlich. Daher wurde auf die Festlegung eines Aussichtspunktes verzichtet. Der Platz wird hingegen als siedlungsinterner Freiraum in den Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen.
- Friedhof: Der Friedhof bildet einen wichtigen Freiraum am Rande des historischen Ortskerns. Er dient als Ort des Rückzugs und der Ruhe und wird als siedlungsinterner Freiraum in den Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen.
- Hinterdorfstrasse 9: Bauernhausgarten, im kantonalen Ortsbildinventar als wichtiger Freiraum bezeichnet
- Platz an der Mühlegasse: Hierbei handelt es sich um einen ausgeprägten Platzraum im historischen Ortskern. Er wird als siedlungsinterner Freiraum in den Siedlungs- und Landschaftsplan aufgenommen
- Oberdorfstrasse 1: Bauernhausgarten, im kantonalen Ortsbildinventar als wichtiger Freiraum bezeichnet
- Vorderdorfstrasse 41: Gartenwirtschaft
- Dorfbach: Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 7.11 verwiesen

Vertiefende Untersuchungen erforderlich

Diejenigen Objekte, welche nicht als siedlungsinterne Freiräume festgelegt werden, werden im Siedlungs- und Landschaftsplan als übergeordnete Festlegungen abgebildet. Die Aufnahme in die Liste klassiert einen Garten als "möglicherweise schutzwürdig", als "denkmalverdächtig". Für eine definitive Klassierung oder Unterschutzstellung sind vertiefende Untersuchungen notwendig. Diese bilden die Basis für eine Schutzverfügung oder einen Schutzvertrag.

### 3.1.6 Weitere Inventare

Weitere Inventare des Bundes

Neben dem ISOS, dem IVS und dem ICOMOS erlässt der Bund weitere Inventare. Folgende Inventare wurden geprüft:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Der nördliche Teil des Gemeindegebiets von Otelfingen liegt innerhalb des BLN-Objekts 1011 Lägern. Auf die sich hieraus ergebenden Konsequenzen wird im Kapitel 7 eingegangen.
- Moorschutz: Flachmoore sowie Hoch- und Übergangsmoore wie auch Moorlandschaften von nationaler Bedeutung: ohne Einfluss auf Otelfingen
- Weitere Naturschutzinventare: Auengebiete, Wasser- und Zugvogelreservate, Amphibien, Jagdbanngelände: ohne Einfluss auf Otelfingen
- Trockenwiesen und -weiden (TWW): ohne Einfluss auf Otelfingen

- Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS): In diesem Inventar ist folgendes Objekt von nationaler Bedeutung verzeichnet:
  - Untermühle mit ehemaliger Brauerei
 Die übrigen Objekte sind von regionaler Bedeutung
  - Gräber der mittleren Bronzezeit
  - Herrenstube (ehemaliges Amtshaus und Wirtschaft)
  - Neolithische, bronzezeitliche und mittelalterliche Siedlung im Ortskern
  - Neolithische Siedlung
  - Silexbergbau

### 3.2 Kanton

#### 3.2.1 Raumordnungskonzept ROK

Kantonales Raumordnungskonzept definiert fünf Handlungsräume

Der kantonale Richtplan wurde in den letzten Jahren einer umfassenden Gesamtrevision unterzogen und am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt. Die Genehmigung durch den Bund erfolgte am 29. April 2015. Die strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans sind im kantonalen Raumordnungskonzept enthalten. Dieses teilt das gesamte Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein. Otelfingen liegt demnach im Handlungsraum "Landschaft unter Druck".



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (Quelle: ARE Kanton Zürich)

Zahlreiche, sich konkurrierende Ansprüche an die Landschaft

Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort

von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Ausserordentlich starke  
Entwicklung des Wohnungsbaus

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungs- rändern und entlang der Verkehrsachsen.

Handlungsbedarf für  
Landschaften unter Druck

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich im Bereich der Siedlung damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren,
- Bauzonenverbrauch verringern,
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten,
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen,
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.<sup>2</sup>

### 3.2.2 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan setzt das  
Siedlungsgebiet fest

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest. Ferner zeigt er auf, wo in Otelfingen Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland handelt.

Flächen für Industrie und  
Gewerbe

Für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben sind geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets freizuhalten und überkommunal abzustimmen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Kantonaler Richtplan, Seite 1.3-2

<sup>3</sup> Kantonaler Richtplan, Seite 2.2-1



Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zürich, Bereich Otelfingen  
(Quelle: ARE Kanton Zürich)

Weitere Festlegungen im kantonalen Richtplan

Der Ortskern von Otelfingen ist im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. Ebenso sind die beiden bestehenden Bahnstationen Otelfingen und Otelfingen Golfpark vermerkt. Durch Otelfingen und das Industriegebiet führt die als Hauptverkehrsstrasse bezeichnete Landstrasse.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Im Vordergrund steht eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven. Dabei ist wie folgt vorzugehen:<sup>4</sup>

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten dabei u.a. auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst."

Kreisschreiben zur Umsetzung des kantonalen Richtplans in der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält in Kap. 2 eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen:

- Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?
- Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) erwartet?

<sup>4</sup> Kantonaler Richtplan, Seite 2.2-4

Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
- Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

### 3.2.3 Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Ortsbild von kantonaler Bedeutung

Das Ortsbild von Otelfingen ist im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) als Ortsbild von kantonaler Bedeutung verzeichnet (BDV Nr. 1220 vom 15.11.2002). Das Inventar formuliert folgende Schutzziele:

"Die Siedlungsanlage, das charakteristische Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Beim Auffüllen von Baulücken und eventuellen Neuüberbauungen ist das ortstypische Bebauungsmuster weiterzuführen.

Der Grünbereich um den Dorfbach im Oberdorf, angrenzend an den nordöstlichen Ortsbildrand, ist unverbaut zu erhalten. Das leicht ansteigende Wiesland zwischen Schmittengasse und Meiergässli ist als siedlungsstrukturierender Freiraum unverbaut zu erhalten. Der gut einsehbare westliche Ortsbildrand ist von Hochbauten freizuhalten. Aufgrund der erhöhten, exponierten Lage am Siedlungsrand ist bei einer ev. Überbauung des Areals Schaller<sup>5</sup> eine reduzierte Gebäudehöhe anzustreben.

Bei einer Überbauung des Grundstückes Kat. Nr. 122 an der Hinterdorf-Strasse ist auf das überkommunal eingestufte Objekt auf der Nordseite Rücksicht zu nehmen.

Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. An der Land-Strasse ist darauf zu achten, dass mit der Bebauung auf der Südseite wiederum ein Strassenraum und Dorfrandabschluss geschaffen werden kann. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können Autoabstellplätze unter Wahrung des örtlichen Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbauulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der gut einsehbaren Dachlandschaft mit intakten, grossvolumigen Satteldächern ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

<sup>5</sup> Es handelt sich hierbei um das Areal westlich der Oberdorfstrasse und nördlich der Islerenstrasse (Kat. Nrn. 1, 2 und 3). Derzeit ist keine Überbauung des Areals geplant. Das KOBI befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Dies gilt auch für die ortstypischen, in Lägernkalk erstellten, nach Westen orientierten Giebelseiten der Satteldachbauten."

Das KOBI bildet eine wichtige Grundlage für die Festlegungen im kommunalen Richtplan zum Thema schutzwürdiges Ortsbild.

Die kantonalen Festlegungen im Bereich Naturschutz (kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar, Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung) werden im Kapitel 7.8 erläutert.

### 3.2.4 Archäologie

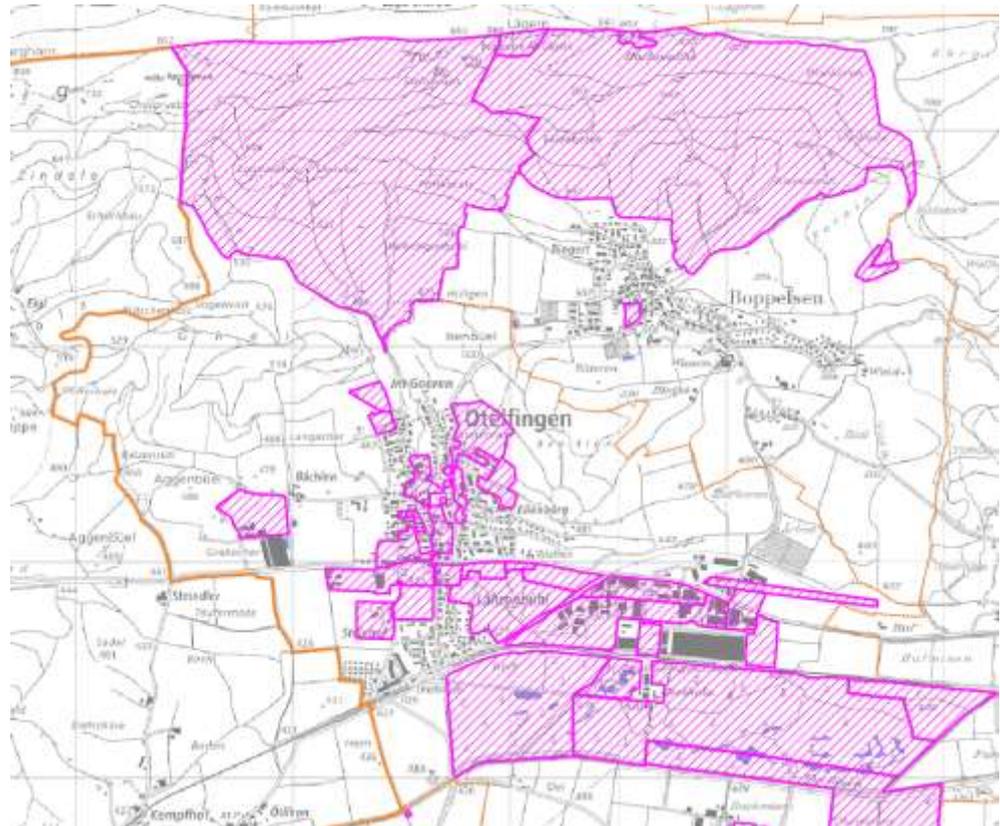


Abb. 3: Archäologische Zonen  
(Quelle: GIS-ZH, 2017)

Hohe Dichte und Vielfalt an archäologischen Fundstellen aus verschiedensten Kulturepochen

Otelfingen zählt zu den Zürcher Gemeinden mit der höchsten Dichte und Vielfalt an archäologischen Fundstellen. Die Fundstellen, Spuren von Siedlungen, Gräber, Strassen und Werkplätze, umfassen alle Epochen vom älteren Jungneolithikum (ab frühem 4. Jahrtausend v. Chr.) über die Bronzezeit, die Eisenzeit, die römische Epoche bis zum Mittelalter und zur Neuzeit. Diese besonders reiche archäologische Überlieferung steht im Zusammenhang mit der günstigen Lage am südexpozierten Hangfuss der Lägern. Die Lägern lieferte mit ihren Lagerstätten von Silex (Feuerstein) einen in den urgeschichtlichen Epochen wichtigen Werkstoff für Werkzeuge und Waffen, der bergmännisch abgebaut wurde. Das Furttal war zudem ein wichtiges Durchgangsgebiet, so verlief hier in römischer Zeit eine Hauptachse durch das schweizerische Mittelland. Zahlreiche Neufunde weisen zudem darauf hin, dass noch längst nicht alle Fundstellen bekannt sind. Bodeneingriffe durch Bauvorhaben, Terrainveränderungen und intensive Landwirtschaft

führen zu einer Zerstörung archäologischer Fundstellen. Im Sinne von Ersatzmassnahmen werden deshalb regelmässig Rettungsgrabungen durchgeführt.

### 3.3 Regionale Ebene

Planungsregionen gewährleisten überkommunale Koordination der Raumplanung

Die Region bildet staatspolitisch keine eigene Ebene, dennoch hat sich gerade in der Raumentwicklung gezeigt, dass manche Aufgaben und Probleme nur überkommunal gelöst werden können. Deswegen bestimmt das kantonale Planungs- und Baugesetz in §§ 12 und 13 die Aufgaben der regionalen Planungsverbände. Diese erarbeiten die regionalen Grundlagen für die kantonalen Planungen und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen.

Zürcher Planungsgruppe Furttal

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wahrgenommen. Sie ist eine der sieben Planungsgruppen im Grossraum Zürich, die im Dachverband Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) zusammengeschlossen sind. Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt sie die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet. Die sieben Gemeinden des Furttals bilden die Trägerschaft der ZPF.



Abb. 4: Planungsgruppen der RZU (links), Verbandsgemeinden der ZPF (rechts)  
(Quelle: RZU, ZPF)

#### 3.3.1 Regionaler Richtplan

Regionale Richtpläne 1982/1997

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan differenziert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Der erste regionale Richtplan wurde 1982 festgesetzt. 1997 wurde das Planwerk umfassend revidiert und seither in einzelnen Teilrevisionen ergänzt.

Gesamtüberprüfung 2016 verabschiedet

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz und dem neuen kantonalen Richtplan war der Zeitpunkt für eine Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans gegeben. Am 31. März 2016 hat die Delegiertenversammlung der ZPF den revidierten regionalen Richtplan Furttal zu Händen der Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet. Die Festsetzung erfolgte am 16. Mai 2018.

Strategische Aussagen auf Stufe Region

Analog dem kantonalen Raumordnungskonzept finden sich die Aussagen strategischer Natur auf Stufe Region im regionalen Raumordnungskonzept. Dieses wurde vom Vorstand der ZPF in direkter Zusammenarbeit mit den Gemeinden in

den Jahren 2010/11 erarbeitet und am 19. Oktober 2011 von der ZPF Delegiertenversammlung beschlossen.

Zukunftsbild Furttal 2030

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert und interpretiert das kantonale Raumordnungskonzept. Es stellt als Zukunftsbild im Sinne eines anzustrebenden Zielzustandes die Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dar. Für das Siedlungsgebiet werden neben den Festlegungen zur angestrebten Siedlungsdichte Inhalte zur Nutzungsverteilung und Funktion (Arbeitsplatzgebiet und schutzwürdiges Ortsbild) sowie zur Nutzungsdichte definiert. Das Regio-ROK wurde als einleitendes Kapitel in den regionalen Richtplan übernommen.

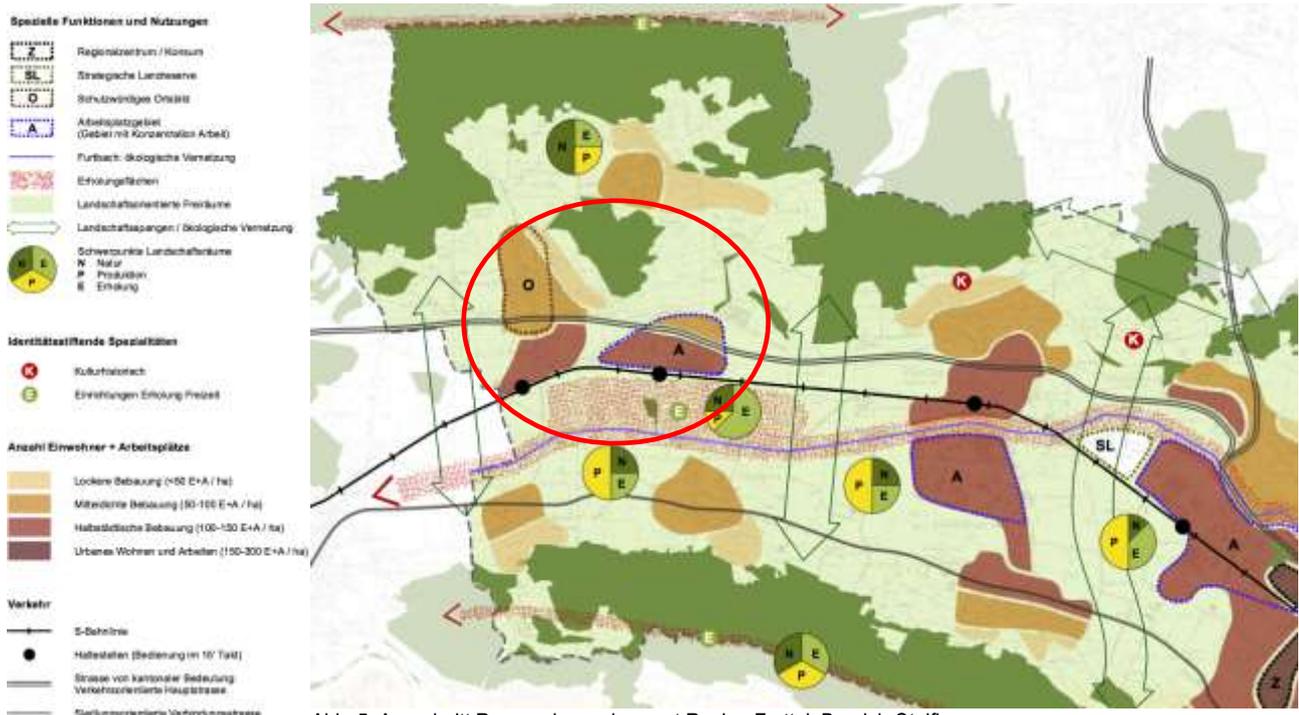


Abb. 5: Ausschnitt Raumordnungskonzept Region Furttal, Bereich Otelfingen (Quelle: ZPF, 2011)

Nachfolgend ein Auszug der (für die Siedlungsentwicklung von Otelfingen relevanten und) im Rahmen des Regio-ROK definierten Leitlinien zur künftigen Entwicklung des Furttals:

Leitlinien zur künftigen Entwicklung des Furttals

- Die Siedlung ist klar von der umgebenden Landschaft abgegrenzt und beschränkt sich im Wesentlichen auf das heute festgelegte Siedlungsgebiet. Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der Standortgunst: Dichte Überbauungen mit urbanem bis halbstädtischem Charakter liegen im Talboden im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, die Hanglagen bieten attraktive Wohnlagen in lockeren bis mitteldichten Bebauungen.
- Das Ortsbild von Otelfingen ist intakt, Neu- und Umbauten fügen sich gut in die historische Struktur ein.
- Der regionale Arbeitsplatzschwerpunkt in Otelfingen ist durch MIV und ÖV gut erreichbar und bietet Raum für einen breiten Mix an Arbeitsplätzen.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Regionaler Richtplan, S. 13

Regionaler Richtplan	Auf Basis des Regio-ROK unterzog die ZPF den regionalen Richtplan einer Gesamtrevision. Nachfolgend sind diejenigen Festlegungen aus dem regionalen Richtplan aufgeführt, welche für die Siedlungsentwicklung von Otelfingen relevant sind. Die übrigen, detaillierten Festlegungen werden in den Kapiteln 6 bis 8 erläutert
Siedlungsstruktur des unteren Furttals	Otelfingen als grösste der vier Gemeinden im unteren Furttal verfügt über ein bedeutendes Gewerbe- und Industriegebiet mit eigenem Bahnanschluss. Der eigentliche Dorfkern – Ortsbild von kantonaler Bedeutung – liegt etwas abgesetzt von der Bahnlinie. Das weite Feld dazwischen ist ebenfalls Siedlungsgebiet und füllt sich zunehmend auf. Die Siedlungsgebiete der Nachbargemeinden Boppelsen, Dänikon und Hüttikon sind räumlich klar getrennt und verfügen jeweils über eigene kleinere Gebiete für Gewerbe bzw. Mischnutzungen, die Wohnnutzung steht jedoch im Vordergrund. Auch im unteren Furttal findet vermehrt eine enge Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden statt, teilweise auch über das gesamte Furttal. <sup>7</sup>
Ziele für die Siedlungsentwicklung	Für die Entwicklung der Siedlungen im Furttal gelten folgende Ziele: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Siedlungen werden unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt; die Entwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen werden aktiviert.</li> <li>– Die Versorgung mit täglichen Gütern ist in jeder Gemeinde gewährleistet.</li> <li>– Einerseits werden stark verkehrserzeugende Nutzungen (z.B. Einkaufszentren, arbeitsplatzintensive Nutzungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen) auf geeignete, sehr gut mit ÖV erreichbare Lagen gelenkt. Andererseits werden geeignete, mit Anschlussgleis erschlossene Areale möglichst von produzierenden Betrieben mit Güterumschlag genutzt.</li> <li>– In Umstrukturierungsgebieten wird ein ausgewogener Nutzungsmix zwischen Arbeiten und Wohnen angestrebt (z.B. erhöhte Wohnanteile in Dienstleistungs- und Mischgebieten).</li> <li>– Die historischen Ortskerne werden gewahrt und in geeigneter Form weiterentwickelt.</li> <li>– Siedlungsränder werden klar definiert und gut gestaltet; der öffentliche Raum wird aufgewertet.</li> <li>– Die Zunahme des spezifischen Bauzonenverbrauches wird verringert / gestoppt.</li> <li>– Verdichtungsgebiete sollen in gut erschlossene und landschaftlich wenig empfindliche Lagen zu liegen kommen.<sup>8</sup></li> </ul>
Gliederung des Siedlungsgebiets durch Nutzungs- und Dichtevorgaben	Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 2.2.3) gliedern und differenzieren die Regionen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets durch gebietsweise Nutzungs- und Dichtevorgaben. <sup>9</sup> Einerseits sollen zentrale und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Lagen optimal genutzt werden. Unter Beachtung einer hohen Wohnqualität und eines attraktiven Ortsbildes sollen im Hinblick auf eine haushälterische Bodennutzung möglichst hohe Nutzungsdichten erreicht werden. Andererseits ist in landschaftlich empfindlichen Lagen auf eine ortsangepasste Siedlungsstruktur besonders zu achten. Die Region legt Gebiete, Standorte und Konzepte fest, die überörtliche Bedeutung aufweisen. <sup>9</sup>

<sup>7</sup> Regionaler Richtplan, S. 17

<sup>8</sup> Regionaler Richtplan, S. 22

<sup>9</sup> Kantonaler Richtplan, S. 2.2-4

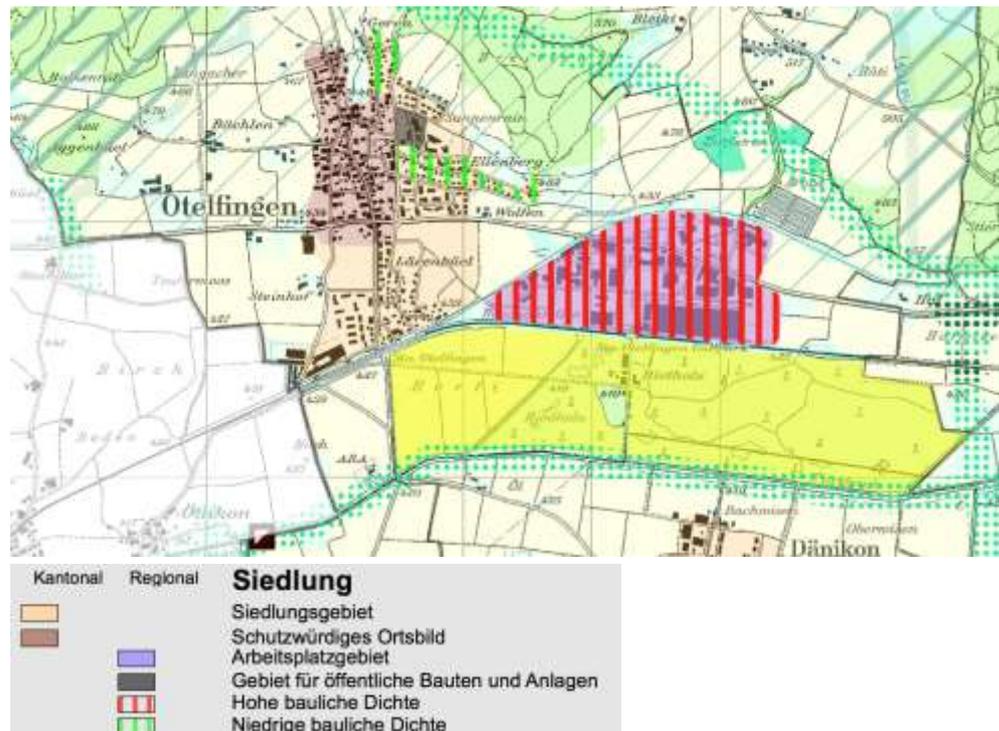


Abb. 6: Ausschnitt Regionaler Richtplan Furttal  
Siedlung und Landschaft Gemeinde Otelfingen (Quelle: ZPF, 2016)

Aufnahme des Bevölkerungswachstums in erster Linie durch Regensdorf

Gemäss kantonalen Prognosen wird die Bevölkerung im Furttal weiter überdurchschnittlich stark wachsen. Die Prognose des Amtes für Statistik geht von 39'900 Personen im Jahr 2030<sup>10</sup> aus. Ein grosser Teil dieses prognostizierten Wachstums soll im Siedlungsgebiet von Regensdorf stattfinden. Eine besondere Rolle kommt hierbei dem 21 ha grossen Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord in Regensdorf zu.

Unteres Furttal: 1'000 zusätzliche Einwohner bis 2030

Das untere Furttal (Gemeinden Otelfingen, Boppelsen, Dänikon und Hüttikon) wies per Ende 2013 6'658 Einwohner auf. Gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG ist die Grösse der Bauzonen künftig ausdrücklich über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen. Zu diesem Zweck legt der regionale Richtplan für die drei Teilregionen Regensdorf, mittleres und unteres Furttal Ziele für das Bevölkerungswachstum für den Zeitraum 2013 - 2030 fest. Für das untere Furttal ist ein Wachstum von 1'000 Personen vorgesehen.<sup>11</sup>

Koordination zwischen den Gemeinden erforderlich

Der regionale Richtplan verzichtet darauf, das Wachstumsziel von 1'000 zusätzlichen Einwohnern im unteren Furttal auf die einzelnen Gemeinden umzulegen. Daher ist eine Koordination der Entwicklungsvorstellungen unter den Gemeinden unerlässlich.

Arbeitsplatzentwicklung

In den letzten Jahren war die Nachfrage nach Wohnraum stärker als diejenige nach Raum für Arbeitsplätze, doch kann daraus nicht gefolgert werden, dass dieser Trend über einen langen Zeitraum anhalten wird. Aus diesen Gründen und um ein weiteres moderates Wachstum zu ermöglichen, legt die ZPF den erwünschten Entwicklungsspielraum bis 2030 auf 22'000 Arbeitsplätze fest. Analog der Wohnnutzung wird insbesondere die Gemeinde Regensdorf einen Grossteil der

<sup>10</sup> Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kt. Zürich, Prognoselauf 2014, Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2014

<sup>11</sup> Regionaler Richtplan, S. 18

zusätzlichen Arbeitsplätze aufnehmen. Das Arbeitsplatzgebiet von Otelfingen soll und kann jedoch ebenfalls einen substantiellen Beitrag hierzu leisten.

Flächensicherung für  
Arbeitsplatznutzungen

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete sind von grosser Bedeutung, um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen. Daher sind diese Flächen planerisch zu sichern. Zudem ist die Sicherung von Arbeitsplatzgebieten auch ein wichtiges Ziel des kantonalen Richtplans, da Arbeitsnutzungen immer häufiger von Wohnnutzungen verdrängt werden.

Festlegung von Nutzungsdichten  
im Regio-ROK

Das Regio-ROK legt für das Siedlungsgebiet in den einzelnen Gemeinden des Furttals in Grundzügen gebietsweise Nutzungsdichten fest. Diese Festlegung hat einen grossen Einfluss auf die anzustrebende bauliche Dichte einerseits und auf das Verkehrsaufkommen andererseits. Die Siedlungs- bzw. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte hat sich an der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs, dem bestehenden Siedlungscharakter wie auch der Bedeutung und Lage der einzelnen Gebiete im Siedlungsgefüge und im Landschaftsraum zu orientieren. Die Siedlungsgebiete des Furttals werden einer von vier Dichtestufen zugeordnet, die höchste Stufe ("hohe Dichte") kommt nur in Regensdorf vor. Daher sind die Bezeichnungen "mittlere", "geringe" und "sehr geringe Dichte" im regionalen Kontext zu interpretieren.

Dichtestufen in Otelfingen

In Otelfingen sind die Quartiere südlich der Landstrasse (mit Ausnahme des Übergangsbereichs zur Kernzone) der Dichtestufe "mittlere Dichte" zugewiesen, der historische Ortskern und das Quartier Bodenacker der Stufe "geringe Dichte" die Hanglagen der Stufe "sehr geringe Dichte".

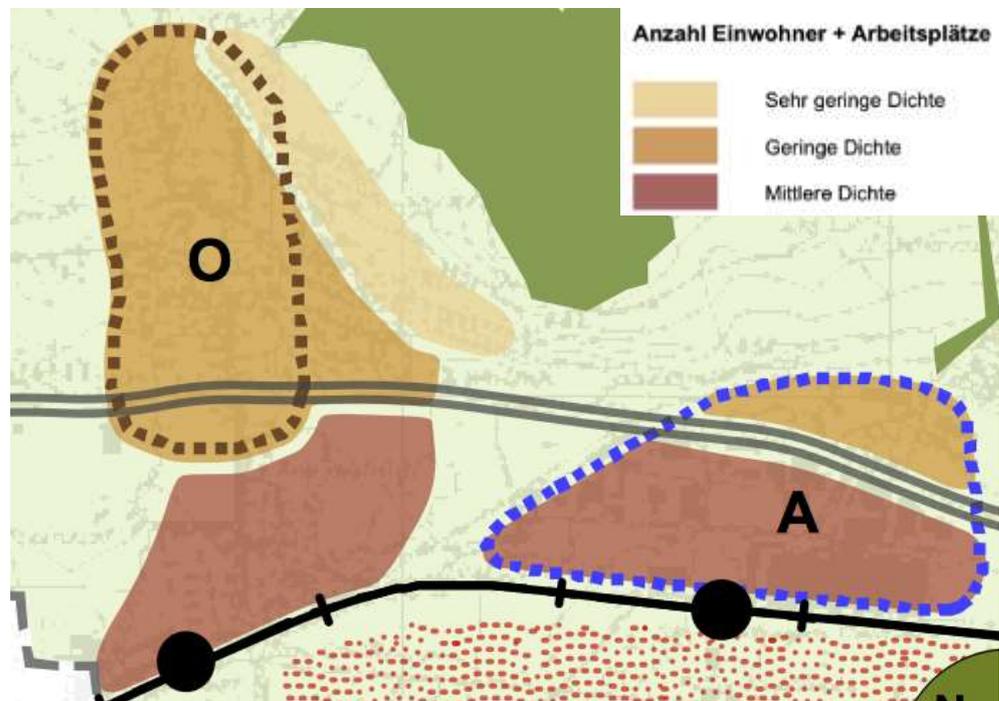


Abb. 7: Ausschnitt Raumordnungskonzept Region Furttal, Bereich Otelfingen  
(Quelle: ZPF, 2011)

Langfristige Entwicklung der Dichte

Neben der Dichtestufe im regionalen Vergleich sind auch die Vorstellungen über die Entwicklung der Dichte relevant. Die langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich, welche 2015 vom Regierungsrat verabschiedet wurde, sieht für Otelfingen eine moderate Erhöhung der Dichte um 10-20% vor.

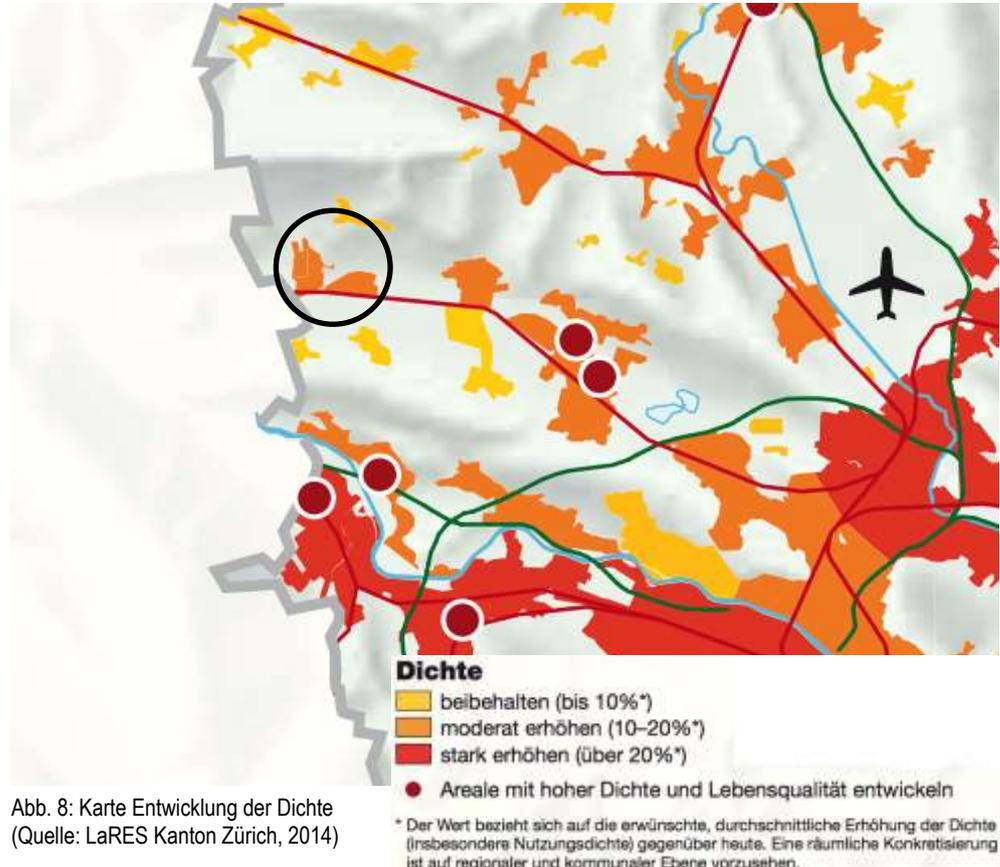


Abb. 8: Karte Entwicklung der Dichte (Quelle: LaRES Kanton Zürich, 2014)

Räumlich differenzierte Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets

Zusätzlich zu den Nutzungsdichten legt der regionale Richtplan auch räumlich differenzierte Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets auf regionaler Stufe fest. Diese richten sich an der städtebaulichen Struktur und am Ortsbild der bestehenden Siedlungen aus. Die Region gliedert und differenziert damit die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebiets durch die Bezeichnung von Gebieten, die umzustrukturieren, weiterzuentwickeln oder zu erhalten und ergänzen sind (vgl. § 30 PBG).

Gebiet zwischen Landstrasse und Bahnlinie weiterentwickeln

Das Gebiet zwischen der Landstrasse und der Bahnlinie ist der Strategie "weiterentwickeln" zugewiesen. Dies bedeutet, dass sich die Nutzungsstrukturen verändern können. Bei der Erneuerung und Verdichtung ist ein Gleichgewicht zu finden zwischen Alt und Neu sowie zwischen Respektieren und Weiterentwicklung der spezifischen Quartierstrukturen.

Übrige Gebiete erhalten und ergänzen

Die übrigen Teile des Siedlungsgebiets von Otelfingen (exkl. Industriezone) sind der Strategie "erhalten und ergänzen" zugewiesen. Dies bedeutet, dass die bestehenden Nutzungsstrukturen bewahrt sind und sich wenig verändern. Eine Verdichtung findet nur zurückhaltend statt.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Regionaler Richtplan, S. 24

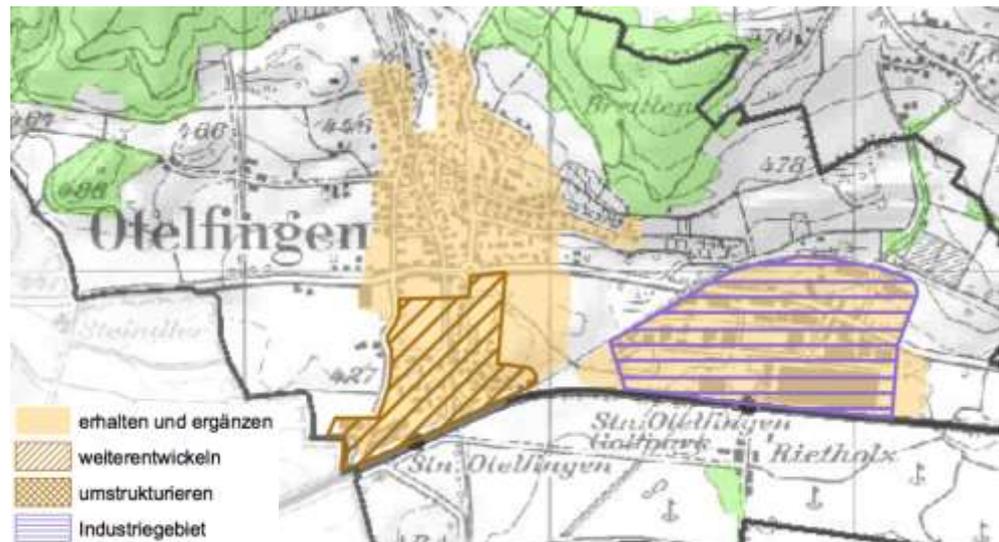


Abb. 9: Ausschnitt Karte Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets  
(Quelle: ZPF, 2016 )

Die übrigen übergeordneten Festlegungen werden in den Kapiteln 6 bis 8 erläutert.

### 3.3.2 Entwicklungskonzept Agro-Landschaft Furttal

Im Furttal überlagern sich die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Landschaft auf engem Raum. 2009 erarbeitete die Zürcher Planungsgruppe Furttal das Entwicklungskonzept Agro-Landschaft Furttal. Darin wurden die konflikträchtigen Nutzungen und ihre Flächenansprüche ermittelt, räumliche Entflechtungsmöglichkeiten geprüft und Vorrangflächen aufgezeigt, die zur Konfliktverminderung beitragen und sich für eine Erweiterung der Intensivkulturen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen eignen. Die detaillierten Inhalte dieses Konzepts auf Gebiet der Gemeinde Otelfingen werden im Kapitel 7 erläutert.

## 3.4 Gemeinde

Die Gemeinde Otelfingen verfügt über zwei kommunale Inventare:

Denkmalpflege

Das Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte wurde am 07.07.1987 vom Gemeinderat festgesetzt. Es besteht aus einem Übersichtsplan im Massstab 1:2'500 und 54 Inventarblättern für die einzelnen Objekte. Diese enthalten für jedes Objekt eine Beschreibung, eine Beurteilung sowie Schutzziele. Auf eine Darstellung dieser Objekte im Siedlungs- und Landschaftsplan wird verzichtet. Im Rahmen der nachgelagerten Nutzungsplanung wird zu prüfen sein, inwieweit das Inventar zu berücksichtigen ist.

Natur- und Landschaftsschutz

Zudem verfügt Otelfingen über das Inventar der kommunalen Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzobjekte, welches 1989 erstellt wurde. Die letzte Revision wurde am 17.12.1997 vom Gemeinderat festgesetzt. Das Inventar umfasst vier Naturschutzgebiete und 26 Landschaftsschutzobjekte mit jeweils einem Objektblatt. Diese sind im Siedlungs- und Landschaftsplan dargestellt.

## 4 Analyse Ist-Situation

### 4.1 Einwohnerentwicklung

#### Bisherige Entwicklung

Stark ansteigende Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Otelfingen verlief, nach einer Phase relativer Stagnation, seit ca. 2000 erneut stark ansteigend: Die Bevölkerung nahm zwischen 2000 und 2015 um knapp 900 Einwohner auf 2'777 Personen zu (+47 %). Dies liegt sowohl deutlich über dem Wachstum der Region Furttal von +28 %, wie auch über demjenigen des gesamten Kantons.

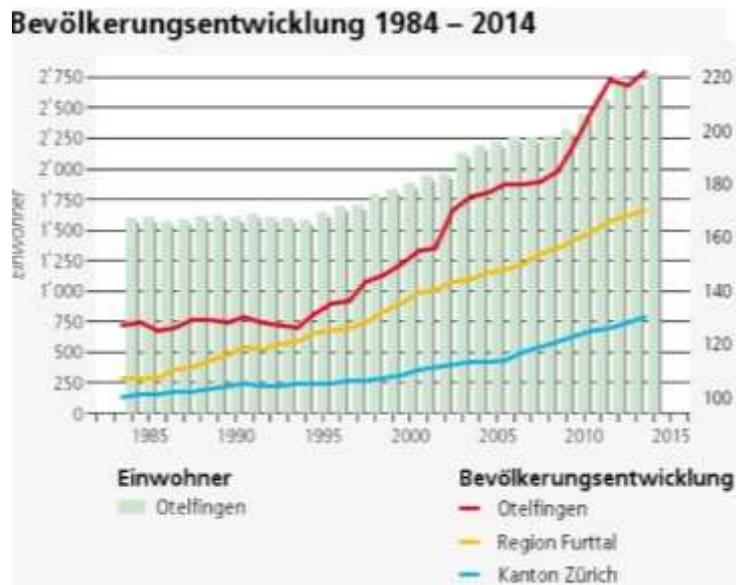


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Otelfingen  
(Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich, 2015)

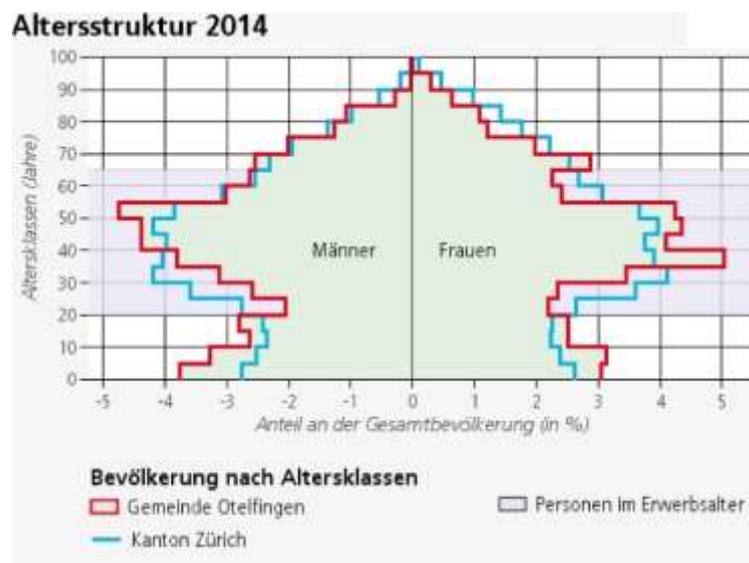


Abb. 11: Altersstruktur Gemeinde Otelfingen  
(Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich, 2015)

**Altersstruktur 1998 – 2015**

Jahr	0 bis 19 Jahre		20 bis 64 Jahre		über 65 Jahre	
	Otelfingen	Kant. ZH	Otelfingen	Kant. ZH	Otelfingen	Kant. ZH
1998	25.8%	21.0%	64.2%	63.7%	10.0%	15.3%
2006	22.6%	20.2%	66.0%	63.8%	11.4%	16.0%
2015	23.7%	19.6%	60.8%	64.1%	15.5%	16.3%

Tabelle 1: Altersstruktur 1998 – 2015 in der Gemeinde Otelfingen  
(Quelle: Statistisches Amt ZH)

hoher Anteil unter 20-Jähriger

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Altersstruktur für die Gemeinde Otelfingen und den Kanton Zürich auf. Auffällig ist der im Vergleich zum kantonalen Mittel höhere Anteil an unter 20-jährigen Personen.

**Prognosen**

Gemäss kantonalen Prognosen wird die Bevölkerung im Furttal weiter überdurchschnittlich stark wachsen. Die Prognose des Amtes für Statistik geht von 39'900 Personen im Jahr 2030 aus.<sup>13</sup> Ein grosser Teil dieses prognostizierten Wachstums soll im Siedlungsgebiet Regensdorf stattfinden. Für das untere Furttal (neben Otelfingen auch die Gemeinden Boppelsen, Dänikon und Hüttikon) sieht der regionale Richtplan ein Bevölkerungswachstum von rund 1'000 Personen zwischen 2013 und 2030 vor.

Demografische Entwicklung als Herausforderung

Der regionale Richtplan verzichtet darauf, das Wachstumsziel von 1'000 zusätzlichen Einwohnern im unteren Furttal auf die einzelnen Gemeinden umzulegen. Daher ist eine Koordination der Entwicklungsvorstellungen zwischen den vier Gemeinden unerlässlich.

Detaillierte Abschätzung der Einwohnerkapazitäten erst in der Nutzungsplanung

Eine detaillierte Abschätzung der Einwohnerkapazitäten der verschiedenen Gebiete (innere Verdichtung im überbauten Gebiet, Reserven aufgrund unüberbauter Einzelparzellen, Gebiet Brüel Nord, Reservezone Grund) kann erst erfolgen, wenn das Mass der zulässigen baulichen Dichte festgelegt wurde. Dies erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung, in der Richtplanung werden lediglich die Grundsätze hierzu festgelegt.

Demografischer Wandel als Herausforderung auch für die Raumplanung

Ein wichtiges Thema, das die gesamte Schweiz in den nächsten Jahrzehnten beschäftigen wird, ist der demografische Wandel. Bekanntermassen nimmt der Anteil betagter Menschen zu, welche auf spezifische Wohnformen angewiesen sind (kleinere, hindernisfreie Wohnungen, gute öV-Anbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung etc.).

markant mehr über 65-Jährige

Die Anzahl der über 65 Jährigen ist in den letzten Jahren markant gestiegen und hat sich dem kantonalen Mittel angenähert. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl Betagter weiterhin erhöhen wird. Insbesondere Hochbetagte haben spezifische Anforderungen an Wohnformen sowie den Pflegebedarf.

<sup>13</sup> 6 Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kt. Zürich, Prognoselauf 2014, Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2014.

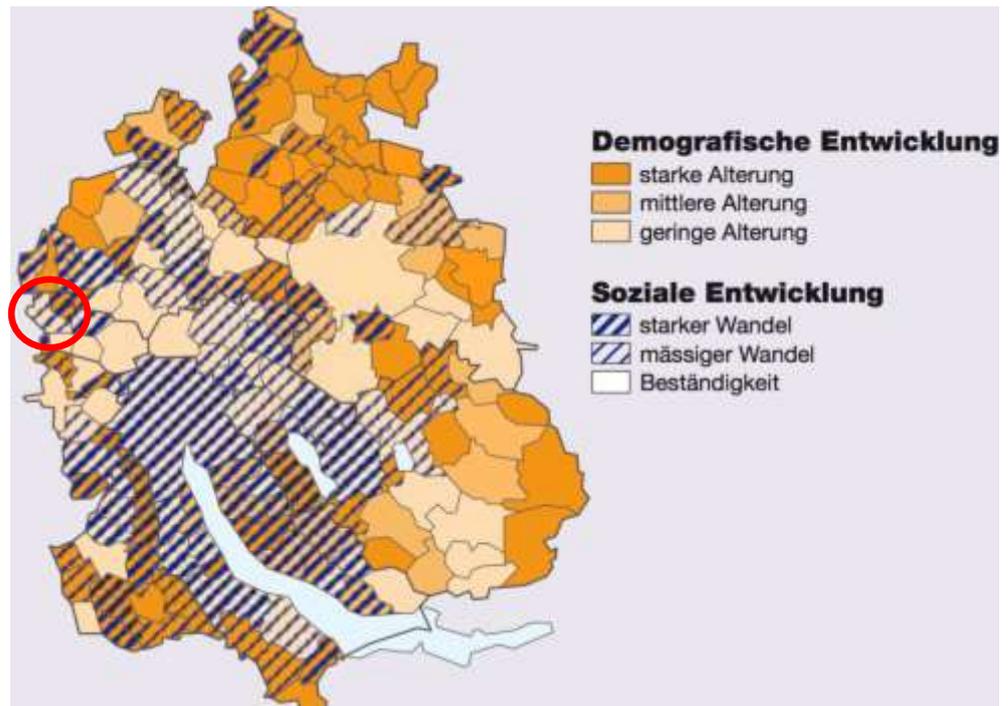


Abb. 12: Karte Gesellschaftliche Veränderung  
(Quelle: LaRES Kanton Zürich, 2014)

Eher geringe Alterung, mässiger sozialer Wandel

Gemäss den Prognosen des Amtes für Statistik ist in Otelfingen von einer im kantonalen Vergleich eher geringen Alterung auszugehen. Bei der sozialen Entwicklung werden im Vergleich zu den andern Gemeinden des Kantons folgende Trends prognostiziert:

- mittlerer Anteil hochqualifizierter Zuwanderung,
- eher hohes durchschnittliches Einkommen,
- durchmischte Lebensstile (weder überwiegend individualisiert noch überwiegend bürgerlich-traditionell).

## 4.2 Beschäftigte

wechselhafte Entwicklung bei den Arbeitsplätzen

Der Gemeinde Otelfingen kommt als Arbeitsplatzstandort regionale Bedeutung zu. 2013 wies die Gemeinde 2'945 Arbeitsplätze auf, was einem Verhältnis von rund 1.1 Arbeitsplätzen pro Einwohner (AP/E) entspricht. Die Region Furttal kommt im Vergleich auf einen Wert von 0.56 AP/E und der gesamte Kanton auf 0.69 AP/E.

starker 3. Sektor und ein paar Landwirtschaftsbetriebe

Otelfingen verfügt über grossflächige reine Arbeitszonen (Industriezone) und über Mischzonen. Mit 11 aktiven Betrieben und 36 Beschäftigten im 1. Sektor spielt die Landwirtschaft aus ökonomischer Sicht in der Gemeinde nur noch eine untergeordnete Rolle.

Wirtschaftssektor	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente
1. Sektor	11	36
2. Sektor	48	370
3. Sektor	194	2101
<b>Total</b>	<b>253</b>	<b>2507</b>

Tabelle 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2013 nach Wirtschaftssektor  
(Quelle: Statistisches Amt ZH)

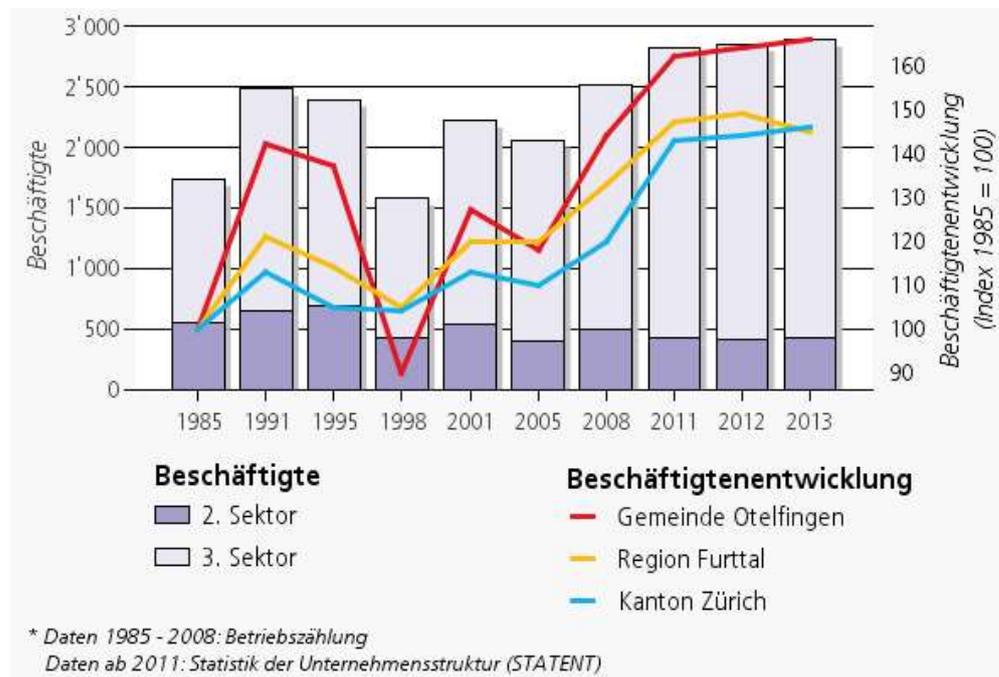


Abb. 13: Entwicklung der Arbeitsplätze in Otelfingen  
(Quelle: Betriebszählung 2008, Bundesamt für Statistik)

Arbeitsplatzentwicklung

Ein Blick auf die Arbeitsplatzentwicklung der letzten 30 Jahre zeigt, dass die Arbeitsplätze stärkeren Schwankungen unterworfen waren. Während anfangs der 1990er-Jahre bereits einmal knapp 2'500 Arbeitsplätze gezählt wurden, ging die Anzahl gegen Ende des gleichen Jahrzehnts auf knapp über 1'500 zurück. Seit Ende der 1990er-Jahre konnten wieder zusätzliche Arbeitsplätze angesiedelt werden.

Prognosen zu Arbeitsplatzentwicklung nicht möglich

Aufgrund der nicht vorhersehbaren konjunkturellen Entwicklung sind Prognosen über die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung über den Betrachtungszeitraum der Ortsplanung (20-25 Jahre) nicht möglich. Zudem bestehen grosse Unterschiede beim Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Nutzungen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte (z.B. Lager, Verteilzentren) sind oft mit unerwünschten Verkehrsbelastungen verbunden. Die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Arbeitsplatznutzungen, welche oft eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, wird angestrebt.

Arbeitsplatzgebiet Otelfingen wichtig für regionale Entwicklung der Arbeitsplätze

In den letzten Jahren war die Nachfrage nach Wohnraum stärker als diejenige nach Raum für Arbeitsplätze, doch kann daraus nicht gefolgert werden, dass dieser Trend über einen langen Zeitraum anhalten wird. Der erwünschte Entwicklungsspielraum für das Furttal bis 2030 beläuft sich auf 22'000 Arbeitsplätze, dies bedeutet gegenüber 2010 rund 3'000 neue Arbeitsplätze. Analog der Wohnnutzung wird insbesondere die Gemeinde Regensdorf einen Grossteil der zusätzlichen Arbeitsplätze aufnehmen. Das Arbeitsplatzgebiet von Otelfingen soll und kann jedoch ebenfalls einen substantiellen Beitrag hierzu leisten.

### 4.3 Nutzungsdichte und Bauzonenkapazität

Bauliche Dichte vs. Nutzungsdichte

In der Nutzungsplanung wird die zulässige bauliche Dichte grundeigentümergebunden festgelegt. In Otelfingen erfolgt dies mit der Ausnutzungsziffer gemäss §§ 254 f. PBG. Diese bestimmt, wie viel anrechenbare Fläche pro Quadratmeter Grundstückfläche gebaut werden darf.

Für viele raumplanerische Fragestellungen ist die Nutzungsdichte interessanter als die bauliche Dichte, beispielsweise bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Die Nutzungsdichte bezeichnet die Anzahl Personen (Einwohner und Beschäftigte) pro Hektare. Die Nutzungsdichte kann mit der baulichen Dichte nicht direkt gesteuert werden, wird von dieser aber mitbeeinflusst.



Abb. 14: Bauliche Dichte und Nutzungsdichte  
(Quelle: Metron)

Geringe Nutzungsdichte als Eigenheit von Otelfingen

Die Wohnzonen weisen in Otelfingen eine durchschnittliche Dichte von rund 70 Personen pro Hektare und die Mischzonen eine solche von rund 50 P/ha auf. Die Arbeitsplatzzonen weisen eine Personendichte von knapp 65 P/ha auf. Damit liegt die Nutzungsdichte in der Gemeinde Otelfingen im Durchschnitt unter derjenigen von Region und Kanton (mit Ausnahme der Arbeitszonen, vgl. Abb. 15).

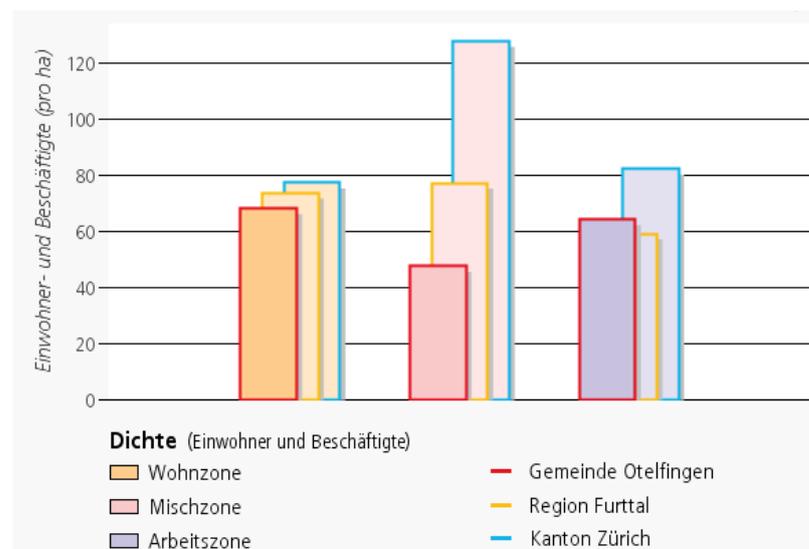


Abb. 15: Siedlungsdichte 2013  
Personen pro ha überbaute Wohn-, Misch- und Arbeitszone (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich)

Die anderen Gemeinden im unteren Furttal weisen im Vergleich dazu unterschiedlich hohe Nutzungsdichten auf. In Boppelsen, Dänikon und Hüttikon sind die Nutzungsdichte in den Wohnzonen mit je rund 40 P/ha deutlich geringer, dafür in

den Mischzonen deutlich höher (Boppelsen rund 70 P/ha, Dänikon rund 90 P/ha). In Hüttikon ist die Nutzungsdichte in den Mischzonen vergleichbar mit derjenigen von Otelfingen. Im unteren Furttal weist lediglich Otelfingen reine Arbeitszonen auf. In Regensdorf als regionalem Zentrum liegt die Nutzungsdichte bei rund 80 P/ha in den Wohnzonen, bei rund 90 P/ha in den Mischzonen und bei knapp 70 P/ha in den Arbeitszonen. In der Stadt Zürich liegt die Nutzungsdichte bei rund 140 P/ha in den Wohn- und den Arbeitszonen und bei rund 330 P/ha in den Mischzonen.

Die Bauzonen-Flächenstatistik zeigt per Ende 2013 folgende Übersicht:

Otelfingen	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
<b>Bauzonen [in Hektaren]</b>					
Bauzonen 2014	32.7	25.0	48.9	4.6	111.1
- davon überbaut	27.4	23.1	40.5	3.4	94.4
- nicht überbaut	5.2	1.8	8.4	1.2	16.7
<b>Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]</b>					
15-Jahres-Verbrauch 1999-2014	1.1	2.8	7.5	0.3	11.6

Abb. 16: Bauzonenreserven und -verbrauch in Otelfingen  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich, 2015)

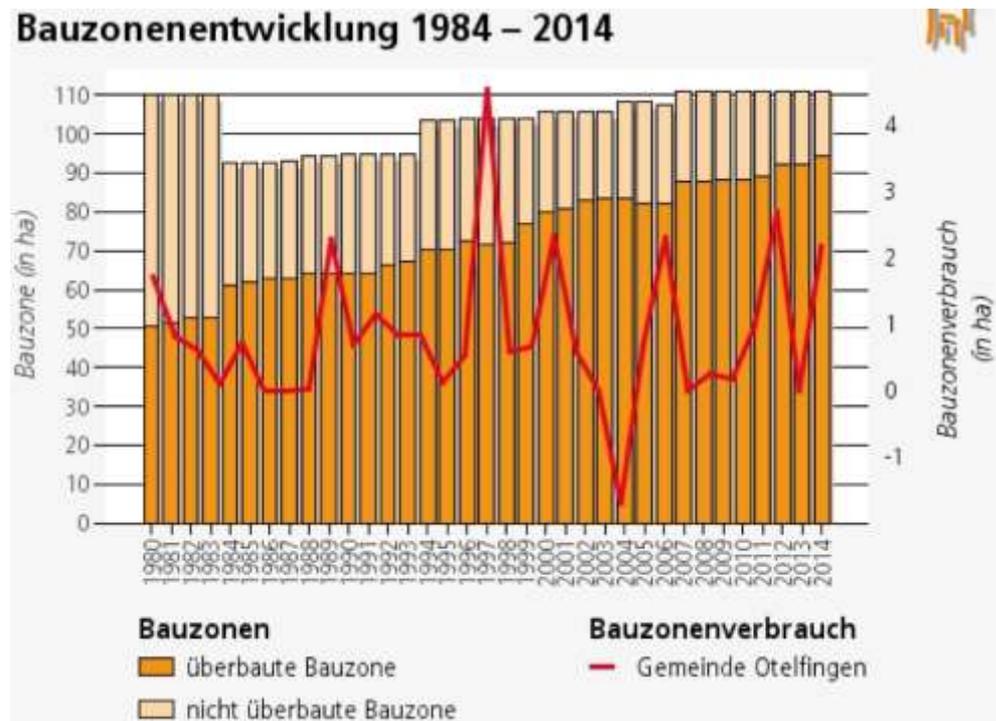


Abb. 17: Bauzonenentwicklung und -verbrauch in Otelfingen  
(Quelle: (Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich, 2015)

Bauzonenverbrauch

In den letzten 15 Jahren betrug der Bauzonenverbrauch in Otelfingen 11.6 ha bzw. 0.77 ha/Jahr. Rund drei Viertel der verbrauchten Bauzonen sind den Arbeitszonen zuzuschreiben (7.5 ha).

## 4.4 Überbauungsgrad

Drei grössere Baulücken

Die Anzahl erschlossener, aber nicht überbauter Einzelparzellen hat in den letzten Jahren stark abgenommen. Zu den grössten Baulücken zählen einerseits drei relativ grosse Parzellen (Im Gatter, Boppelerstrasse / Schmittengasse, Rebbergstrasse). Zudem befindet sich im Dorfzentrum eine grosse unüberbaute Wiese.

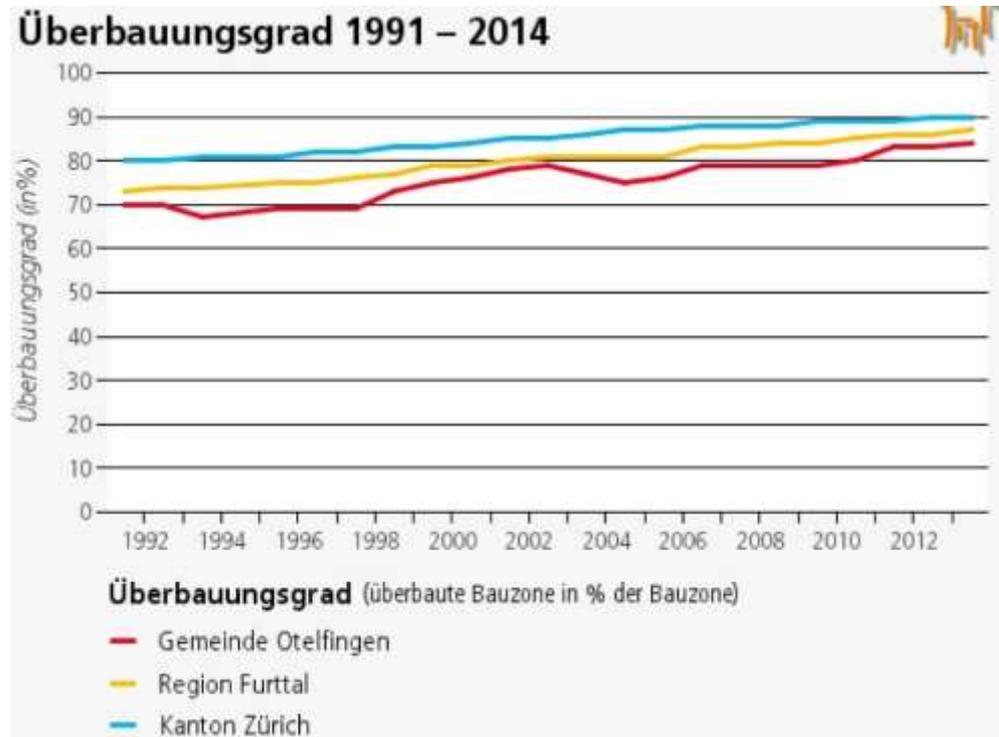


Abb. 18: Überbauungsgrad in Otelfingen  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich, 2015)

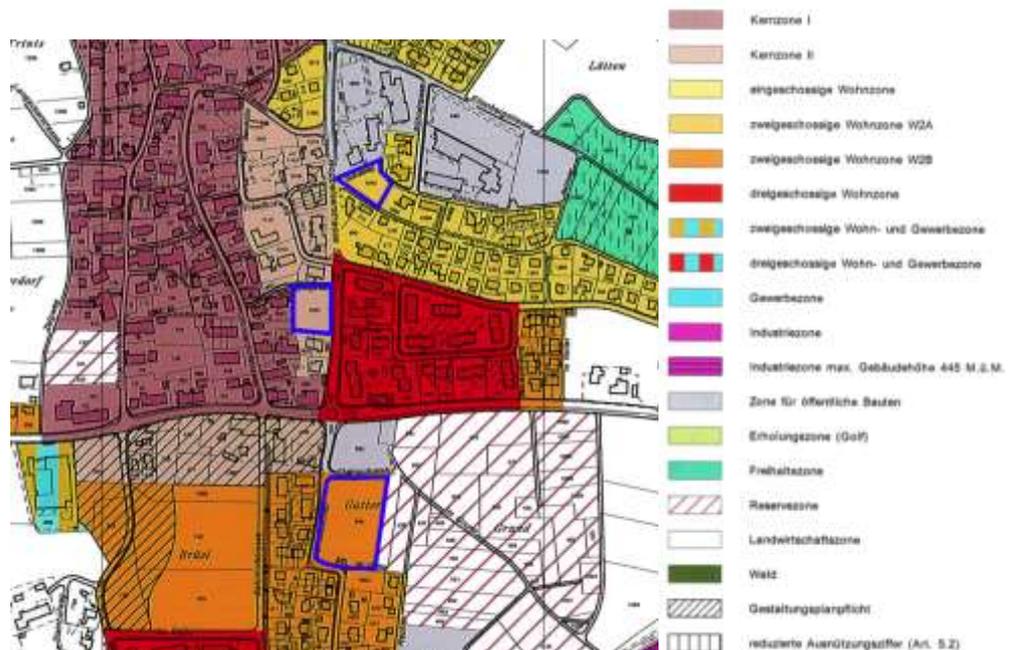


Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Otelfingen mit den Parzellen Kat. Nrn. 994, 1822 und 1042 (grosse Baulücken)

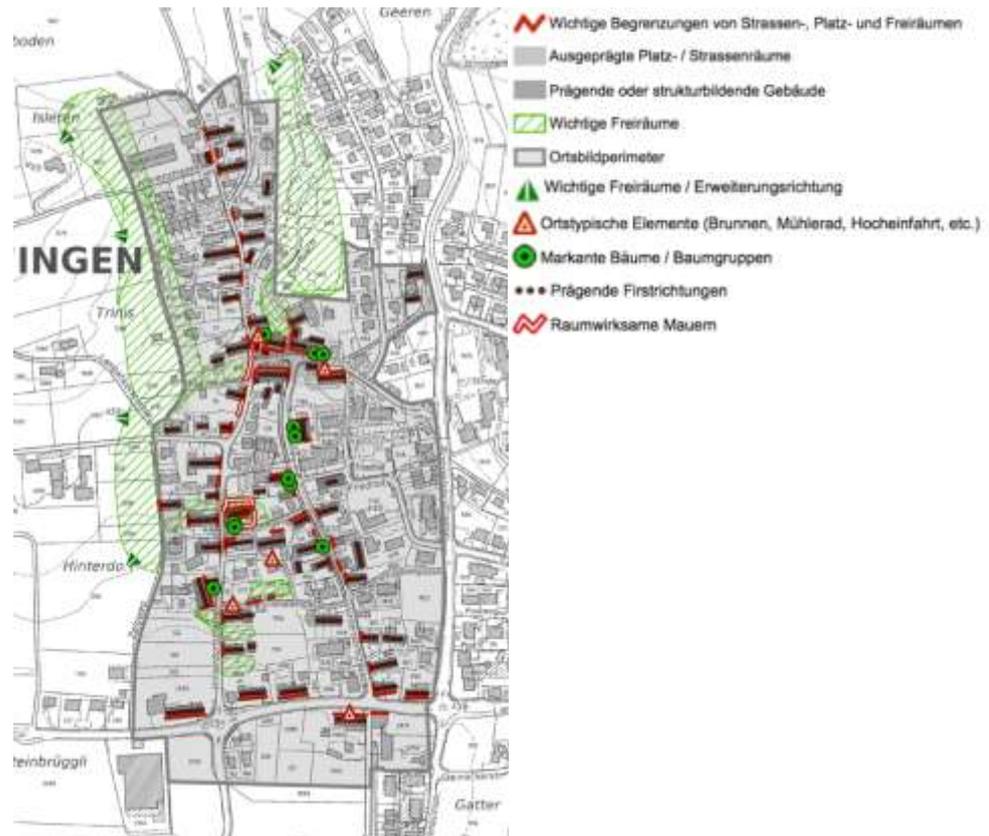


Abb. 20: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder v. überkommunaler Bedeutung (Quelle: GIS-ZH, 2016)

Das Ortsbildinventar des Kantons legt für das Ortsbild von Otelfingen wichtige Freiräume fest (vgl. Abb. 20). Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen somit bei der Ermittlung der vorhandenen Reserven im weitgehend überbauten Gebiet unberücksichtigt bleiben.

#### 4.5 Wohnflächenbedarf und Entwicklung der Haushalte

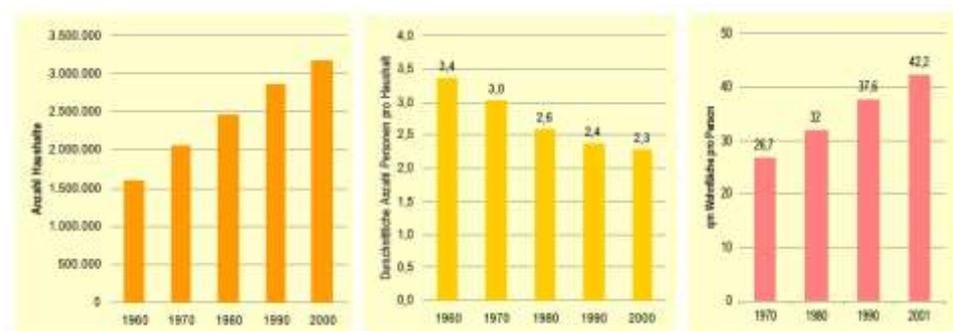


Abb. 21: Anzahl Haushalte in der gesamten Schweiz  
 durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt; durchschnittliche Wohnfläche pro Person  
 (Quelle: BFS, Volkszählung)

Abnehmende Haushaltgrössen führen zu Zunahme des Wohnflächenbedarfs

Gesamtschweizerisch hat sich die Anzahl Haushalte zwischen 1960 und 2000 verdoppelt, die durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt reduzierte sich im gleichen Zeitraum von 3.4 auf 2.3 Personen. Daraus folgt eine starke Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Dieser gesamtschweizerische Trend ist auch in Otelfingen zu beobachten.

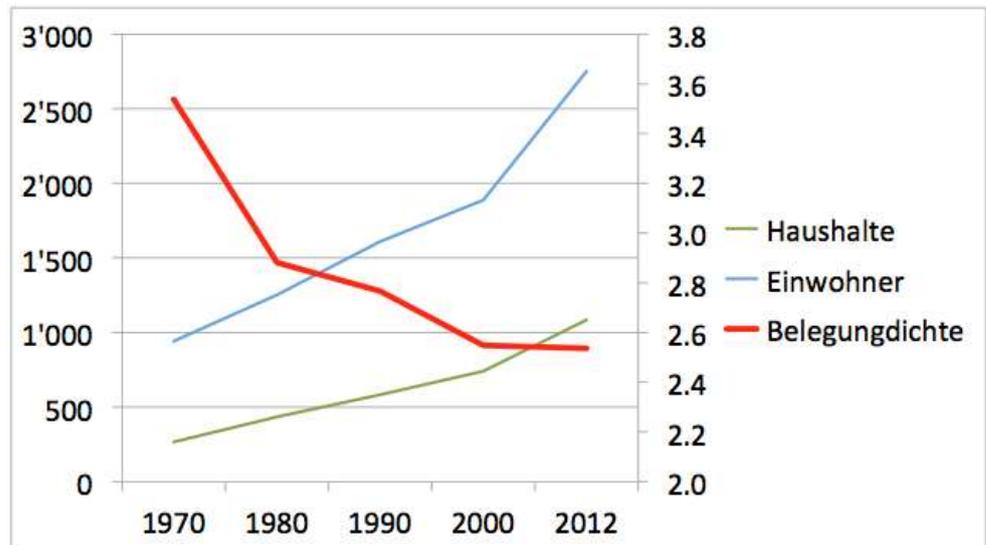


Abb. 22: Entwicklung der Haushalte in Otelfingen  
(Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich / PLANAR, 2016)

Abb. 23: Zusammenhang Alterung und Wohnflächenbedarf

(Quelle: PLANAR)

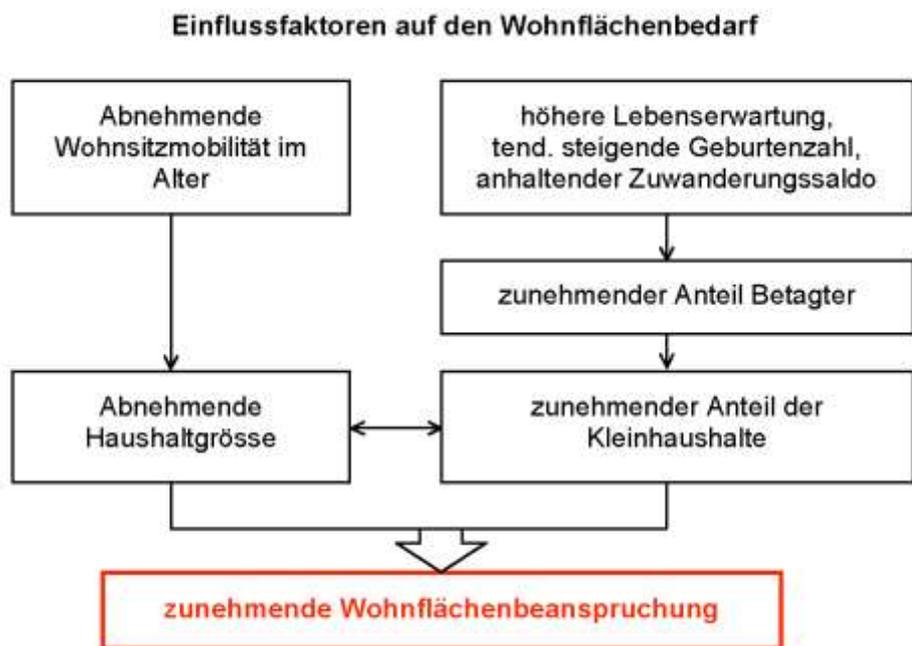
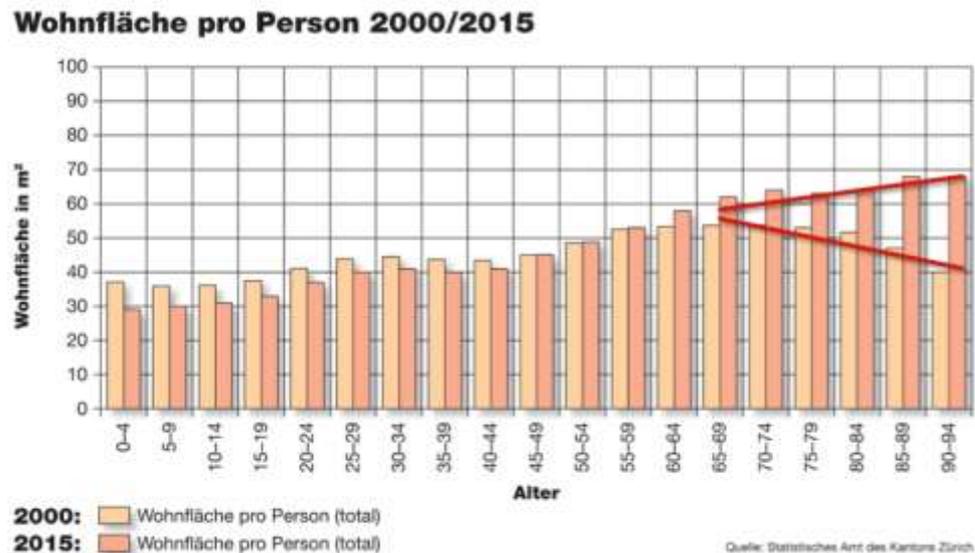


Abb. 23 zeigt die wichtigsten Einflussfaktoren für den zunehmenden Wohnflächenbedarf im Alter. Die dargelegten Zusammenhänge sind vor allem in den letzten 15 Jahren aufgetreten (vgl. Abb. 24).

Abb. 24: Wohnfläche pro Person nach Altersklassen 2000/2015

(Quelle: Statistisches Amt, ARE)



Weiterhin leicht zunehmender Wohnflächenbedarf pro Person

Aufgrund gestiegener Komfortansprüche ist weiterhin von einem leicht zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Person auszugehen. In den Städten wurde dieser Trend inzwischen gestoppt, ausserhalb der Städte hat er sich jedoch lediglich verlangsamt. Ein Teil der Reserven wird vom zunehmenden Wohnflächenbedarf konsumiert.

Konsequenzen für die Ortsplanung

Selbst ohne Bevölkerungswachstum werden daher zusätzliche Wohnungen benötigt. Das Halten der Bevölkerung bedingt zusätzliche Geschossflächen.

#### 4.6 Kleinquartieranalyse

Das Amt für Statistik stellt reichhaltige Datengrundlagen in hoher räumlicher Auflösung bereit, welche auch für die Ortsplanung zahlreiche Analysen ermöglichen. Die Daten umfassen insbesondere Angaben zur Struktur der Bevölkerung (z.B. Haushalte mit Personen über 75 Jahren oder mit Schulkindern) und der Gebäude (z.B. Gebäudealter, Anteil EFH / MFH, Anteil Stockwerkeigentum). Die Daten liegen in einer räumlichen Auflösung von sogenannten Kleinquartieren vor, was in der Regel einigen wenigen Strassengevierten entspricht. Das Siedlungsgebiet von Otelfingen wurde in rund 40 solche Kleinquartiere eingeteilt. Mit der Kombination verschiedener Indikatoren aus diesen Datensätzen lässt sich insbesondere das Potenzial für die Siedlungserneuerung für jedes dieser Kleinquartiere grob abschätzen. Zudem liefert die Analyse weitere Hinweise auf mögliche künftige Entwicklungen. Daraus ergeben sich Ansatzpunkte, wie die Ortsplanung dazu beitragen kann, die Siedlungsentwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Grundsätzlich eignen sich Kleinquartiere mit folgenden Eigenschaften am ehesten zur Schaffung von neuen Wohnflächenangeboten:

- Niedriger Ausbaugrad
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf bzw. Ersatz (typischerweise Baujahre 1945 - 1975)

- Hoher Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 75<sup>14</sup>
- Niedriger Anteil an Haushalten mit Schulkindern
- Bei MFH: geringer Anteil an Stockwerkeigentum
- Heutige Nutzungsdichte geringer als Vorgabe aus dem regionalen Richtplan

Gefahr von statistischen Ausreissern

Die Kleinquartiere von Otelfingen umfassen in einzelnen Fällen lediglich sehr kleine räumliche Einheiten mit ein paar wenigen Gebäuden. Daraus können statistische Ausreisser resultieren, was bei der Analyse der Daten zu beachten ist.

Stand der Daten

Die für die Kleinquartieranalyse verwendeten Daten wurden aus verschiedenen Datensätzen aggregiert, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten letztmals nachgeführt wurden (je nach Datensatz zwischen 2012 und 2014). Dies führt einerseits zu einzelnen Inkonsistenzen. Andererseits sind die neuesten Entwicklungen in den Daten noch nicht abgebildet.

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad beziffert das noch vorhandene bauliche Potential: Je tiefer er ausfällt, desto höher die Reserven. Damit erhöht sich grundsätzlich die Eignung eines Gebiets für Siedlungserneuerung.

Der Ausbaugrad der Wohnzonen (ohne Kernzone) beträgt über das gesamte Siedlungsgebiet von Otelfingen betrachtet 52.4 % (Stand: 2016) und liegt damit klar unter dem Durchschnittswert des Furttals (62.8 %) bzw. des gesamten Kantons (71.5 %). Der Grund für diesen niedrigen Wert liegt in der relativ grossen Fläche eingezonerter, aber noch nicht überbauter Bauzonen. Somit bestehen hier noch erhebliche Reserven.

Unterteilt in die verschiedenen Bauzonentypen beträgt der Ausbaugrad in den Wohnzonen 84.3 %, in den Mischzonen 64.8 % und in den Arbeitszonen 44 %.

Der Ausbaugrad in den bereits überbauten Wohnzonen liegt hingegen mit 90.4% über den Durchschnittswerten des Furttals (85.2 %) bzw. des gesamten Kantons (75.7 %), dies ist ein Indiz für die gute Ausnützung der überbauten Wohnzonen.

---

<sup>14</sup> Auch ein hoher Anteil von Haushalten in der sogenannten "späten Familienphase" begünstigt Veränderungsprozesse in einem Quartier, jedoch ist der Effekt weniger stark ausgeprägt als bei den Haushalten in der späten Pensionierungsphase.

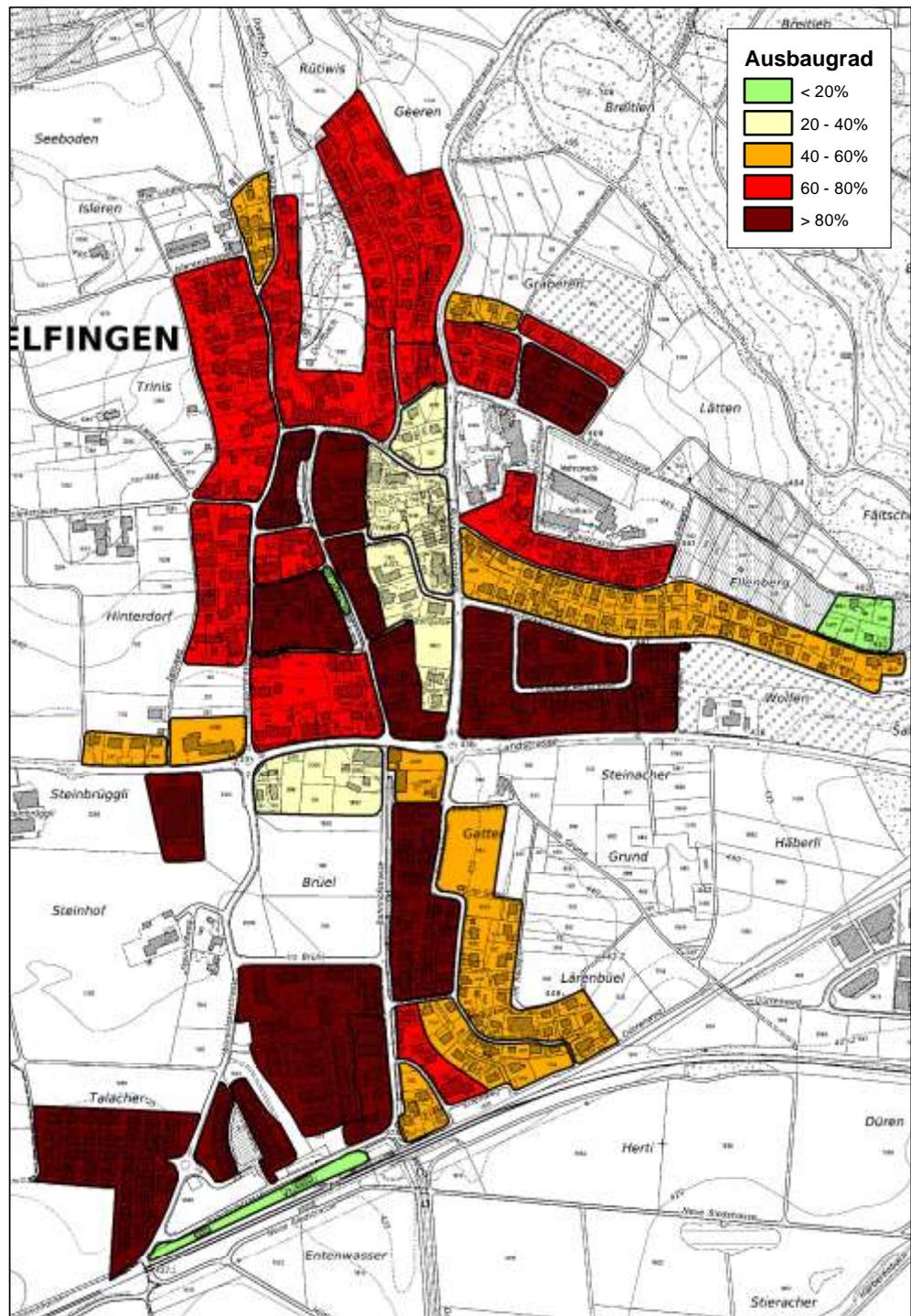


Abb. 25: Ausbaugrad nach Kleinquartieren  
(Quelle: PLANAR / GIS-ZH)

Insbesondere die neueren Kleinquartiere sowie die Kleinquartiere entlang der Vorderdorfstrasse in der Kernzone weisen einen sehr hohen Ausbaugrad auf. Niedrige Ausbaugrade ergeben sich u.a. beim Kleinquartier zwischen der Rebbegg- und der Sandackerstrasse sowie rund um die Lärenbühlstrasse. Besonders niedrig ist der Ausbaugrad in der Kernzone K II. Dort befinden sich noch diverse unüberbaute Parzellen.

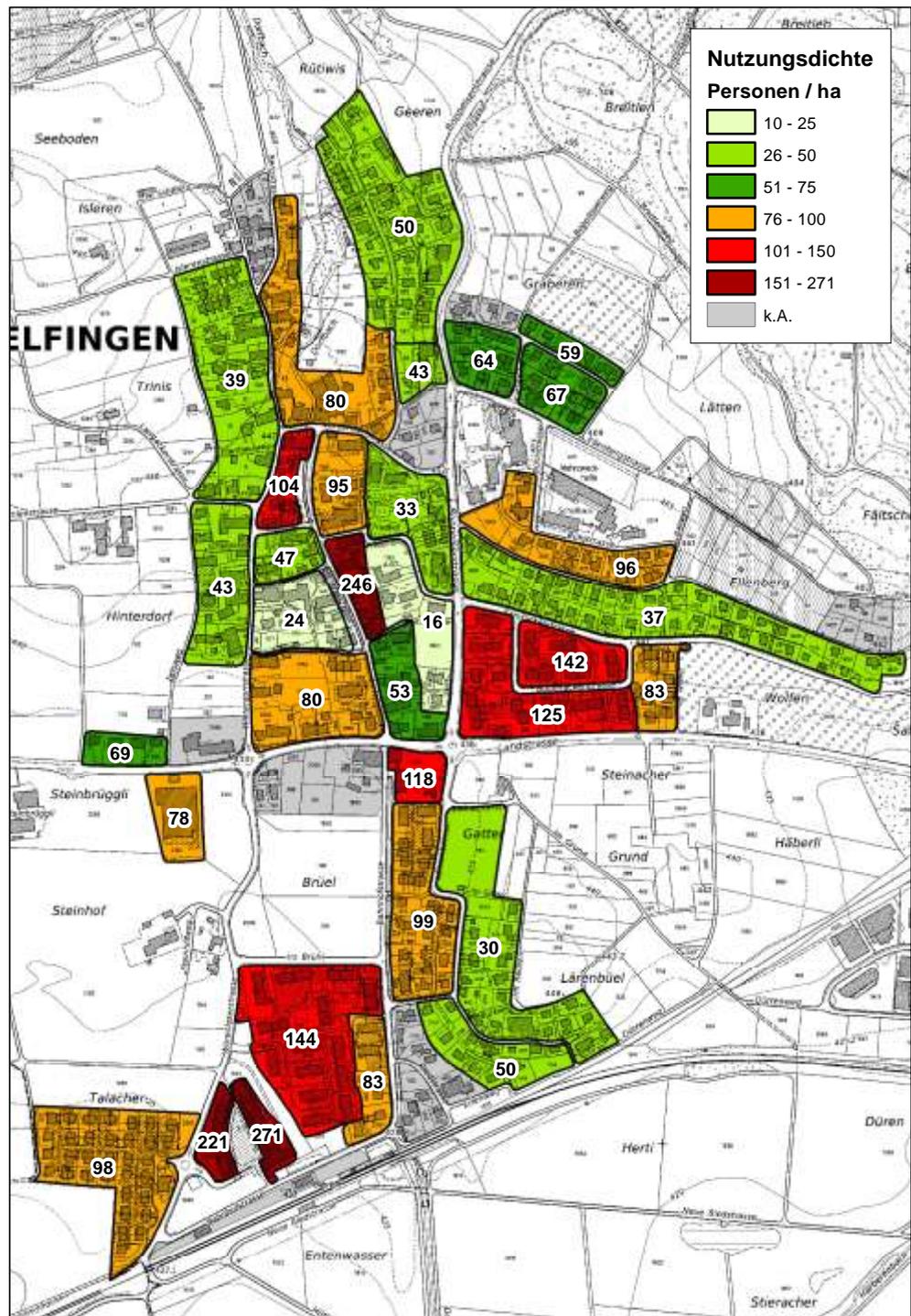


Abb. 26: Nutzungsdichte nach Kleinquartieren  
(Quelle: PLANAR / GIS-ZH)

Die höchste Nutzungsdichte weisen die Kleinquartiere Brüel Süd , Bodena-  
ckerstrasse und Talacker West auf, die niedrigsten Nutzungsdichten finden sich in  
den älteren Einfamilienhausquartieren.

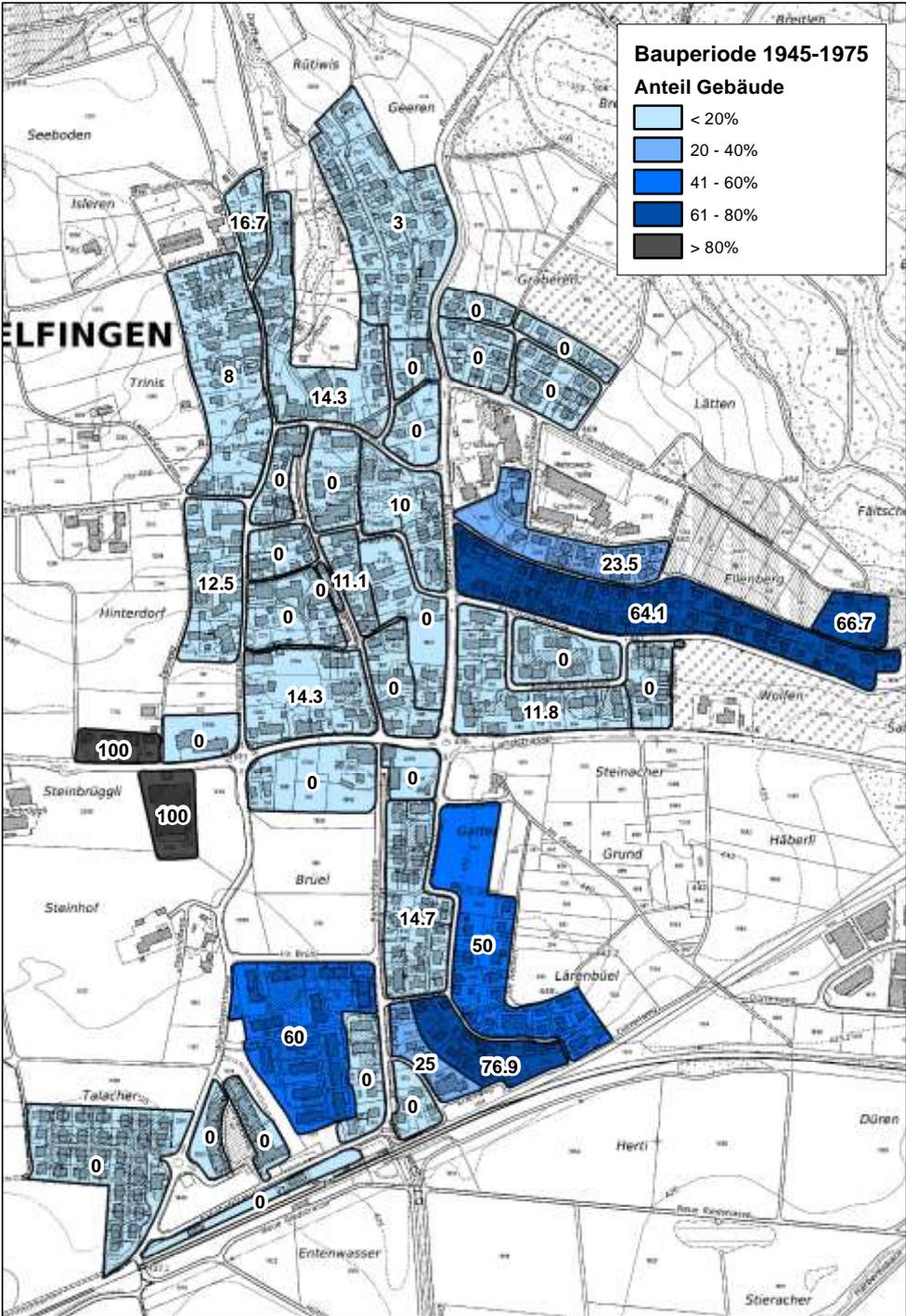


Abb. 27: Anteil Gebäude mit Bauperiode 1945-1975 nach Kleinquartieren (Quelle: PLANAR / GIS-ZH)

Otelfingen weist relativ wenige Quartiere mit einem hohen Anteil an Gebäuden der Bauperiode 1945-1975 auf. Die höchsten Anteile finden sich südwestlich der Lärenbühlstrasse sowie zwischen der Sandacker- und der Ellenbergstrasse. Auch die Kleinquartiere Brüel Süd und nordöstlich der Lärenbühlstrasse weisen relativ hohe Anteile von Gebäuden aus dieser Bauperiode auf.





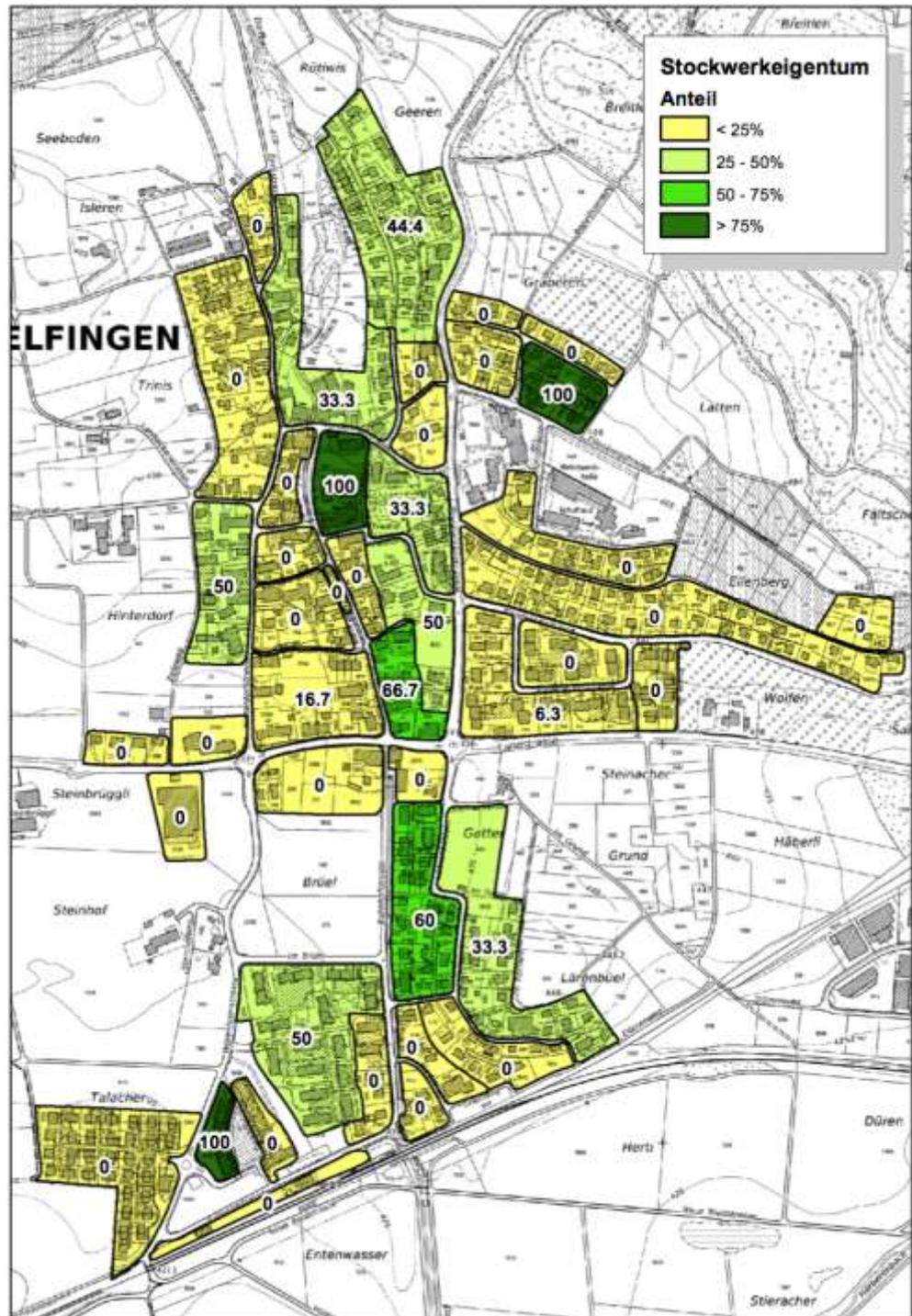


Abb. 30: Anteil Stockwerkeigentum nach Kleinquartieren  
(Quelle: PLANAR / GIS-ZH)

Hohe Anteile an Mehrfamilienhäusern finden sich in Otelfingen im Kleinquartier Brül Süd sowie entlang der Bodenackerstrasse. Auch die Kernzonen weist diverse Mehrfamilienhäuser auf. Beim Anteil der Mehrfamilienhäuser mit Stockwerkeigentum zeigt sich kein eindeutiges Bild. Viele Quartiere weisen gar keine Mehrfamilienhäuser auf, weshalb der Wert dort null beträgt.



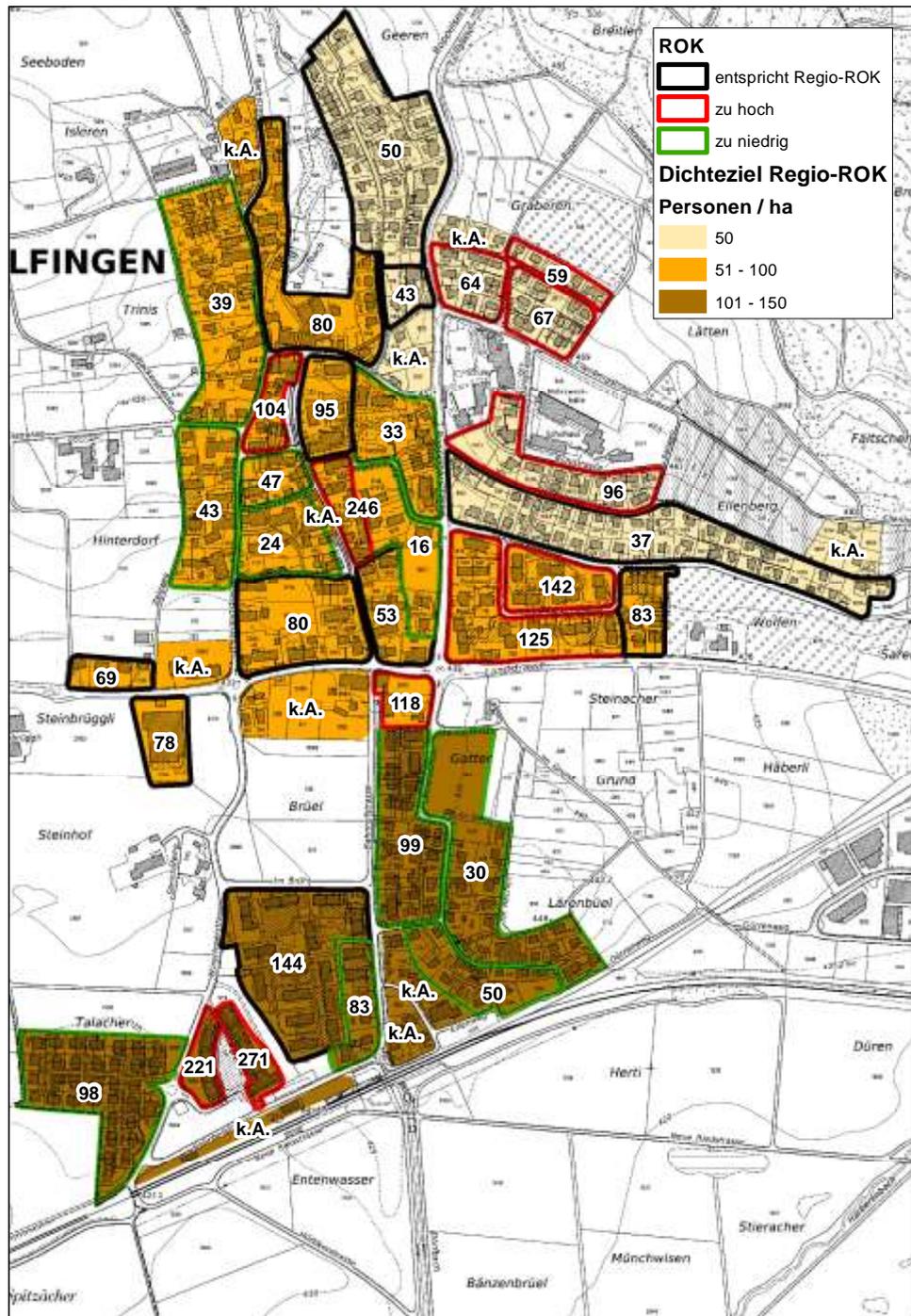


Abb. 32: Vergleich Nutzungsdichte aktuell und Dichteziel Regio-ROK  
(Quelle: PLANAR / GIS-ZH)

Ein Vergleich der aktuellen Nutzungsdichte mit den Dichtezielen aus dem Regio-ROK zeigt für die Einfamilienhausquartiere östlich der Bahnhofstrasse sowie den westlichen Teil der Kernzone zu niedrige Nutzungsdichten. Zu hohe Nutzungsdichten weisen hingegen die Kleinquartiere entlang der Bodenackerstrasse, nördlich der Rebbergstrasse und entlang der Breitenstrasse auf.

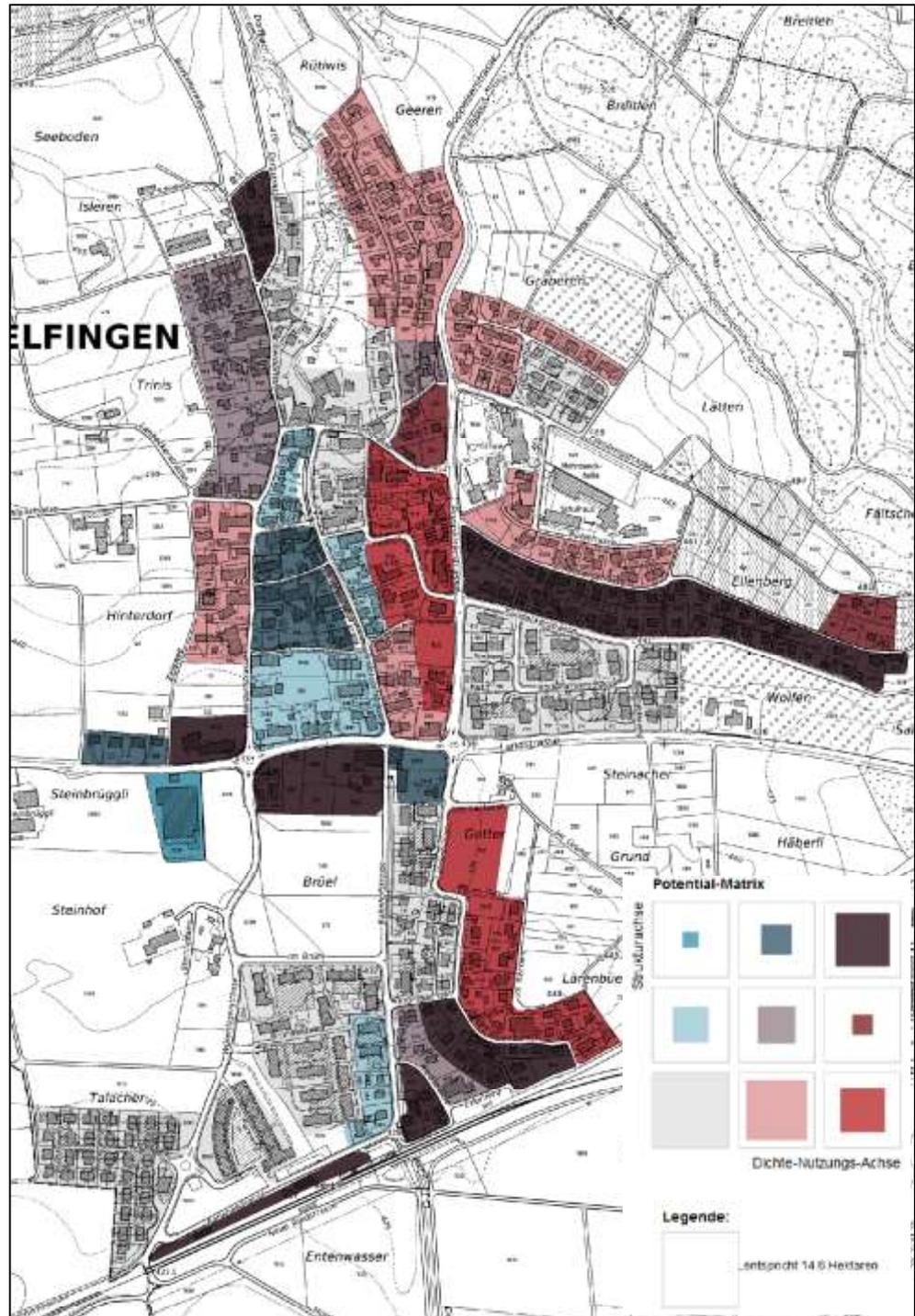


Abb. 33: Potenzialhinweiskarte

Die Grösse der Quadrate unten rechts ist proportional zur Fläche der Kleinquartiere der jeweiligen Kategorie, ein voll ausgefülltes Quadrat entspricht 14.6 ha (Quelle: Statistisches Amt Kt. Zürich / PLANAR, 2016)

Hinweis auf das Potenzial einzelner Kleinquartiere für die bauliche Erneuerung

Die Potenzialhinweiskarte gibt einen Hinweis auf das Potenzial der einzelnen Kleinquartiere für die bauliche Erneuerung. In der Karte werden Gebiete aufgrund ihrer Struktur in Kategorien eingeteilt. Jedes Kleinquartier ist entsprechend seiner

Kategorie eingefärbt, zudem zeigt die Potential-Matrix, wie gross die Fläche der Kleinquartiere pro Kategorie in der Gemeinde ist.<sup>15</sup>

Zwei Achsen	<p>Für die Bildung der Kategorien werden verschiedene zentrale Indikatoren zu zwei übergeordneten Achsen zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dichte-Nutzungs-Achse</li> <li>– Strukturachse</li> </ul>
Dichte-Nutzungs-Achse	<p>Die erste Achse misst die Dichte und die Nutzung eines Gebiets. Sie setzt sich zusammen aus zwei Indikatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbaugrad</li> <li>– Nutzungsdichte</li> </ul> <p>Für die Berechnung der Dichte-Nutzungs-Achse wurde zudem berücksichtigt, in welchem Handlungsraum (gemäss kantonalem Raumordnungskonzept) sich ein Gebiet befindet.</p>
Strukturachse	<p>Als zweite Achse wird eine Strukturachse eingeführt. Die Grundannahme für die Achse besteht darin, dass bestimmte Gebäude- und Haushaltsstrukturen eine Entwicklung fördern oder hemmen können.</p> <p>Die Strukturachse setzt sich zusammen aus vier Indikatoren zur Gebäude- und Bewohnerstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976 (+)</li> <li>– Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase (+)</li> <li>– Anteil Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum (-)</li> <li>– Anteil Haushalte mit Schulkindern (-)</li> </ul> <p>Indikatoren mit einem + erhöhen die Eignung für Erneuerungsprozesse, Indikatoren mit einem - verringern sie.</p>
Zunehmende Rot- bzw. Blau-Färbung	<p>Dabei gilt: Mit zunehmender Rot-Färbung entlang der horizontalen Ebene nimmt die Eignung für Siedlungserneuerung aufgrund von geringer Dichte und Nutzung zu. Mit zunehmender Blau-Färbung entlang der vertikalen Ebene nimmt die Eignung aufgrund von Gebäude- und Haushaltsstrukturen zu. Durch die Verschmelzung der beiden Eignungsachsen gibt es zudem violett-bräunliche Farbtöne in Quartieren, in denen sowohl eine Eignung aufgrund von geringer Dichte und Nutzung als auch eine Eignung aufgrund der Gebäude- und Bewohnerstruktur vorliegt. Die Zahl von Kleinquartieren mit einem hohen Erneuerungspotenzial ist im Vergleich zu anderen Gemeinden eher gering. Flächenmässig dominieren die Gebiete in hellgrau oder pink, welche kein oder höchstens ein geringes Erneuerungspotenzial aufweisen.</p>
Karte als erster Hinweis für mögliche Erneuerungsgebiete	<p>Ob sich ein Gebiet zur Entwicklung eignet, hängt von weiteren Faktoren und strategischen Überlegungen ab. Die Karte ist somit lediglich als erster Hinweis auf mögliche Erneuerungsgebiete zu verstehen.</p>
Fazit Kleinquartieranalysen	<p>Die Kleinquartieranalysen und die Potenzialhinweiskarten zeigen, dass in diversen Kleinquartieren von Otelfingen beträchtliche Potenziale für die bauliche Erneuerung bestehen. Dies betrifft insbesondere folgende Kleinquartiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhofnahe Kleinquartiere entlang der Riedt- und der Lährenbühlstrasse</li> </ul>

<sup>15</sup> Unter

[http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_innere/statistik/de/themen/immobilien\\_raum/siedlungserneuerung.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/themen/immobilien_raum/siedlungserneuerung.html) ist auch eine Darstellung nach Anzahl Einwohner verfügbar.

- direkt Südlich an die Landstrasse angrenzende Kleinquartiere beidseits der Bahnhofstrasse
- Kleinquartier zwischen Sandacker- und Rebbergstrasse

#### 4.7 ÖV-Erschliessungsgüte

Berechnungsgrundlage für ÖV-Güteklassen

Die Erschliessungsgüte ist über das Verkehrsangebot an einem bestimmten Punkt (z.B. an einer Haltestelle) definiert. Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, dabei bilden drei einfach zu bestimmende Kriterien die Berechnungsgrundlage:

- die Art des ÖV-Verkehrsmittels an einer Haltestelle
- Kursintervall an einer Haltestelle
- Distanz zu einer Haltestelle (Luftlinie)

Die Güteklasse A bedeutet eine sehr gute Erschliessung eines Standortes. Solche Werte werden im Furttal nicht erreicht. Die beste Güteklasse im Furttal ist B und in einem Umkreis von 300 m um den Bahnhof sowie einzelne Bushaltestellen von Regensdorf erreicht. Die Güteklasse C gilt u.a. für Gebiete im Umkreis von 300 m um einen Bahnhof, welcher im Halbstundentakt bedient wird, die Güteklasse D u.a. für Gebiete im Umkreis von 300 m um eine Haltestelle, welche im Halbstundentakt bedient wird, die Güteklasse E u.a. für Gebiete im Umkreis von 500 m um solche Haltestellen. Die schlechteste Güteklasse F kommt im Furttal lediglich im westlichen Teil des Industriegebiets von Regensdorf vor.

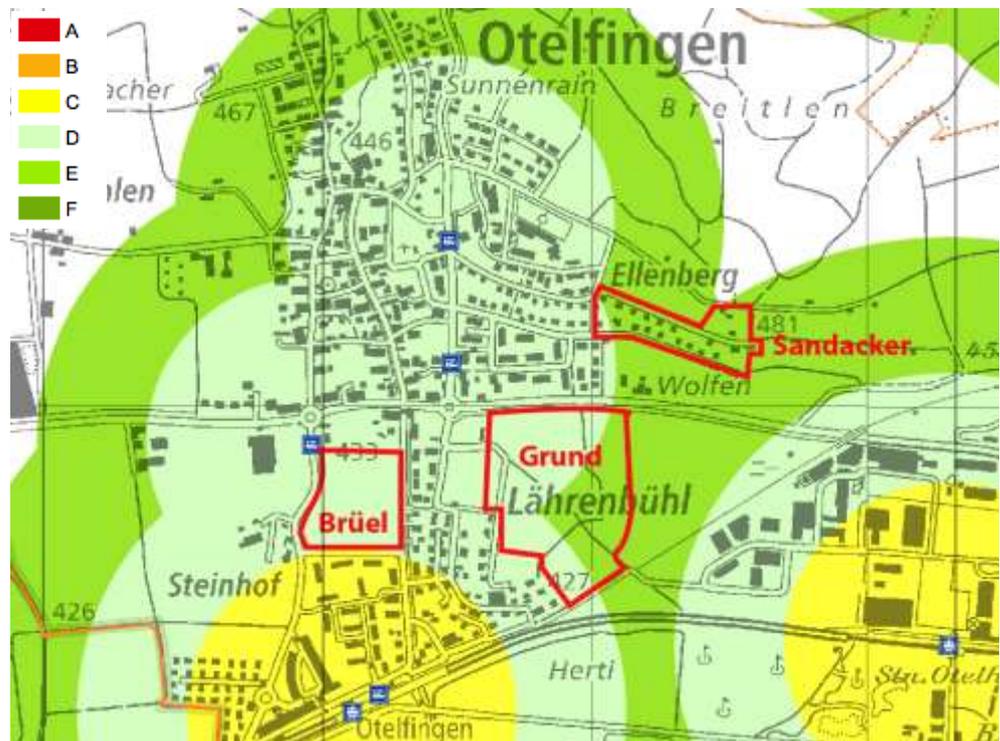


Abb. 34: öV-Güteklassen Fahrplanjahr 2014/15 mit den Gebieten Brüel Nord, Grund und Sandacker Ost (Quelle: GIS-ZH, 2016)

ÖV-Güteklassen in Otelfingen

Der grösste Teil des Siedlungsgebiets von Otelfingen liegt in der ÖV-Güteklasse D. Die bahnhofnahen Gebiete liegen in der Güteklasse C, die peripheren Gebiete in der Güteklasse E.

## 4.8 Bemerkungen zum altersgerechten Wohnraum

Erhöhung der Nutzungsdichte  
auch ohne Erhöhung der  
baulichen Dichte

Der Begriff "Verdichtung" wird vielfach mit einer Erhöhung der baulichen Dichte gleichgesetzt. Die grosse Herausforderung der Siedlungsentwicklung liegt jedoch primär in der Erhöhung der Nutzungsdichte. Diese beinhaltet nicht zwingend auch eine Erhöhung der baulichen Dichte. So kann eine Erhöhung der Nutzungsdichte auch stattfinden, ohne dass an der zulässigen Ausnützungsziffer etwas verändert wurde. Das häufigste Beispiel hierfür ist der Generationenwechsel: Der Bezug neuer Wohnungen fällt oft mit der Familiengründungsphase zusammen. Somit werden die Wohnungen zunächst von den Eltern und ihren Kindern bewohnt. Sind die Kinder erwachsen, ziehen sie in der Regel aus; die Wohnung wird noch von zwei Personen bewohnt. Verschiedene Gründe können dazu führen, dass die Wohnung schliesslich nur noch von einer einzigen Person bewohnt wird (Scheidung, Pflegebedürftigkeit oder Tod der anderen Person).

Von älteren Menschen bewohnte  
Wohnungen bergen Potenzial

In diesen Wohnungen schlummert ein erhebliches Potenzial zur Erhöhung der Nutzungsdichte ohne Veränderung der baulichen Dichte. Dieses Potenzial kann realisiert werden, wenn es gelingt, dass die Wohnungen wieder von Familien bewohnt werden. Da viele ältere Menschen das bekannte Wohnumfeld schätzen und nicht wegziehen möchten, kann der Generationenwechsel oftmals nur erfolgen, wenn für die alternde Bevölkerung in der näheren Umgebung ansprechende Wohnangebote für die Nachfamilienphase bestehen, welche eine valable Alternative zu den Einfamilienhäusern oder den Familienwohnungen bieten.

Dieses Beispiel zeigt, dass eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht einzig und alleine durch planerisches Handeln erfolgen muss.

Altersgerechte Gestaltung von  
Neuüberbauungen wünschens-  
wert

Die Neubaugebiete sollen nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass sie auch für ältere Menschen attraktiv sind. Währenddem die Hindernisfreiheit der Wohnungen heute Standard ist, ist der Altersgerechtigkeit der Wohnungsgrössen, der Grundrissgestaltung und die Grösse und Anzahl von Nasszellen und Nebenräumen hingegen weiterhin besondere Beachtung zu schenken.

Auch Wohnumfeld wichtig für  
Ältere

Neben den Wohnungen trägt auch das Wohnumfeld dazu bei, dass eine Siedlung für ältere Menschen attraktiv ist, insbesondere betrifft dies die Gestaltung der Freiräume, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Einrichtungen für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Auswirkungen können nicht  
prognostiziert werden

Ob die Neuüberbauungen von der alternden Bevölkerung als Alternative zu den bestehenden Einfamilienhäusern oder Familienwohnungen akzeptiert werden, wird sich weisen.

## 5 Ziele

### 5.1 Leitbild 2004

Teilrevision der BZO 2003 von Gemeindeversammlung zurückgewiesen

Ende 2003 wurde der Gemeindeversammlung eine Teilrevision der BZO unterbreitet, welche u.a. die Einzonung der Reservezone "Grund" vorsah. Die Gemeindeversammlung wies diese Vorlage aus folgenden Gründen zurück:

- Die Teilrevision gehe zu weit.
- Es seien zuerst grundsätzliche Entscheide über die weitere Gemeindeentwicklung zu fällen.
- Zudem sei die Vorbereitung des Geschäfts zu wenig kooperativ gestaltet worden. Es hätte durch eine Kommission breiter abgestützt und vorbereitet werden müssen, der verschiedenste Vertreter aus der Bevölkerung, Vereinen und anderen Interessengruppen angehören.

Leitbild 2004

Daraufhin erarbeitete ein Ausschuss aus Vertretern aller Interessengruppen unter Mitwirkung von Moderatoren der Fachhochschule Solothurn, Olten, ein Leitbild. Dieses wurde am 9. August 2004 vom Gemeinderat verabschiedet.

Aussagen nach wie vor aktuell ...

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurden diejenigen Aussagen des Leitbilds überprüft, welche einen Einfluss auf die künftige räumliche Entwicklung von Otelfingen haben. Hierbei wurde festgestellt, dass sämtliche dieser Aussagen weiterhin aktuell sind. Sie wurden daher in die jeweiligen Kapitel zur Gesamtstrategie von Siedlung, Landschaft und Verkehr übernommen.

... sowie Ergänzungen aus Workshops

Im Rahmen der zwei halbtägigen Workshops mit der Gemeinde wurden weitere strategische Aussagen erarbeitet. Diese wurden durch weitere Aussagen ergänzt, welche die an den Workshops nicht diskutierten Themenbereiche abdecken. Diese Aussagen finden sich ebenfalls in den jeweiligen Kapiteln zur Gesamtstrategie.

### 5.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Nachfolgend wird zunächst ein räumliches Entwicklungskonzept für das Siedlungsgebiet von Otelfingen formuliert, anschliessend werden Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets hergeleitet.

Grundlagen

Das räumliche Entwicklungskonzept basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorgaben aus der übergeordneten Richtplanung
- Aussagen aus dem Leitbild mit räumlicher Relevanz
- Aussagen aus den Workshops mit der Bevölkerung
- Aussagen, welche im Anschluss an die Workshops ergänzt wurden
- Erkenntnisse aus der Kleinquartieranalyse
- Städtebauliche Struktur und Ortsbild der bestehenden Quartiere.

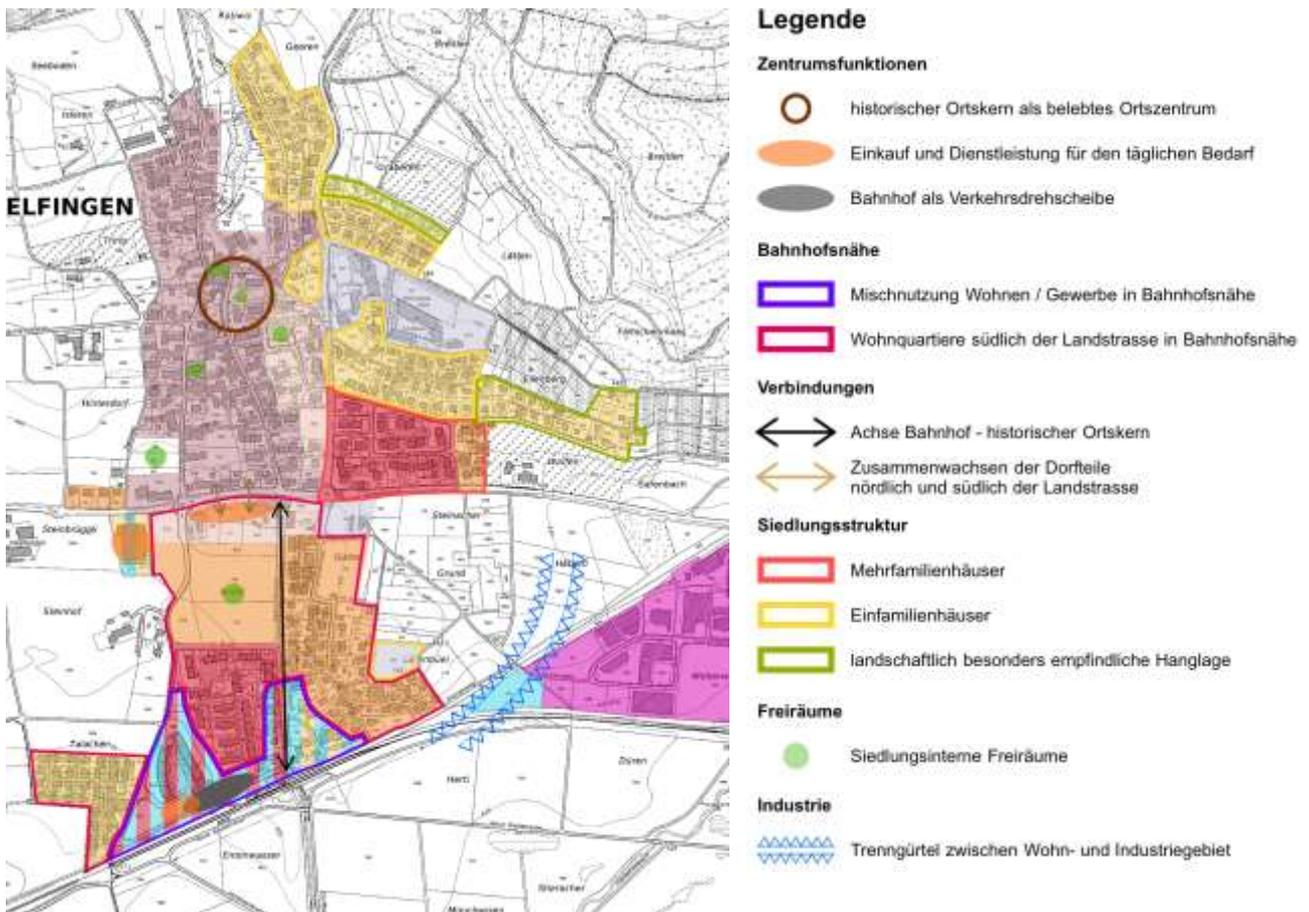


Abb. 35: Räumliches Entwicklungskonzept  
Hintergrund: rechtskräftige BZO (Quelle: PLANAR 2017)

Die genaue Lage des siedlungsinternen Freiraums im Schlüsselgebiet Brüel Nord wird im Rahmen der weiteren Planung dieses Gebiets konkretisiert werden.

Vier Orte mit Zentrumsfunktionen

Das räumliche Entwicklungskonzept bezeichnet zunächst **vier Orte mit Zentrumsfunktionen**:

- den **historischen Ortskern** als **belebtes Ortszentrum**,
- drei Bereiche für **Einkauf und Dienstleistung für den täglichen Bedarf**: den westlichen Ortseingang südlich der Landstrasse, wo sich bereits heute ein Lebensmittelgeschäft befindet, einen Bereich im Westen des Bahnhofs, sowie neu einen Bereich südlich der Landstrasse auf Höhe des Schlüsselgebiets Brüel Nord und
- den **Bahnhof** als **Verkehrsdrehscheibe**.

Bahnhofsnahe

Das Siedlungsgebiet südlich der Landstrasse ist aufgrund seiner **Nähe zum Bahnhof gut mit dem ÖV erschlossen** und eignet sich daher für höhere Nutzungsdichten. Es wird in folgende zwei Gebiete unterteilt:

- **Gebiet mit Mischnutzung** Wohnen und Gewerbe: direkt an den Bahnhof angrenzend
- **reines Wohngebiet**: übriges Siedlungsgebiet südlich der Landstrasse

Verbindungen

Weiter bezeichnet das räumliche Entwicklungskonzept **zwei Verbindungen**:

- die **Achse vom Bahnhof zum historischen Ortskern**. Dieser kommt eine besondere Bedeutung zu, weil sie die Anbindung der nördlich der Bahnhofstrasse-

- se gelegenen Quartiere an den Bahnhof für den Fuss- und Veloverkehr sicher stellt,
- das **Zusammenwachsen der Dorfteile nördlich und südlich der Landstrasse**. Die Landstrasse stellt derzeit trotz einiger bereits vorgenommener gestalterischer Massnahmen noch eine relativ deutliche Zäsur im Siedlungskörper von Otelfingen dar. Durch eine entsprechende Ausgestaltung können die unmittelbar südlich dieser Strasse gelegenen Gebiete in Zukunft eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Siedlungsteilen wahrnehmen und so die Trennwirkung der Landstrasse weiter reduzieren.

Siedlungsstruktur

Die nördlich der Landstrasse gelegenen Gebiete ausserhalb des historischen Ortskerns werden entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur unterteilt in:

- **Mehrfamilienhausgebiete** und
- **Einfamilienhausgebiete**.
- Zusätzlich werden **zwei Gebiete** bezeichnet, welche sich in einer **landschaftlich besonders empfindlichen Hanglage** befinden.

Freiräume

Innerhalb der Siedlung kommt den folgenden **Freiräumen** eine **besonders wichtige Funktion** zu:

- **Platzsituation an der Mühlegasse,**
- **Kirchhof,**
- **Friedhof.**
- Zudem weisen **ein unüberbautes Gebiet im historischen Ortskern** wie auch das **Schlüsselgebiet Brüel Nord** Potenziale für weitere öffentlich zugängliche siedlungsinterne Freiräume auf.

Industrie

Das Industriegebiet ist heute **klar von den Wohngebieten getrennt**. Die Trennung stellt eine der Stärken der Siedlungsstruktur dar und soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets

Die Entwicklung des Siedlungskörpers soll nicht nach dem Giesskannenprinzip erfolgen, sondern an hierfür geeignete Lagen gelenkt werden. Die Eignung ergibt sich in erster Linie aus der Qualität der ÖV-Erschliessung und aus den gewachsenen baulichen Strukturen.

Für die vollständig oder weitgehend überbauten Teile des Siedlungsgebiets werden vier Strategien formuliert. Wichtige Hinweise für die Zuordnung der einzelnen Teilgebiete zu den Strategien ergeben sich insbesondere aus den Erkenntnissen der Kleinquartieranalyse (vgl. Kap. 4.6).

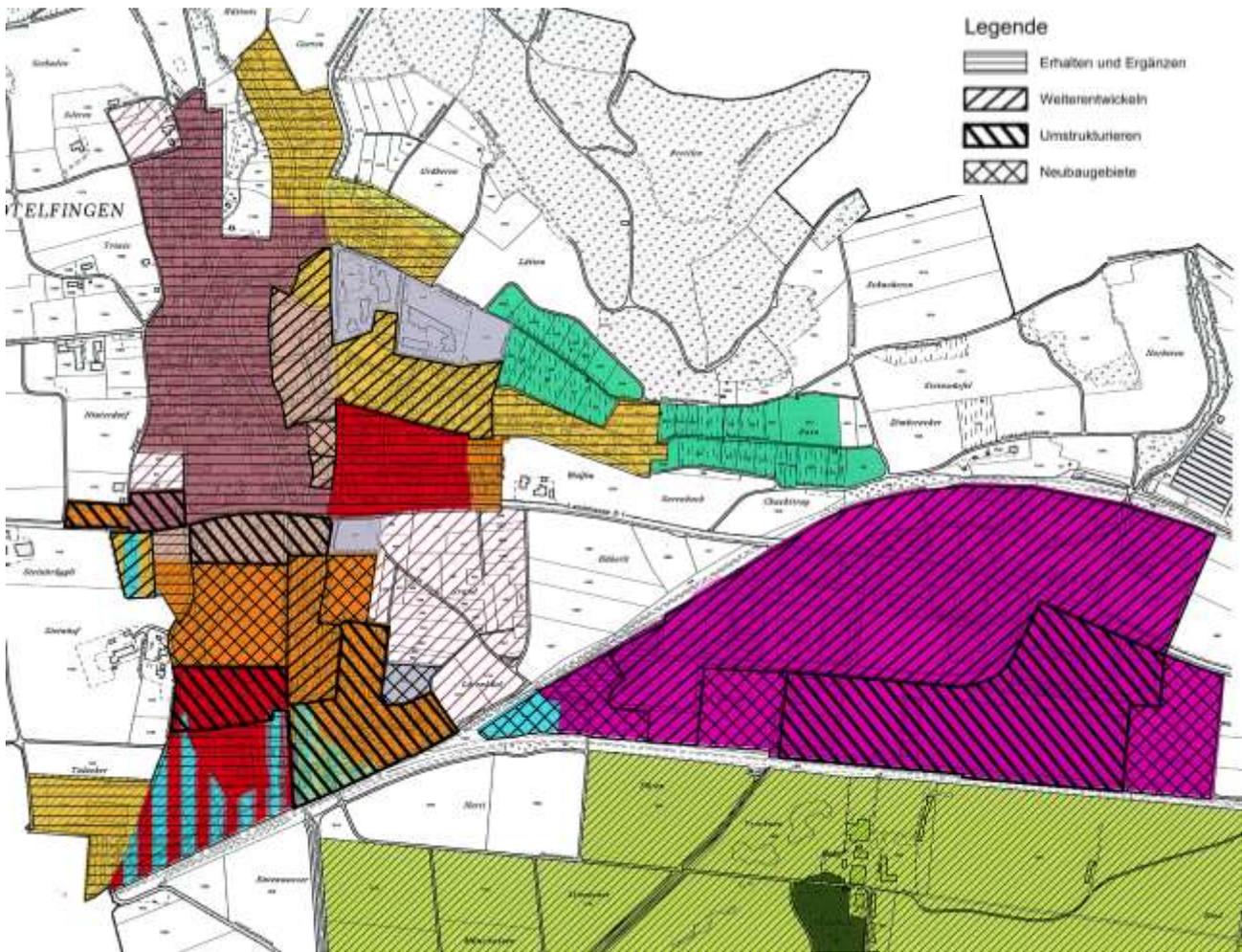


Abb. 36: Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets  
(Quelle: PLANAR 2017)

In der folgenden Tabelle werden die planerischen Absichten für die einzelnen Strategien erläutert.

**Tabelle 3: Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets**

Strategie	Planerische Absicht	Handlungsräume
Erhalten und ergänzen	Die bestehenden Nutzungsstrukturen sind bewährt und verändern sich wenig. Verdichtung	– historischer Ortskern <sup>16</sup> – Mehrfamilienhausgebiete mit geringem Potenzial für die bauliche Entwicklung: Talacker, Brüel Süd (südlich Brühlfeldweg) <sup>17</sup> ,

<sup>16</sup> Am nördlichen Rand des historischen Ortskerns entlang der Bergstrasse befindet sich ein Kleinquartier, welches gemäss Kleinquartieranalyse ein hohes Potenzial für eine bauliche Erneuerung aufweist. Dieses Kleinquartier ist jedoch Teil des schützenswerten Ortsbilds, daher wird es der Strategie "Erhalten und Ergänzen" zugewiesen.

<sup>17</sup> Die Überbauung zwischen Brühlfeldweg und der Strasse "Im Brüel" weist zwar gemäss Kleinquartieranalyse kein Potenzial für eine bauliche Erneuerung auf. Hierbei handelt es sich jedoch um eine ältere Überbauung, zudem soll hier ein Übergang zwischen dem Quartier Brüel Süd und dem Neubaugelände Brüel Nord entstehen. Daher wird diese Überbauung der Strategie "umstrukturieren" zugewiesen.

	findet nur zurückhaltend statt.	<p>Bodenacker, westlicher Teil der Bahnhofstrasse bis Würenloserstrasse<sup>18</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfamilienhausgebiete in landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen (Sandacker Ost, Breiten) oder mit geringem Potenzial für die bauliche Entwicklung (Ellenberg)</li> <li>– Einfamilienhausgebiet Geeren<sup>19</sup></li> </ul>
Weiterentwickeln	Die Nutzungsstrukturen können sich verändern. Bei der Erneuerung und Verdichtung gilt es ein Gleichgewicht zu finden zwischen Alt und Neu sowie zwischen Respektieren und Weiterentwicklung der spezifischen Quartierstrukturen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einfamilienhausgebiete nördlich der Landstrasse ausserhalb von landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen und mit zumindest mässigem Potenzial für die bauliche Entwicklung (Sandacker West, Rebbergstrasse)</li> <li>– Einfamilienhausgebiete in Bahnhofsnähe mit geringem Potenzial für die bauliche Entwicklung (zwischen Bahnhofstrasse, Brühlbachstrasse und Lährenbühlstrasse)</li> <li>– nördlicher Teil des Arbeitsplatzgebiets</li> </ul>
Umstrukturieren	Das Gebiet bietet Raum für neue Nutzungen und Funktionen. Es ist ein grosses Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhofsnahe Gebiete mit zumindest mässigem Potenzial für die bauliche Entwicklung (Riedstrasse, Lährenbühlstrasse, Im Rechen, direkt nördlich des Bahnhofs liegendes Gebiet)</li> <li>– An die Landstrasse angrenzende Gebiete mit grossem Potenzial für die bauliche Entwicklung</li> <li>– Überbauung zwischen Brühlfeldweg und Strasse Im Brühl</li> <li>– südlicher Teil des Arbeitsplatzgebietes (soweit überbaut)</li> </ul>
Neubaugebiete	Für die Bebauung der noch nicht überbauten Wohngebiete gelten folgende Ziele: <ul style="list-style-type: none"> <li>– angemessene Dichte</li> <li>– Einordnung ins Dorfbild, bei sensibler Lage durch qualitätssicherndes Verfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Brüel Nord: da es sich hierbei um ein Schlüsselgebiet handelt, gelten darüber hinaus besondere Ziele, vgl. Kap. 6.8.1</li> <li>– Gatter</li> <li>– Gebiet südlich Schmittengasse entlang der Boppelserstrasse</li> <li>– noch unüberbaute Teile des Arbeitsplatzgebietes (Südwesten und Südosten): Ziele gemäss Strategie Arbeitsplatzgebiete, vgl. Kap. 6.6.2</li> </ul>

<sup>18</sup> Dieses Kleinquartier weist zwar gemäss Kleinquartieranalyse ein sehr hohes Potenzial für eine bauliche Erneuerung auf. Die Daten der Kleinquartieranalyse wurden aber durch die zwischenzeitlich bereits stattgefundenene bauliche Erneuerung überholt, daher wird dieses Kleinquartier der Strategie "Erhalten und Ergänzen" zugewiesen.

<sup>19</sup> Dieses Kleinquartier weist zwar gemäss Kleinquartieranalyse ein beschränktes Potenzial für eine bauliche Erneuerung auf. Im regionalen Richtplan ist es jedoch als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte festgelegt, zudem ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verhältnismässig schlecht.

Systematik, Aufbau und Lesehilfe

Für jeden Bereich (Siedlung, Landschaft und Verkehr) wird zunächst die Ausgangslage dargelegt und eine Gesamtstrategie formuliert. Die kursiv gesetzten Aussagen in der Gesamtstrategie stammen aus dem Leitbild von 2004, die übrigen Aussagen wurden im Rahmen des vorliegenden Planungsprozesses erarbeitet.

Jeder der drei Bereiche wird in Unterkapitel zu den einzelnen Sachthemen unterteilt. Darin werden die Aussagen aus der Gesamtstrategie konkretisiert, indem Ziele festgelegt, Karteneinträge erläutert und Massnahmen zur Umsetzung der Ziele definiert werden.

## 6 Siedlung

### 6.1 Ausgangslage

#### 6.1.1 Siedlungsentwicklung

Lage von Otelfingen

Die Gemeinde Otelfingen liegt im Furttal, an der südlichen Hangflanke der Lägern. Im Westen grenzt die Gemeinde an die Aargauer Gemeinden Würenlos und Wettingen, im Süden und Osten an die Furttaler Gemeinden Hüttikon, Dänikon, Buchs ZH und Boppelsen. Im Norden bildet der Grat der Lägern die Gemeindegrenze zu Niederweningen und Schleinikon. Das Siedlungsgebiet von Otelfingen ist räumlich zweigeteilt. Einerseits bildet der bewohnte Dorfkern eine von Landwirtschaft und Wald umgebene Siedlungsinsel, andererseits die Industriezone und der Golfplatz, welche von Landwirtschaftsgebiet umgeben ist.

Entwicklung

Das Dorf entwickelte sich in einer leichten Eintiefung zwischen den Hügeln Ghei und Breiten. Um 1877 wurde das Gemeindegebiet durch die Bahn erschlossen. Anfang der 1930er Jahre wurde die Trockenlegung des Rieds vollendet. Bis in die 1960er Jahre blieb die Siedlungsfläche stabil, ein kleines Wachstum ergab sich um das Bahnhofsgelände. Seither hat sich das Siedlungsgebiet merklich ausgeweitet. Die Einwohnerzahl stieg bis 1985 auf etwa 1'600 Bewohner an, blieb anschliessend rund 10 Jahre konstant und legte dann von 1995 bis 2012 um +70 % zu. Seither stagniert die Einwohnerzahl und lag 2015 bei 2'777 Personen.



Abb. 37: Otelfingen im Jahr 1878  
(Quelle: swisstopo 2015)



Abb. 38: Otelfingen im Jahr 1930  
(Quelle: swisstopo 2015)

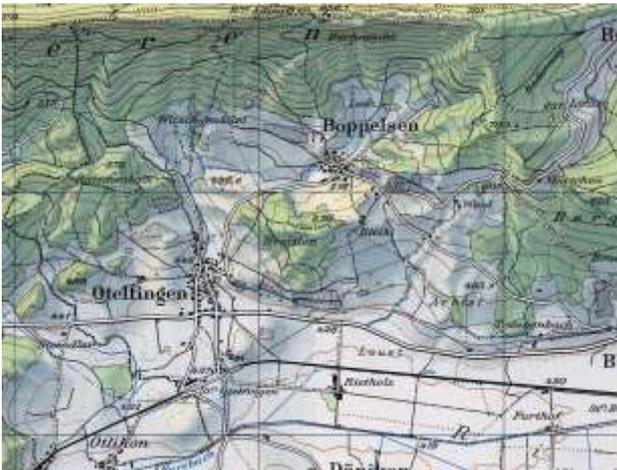


Abb. 39: Otelfingen im Jahr 1965  
(Quelle: swisstopo 2015)

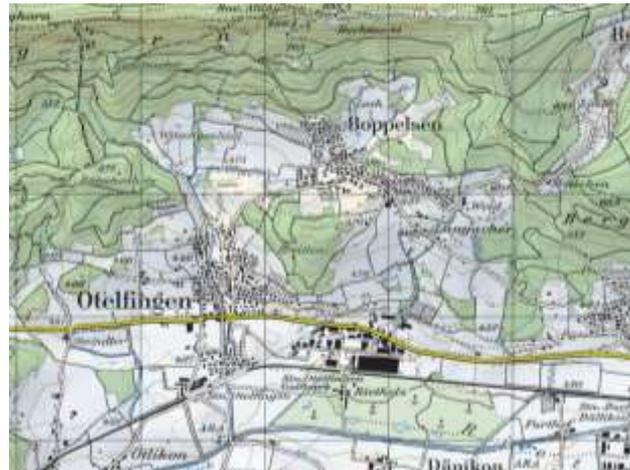


Abb. 40: Otelfingen im Jahr 2013  
(Quelle: swisstopo 2015)

### 6.1.2 Orts- und Quartierbild

Hauptmerkmale

Das Ortsbild von Otelfingen wird primär durch zwei Hauptmerkmale geprägt: Einerseits durch die ursprünglichen bäuerlichen Strukturen, die heute noch im überaus gut erhaltenen Ortsbild im Zentrum erkennbar sind, andererseits durch die Topografie der flach ansteigenden Hangflanke vom Furtbach zum Hügelzug der Lägern. Das Siedlungsgefüge lässt sich grob in vier Strukturtypen unterteilen. Ein Strukturtyp bilden die dichter bebauten Quartiere an tieferer Lage in der Nähe zum Bahnhof oder an der Landstrasse, welche primär durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Das historische Ortszentrum und dessen nahes Umfeld entlang der Vorderdorfstrasse, sowie die Einfamilienhaussiedlungen am Breiten und Lährenbühl bilden weitere Strukturtypen. Trotz der leichten Hanglage sind in Otelfingen bisher keine Terrassenhäuser gebaut worden. Der Ortskern zeichnet sich insbesondere durch eine dichte Abfolge von konsequent giebelseitig auf die beiden fast parallel zum Bach verlaufenden Hupterschliessungsachsen ausgerichteten Satteldachbauten.

Industriegebiet

Das vom Wohngebiet räumlich getrennte Industriegebiet Otelfingen bildet den vierten Strukturtyp. Die alte Bahnlinie über den Schwenkelberg, welche heute eine Sackgasse bildet und nur noch für Rangierzüge verwendet wird, bildet einen klare Grenze des Industriegebietes hin zum restlichen Dorf.

Landstrasse als Zäsur

Der Siedlungskörper des Dorfes erstreckt sich vom Bahnhof an die Hügel und wird durch die Landstrasse zerschnitten. So bilden der Bahnhof sowie der historische Kern Siedlungszentren.



Abb. 41: Historische Bauten in der Kernzone  
(Quelle: PLANAR 2017)



Abb. 42: Ein- und Mehrfamilienhausstruktur im Lährenbühl  
(Quelle: PLANAR 2017)



Abb. 43: Wohnbauten nördlich der Kernzone  
(Quelle: PLANAR 2017)



Abb. 44: Mehrfamilienhäuser im Brül Süd  
(Quelle: PLANAR 2017)

### 6.1.3 Wirtschaft

#### Arbeitsplätze

Otelfingen tritt als Wohn- und Arbeitsgemeinde im ländlichen Umfeld in Erscheinung. Das Industriegebiet Otelfingen sowie weitere kleine Gewerbegebiete haben im Jahr 2014 Arbeitsplätze im Umfang von 2'442 Vollzeitäquivalenten geboten. Die Arbeitsplätze konzentrieren sich mehrheitlich auf das Industriegebiet. Weitere Arbeitsplätze sind in den Mischzonen nördlich des Bahnhofs und der Kernzone vorhanden. 2014 waren in Otelfingen 4 mittelgrosse Betriebe mit je zwischen 50 und 249 Arbeitsplätzen angesiedelt.

Somit ist Otelfingen als Wohn- wie auch Arbeitsgemeinde zu betrachten. Die Erschliessung durch die S-Bahn S6 und die Nähe zum Autobahnanschluss Wettingen-Ost bieten gute Zu- und Wegpendelmöglichkeiten für Bewohner und Arbeitnehmende.

## 6.2 Gesamtstrategie

### Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur

- *Um den lebendigen Charakter des Dorfes zu erhalten und zu fördern, wird eine gesunde Durchmischung von Wohnen, emissionsarmem Gewerbe, Dienstleistungen und Freizeit angestrebt. Eine Durchmischung der Generationen und Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen wird als wichtig erachtet.*
- *Die Gemeinde ermöglicht die Entwicklung und Realisierung qualitativ hochwertiger Wohnformen, welche für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erschwinglich und attraktiv sind.*
- *Die Gemeinde setzt sich für hindernisfreie Wohnmöglichkeiten ein.*
- *Die Trennung von Wohn- und Industriegebieten ist beizubehalten.*

### Bevölkerungswachstum

- Otelfingen strebt ein kontinuierliches moderates Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1% pro Jahr an. Die Entwicklung wird so gesteuert, dass eine Stagnation oder ein sprunghaftes Ansteigen der Bevölkerungszahl vermieden werden.
- Das Wachstum erfolgt nachhaltig und ist mit den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungsangeboten abgestimmt.
- Die zusätzlichen Wohnflächen für das Bevölkerungswachstum werden innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen.
- Sollte im Rahmen einer erneuten Gesamtrevision der Ortsplanung um das Jahr 2035 darüber hinaus weiterer Bedarf nach Bauland bestehen, kann eine etappierte Einzonung des Gebiets "Grund" dannzumal geprüft werden.

### Ortsbild

- *Otelfingen ist bestrebt, im Rahmen seiner Entwicklung nicht nur bestimmte Teilbereiche, sondern das Siedlungsbild im Allgemeinen zu betrachten. Dem schützenswerten Dorfkern kommt eine besondere Bedeutung als Ganzes zu.*
- In den oberen Hanglagen erfahren das Ortsbild und die Siedlungsstrukturen keine grösseren Änderungen, dort wird weiterhin attraktiver Wohnraum bereit gestellt.

### Innenentwicklung und Nachverdichtung

- Die haushälterische Nutzung des Bodens erfolgt durch eine Konzentration auf eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche auf eine attraktive Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt ist.
- Die Überalterung gewisser Quartiere (Bausubstanz, Bewohner) wird als Möglichkeit zur Optimierung der Siedlungsstrukturen genutzt:  
Quartiere mit einem hohen Anteil an Gebäuden der Bauperiode 1945-1975 sowie einem hohen Anteil an Haushalten mit mindestens einer Person über 75 Jahren weisen ein Potenzial für Erneuerungen auf. Wo sinnvoll, werden Voraussetzungen geschaffen, um an geeigneten Lagen eine Optimierung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen (vgl. Abb. 31).

- Attraktive und öffentlich zugängliche Freiräume im Siedlungsgebiet leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität für das Wohnumfeld

#### **Quartierstrukturen**

- Die in Etappen gewachsene Siedlungsstruktur mit differenzierten Quartieren wird erhalten, gepflegt und in ihren Qualitäten gesichert und gefördert.
- Der Charakter und die hohe Wohnqualität der bestehenden Quartiere bleiben erhalten bzw. werden wo nötig aufgewertet.
- Die angestrebte Entwicklung nach innen konzentriert sich auf Quartiere und Gebiete, in welchen ohne Gefährdung wertvoller Bausubstanz oder Strukturen eine Erneuerung und massvolle Verdichtung angezeigt ist.
- Durch Analysen wird geprüft, in welchen Bereichen eine Verdichtung im Bestand zweckmässig und verträglich ist. Durch Verdichtung wird in erster Linie Raum für zusätzliche Einwohner geschaffen und nicht nur den heutigen Bewohnern mehr Wohnfläche ermöglicht. Die bestehenden Qualitäten werden erhalten.
- Die Siedlungsstruktur wird schrittweise auf ein neues Dorfzentrum ausgerichtet.

#### **Versorgung und Infrastruktur**

- *Die Grundversorgung soll im Dorf sichergestellt werden.*
- *Die Gemeinde gewährleistet die Infrastruktur zur Sicherstellung der Gesundheitspflege und unterstützt gesundheitsfördernde Massnahmen.*
- *Die Gemeinde ist bestrebt für den wichtigen Bereich Kultur, Freizeit und Sport optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und stellt die dafür notwendige Infrastruktur zur Verfügung.*

#### **Wirtschaft**

- Otelfingen bleibt ein attraktiver Arbeitsplatzstandort. Arbeitsplatz- und Mischgebiete werden in ihrem Umfang erhalten. Die Gemeinde schafft gute Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Betriebe, hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze, KMU und Starterbetriebe.

### **6.3 Schutzwürdiges Ortsbild**

Der historische Ortskern trägt wesentlich zur Identität von Otelfingen bei. Im Zukunftsbild Furttal 2030, welches einen Bestandteil des Regio-ROK bildet, ist festgehalten, dass das Ortsbild von Otelfingen auch 2030 intakt ist und dass sich Neu- und Umbauten gut in die historische Struktur einfügen.

#### **6.3.1 Ziele**

Qualitäten erhalten,  
angemessene Weiterentwicklung

Die Qualitäten des historischen Ortskerns werden erhalten und gepflegt. Der historische Ortskern wird als Wohnquartier weiterentwickelt, das Zentrum des historischen Ortskerns darüber hinaus auch als Treffpunkt für die Bevölkerung.

Aktivierung der Nutzungsreserven

Es werden Anreize geschaffen, um die bestehenden Nutzungsreserven ortsbildverträglich zu aktivieren. Dies umfasst insbesondere die Umnutzung von Ökonomiegebäuden und -gebäudeteilen sowie eine bessere Nutzung der bestehenden Volumen, beispielsweise in den Dachgeschossen. Damit wird eine angemessene

Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglicht. Die bauliche Dichte richtet sich nach der Ortsbaulichen Struktur und verändert sich nicht wesentlich.

Freiräume

Die wichtigen Freiräume, welche das Ortsbild gliedern und strukturieren, werden erhalten. Die Zugänglichkeit der öffentlich nutzbaren Freiräume ist gewährleistet.

Bei der Schliessung von Baulücken ist der Erhaltung oder Neugestaltung wichtiger Freiräume grosse Beachtung zu schenken.

Parkierung Motorfahrzeuge

Die Parkierung von Motorfahrzeugen nimmt auf das Ortsbild Rücksicht.

### 6.3.2 Karteneinträge

**Tabelle 4: Schutzwürdiges Ortsbild, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Gebiet	Koordinationshinweis
-	kantonal	Historischer Ortskern	ISOS ID: 5612 (ehem. Nr. 1365)

**Tabelle 5: Schutzwürdiges Ortsbild, kommunale Festlegung**

Nr.	Gebiet	Koordinationshinweis
-	Historischer Ortskern	

Unterschiede zwischen  
kantonalem und kommunalem  
Perimeter

Die Perimeter der kantonalen und der kommunalen Festlegung sind bis auf zwei Stellen deckungsgleich. Der Perimeter der kantonalen Festlegung umfasst zwei Areale, die derzeit der Reservezone zugewiesen sind, aber innerhalb des Siedlungsgebiets liegen:

- Areal "Im Schaller" an der nordwestlichen Ecke des historischen Ortskerns, derzeit landwirtschaftlich genutzt
- Areal zwischen der Hinterdorfstrasse und dem Zelgweg, derzeit nicht überbaut und als "Bungert" (Baumgarten) genutzt

Diese zwei Areale sind nicht im Perimeter der kommunalen Festlegung enthalten. Eine Einzonung der beiden Reservezonen ist nicht vorgesehen.

### 6.3.3 Massnahmen

Ausscheidung von Kernzonen

Im Zonenplan werden für dieses Gebiet Kernzonen ausgeschieden. In Abhängigkeit vom Grad des erforderlichen Schutz des Ortsbildes können unterschiedliche Kernzonen mit unterschiedlicher Flexibilität für die bauliche Entwicklung ausgeschieden werden. Die Abgrenzung zwischen den zwei bestehenden Kernzonentypen wird überprüft und bei Bedarf angepasst.

Überprüfung und Anpassung der  
Vorschriften und des Plans

Die Kernzonenvorschriften und der Kernzonenplan werden in Bezug auf die oben festgelegten Ziele überprüft und wo erforderlich und zweckmässig angepasst.

Instrumente für die  
Weiterentwicklung

Für die Weiterentwicklung des historischen Ortskerns werden geeignete Instrumente festgesetzt, beispielsweise Entwicklungsrichtpläne, Bebauungskonzepte oder Gestaltungspläne.

Fachliche Beratung der  
Bauherrschaften

Die Gemeinde fördert bei den Bauherrschaften das Verständnis für bauliche Einschränkungen, welche sich aus den Anforderungen des Ortsbildschutzes

ergeben können. Sie unterstützt aktiv das Finden von technisch und gestalterisch guten Lösungen für die ortsbildverträgliche Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven. Hierzu bietet sie der Bauherrschaft eine fachliche Beratung an.

Gestaltung von Strassen, Vorplätzen und Freiräumen

Bei der Gestaltung von öffentlichen und privaten Strassen und Vorplätzen sowie von öffentlichen Freiräumen wird die Attraktivität des Zentrums gewahrt oder wo erforderlich verbessert. Bei öffentlich nutzbaren Flächen werden wo erforderlich Massnahmen ergriffen (z.B. Aussenmöblierung), um die Attraktivität zum Verweilen zu wahren oder wo erforderlich zu verbessern.

Freiräume im kantonalen Inventar

Die im Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzten Freiräume werden freigehalten. Bezüglich der übrigen siedlungsinternen Freiräume innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes wird auf die Festlegungen im Kapitel 7.5 verwiesen.

Landabtausch zur Schaffung neuer Freiräume prüfen

Für Flächen, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und sich für die Schaffung neuer öffentlicher Freiräume eignen, prüft die Gemeinde die Schaffung von Realersatz durch einen Abtausch mit gemeindeeigenem Land in der Landwirtschaftszone.

Parkierung von Motorfahrzeugen

Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt in gemeinschaftlichen Unterniveaugaragen an hierfür geeigneten Standorten oder innerhalb der Gebäude. Im Interesse des Ortsbildes können Abweichungen von der minimal erforderlichen Parkplatzzahl bewilligt werden. Die Parkierung im Freien beschränkt sich auf Besucherparkplätze.

## 6.4 Wohngebiete

### 6.4.1 Ziele

#### Generelle Ziele für alle Wohngebiete

Innenentwicklung mit städtebaulicher Qualität

Die haushälterische Nutzung des Bodens erfolgt durch die Konzentration auf eine Siedlungsentwicklung nach innen, welche auf eine attraktive Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt ist. Diese Entwicklung wird durch die Nutzung von Reserven in den bestehenden Bauzonen und die Verdichtung von bestehenden Strukturen unter qualitativen Anforderungen an die Bebauung und den Aussenraum angestrebt. Die Aufwertung und Gestaltung von Strassen und Plätzen als Elemente eines belebten öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes werden gefördert.

Siedlungsqualität

Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren differenzierten Ortsteilen und Quartieren wird erhalten, gepflegt und in ihren Qualitäten gesichert und gefördert. Dasselbe gilt insbesondere auch für die Freiräume und die Durchgrünung als wesentliche Elemente der Siedlungsstruktur und der Wohnqualität.

Freiere Dachgestaltung ermöglichen

Gegenwärtig sind Bauten mit Flachdächern nördlich der Strasse im Brüel und östlich der Bahnhofstrasse nicht zulässig. Damit umfasst das Flachdachverbot weite Teile des Siedlungsgebiets, welche aus Sicht der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild keine erhöhten Anforderungen an die Dachgestaltung stellen. Zur Ermöglichung der baulichen Entwicklung werden die Vorschriften für die Dachgestaltung an hierfür geeigneten Lagen gelockert.

Bessere Nutzung von unternutzten Wohnflächen durch Alternativen für Ältere ...

Die Nutzungsdichte steht in einem direkten Zusammenhang mit dem Wohnflächenverbrauch. Dieser ist bei den über 70 Jährigen mit rund 100 m<sup>2</sup> pro Person besonders hoch. Dies liegt daran, dass Menschen in dieser Altersklasse oftmals alleine ein Einfamilienhaus bewohnen, welches ursprünglich für eine Familie mit mehreren Kindern konzipiert worden war. Mit der Schaffung von attraktiven alternativen Wohnangeboten für über 70 Jährige kann es gelingen, den Wohnflächenverbrauch dieser Altersklasse zu reduzieren.

...bedingt das Kennen der Bedürfnisse älterer Menschen

In Otelfingen wurden die Bedürfnisse älterer Menschen bezüglich ihrer Wohnsituation und des Wohnumfelds ermittelt. Hierbei hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil weiterhin in Otelfingen leben möchte. Viele möchten sogar in ihrem gewohnten Quartierumfeld bleiben. Die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in allen Wohnquartieren leistet somit einen wichtigen Beitrag zur inneren Entwicklung von Otelfingen. Hierzu gehört aber auch die Sicherstellung einer angemessenen Grundversorgung mit Lebensmitteln und Gesundheitsdienstleistungen für weniger mobile Einwohner.

Attraktiven Wohnraum für alle ermöglichen

Otelfingen ist ein beliebter Wohnort für alle und bietet den unterschiedlichen Bevölkerungsschichten attraktiven Wohnraum.

Altersgerechter Wohnraum

Durch die Unterstützung zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum werden der älteren Bevölkerung attraktive Alternativen zu den jetzt von ihr bewohnten Einfamilienhäusern geboten.

Erhalten und Schaffen von Treffpunkten

Die bestehenden öffentlichen Freiräume für Aufenthalt und Begegnung werden gesichert. Wo erforderlich und zweckmässig wird deren Attraktivität gesteigert. Besondere Beachtung wird den öffentlichen Freiräumen in folgenden Gebieten geschenkt:

- an Orten mit bestehender oder künftiger Zentrumsfunktion: im historischen Ortskern, im Schlüsselgebiet Brüel Nord und / oder beim Bahnhof,
- innerhalb der Gebiete in Bahnhofsnähe im Rahmen von Verdichtungsprozessen.

Schaffung zusätzlicher Kapazitäten

Eine der grossen Herausforderungen in der Innenentwicklung besteht darin, angemessene Nutzungsdichten (Personen pro Hektare) zu erreichen. Neben der Aktivierung der Reserven werden hierfür zusätzliche Kapazitäten durch gezielte planerische Massnahmen in Gebieten mit Veränderungspotenzialen geschaffen.

Nutzung der Potenziale durch räumlich differenzierte Massnahmen

Mit Ausnahme von Gebieten mit erhaltenswürdigen Strukturen ist eine Verdichtung des heutigen Bestandes erwünscht, insbesondere in den dazu geeigneten und bezeichneten Gebieten. Die Nutzung der Potenziale erfolgt durch räumlich differenzierte Massnahmen. Je nach Ausgangslage, Charakter und Funktion werden die Gebiete gemäss den Strategien "Erhalten und Ergänzen", "Weiterentwickeln", "Umstrukturieren" und "Neubaugelände" entwickelt (vgl. Kapitel 5.2).

Differenzierte Innenentwicklung

Bei der Entwicklung nach innen kommt einer auf die bestehenden Bebauungsstrukturen abgestimmten, differenzierten Siedlungsentwicklung hohe Bedeutung zu. Auf der einen Seite werden qualitätsvolle Quartiere eher statisch erhalten und aufgewertet. Im Gegenzug wird die Entwicklung in den dynamischen Gebieten angemessen gelenkt. Hierbei sind auch Freiräume in guter Qualität und angemessener Quantität zu berücksichtigen.

Die angestrebte Entwicklung konzentriert sich auf und Gebiete, in welchen ohne Gefährdung wertvoller Bausubstanz oder Strukturen eine Erneuerung und massvolle Verdichtung angezeigt sind.

### **Bahnhofsnahe Wohngebiete**

Innere Reserven nutzen, massvolle Verdichtung ermöglichen

In den Wohngebieten südlich der Landstrasse, zwischen dem Schlüsselgebiet Brüel Nord und dem Mischgebiet werden die inneren Reserven genutzt und eine massvolle Verdichtung ermöglicht. Diese erfolgt unter der Voraussetzung, dass Bauten, Anlagen und Umgebung besonders gut gestaltet sind. Der Übergang von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum wird sorgfältig ausgestaltet und begrünt. Mit Quartierfreiräumen wird ein Ausgleich zur baulichen Entwicklung geschaffen.

Stärkung der Achse Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse als wichtige Achse zwischen dem Bahnhof, dem historischen Ortszentrum und den nördlich der Landstrasse liegenden Wohnquartiere wird gestärkt.

Auf dem Abschnitt zwischen dem Bahnhof und dem Bahnübergang wird geprüft, inwiefern neben Wohnnutzungen auch Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen für den täglichen Bedarf zulässig sein sollen. Diese dürfen jedoch nicht zu einer übermässigen Verkehrsbelastung dieser in erster Linie dem Langsamverkehr dienenden Achse führen. Östlich der Strasse verläuft der Dorfbach. Hier steht die Erhaltung und Aufwertung der gewässerbezogenen Freiraumqualitäten im Vordergrund.

### **Wohngebiete mit mittlerer baulicher Dichte**

Gebiet

In die Kategorie der Wohngebiete mit mittlerer baulicher Dichte werden jene Gebiete aufgenommen, die etwas weiter vom Bahnhof entfernt liegen, landschaftlich und topografisch weniger empfindlich sind und sich für den Geschosswohnungsbau eignen. In Otelfingen trifft dies auf das Kleinquartier Bodenacker zu.

Ziele

Die heute zulässige bauliche Dichte (Ausnützungsziffer) wird nicht generell erhöht, partielle Anpassungen sind denkbar. Die hohe Wohnqualität mit guter Durchgrünung wird erhalten. Dazu zählen auch gut gestaltete und begrünte Übergänge von den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Strassenräumen.

### **Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte**

Gebiete

Die Kategorie der Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte umfasst die locker bebauten Gebiete, die durch eine offene Bauweise und einen relativ hohen Grünflächenanteil mit Baumbestand gekennzeichnet sind und bei welchen das Potenzial für die bauliche Entwicklung vergleichsweise niedrig ist.

Erscheinungsbild erhalten

Das Erscheinungsbild dieser Quartiere wird grundsätzlich erhalten. Dennoch wird auch in diesen Gebieten ein Entwicklungsspielraum eröffnet, ohne dass jedoch der Charakter des Siedlungsbildes verloren geht. Wichtig ist hier die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie.

Erneuerung mit Rücksicht auf heutige Qualitäten

Die Siedlungserneuerung erfolgt mit Rücksicht auf die heute vorherrschende Massstäblichkeit. Die zulässige bauliche Dichte (Ausnützungsziffer) wird in diesen Gebieten generell nicht erhöht. Die hohe Wohnqualität mit guter Durchgrünung wird erhalten. Dazu zählen auch gut gestaltete und begrünte Übergänge von den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Strassenräumen.

### **Wohngebiete an landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen**

Die Wohngebiete Sandacker Ost und Breitlen sind aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen.

Lage des Gebiets Sandacker Ost

Das Gebiet Sandacker Ost grenzt im Norden und im Osten an Rebberge, welche sich jeweils in einer Freihaltezone befinden. Es stellt einen Siedlungsfinger in einer landschaftlich sehr gut einsehbaren und entsprechend sensiblen Hanglage dar.

Gebiet 1960 - 1990 mit EFH überbaut

Ein grosser Teil des am Hang liegenden Gebiets Sandacker wurde zwischen 1960 und 1970 mit Einfamilienhäusern überbaut. Die verbleibenden Baulücken wurden später weitgehend geschlossen. Es verbleiben noch drei unüberbaute Parzellen am nordöstlichen Ende des Gebiets.



Abb. 45: Orthofoto Quartier Sandacker mit Bauzonengrenze  
(Quelle: swisstopo, 2015)

Grosszügige Parzellierung erlaubt Erstellung kleinerer MFH

Die Parzellenstruktur dieses Gebiets beruht auf einer Zeit, in welcher Bauland noch relativ grosszügig verfügbar und verdichtetes Bauen kein Thema war. Diverse Parzellen sind relativ gross. Dennoch weist das Gebiet eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Es ist heute der zweigeschossigen Wohnzone W2A mit einer Ausnützungsziffer von 30% zugewiesen.

Mit heutiger BZO zulässige Veränderungen

Aufgrund der vorhandenen Ausnützungsreserven sind durch Siedlungserneuerungen deutlich grössere Bauvolumen möglich. Insbesondere falls zwei benachbarte Parzellen im Zuge der baulichen Erneuerung vereinigt werden, erlaubt dieses Nutzungsmass die Erstellung von kleineren Mehrfamilienhäusern als Ersatzbauten.

Beeinträchtigung des sensiblen Gebiets nicht erwünscht

Solche Bauvorhaben können den Charakter dieses sensiblen Einfamilienhausquartiers wesentlich verändern und sind aus diversen Gründen nicht erwünscht. Eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern führt aufgrund der grösseren Gebäudevolumen zu einer erheblichen Störung dieses empfindlichen Gebiets.

Struktur erhalten

Das Erscheinungsbild des Quartiers Sandacker Ost soll erhalten bleiben. Für den Erhalt eines attraktiven Wohnquartiers erforderliche Entwicklungsspielräume sind nur insofern auszuschöpfen, als der Charakter der lockeren Bebauung erhalten bleibt. Wichtig ist dafür die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie.

Quartier Breitten

Oberhalb der Breittenstrasse befindet sich eine Zeile von freistehenden Einfamilienhäusern, welche gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung einer eingeschossigen Wohnzone zugewiesen ist. Damit verbunden sind auch im

Verhältnis zu zweigeschossigen Wohnzonen niedrigere Höhen. Diese Vorschriften dienen der Einordnung dieses Quartiers in die empfindliche Lage am Hang und am Siedlungsrand. Sie haben sich bewährt und sollen grundsätzlich beibehalten werden.

Vorgaben aus dem regionalen Richtplan

Die Region bezeichnet Festlegungen zur baulichen Dichte, um die allgemein gültigen Vorschriften gemäss § 49a PBG zu konkretisieren und an die regionalen Gegebenheiten anzupassen. Den Quartieren Sandacker und im Geeren wird im regionalen Richtplan eine niedrige bauliche Dichte zugewiesen. Somit darf Otelfingen in diesen Gebieten in der Nutzungsplanung die in § 49a PBG definierte minimale AZ von 30% für zweigeschossige Zonen unterschreiten. An besonders empfindlichen Lagen sind auch Nutzungsumlegungen oder Höhenbeschränkungen zu prüfen und allenfalls mit geeigneten Instrumenten umzusetzen.

Vorgaben aus der Arbeitshilfe des Kantons

Das ARE hat 2015 eine Arbeitshilfe mit dem Titel "Dichtevorgaben umsetzen" publiziert. Diese sieht für eingeschossige Wohnzonen niedriger Dichte eine AZ von 15-25% vor, für zweigeschossige eine solche von 25-35%.

#### 6.4.2 Karteneinträge

**Tabelle 6: Bauliche Dichte, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Gebiete	Vorhaben
-	Reg.	Hanglagen Rebberg- strasse, Im Geeren	Niedrige bauliche Dichte

**Tabelle 7: Wohngebiete, kommunale Festlegungen**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Gebietstyp / bauliche Dichte
-	Alle Wohngebiete südlich der Landstrasse, mit Ausnahme des Schlüsselgebiets Brüel Nord	Bahnhofsnahe Wohnen
	Bodenacker	mittlere bauliche Dichte
	Einfamilienhausquartiere am Hang, mit Ausnahme der landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen	niedrige bauliche Dichte
	Östlicher Teil des Quartiers Sandacker, Quartier Breiten	landschaftlich besonders empfindliche Hanglage

#### 6.4.3 Massnahmen

##### Generelle Massnahmen für alle Wohngebiete

Innenentwicklung mit städtebaulicher Qualität

Zur Gewährleistung einer Innenentwicklung mit städtebaulicher Qualität werden gebietsspezifische, geeignete Instrumente entwickelt. Hierzu zählen beispielsweise Quartierleitbilder oder Quartierentwicklungskonzepte für ausgewählte Gebiete, um z.B. die Körnigkeit der Bebauung fortzuführen, das Verhältnis zwischen Bebauung und Raum zu wahren, Schnittstellen zum öffentlichen Raum zu definieren oder quartierinterne Freiräume zu schaffen.

Freiere Dachgestaltung	Die Vorschriften über die Dachform werden überprüft. Die zulässigen Dachformen werden nach Quartieren differenziert. Die Bestimmungen zu Dachaufbauten und -einschnitten werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild in hierfür geeigneten Gebieten gelockert.
Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen...	Mit dem Ziel, unternutzte Wohnflächen besser zu nutzen unterstützt die Gemeinde die Erstellung von attraktiven Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen in allen Wohnquartieren. Hierzu betreibt sie eine aktive Landpolitik und kann Bauvorhaben gemeinsam mit Investoren entwickeln.
... und für alle Bevölkerungsschichten	Auch zur Schaffung von attraktivem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten betreibt die Gemeinde eine aktive Landpolitik. An der Entwicklung und Erneuerung des Siedlungskörpers beteiligen sich neben privaten auch gemeinnützige Bauträgerschaften.
Erhalten und Schaffen von Treffpunkten	Zur Steigerung der Attraktivität für Aufenthalt und Begegnung der bestehenden öffentlichen Freiräume sowie zur Schaffung neuer Freiräume werden kooperative Planungen durchgeführt.
Differenzierte Verdichtung	In der BZO werden situationsspezifische Massnahmen für die innere Siedlungsentwicklung (moderate Nachverdichtung) umgesetzt. Die Verdichtung in bestehenden Quartierstrukturen wird in hierfür geeigneten Gebieten durch Um-, Ergänzungs-, Neu- oder Ersatzbauten bei Erfüllung hoher qualitativer Anforderungen mit Anreizen gefördert. Hierzu zählt beispielsweise auch eine erhöhte Nutzungsziffer für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern gemäss § 49a Abs. 3 PBG. Wo sinnvoll, werden Sonderbauvorschriften für eine verdichtete Bauweise aufgestellt.
Leitfaden beiziehen	Die Leitfäden der Baudirektion "Dichtevorgaben umsetzen" vom Mai 2015 und "Förderung der Siedlungsqualität" vom November 2012 werden bei der Umsetzung aller Massnahmen wegleitend beigezogen.
	<b>Bahnhofsnahe Wohngebiete</b>
Qualifizierte Verfahren	In diesen Gebieten wird die Dynamik der Siedlungsentwicklung gefördert. Für eine qualitätsvolle Entwicklung werden vertiefte planerische Leistungen mittels qualifizierten Verfahren, wie z.B. Testplanung, Studienauftrag, Projektwettbewerb usw. angestrebt.
Erhöhung bauliche Dichte prüfen, Anreizsysteme schaffen	Für diese Gebiete werden in der Bau- und Zonenordnung Wohnzonen festgelegt. Eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte wird geprüft. Daneben werden auch Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und private Gestaltungspläne) für eine qualitätsorientierte bauliche Verdichtung geprüft, wobei auch neue quartierbezogene Freiflächen entstehen sollen (z.B. Festlegung einer Freiflächenziffer und/oder Begrünungsvorschriften).
	<b>Wohngebiete mit mittlerer baulicher Dichte</b>
Vorschriften zur baulichen Dichte	Für diese Gebiete werden in der Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften im Rahmen der Richtwerte für die bauliche Dichte (Dichtestufe mittel) gemäss regionalem Richtplan festgelegt. Ergänzend dazu werden Regelungen zur Siedlungsdurchgrünung erlassen.

### Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte

Vorschriften zur baulichen Dichte	Für diese Gebiete werden in der Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften im Rahmen der Richtwerte für die bauliche Dichte (Dichtestufe mittel) gemäss regionalem Richtplan festgelegt. Ergänzend dazu werden Regelungen zur Siedlungsdurchgrünung erlassen.
Zulässige Gebäudelänge prüfen	Die Vorschriften über die maximal zulässige Gebäudelänge werden geprüft und ggf. angepasst, inkl. der Vorschrift wonach Klein- und Anbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge ausser Acht zu lassen sind.

### Wohngebiete an landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen

Wahrung der bestehenden Qualitäten des Gebiets	<p>Die bestehenden Qualitäten dieser Gebiete, die Bebauungsstruktur und die gute Einbettung in die empfindliche landschaftliche Umgebung sind zu erhalten, eine starke Nachverdichtung ist nicht erwünscht. Neben den Massnahmen für Wohngebiete mit geringer baulicher Dichte ist zu prüfen, ob in der Nutzungsplanung die Minimalwerte von § 49a PBG unterschreitende Nutzungsziffern festzulegen sind. Auch Nutzungsumlegungen oder Höhenbeschränkungen sind zu prüfen.</p> <p>Gegebenenfalls erfolgt die Umsetzung dieser Massnahmen mittels hierfür geeigneter Instrumente. Hierzu zählen beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Erarbeitung von Quartierleitbildern und darauf abgestützt die Festlegung entsprechender Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung</li> <li>– die Festlegung von Quartiererhaltungszonen in der Bau- und Zonenordnung</li> <li>– die Festlegung einer Grünflächenziffer</li> </ul>
Vorschriften zur baulichen Dichte	Die zulässige bauliche Dichte bewegt sich im Rahmen der Richtwerte (Dichtestufe niedrig) gemäss regionalem Richtplan.
Zulässige Gebäudelänge prüfen	Die Vorschriften über die maximal zulässige Gebäudelänge werden geprüft und ggf. angepasst. Insbesondere soll geprüft werden, ob die Vorschrift wonach Klein- und Anbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge ausser Acht zu lassen sind, weiterhin zweckmässig ist. Diese Vorschrift erlaubt dass zwei Einfamilienhäuser erstellt werden mit dazwischen liegenden, zusammengebauten Carports. Solche Gebäude treten optisch oftmals ähnlich wie zwei zusammengebaute Gebäuden in Erscheinung und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der lockeren Überbauung an den landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen.

## 6.5 Mischgebiete

Erschliessungsqualität, Lärmbelastung	Das nördlich an den Bahnhof angrenzende Gebiet eignet sich aufgrund der Erschliessungsqualität und der Lärmeinflüsse für die Ansiedelung von Gewerbe mit maximal mässigem Störungsgrad. Neben Arbeitsplatznutzungen weist das Gebiet durch seine Nachbarschaft zur Verkehrsdrehscheibe auch Potenzial auf für Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen für den täglichen Bedarf.
Potenzial für Verdichtung und bauliche Erneuerung	Im östlich der Bahnhofstrasse gelegenen Teil des Mischgebiets sind derzeit zwei Vollgeschosse zulässig, im westlichen Teil drei. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof besteht ein Potenzial für eine massvolle Verdichtung. Der östliche Teil weist einen relativ niedrigen Ausbaugrad und ein hohes Potenzial für eine bauliche Erneuerung auf.

Gebiet am westlichen Ortseingang  
 Ein weiteres kleines Mischgebiet wird am westlichen Ortseingang südlich der Landstrasse ausgeschieden. Dort befindet sich ein Lebensmittelladen sowie die Feuerwehr

**6.5.1 Ziele**

Arbeits-, Dienstleistungs- und Einkaufsnutzungen  
 Es werden günstige planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, damit bestehende Arbeitsplätze erhalten und neue Mikro- und Kleinbetriebe sowie Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen für den täglichen Bedarf angesiedelt werden können.

Massvolle Verdichtung ermöglichen  
 Im Mischgebiet beim Bahnhof werden die inneren Reserven genutzt und eine massvolle Verdichtung ermöglicht. Diese erfolgt unter der Voraussetzung, dass Bauten, Anlagen und Umgebung besonders gut gestaltet sind. Der Übergang von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum wird sorgfältig ausgestaltet und begrünt. Mit Quartierfreiräumen wird ein Ausgleich zur baulichen Entwicklung geschaffen.

Stärkung der Achse Bahnhofstrasse  
 Die Bahnhofstrasse als wichtige Achse zwischen dem Bahnhof, dem historischen Ortszentrum und den nördlich der Landstrasse liegenden Wohnquartiere wird gestärkt. Östlich der Strasse verläuft der Dorfbach. Hier steht die Erhaltung und Aufwertung der gewässerbezogenen Freiraumqualitäten im Vordergrund.

**6.5.2 Karteneinträge**

**Tabelle 8: Mischgebiete, kommunale Festlegungen**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Koordinationshinweis
-	Nördlich an den Bahnhof angrenzende Kleiquartiere	
	westlicher Ortseingang südlich der Landstrasse	

**6.5.3 Massnahmen**

Ausscheidung einer Mischzone, Gewerbebonus  
 Für diese Gebiete werden in der Bau- und Zonenordnung Mischzonen ausgeschieden. Für das Gebiet beim Bahnhof werden eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sowie eine Privilegierung gewerblicher Nutzungen durch Gewährung eines Nutzungsbonus geprüft, allfällige mit der gewerblichen Nutzung verbundene unerwünschte erhebliche Verkehrsbelastungen jedoch unterbunden.

Anreizsysteme  
 Daneben werden auch Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und private Gestaltungspläne) für eine qualitätsorientierte bauliche Verdichtung geprüft, wobei auch neue quartierbezogene Freiflächen entstehen sollen (z.B. Festlegung einer Freiflächenziffer und/oder Begrünungsvorschriften).

Massnahmen für alle Wohngebiete  
 Die in Kap. 6.4.3 festgelegten Massnahmen für alle Wohngebiete gelten sinngemäss auch für die Mischgebiete.

## 6.6 Arbeitsplatzgebiet

### Ausgangslage

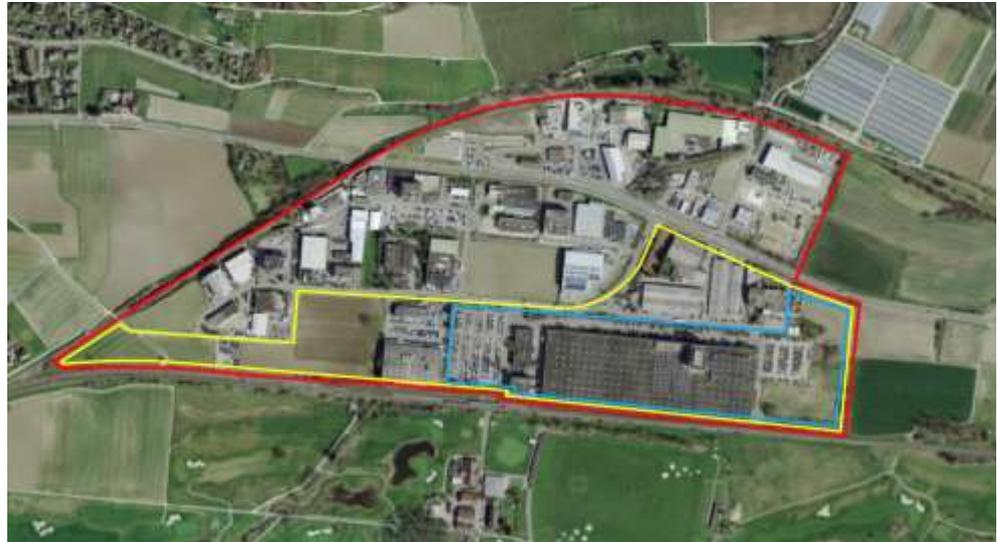


Abb. 46: Orthofoto Arbeitsplatzgebiet Otelfingen mit Bauzonengrenze (rot), südlichem Teil des Arbeitsplatzgebietes (gelb) und Eigentum der SPS (blau) (Quelle: swisstopo, 2015)

42 ha grosse Industriezone im Südosten des Siedlungsgebiets

Die Gemeinde Otelfingen verfügt über ein rund 42 ha grosses Arbeitsplatzgebiet. Dieses befindet sich im Südosten des Siedlungsgebiets und ist von den Wohnzonen klar getrennt. Das Gebiet weist diverse noch nicht überbaute Flächen auf, welche alle erschlossen sind.

Eigener Bahnhof

Das Gebiet verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist somit mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Entlang der Bahnlinie verläuft auch ein Anschlussgleis, womit im südlichen Teil des Gebiets nicht nur der Personen- sondern auch der Güterverkehr über die Schiene abgewickelt werden kann.

#### Vorgaben aus dem regionalen Richtplan

Regionale Bedeutung

Dem Arbeitsplatzgebiet von Otelfingen wird regionale Bedeutung zugemessen, da es hinsichtlich Entwicklungsstand (Erweiterung, Arbeitsplatzdichte, Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt) und Entwicklungsaussichten (Erschliessung, Ausmass der Reserveflächen, Verkehrslage im regionalen Strassennetz sowie der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr) besonders günstige Voraussetzungen aufweist. Es weist bereits jetzt eine gute ÖV-Erschliessungsqualität und eine genügende Kapazität zur Erschliessung mit dem MIV auf.

Wohnen, Logistik und stark verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen

Im Arbeitsplatzgebiet sind gemäss regionalem Richtplan Wohnnutzungen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind logistikaffine Nutzungen sowie stark verkehrserzeugende Nutzungen.<sup>20</sup>

Vorgaben aus regionalem Richtplan

Im südlichen Teil des Gebiets sollen primär Betriebe angesiedelt werden, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Daher sollen

<sup>20</sup> Die Definition von stark verkehrserzeugenden Nutzungen (SVN) ist der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) zu entnehmen: Als SVN gelten demnach: Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr und Bauvorhaben mit mehr als 300 Parkplätzen

Dienstleistungsbetriebe in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden.

Hohe bauliche Dichte

Allen Arbeitsplatzgebieten im Furttal wird im regionalen Richtplan eine hohe bauliche Dichte zugewiesen, als Richtwert gilt eine Baumassenziffer (BMZ) von 5-8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### Struktur und Entwicklungsbedarf

Zwei Bereiche mit unterschiedlichem Entwicklungsbedarf

Das Arbeitsplatzgebiet kann bezüglich seiner Struktur und dem sich daraus ergebenden Entwicklungsbedarf in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Der nördliche Teil verfügt heute noch über intakte Strukturen. Im südlichen Teil zeichnet sich hingegen je länger je mehr Handlungsbedarf ab: Früher ansässige Firmen reduzieren ihre Tätigkeit oder wandern an andere Standorte ab, es kommt vermehrt zu kurzfristigeren Zwischennutzungen oder gar zu Leerständen. Im südlichen Teil befinden sich zudem noch mehrere unüberbaute Grundstücke (davon eines im Eigentum der politischen Gemeinde).

Jelmoli-Bau als Landmark des südlichen Bereichs

Der südliche Bereich der Industriezone wird durch ein Logistikgebäude mit einer Länge von 330 m und einer Breite von 115 m geprägt. Dieses Gebäude wurde 1965 als Lager durch die Jelmoli AG erstellt. Inzwischen befindet es sich im Eigentum der Swiss Prime Site (SPS), welche es als Büro- und Gewerbekomplex nutzt. Das Gebäude weist eine Nutzfläche von ca. 80'000 m<sup>2</sup> auf. SPS ist darüber hinaus auch Eigentümerin des östlich daran angrenzenden Grundstücks mit einer Fläche von ca. 25'000 m<sup>2</sup>, welches derzeit noch nicht überbaut ist. Das Gesamtareal der SPS weist eine Fläche von 101'933 m<sup>2</sup> auf.

Wiedervermietung im Falle von Kündigungen von Ankermietern schwierig

Derzeit werden grössere Teil des Gebäudes an Logistiker als Ankermieter vermietet. Diese Nutzungen sind gemäss regionalem Richtplan nicht zulässig und geniessen lediglich Bestandesgarantie. Das Gebäude ist bereits seit einiger Zeit nicht mehr voll vermietet. Sollten einer oder mehrere der Ankernutzer die laufenden Mietverträge kündigen, ist mit gewissen Schwierigkeiten für die Neuvermietung der entsprechenden Flächen zu rechnen.

### 6.6.2 Ziele

Attraktive Entwicklung

Die attraktive Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets führt dazu, dass sich wertschöpfungsintensive Betriebe ansiedeln und keine Leerstände entstehen. Dadurch erhöht sich die Arbeitsplatzdichte.

Keine Konkurrenzierung von Läden im Dorf

Im Arbeitsgebiet werden keine weiteren Einkaufsnutzungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr angesiedelt. Dadurch wird eine Konkurrenzierung der Betriebe im Dorf vermieden.

Trennung zu Wohngebieten beibehalten

Die bestehende Trennung zwischen dem Arbeitsplatzgebiet und den Wohngebieten wird beibehalten.

### 6.6.3 Karteneinträge

**Tabelle 9: Arbeitsplatzgebiet, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Gebiet	Hinweise
-	Reg.	Industriezone Lauet	Hohe bauliche Dichte Anschlussgleise

**Tabelle 10: Arbeitsplatzgebiet, kommunale Festlegungen**

Nr.	Gebiet	Koordinationshinweis
-	Bestehende Industrie- und Gewerbezone	
	Gewerbezone sowie Teil der Industriezone mit Beschränkung der Höhe von Gebäuden	Bestimmungen für die Trennung gegenüber dem Wohngebiet beibehalten

**6.6.4 Massnahmen**

Ausscheidung einer Industriezone	Für dieses Gebiet wird in der Bau- und Zonenordnung eine Industriezone ausgeschieden. Die Bestimmungen, welche der Trennung gegenüber den Wohngebieten dienen, namentlich die Gewerbezone und das Gebiet mit Beschränkung der Höhe von Gebäuden, werden beibehalten.
Erarbeitung einer Strategie für die Weiterentwicklung	Die Gemeinde erarbeitet eine Strategie für die Weiterentwicklung des Gebiets. Soweit zweckmässig, können auch grössere private Grundeigentümer in die Erarbeitung beigezogen werden. Die Bemühungen um die Ansiedlung neuer Firmen sollen auf Firmen im Technologiebereich, Gesundheit, Forschung und Bildung fokussiert werden. Daneben sollen auch die Möglichkeiten, welche sich aus der zunehmenden Digitalisierung ergeben, genutzt werden. Beispielsweise könnte im Bereich Logistik, der vor Ort bereits etabliert ist, ein Cluster mit Forschung und Anwendung entstehen. Oder es werden Synergien mit dem Golfplatz im Sinne eines regionalen Freizeit- und Erholungsstützpunktes genutzt, allenfalls ergänzt mit Tagungs- und Konferenzangeboten. Daneben sind auch Dienstleistungsbetriebe denkbar.
Zulassung weiterer Nutzungen prüfen	Im Rahmen der Nutzungsplanung wird geprüft, inwiefern in der Industriezone weitere Nutzungen zugelassen werden sollen, namentlich in den Bereichen Freizeit- und Erholung sowie Hotelnutzungen.
Vorschriften für neue Läden	Neue Läden sind nur als Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig. Auf eine Beschränkung auf eine bestimmte Fläche wird verzichtet, da diese je nach Branche sehr unterschiedlich gross sein kann. So käme etwa eine Backproduktion mit einem kleinen Verkaufslokal in Zimmergrösse aus, während eine Möbelproduktion mehrere Hundert Quadratmeter Verkaufsfläche erfordern könnte.
Umsetzung, Mitwirkung	Die Umsetzung der Strategie erfolgt mittels hierfür geeigneter planungsrechtlicher Instrumente. Hierbei sind der Bevölkerung angemessene Möglichkeiten zur Mitwirkung zu gewähren.

**6.7 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen**

Sicherung von Handlungsspielräumen für öffentliche Aufgaben	Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen dienen der Sicherung von grossen, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen für die Erfüllung vielfältiger öffentlicher Aufgaben. Zur langfristigen Sicherung der notwendigen Handlungsspielräume werden ergänzend zum übergeordneten regionalen Eintrag die Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung festgelegt. Für geplante Bauten und Anlagen bildet die Standortfestlegung im Richtplan die Rechtsgrundlage für allfällige Bauten ausserhalb der Bauzonen sowie für die Landsicherung mittels Werkplan (vgl. § 114 ff. PBG) oder Gestaltungspläne.
---	---

Drei Gebiete

Die Bau- und Zonenordnung scheidet drei Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen aus. Das Gebiet zwischen der Ellenbergstrasse und der Bühlstrasse beherbergt im Osten die Anlagen der Primarschule, im Westen diejenigen der Sekundarschule Unteres Furttal. Das Gebiet zwischen der Landstrasse und der Steinackerstrasse dient u.a. der Unterbringung von Asylsuchenden, weist aber noch unüberbaute Reserveflächen auf. Die dritte dieser Zonen liegt zuoberst auf dem Lährenbühl und ist noch gänzlich unüberbaut.

Lährenbühl

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Kuppe des Lährenbühls war seinerzeit ausgeschieden worden, um dort unter anderem einen Kindergarten erstellen zu können. Zwischenzeitlich wurde eine Schulraumstrategie ausgearbeitet, welche die Konzentration aller Schulanlagen inkl. der Kindergärten auf dem Bühl vorsieht. Die Fläche dient als langfristige Entwicklungsoption für öffentliche Nutzungen. Im Zusammenhang mit einer allfälligen Überbauung der Reservezone Grund wird zu prüfen sein, ob weiterhin eine Fläche für öffentliche Nutzungen erforderlich ist und wo diese zweckmässigerweise angeordnet werden soll.

Öffentliche Aufgaben in anderen Zonen

Als öffentliche Aufgabe gelten auch der Bau und Betrieb der Gemeindeverwaltung, des Werkhofs, der Gebäude der Kirchgemeinde, der Feuerwehr, von Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie von Altersheimen, Seniorenwohnungen, Kindergärten und Kinderhorten. Diese Nutzungen benötigen jedoch nicht zwingend einen Standort in der Zone für öffentliche Bauten, sondern können auch in Wohn- oder Mischgebieten oder innerhalb des schützenswerten Ortsbilds realisiert werden.

Raumbedürfnisse erfüllt

Die Raumbedürfnisse der Gemeinde zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben können weitgehend innerhalb der im Richtplan bezeichneten Gebiete erfüllt werden.

Ausreichende, zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastrukturen

### 6.7.1 Ziele

Otelfingen stellt seiner Bevölkerung ausreichende, zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastrukturen zur Verfügung. Die bestehenden Infrastrukturen werden effizient genutzt und Synergien ausgeschöpft. Der langfristige Unterhalt von öffentlichen Bauten und Anlagen ist sichergestellt. Wo sinnvoll, wird zur Erreichung der Ziele die überkommunale Zusammenarbeit (z.B. Zweckverbände) angestrebt, aktiv initiiert und gepflegt.

### 6.7.2 Karteneinträge

**Tabelle 11: Gebiet für öffentl. Bauten und Anlagen, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Anlage	Koordinationshinweis
-	Reg.	Oberstufenschulanlage Bühl	

**Tabelle 12: Gebiete für öffentl. Bauten u. Anlagen, kommunale Festlegungen**

Nr.	Gebiet	Nutzung
-	Schulareal Bühl	Primar- und Oberstufenschule

Areal Steinacher	Asylunterkunft, Wertstoffsammelstelle, Reserve
Landstrasse 8	Werkhof und Feuerwehr
Lährenbühl	Langfristige Entwicklungsoption für öffentliche Nutzungen, Überprüfung im Rahmen einer allfälligen späteren Einzonung des Gebiets "Grund"

### 6.7.3 Massnahmen

Zonen für öffentliche Bauten, flexible Bauvorschriften

Im Zonenplan werden für die Gebiete Bühl und Steinacher Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden. Bauvorschriften haben entsprechend den Interessen an die Arealnutzung eine hohe Flexibilität aufzuweisen.

## 6.8 Schlüsselgebiet Brüel Nord

### 6.8.1 Ausgangslage

4.4 ha grosses Gebiet, weder überbaut noch erschlossen

Zwischen der Landstrasse, der Würenloserstrasse, der Strasse "Im Brüel" und der Bahnhofstrasse befindet sich ein rund 4.4 ha grosses Gebiet, welches lediglich an der nordwestlichen und der nordöstlichen Ecke überbaut ist. Der weitaus grösste Teil des Gebiets ist weder überbaut noch erschlossen. Das nördliche Drittel des Gebiets ist der Kernzone II zugewiesen, der Rest der zweigeschossigen Wohnzone.



Abb. 47: Orthofoto Gebiet Brüel Nord  
(Quelle: swisstopo, 2017)

Schlüsselgebiet

Aus folgenden Gründen spielt das Gebiet Brüel Nord eine Schlüsselrolle für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung von Otelfingen:

- Es handelt sich um die grösste eingezonte Landreserve.
- Das Gebiet liegt in fussläufiger Distanz zum Bahnhof und ist somit für Otelfinger Verhältnisse gut mit dem ÖV erschlossen.

- Das Gebiet grenzt im Osten an die Bahnhofstrasse, welche die zentrale Achse für den Fuss- und Veloverkehr zwischen dem Bahnhof und den nördlich der Landstrasse gelegenen Teilen des Siedlungsgebiets bildet.
- Die Landstrasse bildet derzeit eine Zäsur zwischen den Wohnquartieren nördlich davon und denjenigen im Süden. Mittels einer hochwertigen Überbauung kann dieses Gebiet eine Scharnierfunktion wahrnehmen und so zu einer Reduktion der Trennwirkung der Landstrasse beitragen.

Gebiet ist Teil des Ortsbildvordergrundes

Das Ortsbild Otelfingens von nationaler Bedeutung umfasst nicht nur das mit historischen Bauten überbaute Gebiet sondern auch die angrenzenden Freiräume. Diese weisen ebenfalls typische Elemente auf, welche wesentlich zum Ortsbild beitragen, bspw. die Bungerten. Das Gebiet Brühl Nord zählt zum sogenannten Ortsbildvordergrund.

Gebaute Umgebung

Das Gebiet grenzt auf seiner Südseite an eine dreigeschossige Wohnzone, welche bereits überbaut ist. Östlich davon befindet sich eine zweigeschossige Reiheneinfamilienhaus-Überbauung mittlerer Dichte. Nördlich der Landstrasse befindet sich der historische Ortskern mit verhältnismässig grossen Baukubaturen.

**6.8.2 Ziele**

Interessen der Gemeinschaft

Die Entwicklung des Schlüsselgebiets Brüel Nord misst den Interessen der Dorfgemeinschaft eine hohe Bedeutung bei. Der für die privaten Eigentümer allenfalls im Rahmen der Nutzungsplanung entstehende Mehrwert wird teilweise mit Interventionen abgegolten, welche gesellschaftliche, für das Dorf und dessen Bevölkerung massgebende (Mehr-) Werte schaffen.

Schutz des Ortsbildes

Bei der Überbauung des Gebiets wird den Ansprüchen an den Schutz des Ortsbildes in hohem Masse Rechnung getragen.

Schaffung eines neuen Zentrums

Damit das im historischen Dorfkern praktisch verloren gegangene Zentrum kompensiert werden kann, soll die Ansiedlung von zentrumsbildenden, öffentlichkeits- und publikumsorientierten Nutzungen im Gebiet geprüft werden. Hierzu zählen beispielsweise Läden und Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf sowie Restaurants. Die Platzierung von zentrumsbildenden Nutzungen erfolgt im Zuge der Gesamtplanung nach optimalen planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Punkten und erstreckt sich ohne Einschränkungen auf das ganze Gebiet Brüel Nord.

Freiräume

**6.8.3 Es werden öffentlich zugängliche Freiräume für gemeinschaftlichen Aufenthalt und spontane Begegnungen geschaffen. Diese Räume erfüllen die Ansprüche an den Schutz des Ortsbildes ebenfalls optimal. Dies gilt darüber hinaus auch für private Aussenräume. Karteneinträge**

**Tabelle 13: Schlüsselgebiet Brüel Nord, kommunale Festlegung**

Nr.	Gebiet	Koordinationshinweis
-	Schlüsselgebiet Brüel Nord	

#### 6.8.4 Massnahmen

Zonierung	Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Zentrumszone, eine Mischzone (Wohn-/Gewerbezone, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) oder eine Kernzone festgelegt. Die angemessene Geschosshöhe und die angemessene bauliche Dichte sind vorgängig zur Revision der Bau- und Zonenordnung im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.
Gestaltungsplanpflicht	<p>Im Interesse einer qualitätsvollen Entwicklung des Schlüsselgebiets mit zentrumsbildenden Nutzungen wird in der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht<sup>21</sup> für das gesamte Schlüsselgebiet vorgegeben. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Festlegung einer in hohem Masse mit dem Ortsbild verträglichen Bebauungsstruktur und Körnigkeit und einer darauf abgestimmten baulichen Dichte</li> <li>– Gestaltung hat der Scharnierfunktion des Quartiers zwischen den Dorfteilen nördlich und südlich der Landstrasse Rechnung zu tragen</li> <li>– Gewährleistung von zentrumsbildenden Nutzungen; hierzu zählen insbesondere ein Ort der Begegnung für die gesamte Dorfbevölkerung sowie die Prüfung von zentrumsbildenden Erdgeschossnutzungen im Zuge der Gesamtplanung nach optimalen planerischen, verkehrstechnischen und auch wirtschaftlichen Punkten</li> <li>– Schaffung von öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen Freiräumen</li> <li>– Schaffung eines angemessenen Anteils von altersgerechtem Wohnraum im ganzen Gebiet Brüel Nord</li> <li>– Sicherstellung der Einhaltung der Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung</li> </ul>
Innere Entwicklung trägt dem Ortsbilschutz Rechnung	Im Rahmen der Planung werden das Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes und dasjenige der inneren Entwicklung der Siedlung einander gegenüber gestellt. Es wird aufgezeigt, wie die innere Entwicklung der Siedlung den Anforderungen des Ortsbilschutzes Rechnung trägt.
Körnigkeit und Massstäblichkeit in qualifiziertem Verfahren ermitteln	Aufgrund der ortsbaulich hohen Anforderungen und der sensiblen Lage wird ein qualifiziertes Verfahren (z.B. städtebauliche Studie) mit Teams durchgeführt, welche sehr gute Referenzen im Umgang mit schützenswerten Ortsbildern nachweisen. Im Rahmen eines solchen Verfahrens wird die geeignete Körnigkeit und Massstäblichkeit der Bebauung getestet. Die anzustrebende Quartierstruktur sowie eine mögliche künftige Bebauungsform (Variantenstudium) werden entwickelt.
Gegenleistung für Planungsvorteile	Bei der Regelung der Erschliessung und der Bebauung werden Massnahmen zu Gunsten der Öffentlichkeit vorgesehen als Gegenleistung für die mit den durch die Schaffung der Baureife generierten Planungsvorteile für die Grundeigentümer.

### 6.9 Entwicklungsoption Grund

Einzonung 2003 zurückgewiesen	Das Gebiet Grund weist eine Fläche von rund 8 ha auf und ist derzeit der Reservezone zugewiesen. 2003 lehnte die Gemeindeversammlung die vom Gemeinderat beantragte Einzonung der Reservezone ab. Mit einer Studie wurde daraufhin
-------------------------------	--

<sup>21</sup> Gemäss § 48 Abs. 3 PBG ist eine solche zulässig, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, beispielsweise des Ortsbilschutzes oder an einer differenzierten baulichen Verdichtung.

aufgezeigt, dass eine Etappierung der Einzonung in erschliessungstechnischer Hinsicht grundsätzlich machbar ist.



Abb. 48: Orthofoto Reservezone Grund  
(Quelle: swisstopo, 2015)

Im Siedlungsgebiet belassen

Anlässlich der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2014 wurden gesamtkantonal die Grösse und die Anordnung des Siedlungsgebiets überprüft. Die Reservezone Grund wurde gesamthaft im Siedlungsgebiet belassen.

Zeitpunkt für Einzonung abhängig von Bevölkerungsentwicklung und übrigen Reserven

Der Zeitpunkt für eine Einzonung dieses Gebiets ist in erster Linie von zwei Faktoren abhängig: zum einen von der beabsichtigten Bevölkerungsentwicklung, zum andern von den übrigen zur Verfügung stehenden Kapazitäten. Für eine Einzonung ist nachzuweisen, dass die übrigen Kapazitäten für die beabsichtigte Entwicklung nicht ausreichen.

Bevölkerung will kein starkes Wachstum

Bei den Workshops mit der Bevölkerung ist klar zum Ausdruck gekommen, dass Otelfingen "ein Dorf bleiben" soll. Ein starkes Bevölkerungswachstum ist nicht erwünscht. Die in den Bauzonen vorhandenen Reserven reichen für die beabsichtigte Bevölkerungsentwicklung aus.

### 6.9.1 Ziele

Option für langfristige Siedlungsentwicklung

Das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum erfolgt in den nächsten rund 15 Jahren innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen. Das Gebiet Grund dient als Option für die langfristige Siedlungsentwicklung.

### 6.9.2 Karteneinträge

**Tabelle 14: Entwicklungsoption, kommunale Festlegung**

Nr.	Gebiet	Koordinationshinweis
-	Grund	

### **6.9.3 Massnahmen**

Verzicht auf Einzonung, aber in Reservezone belassen

Auf eine Einzonung der Reservezone "Grund" wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet. Das Gebiet wird zur Wahrung von Optionen für die längerfristige Siedlungsentwicklung in der Reservezone belassen. Eine etappierte Einzonung wird im Rahmen einer erneuten Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

## 7 Landschaft

### 7.1 Ausgangslage

Lägern und Golfplatz als prägende Elemente der Landschaft

Das Gemeindegebiet von Otelfingen besteht aus verschiedenen Natur- und Landschaftsräumen, welche sich durch unterschiedliche Ausprägungen und Qualitäten auszeichnen. Der vorwiegend flache Talboden südlich der Furttalstrasse geht gegen Norden in ein Hügelvorland über, welches sich bis zum Grat der Lägern als Kulminationspunkt erhebt. Die prägendsten Landschaftselemente sind die bewaldeten Hügelzüge Ghei und Breitlen nördlich des Siedlungsgebietes, die Hangkante der Lägern, der Golfplatz und das ihn umgebende Landwirtschaftsgebiet im Talboden sowie der Furtbach, welcher die Gemeindegrenze im Süden bildet.

Landschaftsförderungs- bzw. -schutzgebiet

Zusammen mit den offenen direkt an die Siedlungsgrenze angrenzenden Feldern umschliessen die bewaldeten Hügelzüge wertvolle Landschaftsräume, welche vom Dorfbach mit seinen Zuflüssen in der Mitte, vom Harberenbach im Osten und vom Schwarzenbach im Westen durchflossen werden. Alle Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes nördlich der Landstrasse sind Bestandteil eines kantonalen Landschaftsförderungs- oder -schutzgebietes, welches der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung dieser besonders wertvollen Landschaft dient. Die Lägern ist zudem auch für die Naherholung von grosser Bedeutung und zieht auch Erholung Suchende aus andern Gemeinden an. Im Süden der Gemeinde bildet der Golfplatz ein ausgedehntes Naherholungsgebiet mit naturnahen Flächen.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Die Hänge der Lägern sind Teil des Objekts Nr. 1011 "Lägerngebiet" im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und gehören somit zu den wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es handelt sich hierbei um einen frei im Mittelland stehenden Bergkamm, den östlichsten Ausläufer des Faltenjuras. Die Lägern weist ein Mosaik von ausgedehnten naturnahen und lichten Wäldern, Halbtrockenrasen, Felsfluren, Hangmooren, Hecken und bewirtschaftetem Kulturland auf, welche wichtige Lebens- und Rückzugsräume für zahlreiche seltene und charakteristische Pflanzen- und Tierarten bilden. Unter anderem finden sich auch bemerkenswerte südliche und alpine Florenelemente.

Stellenwert des BLN

Im Auftrag des Bundesrats hat das Bundesamt für Umwelt die Beschreibungen und die Schutzziele der BLN-Objekte präzisiert. Diese Neufassung des BLN-Inventars schafft mehr Rechts- und Planungssicherheit im Umgang mit diesem Natur- und Kulturerbe der Schweiz. Konkrete Beschreibungen und differenzierte, griffige Schutzziele und vertiefte Information sollen zu einer besseren Berücksichtigung der Natur- und Landschaftswerte von BLN-Objekten in den Entscheidungsverfahren von Bund und Kantonen führen. Damit soll der anhaltenden Beeinträchtigung dieser Objekte sowie der beschränkten Verbindlichkeit der Schutzbestimmungen begegnet werden.

Schutzziele gemäss BLN

Das BLN formuliert für die Lägern folgende, für Otelfingen relevanten, Schutzziele (verbindlich für die Behörden aller Stufen):

- die weitgehend ungestörte Silhouette des Lägerngrates und seine landschaftliche Wirkung erhalten
- die geologischen Aufschlüsse erhalten

- die ehemaligen Steinbrüche offen und als Lebensraum für charakteristische Arten <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>erhalten
- die Vielfalt der Waldgesellschaften und Waldformen erhalten. <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- die landschaftliche Qualität des vielfältigen Mosaiks von Wald und Offenland sowie der ausgedehnten <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Übergangsräume erhalten
- die nährstoffarmen trockenen und feuchten Lebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten
- günstige Lebensraumbedingungen für die südlichen und alpinen Florenelemente erhalten
- die vielfältigen standorttypischen Strukturelemente der Landschaft erhalten, insbesondere die Rebberge und Trockenmauern am Südhang
- die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung mit den charakteristischen Elementen wie <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub> Äcker, Wiesen, Weiden, Rebberg sowie Trockenmauern erhalten
- die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten
- das Eisloch als seltenes Landschaftselement erhalten

Landwirtschaftsbetriebe

Auf dem gesamten Gemeindegebiet bestehen noch zehn Landwirtschaftsbetriebe, wovon acht hauptberufliche Betriebe sind.

## 7.2 Gesamtstrategie

### 7.2.1 Ziele

#### Landschaft generell

- Die ökologischen und ästhetischen Werte der vielfältigen Naturräume und -landschaften werden in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Kanton und den Bewirtschaftern bewahrt und aufgewertet.
- *Die produzierende Landwirtschaft pflegt das Naherholungsgebiet und ist bestrebt, die Natur in einem ökologischen Gleichgewicht zu halten und der Landschaft Sorge zu tragen.*
- *Otelfingen unterstützt aktiv den sorgfältigen Umgang mit der Umwelt (inkl. Landschaftsschutz).*
- Die vielfältigen Funktionen der Gewässer werden erhalten und gefördert. Gewässerabschnitte mit entsprechendem Potenzial werden revitalisiert.

#### Landwirtschaft

- Die Landwirtschaft in Otelfingen leistet einen grossen Beitrag zur Identifikation mit der Gemeinde und der Qualität der Naturräume und der Naherholung. Sie findet entsprechend gute Bedingungen zur Sicherung ihrer Existenz vor.
- Die Landwirtschaftsflächen ausserhalb des Siedlungsgebietes bleiben im heutigen Umfang weitgehend erhalten und werden nachhaltig genutzt.
- *Bauten müssen sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.*

- Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Intensivlandschaft in räumlicher Hinsicht sind festgelegt.

### Ökologie

- Die Landschaft wird als integraler Lebensraum weiter entwickelt. Ökologisch wertvolle Naturräume werden erhalten, aufgewertet und miteinander vernetzt.
- Der ökologische Wert der Freiräume im Siedlungsgebiet wird aufgewertet.

### Erholung

- *Die Gemeinde ist umgeben von wertvollen Naherholungsgebieten und ist bestrebt diesen Naturraum für die Bevölkerung und Erholungssuchende zu erhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.*
- Die öffentlich zugänglichen Freiräume werden für eine differenzierte Erholungsnutzung angemessen und attraktiv gestaltet.

### 7.2.2 Karteneinträge

Festlegungen in offener Landschaft und im Siedlungsgebiet

Die Festlegungen zum Thema Landschaft umfassen sowohl die gesamte offene Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets als auch bestehende und geplante Freiraumstrukturen innerhalb davon.

Grundnutzungen und überlagernde Funktionen in der offenen Landschaft

In der offenen Landschaft werden die einzelnen Gebiete den Grundnutzungen Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung oder Freihaltung zugeordnet. Überlagernd werden weitere Funktionen festgelegt bzw. aus übergeordneten Festlegungen übernommen wie Landschaftsschutz oder Landschaftsförderung, Vernetzungskorridore oder Gebiete zur Aufwertung von Fliessgewässern.

Fruchtfolgefleichen, Wald und Gewässerschutz als Informationsinhalte

Die Fruchtfolgefleichen und der Wald werden als Informationsinhalt dargestellt. Der Wald wird im Waldentwicklungsplan Kanton Zürich differenziert. Ebenso werden Grundwasserschutzzonen lediglich als Informationsinhalt dargestellt. Die Karteneinträge zum Bereich Landschaft werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

### 7.2.3 Massnahmen

Entwicklung der Freiräume und Naherholungsgebiete

Die Gemeinde wirkt bei der kommunalen Planung auf die im regionalen Richtplan formulierten Ziele hin. Für die Entwicklung der Freiräume und Naherholungsgebiete unterhält die Gemeinde geeignete, den Richtplan ergänzende und vertiefende Planungsinstrumente und aktualisiert diese bei Bedarf.

## 7.3 Landwirtschaft

Beeinträchtigung der Landschaft durch Bauten und Anlagen der Intensivlandwirtschaft

Das Landwirtschaftsland von Otelfingen wird unterschiedlich intensiv genutzt. Unter dem Begriff "Intensivlandwirtschaft" werden im Gemüsebau jene Vorhaben verstanden, welche in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform bewilligt werden können (gelbe und rote Kategorie in der nachfolgenden Abbildung).

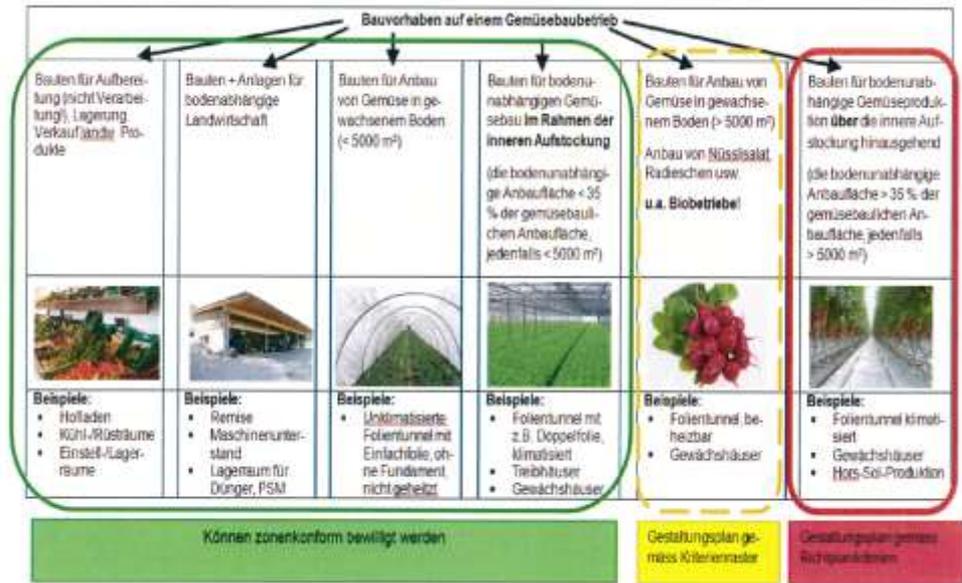


Abb. 49: Zonenkonformität von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (Gemüsebau, Quelle: ARE-ZH und Strickhof, 2014)

Im Beeren- und Obstbau gelten jene Vorhaben als Intensivlandwirtschaft, welche einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen, namentlich beispielsweise Hagelnetze.

Interessenabwägung zwischen Ansprüchen an die Landschaft

Im Rahmen des Agro-Konzepts Furttal wurden eine Interessenabwägung zwischen den Ansprüchen der Landwirtschaft und den übrigen Ansprüchen an die Landschaft vorgenommen und Eignungsgebiete für die Intensivlandwirtschaft bezeichnet.

Mastbetriebe, Geflügelzucht

Andere mögliche Vorhaben der Intensivlandwirtschaft wie z.B. Mastbetriebe oder Geflügelzucht sind von anderen Kriterien abhängig und werden im Richtplan nicht behandelt.

### 7.3.1 Ziele

Gebiete für Intensivlandwirtschaft festgelegt

Die Gebiete, in welchen Intensivlandwirtschaft zulässig ist, sind festgelegt. Wo immer möglich, wird die Bodenfruchtbarkeit erhalten.

### 7.3.2 Karteneinträge

Bestehende Betriebsstandorte, Erweiterungsflächen und zusätzliches Areal

Der Siedlungs- und Landschaftsplan bezeichnet die bestehenden Betriebsstandorte für die Intensivlandwirtschaft. Sie umfassen bauliche Einrichtungen für die Produktion, die Verarbeitung und Vertrieb der landwirtschaftlichen Erzeugnisse. Zudem sind für die Intensivlandwirtschaft Flächen für einen möglichen, räumlich begrenzten Ausbau und ein mögliches zusätzliches Areal festgelegt. Diese Planeinträge umfassen sowohl konkrete, kurz- bis mittelfristige Vorhaben als auch potenzielle, längerfristige Vorhaben, wobei nicht zwischen den zwei Typen unterschieden wird.

Übergeordnete Festlegungen

Als übergeordnete Festlegungen sind im Siedlungs- und Landschaftsplan die Fruchtfolgeflächen verzeichnet sowie die Rebflächen gemäss Rebkataster.

**Tabelle 15: Intensivlandwirtschaft, kommunale Festlegungen**

Nr.	Betrieb	Flurname	Festlegung / Vorhaben	Koordinationshinweise
-	Näprunnen	Näprunnen	bestehender Betriebsstandort	
	Näprunnen	Schwarzenbach	möglicher Ausbau mit räumlicher Begrenzung	Berücksichtigung des allgemeinen Landschaftsbilds
	Erbist	Erbist	bestehender Betriebsstandort	
	Erbist	Erbist	möglicher Ausbau mit räumlicher Begrenzung	Gewächshäuser kürzlich realisiert, standortgebunden durch Abwärmennutzung Holzkraftwerk Otelfingen.

Ausbau Näprunnen und Erbist  
beeinträchtigen Vernetzung nicht

Im Regio-ROK ist schematisch ein Vernetzungskorridor eingetragen, welcher das Furttal in Nord-Süd-Richtung quert und das Gebiet Schwarzenbach tangiert. Im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben aus dem Regio-ROK wurde festgestellt, dass dieser Vernetzungskorridor weiter westlich verläuft und das Gebiet Schwarzenbach nicht tangiert (vgl. regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft).

Die Fläche für den möglichen Ausbau des Betriebs im Gebiet Erbist tangiert den im regionalen Richtplan bezeichneten Vernetzungskorridor Isenbüel-Harberen-Ärbist. Das Gebiet wurde von der zuständigen Jagdgesellschaft Boppelsen am 9. März 2017 begangen. Die Beobachtungen der Jagdgesellschaft (u.a. jährliche Wildzählungen, Fehlen von Wildschäden an landwirtschaftlichen Kulturen und von Trittspuren) lassen den Schluss zu, dass der Wildwechsel in erster Linie nicht entlang des im regionalen Richtplan eingetragenen Vernetzungskorridors erfolgt, sondern vermutlich nördlich davon. Dort befindet sich ein Streifen von ca. 30 bis 40 m Breite, welcher aufgrund seiner Beschattung landwirtschaftlich nur extensiv genutzt wird und sich somit gut für den Wildwechsel eignet.

**7.3.3 Massnahmen**

Sicherung in der Nutzungsplanung

Landwirtschaftsflächen werden mit den Instrumenten der Nutzungsplanung gesichert (i.d.R. Landwirtschaftszonen oder Freihaltezonen).

Nachhaltige Bewirtschaftung

Die nachhaltige Bewirtschaftung wird gemäss den Zielsetzungen des Kantons gefördert. Auf kommunaler Ebene werden gute Rahmenbedingungen hierfür geschaffen. Diese umfassen beispielsweise

- die Erarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzepts
- die Erarbeitung von Vernetzungsprojekten
- den Abschluss freiwilliger Verträge mit den Bewirtschaftern.

Intensivlandwirtschaft

Bauten und Anlagen für die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden nur innerhalb der bezeichneten Gebiete bewilligt, hierbei werden die Koordinationshinweise gemäss Tabelle 15 beachtet. Die Bewilligungen sind mit einer Pflicht zum Rückbau der Bauten und Anlagen beim Wegfall der entsprechenden Nutzung verbunden. Der Bedarf für Gebiete für die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird periodisch überprüft. Hierbei werden die Festlegungen aus dem Agro-Konzept berücksichtigt.

## 7.4 Wald

### 7.4.1 Ziele

Vielfältige Funktionen des Waldes Der Wald erfüllt vielfältige Funktionen: Er dient als Lebensraum der einheimischen Flora und Fauna, der Erholung der Bevölkerung sowie der Holznutzung, als Wasserreservoir und Klimaregulator. Die Funktionen des Waldes werden im Waldentwicklungsplan Kanton Zürich differenziert.

### 7.4.2 Karteneinträge

Abgrenzung gemäss Waldgesetz Die Abgrenzung des Waldes richtet sich nach der Waldgesetzgebung. Der Wald ist im Siedlungs- und Landschaftsplan daher nur als orientierender Inhalt abgebildet.

### 7.4.3 Massnahmen

Festlegung von Waldabstandslinien Die Funktion des Waldes wird in der Nutzungsplanung gesichert bzw. das Baugebiet mittels Waldabstandslinien abgegrenzt.

## 7.5 Erholung

Für die Erholung geeignete Räume Für die Erholung eignen sich sowohl im Siedlungsgebiet liegende Quartierfreiräume wie auch weite Teile des Gemeindegebiets ausserhalb des Siedlungsgebiets. Auch die Aussenräume der Schulanlagen nehmen als Spielräume eine wichtige Rolle für die Erholung wahr. Schliesslich bildet der Friedhof einen Ort der Ruhe und des Rückzugs inmitten des Dorfes. Die Lägern wird als beliebter Erholungsraum mit überkommunaler Ausstrahlung auch von ausserhalb der Gemeinde wohnhaften Personen aufgesucht.

Erweiterung des Golfparks beabsichtigt Der florierende Golfbetrieb des Golfparks Otelfingen stösst auf den ihm heute zugewiesenen Flächen zunehmend an seine Grenzen. Die Betreiberin beabsichtigt eine Erweiterung der Anlage im Gebiet Herti, die Regionalplanungsgruppe und die Gemeinde unterstützen diese. Die Erweiterung erfordert eine Anpassung des regionalen Richtplans. Hierfür wurde vom Kanton keine Festsetzung in Aussicht gestellt. Im Falle einer Nichtfestsetzung beabsichtigt die Gemeinde, hiergegen ein Rechtsmittel zu ergreifen.

### 7.5.1 Ziele

Vielfältige Erholungsräume für Alle Otelfingen verfügt über vielfältige, attraktive und gut erreichbare Erholungsräume für unterschiedliche Freizeit- und Erholungsaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Wo immer möglich, werden Grün- und Freiflächen vermehrt naturnah gestaltet.

Attraktivität der Lägern Die Attraktivität des beliebten Erholungsraumes an der Lägern wird erhalten und gestärkt.

Golfparkareal mit vielfältigen Funktionen Das Areal des Golfparks erfüllt vielfältige Funktionen: Neben der Ausübung des Golfsports dient es auch der allgemeinen Erholung breiter Bevölkerungskreise und beinhaltet auch naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Grundsätze für erholungsbezogene Bauten und Anlagen Bauten und Anlagen für die Erholung fügen sich gut ins Landschaftsbild ein. Sie werden möglichst so gestaltet, dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Dabei werden folgende Grundsätze beachtet:

- Bei der Planung von Erholungsinfrastrukturen werden Eingriffe in Bodenfruchtbarkeit, Wasserhaushalt usw. minimal gehalten.
- Der Bedarf für zweckgebundene Erholungsanlagen wird überprüft und planerisch gesichert.

### 7.5.2 Karteneinträge

Gebiete mit besonderem Stellenwert der Erholungsfunktion

Obwohl sich weite Teile des Gemeindegebiets für die Erholung eignen, werden im Siedlungs- und Landschaftsplan nur Gebiete, in welchen die Erholungsfunktion einen besonderen Stellenwert einnimmt, besonders bezeichnet. Es handelt sich um den Golfpark (regionale Festlegung) sowie um die siedlungsinternen Freiräume (kommunale Festlegungen).

**Tabelle 16: Erholungsgebiet, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Bezeichnung	Vorhaben
-	Reg.	Golfpark Otelfingen	Sportanlagen (Golf) bestehend sowie Erweiterung beim Bahnhof Otelfingen Golfpark

**Tabelle 17: Siedlungsinterne Freiräume, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung	Hinweis
-	Mühlegasse	wichtiger Platzraum im schutzwürdigen Ortsbild
-	Kirchhof	wichtiger Freiraum im schutzwürdigen Ortsbild, mit raumwirksamer Mauer gefasst
-	Schulareal Primarschule	Spielraum
-	Schulareal Sekundarschule	Spielraum
-	Freifläche nordöstlich altem Gemeindehaus	derzeit landwirtschaftlich genutzt neuer siedlungsinterner Freiraum im schutzwürdigen Ortsbild Landabtausch mit Landwirtschaftszone prüfen
-	Brüel Nord	neuer siedlungsinterner Freiraum mit Ausstrahlung auf das ganze Dorf <sup>22</sup>
-	Friedhof	Ort des Rückzugs und der Ruhe

Weitere Freiräume im kantonalen Ortsbildinventar

Das kantonale Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) weist darüber hinaus weitere Freiräume aus, welche für das Ortsbild von Otelfingen von Bedeutung sind (vgl. Kap. 3.2.3 und Abb. 20). Bei denjenigen Freiräumen, welche nicht als kommunale Festlegung in den Richtplan aufgenommen werden, handelt es sich zumeist um private Gärten. Somit erfüllen diese Freiräume im Gegensatz zu den im kommunalen Richtplan festgesetzten, zusätzlich zu ihrer Bedeutung für das Ortsbild keine Erholungs- und Aufenthaltsfunktion für die Öffentlichkeit. Der Handlungsspielraum der Gemeinde beschränkt sich bei diesen Freiräumen auf deren Freihaltung.

<sup>22</sup> Die genaue Lage des siedlungsinternen Freiraums wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung des Gebiets Brüel Nord festgelegt.

### 7.5.3 Massnahmen

Sicherung in der Nutzungsplanung	Die im Siedlungs- und Landschaftsplan bezeichneten Erholungsgebiete und siedlungsinternen Freiräume werden mit den Instrumenten der Nutzungsplanung gesichert. Die Sicherung erfolgt i.d.R. durch Festlegung von Erholungszonen bzw. bei siedlungsinternen Freiräumen innerhalb von bestehenden Bauzonen als Festlegung von speziell bezeichneten Aussenräumen in den entsprechenden Planungsinstrumenten. Die baulich zulässige Nutzung und Entwicklung wird in der Bau- und Zonenordnung geregelt, wobei nur Bauten und Anlagen zulässig sind, welche dem Erholungszweck dienen.
Freiräume im kant. Inventar	Die im kantonalen Ortsbildinventar bezeichneten Freiräume werden freigehalten.
Landabtausch zur Schaffung neuer Freiräume prüfen	Für Flächen innerhalb des schutzwürdigen Ortsbilds, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und sich für die Schaffung neuer öffentlicher Freiräume eignen, prüft die Gemeinde die Schaffung von Realersatz durch einen Abtausch mit gemeindeeigenem Land in der Landwirtschaftszone.
Unterhalt der Infrastruktur	Die kommunalen Rad- und Fusswege, die dazugehörigen Wegweiser und Informationstafeln sowie die punktuelle Erholungsinfrastruktur werden unterhalten.
Stärkung des Erholungsraums Lägern	Der Erholungsraum Lägern wird mit folgenden Massnahmen gestärkt: – Aufwertung der Landschaft gemäss den im BLN formulierten Zielen (vgl. Kap. 7.1) – Überprüfung und ggf. Anpassung der punktuellen Erholungsinfrastruktur.
Konflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen	Wo sich unter Erholung Suchenden Konflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen ergeben, werden Massnahmen zu deren Entschärfung geprüft, beispielsweise eine räumliche Entflechtung der verschiedenen Nutzergruppen.
Unterhalt weiterer Anlagen	Die weiteren Anlagen der Erholung, wie beispielsweise der Vita-Parcours oder die Grillstellen werden regelmässig auf ihren baulichen Zustand überprüft und bei Bedarf wieder Instand gesetzt.
Golfpark für alle zugänglich	Das Areal des Golfparks ist öffentlich zugänglich und wird auch für nicht Golf spielende Bevölkerungskreise attraktiv gestaltet.
Aussenräume der Schulanlagen	Die Aussenräume der Schulanlagen sind ausserhalb der Schulzeiten im Rahmen der in den Nutzungsreglementen vorgesehenen Bestimmungen als Spielflächen zugänglich.

## 7.6 Freihaltegebiete

Freihaltegebiete prägen das Landschaftsbild	Die Freihaltegebiete umfassen wichtige Freiräume an den gut einsehbaren und landschaftlich besonders empfindlichen Hanglagen. Sie prägen das Landschaftsbild.
---	---

### 7.6.1 Ziele

Erhalt	Die Freihaltegebiete werden unverbaut erhalten.
--------	---

### 7.6.2 Karteneinträge

**Tabelle 18: Freihaltegebiete, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung	Hinweis
-	Ellenberg	
-	Sarenbach-Rain	

### 7.6.3 Massnahmen

Sicherung in der Nutzungsplanung

Bauten und Anlagen sind in Freiraumgebieten grundsätzlich nicht zulässig. Die Freihaltegebiete werden mit den Instrumenten der Nutzungsplanung gesichert. Die Sicherung erfolgt i.d.R. durch Festlegung von Freihaltezonen. Die baulich zulässige Nutzung und Entwicklung wird in der Bau- und Zonenordnung geregelt.

## 7.7 Aussichtsschutz

### 7.7.1 Ziele

Die geschützte Aussicht wird nicht beeinträchtigt. Der Aussichtspunkt ist für Fussgänger gut zugänglich

### 7.7.2 Karteneinträge

**Tabelle 19: Aussichtspunkt, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungsebene	Kt. / Reg.	Bezeichnung	Vorhaben
-	Reg.		Breitlen	

**Tabelle 20: Aussichtspunkte, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung	Vorhaben
-	Waldrand auf Ghei	

Der im kommunalen Gesamtplan von 1981 eingetragene Aussichtspunkt "Waldrand oberhalb Ellenberg" entspricht dem regionalen Aussichtspunkt "Breitlen" und wird somit nicht mehr kommunal festgelegt.

### 7.7.3 Massnahmen

Keine Beeinträchtigung

In der Umgebung des Aussichtspunkts werden keine landwirtschaftlichen Bauten oder Anlagen und keine Pflanzungen bewilligt, welche die Aussicht beeinträchtigen.

Infrastrukturen

Die Installation von Infrastrukturen wie Sitzbänke, Fernrohre, Tafeln und Feuerstellen wird geprüft und im Rahmen von Einzelprojekten bedarfsgerecht umgesetzt. Bestehende und neue Infrastrukturen werden unterhalten.

## 7.8 Naturschutz

Biotope für besondere Tier- und Pflanzenarten	Als Naturschutzgebiete sind Standorte von Lebensgemeinschaften für besondere Tier- und Pflanzenarten (Biotope) bezeichnet, in denen ein bestimmter Zustand erhalten oder gefördert werden soll. Schutz und Pflege der bestehenden, wertvollen Lebensräume bzw. Biodiversitätshotspots sind sicherzustellen. Grundlage für die Ausscheidung dieser Gebiete sind die entsprechenden Inventare.
Naturnahe Lebensräume, grosses Potenzial für Magerwiesen	Die wertvollen Naturräume liegen mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Gebiete zeichnen sich bereits heute durch einen grossen Anteil an naturnahen Lebensräumen aus (Riedwiesen, artenreiche Blumenwiesen, Hecken). Dank der nach Süden ausgerichteten Topographie weisen ausgedehnte Hanglagen ein hervorragendes Potenzial für Magerwiesen auf.
Inventar von kantonaler / regionaler Bedeutung	Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1980 ist von überkommunaler, d.h. kantonaler und regionaler Bedeutung sowie behördenverbindlich. Es enthält Naturschutzobjekte (Feuchtwiesen, Trockenwiesen, Kiesgruben <sup>*23</sup> ) und Landschaftsschutzobjekte. Die Abgrenzung der Objekte erfolgt nicht parzellenscharf. Das Inventar ist für alle Behörden verbindlich. Es besteht aus einem Plan (Massstab 1:5'000) und einem Text, in welchem die einzelnen Objekte genauer beschrieben sind. <sup>24</sup>
Verordnungen	<p>Zum Erhalt gefährdeter Lebensräume und Landschaften werden, basierend auf dem Inventar aus dem Jahr 1980, "Verordnungen über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten von überkommunaler Bedeutung" ausgearbeitet. In den Schutzverordnungen werden die Objekte parzellenscharf abgegrenzt. Im Verordnungstext werden mögliche Nutzungen sowie Unterhalt und Pflege festgelegt. Verordnungen bestehen aus einem Plan (Massstab 1:5'000 mit Naturschutz-zonen) und aus dem Verordnungstext.</p> <p>Für das Gemeindegebiet Otelfingen besteht folgende Verordnung, welche auch das Gebiet der Gemeinde Boppelsen umfasst und von beiden Gemeinden gemeinsam erarbeitet wurde: Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Otelfingen, Teilbereiche Feld und Wald, 1991.</p>
Pflegepläne	Für die kantonalen Naturschutzgebiete wurden verbindliche Pflegepläne erarbeitet, welche insbesondere das Schnittregime festlegen.
Weitere Inventare	<p>Der Kanton hat eine Reihe von artbezogenen Fachinventaren erstellt. Hierzu zählen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Amphibienzugstellen*</li> <li>– Avifaunistisches Monitoring (Brutrevierkartierung von Vögeln) (1990)"</li> <li>– Heuschrecken-Inventar (1990/98)</li> <li>– Libellen-Inventar (1984)</li> <li>– Reptilien-Inventar (1993)</li> <li>– Tagfalter-Inventar (1992)</li> <li>– Lebensraum-Potenziale (Gehölzstrukturen, Fliessgewässer und Lebensraum-mosaik)</li> </ul>

<sup>23</sup> Das Inventar enthält zu den mit \* bezeichneten Objektkategorien keine Einträge auf Gebiet der Gemeinde Otelfingen.

<sup>24</sup> Gemäss der Publikation "Raumentwicklung aktuell 1/2017" erfolgt im Verlaufe des Jahres 2017 eine Überarbeitung des Inventars, diese konnte vorliegend noch nicht berücksichtigt werden.

\* Inventare ohne Einträge auf Gebiet der Gemeinde Otelfingen

Diese Inventare weisen keine rechtliche Verbindlichkeit auf, daher wird auf eine Darstellung in der Karte verzichtet. Die Gemeindebehörden sind jedoch gestützt auf Art. 20 des Natur- und Heimatschutzgesetzes verpflichtet, seltene oder gefährdete Arten zu schützen. Die Liste dieser Arten findet sich in den Anhängen 2 bis 4 der Natur- und Heimatschutzverordnung.

Gemeinderat setzt kommunale Objekte mittels Inventar fest

Der Gemeinderat kann weitere kommunale Naturschutzobjekte (zusammenhängende Gebiete und einzelne Objekte) in einem Inventar erfassen. Das Naturschutzinventar wird periodisch durch den Gemeinderat überprüft.

Freiwillige Massnahmen von Landwirten

Ergänzende Naturwerte können im Landwirtschaftsgebiet von Landwirten durch freiwillige Massnahmen geschaffen werden (z.B. Biodiversitätsförderflächen).

Massnahmen im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet werden Massnahmen zugunsten von Arten und Lebensräumen geprüft, z.B. durch gezielte Beratung.

**7.8.1 Ziele**

Förderung von Tier- und Pflanzenarten

Einheimische Tier- und Pflanzenarten werden angemessen gefördert. Kommunal bedeutende Lebensräume werden erfasst, erhalten und mit Bezug auf die Habitatbedürfnisse von Ziel- und Leitarten aufgewertet.

**7.8.2 Karteneinträge**

Im Siedlungs- und Landschaftsplan werden die Schutzgebiete mit Schutzverordnung bzw. Schutzverfügung sowie die Objekte aus dem kommunalen Inventar als Naturschutzgebiete dargestellt.

**Tabelle 21: Naturschutzgebiete, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Flurbezeichnung	Art	Hinweise
OT 1	regional	Taupel und Isenbüel	Teich und Hangried	Best. SVO rev.*
OT 2	kantonal/ regional	Harberen / Aerbist	Riedwiesen	Best. SVO rev.*; mit Boppelsen
OT 3	kantonal	Bahndamm Lauet und Aerbist	Trockenstandorte	Best. SVO rev.*
OT 4	kantonal	Balzenrüti nördlich Aggenbühl	Trockenstandort, Ried	Best. SVO rev.*
OT 6	regional	Fuchs	Trockenstandort	Best. SVO rev.* mit Boppelsen
OT 6	regional	Löli westl. Schiessstand*	Trockenstandort	Best. SVO rev.*
OT 7	kantonal	Rain	Trockenstandort	NSO 3554
OT 8	kantonal	Häberli	Ried	Kt. Verträge
OT 9	kantonal	Badloch	Wald	Waldobj. NSO 1
	kantonal	Harberen	Sumpf	
	regional	Witschgenbühl	Feuchtgebiet	
	regional	Isenbüel	Fischteich	

regional	Ghei	Ried
regional	Aggenbüel	Ried
regional	Lauet	Ried
regional	Balzenrüti	Ried
regional	Wolfen	Ried

\* Bestehende Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Otelfingen, Teilbereiche Feld und Wald, 1991: Gesamtüberprüfung erforderlich

**Tabelle 22: Naturschutzgebiete, kommunale Festlegungen**

Nr.	Flurbezeichnung	Typ	Hinweise
	Seeboden	Riedwiese	
	Witschgenbüel	Traubenkirschen-Eschenwald, Ried und Magerwiesen	
	Häberli	Riedwiese	
	Lauet	Ried	

### 7.8.3 Massnahmen

Sicherung und Aufwertung

Naturschutzgebiete werden den jeweiligen Schutzzielen entsprechend mittels Schutzverordnung, Schutzverfügung oder Pflegevertrag gesichert bzw. aufgewertet. In der Nutzungsplanung werden die Gebiete in der Regel der Landwirtschafts- oder Freihaltezone zugewiesen. Der Zustand der Gebiete wird durch die Gemeinde regelmässig überprüft, bei Bedarf werden entsprechende Pflegemassnahmen angeordnet.

## 7.9 Landschaftsschutz und Landschaftsförderung

Inventar von kantonaler / regionaler Bedeutung

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1980 enthält neben Naturschutzobjekten auch Landschaftsschutzobjekte (geologisch- geomorphologische Objekte, Findlinge<sup>25\*</sup>, heckenreiche Hänge\* und lineare Gehölze\*).

Gemeinderat setzt kommunale Objekte mittels Inventar fest

Der Gemeinderat kann weitere kommunale Landschaftsschutzobjekte (zusammenhängende Gebiete und einzelne Objekte) in einem Inventar erfassen. Das Inventar wird periodisch durch den Gemeinderat überprüft.

Freiwillige Massnahmen von Landwirten

Ergänzende Landschaftswerte können im Landwirtschaftsgebiet von Landwirten durch freiwillige Massnahmen geschaffen werden (z.B. Hecken, lineare Gehölze).

### 7.9.1 Ziele

Schutz besonders wertvoller Landschaften

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung *besonders wertvoller Landschaften*. Der Landschaftsschutz umfasst die Bewahrung von Vielfalt, Schönheit, Naturnähe, Ökologie und Eigenart der verschiedenen Landschaften. Landschaftsschutzgebiete sind vielfältige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

<sup>25</sup> Das Inventar enthält zu den mit \* bezeichneten Objektkategorien keine Einträge auf Gebiet der Gemeinde Otelfingen.

Förderung von Landschaften mit  
speziellem Charakter

Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf. Landschaftsförderungsgebiete werden insgesamt in ihrem jeweiligen *speziellen Charakter* erhalten und weiterentwickelt.

### 7.9.2 Karteneinträge

Kantonale und regionale Gebiete  
sowie kommunale Objekte

Im Siedlungs- und Landschaftsplan werden die kantonalen Landschaftsschutz- bzw. -fördergebiete sowie die Landschaftsschutzobjekte aus dem kommunalen Inventar als Naturschutzgebiete dargestellt.

**Tabelle 23: Landschaftsschutz / -förderung, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Bezeichnung	Vorhaben / Förderschwerpunkte
14	Kanton	Landschaftsschutzgebiet Lägern	Überprüfung der Schutzverordnung erforderlich; in Koordination mit dem Kanton Aargau
10	Kanton	Landschaftsförderungsgebiet Lägern Süd	Trockenstandorte fördern und vernetzen, Strukturreichtum erhalten und fördern Keine grossflächigen Bauten und Anlagen an Hanglagen ausserhalb der Bauzonen, Zerschneidung vermeiden
	Kanton	Alter Steinbruch auf der Lägern	
	Kanton	Eisloch am Südhang der Lägern	
	Region	Moränen- und Drumlinlandschaft Isenbüel - Bächlen	
	Region	Moräne Bleiki - Wasen - Herengut	
	Region	Moräne Lärenbüel	

**Tabelle 24: Landschaftsschutz, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung	Typ
1	Holenrain-Leisenbach	Hecke und Bachbestockung
2	Rinderweg	drei Hecken
3	Luchernbach	Bestockung
4	Hulligen-Langwies	Bachbestockung
5	Witschgenbüel	Hecke
6	Pfiffenrüti-Witschgenbüel	Magerwiesen und Hecke
7	Hulligen	Magerwiesenbord
8	Hulligenbach	Bestockung
9	Isenbüel	Magerwiese

10	Isenbüel	Hangkante und Heckenrest
11	Isenbüel	Magerwiesen und Hecken
12	Ghei	Magerwiesen und Hecken
13	Langacher	Magerwiesen und Hecken
14	Geissberg-Bächlen	Hecke und Magerwiese
15	Teufermoos	Hecke
16	Herti-Türengaben	Einzelbäume
17	Riet westlich Furthof	Einzelbäume
18	Lauet	Hecke und Magerwiesenbord
19	Sarenbach	Hecken
20	Ellenberg	Magerwiese und Hecken
21	Fältschenmaas	Magerwiese und Waldrand
22	Talacher	Linde
23	Lätten	Waldsäume und Magerwiesen
24	Langacher-Grossholz	Amphibientümpel
25	Chuchitrag	Hecke und Magerwiesenbord
26	Lauet	Bachbestockung

### 7.9.3 Massnahmen

Kantonales Landschaftsschutzgebiet

Die Beurteilung von raumwirksamen Vorhaben im kantonalen Landschaftsschutzgebiet erfolgt aufgrund der Zonenbestimmungen der Schutzverordnungen. Die Gemeinde unterstützt den Kanton bei der Erarbeitung von Verordnungen sowie bei der Umsetzung der entsprechenden Massnahmen.

Kommunale Landschaftsschutzobjekte

Soweit für die Erhaltung der kommunalen Landschaftsschutzobjekte erforderlich, ordnet der Gemeinderat mittels Verordnung oder Verfügung dauernde oder vorsorgliche Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff. PBG an.

Landschaftsförderungsgebiet

Innerhalb des Landschaftsförderungsgebiets werden die allgemeinen Ziele sowie die individuellen Förderungsschwerpunkte berücksichtigt. Im Landschaftsförderungsgebiet sind in der Regel keine neuen, grossflächigen Bauten und Anlagen zulässig. Die Erweiterung von bestehenden Betrieben oder die Anlage von standortgebundenen Nutzungen wird jedoch nicht generell ausgeschlossen, sondern die Nutzungsinteressen sind im Rahmen von Sondernutzungsplanungen darzulegen und wo erforderlich Gestaltungsauflagen festzulegen.

Sicherung und Entwicklung des Landschaftsförderungsgebiets

Das Landschaftsförderungsgebiet wird durch Landschaftsentwicklungskonzepte, Vernetzungsprojekte und über die kommunale Nutzungsplanung gesichert und entwickelt. Die Förderungsschwerpunkte werden im Rahmen von Projekten und Bewilligungen berücksichtigt.

### 7.10 Landschaftsvernetzung

"Verkehrswege" für Wildtiere

Vernetzungskorridore sichern die wichtigsten grossräumigen "Verkehrswege" für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Sie zeigen auf, in welchen Gebieten die Lebensbedingungen für gefährdete Tiere und Pflanzen in erster Linie erhalten und verbessert werden sollen, damit aus Biotopinseln wieder zusammen-

hängende Lebensräume werden. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittsteinbiotope und weisen möglichst wenige Hindernisse auf.

Landschaftsverbindungen: kein besonderer Handlungsbedarf

Landschaftsverbindungen konkretisieren bestehende oder notwendige, geplante (bauliche) Massnahmen um die trennende Wirkung von Verkehrswegen und anderen Barrieren zu vermindern. In Otelfingen besteht diesbezüglich kein besonderer Handlungsbedarf, weshalb sich die Festsetzung von Landschaftsverbindungen im kommunalen Richtplan erübrigt

### 7.10.1 Ziele

Freihaltung, Beseitigung von Hindernissen

Vernetzungskorridore werden von Bauten und Anlagen frei gehalten. Bestehende Hindernisse für die Wanderung bodengebundener Tierarten werden beseitigt, beispielsweise durch Amphibienzugstellen, Durchlässe für Kleintiere u. dgl. Es werden keine neuen Hindernisse für die Wanderung bodengebundener Tierarten geschaffen.

Aufwertung

Die bestehenden Vernetzungskorridore werden aufgewertet. Hierzu werden bestehende Biotopkorridore und Trittsteinbiotope erhalten und wo nötig verbessert und neue Biotopkorridore und Trittsteinbiotope geschaffen. Dies erfolgt durch eine gezielte Förderung der Qualität von bestehenden und neuen ökologischen Ausgleichsflächen.

### 7.10.2 Karteneinträge

Die bezeichneten Vernetzungskorridore betreffen Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sie entsprechen den Festlegungen im regionalen Richtplan. Innerhalb des kantonalen Landschaftsschutzgebiet werden keine Vernetzungskorridore dargestellt, da hier die Durchlässigkeit für Tiere grossflächig gewährleistet werden soll.

**Tabelle 25: Landschaftsvernetzung, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Korridor	Vorhaben
	regional	Uferbereich entlang Furtbach	
	regional	Isenbüel-Harberen-Ärbist	
	regional	Aggenbüel-Stockrüti	Koordination mit Würenlos und Wettingen, Kt. Aargau

### 7.10.3 Massnahmen

Spielraum bei der Umsetzung

Die Darstellung im Plan ist eine generelle Signatur mit grossem Anordnungsspielraum. Die Umsetzung einer solchen Festlegung wird nach dem Prinzip der Partnerschaft, der Subsidiarität und des wirtschaftlichen Anreizes im Sinne einer weichen Massnahme angestrebt. Die im Siedlungs- und Landschaftsplan bezeichneten Flächen sind wegleitend. Projektbezogene Änderungen bleiben vorbehalten.

Konzepte und Projekte

Die Gemeinde erarbeitet ein Landschaftsentwicklungskonzept oder Landschaftsqualitätsprojekte. Sie unterstützt die Landwirte bei der Erarbeitung eines Vernetzungsprojektes.

Pflege und Unterhalt Bei der Pflege des Waldes, der Gehölze und der Gewässer werden die Ziele der Vernetzung berücksichtigt.

Vernetzungsbeiträge für Landwirte Die Gemeinde kann Grundeigentümern überdies angemessene Vernetzungsbeiträge zusprechen, sofern sie sich vertraglich verpflichten, die bezeichneten Vernetzungsgebiete extensiv zu bewirtschaften.

- Ausscheiden von Vorranggebieten für eine extensive Bewirtschaftung
- Ausscheiden von Gebieten, die ökologisch aufzuwerten sind
- Renaturierung von Wasserläufen
- Pflanzen neuer Hecken
- Anlage neuer Hochstammobstbestände
- Hindernisse durchgängig machen

## 7.11 Aufwertung von Gewässern

Vielfältige Funktionen von Fließgewässern Fließgewässer leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und an die Stärkung der Artenvielfalt. Sie dienen gleichzeitig der Erholungsnutzung. Zudem sind sie auch für das Siedlungs- und Landschaftsbild von Bedeutung. Schliesslich spielen sie auch für den Hochwasserschutz eine wichtige Rolle.

Massnahmenplan Wasser Für das Furttal wurde im Jahr 2007 ein Massnahmenplan Wasser erarbeitet. um Massnahmen im Bereich der Gewässer aufeinander abzustimmen und Synergien konsequent zu nutzen.

Revitalisierung gemäss Gewässerschutzgesetz Der Revitalisierung von Fließgewässern kommt eine hohe Bedeutung für die Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu. Gemäss Gewässerschutzgesetz sind Revitalisierungsabschnitte von erster Priorität zu bezeichnen, welche bis 2030 realisiert werden sollen. Objekte der zweiten Priorität können vorrücken, wenn Objekte in erster Priorität nicht oder später realisiert werden. In Otelfingen bestehen keine Gewässerabschnitte erster Priorität.

Finanzielle Förderung durch Bund, Kanton und Stromwirtschaft Ökologisch hochwertige Revitalisierungsprojekte profitieren von einer weitgehenden finanziellen Unterstützung durch den Bund und den Kanton sowie durch zweckgebundene Fonds zur Förderung von Natur und Umwelt.

Dorfbach im Ortskern Der Dorfbach verläuft als stimmungsvolles Gewässer mit offener Bachsohle durch das schützenswerte Ortsbild. Er bildet ein wichtiges und wertvolles Element im Dorf. Die seitlichen Einfassungen mittels verputzter Natursteinmauern weisen teilweise noch historisch wertvolle Substanz auf.

### 7.11.1 Ziele

Aufwertung Gewässerstrukturen Die Gewässerstrukturen werden aufgewertet und miteinander vernetzt. Dadurch wird die Gewässer sowohl als Lebensräume wie auch als Erholungskorridore verbessert.

Raum für Fließgewässer sichern Für Fließgewässer steht ausreichend Raum zur Verfügung, damit sie ihre vielfältigen Funktionen erfüllen können.

### 7.11.2 Karteneinträge

Kommunale Festlegungen Die Auswahl der kommunalen Festlegungen erfolgt auf Grundlage des Plans "Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand", AWEL/Holinger AG, Dezember 2014.

Bännengraben (regionale Festlegung): Koordination Otelfingen und Buchs

Der von der Region bezeichnete Gewässerabschnitt des Bännengrabens liegt vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Buchs, jedoch unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Otelfingen. Bei der Revitalisierung dieses Abschnitts ist eine Koordination mit der Gemeinde Otelfingen unabdingbar, daher wird dieses Vorhaben ebenfalls im Siedlungs- und Landschaftsplan dargestellt.

**Tabelle 26: Aufwertung von Gewässern, übergeordnete Festlegung**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Bezeichnung Gewässerabschnitt	Hinweis
	Region	Bännengraben	Koordination zwischen den Gemeinden Buchs und Otelfingen

**Tabelle 27: Aufwertung von Gewässern, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung Gewässerabschnitt	Koordinationshinweise
	Dorfbach, zwischen Bahn und Furtbach	
	Dorfbach, zwischen Landstrasse und Bahn	Erhalt / Ersatz der kleinkronigen Baumreihe (ICOMOS-Objekt)
	Harberenbach, zwischen Gemeindegrenze Boppelsen und Golfplatz	Im Arbeitsplatzgebiet Ausdolung prüfen
	Leisenbach	Ausdolung des eingedolten Abschnitts sowie Aufwertung des beeinträchtigten Abschnitts beim Taupelweiher prüfen

**7.11.3 Massnahmen**

Aufwertung der Ökologie, Hochwasserschutz

Die Gemeinde wertet die ökologische Qualität der bezeichneten Fliessgewässer auf und stellt den Hochwasserschutz sicher. Spezifische Massnahmen, wie beispielsweise (Struktur-)Aufwertung werden abschnittsweise geprüft und festgelegt. Innerhalb des Siedlungsgebiets wird der Freiraumfunktion der Gewässer besondere Beachtung geschenkt, innerhalb des schützenswerten Ortsbilds gehen die Interessen des Ortsbilds denjenigen der Ökologie vor.

Gewässerunterhalt

Die Gemeinde sorgt für den sachgerechten Unterhalt der öffentlichen Oberflächengewässer, soweit dies nicht vom Kanton gewährleistet wird. Hierzu erstellt sie ein zeitgemässes Pflegekonzept und setzt dieses um.

Gewässerraum, Gewässerabstandslinien

Gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben werden für sämtliche Fliessgewässer innerhalb des Siedlungsgebiets Gewässerräume ausgeschieden. Die Gewässerräume werden durch den Kanton festgesetzt. Die Gemeinde wirkt bei der Ausscheidung der Gewässerräume mit. Die Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG werden im Rahmen der Nutzungsplanung geprüft. Wo der mit dem Gewässerraum ausgeschiedene Raum auch aus Sicht des Ortsbilds ausreicht, können sie aufgehoben werden.

Otelfingerbach im Abschnitt Brüel Nord soll nicht verlegt werden

Der Otelfingerbach tangiert das Schlüsselareal Brüel Nord am Rande, ist jedoch durch die Bahnhofstrasse von diesem getrennt. Gemäss der Analyse der Gewässer-Ökomorphologie wird der Bach in diesem Abschnitt als künstlich / naturfremd eingestuft. Es wurde geprüft, ob die vorgesehene Aufwertung des Bach in diesem

Abschnitt allenfalls im Rahmen der Neubebauung umgesetzt werden könnte, beispielsweise mit einer Verlegung der Bahnhofstrasse in westlicher Richtung oder des Baches auf die westliche Seite der Bahnhofstrasse. Bei der Prüfung hat sich jedoch gezeigt, dass dies mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden wäre.

## 7.12 Siedlungsrand

Funktionen

Die Übergänge von der Siedlung zur offenen Landschaft und zum Wald übernehmen wichtige Funktionen: Siedlungsbegrenzung und -trennung, Gliederung der Landschaft und der typischen Siedlungsbilder, Freiraum für Erholung in unmittelbarer Siedlungsnähe, Potenzial für Biodiversität und Vernetzung. Sie tragen so zu einem qualitativvollen Bild sowohl der Landschaft als auch der Siedlung bei.

Der regionale Richtplan enthält auf Gemeindegebiet von Otelfingen zwei Festlegungen zum Siedlungsrand:

Industrie

– Der Ortsrand am östlichen Ende der Industriezone ist heute geprägt durch den Bauten vorgelagerte Parkplätze, Ruderalflächen und Gehölze. Bei einer baulicher Entwicklung wird der durchgrünte Siedlungsrand erhalten bzw. erweitert.

Reservezone Grund

– Bei der Aktivierung der Reservezone Grund wird ein Gestaltungskonzept für den gesamten Raum erarbeitet, welches insbesondere Aussagen zur Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, zu den öffentlichen Freiflächen sowie zur Ausgestaltung des Siedlungsrandes enthält.

Der Siedlungsrand ist die Schnittstelle zum Landschaftsraum. Angestrebt wird eine offene Bauweise mit gut strukturierten Aussenräumen, die vorzugsweise mit standortgerechten und heimischen Pflanzen versehen werden.

### 7.12.1 Ziele

Wo immer die Möglichkeit besteht, insbesondere bei der Aktivierung von neuen Baugebieten, wird dem Siedlungsrand besondere Beachtung geschenkt.

### 7.12.2 Karteneinträge

**Tabelle 28: Siedlungsränder, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Gebiets- bezeich- nung	Ausgangslage	Vorhaben
-	Reg.	Industrie	Heutiger Ortsrand geprägt durch den Bauten vorgelagerte Parkplätze, Ruderalflächen und Gehölze.	Bei baulicher Entwicklung durchgrünter Siedlungsrand erhalten bzw. erweitern.
-	Reg.	Lären- büel	Östlich des heutigen Siedlungsgebietes liegender Hügel "Lärenbüel" ist als Siedlungsgebiet bezeichnet.	Bei Aktivierung Reservezone Gestaltungskonzept für gesamten Raum, inkl. Erschliessung Fuss- und Veloverkehr, öffentliche Freiflächen sowie Ausgestaltung Siedlungsrand erarbeiten.

**Tabelle 29: Siedlungsränder, kommunale Festlegung**

Nr.	Bezeichnung	Hinweise
	Westlicher Rand der Kernzone	

**7.12.3 Massnahmen**

Sicherung in Nutzungsplanung

Mittels geeigneter Instrumente wird in der Nutzungsplanung sichergestellt, dass im Baubewilligungsverfahren für Bauprojekte am Siedlungsrand ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung gerichtet wird.

Ökologische Aufwertung der Übergangstreifen

Die Gemeinde prüft darüber hinaus weitere Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsränder und schliesst gegebenenfalls mit den Bewirtschaftern der Landwirtschaftsflächen Nutzungsverträge zur ökologischen Aufwertung der Übergangstreifen ab.

**7.13 Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets**

**7.13.1 Ziele**

Die Anlagen werden bedarfsgerecht genutzt.

**7.13.2 Karteneinträge**

Die ARA Unteres Furttal reinigt die Abwässer der Gemeinden Boppelsen, Dänikon, Hüttikon und Otelfingen und wird durch den Zweckverband ARA unteres Furttal betrieben.

**Tabelle 30: Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Objekt	Vorhaben	Bemerkungen
-	Reg.	ARA Unteres Furttal	Optimierungen Elimination Mikroverunreinigungen langfristig planen	Zweckverband

**Tabelle 31: Nutzungen im öffentlichen Interesse ausserhalb des Siedlungsgebiets, kommunale Festlegung**

Nr.	Bezeichnung	Koordinationshinweise
	Reservoir	
	Schiessanlage: Schützenhaus und Kugelfang	
	Waldhütte	

### 7.13.3 Massnahmen

Standortgebundenheit

Diese Bauten und Anlagen gelten mit dem Eintrag im Richtplan als standortgebunden. Somit können sie genutzt und bei Bedarf erweitert werden.

### 7.14 Gefahren

Grundlagen: Gefahrenkarte ...

Die Naturgefahrenkarte für das Siedlungsgebiet von Otelfingen und die daran angrenzenden Gebiete liegt vor (Erlassen mit Verfügung Nr. 740 vom 09.08.2016). Diverse Bereiche des Siedlungsgebiets, insbesondere südlich der Landstrasse und im Quartier Sandacker weisen eine geringe Gefährdung auf. Einzelne Gebiete weisen eine mittlere Gefährdung auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Flächen mit erheblicher Gefährdung. Die Naturgefahrenkarte enthält zudem diverse Hinweisflächen bezüglich Oberflächenabfluss bzw. Vernässung.



Abb. 50: Gefahrenkarte

Quelle: GIS-ZH



Abb. 51: Chemierisikokataster

Quelle: GIS-ZH

... und Chemierisikokataster

Störfälle, d.h. Unfälle mit erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung oder auf die Umwelt sind zwar selten, können aber in dicht besiedelten Gebieten katastrophale Folgen haben. Diesbezüglich wird auf den Chemierisikokataster des Kantons

Zürich verwiesen. Gefahren gehen aus von den grossen Transportrouten (Furtalstrasse, Eisenbahn) sowie bezeichneten Chemie-Betrieben.

#### 7.14.1 Ziele

Schützen und Risiko senken

Eine vorausschauende Planung steuert die Siedlungsentwicklung und die Nutzung von Arealen im Sinne des Schutzes vor Naturgefahren und trägt der Störfallvorsorge Rechnung. Menschen, wirtschaftlich oder kulturhistorisch wertvolle Sachgüter sowie die Umwelt werden vor schädigenden Einwirkungen so weit als möglich bewahrt, bzw. das Risiko wird auf ein tragbares Mass gesenkt.

#### 7.14.2 Karteneinträge

Grundlage Gefahrenkarte und Chemierisikokataster

Otelfingen verzichtet auf Einträge bezüglich Gefahren im kommunalen Richtplan und verweist an dieser Stelle auf die oben genannten Grundlagen.

#### 7.14.3 Massnahmen

Integrales Risikomanagement

Die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen beruht auf den Grundsätzen des integralen Risikomanagements und bezieht den Kanton und die Gebäudeversicherung Zürich in die Umsetzung ein.

Organisatorische Massnahmen

Otelfingen trifft geeignete organisatorische Massnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schäden durch Hochwasser, Rutschungen etc. Zudem sorgt sie für eine verbesserte Versickerung der Niederschläge, für die Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer, für die Realisierung von kleineren Rückhaltebecken in der Gemeinde, für den Unterhalt und den Hochwasserschutz an den öffentlichen Oberflächengewässern, soweit dies nicht vom Kanton übernommen wird.

Planungs- und Bauvorhaben

Bei Planungs- und Bauvorhaben sorgt die Otelfingen dafür, dass die Gefahrenkarte sowie der Chemierisikokataster des Kantons Zürich berücksichtigt und allfällige Risiken auf ein tragbares Mass beschränkt werden. In relevanten Fällen sind die zuständigen kantonalen Fachstellen (AWEL, Abteilung Wasserbau und AWEL, Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, Fachstelle Störfallvorsorge) sowie die Gebäudeversicherung Zürich zu konsultieren.

Nutzungsplanung

Bei der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung / BZO müssen Störfallrisiken und die von Naturereignissen ausgehenden Risiken in die umfassende Interessenabwägung einfließen und im Raumplanungsbericht dokumentiert werden. <sup>[1]</sup> <sub>[SEPI]</sub>

Bei Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung im Konsultationsbereich von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, zieht Otelfingen frühzeitig die kantonale Vollzugsbehörde bei. Aufzonen bedürfen des Nachweises, dass das Risiko dank zweck- und verhältnismässigen Schutzmassnahmen nicht erheblich erhöht wird. Eine lokale Erhöhung des Risikos kann zulässig sein, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann und das Risiko die geltenden Schutzziele nicht überschreitet.

Koordination im Rahmen der Massnahmenplanung Naturgefahren

Im Rahmen der bevorstehenden Massnahmenplanung Naturgefahren sind die Synergiemöglichkeiten zwischen Hochwasserschutz, Gewässerrevitalisierung und Erholungsnutzung zu nutzen. Die Gewässerrevitalisierungs-Massnahmen werden in die Massnahmenplanung Naturgefahren aufgenommen.

## 8 Verkehr

### 8.1 Ausgangslage

Wichtigste Verkehrsachsen

Das Verkehrsnetz von Otelfingen richtet sich primär auf die Landstrasse aus, welche in Ost-West Richtung verläuft und die Hauptachse des motorisierten Individualverkehrs im Furttal bildet. Weiter von Bedeutung sind die von der Landstrasse ausgehenden Verbindungsstrassen nach Boppelsen und Würenlos. Mit dem Autobahnanschluss Wettingen in unmittelbarer Nähe verfügt Otelfingen über ausgezeichnete Verkehrsbeziehungen in die Stadt Zürich und weite Teile der Schweiz.

Modal Split, ÖV-Erschliessung

Der Grossteil der Mobilitätsbedürfnisse in Otelfingen wird durch den motorisierten Individualverkehr befriedigt (88 % MIV-Anteil beim Modal Split). Die S-Bahnhaltestellen Otelfingen und Otelfingen Golfpark werden im Halbstundentakt bedient und erschliessen das Industriegebiet sowie den südlichen Teil der Wohngebiete. Die ÖV-Feinerschliessung wird durch die Haltestellen der Buslinie nach Boppelsen sichergestellt.

### 8.2 Gesamtstrategie

#### Gesamtverkehr

- *Otelfingen verfolgt eine gesamtheitliche Verkehrspolitik. In diesem Zusammenhang beachtet die Gemeinde bewusst nicht nur den Aspekt der Mobilität, sondern berücksichtigt auch die damit verbundenen Emissionsaspekte.*
- *Die Gemeinde setzt sich für eine benutzergerechte, gesamtheitliche Verkehrsinfrastruktur ein.*
- Der Verkehr ist siedlungs- und umweltverträglich sowie für alle Teilnehmenden sicher.
- Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr wird aufeinander abgestimmt.
- Die Wahl und das Angebot der Verkehrsmittel werden zugunsten des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs gefördert. Die Verkehrsentwicklung und ein bedarfsgerechtes Management werden regional abgestimmt.

#### Motorisierter Individualverkehr

- *Der motorisierte Verkehr soll in den Wohngebieten möglichst niedrig gehalten werden.*
- Zur Schonung der Wohnquartiere wird der motorisierte Strassenverkehr möglichst direkt auf die Hauptachsen gelenkt. Die Landstrasse, die Boppelsestrasse und die Würenloserstrasse werden in Zusammenarbeit mit dem Kanton siedlungsorientiert gestaltet und deren Trennwirkung vermindert. Quartierstrassen werden ihrer Bestimmung gerecht gestaltet und orientieren sich an der massgebenden Wohnnutzung.
- Die siedlungsorientierten Strassen bilden einen Teil des siedlungsinternen Freiraums und bieten dank ihrer Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität.

### Veloverkehr

- Die Veloverbindungen sind sicher, bestehende Schwachstellen werden optimiert.

### Öffentlicher Verkehr

- *Die Gemeinde setzt sich aktiv für eine weitere Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ein.*

### Schulwege

- Kinder gelangen aus allen Quartieren auf einem sicheren Weg zur Schule bzw. in den Kindergarten.

## 8.3 Strassenverkehr

Überlagernde Funktionen

Das Strassennetz dient einerseits dem motorisierten Individualverkehr. Andererseits bildet es die Infrastruktur für den strassengebundenen öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr. Daraus ergeben sich überlagernde Funktionen, welche das Strassennetz erfüllt.

### 8.3.1 Ziele

Strassennetz

Das Strassennetz ist in der Gemeinde Otelfingen weitgehend erstellt. Die Anlagen der Groberschliessung sind auch für das Schlüsselgebiet Brüel Nord sowie für die noch unüberbauten Teilareale der Bauzonen bereits vorhanden. Für die Entwicklungsoption Grund ist derzeit noch keine Festlegung von Groberschliessungsanlagen erforderlich.

Verkehrssicherheit

Heute gilt bereits auf allen Gemeindestrassen Tempo 30. An diesem Verkehrsregime wird festgehalten. Die Verkehrssicherheit wird besonders für den Langsamverkehr weiter optimiert. Durch die Temporeduktion sinken auch die Lärmemissionen und die Wohnquartiere werden aufgewertet.

Strassenraumgestaltung

Der innerhalb des schutzwürdigen Ortsbilds gelegene Abschnitt der Landstrasse ist siedlungsorientiert gestaltet. Er wird durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr genutzt.

Eine Reduktion der Geschwindigkeit des Verkehrs auf den Staatsstrassen wird insbesondere zwischen den Kreiseln der Landstrasse geprüft. Damit könnte die Sicherheit verbessert, die Trennwirkung der Strassen vermindert und die Lärmbelastung reduziert werden.

### 8.3.2 Karteneinträge

Im Verkehrsplan sind auch die übergeordneten Inhalte (Strassennetz, Umgestaltung Strassenraum) abgebildet. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Festlegungen ist die Gemeinde Otelfingen zuständig.

**Tabelle 32: Strassenverkehr, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Strasse/Funktion	Vorhaben	Realisierungs- horizont
-	Kt.	Hauptverkehrsstrasse: Landstrasse	-	bestehend
1	Reg.	Verbindungsstrasse Otelfingen – Würenlos/ Hüttikon	Unterführung Bahnlinie in Zusammenhang mit Doppel- spurausbau vorgesehen	mittelfristig
5	Reg.	Landstrasse	Siedlungsorientierte Umgestal- tung der Ortsdurchfahrt	abgeschlos- sen
4	Reg.	Einfahrt von Industrie- gebiet in Landstrasse	Bau einer Verkehrsregelungs- anlage	geplant 2017
-	Reg.	Boppelserstrasse	Bestehende Verbindungsstras- se	bestehend

**Tabelle 33: Strassenverkehr, kommunale Festlegungen**

Nr.	Strasse/Funktion	Vorhaben	Realisierungshorizont
	Staatsstrassen	Erarbeitung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten	geplant
	Sammelstrasse: Im Brühl - untere Bahnhofstrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Bahnhofstrasse West ab P+R Bahnhof bis Würen- loserstrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Würenloserstrasse Nördlich Bahnübergang bis Einmündung neue Verbindungs- strasse sowie südlich Bahnübergang bis Einmündung neue Verbindungs- strasse (Anbindung Oetlikerstrasse)	Abklassierung von kantonaler Verbin- dungsstrasse in kommunale Sammel- strasse nach Erstellung der Unterführung Bahnlinie	mittelfristig
	Sammelstrasse: Hinterdorfstrasse – Mühlegasse – obere Vorderdorfstrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Sandackerstrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Industriestrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Dammstrasse	-	bestehend
	Sammelstrasse: Harberenstrasse	-	bestehend
	Gemeindestrassen	Verkehrsberuhigung mittels Tempo 30	bestehend

Keine Erschliessungsstrassen  
 Wie bereits im Verkehrsplan aus dem Jahre 1981 werden keine Erschliessungsstrassen bezeichnet. Diejenigen Gemeindestrassen, welche nicht bereits einer anderen Strassenkategorie zugeordnet sind, erschliessen je weniger als 150 Wohneinheiten, weshalb sich die Festsetzung als Erschliessungsstrasse nicht rechtfertigt. Dessen ungeachtet sind für diese Strassen die Bestimmungen des Strassengesetzes anwendbar.

**8.3.3 Massnahmen**

Strassennetz  
 Zur Sicherung der Verkehrsflächen werden die raumrelevanten Karteneinträge mittels Baulinien grundeigentümerverbindlich umgesetzt.  
 Sofern die Entwicklungsoption Grund längerfristig realisiert wird, sind dannzumal die Erschliessungsoptionen mit der Entwicklung dieses Gebiets zu koordinieren, ebenso wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr nachzuweisen sein.

Betriebs- und Gestaltungskonzept für Staatsstrassen  
 Für die innerhalb des Siedlungsgebiets gelegenen Abschnitte der Staatsstrassen wird in Zusammenarbeit mit dem Kanton je ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die BGK berücksichtigen insbesondere Fusswege und Freiräume, das BGK für die Landstrasse wird darüber hinaus mit dem Freiraumkonzept für das Schlüsselgebiet Brüel Nord abgestimmt. Nach der Erarbeitung der BGK werden die darin formulierten Massnahmen geprüft und sofern zur Erreichung der oben festgelegten Ziele geeignet, umgesetzt.

**8.4 Öffentlicher Personenverkehr**

**8.4.1 Ziele**

Grundtakt, Erschliessung  
 Gemäss dem regionalen Richtplan ist in Otelfingen ein Grundtakt des öffentlichen Personenverkehrs von 30' zu erreichen. Wann ein Gebiet als erschlossen gilt, ist in § 4 der Angebotsverordnung festgelegt: Demnach sind zusammenhängende, überbaute Siedlungsgebiete mit mindestens 300 Einwohner, Arbeits- und Ausbildungsplätzen mit mindestens einer Haltestelle zu erschliessen. Noch nicht überbauten Bauzonen ist Rechnung zu tragen. Die Siedlungsgebiete gelten als durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, wenn die Luftlinienentfernungen zu einer Haltestelle 750 m nicht überschreiten. Somit gilt das gesamte Siedlungsgebiet von Otelfingen als erschlossen.

Bahnhof als Umsteigehaltestelle  
 Der Bahnhof Otelfingen als Umsteigehaltestelle ist sicher und für die Benutzer attraktiv und übersichtlich sowie mit den erforderlichen Infrastrukturanlagen ausgestattet.

**8.4.2 Karteneinträge**

**Tabelle 34: Öffentlicher Personenverkehr, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungsebene Kt. / Reg.	Objekt/Strecke	Erschliessungsfunktion	Vorhaben	Realisierungshorizont
31	Kt.	Zürich-Regensdorf-Baden	Bahnlinie	Ausbau auf Doppelspur	mittelfristig
-	Kt.	Otelfingen Bahnhof	Station / Haltestelle		bestehend
-	Kt.	Otelfingen Golfpark	Station / Haltestelle		bestehend

-	Reg.	Otelfingen Industriegebiet	Anschlussgleis	bestehend
-	Reg.	Otelfingen Bahnhof	Umsteigehaltestelle	bestehend

**Tabelle 35: Öffentlicher Personenverkehr, kommunale Festlegungen**

Nr.	Objekt/Strecke	Vorhaben	Realisierungshorizont
1	Bushaltestelle an der Würenloserstrasse im Bereich Landstrasse		
2	Bushaltestelle an der Boppelserstrasse im Bereich Bodenackerstrasse		
3	Bushaltestelle an der Boppelserstrasse im Bereich Schule		

**8.4.3 Massnahmen**

Gestalterische Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktur wo erforderlich

Die Gemeinde plant und realisiert wo erforderlich in Zusammenarbeit mit der SBB, dem ZVV und den VBG gestalterische Aufwertungsmassnahmen und Ergänzungen der Infrastruktur (wie wettergeschützte, gut beleuchtete Warteräume, Sitzgelegenheiten und klar signalisierte Umsteigebeziehungen).

Voraussetzungen für Verlängerung Bahnhofperrons

Die Gemeinde schafft die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Bahnhofperrons auf eine Länge von 320 m, um den Einsatz von 300 m langen Zügen zu ermöglichen.

**8.5 Fussverkehr**

**8.5.1 Ziele**

Fuss- und Wanderwegnetz

Das Fuss- und Wanderwegnetz ist erstellt. Die fehlende Querverbindung im Bereich Isenbüel vom Parkplatz des Schiessstands zur Boppelserstrasse ist geschlossen.

Hindernisfreier Wanderweg

Der hindernisfreie Wanderweg ist Teil des bestehenden Fuss- und Wanderwegnetzes. Auf Gebiet der Gemeinde Otelfingen sind lediglich Signalisationsarbeiten auszuführen, bauliche Massnahmen sind keine erforderlich.

Schulwege

In der Nähe des Schulareals sowie an exponierten Stellen (Kreuzungen, Übergänge) wird eine übersichtliche und einheitliche Gestaltung angestrebt. Dabei werden Netzlücken zwischen Wohnquartieren und dem Schulareal geschlossen und kindgerechte, sichere Querungsmöglichkeiten erstellt.

Erschliessung Erholungsgebiete

Das Fusswegnetz ist durchgängig und erschliesst Wald- und Erholungsgebiete.

**8.5.2 Karteneinträge**

Im Verkehrsplan sind auch die übergeordneten Anlagen und Verbindungen (Fuss- und Wanderwege) dargestellt. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Festlegungen ist die Gemeinde Otelfingen zuständig.

**Tabelle 36: Fussverkehr, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Strecke / Beschrieb	Funktion / Vorhaben	Realisierungs- horizont
1	Reg.	Otelfingen Isenbüel Verbindung Parkplatz Breitlen – Hulligenbach – Schützenhaus	neuer Wanderweg geplant	-
2	Reg.	Otelfingen Industrie	neuer Wanderweg geplant zur Anbindung der Bahnhaltestelle Otelfingen, Golfpark	-
11	Reg.	Rundweg Golf	Hindernisfreier Wanderweg	geplant
1	Reg.	Querung Landstrasse im Bereich Industriestrasse - Harberenstrasse	Unterführung Furttalstrasse bestehend; Wander- und Fussweg	-
7	Reg.	Bahnhof: Querung Bahnlinie	bestehende Unterführung; Koordination mit Radweg	-
11	Reg.	Querung Landstrasse	Verbindung Dorfkern- Bahnhof; bestehender Fussgängerstreifen mit Lichtsignalanlage optimie- ren; Koordination mit Radweg	-
-	Reg.	Pfifferholzweg - Zwüschet- holzweg - Islerenstrasse - Oberrainweg - Breitlenweg - Ellenbergstrasse - Steinwürfelweg	Fuss- / Wanderweg (im Siedlungsgebiet mit Hartbelag)	bestehend
-	Reg.	Weiherweg - Hirzenrain- weg - Steinbruchstrasse	Fuss- / Wanderweg	bestehend
-	Reg.	Ballonweg - Bergstrasse - Bierkellerweg - Ober- dorfstrasse - Vorder- dorfstrasse - Bahnhofstrasse - Dorfbach	Fuss- / Wanderweg (im Siedlungsgebiet mit Hartbelag)	bestehend
-	Reg.	Bopplisserweg - Katzenbachstrasse - Sonnenrain	Fuss- / Wanderweg (im Siedlungsgebiet mit Hartbelag)	bestehend
-	Reg.	Krähbuckstrasse - Sandackerstrasse - Friedhofweg	Fuss- / Wanderweg (im Siedlungsgebiet mit Hartbelag)	bestehend

**Tabelle 37: Fussverkehr, kommunale Festlegungen**

Nr.	Strecke / Beschrieb	Massnahme
	Eislochweg	keine
	Industriegebiet – Dürrenweg – Bahnhof	keine
	Wolfen – Balzweg – Ellenbergstrasse – Bleiki	keine
	Isleren – Zelgweg – Landstrasse	keine

Hinterdorf – Bächlen – Vorder Aggenbühl	keine
Steinhof (ab Würenloserstrasse) – Aargauer Grenze	keine
Bahnhof - Riedstrasse - Riedholz	keine
Bahnhof Golfpark - Riedholz- Furtbach	keine

Im Verkehrsplan von 1981 figurieren zwei Fusswegverbindungen, welche mangels entsprechender Wege nicht in den vorliegenden Verkehrsplan übernommen wurden. Es handelt sich einerseits um den Weg vom Parkplatz Taupel über die Lucherenbachstrasse, den Boppelserweg und die Steinbruchstrasse auf die Lägern. Für diesen Weg wurde Ersatz geschaffen mit einem neuen kommunalen Fussweg entlang der Steinbruchstrasse. Andererseits handelt es sich um den Weg von Wolfen über den Balzweg und die Ellenbergstrasse auf die Bleiki. Hierfür wurde Ersatz geschaffen mit einem neuen kommunalen Fussweg entlang des Schacherenwegs.

Zudem wurde der kommunale Fussweg entlang der Bächlenstrasse, welcher im Verkehrsplan von 1981 beim Hof Bächlen endete, entlang der Aggenbuelstrasse und dem Märzenacherweg bis zur Gemeindegrenze verlängert. Der Weg im Gebiet Steinhof wurde auf die neue Flurstrasse umgelegt und bis zum Bahnhof verlängert. Die Verbindung zwischen dem Dürrenweg und der Riedstrasse musste entfallen, da der entsprechende Bahnübergang vor einiger Zeit aufgehoben wurde.

Neu aufgenommen wurden zudem zwei Wegverbindungen im Gebiet des Golfparks: in West-Ost-Richtung der Fussweg vom Bahnhof zum Riedholz, in Nord-Süd-Richtung der Fussweg vom Bahnhof Golfpark bis zum Furtbach.

### 8.5.3 Massnahmen

Fuss- und Velonetzplanung

Die kommunalen Fusswege werden gemäss den Eintragungen im kommunalen Verkehrsplan unterhalten.

Schulwegplanung

Die Schulwege genügen einer hohen Verkehrssicherheit, daher erübrigen sich entsprechende Massnahmen.

## 8.6 Veloverkehr

### 8.6.1 Ziele

Veloverkehr

Die Velorouten dienen dem Alltags- und Freizeitverkehr. Das Veloverkehrsnetz weist noch einzelne Lücken auf. Die Schliessung dieser Veloweglücken ist auf regionaler Ebene geplant. Ein durchgängiges und möglichst direktes Veloverkehrsnetz wird gewährleistet.

Da das regionale Veloverkehrsnetz den Anforderungen der Gemeinde genügt, wird auf die Bezeichnung von Radwegen von kommunaler Bedeutung verzichtet.

Erschliessung Erholungsgebiete

Die Erholungsgebiete sind mit dem Veloverkehr erschlossen. Obwohl nicht alle Erholungsgebiete gleich gut mit dem Veloverkehr erschlossen sind, reicht dies aufgrund der Lage und der Zielgruppen der einzelnen Erholungsgebiete aus.

### 8.6.2 Karteneinträge

Im Verkehrsplan sind die übergeordneten Verbindungen (Radwege) dargestellt.

**Tabelle 38: Veloverkehr, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Strecke / Beschrieb	Funktion	Vorhaben / Koordinations- hinweis	Realisie- rungshori- zont
-	Reg.	(Rümlang - Watt - Buchs) - Otelfingen ( - Wettingen) (entlang Furtbach)	Radroute von nationaler Bedeutung		bestehend
-	Reg.	(Zürich-Affoltern - Watt - Dällikon - Dänikon) - Golfpark - Otelfingen ( - Wettingen)	nationale Skatingroute		bestehend
1	Reg.	Otelfingen - Boppelsen	Alltagsroute, Nebenverbindung	Linienführung neu via Boppelser- strasse (auf ganzer Länge) statt via Vorderdorfstrasse	bestehend
Q1	Reg.	Otelfingen Bahnhof: Querung Bahnlinie	Querung Bahnlinie	bestehend	-
Q2	Reg.	Otelfingen: Que- rung Landstrasse	Verbindung Dorf- kern - Bahnhof	optimieren	-

**Tabelle 39: Veloverkehr, überkommunale Festlegung**

Nr.	Planungs- ebene	Strecke / Beschrieb	Funktion	Vorhaben / Koordinations- hinweis	Realisie- rungshori- zont
1	überkom- munale Festle- gung	Dänikon - Otelfingen	Radweg von gemeindeüber- greifender Bedeutung, Alltagsroute (Schulweg), Nebenverbindung	neuer Radweg	mittelfristig

### 8.6.3 Massnahmen

Die Schulwege innerhalb des Siedlungsgebiets genügen einer hohen Verkehrssicherheit, daher erübrigen sich entsprechende Massnahmen. Für die Sekundarschüler aus Dänikon ist vorgesehen, den Schulweg entlang der Otelfingerstrasse in Dänikon mittels geeigneter Massnahmen zu verbessern. Die erforderlichen Massnahmen liegen ausserhalb des Gebiets der Gemeinde Otelfingen, die Realisierung dieser Massnahmen erfolgt jedoch in enger Absprache zwischen allen betroffenen Gemeinden.

Schulwegplanung

## 8.7 Reitwege

### 8.7.1 Ziele

Für Reiter besteht eine weitläufige Verbindung entlang des nördlichen Furttals.

### 8.7.2 Karteneinträge

Im Verkehrsplan ist der regionale Reitweg dargestellt. Die Festlegung kommunaler Reitwege erübrigt sich mangels spezifischer Bedürfnisse.

**Tabelle 40: Reitwege, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Strecke / Beschrieb	Funktion	Vorhaben / Koor- dinatioshinweis	Realisie- rungshori- zont
-	Reg.	Nördliche Route: Wettingen - Otelfingen - Buchs - Oberer Katzensee	regionaler Reitweg	neue Routenfüh- rung nördlich um das Siedlungsge- biet herum	-

### 8.7.3 Massnahmen

Entlang des Reitwegs werden die Anforderungen und Bedürfnisse der Reiter berücksichtigt. Hierzu gehören unter anderem weitgehend unbefestigte Wege und die Einhaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils. Zudem werden bauliche und verkehrstechnische Einschränkungen soweit möglich vermieden.

## 8.8 Parkierung

### 8.8.1 Ziele

Die Parkierungsanlagen dienen für den Erholungsverkehr, Zentrumsnutzungen und Park+Ride. Das Verkehrsaufkommen wird durch Bewirtschaftung und Parkierungsbeschränkungen der Kunden- und Besucherparkplätze im Zentrum flächendeckend beeinflusst.

Veloparkierungsanlagen

Der Veloverkehr wird durch ein bedarfsgerechtes Angebot an Veloparkierungsanlagen am Bahnhof gefördert.

### 8.8.2 Karteneinträge

Im Verkehrsplan sind auch übergeordnete Parkierungsanlagen dargestellt. Für Planung, Bau und Finanzierung der kommunalen Parkierungsanlagen ist die Gemeinde Otelfingen zuständig.

**Tabelle 41: Parkierung, übergeordnete Festlegungen**

Nr.	Planungs- ebene Kt. / Reg.	Strecke / Beschrieb	Funktion	Bestand	Realisie- rungshorizont
-	Reg.	Parkplatz Station / Haltestelle Golfplatz	Park and Ride	430 P	-
-	Reg.	Parkplatz Breiten	Naherholung	10 P	-
-	Reg.	Parkplatz Station / Haltestelle Bahnhof	Park and Ride (Auto und Velo)	82 P + 3 Behin- dertenpark- plätze / 68 Velo- abstellplätze	-

**Tabelle 42: Parkierung, kommunale Festlegungen**

Nr.	Bezeichnung	Funktion	Vorhaben / Koordinations- hinweis	Realisie- rungshorizont
	Parkplatz beim Weiher (Isenbühl)	Parkierungsanlage mit öffentlichem Interesse	Fläche: 336 m <sup>2</sup> Bestand: ca. 16 P kein Ausbau	bestehend
	Parkplatz beim Kohlplatz (Schützenhaus)	Parkierungsanlage mit öffentlichem Interesse	Fläche: 170 m <sup>2</sup> Bestand: ca. 10 P kein Ausbau	bestehend
	Parkplatz am Furtbach bei ARA Otelfingen	Parkierungsanlage mit öffentlichem Interesse	Fläche: 197 m <sup>2</sup> Bestand: ca. 12 P. kein Ausbau	bestehend

### 8.8.3 Massnahmen

Kein Ausbau von Parkplätzen  
ausserhalb des Siedlungsgebiets

Die drei im kommunalen Richtplan festgesetzten Parkierungsanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets dienen in erster Linie der Erholungsnutzung. Der durch diese Anlagen erzeugte Verkehr beeinträchtigt die Erholung Suchenden (z.B. Wanderer und Reiter) sowie die nahe der Parkierungsanlagen gelegenen Naturschutzgebiete. Eine Intensivierung dieses Verkehrs ist nicht erwünscht. Daher wird festgelegt, dass diese Anlagen nicht weiter ausgebaut werden.

Parkraumplanung

Die Gemeinde Otelfingen erarbeitet ein Konzept für die Parkplatzbewirtschaftung. Dabei sind die öffentlichen sowie die öffentlich zugänglichen Parkfelder zu bewirtschaften. Ebenfalls wird die Anzahl der Parkfelder in diesem Konzept festgelegt.

## 9 Auswirkungen auf die Kapazität der Bauzonen

Haushälterischer Umgang mit dem Boden bedingt Mobilisierung der inneren Reserven

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (vgl. Art 1. RPG). Die Bauzonendimensionierung richtet sich nach Art. 15 RPG. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl. der gesamthaft vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des Kantonalen Richtplans. Dabei setzen sich die Reserven aus den noch unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Überbauungsgrad) sowie den inneren Reserven in den überbauten Gebieten zusammen (Ausbaugrad).

### 9.1 Noch unüberbaute Gebiete innerhalb der Bauzone

Überbauungsgrad leicht unterdurchschnittlich

Der Überbauungsgrad liegt in Otelfingen mit rund 85 % leicht unter den Durchschnittswerten von Region und Kanton. Die Anzahl erschlossener, aber nicht überbauter Einzelparzellen hat in den letzten Jahren stark abgenommen. Zu den grössten Baulücken zählen einerseits drei relativ grosse Parzellen (Im Gatter, Boppelserstrasse / Schmittengasse, Rebbergstrasse). Zudem befindet sich im Dorfzentrum eine grosse unüberbaute Wiese. Darüber hinaus bestehen in Otelfingen nur noch vereinzelte Baulücken.

Niedriger Ausbaugrad

Der Ausbaugrad der Wohnzonen (ohne Kernzone) beträgt über das gesamte Siedlungsgebiet von Otelfingen betrachtet 53.2 % und liegt damit unter dem Durchschnittswert des Furttals (gut 60 %) bzw. des gesamten Kantons (rund 70 %). Der Grund für diesen niedrigen Wert liegt in der relativ grossen Fläche eingezoner, aber noch nicht überbauter Bauzonen. Somit bestehen hier noch erhebliche Reserven.

Sämtliche nicht überbauten Parzellen innerhalb der Wohnzonen – mit Ausnahme des Schlüsselgebiets Brüel Nord – sind erschlossen.

Zone	Fläche aller unüberbauten und erschlossenen Parzellen in m <sup>2</sup> ca.
W2A	7'700
W2B	12'900
K1	800
K2	5'500
WG2	1'400
<b>Total</b>	<b>28'300</b>

Tabelle 43: Unüberbaute erschlossene Parzellen innerhalb der Bauzone  
(Quelle: AV-Daten Kt. Zürich 2017)

Die unüberbauten erschlossenen Parzellen innerhalb der Wohnzonen bieten bei angemessener Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten ein **Potenzial für rund 230 Einwohner**. Dies unter der Voraussetzung, dass die Flächen innert der nächsten 15 Jahre gänzlich verfügbar sind und nicht gehortet werden.

## 9.2 Innere Reserven in den überbauten Wohnzonen

Hoher Ausbaugrad in bereits überbauten Wohnzonen

Der Ausbaugrad in den bereits überbauten Wohnzonen liegt hingegen mit 90.4% über den Durchschnittswerten des Furttals (85.2 %) bzw. des gesamten Kantons (75.7 %), dies ist ein Indiz für die gute Ausnützung der überbauten Wohnzonen. Bei der Analyse der inneren Reserven ist zudem zu beachten, dass diverse Grundstücke insbesondere entlang von Waldrändern, Gewässern und Strassen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben nicht vollständig überbaut werden können.

Theoretische Kapazität

Die vom ARE für das Jahr 2015 ermittelten Geschossflächenreserven in überbauten Wohnzonen betragen rund 12'000 m<sup>2</sup>. Bei einem Wohnflächenverbrauch von 60 m<sup>2</sup>/E ergibt sich daraus eine theoretische Kapazität für rund 200 zusätzliche Einwohner.

Nur geringer Mobilisierungsgrad

Die Raumbesichtigung zeigt wiederum, dass innert eines Planungshorizonts von 15 Jahren zwischen 10 und 12% der bestehenden Ausbaureserven in der überbauten Bauzone tatsächlich auch aktiviert werden können. Insbesondere in Zonen mit eher niedrigem Ausbaugrad ist – je nach Dynamik – von einer intensiveren Nachverdichtung auszugehen. Der sehr hohe Ausbaugrad von durchschnittlich 90.4 % dürfte dazu führen, dass die tatsächlich zu erwartende Nachverdichtung eher etwas geringer ausfällt.

Fazit innere Reserven

Daher wird für den Zeitraum bis 2030 lediglich von einem Mobilisierungsgrad von rund 10% ausgegangen. Dies ergibt **gut 20 Einwohner**.

Potenziale nicht grundsätzlich gegeben

Inwiefern solche Wohnflächenzugewinne "lediglich" zur Befriedigung von Komfortansprüchen dienen oder aber Wohnraum für zusätzliche Einwohner generiert wird, ist kaum abschätzbar. Aus diesen Gründen dürfen die ausgewiesenen Nachverdichtungspotenziale nicht als grundsätzlich gegeben angenommen werden.

## 9.3 Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen

Flächendeckende Prüfung einer Erhöhung der baulichen Dichte

Eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte wurde in allen Wohnzonen geprüft, die diesbezüglichen Festlegungen finden sich in den Kapiteln 5.2 und 6.

Abschätzung Potenzial nicht möglich

Durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bei Beanspruchung in den spezifischen Planungsinstrumenten gewährten Möglichkeiten wird die Einwohnerkapazität im Sinne der inneren Verdichtung massvoll angehoben. Allerdings kann noch nicht abgeschätzt werden, welche Möglichkeiten diese Instrumente bieten werden und wie stark in Zukunft davon Gebrauch gemacht werden wird.

## 9.4 Innere Reserven in der Kernzone

Grosses Potenzial, Mobilisierung aber noch schwieriger als in Wohnzonen

Auch in der Kernzone bestehen noch innere Reserven. Diese sind in den Erhebungen des ARE nicht separat ausgewiesen, sondern gemeinsam mit den Wohn- und Gewerbezone. Der Gesamtwert beläuft sich gemäss dieser Berechnung theoretisch auf 40'000 m<sup>2</sup>. Zusätzlich zu den oben erwähnten Gründen existieren in der Kernzone weitere Gründe, welche die Mobilisierung der inneren Reserven erschweren. Diese betreffen vor allem den Schutz des Ortsbildes. Im Einzelnen sind in Otelfingen in erster Linie die folgenden Gründe relevant:

- Wichtige Freiräume, welche das Ortsbild strukturieren

- Erhalt der Dachlandschaft (Einschränkungen bei Dachaufbauten und Dachflächenfenstern).

Dies führt dazu, dass sich die mögliche Mobilisierung der inneren Reserven in der Kernzone noch schwerer quantifizieren lässt als in den Wohnzonen.

Rev. Kernzonenvorschriften sollen Weiterentwicklung und Nachverdichtung ermöglichen

Das Ortsplanungsleitbild sieht vor, in der Kernzone Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Nachverdichtung aufzuzeigen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Nutzungsplanung eine grundsätzliche Überarbeitung der Kernzonenvorschriften zu prüfen sein. Damit werden Anreize zur Erhöhung der Nutzungsdichte in der Kernzone geschaffen.

## 9.5 Bilanz und Fazit

Wachstumsziel und steigender Wohnflächenbedarf

Der Wohnflächenbedarf für zusätzliche Einwohner setzt sich zusammen aus dem Wachstumsziel von rund 1% bzw. knapp 30 Personen pro Jahr sowie ca. 500 "fiktiven" Einwohner aufgrund des weiterhin steigenden spezifischen Wohnflächenbedarfs.

Diesem Bedarf steht folgendes Angebot gegenüber:

- rund 240 Einwohner in den noch nicht überbauten Parzellen innerhalb der Bauzone
- rund 20 Einwohner aufgrund von inneren Reserven in den bereits überbauten Wohnzonen

Weitere Reserven ergeben sich durch die beabsichtigten Verdichtungen sowie durch die Umnutzung ungenutzter Ökonomiegebäudeteile in der Kernzone. Beide Potenziale lassen sich nicht quantifizieren.

Angebot vermag Nachfrage zu befriedigen

Somit ergibt sich, dass das Angebot die Nachfrage zu befriedigen vermag.

## 10 Auswirkungen der Planung

### 10.1 Auswirkungen

Details erst im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt

Die Leitfragen gemäss dem Kreisschreiben des Baudirektors vom 4. Mai 2015 (vgl. Kap. 3.2.2) können noch nicht im Detail beantwortet werden, da der Richtplan der nachgelagerten Nutzungsplanung noch einen gewissen Spielraum gewährt. Soweit im Rahmen der Richtplanung bereits möglich, wird jedoch nachfolgend auf diese Fragen eingegangen. Wo erforderlich, werden im Rahmen der Nutzungsplanung detailliertere Aussagen vorgenommen.

### 10.2 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

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

Bevölkerungsentwicklung nicht forcieren, keine Reservezonen einzonen

Otelfingen liegt gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept im Handlungsraum "Landschaft unter Druck", welcher gemeinsam mit den Handlungsräumen "Naturlandschaft" und "Kulturlandschaft" höchstens 20% des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufnehmen soll. Daraus ergibt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung in Otelfingen nicht forciert und insbesondere während des laufenden Planungszyklus keine Reservezonen eingezont werden sollen. Die Richtplanung sieht ein moderates Wachstum ohne Neueinzonungen vor.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden geprüft. In Kap. 9 wurde dargelegt, inwieweit sich das Potenzial, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, ausschöpfen lässt. Zudem wurde geprüft, wo die Dichte in den bestehenden Bauzonen erhöht werden kann. Für das Schlüsselgebiet Brüel Nord wird ein städtebauliches Konzept verlangt.

Potenziale im Einzugsbereich des ÖV aktivieren

Mit der beabsichtigten Verdichtung der bahnhofnahen Quartiere sowie mit der Überbauung des Schlüsselgebiets Brüel Nord wird die Forderung aus dem kantonalen Raumordnungskonzept erfüllt, wonach die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden sollen.

Attraktive Ortszentren

Die in den Kapiteln 6.3 und 6.8 festgelegten Massnahmen sorgen dafür, dass die Qualitäten des historischen Ortszentrums erhalten bleiben und im Schlüsselgebiet Brüel Nord ein neues, attraktives Ortszentrum entstehen kann.

Einfügung in die Umgebung und Übergänge

Die in den Kapiteln 6.4 und 7.12 festgelegten Massnahmen sorgen dafür, dass die Übergänge zur offenen Landschaft wo möglich so gestaltet werden, und sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen.

Landschaft

Im Kapitel 7 werden umfassende Massnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der landschaftlichen Qualitäten festgelegt. Ebenso enthält dieses Kapitel Festlegungen, um Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit zu prüfen sowie vermehrt zu koordinieren und zu planen und die landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu sichern.

Erschliessungsqualität

Die Erschliessungsqualität ist weitgehend durch das übergeordnete Verkehrsnetz und -angebot auf Schiene und Strasse gegeben, auf welche die Gemeinde nur einen beschränkten Einfluss hat.

### 10.3 Überkommunale Abstimmung der Planung

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

Der regionale Richtplan des Furttals legt für die drei Subregionen oberes, mittleres und unteres Furttal je ein Entwicklungsziel für die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 fest. Die Abstimmung der Ortsplanungen innerhalb dieser Subregionen erfolgt im Vorstand der ZPF.

### 10.4 Auswirkungen auf den Ausbaugrad

*Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?*

Ausbaugrad insgesamt deutlich unter regionalem Mittel

Der Ausbaugrad der Wohnzonen (ohne Kernzone) beträgt über das gesamte Siedlungsgebiet von Otelfingen betrachtet 53.2 % und liegt damit unter dem Durchschnittswert des Furttals (gut 60 %) bzw. des gesamten Kantons (rund 70 %). Der Grund für diesen niedrigen Wert liegt in der relativ grossen Fläche eingezonter, aber noch nicht überbauter Bauzonen. Somit bestehen hier noch erhebliche Reserven.

Erhöhung des Ausbaugrads erwartet

Mit dem kommunalen Richtplan werden die Ziele für die Überbauung der noch nicht überbauten, aber eingezonten Wohnzonen definiert. Unter der Voraussetzung, dass die für die Feinerschliessung dieser Gebiete erforderlichen Quartierpläne aufgestellt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung zu einer Zunahme des Ausbaugrades führt.

In bereits überbauten Wohnzonen keine besonderen Massnahmen erforderlich

Der Ausbaugrad in den bereits überbauten Wohnzonen liegt hingegen mit 90.4% über den Durchschnittswerten des Furttals (85.2 %) bzw. des gesamten Kantons (75.7 %), dies ist ein Indiz für die gute Ausnützung der überbauten Wohnzonen. Somit erübrigen sich besondere Massnahmen zur Erhöhung des Ausbaugrads innerhalb der bereits überbauten Bauzonen. Dort, wo im Rahmen der nachgelagerten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung die zulässige bauliche Dichte erhöht wird, ist zunächst von einer Abnahme des Ausbaugrads auszugehen, bis im Laufe der Jahre die höhere Ausnützung durch Ersatzneubauten oder Erweiterungen bestehender Gebäude ausgeschöpft wird.

Brüel Nord: Ortsbildschutz steht im Vordergrund

Im Schlüsselgebiet Brüel Nord richtet sich die zulässige bauliche Dichte in erster Linie nach den Anforderungen an eine besonders gute Einordnung ins Ortsbild. Die zulässige bauliche Dichte soll mittels eines qualifizierten Verfahrens ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die so festgelegte bauliche Dichte praktisch vollständig ausgeschöpft werden wird.

### 10.5 Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

*Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?*

Abweichungen zwischen heutiger Nutzungsdichte und Zielwerten

Der Vergleich der aktuellen Nutzungsdichte mit den Dichtezielen aus dem Regio-ROK (Abb. 32) zeigt für die Einfamilienhausquartiere östlich der Bahnhofstrasse sowie den westlichen Teil der Kernzone zu niedrige Nutzungsdichten. Zu hohe Nutzungsdichten weisen hingegen die Kleinquartiere entlang der Bodena-ckerstrasse, nördlich der Rebbergstrasse und entlang der Breitenstrasse auf.

Quartiere mit zu niedrigen Nutzungsdichten

In den Kapiteln 5.2, 6.4 und 6.5 sind für die Quartiere mit zu niedrigen Nutzungsdichten Massnahmen zur Erhöhung der Nutzungsdichte festgelegt. Auch innerhalb des schutzwürdigen Ortsbilds sind Massnahmen für eine Erhöhung der Nutzungsdichte vorgesehen, soweit sich diese mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbaren lassen (vgl. Kapitel 6.3). Inwiefern von den neuen Möglichkeiten für die Erhöhung der Nutzungsdichte auch tatsächlich Gebrauch gemacht wird, kann nicht abgeschätzt werden.

Quartiere mit zu hohen Nutzungsdichten

Die Quartiere mit zu hohen Nutzungsdichten liegen in unmittelbarer Nähe der Schulanlage und weisen einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Schulkindern auf. Daraus resultiert ein vergleichsweise geringer spezifischer Wohnflächenbedarf. Massnahmen zur Senkung der Nutzungsdichte sind nicht erforderlich.

Attraktives Wohnungsangebot für Ältere

Wie in Kap. 5 und 6 dargelegt, soll in allen Quartieren ein Wohnungsangebot geschaffen werden, welches auch für ältere Menschen attraktiv ist. Damit soll auch ein Anreiz geschaffen werden, damit derzeit unternutzte Einfamilienhäuser und Familienwohnungen erneut von Familien bewohnt werden. Ob diese Angebote von der alternden Bevölkerung als Alternative zu den bestehenden Einfamilienhäusern oder Familienwohnungen akzeptiert werden, wird sich weisen.

Nutzungsdichte im Schlüsselgebiet Brüel Nord

Die Nutzungsdichte im Schlüsselgebiet Brüel Nord kann erst nach Durchführung des qualifizierten Verfahrens abgeschätzt werden.

## 10.6 Ausschöpfung Möglichkeiten der inneren Entwicklung

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

Möglichkeiten für Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft

Die verlangte Gesamtschau wird mit dem vorliegenden kommunalen Richtplan erbracht, die relevanten Festlegungen sind darin verankert und dienen als behördenverbindliche Grundlage für die Überführung in grundeigentümergebundene Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung. In Kap. 9 wird dargelegt, dass die Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft sind.

## 10.7 Infrastrukturplanung

### 10.7.1 Bildung

Überdurchschnittlicher Schüleranteil aufgrund baulicher Entwicklung

Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre weist Otelfingen einen überdurchschnittlichen Anteil Schüler auf. Dies ist insbesondere auf die Überbauung mit (Doppel-)Einfamilienhäusern im Gebiet Talacher West zurückzuführen. In den 63 Wohneinheiten in diesem Gebiet wohnen knapp 200 Kinder im Primarschulalter.

Geplante Erweiterung der Schule ermöglicht Doppelklassen in allen Jahrgängen

Gegenwärtig plant die Primarschule eine Erweiterung ihrer Anlagen auf 13 Schulzimmer und 4 Kindergärten. Mit dieser Erweiterung kann jeder Jahrgang als Doppelklasse geführt werden. Die damit geschaffenen Kapazitäten reichen für ca. 48 Kinder pro Jahrgang. Gemäss der Schulraumplanung entspricht dies bei einem Schüleranteil von 18% 3'840 Einwohnern.<sup>26</sup>

Im Gebiet Brüel Nord stärker durchmischte Bevölkerungsstruktur erwartet

Für das Gebiet Brüel Nord ist eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Daher kann dort von einer stärker durchmischten Bevölkerungsstruktur und einem geringeren Schüleranteil ausgegangen werden.

Im Gebiet Talacher West weiterhin hohe Schülerzahl erwartet

Bei der Überbauung des Gebiets Talacher West wurde auf eine hohe Kinderfreundlichkeit geachtet. Daher ist es eher als in andern Gebieten denkbar, dass die jetzigen Eigentümer wegziehen, wenn ihre Kinder die Schulpflicht beendet haben und neuen Eigentümern mit Kindern im schulpflichtigen Alter Platz machen.

Schulraumplanung weist ausreichende Kapazitäten nach

Die Schulraumplanung prognostiziert die durchschnittlichen Schülerzahlen pro Jahrgang aufgrund von drei verschiedenen Szenarien. Als Fazit ergibt sich, dass die geplante Schulrauminfrastruktur für die Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums ausreichend ist.

### 10.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur reicht für das prognostizierte Bevölkerungswachstum ebenfalls aus.

---

<sup>26</sup> Gemeinde Otelfingen 2014

## **11 Mitwirkung**

Bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans von Otelfingen wurde die Bevölkerung von Anfang an umfassend mit einbezogen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 2 verwiesen.

Gemäss § 7 PBG sind bei der Änderung von Richtplänen die Pläne öffentlich aufzulegen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 2 verwiesen.

## Glossar

bauliche Dichte	Verhältnis zwischen Bauvolumen oder Geschossfläche auf einem Grundstück zu dessen Grundfläche
innere Entwicklung	Umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen. Hierbei ist auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen, sind orts- bzw. städtebauliche Konzepte zu entwickeln. Dabei ist auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst, zu achten. (in Anlehnung an den Kantonalen Richtplan, S. 2.2-4 f.)
Nutzungsdichte	Einwohnerinnen / Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone

## Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung (Bund und Kanton)
AZ	Ausnützungsziffer (Dichtemass)
aGF	anrechenbare Geschossfläche
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
ha	Hektare (10'000 m <sup>2</sup> )
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
Kat.-Nr.	Katastrnummer (kommunale Grundstücksnummerierung)
LaRES	langfristige Raumentwicklungsstrategie
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	motorisierter Individualverkehr
öV	öffentlicher Verkehr
SPS	Swiss Prime Site
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton)
ROK	Raumordnungskonzept (Kanton und Region)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
RRB	Regierungsratsbeschluss
RZU	Regionalplanung Zürich und Umgebung
ZH	Kanton Zürich
ZPF	Zürcher Planungsgruppe Furttal

## Literatur

**Amt für Raumentwicklung 2015** Arbeitshilfe Dichtevorgaben umsetzen.

**Gemeinde Otelfingen 2004** Einzonung Grund, Studie Etappierung, Müller Ingenieure AG Dielsdorf.

**Gemeinde Otelfingen 2005** Bericht zur Revision der Bau- und Zonenordnung, Müller Ingenieure AG Dielsdorf.

**Gemeinde Otelfingen 2014** Grundlage für die Schulraumplanung, Bevölkerungs- und Schülerentwicklung, Müller Ingenieure AG Dielsdorf.

**Kantonsrat des Kantons Zürich 2015** Kantonaler Richtplan. Gesamtrevision am 18. März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Stand vom 18. September 2015.

**Zürcher Planungsgruppe Furttal 2011** Regionales Raumordnungskonzept, von der ZPF Delegiertenversammlung am 19. Oktober 2011 beschlossen.

**Zürcher Planungsgruppe Furttal 2016** Regionaler Richtplan Furttal, von der Delegiertenversammlung am 31. März 2016 zu Handen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.

## Anhang