



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

EINGEGANGEN

10. Dez. 2024

Nr. KS-0309 / 24

vom 6. Dezember 2024

Referenz-Nr.: KS ARE 24-0309

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung (Nachfolgeregelung)

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. März 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. März 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeindeversammlung von Otelfingen hat am 29. August 2022 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt und anschliessend dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Mit Verfügung Nr. KS-0448/23 vom 8. Dezember 2023 wurde die Revision teilweise nicht genehmigt.

Nicht genehmigungsfähig waren die Regelungen zur Nutzweise in der Industriezone insbesondere die Bestimmung zur Beschränkung der Flächen für Dienstleistungsbetriebe entlang der Anschlussgleise inkl. der überlagernden Festlegung im Zonenplan sowie die fehlende Beschränkung der Verkaufsfläche für Güter des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde wurde angehalten, die BZO anzupassen und eine Nachfolgeregelung zu treffen.

Mit Beschluss vom 23. August 2023 entschied der Gemeinderat, die Anpassungen der Bestimmung zur Beschränkung der Flächen für Dienstleistungsbetriebe entlang der Anschlussgleise und des Zonenplans im Rahmen seiner Kompetenzdelegation vorzunehmen.

Für die Nachfolgeregelung zur Beschränkung der Verkaufsfläche in der Gewerbe- und Industriezone besteht ein planerisches Ermessen, weshalb die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfolgen muss. Die Gemeindeversammlung setzte mit Beschluss vom 20. Juni 2024 den eingeführten Art. 34 Abs. 2 BZO fest.

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet lediglich die Regelung der maximal zulässigen Fläche von Verkaufsgeschäften für Güter des täglichen Bedarfs in der Gewerbe- und Industriezone.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Otelfingen setzte mit Beschluss vom 20. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 5. August 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Otelfingen ist das Ziel formuliert, dass in der Industrie- und Gewerbezone die Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen, welche Betriebe im Dorf konkurrenzieren, vermieden werden sollen. In der zur Gesamtrevision eingereichten BZO vom 17. Oktober 2023 fehlte eine Bestimmung zur Beschränkung der Verkaufsflächen. Mit Verfügung vom 8. Dezember 2023 teilte das ARE der Gemeinde mit, dass das Fehlen einer solchen Bestimmung nicht mit dem kommunalen Richtplan übereinstimmt und die BZO diesbezüglich anzupassen, bzw. eine Nachfolgeregelung zu treffen sei.

Die vorliegende Teilrevision betrifft deshalb ausschliesslich die Einführung des Art. 34 Abs. 2. Diese neu eingeführte Bestimmung regelt, dass Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs nur zulässig sind, sofern sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsflächen 500 m² nicht übersteigen.

Fälschlicherweise wird in der BZO-Synopse vom 14. März 2024 der Art. 34 Abs. 2 auch in der Spalte «BZO 2022» aufgeführt, obwohl dieser an der Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 gestrichen wurde.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Verfügung des Amts für Raumentwicklung vom 8. Dezember 2023 gestellte Auflage wurde vollumfänglich entsprochen. Mit Einführung des Art. 34 Abs. 2 wird den Vorgaben des kommunalen Richtplans Rechnung getragen.

Hinweis zur Bestimmung Beschränkung der Dienstleistungsflächen entlang der Anschlussgleise Wir weisen darauf hin, dass der mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2023 eingefügte Art. 34 Abs. 2 BZO (Beschränkung der Dienstleistungsfläche entlang der Anschlussgleise) weiterhin Bestandteil des Artikels 34 «Nutzweise» sein muss. Im vorliegenden Auszug der BZO wird dieser Absatz, der nun mutmasslich in Art. 34 Abs. 3 geregelt wird, nicht aufgeführt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt

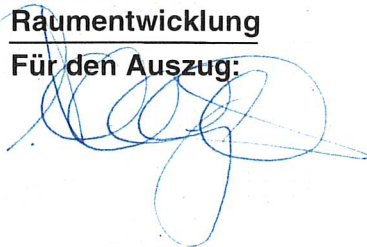
Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 20. Juni 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Otelfingen (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 6. DEZ. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



**Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024**

6.0.4.3 Nutzungsplanung (BZO)

3 Teilrevision BZO «Verkaufsflächenbeschränkung Industrie»**1.1 Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung hat am 29. August 2022 mit 11 behandelten Änderungsanträgen die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde diese vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) teilnichtgenehmigt. Gemäss Verfügung wurde der Art. 34 Abs. 2 (Verkaufsflächen Industriezone) nicht genehmigt. Dafür muss eine Nachfolgeregelung getroffen und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Da ein kleiner Entscheidungsspielraum für die Definition der maximal zulässigen Verkaufsfläche in der Industriezone besteht, konnte der Artikel nicht in der Kompetenz des Gemeinderates angepasst werden und wird nun der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

Bestandteile der Teilrevision sind die Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) und der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), beide vom 02. April 2024.

Da Art. 34 Abs. 2 die gesamte Industriezone betrifft und der räumliche Perimeter der Industriezone unverändert bleibt, erübrigt sich eine Anpassung des Zonenplans.

Inhalt Teilrevision

Die Teilrevision beinhaltet lediglich die Änderung eines einzelnen Absatzes eines einzelnen Artikels, namentlich des Art. 34 Abs. 2 (Nutzweise Gewerbe- und Industriezone).

Die Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 hatte den Art. 34 Abs. 2 dannzumal mit 400 m² aufgrund der geringen Fläche abgelehnt. Damit jedoch überhaupt Verkaufsflächen in der Industriezone erstellt werden dürfen, muss eine Beschränkung definiert werden. Dies aufgrund des übergeordneten kommunalen Richtplanes, der den kompletten Ausschluss von Verkaufsflächen ohne Produktionsbezug in der Industriezone vorschreibt.

Die erstmalig vorgelegte maximale Verkaufsfläche von 400 m² entspricht Erfahrungswerten aus der Stadt Zürich für Verkaufsgeschäfte, welche zum überwiegenden Teil Waren des täglichen Bedarfs anbieten, und wurde vom ARE in der Vorprüfung als bewilligungsfähig eingestuft. Bei der erneuten Prüfung der Flächenbeschränkung wurde festgestellt, dass bei der Nachbargemeinde Buchs, welche ihre BZO per 01. November 2021 in Kraft gesetzt hat, eine maximale Fläche von 500 m² vom ARE genehmigt wurde. Da es sich um eine neuere Genehmigung handelt und davon ausgegangen werden kann, dass diese Fläche immer noch als genehmigungsfähig eingestuft wird, soll die Flächenbeschränkung auch in Otelfingen in der Industriezone auf 500 m² erhöht werden.

Da auf eine erneute Vorprüfung durch das ARE verzichtet wurde, verbleibt ein kleines Restrisiko, dass das ARE eine Flächenbeschränkung von 500 m² ablehnt. Daher soll dem Gemeinderat in diesem Fall eine entsprechende Verhandlungskompetenz von der Gemeindeversammlung eingeräumt werden.

Der Art. 34 soll wie folgt angepasst werden:

| Art. 34 Nutzweise | Art. 34 Nutzweise |
|--|--|
| ¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig. | ¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig. |
| ² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel. | ² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 500 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel. |

Verfahren

Aufgrund der Teilnichtgenehmigung der Totalrevision der BZO durch das ARE wurde die PLANAR, welche bereits die Totalrevision begleitete, mit der Ausarbeitung der Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» beauftragt.

Mit Beschluss 230-23 vom 19. Dezember 2023 wurde die Vorlage zu Handen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde am 05. Januar 2024 im öffentlichen Publikationsorgan, Digitales Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch), und im Furttaler publiziert. Die öffentliche Auflage dauerte vom 05. Januar bis 05. März 2024.

Parallel zur öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung bei den Nachbargemeinden sowie den Regionalplanungsverbänden ZPF und Badenregio statt. Alle angehörten Instanzen haben mitgeteilt, dass die Vorlage keine ihrer Interessen berührt, oder haben auf eine Rückmeldung verzichtet.

Am 02. April 2024 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024.

Aufgrund der geringen Änderung wurde auf eine kantonale Vorprüfung verzichtet.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Exkurs Totalrevision BZO

Das ARE hat mit Verfügung vom 08. Dezember 2023 die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung (BZO) mit Ausnahme des Art. 34 BZO genehmigt. Die Festsetzung und die Genehmigung müssen unter Auflage aller Akten publiziert werden. Diese Publikation kann jedoch noch nicht erfolgen, da ein Bestandteil der BZO-Totalrevision, namentlich der städtebauliche Vertrag für die Mehrwertabgabe der Aufzonung im Gebiet Brüel Nord, noch nicht vorliegt. Der städtebauliche Vertrag ist eng mit dem privaten Gestaltungsplan Brüel Nord resp. der dazugehörigen Mehrwertabgabeberechnung verbunden/abhängig. Dies aufgrund dessen, dass die aufgezonten Parzellen im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Brüel Nord liegen und zwei Mal ein Mehrwert berechnet werden muss (Aufzonung und Gestaltungsplan). Zusätzlich werden mit dem privaten Gestaltungsplan Brüel Nord die betroffenen Parzellen neu definiert/angeordnet. All dies verkompliziert die Berechnung der Mehrwertabgabe enorm. Der private Gestaltungsplan Brüel Nord ist zwischenzeitlich weiter vorangeschritten und die Mehrwertabgabeberechnungen liegen sowohl für die Aufzonung als auch für den Gestaltungsplan vor. Der städtebauliche Vertrag wird daher zeitnah ausgearbeitet. Sobald dieser vorliegt, kann auch die Festsetzung und die Genehmigung der Totalrevision der BZO publiziert und der private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Ausblick

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird dem ARE die Genehmigung der Teiländerung beantragt. Dieses erlässt eine Verfügung über die Genehmigung der Teilrevision der BZO. Die kommunale Festsetzung und die kantonale Genehmigung werden gemeinsam durch die Gemeinde publiziert und aufgelegt. Gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Gegen die Inkraftsetzung können keine Rechtsmittel mehr eingelegt werden.

Die Unterlagen können unter www.otelfingen.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

1.2 Antrag Gemeinderat

1. Die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 02. April 2024 wird festgesetzt.
2. Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 02. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beantragt, die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
4. Bei erneuter Nichtgenehmigung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf 500 m² in der Industriezone durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird der Gemeinderat ermächtigt, die Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone auf das bewilligungsfähige Maximum festzusetzen.

Otelfingen, 02. April 2024

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

1.3 Erläuterungen

Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand, erläutert der Versammlung die Vorlage.

1.4 Beratung und Anträge der Stimmberechtigten

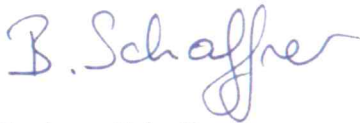
Es wird eine Frage gestellt und beantwortet. Anträge werden keine gestellt.

1.5 Abstimmung

Die Gemeindeversammlung **beschliesst** einstimmig:

1. Die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 02. April 2024 wird festgesetzt.
2. Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 02. April 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beantragt, die Teilrevision «Verkaufsflächen Industrie» der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
4. Bei erneuter Nichtgenehmigung der Beschränkung der Verkaufsflächen auf 500 m² in der Industriezone durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird der Gemeinderat ermächtigt, die Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone auf das bewilligungsfähige Maximum festzusetzen.

Für die Gemeindeversammlung



Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin



Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24. 8157 Dielsdorf
- Abteilung Finanzen
- Akten

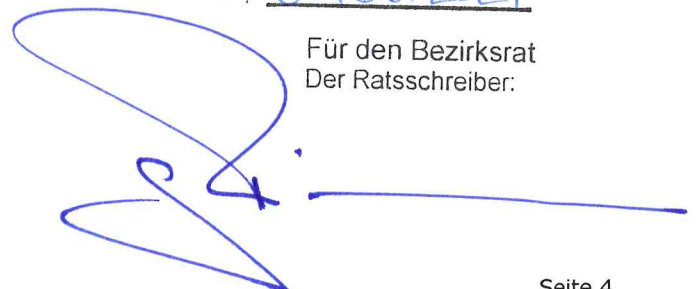
Versand am: 30. Juli 2024

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Bezirksrat kein Rechtsmittel eingelegt worden.

8157 Dielsdorf, 05.08.2024

Für den Bezirksrat
Der Ratsschreiber:





Kanton Zürich
Gemeinde Otelfingen

Teilrevision Nutzungsplanung
Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone

Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss § 45 ff. PBG

Öffentliche Auflage vom 05.01.2024 bis 05.03.2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Erläuterungen**Gültige Fassung vom 5. Juli 2022****Neue Fassung 2024**

Links: Erläuterungen, nicht grundeigentümergebunden

Mitte:

Rechts:

Gültige BZO (Antrag Gemeinderat vom 5. Juli 2022 an die Gemeindeversammlung, negative Vorwirkung).

Beantragte neue BZO

rot:

Änderungen gegenüber gültiger BZO

durchgestrichen-

Verschiebung oder aufzuhebender Text

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia

| Erläuterungen | BZO 2022 | BZO 2024 |
|---------------------------------------|--|--|
| 3. Bauzonen | | |
| c) Gewerbe- und Industriezonen | | |
| | Art. 34 Nutzweise | Art. 34 Nutzweise |
| | ¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig. | ¹ In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig. |
| | ² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel. | ² Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 500 m ² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel. |
| Schlussbestimmungen | | |
| | Art. 51 Inkrafttreten | Art. 51 Inkrafttreten |
| | ¹ Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen, welche die Gemeindeversammlung am 29.08.2022 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. | ¹ Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen, welche die Gemeindeversammlung am xx.xx.xxxx festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. |



Kanton
Gemeinde

Zürich
Otelfingen

Teilrevision Nutzungsplanung

Maximale Grösse der Verkaufsflächen in der Industriezone

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---------------------------|----------|
| 1 | Planungsgegenstand | 4 |
| 2 | Ablauf | 6 |

1 Planungsgegenstand

Erarbeitung eines kommunalen Richtplans

Im Jahr 2016 kam der Gemeinderat Otelfingen zum Schluss, dass die diversen raumplanerischen Fragestellungen der Gemeinde im Sinne einer Gesamtschau anzugehen sind und beauftragte daraufhin das Büro PLANAR AG für Raumentwicklung mit der Erarbeitung eines kommunalen Richtplans gemäss § 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG, LS 700).

Einkäufe sollen im Dorf getätigt werden können

Dem Gemeinderat war es ein grosses Anliegen, dass auch der weniger mobile Teil der Bevölkerung die Einkäufe des täglichen Bedarfs im Dorf erledigen kann. Der in der Industriezone eröffnete Aldi hatte diverse im Ortskern ansässige Geschäfte in Bedrängnis gebracht. Immerhin war es mit der Ansiedlung des Spars am westlichen Ortseingang gelungen, der Bevölkerung eine Einkaufsmöglichkeit in der Nähe des Zentrums zu bieten. Eine Verschärfung der Situation durch die Ansiedelung weiterer Einkaufsgeschäfte in der Industriezone sollte aber unbedingt vermieden werden.

Beschränkung von Verkaufsnutzungen im Arbeitsgebiet

Aus diesem Grund wurde folgende Formulierung in das Kapitel 6.6 «Arbeitsplatzgebiet», Unterkapitel 6.6.2 «Ziele» des kommunalen Richtplan eingefügt: «Im Arbeitsgebiet werden keine weiteren Einkaufsnutzungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr angesiedelt. Dadurch wird eine Konkurrenzierung der Betriebe im Dorf vermieden.» Diese Formulierung wurde von der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 2. April 2019 genehmigt.

Richtplan ist behördenverbindlich

Der kommunale Richtplan stellt ein behördenverbindliches Instrument dar. Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind. Somit hatte der Gemeinderat die oben genannte Festsetzung aus dem kommunalen Richtplan im Rahmen der anschliessend an die Genehmigung des kommunalen Richtplans gestarteten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in eine grundeigentümergebundene Festlegung zu überführen.

Kleine Läden für attraktives Arbeitsplatzgebiet erwünscht

Die im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans geäusserte Absicht bestand in erster Linie darin, die Ansiedelung von neuen Läden mit Waren für den periodischen Bedarf zu unterbinden. Hingegen anerkannte der Gemeinderat, dass in der Industriezone zahlreiche Menschen arbeiten, welchen die Möglichkeit geboten werden soll, sich an ihrem Arbeitsort mit Waren für die Verpflegung während der Arbeitspausen einzudecken. Damit sollte ein Beitrag geleistet werden zur Attraktivität des Arbeitsplatzgebietes von Otelfingen für Arbeitnehmende.

Gemeinderat beantragt Beschränkung der Verkaufsfläche auf 400 m²

Auf Anraten von PLANAR nahm der Gemeinderat daraufhin folgende Bestimmung in den Entwurf der BZO auf (Kapitel 2 «Bauzonen», Unterkapitel c) «Gewerbe- und Industriezonen», Art. 34 «Nutzweise», Abs. 2): «Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Quartiers dienen und die Verkaufsfläche 400 m² nicht übersteigt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche entfällt für Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort und sperrigem Warenangebot, wie Automobile, Gartenbedarf, Maschinen oder Möbel.» Bezüglich des Schwellenwertes von 400 m² hatte sich PLANAR an der Studie «Nahversorgung in der Stadt Zürich, Vergleich 1998 und 2008» der

Stadtentwicklung Zürich orientiert (Download unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Quartierentwicklung/Grundlagen/Bericht_Nahversorgung_Vergleich_1998und2008.pdf). Dieses Amt der Stadt Zürich erhebt regelmässig die Versorgungssituation der Bevölkerung der Stadt Zürich und unterscheidet hierbei zwischen Waren des täglichen Bedarfs und Waren des periodischen Bedarfs. Basierend auf zahlreichen Studien aus der Schweiz und aus Deutschland zum Einkaufsverhalten der Bevölkerung legte die Stadt Zürich hierbei eine Mindestfläche von 400 m² fest, um den täglichen Bedarf der Bevölkerung abdecken zu können.

Gemeindeversammlung streicht Beschränkung der Verkaufsfläche

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 zur Festsetzung vorgelegt. Eine Stimmbürgerin stellte den Antrag, Art. 43 Abs. 2 zu streichen. Der Antrag wurde mit 50 Ja-Stimmen zu 41 Nein-Stimmen angenommen. Damit sollten Verkaufsflächen in der Gewerbe- und Industriezone künftig nur noch nach Massgabe von Art. 34 Abs. 1 der neuen BZO beschränkt werden, wonach verkehrsintensive Nutzungen nicht zulässig sind.

Genehmigungsvorbehalt des Kantons

Mit Schreiben vom 18. April 2023 äusserte das kantonale Amt für Raumentwicklung sich zur Genehmigung und brachte folgenden Genehmigungsvorbehalt vor: «Im kommunalen Richtplan wurde als Ziel formuliert, dass die Ansiedlung weiterer Einkaufsnutzungen, welche Betriebe im Dorf konkurrenzieren, vermieden werden sollen. Es sollen nur neue Läden zugelassen werden, die einen engen Bezug zur Produktion vor Ort aufweisen. [...] Die Beschränkung von Verkaufsflächen auf 400 m² wurde auf Antrag der Gemeindeversammlung gestrichen. In der Summe sichern die Festlegungen der Nutzungsplanung die Aufträge aus dem regionalen und kommunalen Richtplan nicht rechtsgenügend, womit die Nutzungsplanung nicht den übergeordneten Vorgaben entspricht (§ 16 PBG). [...] Durch die Nichtgenehmigung der Festlegung im Zonenplan erübrigt sich auch Art. 34 Abs. 2 BZO. Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung sind so anzupassen, dass die übergeordneten Ziele der Richtplanungen rechtsgenügend umgesetzt werden.» Das ARE räumte der Gemeinde Otelfingen im Sinne einer Anhörung die Gelegenheit ein, zum Entwurf der Baudirektionsverfügung zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen.

Erste Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat machte von dieser Möglichkeit mit GRB Nr. 100 vom 9. Mai 2023 Gebrauch und liess sich wie folgt vernehmen: «Die Regelungen zu den Verkaufsflächen bleiben unverändert bestehen. Der Gemeinde Otelfingen ist bewusst, dass die BZO nicht vollständig mit dem kommunalen Richtplan übereinstimmt. Das Ergebnis der Gemeindeversammlung zeigt klar auf, dass die Bevölkerung den Schutz des Dorfladens nicht mehr als notwendig erachtet, schliesst aber grosse Einkaufszentren durch das Bestehenlassen von Art. 34 Abs. 1 BZO weiterhin aus. Somit sind aus Sicht Gemeinde die Ziele des kommunalen Richtplans in diesem Punkt erfüllt.»

Aussprache zwischen Gemeinderat und Kanton

Aufgrund dieser Stellungnahme fand am 29. Juli 2023 eine Aussprache zwischen Vertretern der Gemeinde und des ARE statt. Aufgrund dieser Aussprache nahm der Gemeinderat mit GRB Nr. 154 vom 23. August 2023 wie folgt erneut Stellung: «Der kommunale Richtplan Otelfingen (Massnahmen 6.6.4) ist behördenverbindlich und besagt, dass neue Läden nur als Fabrikäden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig sind. Danach dürften gar keine neuen Verkaufsflächen mehr erstellt werden. Der Beschluss der Gemeindeversamm-

lung ist nicht mit der übergeordneten Richtplanung vereinbar und somit nicht genehmigungsfähig. Das ARE hat die Beschränkung auf 400 m² bei der Vorprüfung als bewilligungsfähig eingestuft. Die Fläche von 400 m² entspricht Erfahrungswerten aus der Stadt Zürich für Verkaufsgeschäfte, welche zum überwiegenden Teil Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Während der öffentlichen Auflage der BZO-Revision wurden zwei Eingaben gemacht, welche eine Streichung des Absatzes betreffend Einschränkung fordern. Eine Eingabe davon war eine Sammeleingabe von 23 Personen. Der Gemeinderat soll daher gemäss der erteilten Kompetenz der Gemeindeversammlung die Streichung des Art. 34 Abs. 2 alt wieder aufheben, damit zumindest 400 m² Verkaufsflächen erstellt werden können.» Da planerisches Ermessen besteht, greift die Kompetenzdelegation der Gemeindeversammlung nicht. Daher hat der Gemeinderat die entsprechende Festlegung nochmals der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Er beschloss dementsprechend: «Art. 34 Abs. 2 alt (Beschränkung der Verkaufsflächen auf 400 m²) ist erneut zu überprüfen und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.»

Beschränkung auf 400 m²
 entfaltet weiterhin negative
 Vorwirkung

Gemäss § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Somit bleibt die Regelung der Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen in der Industrie einstweilen pendent. Die ursprünglich vom Gemeinderat beantragte Beschränkung auf 400 m² entfaltet so lange negative Vorwirkung, bis die neue Regelung rechtskräftig geworden und in Kraft gesetzt sein wird.

Neuerliche Prüfung durch den
 Gemeinderat

Mit Beschluss Nr. 217 vom 21. November 2023 kam der Gemeinderat Otelfingen zu folgendem Schluss: «Die bereits der Gemeindeversammlung unterbreitete Maximalbeschränkung von Verkaufsflächen in der Industriezone über 400 m² scheint im Vergleich mit anderen Gemeinden absolut gerechtfertigt und vertretbar. Es gibt dennoch Gemeinden, sogar in unmittelbarer Umgebung, welche noch eine höhere maximale Verkaufsfläche von 500 m² ausweisen. Da das Otelfinger Stimmvolk sich eher für eine möglichst geringe Einschränkung der Verkaufsflächen eingesetzt hat, soll [...] die maximale Verkaufsfläche in der Industrie auf 500 m² [erhöht werden].»

2 Ablauf

Im Rahmen der Teilrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitliche Abfolge

| | |
|-------------------|--|
| 21. November 2023 | Beratung im Gemeinderat |
| Nov. – Dez. 2023 | Entwurf Planungsunterlagen |
| 19. Dezember 2023 | Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden Anhörung und öffentlicher Auflage |
| | Anhörung und öffentliche Auflage |
| | Überarbeitung Planungsunterlagen |
| | Gemeinderat: Verabschiedung der Unterlagen zuhanden GV |
| | Festsetzung durch GV |
| | Genehmigung Baudirektion, Publikation |
| | Rekursfrist, 30 Tage, Inkraftsetzung |

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 07.03.2025
Öffentlich einsehbar bis: 07.03.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002768

Publizierende Stelle
Gemeinde Otelfingen, Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Nachfolgeregelung Verkaufsflächen Industrie, Inkraftsetzung per 1. März 2025, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Otelfingen

Angaben zum Inhalt:

Die vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 30-2025 vom 25. Februar 2025 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. KS ARE 24-0309 vom 6. Dezember 2024 genehmigte Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Nachfolgeregelung Verkaufsflächen Industrie, wird auf den 1. März 2025 in Kraft gesetzt.

Kontaktstelle:

Gemeinde Otelfingen
Vorderdorfstrasse 36
8112 Otelfingen