



Referenz-Nr.: ARE 21-1066

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/4

Verlängerung Planungszone «Industrie» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2021
Unterlagen - Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone «Industrie» vom 29. September 2021

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 1252/18 vom 1. Oktober 2018 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Industrie» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Mit Beschluss vom 30. September 2021 beantragt der Gemeinderat Otelfingen bei der Baudirektion die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone für die Dauer von zwei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung der Planungszone Vor rund dreizehn Jahren wurde im Industriegebiet Otelfingen ein Detailhandel-Verkaufsgeschäft eröffnet, welches den lokalen Detailhändler im historischen Ortskern konkurrenziert hat. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, auch der weniger mobilen Bevölkerung die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Dorf zu ermöglichen. Es konnte erreicht werden, dass das Angebot eines lokalen Detailhändlers aufrechterhalten werden konnte. Der lokale Detailhändler im Ortszentrum übernimmt für die Dorfbevölkerung eine äusserst wichtige Funktion in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die Gemeinde hat im Jahre 2017 den kommunalen Richtplan unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet. Darin wird das Ziel formuliert, dass im Arbeitsplatzgebiet keine weiteren Einkaufsnutzungen angesiedelt werden sollen, damit die Betriebe im Dorf nicht konkurrenziert werden. Als Massnahme wird im kommunalen Richtplan festgehalten, dass neue Läden im Industriegebiet nur als Fabrikäden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig sind. Der kommunale Richtplan mit den oben genannten Inhalten wurde am 25. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Die im festgesetzten kommunalen Richtplan enthaltenen Ziele und Massnahmen bezüglich des Verbots neuer Läden im Arbeitsplatzgebiet sollen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) grundeigentümergebunden gesichert werden. Da derzeit noch nicht alle Regelungen im Rahmen der Gesamtüberprüfung der BZO abschliessend geklärt sind, verzögern sich die öffentliche Auflage und die nachfolgenden Planungsschritte. Die Gemeinde beab-

sichtigt die Gesamtrevision der BZO im Juni 2022 der Gemeindeversammlung vorzulegen. Um während der Planungszeit eine negative Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat die Verlängerung der Planungszone «Industrie» um zwei Jahre.

Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Otelfingen widersprechen. Ausdrücklich nicht zulässig ist die Erstellung von neuen Verkaufsflächen für Läden, davon ausgenommen sind Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG). Voraussetzung für die Anordnung respektive die Verlängerung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Das Gebiet «Industrie» ist im regionalen Richtplan Furtal, welcher vom Regierungsrat am 16. Mai 2018 festgesetzt wurde, als regionales Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte eingetragen. Zudem ist im regionalen Richtplan ein Anschlussgleis festgelegt. Die regionalen Arbeitsplatzgebiete dienen der industriellen und gewerblichen Nutzung, wobei im Industriegebiet Otelfingen auch Dienstleistungen zugelassen sind. Aufgrund des vorhandenen Anschlussgleises sollen Dienstleistungsbetriebe beschränkt und primär Betriebe angesiedelt werden, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Wohnnutzungen, stark verkehrserzeugende Nutzungen und logistikaffine Nutzungen sind im vorliegenden Industriegebiet gemäss dem regionalen Richtplan ausgeschlossen.

Die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht hinsichtlich einer Belebung des Ortszentrums und einer mit dem Verkehr abgestimmten Siedlungsentwicklung ist nachvollziehbar. Die Planungsabsicht entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung. Das Planungsbedürfnis ist nachgewiesen und die Planungsarbeiten sind bereits fortgeschritten, sodass zwischenzeitlich die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Datum vom 3. November 2020 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung vorgeprüft wurde.

Für die anstehenden Planungsschritte wird jedoch noch mehr Zeit benötigt. Der Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis zum 5. Oktober 2021, ist somit nicht möglich. Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können.

nen und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Industriezone im Gebiet «Industrie» sowie das Grundstück Kat.-Nr. 909, welches der Gewerbezone zugeteilt ist. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Aus den genannten Gründen wird die Verlängerung der Planungszone gemäss § 346 Abs. 3 PBG im Gebiet «Industrie» für zwei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung der Verlängerung der Planungszone kann entsprochen werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Otelfingen vom 30. September 2021 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Industrie» festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 1252/18 vom 1. Oktober 2018 festgesetzte Planungszone im Gebiet Industrie (Gemeinde Otelfingen), gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 29. September 2021, wird um zwei Jahre bis 4. Oktober 2023, verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2021 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Otelfingen (Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen) und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die

im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

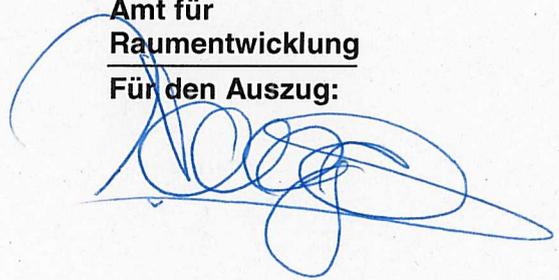
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- der Gemeinde Otelfingen den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2021 / Situationsplan vom 29. September 2021) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Otelfingen (unter Beilage von einem Plan)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (KBO)

VERSENDET AM - 5. OKT. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



**Protokollauszug vom 30. September 2021**

6.0.4.2 kommunale Raumplanung

181 Planungszone Industriegebiet - Verlängerung**Ausgangslage**

Mit GRB 168 vom 20. August 2018 ersuchte der Gemeinderat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) um die Festsetzung einer Planungszone gemäss § 346 PBG für das Gebiet Industrie. Die Planungszone beinhaltet ein Verbot des Neubaus von Läden, mit Ausnahme von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort. Das ARE hat dem Antrag des Gemeinderates stattgegeben und die Planungszone mit Verfügung Nr. 1252/18 vom 1. Oktober 2018 festgesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 5. Oktober 2018. Die Planungszone war dem ARE seinerzeit für drei Jahre beantragt worden. Die Festsetzung läuft somit am 4. Oktober 2021 aus und kann für maximal 2 Jahre verlängert werden.

Erwägungen

Vor gut zehn Jahren wurde im Industriegebiet Otelfingen ein Detailhanderverkaufsgeschäft eröffnet, welches den lokalen Detailhändler im historischen Ortskern konkurrenziert hat. Dem Gemeinderat war es ein grosses Anliegen, auch der weniger mobilen Bevölkerung die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Dorf zu ermöglichen. Es konnte erreicht werden, dass das Angebot eines lokalen Detailhändlers aufrechterhalten werden konnte. Dieser übernimmt im Dorfzentrum für die Dorfbevölkerung eine äusserst wichtige Funktion in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Wegen der weiterhin bestehenden Konkurrenzsituation ist die wirtschaftliche Situation des Detailhändlers im Ortszentrum angespannt.

Die Gemeinde hat im Jahre 2017 den kommunalen Richtplan unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet. Darin wird das Ziel formuliert, dass im Arbeitsplatzgebiet keine weiteren Einkaufsnutzungen angesiedelt werden sollen, damit die Betriebe im Dorf nicht konkurrenziert werden. Als Massnahme wird im kommunalen Richtplan festgehalten, dass neue Läden im Industriegebiet nur als Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig sind. Der kommunale Richtplan mit den oben genannten Inhalten wurde am 25. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Im Rahmen der Arbeiten der vorberatenden BZO-Kommission hat sich gezeigt, dass das damals mit der Planungszone statuierte Verbot des Baus neuer Läden sehr restriktiv ist. Das Ziel einer Vermeidung der Konkurrenzierung des Detailhändlers im Dorf lässt sich gemäss Ansicht der vorberatenden Kommission auch mit mildereren Bestimmungen erreichen. Gemäss Beschluss der vorberatenden Kommission ist derzeit vorgesehen, das Verbot zu lockern, indem auch Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs zulässig sein sollen. Dies aber nur, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400m² nicht übersteigt. Damit soll sichergestellt werden, dass der lokale Detailhändler im Dorf nicht konkurrenziert wird und Waren des täglichen Bedarfs für die weniger mobile Bevölkerung auch weiterhin in fussläufiger Distanz eingekauft werden können. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für Läden im Industriegebiet entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel. Diese von der vorberatenden Kommission vorgesehene Regelung steht unter Vorbehalt der Verabschiedung durch den Gemeinderat und Zustimmung zur Gesamtrevision der BZO durch das Stimmvolk.

Bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der BZO soll jedoch weiterhin ein weitgehendes Verbot von neuen Verkaufsgeschäften gelten, da eine Lockerung der bisherigen Bestimmungen für die verbleibende Zeit bis zum Ablauf der Planungszone (höchstens 2 Jahre) im Widerspruch zur Planbeständigkeit stehen würde.

Die laufenden Arbeiten an der Gesamtrevision der BZO beinhalten auch die Formulierung genereller Vorgaben an das Mass und die zulässige Art der Nutzung im Quartierplangebiet Brüel Nord. Diese generellen Vorgaben sollen nachfolgend in einem Gestaltungsplan weiter präzisiert werden. Da im Moment noch nicht alle Rahmenbedingungen bezüglich der Überbauung des Gebiets Brüel Nord geklärt sind, verzögert sich die Überarbeitung der BZO solange, bis alle Rahmenbedingungen bezüglich der Überbauung des Gebiets Brüel Nord geklärt sind. Da nach Ablauf der Planungszone die dannzumal gültige BZO zur Anwendung kommt ist es sinnvoll, die Planungszone bereits jetzt um zwei Jahre zu verlängern. Die Totalrevision der BZO wird voraussichtlich erst im Juni 2022 der Gemeindeversammlung vorgelegt. Mit dem anschliessenden Genehmigungsverfahren bis zur Rechtskraft der BZO müsste mit einer einjährigen Verlängerung bis Oktober 2022 zwangsläufig eine weitere Verlängerung der Planungszone beantragt werden. Deshalb erscheint es als angezeigt, bereits heute die zweijährige Verlängerung zu beantragen.

Da Planungszonen gemäss § 364 Abs. 3 PBG für längstens drei Jahre festgesetzt und wenn nötig für maximal zwei Jahre verlängert werden kann, werden mit diesem Antrag die maximal zur Verfügung stehenden Fristen ausgeschöpft. Nach Ablauf der beantragten Frist bis 2023 erlischt der Eintrag gänzlich und es gilt – wie bereits erwähnt – die in jenem Zeitpunkt rechtskräftige BZO.

Der Gemeinderat **beschliesst im Zirkulationsverfahren:**

1. Dem kantonalen Amt für Raumentwicklung wird beantragt, die am 4. Oktober 2021 auslaufende Planungszone Industrie im Sinne der Erwägungen um zwei Jahre zu verlängern.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich unter Beilage des Perimeterplans Mst. 1:5'000 vom 29. September 2021
 - Hochbau- und Planungsvorstand Reto Dürler (per Mail)
 - Müller Ingenieure AG, Tony Furger, t.furger@mueller-ing.ch
 - PLANAR AG für Raumentwicklung, Marsilio Passaglia, m.passaglia@planar.ch
 - Bausekretariat Monja Kiene (per Mail)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Werner Wegmann
Gemeindeschreiber

Versand am: 30.09.2021



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 08.10.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 08.10.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001142

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung Planungszone "Industrie", Festsetzung

Betrifft: Otelfingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 1252/18 vom 1. Oktober 2018 festgesetzte Planungszone im Gebiet Industrie (Gemeinde Otelfingen), gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 29. September 2021, wird um zwei Jahre bis 4. Oktober 2023, verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2021 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Otelfingen (Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen) und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).



Referenz-Nr.: ARE 18-1252

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Planungszone Industrie – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 20. August 2018
Unterlagen - Plan mit Perimeter der Planungszone Mst. 1:5'000 vom 20. August 2018

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 20. August 2018 ersucht der Gemeinderat Otelfingen die Baudirektion, eine Planungszone für das Gebiet Industrie (Industriezone, Gewerbezone) im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen. Der Gemeinderat beantragt die Festsetzung der Planungszone für eine Dauer von drei Jahren.

Begründung Vor rund zehn Jahren wurde im Industriegebiet Otelfingen ein Detailhandelsverkaufsgeschäft eröffnet, welches den lokalen Detailhändler im historischen Ortskern konkurrenziert hat. Dem Gemeinderat war es ein grosses Anliegen, auch der weniger mobilen Bevölkerung die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Dorf zu ermöglichen. Es konnte erreicht werden, dass das Angebot eines lokalen Detailhändlers aufrechterhalten werden konnte. Der lokale Detailhändler im Ortszentrum übernimmt für die Dorfbevölkerung eine äusserst wichtige Funktion in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Wegen der weiterhin bestehenden Konkurrenzsituation ist die wirtschaftliche Situation des Detailhändlers im Ortszentrum angespannt.

Die Gemeinde hat im Jahre 2017 den kommunalen Richtplan unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet. Darin wird das Ziel formuliert, dass im Arbeitsplatzgebiet keine weiteren Einkaufsnutzungen angesiedelt werden sollen, damit die Betriebe im Dorf nicht konkurrenziert werden. Als Massnahme wird im kommunalen Richtplan festgehalten, dass neue Läden im Industriegebiet nur als Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig sind. Der kommunale Richtplan mit den oben genannten Inhalten wurde am 25. Juni 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Die im festgesetzten kommunalen Richtplan enthaltenen Ziele und Massnahmen bezüglich des Verbots neuer Läden im Arbeitsplatzgebiet sollen nun in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümergebunden gesichert werden. Um während der Planungszeit eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat den Erlass einer Planungszone. Die Planungszone soll für drei Jahre erlassen werden und das Verbot des Neubaus von Läden beinhalten, mit Ausnahme von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Rechtliche Grundlagen

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamttrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Zusammenfassung der Vorlage

Der Perimeter der Planungszone umfasst die Industriezone im Gebiet Industrie sowie das Grundstück Kat.-Nr. 909, welches der Gewerbezone zugeteilt ist. Das Gebiet Industrie ist im regionalen Richtplan Furttal, welcher vom Regierungsrat am 16. Mai 2018 festgesetzt wurde, als regionales Arbeitsplatzgebiet mit hoher baulicher Dichte eingetragen. Zudem ist im regionalen Richtplan ein Anschlussgleis festgelegt. Die regionalen Arbeitsplatzgebiete dienen der industriellen und gewerblichen Nutzung, wobei im Industriegebiet Oteltingen auch Dienstleistungen zugelassen sind. Aufgrund des vorhandenen Anschlussgleises sollen Dienstleistungsbetriebe beschränkt und primär Betriebe angesiedelt werden, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Wohnnutzungen, stark verkehrserzeugende Nutzungen und logistikaffine Nutzungen sind im vorliegenden Industriegebiet gemäss dem regionalen Richtplan ausgeschlossen.

Die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht hinsichtlich einer Belebung des Ortszentrums und einer mit dem Verkehr abgestimmten Siedlungsentwicklung ist nachvollziehbar. Die Planungsabsicht entspricht des Weiteren den Zielsetzungen der übergeordneten Richtplanung. Das Planungsbedürfnis ist nachgewiesen und der Perimeter der Planungszone ist nachvollziehbar. Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich und verhältnismässig. Die sinngemäss beantragte Dauer der Planungszone von drei Jahren ist angemessen.

C. Ergebnis

Um während der Planungszeit für die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eine ungünstige Präjudizierung zu vermeiden, erweist sich der Erlass einer Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag der Gemeinde Otelfingen verfügt die Baudirektion:

- I. Im Gebiet Industrie wird für alle Grundstücke der Industriezone sowie dem Grundstück Kat.-Nr. 909, welches der Gewerbezone zugeteilt ist, gemäss Plan 1:5'000 vom 20. August 2018 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten im Gemeindehaus Otelfingen und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), jedermann zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
Gemeinderat Otelfingen (unter Beilage von zwei Plänen)
Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)

VERSENDET AM - 1. OKT. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Planungszone Industrie

Plan 1:5'000

20. August 2018

Von der Baudirektion festgesetzt am: - 1. Okt. 2018

BDV-Nr.: 1252/18

Für die Baudirektion: 