



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0448

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

1/8

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung**

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 17. Oktober 2023
  - Kernzonenplan Mst. 1:1000 vom 17. Oktober 2023
  - Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 17. Oktober 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. Oktober 2023
  - Bericht zu den Einwendungen vom 29. September 2022

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Otelfingen die kommunale Richtplanung in einem kooperativen Prozess mit der Bevölkerung überarbeitet. Der kommunale Richtplan, welcher verschiedene Aufträge zur Prüfung und Umsetzung in der Nutzungsplanung erteilt, wurde von der Baudirektion am 2. April 2019 genehmigt. Die vorliegende Gesamtrevision hat zum Ziel, die aus dem Jahr 1994 stammende kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die übergeordneten Vorgaben und auf die geänderte Gesetzgebung abzustimmen sowie eine grundeigentümergebundene Grundlage im Sinne der angestrebten Gemeindeentwicklung zu schaffen.

Mit vorliegender Revision wird die BZO an die Anforderungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Für das Entwicklungsgebiet Brüel Nord sowie für die Gebiete Sandacker und Industrie sollen die Voraussetzungen für die künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden. Des Weiteren soll der Kernzonenplan aktualisiert und die BZO aufgrund von Erkenntnissen aus der Vollzugspraxis angepasst werden.

Die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in einer vorgängigen Teilrevision der BZO. Diese wurde am 4. März 2022 von der Baudirektion genehmigt und ist am 1. August 2022 in Kraft getreten.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Otelfingen setzte mit Beschluss vom 29. August 2022 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 11. Oktober 2022 keine

Rechtsmittel eingelegt. Mit Zustellung der Unterlagen am 4. November 2022 beantragt die Gemeinde Otelfingen die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 18. April 2023 wurde die Gemeinde Otelfingen angehört. Der Gemeinderat nahm im Rahmen der Anhörung erstmals am 9. Mai 2023 Stellung. Aufgrund dieser Stellungnahme fand am 29. Juni 2023 ein Gespräch zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Im Anschluss nahm der Gemeinderat mit Beschluss vom 23. August 2023 erneut Stellung zur Nichtgenehmigung der Festlegungen in der Industriezone. Der Gemeinderatsbeschluss vom 23. August 2023 ergänzt jenen vom 9. Mai 2023.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Die BZO erfährt durch die Gesamtrevision in fast allen Kapiteln sowohl redaktionelle wie auch inhaltliche Änderungen. Die Vorschriften zu den Kernzonen werden präzisiert; die Inhalte des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und des Inventars der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) werden grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung verankert. Im Kernzonenplan wurde die Abgrenzung zwischen der Kernzone I und II überprüft und angepasst.

Ein Schwerpunkt der Revision bildet die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets Brüel Nord. Der südliche Teil des Gebiets wird von der W2 in die W3 umgezont. Zur Sicherstellung der Qualitäten des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Siegerprojekts wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Im Gebiet «Sandacker Ost» wird mit der Revision das Ziel verfolgt, die Entwicklung in diesem landschaftlich empfindlichen Gebiet zu steuern. Der bestehende Charakter des Gebiets soll bewahrt, gleichzeitig aber auch eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Dafür wurde die neue Zone W2A geschaffen.

Der regionale Richtplan schreibt vor, dass in Arbeitsplatzgebieten mit Anschlussgleisen primär Betriebe anzusiedeln sind, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Dienstleistungsbetriebe sollen in den mit Anschlussgleisen erschlossenen Gebieten beschränkt werden. Aus diesem Grund wird für Teile der Industriezone die Festlegung getroffen, dass max. 70% der Baumasse von Dienstleistungsbetrieben genutzt werden darf.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Die Abgrenzung der Kernzone I wurde auf das ISOS, die Kernzone II auf das kantonale Ortsbildinventar angepasst. Dies hat zur Folge, dass drei Gebiete von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont werden. Die Kernzonenvorschriften werden präzisiert, u.a. wird

die Unterschreitung des Strassen- und Wegabstandes erlaubt, sofern keine Baulinien betroffen sind und dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird (Art. 9 BZO). Die Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung (Art. 11 BZO) von Gebäuden in der Kernzone wurden dahingehend angepasst, dass den Ortsbildinventaren gebührend Rechnung getragen wird, gleichzeitig aber auch eine zeitgemässe Gestaltung möglich ist.

In den Wohnzonen betrifft die Schrägdachpflicht nur noch die eingeschossige Wohnzone, die lockere zweigeschossige Wohnzone am Hang und das Gebiet Talacker. In Teilbereichen der Wohnzone W2B werden Terrassenhäuser ausgeschlossen. Für das Gebiet «Sandacker Ost» wird mit der W2A eine eigene Zone eingeführt. Dies führt dazu, dass die bisherigen Zonen umbenannt werden; die ehemalige W2A wird zur W2B, die W2B zur W2C. Die neue W2A unterscheidet sich nur in der zulässigen Gebäudehöhe und der Gesamtgebäudelänge von der ehemaligen Zone W2A (neu W2B). Damit werden die Planungsabsichten und die bestehenden Qualitäten im Gebiet Sandacker gesichert. In den Wohn- und Mischzonen wird eine Grünflächenziffer von 30% eingeführt.

Der südliche Teil des Gebiets «Brüel Nord» wird aufgezonzt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zur Überprüfung der angemessenen Dichte und der Gebäudetypologie wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird aufgezeigt, dass mit der Aufzonung den übergeordneten Grundlagen entsprochen werden kann.

Für das am östlichen Siedlungsrand von Otelfingen befindliche und exponierte Gebiet «Im Gatter» wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich Bauten und Anlagen am Siedlungsrand gut einordnen und dem ISOS genügend Rechnung getragen wird.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in den Wohn- und Gewerbezonnen für speziell bezeichnete Gebiete ein Ausnützungsbonus (Art. 28 Abs. 2 BZO) eingeführt. Die gemischte Gewerbe- und Industriezone (G/I) wird gestrichen; es verbleiben die reine Gewerbezone (G) und die reine Industriezone (I). In beiden Zonen wird eine Grünflächenziffer von 15% eingeführt.

Im Industriegebiet werden die mit Anschlussgleisen erschlossenen Teilgebiete mit der Festlegung «Dienstleistungen beschränkt» überlagert. Gemäss Art. 34 Abs. 3 BZO wird der Anteil an Dienstleistungsnutzungen in den Grundstücksteilen mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 339 (Kat.-Nr. 836) und 358 (Kat.-Nr. 2171) auf 70% der zulässigen Baumasse beschränkt. Für den ehemaligen Verwaltungstrakt des Jelmoli Gebäudes werden aus denkmalpflegerischen Überlegungen weiterhin Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. November 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Beschränkung Dienstleistungsbetriebe Nicht genügend entsprochen wurde der Auflage, die Dienstleistungsbetriebe auf allen Grundstücken entlang des Anschlussgleises zu beschränken, inkl. dem Grundstück Kat.-Nr. 2158 (ehem. 647). Der regionale Richtplan hält fest, dass in Gebieten, welche mit Anschlussgleisen erschlossen sind, primär Betriebe angesiedelt werden sollen, welche einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Aus diesem Grund sind



Dienstleistungsbetriebe in diesen Gebieten zu beschränken. Im kommunalen Richtplan wurde zudem 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. Damit dieses Ziel grundeigentümerverbindlich in der BZO umgesetzt werden kann, wurde über die gesamte Industriezone die Planungszone «Industrie» festgesetzt. Diese lief am 4. Oktober 2023 aus.

Die vorliegende Beschränkung von Dienstleistungsbetrieben bezieht sich nur auf einen Teil der vom Anschlussgleis erschlossenen Grundstücken. Das Grundstück Kat.-Nr. 2158 ist gar nicht von der Festlegung betroffen, obwohl sich das Anschlussgleis bis dorthin erstreckt. Zudem bezieht sich der Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben nur noch auf 30% der zulässigen Baumasse. Zudem wurde die Beschränkung von Verkaufsflächen auf 400 m<sup>2</sup> auf Antrag der Gemeindeversammlung gestrichen. In der Summe sichern die Festlegungen der Nutzungsplanung – namentlich die überlagernde Festlegung «Dienstleistung beschränkt» und Art. 34 Abs. 2 BZO – somit die Aufträge aus dem regionalen und kommunalen Richtplan nicht, womit die Nutzungsplanung nicht den übergeordneten Vorgaben entspricht (§ 16 PBG). Der Zonenplan sowie die BZO sind so anzupassen, dass die übergeordneten Ziele der Richtplanungen rechtsgenügend umgesetzt werden. Dies bedingt auch eine Festlegung zur Beschränkung von Verkaufsflächen in der Industriezone.

Hinsichtlich Nichtgenehmigung der überlagernden Festlegung «Dienstleistungen beschränkt» und zugehörigem Art. 34 Abs. 2 BZO war der Gemeinderat der Ansicht, dass die Festlegungen im regionalen Richtplan Furtal, Kapitel 4.8 Güterverkehr, keine Verpflichtung zur Benützung der Anschlussgleise darstellen würden. Die übergeordneten gesetzlichen bzw. richtplanerischen Vorgaben würden für die verlangte Nutzungseinschränkung für die mit Anschlussgleisen erschlossenen Grundstücken nicht ausreichen. Weiter würden die verlangten Nutzungseinschränkungen einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum darstellen. Zudem sei das Umbauprojekt der SBB am Bahnhof Otelfingen Golfplatz zu berücksichtigen. Dieses sehe vor, einen Teil des Anschlussgleises abzubauen und den Bahnhof gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz auszubauen. Die festgesetzte Beschränkung der Dienstleistungsbetriebe auf max. 70% der Baumasse sei realistisch, da es schwierig sei, Flächen im Industriegebiet für das produzierende Gewerbe zu vermieten. Die Regelung zur Flächenbeschränkung für Verkaufsläden sei zudem von der Gemeindeversammlung gestrichen worden und entspreche somit dem Wunsch des Souveräns. Die Ziele des kommunalen Richtplans seien mit Art. 34 BZO berücksichtigt, welcher grosse Einkaufszentren weiterhin ausschliesse (vgl. hierzu Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Mai 2023).

Seitens ARE wurde am Gespräch vom 29. Juni 2023 auf die Zielfestlegungen zur Industriezone eingegangen, wonach im Industriegebiet vorab das produzierende Gewerbe anzusiedeln ist und entlang der Anschlussgleise Dienstleistungsbetriebe zu beschränken sind. Zudem wurden die Abweichungen zur übergeordneten Richtplanung aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass die Anpassungen der SBB das Gleis vor dem Gebäude Vers.-Nr. 217 (Jelmoli-Gebäude) betreffen. Das Gleis, welches durch das Gebäude bis zum Grundstück Kat.-Nr. 2158 führt, ist von den Gleisanpassung nicht betroffen.

Der Gemeinderat hat am 23. August 2023 beschlossen, in Ausübung seiner Kompetenzdelegation Art. 34 Abs. 2 und den Zonenplan anzupassen und auf allen Grundstücken entlang der Anschlussgleise Dienstleistungsflächen auf 50% der Baumasse zu beschränken. Mit Einreichung der angepassten Unterlagen vom 17. Oktober 2023 erübrigen sich die Genehmigungsvorbehalte gegenüber Art. 34 Abs. 2 und der Festlegung im Zonenplan.

Eine Regelung zur Beschränkung der Verkaufsflächen in der Industriezone wird der Gemeinderat erneut überprüfen und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreiten. Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die betroffenen Grundstücke in der Industriezone eine Nachfolgeregelung zu treffen, die der Umsetzung des kommunalen Richtplans hinreichend Rechnung trägt. Diese ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Solaranlagen und Fachgutachten

Bezüglich der Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Art. 11, Abs. 4 bis 6 BZO) hat sich die gesetzliche Grundlage mit der Anpassung von § 238 Abs. 4 PBG (in Kraft seit 1. September 2022) geändert. Die Formulierung in § 238 Abs. 4 PBG wurde an Art. 18a RPG bzw. Art. 32a RPV angepasst. Weitergehende Anforderungen dürfen die Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung (BZO) nicht erlassen. Nur sofern überwiegende öffentliche Interessen vorliegen, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Anforderungen an eine Solaranlage im Einzelfall (d.h. im konkreten Baubewilligungsverfahren) einfordern. Art. 11 Abs. 4 und 5 sind nicht genehmigungsfähig, da sie nicht dem übergeordneten Recht entsprechen. Abs. 6 gilt auch ohne ausdrückliche Erwähnung in der BZO.

Die Genehmigungsprüfung hat zudem ergeben, dass Art. 10 Abs. 3 und Art. 42 Abs. 2 bezüglich der Kostenübernahme von Fachgutachten nicht genehmigungsfähig sind. Die Beurteilung von Baugesuchen (Kernzone, Arealüberbauungen, Gestaltungspläne) ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde bzw. der örtlichen Baubehörde. Sie darf hierzu externe Unterstützung einholen, jedoch nicht auf Kosten der Bauherrschaft. Im Übrigen sind Bestimmungen zu Gebühren bzw. Kosten in der kommunalen Gebührenverordnung zu regeln. Zu streichen sind deshalb Art. 42 Abs. 2 und in Art. 10 Abs. 3 der Satzteil «zulasten der Gesuchsteller».

Mit der Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4 bis 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil) und Art. 42 Abs. 2 der BZO ist die Gemeinde einverstanden.

Hinweis zu Gebäude  
Vers.-Nr. 46, Kernzone I

Gemäss Art. 10 BZO sind bei Ersatzneubauten geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert. Das Gebäude Vers.-Nr. 46 überstellt den eingedolten Dorfbach öffentliches Gewässer Nr. 2010. Gemäss Art. 38 Abs. 1 GschG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Ersatzneubau das Gebäude nicht wieder auf der Dole des Dorfbachs errichtet werden kann.

Hinweis zur überlagernden  
Schraffur im Gebiet  
«Im Bungert»

Im Gebiet «Im Bungert» weist die Schraffur der überlagernden Festlegung die falsche Richtung auf. Die dargestellte Schraffur regelt die maximal zulässige Höhe anstelle der beabsichtigten reduzierten Ausnützungsziffer. Die falsche Darstellung ist als



redaktioneller Fehler anzusehen und zu bereinigen. Eine erneute Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung ist nicht notwendig.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden

- Art. 11 Abs. 4, 5 und 6 BZO
- Art. 10 Abs. 3 Satzteil «zulasten der Gesuchsteller» BZO
- Art. 42 Abs. 2 BZO

Durch die Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil), Art. 42 Abs. 2 BZO entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen Rechts-  
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 (Satzteil) und Art. 42 Abs. 2 BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Der Gemeinderat wird eingeladen, die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen. Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die fehlende Festlegung zur Beschränkung der Verkaufsnutzungen in der Industriezone bedarf einer Nachfolgeregelung. Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die



Industriezone eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 29. August 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 11 Abs. 4, 5 und 6, Art. 10 Abs. 3 Satzteil «zulasten der Gestaltsteller» und Art. 42 Abs. 2 BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung).
- 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. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen
  - Dispositiv I und II 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;
  - Die Bau- und Zonenordnung im Sinne dieser Erwägung anzupassen (Streichung der nichtgenehmigten Bestimmungen, Korrektur Schraffur im Gebiet «Im Bungert»);
  - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
  - für die Einschränkung der Verkaufsnutzungen in der Industriezone gemäss dem kommunalen Richtplan ist eine Nachfolgeregelung zu treffen und erneut zur Genehmigung einzureichen.
- V. 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)

*W. Nally*

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM - 8. DEZ. 2023



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# Kernzonenplan, Ergänzungsplan 1

## Änderungsplan

1:1'000

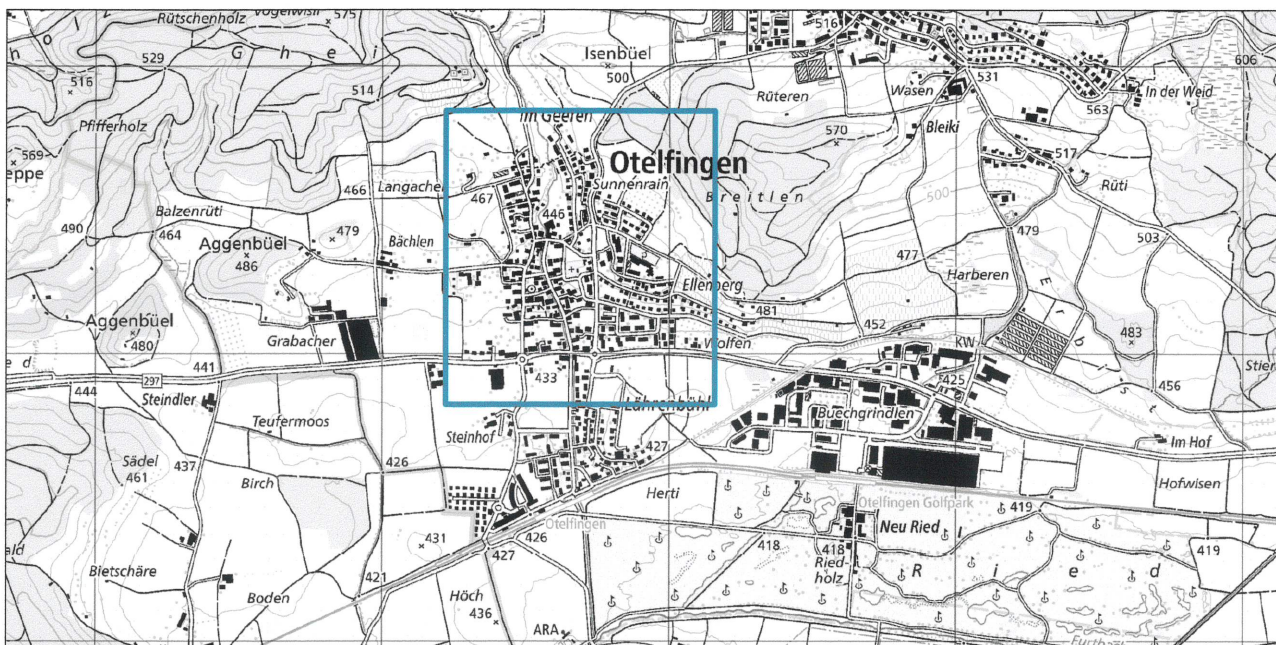
Entwurf

Vorprüfung

öffentliche Auflage

Festsetzung

GENEHMIGUNG



Bildquelle: www.map.geo.admin.ch

Öffentliche Auflage von:

4. Februar bis 5. April 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

29. August 2022

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. KS-0448/23 vom 8. Dezember 2023

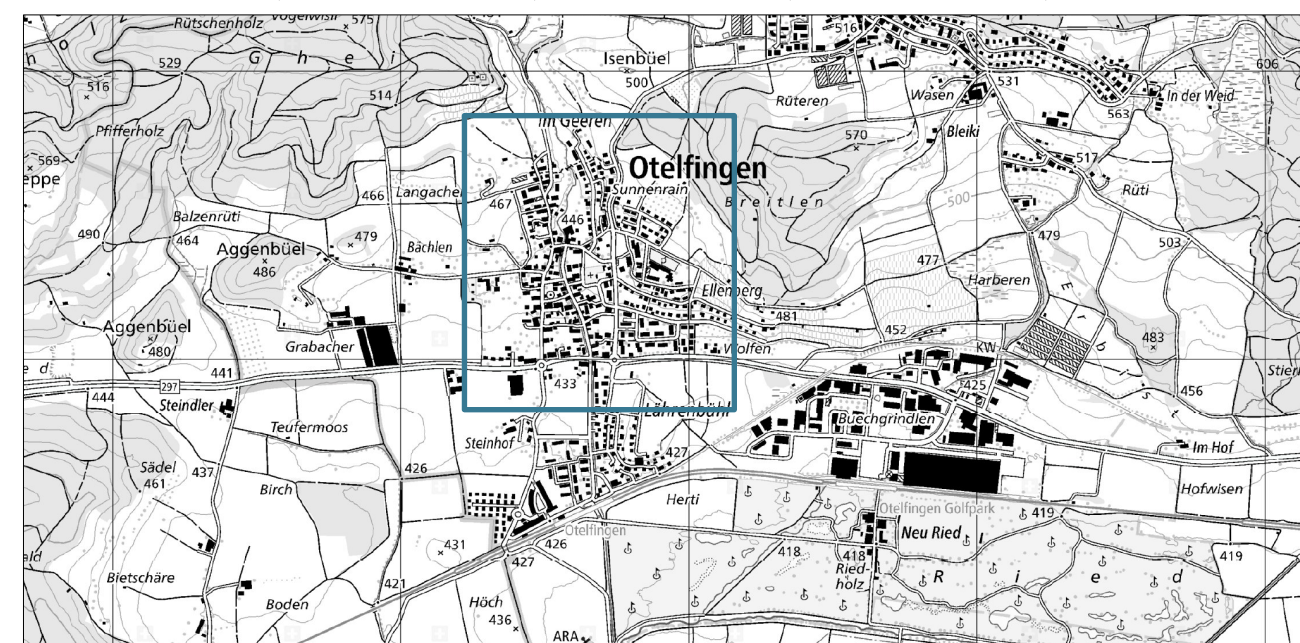
Für die Baudirektion:



Gesamtrevision Nutzungsplanung  
**Kernzonenplan, Ergänzungsplan 1**  
Änderungsplan

1:1'000

Entwurf | Vorprüfung | öffentliche Auflage | Festsetzung | GENEHMIGUNG



Bildquelle: www.msp.geo.admin.ch

Öffentliche Auflage von: 4. Februar bis 5. April 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
Namens der Gemeindeversammlung:

29. August 2022

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindegemeinschaft

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

ARE Nr. ....

Für die Baudirektion:

**PLANAR**  
RAUMENTWICKLUNG

Projekt: OTE.05  
Erstelldatum: 17.10.2023  
Druckdatum: 17.10.2023  
Erstellt / Geprüft: AC, K / JP  
Format: 779 \* 891  
Grundlage: AV-Daten: Juni 2021  
Datei: OTE05\_PLA\_231017\_Kernzonenplan\_Aenderungsplan.vwx

**Legende**

**Festlegungen**

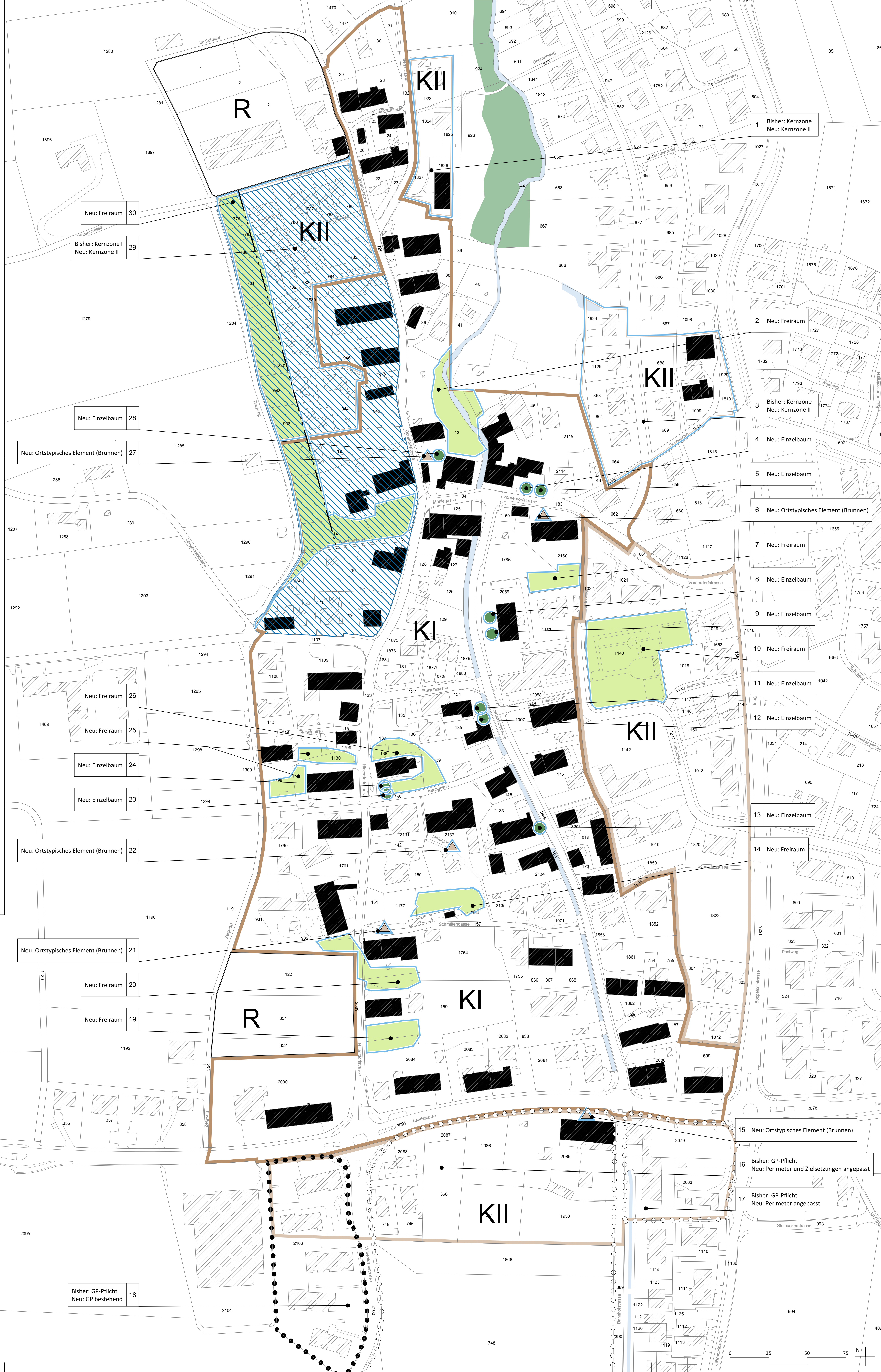
- Umbau und Ersatz nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 7 Abs. 1 BZO)
- Reduzierte Ausnutzungsziffer (Art. 8 Abs. 2 BZO)
- Äusserste mögliche Fassadenlinie (Art. 8 Abs. 3 BZO)
- Ortstypische Elemente
- Freiräume
- Einzelbäume

**Informationsinhalte**

- Kernzone I
- Kernzone II
- Gestaltungsplanpflicht
- Gestaltungsplan bestehend
- Reservzone
- Wald
- Gewässer

**Temporäre Festlegungen**

- Beantragte Festlegungen



Neu: Freiraum 30  
Bisher: Kernzone I  
Neu: Kernzone II 29

Neu: Einzelbaum 28  
Neu: Ortstypisches Element (Brunnen) 27

Neu: Freiraum 26  
Neu: Freiraum 25  
Neu: Einzelbaum 24  
Neu: Einzelbaum 23

Neu: Ortstypisches Element (Brunnen) 22

Neu: Ortstypisches Element (Brunnen) 21  
Neu: Freiraum 20  
Neu: Freiraum 19

Bisher: GP-Pflicht  
Neu: GP bestehend 18

1 Bisher: Kernzone I  
Neu: Kernzone II

2 Neu: Freiraum

3 Bisher: Kernzone I  
Neu: Kernzone II

4 Neu: Einzelbaum

5 Neu: Einzelbaum

6 Neu: Ortstypisches Element (Brunnen)

7 Neu: Freiraum

8 Neu: Einzelbaum

9 Neu: Einzelbaum

10 Neu: Freiraum

11 Neu: Einzelbaum

12 Neu: Einzelbaum

13 Neu: Einzelbaum

14 Neu: Freiraum

15 Neu: Ortstypisches Element (Brunnen)

16 Bisher: GP-Pflicht  
Neu: Perimeter und Zielsetzungen angepasst

17 Bisher: GP-Pflicht  
Neu: Perimeter angepasst

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 22.11.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 22.11.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002648

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Otelfingen, Vorderdorfstrasse 36, 8112 Otelfingen

## **Totalrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Otelfingen, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8112 Otelfingen

**Angaben zum Inhalt:**

Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Otelfingen an der Gemeindeversammlung vom 29. August 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 08. Dezember 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. November 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Totalrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) tritt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 19. November 2024 am 01. Dezember 2024 in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 190-24

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 19.11.2024

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Otelfingen  
Vorderdorfstrasse 36  
8112 Otelfingen



Kanton Zürich  
Gemeinde Otelfingen

Teilrevision  
Bau- und Zonenordnung  
Kernzonenplan

Situation 1:2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 12. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1239/17 vom 14. Feb. 2018

Für die Baudirektion:



Otelfingen

Otelfingen, 1.12.2017

Gemeindeverwaltung Otelfingen  
Vorderdorfstrasse 36  
Postfach 29  
8112 Otelfingen  
Tel 044 847 20 47

Plan:

PLANER  
MÜLLER  
INGENIEURE  
MÜLLER INGENIEURE AG  
Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

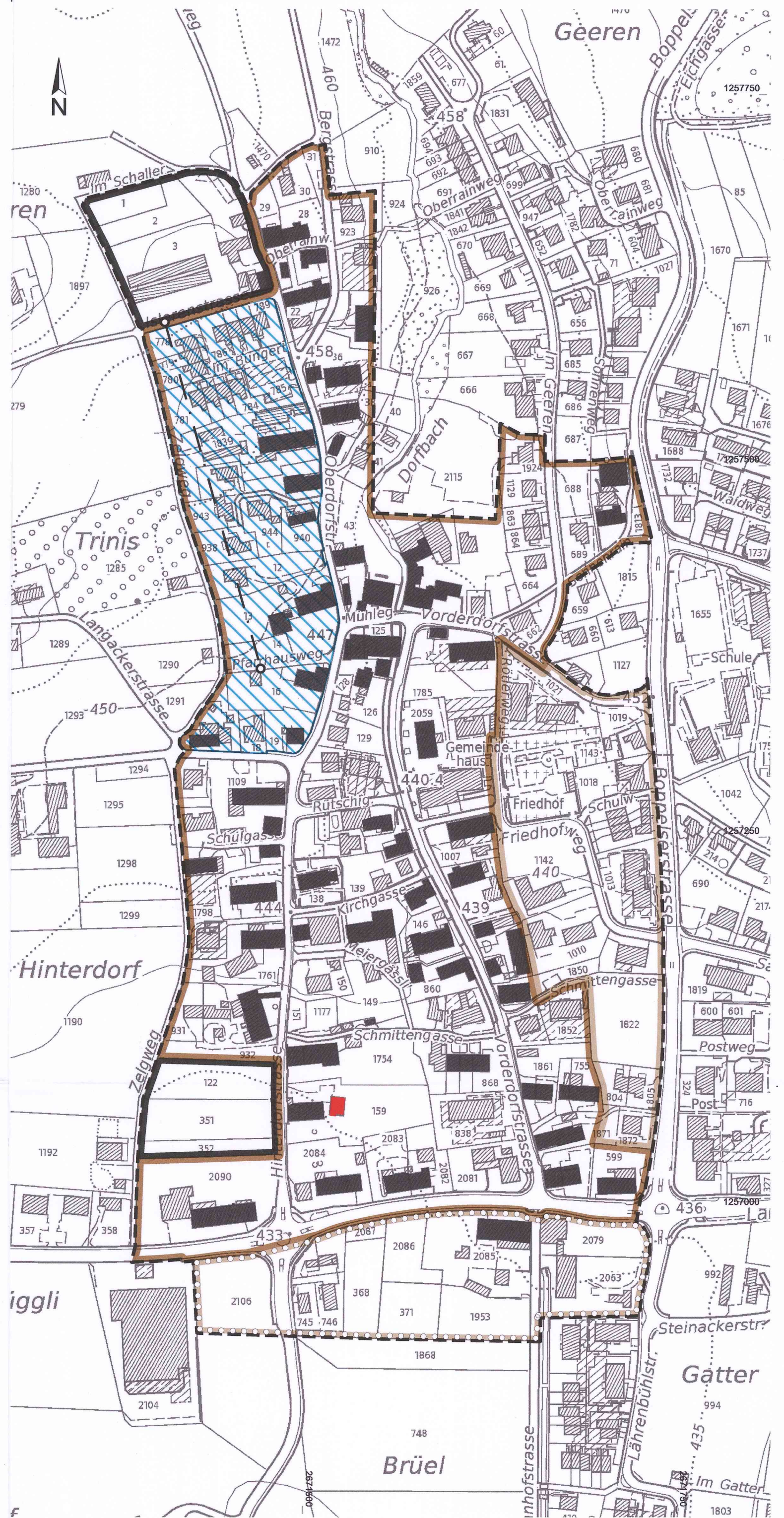
Erstellungsdatum: 1.12.2017  
Druckdatum: 1.12.2017

Legende

- Umbau und Ersatzbau nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Art. 4.1)
- Reduzierte Ausnutzungsziffer (Art. 5.2)
- Gestaltungsplanpflicht
- Baubegrenzungslinie
- Kernzone I
- Kernzone II
- Reservezone
- Perimeter

Änderungen:

- Entlassung Hinterdorfstr. 4a





Referenz-Nr.: ARE 17-1239

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende - Kernzonenplan Mst. 1:2'500 vom 1. Dezember 2017  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. Dezember 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 159 ist im rechtskräftigen Kernzonenplan (von der Baudirektion am 1. November 2006 genehmigt) als schwarzes Gebäude eingetragen. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) dürfen die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Zudem können bei den schwarz markierten Gebäuden kleinere Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen. Weil das Gebäude (Schopf) für den Gemeinderat keine Wirkung auf das Ortsbild hat, soll der Eintrag des besagten Gebäudes im Kernzonenplan aufgehoben werden.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Otelfingen setzte mit Beschluss vom 12. Juni 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 24. Juli 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 159 soll im Kernzonenplan von der Festlegung schwarz markierter Gebäude entlassen werden und somit bei einem künftigen Um- oder Ersatzbau ein abweichendes Gebäudeprofil aufweisen können.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar), welches im Jahre 2002 festgesetzt

wurde, als prägend/strukturbildend mit prägender Firstrichtung bezeichnet. Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche des Ensembles Bauernhaus und Schopf sind im kantonalen Ortsbildinventar als wichtige Freiräume festgelegt.

Die entlang der Strassen ausgerichteten Hauptgebäude sind im Kernzonenplan schwarz markiert. Mit der im vorliegenden Einzelfall möglichen Gebäudeprofilabweichung bei einem rückwärtigen Schopf bleiben die Schutzinteressen des Ortsbildes in der Gesamtbeurteilung bewahrt.

Die Darstellung des eingereichten Kernzonenplans weicht von den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) ab (Unterscheidung Informations- und Festsetzungsinhalte in der Legende, falsche Schraffur der beantragten Festlegung). Weil diese Abweichungen aber als untergeordnet eingestuft werden können, ist die Vorlage trotzdem genehmigungsfähig. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen, die Legende anzupassen, wobei dies keiner erneuten Genehmigung bedarf.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Otelfingen 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 Otelfingen zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**


- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 12. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - die Legende im Sinne der Erwägungen anzupassen;
  - 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;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Otelfingen (unter Beilage von einem Dossier)
- 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 KBO)

VERSENDET AM 14. FEB. 2018

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Teilrevision Nutzungsplanung / Anpassung Kernzonenplan Inkraftsetzung

**Otelfingen.** Die Baudirektion Kt. Zürich hat am 14.02.2018 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 12. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2017 die Entlassung des Schopfes Assek.-Nr. 166, Hinterdorfstrasse 4a aus dem Kernzonenplan beschlossen.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kt. Zürich vom 9. April 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der revidierte Kernzonenplan wird mit dieser Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Gemeindeverwaltung Otelfingen

00234505