

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 1. November 2006

### **1529. Otelfingen, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Teilweise Genehmigung)**

Am 31. August 1994 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2625 die revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Otelfingen genehmigt. Seither hat die Baudirektion verschiedene kleinere Änderungen genehmigt. Auf eine erste Revisionsvorlage war die Gemeindeversammlung Ende 2003 nicht eingetreten. Am 31. Oktober 2005 hat die Gemeindeversammlung Otelfingen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 2006 und des Bezirksrates von Bülach vom 12. Dezember 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2005 ersucht die Gemeinde Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Die vorliegende Teilrevision ist auf der Grundlage eines inzwischen erarbeiteten Leitbildes für Otelfingen entwickelt worden, das eine harmonische, qualitative Entwicklung anstrebt. Auf die in der ersten Vorlage vorgesehene Einzonung der Reservezone «Grund» ist deshalb verzichtet worden. Die Änderung umfasst verschiedene Umzonungen (teilweise mit Gestaltungsplanpflicht) in den Gebieten südöstlich der Landstrasse (Staatsstrasse) und im Bahnhofgebiet, die Aufhebung der Erholungszone (Familiengartenareal) südlich des Bahntrassees, ferner Anpassungen im Kernzonenplan und in den Zonenbestimmungen.

Die vorgesehenen Änderungen geben zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Baudirektion hat mit Verfügung (BDV) Nr. 1220/2002 das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt. Dem Ortsbild von Otelfingen kommt kantonale Bedeutung zu. Die Kernzongengrenzen sind dem Perimeter des Ortsbildinventars angepasst worden. Ebenso sind mit der überarbeiteten Bezeichnung der so genannten «schwarzen» Gebäude die im Ortsbildinventar enthaltenen prägenden und strukturbildenden Gebäude als wichtige Grundlage für den angestrebten Schutz des Ortsbildes übernommen worden. Mit der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird jedoch der Kernzonenplan im Sinne der Erwägungen der Baudirektionsverfügung zur Festsetzung des Ortsbildinventars (BDV/ARV Nr. 1220/2001), beispielsweise mit der Bezeichnung wichtiger Freiräume, zu ergänzen und zu überarbeiten sein. In diesem Zusammenhang ist auf Art. 4 Abs. 3 BZO, der im Sinne von Ziff. 1.4.1.4 Anhang der Bauverfahrensverordnung

(BVV) für Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildperimeters von überkommener Bedeutung die Zustimmung der Baudirektion vorbehält, hinzuweisen.

Verschiedene die Gestaltung des Dachbereichs bestimmende Vorschriften der Bauordnung werden unter Hinweis auf die wohngygienschen Bedürfnisse und die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 302 Abs. 1 und 2 PBG) im Vergleich zur bisher geltenden Regelung gelockert. § 302 Abs. 3 PBG sieht indessen vor, dass bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltung in Kernzonen oder bei Einzelobjekten von der in § 302 Abs. 2 PBG formulierten Zehntelsbestimmung betreffend das Verhältnis von Fensterfläche zu Bodenfläche abgewichen werden kann. Die Erhaltung der gut einsehbaren Dachlandschaft mit intakten, grossvolumigen Dächern ist ein erklärtes Schutzziel des Ortsbildinventars von Otelfingen (vgl. Beschrieb zum Ortsbildinventar, Ziff. 5). Die in Art. 9 BZO vorgesehenen Massnahmen, die eine Vergrösserung der Frontfläche von Dachaufbauten sowie der zulässigen Anzahl und Grösse von Dachflächenfenstern vorsehen, stehen in Widerspruch zu diesem Schutzziel und sind deshalb nicht genehmigungsfähig. Art. 9 Abs. 1 BZO ist somit bezüglich der zulässigen Masse in der alten Formulierung zu belassen.

Der neu eingefügte zweite Satz von Art. 9 Abs. 3 BZO, wonach im 2. Dachgeschoss zu Lasten der Dachgestaltung für Wohnräume zusätzliche und grössere Dachfenster zulässig sein sollen, ist von der Genehmigung auszunehmen. Damit erübrigt sich die Regelung gemäss Art. 9 Abs. 5 BZO betreffend die zulässige Nutzungstiefe für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss, weil auf Grund der bisherigen Regelung (Art. 9 Abs. 1 und Abs. 3 BZO) Wohnräume im 2. Dachgeschoss nur in dem Ausmass möglich sind, als sie über die Giebelfassade, ohne zusätzliche Massnahmen in der Dachfläche, belichtet werden können.

Der vorliegende Antrag ist dem Gemeinderat Otelfingen zur Stellungnahme unterbreitet worden, der mit Protokollauszug vom 14. März 2006 dazu Stellung genommen hat. Die in den Bestimmungen vorgenommenen Lockerungen werden namentlich mit der Wohnhygiene sowie mit praktischen Erfahrungen im Baubewilligungsverfahren und bei der Vermietung begründet; ferner wird auf die im Verhältnis zu den grossen Baukuben angemessene Massstäblichkeit der vorgesehenen Massnahmen, den mangelnden Einzelobjektschutz der Gebäude und auf die Gemeindeautonomie hingewiesen. Bei Art. 9 Abs. 5 handle es sich um eine eigentliche Verschärfung, die es dem Gemeinderat ermögliche, die Wohnnutzung im 2. Dachgeschoss auf ein klar definiertes Mass zu beschränken.

Nach § 204 PBG haben Staat, Gemeinden und Körperschaften, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Das Ortsbild von Otelfingen ist ein ausgewiesenes Schutzobjekt, dessen hohe Bedeutung durch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das bereits erwähnte kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung belegt ist. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes, das alle innerhalb des Ortsbildperimeters liegenden Gebäude umfasst, geht den privaten Interessen und der Gemeindeautonomie vor. Die gelockerten Bestimmungen würden somit auch in Widerspruch zu § 204 PBG stehen. Die Vorbringen des Gemeinderates Otelfingen vermögen daran nichts zu ändern. Die Bauordnungsbestimmungen erweisen sich damit im bereits dargelegten Umfang als nicht genehmigungsfähig.

Zu Bemerkungen Anlass gibt sodann die pauschale, nicht auf die verschiedenen Nutzungen abgestimmte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zu den Zonen für öffentliche Bauten, namentlich bezüglich der Schulanlagen. Die Fachstelle Lärmschutz weist in der Stellungnahme vom 11. Juli 2006 zu den Vorbringen des Gemeinderates u. a. darauf hin, dass der Schulbetrieb eine dem Wohnen gleichgestellte lärmempfindliche Nutzung ist, die es zu schützen gilt. Das Schulzimmer wird deshalb vom Verkehrs- oder Gewerbelärm der Umgebung geschützt. Für die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe ist somit nicht der auf den Aussenplätzen der Schulhäuser entstehende Lärm massgebend, weil dieser innerhalb der gleichen Anlage entsteht. Die Zuordnung einer ES III liegt jedoch noch im Ermessensspielraum der Gemeinde. Aus diesem Grunde kann die vorgenommene Zuweisung der ES III zur Zone für öffentliche Bauten genehmigt werden.

Da kein Bedarf für Familiengärten besteht, wurde die südlich des Bahntrassees gelegene Erholungszone «Entenwasser» ersatzlos aufgehoben. Sie wird mit separater Verfügung der Baudirektion der überkommunalen Landwirtschaftszone zuzuweisen sein.

Die konsequente Umsetzung der Leitbildvorstellungen, die zum Verzicht auf die Aktivierung der Reservezone «Grund» führte, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Otelfingen am 31. Oktober 2005 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II dieses Beschlusses genehmigt.

II. Folgende Bestimmungen sind von der Genehmigung ausgenommen:

- Art. 9 Abs. 1 BZO, Dachaufbauten, zulässige Masse
- Art. 9 Abs. 3 BZO, Dachflächenfenster, 2. Satz
- Art. 9 Abs. 5 BZO, Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Der Gemeinderat Otelfingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Otelfingen, 8112 Otelfingen (E), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi