



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Stand: öffentliche Auflage / Anhörung

Von der Gemeindeversammlung am XX. XXXX 2026 zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31133 – 30.9.2025

Inhalt

1	KANTONALE VORPRÜFUNG	3
1.1	Zonenplan	3
1.2	Bau- und Zonenordnung	8
1.3	Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV	14
2	ANHÖRUNG	17
3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	17

Auftraggeberin

Gemeinde Urdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl, Jeron Jäger

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton am 20. Januar 2025 zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. August 2025 zur Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1.1 Zonenplan

1. Gebiet Bölisbaumgarten (Änderungen 1.9 und 1.24) → Einzonung

Die Einzonung ist im kommunalen Richtplan als kurzfristig zu prüfende Massnahme aufgeführt und soll mit der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden. Mit Schreiben vom 10. Januar 2025 haben wir Ihnen nach zweimaliger Besprechung mit dem Baudirektor mitgeteilt, dass auf das Einzonungsbegehren zu verzichten sei. Die inneren baulichen Reserven von Urdorf sind ausreichend. Es wird deshalb kein spezieller Bedarf gesehen, der eine Einzonung rechtfertigen würde. Die bauliche Verdichtung soll im Bestand stattfinden.

→ Auf die Einzonung (Änderungen 1.9 und 1.24) des Gebiets Bölisbaumgarten ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Argumentation des ARE ist nachvollziehbar. Aufgrund der ausreichenden inneren baulichen Reserven wird die im kommunalen Richtplan vorgesehene Einzonung nicht weiterverfolgt.

2. Gebiet Friedhof (Änderung 1.10) → Einzonung

Von der geplanten Einzonung des westlich an den Friedhof angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 2551 ist eine unbebaute Fläche betroffen, die an dieser Lage eine wichtige Funktion in Bezug auf die Erhaltung der Biodiversität im Siedlungsraum darstellt. Die Einzonung verkleinert einen der wenigen öffentlichen Freiräume im historischen Kern von Urdorf. Sie widerspricht den im Planungsbericht geschilderten Zielen bezüglich klimaangepasster Siedlungsentwicklung, da es sich um eine der wenigen kühlen Inseln in Oberurdorf handelt. Unversiegelte Flächen im Siedlungsraum sind wichtig für den Wasserhaushalt und die Regulation des Lokalklimas. Die Grünfläche und die vorhandenen Strukturen sind zudem sowohl Lebensraum als auch wichtige Trittsteinbiotope für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Weiter gelten auch hier die oben genannten (vgl. Einzonung Bölisbaumgarten) Erwägungen bezüglich der inneren baulichen Reserven und der Verdichtung im Bestand.

→ Auf die Einzonung (Änderung 1.10) der Freihaltezone ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Argumentation des ARE wird zur Kenntnis genommen, erweist sich jedoch nicht in allen Punkten als stichhaltig. Mit der Überarbeitung der Kernzonenpläne wurden in Oberurdorf zusätzliche prägende Freiräume ausgeschieden, wodurch dem Anliegen bereits Rechnung getragen wird. Die Einzonung wurde aufgrund der kantonalen Stellungnahme aber nochmals überprüft. Da die betroffene Fläche weder für konkrete Entwicklungsvorhaben erforderlich ist noch kurzfristig benötigt wird, sondern lediglich als Reserve vorgesehen war, wird auf die Einzonung verzichtet.

**3. Bernstrasse und Herweg (Änderungen 5.1 und 5.2)
→ Einzonungen**

Bei der Autobahnausfahrt Urdorf-Nord befinden sich zwei von Verkehrsflächen umgebene, bebaute Grundstücke.

Das Grundstück Kat.-Nr. 5410 liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets in der kantonalen Landwirtschaftszone. Bauzonen sind innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden (§ 47 PBG). Eine Einzonung von Kat.-Nr. 5410 widerspricht diesem Grundsatz und ist nicht rechtmässig.

Das Grundstück Kat.-Nr. 4377 gehört zur Reservezone und liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Einzonung erachten wir aufgrund der Lage (Nähe zur Autobahn, was zu Einschränkungen bezüglich Lärm führt) als nicht zweckmässig. Zudem liegt das Gebiet im Bereich der Gewässerrevitalisierung des Schäflibachs sowie des ökologischen Vernetzungskorridors Nr. 8 gemäss regionalem Richtplan. Ein vernünftiges Entwicklungspotenzial scheint somit nicht gegeben zu sein.

→ Auf die Einzonungen Bernstrasse und Herweg (Änderungen 5.1 und 5.2) ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es wird bedauert, dass die angestrebte Klärung der Situation des Grundstücks Kat.-Nr. 5410 nicht erreicht werden kann. Es wird jedoch anerkannt, dass eine Einzonung aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets keine Chancen hat und zunächst eine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich wäre. Der Antrag zum Verzicht auf die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4377 wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

**4. Zentrumszone (Änderungen 2.5 und 2.8)
→ Umzonung**

Das Gebiet Luberzen ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Für das Gebiet sind als primäre Nutzung Gewerbe, Produktion und Dienstleistungen anzustreben. Entsprechend der regionalen und kommunalen Richtplanung sollen Flächen von der Industriezone sowie Flächen der Zone für öffentliche Bauten in die neu geschaffene

Zentrumszone Z6 umgezont werden. Mit der Umzonung wird die Grundlage zur Entwicklung eines Mischgebiets mit hoher baulicher Dichte an gut mit dem ÖV erschlossener Lage geschaffen. Die Umzonung gemäss übergeordneter Richtplanung begrüssen wir und stimmen im Grundsatz zu. Aufgrund der fehlenden Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Planungsregion (ZPL) kann jedoch keine abschliessende Beurteilung erfolgen.

Mit Beschluss des Kantonsrats vom 22. Oktober 2018 wurde die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im kantonalen Richtplan verankert. Die Planungsregionen stellen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicher. Mit der Umzonung im Gebiet «Luberzen» soll entlang der Spitalstrasse und der Strasse «in der Luberzen» entsprechend der Entwicklungsstrategie Urdorf-Nord die erste Bautiefe der neu geschaffenen Zentrumszone Z6 zugewiesen werden. Bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, ist gemäss ARE-Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 eine Einschätzung durch die Planungsregion notwendig. Dies ist vorliegend durch die ZPL noch nicht erfolgt.

→ Es ist eine Berichterstattung «Arbeitszonenbewirtschaftung» bei der Planungsgruppe Limmattal einzuholen und im Bericht gemäss Art. 47 RPV abzubilden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die ZPL wurde bereits informiert und um eine Einschätzung gebeten, so dass die erforderliche Berichterstattung noch vor der öffentlichen Auflage erstellt wird.

5. Reformierte Kirche (Weihermatt)

→ Umzonung

Das Grundstück Kat.-Nr. 3127 wird von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Kernzone B KB/50 umgezont. Die Umzonung erfolgt aufgrund der Renovationsplanung der Kirche. Mit der Umzonung soll sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anforderungen und Qualitäten der Kirchgemeinde stärker an den Standards der Kernzone orientieren und nicht an jenen der umliegenden Wohnzonen. Gleichzeitig sollen erhöhte Anforderungen in Bezug auf die bauliche Gestaltung und Nutzung festgelegt werden, um die Einbindung des Areals der Kirchgemeinde in das städtebauliche Konzept der Kernzone zu stärken. Wir weisen darauf hin, dass durch die Aufhebung der Oe-Zone in Zukunft kein Anspruch auf Neueinzonung einer Oe-Zone an andere Stelle von Seiten Gemeinde gestellt werden kann. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass die Kapazität der Oe-Zonen auch in Zukunft für öffentliche Nutzungen gewährleistet ist. Im Bericht gemäss Art. 47 RPV erfolgt jedoch keine Aussage, ob der mittel- bis langfristige Bedarf gedeckt werden kann. Es stellt sich die Frage, welche Flächen — unter Berücksichtigung der Gemeindeentwicklung

— für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und an welcher Lage diese zweckmässigerweise zu liegen kommen. Für die Genehmigungsfähigkeit der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten muss ausgeschlossen werden können, dass im Nachgang der Reduktion durch das erzeugte Wachstum trotzdem wieder neue OeB-Zonen (ausserhalb des Siedlungsgebiets) geschaffen werden müssen.

→ Zur Genehmigungsfähigkeit der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten ist der Nachweis im Bericht gemäss Art. 47 RPV erforderlich, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gedeckt ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der gewünschte Nachweis wird im Bericht gemäss Art. 47 RPV ergänzt.

6. Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Die neu geschaffene Zentrumszone Z6 wird im Zonenplan jedoch nicht mit der entsprechenden Signatur dargestellt.

→ Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen ist berücksichtigt.

Begründung

Die Signatur im Zonenplan wurde überprüft. Sie entspricht den Vorgaben der VDNP.

7. ES-Zuordnung für Erholungs- und Freihaltezonen

In den Erholungs- und Freihaltezonen ist grundsätzlich eine ES-Zuordnung nur vorzunehmen, wenn ein einfaches oder ein spezielles Lärmschutzbedürfnis besteht oder falls sich darin Bauten mit lärmempfindlichen Räumen befinden.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan wird den Erholungszonen die ES III zugeordnet. Neu sollen die Erholungszonen der ES II zugeordnet werden. Es ist zu prüfen, ob für die Erholungszonen überhaupt ein Lärmschutzbedürfnis besteht und, falls ja, ob es sich tatsächlich um ein erhöhtes (ES II) oder um ein einfaches (ES III) Lärmschutzbedürfnis handelt.

Den Freihaltezonen soll weiterhin je nach Standort die ES II oder ES III zugeordnet werden. Im Rahmen der Gesamtrevision ist auch für die Freihaltezonen zu prüfen, ob und welches Lärmschutzbedürfnis vorhanden ist.

Eine flächendeckende ES-Zuordnung in einer Erholungs- oder Freihaltezone würde theoretisch bedeuten, dass die Einhaltung der geltenden Grenzwerte an der Baulinie sicherzustellen wäre. Aus fachlicher Sicht sind aufwendige Lärmabklärungen und darauffolgende Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte bei Erholungs- und

Freihaltezonen nicht zweckmässig. Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung dürften in den Erholungs- und Freihaltezonen als Nichtbauzonen ebenfalls eine Seltenheit sein.

→ Für die Erholungs- und Freihaltezonen ist die ES-Zuordnung zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die ES-Zuordnung wurde überprüft. Die Erholungszonen bleiben unverändert der ES III zugeordnet. Bei den Freihaltezonen wurde die Situation ebenfalls mit dem rechtskräftigen Zonenplan abgeglichen. Auch hier sind keine Änderungen geplant.

8. Landwirtschaftszone (Änderung 8.1)

Hinweis

Im Rahmen der Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen (Verfügung der Baudirektion vom 29. Juli 2020) sind verschiedene nicht zonierte Flächen entstanden.

Mit der vorliegenden Revision wird der kommunale Zonenplan auf die neuen Waldgrenzen abgestimmt. Die technische Bereinigung des Zonenplans aufgrund des am 29. Juli 2020 festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen wird begrüsst.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die kantonalen Nutzungszonen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) festgesetzt werden. Das ARE führt in den Gemeinden regelmässig Gesamtüberprüfungen der kantonalen Nutzungszonen durch oder passt diese bei ausgewiesenem Bedarf in einer Teilrevision an. Die Gemeinden haben jedoch keine Kompetenz, im Rahmen von BZO-Revisionen kantonale Nutzungszonen festzusetzen.

→ Wir laden die Gemeinde hiermit ein, mit dem ARE eine Revision der kantonalen Nutzungszonen zu koordinieren.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Auf die Änderung 8.1 wird verzichtet. Die Gemeinde überlässt es dem Kanton, bei künftigen Revisionen der kantonalen Nutzungszonen die Verkehrsflächen zu überprüfen und gegebenenfalls zu bereinigen.

1.2 Bau- und Zonenordnung

9. Zonenordnung und Empfindlichkeitsstufen

→ Art. 1 BZO

Die ES-Zuordnung für die jeweiligen Zonen muss in allen Dokumenten übereinstimmen. In der Tabelle von Art. 1 BZO ist daher für die Wohnzonen mit Gewebeerleichterung die ES III festzulegen. Zudem ist in der Tabelle zu ergänzen, für welche Zonen eine abweichende ES-Zuordnung im Zonenplan festgelegt wird.

→ Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) muss im Zonenplan und in der BZO übereinstimmen. Den Wohnzonen mit Gewebeerleichterung ist in allen Dokumenten die ES III zuzuordnen. In der BZO ist zu kennzeichnen, bei welchen Zonen abweichende Zuordnungen der ES im Zonenplan festgelegt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die ES-Zuordnung in der Bau- und Zonenordnung wird in Abstimmung mit dem Zonenplan präzisiert und berichtigt.

10. Zweck (Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen)

→ Art. 4 BZO

Hinweis

Die Bau- und Zonenordnung definiert die Kernzonen KA und KB. In den Kernzonen befinden sich einige Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, die im Kernzonenplan Oberdorf als rot bezeichnete Gebäude bezeichnet sind. Gemäss Art. 8 BZO dürfen diese «[...] umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.» Wir weisen darauf hin, dass das Inventar der kommunalen und überkommunalen Denkmalschutzobjekte die Kernzonenregelungen in der BZO übersteuert. Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die BZO entsprechend präzisiert.

Begründung

In Artikel 4 Abs. 3 der BZO wird folgende Ergänzung vorgenommen:

«Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.»

11. Art. 5 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 BZO

Art. 5 Abs. 2 BZO hält fest, dass Bauherren und Architekten seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten wird. Die Regelung betrifft das Baubewilligungsverfahren und hat keine grundeigen-

tümerverbindliche Auswirkung. Art. 5 Abs. 2 BZO ist daher nicht notwendig und aus unserer Sicht nicht zweckmässig. Dasselbe gilt für Art. 7 Abs. 2 BZO betreffend Kontaktpflicht für das Baubewilligungsverfahren. Die Gemeinde kann ihre Bewilligungspraxis in Leitlinien, Merkblättern oder Ähnlichem festhalten. Eine Regelung auf Stufe Grundordnung ist jedoch nicht zweckmässig, zudem fehlt dafür eine ausreichende Rechtsgrundlage im PBG.

→ Art. 5 Abs. 2 BZO und Art. 7 Abs. 2 BZO sind zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Art. 5 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 2 werden gestrichen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in ein Merkblatt überführt.

12. Arealüberbauung **→ Art. 35 BZO**

Gemäss Art. 35 Abs. 1 BZO sind Arealüberbauungen nach § 71 PBG in den Zonen Z4 / 75%, Z6 / 125%, W2 / 45%, W3 / 60%, WG2 / 45%, WG4 / 85% und KB / 50% zulässig. Diese haben eine Arealfläche von mindestens 4000 m² zu umfassen. Gemäss Abs. 2 werden bei Arealüberbauungen verschiedene Erleichterungen gegenüber der Regelüberbauung gewährt.

Neu soll Art. 35 Abs. 3 und Abs. 4 in die BZO aufgenommen werden, welche ergänzende Vorschriften zur Arealüberbauung umfassen. Diese statuieren als ergänzende Anforderungen, dass;

- in der Regel für Arealüberbauungen in Absprache mit der Gemeinde ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen durchzuführen ist,
- nach Möglichkeit bei Arealüberbauungen ein angemessener Anteil preisgünstiger Wohnraum vorzusehen sei.

Die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG stellen direkt anwendbares Recht dar. Die Baubehörden dürfen Arealüberbauungen dann bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind. § 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen, die der Baubehörde einen Beurteilungsspielraum geben. Dieser wird durch die in Abs. 2 genannten Beurteilungskriterien konkretisiert bzw. die Gemeinde hat dies anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien zu prüfen.

Bei der Frage, ob die Merkmale gemäss § 71 PBG im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der Gemeinde ein gewisser Spielraum zu. Bei den im PBG genannten Beurteilungskriterien handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, die eine Wertung erlauben. Die Konkretisierung und gegebenenfalls das Heranziehen zusätzlicher Kriterien obliegt den rechtsanwendenden Behörden (Exekutive). Die Bewilligungspraxis der Gemeinde kann in Leitlinien, Merkblättern oder Ähnlichem festgehalten werden. Dabei handelt es sich um eine Form der behördenverbindlichen Verwaltungsverordnung. Damit wird die ständige Bewilligungspraxis für sich selbst oder für

Dritte umschrieben. Die Hauptfunktion besteht darin, eine einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Praxis des Gesetzesvollzugs sicherzustellen, insbesondere bei Ermessensentscheiden und bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe.

Mit den neuen Abs. 3 und 4 BZO beabsichtigt die Gemeinde, ergänzende Vorschriften zur Qualitätssicherung bei Arealüberbauungen einzuführen. Jedoch besteht nicht für alle Regelungen eine ausreichende Grundlage im PBG. § 71 PBG ist direkt anwendbares Recht und es ist keine Präzisierung in der BZO zulässig. Für die Vorgabe zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Art. 35 Abs. 3 BZO kann daher nicht genehmigt werden. Ebenso für die Forderung eines Anteils für preisgünstigen Wohnraum, da Art. 49b PBG sich auf planerische Massnahmen beschränkt, zu denen die Arealüberbauung nicht gehört.

→ Art. 35 Abs. 3 BZO ist zu streichen.

→ Art. 35 Abs. 4 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

An Art. 35 Abs. 3 BZO wird festgehalten, da es sich nicht um die Einführung neuer materieller Anforderungen handelt, sondern um eine Konkretisierung der im § 71 PBG verlangten Qualitätssicherung. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens dient der sachgerechten Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe wie «besondere Gestaltung» und «Gestaltung des Umschwungs» und gewährleistet eine transparente und einheitliche Beurteilungspraxis. Damit wird der gesetzlich vorgesehene Beurteilungsspielraum nicht erweitert, sondern durch ein anerkanntes Verfahren abgesichert.

13. Erleichterungen (Sonderbauvorschriften)

→ Art. 37 BZO

Mit den Sonderbauvorschriften (SBV) für eine Nachverdichtung, welche auf eine Weiterentwicklung des Gebäudebestandes abzielen, leistet die Gemeinde Urdorf einen Beitrag im Sinne der Strategie zur Kreislaufwirtschaft im Kanton Zürich. Wir begrüssen die Absicht der Gemeinde, graue Emissionen beim Bau zu vermeiden sowie einen Anreiz zum Weiterbauen am Bestand zu schaffen.

Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und können auch die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungsarten schaffen. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Die Sonderbauvorschriften sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen auch erhöhte Anforderungen gegenüber. In Art. 37 Abs. 3 BZO wird stipuliert, dass bestehende Grün- und Freiflächen nur geringfügig beeinträchtigt werden dürfen und qualitativ aufzuwerten sind. Dies ist aus unserer Sicht als Anforderung

rung zu verstehen und nicht als Erleichterung. Abs. 3 ist daher in Art. 38 BZO (Anforderungen) zu verschieben.

→ Art. 37 Abs. 3 BZO ist in Art. 38 BZO zu verschieben.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die BZO wird entsprechend dem Antrag angepasst.

14. Gestaltungsplanpflicht
→ Art. 39 BZO

Art. 39 Abs. 2 BZO definiert diejenigen Themen, welche im Rahmen des Gestaltungsplans besonders zu betrachten sind. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im übergeordneten Verkehrssystem im Bereich des Gestaltungsplans Heinrich-Stutz-Strasse ist neben der Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen die Verkehrsgenerierung aus dem Perimeter generell zu betrachten.

→ Das Thema Verkehrserzeugung und dessen verträgliche Abwicklung ist umfassender in die Bestimmung aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen zur umfassenden Betrachtung der Verkehrserzeugung wird bereits im Rahmen des Gestaltungsplans Heinrich-Stutz-Strasse durch ein Mobilitätskonzept aufgegriffen und konkretisiert. Da der Gestaltungsplan voraussichtlich vor der BZO-Revision festgesetzt wird, ist die Umsetzung des Anliegens gesichert. Mit der zusätzlichen Aufnahme in Art. 39 Abs. 2 BZO wird dem Thema jedoch ein höheres Gewicht verliehen und die Relevanz für künftige Planungen unterstrichen.

15. Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse
→ Art. 44 BZO

Erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung sind ausserhalb von Kernzonen und Quartiererhaltungszonen nicht zulässig. § 238 PBG («befriedigende Gesamtwirkung») gilt abschliessend. Da Art. 44 Abs. 1 BZO für sämtliche Zonentypen gilt, wird er als nicht rechtmässig erachtet (insbesondere «Stützmauern», «zurückhaltend», «harmonische Einpassung», «ansprechende Gestaltung») und ist somit zu streichen.

→ Art. 44 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die in Art. 44 Abs. 1 BZO enthaltenen Formulierungen werden als zulässig erachtet, da sie keine zusätzlichen Anforderungen über § 238 PBG hinaus statuieren, sondern die in § 238 geforderte «befriedigende Gesamtwirkung» konkretisieren. Begriffe wie «zurückhaltend», «harmonische Einpassung» oder «ansprechende Gestaltung» dienen der Auslegung und Anwendung gemäss kommunaler Praxis und

gewährleisten eine transparente und einheitliche Handhabung. Entsprechende Bestimmungen haben sich in anderen Gemeinden bereits bewährt und wurden vom ARE nicht beanstandet.

16. Fahrzeugabstellplätze

→ Art. 45 BZO

Empfehlung

Mit Art. 45 Abs. 1 BZO wird die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze definiert. Gegenüber der alten BZO wurden die Vorgaben überprüft und den aktuellen Grundlagen angeglichen. Dies wird begrüsst.

Bei Wohngebäuden sind 20 % des Normbedarfs für Bewohner und Beschäftigte, bei MFH 1 PP pro 6 Wohnungen zu erstellen. Den Anteil von 20 % für Besucher und Beschäftigte schätzen wir im Zusammenhang mit der Erschliessungsqualität der Gemeinde Urdorf als hoch ein. Grundsätzlich orientieren sich die Werte an der VSS-Norm, welche tendenziell als eher hoch einzustufen sind und den Anforderungen des kantonalen Raumordnungskonzepts nur bedingt entsprechen.

Mit Art. 45 Abs. 3 BZO wird eine Obergrenze der möglichen Parkplätze definiert. Dies wird begrüsst. Es wird zudem eine Reduktion der zu erstellenden Parkplätze in Abhängigkeit der vorherrschenden ÖV-Gütekategorie ermöglicht (Art. 45 Abs. 4 BZO). Bei den Bemerkungen wird auf die «kantonale Wegleitung 2018 (Vernehmlassungsfassung)» verwiesen. Die aufgeführten Werte für den Bereich Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen jedoch nicht den Empfehlungen aus der vermerkten Wegleitung, sondern sind deutlich höher angelegt (bei ÖV-Gütekategorie B 70% anstelle 55%). Durch das eher höher angelegte Parkraumangebot am Wohnort wird das Potenzial zur übergeordneten Zielerreichung (vgl. kommunaler Richtplan, Kapitel 4) reduziert.

→ Für eine sachgerechte Umsetzung der Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung in Bezug auf das kantonale Gesamtverkehrskonzept steht den Gemeinden die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 in der Fassung für die Vernehmlassung zur Verfügung (<https://www.zh.ch/de/mobilitaet/gesamtverkehrsplanung/kommunale-verkehrsplanung.html>). Wir empfehlen, sich daran zu orientieren.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die im Rahmen dieser Revision vorgesehenen Anpassungen stellen aus kommunaler Sicht einen ausgewogenen Mittelweg dar zwischen einem bedarfsgerechten Parkplatzangebot, das einer Verlagerung auf den öffentlichen Grund entgegenwirkt, und den Anliegen zur Begrenzung der Anzahl privater Abstellplätze. Eine weitere Reduktion wurde diskutiert, aber verworfen.

**17. Abstellflächen für Fahrräder,
Mofas und Kinderwagen**

→ Art. 46 BZO

Empfehlung

→ Art. 46 BZO ist mit «Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen» betitelt. Im Text von Abs. 1 und Abs. 2 wird jeweils von Zweirädern gesprochen. Wir empfehlen, die Begriffe zu vereinheitlichen. Idealerweise wird im Text «Fahrräder und Mofas» anstelle «Zweiräder» verwendet.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Begründung

In der BZO wird die empfohlene redaktionelle Bereinigung der Begrifflichkeiten vorgenommen.

18. Siedlungsdurchgrünung

→ Art. 50 BZO

Gestützt auf § 238a Abs. 3 PBG sind bestehende Bäume unabhängig vom Stammumfang zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Art. 50 lit. c) BZO beinhaltet eine Präzisierung, wonach dies nur noch für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm gelten soll. Dies widerspricht der im Planungsbericht beschriebenen Absicht, Bäumen aufgrund ihrer wichtigen Ökosystemleistung sowie zur Sicherstellung eines artenreichen, standortangepassten und ökologisch wertvollen Baumbestands im Planungsprozess eine höhere Priorität einzuräumen.

Die Gemeinde Urdorf kann sich jedoch gestützt auf § 76 PBG entscheiden, ob sie eine Pflicht für die Erhaltung von Bäumen einführen will. Dies kann sie für bestimmte, näher bezeichnete Bäume oder Baumbestände tun und/oder generell für Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm. Soll die Erhaltungspflicht für näher bezeichnete Bäume oder Baumbestände gelten, müssen diese im Ergänzungsplan «Bäume und Begrünung» bezeichnet werden (§ 10 Abs. 1 lit. h VDNP). Die Pflicht zur Erhaltung von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm kann für das ganze Gemeindegebiet oder für bestimmte Zonen oder Gebiete festgelegt werden. Soll diese Pflicht für bestimmte Gebiete gelten, so sind diese ebenfalls im Ergänzungsplan «Bäume und Begrünung» zu bezeichnen.

→ Art. 50 lit. c) ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Art. 50 lit. c) wird gestrichen. Die Anliegen zum Schutz und Erhalt von Bäumen sind bereits durch § 238a Abs. 3 PBG geregelt und finden damit direkt im Baubewilligungsverfahren Anwendung. Auf die Erarbeitung eines Ergänzungsplans «Bäume und Begrünung» wird verzichtet, da der zusätzliche planerische und administrative Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Mehrwert steht.

1.3 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

19. Störfallvorsorge

Die geplanten Festlegungen des Planungsvorhabens (Änderung 2.5) liegen im Konsultationsbereich der Thommen-Furler AG, Recycling und Entsorgung Spaltag (vgl. Karte «Risikokataster» im GIS-Browser, <https://web.maps.zh.ch>). Damit ist gemäss Art. 11a StFV und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans und Kapitel 3.12 des regionalen Richtplans die Störfallvorsorge zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Berücksichtigung der Störfallvorsorge ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) dokumentiert. Die Thematik der Störfallvorsorge wird im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV teilweise behandelt.

Das Gebiet der geplanten Umzonung 2.5 war bisher der Industriezone I/5 zugeteilt. Neu soll das Gebiet in die Zentrumszone Z6/125 umgezont werden. Das Gebiet liegt im Konsultationsbereich der Thommen-Furler AG. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird festgehalten, dass davon auszugehen ist, dass sich die Zahl der betroffenen Personen in diesem Teilgebiet nur geringfügig erhöhen wird. Eine Begründung für diese Annahme liegt jedoch nur ansatzweise vor. Auch sind keine Angaben im Bericht vorhanden, welche Entwicklung auf diesem Areal zu erwarten ist. Es ist schlüssig zu begründen, weshalb mit keiner bzw. nur einer geringfügigen Erhöhung der Personen in diesem Teilgebiet zu rechnen ist. Andernfalls sind, da die Risikorelevanz gegeben ist, einfache Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren und eine Risikoabschätzung durchzuführen.

→ Im Planungsbericht ist schlüssig zu begründen, weshalb mit keiner bzw. nur einer geringfügigen Erhöhung der Personen im Gebiet der geplanten Umzonung 2.5 zu rechnen ist und welche Entwicklung auf diesem Areal zu erwarten ist. Andernfalls sind, da die Risikorelevanz gegeben ist, einfache Schutzmassnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken zu evaluieren und eine Risikoabschätzung durchzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Erläuterungen in Kapitel 6 (Auswirkungen) wurden dem Antrag entsprechend ergänzt und präzisiert.

20. Naturgefahren

Nach dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen) ist im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie mit der Nutzungsplanung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen möglichen Gefahren Rechnung getragen wird. Bei Revisionen der Nutzungsplanung sind geplante Ein-, Um- oder Aufzonungen aufgrund der vorhandenen Gefahrensituation sowie der geplanten Nutzung zu beurteilen und geeignete Massnahmen in der Nutzungsplanung zu treffen. Dabei ist von einem risikobasierten Ansatz auszugehen: Nicht nur die Gefährdung eines Gebietes, sondern vor allem die Nutzung bestimmt

das Risiko. Dies bedeutet, dass je nach zulässiger Nutzung auch in Gebieten mit geringer Hochwassergefährdung grosse Risiken und damit ein grosses Schadenpotenzial bestehen können. Im Rahmen der Interessenabwägung bestimmt die Gemeinde, welche Hochwasserschutzmassnahmen zweckmässig und angemessen sind und legt diese in der Nutzungsplanung fest (siehe hierzu Planungshilfe «Umsetzung der Gefahrenkarte in der Raumplanung», Kap. 4.1; AWEL, ARE, 2024). Es ist deshalb eine Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten im Bereich der Um- und Aufzonungen in den Gebieten Urdorf Nord und Weihermatt vorzunehmen und im Bericht gemäss Art. 47 RPV zu dokumentieren.

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 HWSchV). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Des Weiteren ist darzulegen, ob bauliche Massnahmen an den Gewässern vorgesehen sind und wenn ja, bis wann diese umgesetzt werden.

→ Im Planungsbericht ist eine Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten im Bereich der Zonenplanänderungen vorzunehmen. Es sind planungsrechtliche Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu prüfen und es ist aufzuzeigen, ob bauliche Massnahmen an den Gewässern vorgesehen sind und bis wann diese umgesetzt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die im Kapitel 2.7 bereits bestehenden Ausführungen zu den Naturgefahren werden entsprechend ergänzt.

21. Ökologie und Biodiversität

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken.

Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1 bis NHG).

Im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV werden die überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte nicht erwähnt. Diese sollen aufgeführt werden. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der kommunalen Schutzobjekte zu gewährleisten, ist im Erläuterungsbericht der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu definieren. Es muss zudem überprüft bzw. aufgezeigt

werden, ob kommunale Objekte von den Änderungen im Zonenplan betroffen sind.

→ Die überkommunalen und kommunalen Schutzobjekte sind im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung zu erwähnen. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu definieren. Es ist darzulegen, ob kommunale Objekte von den Änderungen im Zonenplan betroffen sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im Kapitel 2.7 wurde ein Abschnitt zu Ökologie und Biodiversität ergänzt. Dieser verweist zusätzlich zu den bereits in Kapitel 2.4 aufgeführten überkommunalen Schutzobjekten auf das in den Jahren 2020–2023 vollständig überarbeitete und aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde. Von den Änderungen im Zonenplan sind keine kommunalen Schutzobjekte betroffen.

22. Kap. 2.3 Kanton (Planungsrechtliche Rahmenbedingungen)

Im Planungsbericht ist im Abschnitt *Überkommunale Denkmalschutzobjekte* (Seite 15) von «den zuständigen Behörden» die Rede. Für Schutzmassnahmen bei Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung ist nur eine Behörde, nämlich die Baudirektion bzw. die kantonale Denkmalpflege zuständig.

→ Der Schluss des Abschnitts ist wie folgt zu ändern: «[...] Eine formelle Unterschutzstellung obliegt der kantonalen Denkmalpflege».

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der entsprechende Abschnitt wird wie gewünscht präzisiert.

Nachbargemeinden und Planungsregion

2 ANHÖRUNG

Die Nachbargemeinden Dietikon, Schlieren, Uitikon, Birmensdorf, Rudolfstetten sowie der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) werden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Revisionsvorlage wurde am 20. Oktober 2025 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt vom 23. Oktober 2025 bis 22. Dezember 2025. Während der Auflagefrist sind XX Schreiben mit Änderungsanträgen eingegangen.