



Gemeinde Urdorf
Bahnhofstrasse 46
8902 Urdorf

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Philippe Boesch
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12
philippe.boesch@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
KS ARE 25-0045

20. August 2025

Urdorf. Gesamtrevision der Nutzungsplanung — Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 20. Januar 2025 haben Sie uns die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amts für Raumentwicklung (ARE/OBS), die Abteilung Recht & Verfahren des Amts für Raumentwicklung (ARE/R&V) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf stammt aus dem Jahr 1993 und wurde seither punktuell revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung in den Jahren 2020 bis 2022 mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Der kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 festgesetzt und mit Verfügung vom 21. Juli 2023 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sollen die angestrebten Ziele der Gemeindeentwicklung nun in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung, primär der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem Zonenplan, festgesetzt werden.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 5. Februar 2025
- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Februar 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. Februar 2025
- Kernzonenplan Niederurdorf Mst. 1:2500 vom 5. Februar 2025

- Kernzonenplan Oberurdorf Mst. 1:2500 vom 5. Februar 2025
- Entwicklungskonzept Bölisbaumgarten vom 31. Oktober 2025

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Urdorf dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugeordnet. In diesem Handlungsraum ist neben einer überdurchschnittlichen Nutzungsdichte und einer hohen Entwicklungsdynamik eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Im Gebiet «Luberzen» sollen Flächen von der Industriezone in die Zentrumszone umgezont werden. Diese Änderung entspricht der übergeordneten Richtplanung. Da es sich vorliegend um ein regionales Arbeitsplatzgebiet handelt, ist im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung für eine abschliessende Beurteilung die Stellungnahme der Planungsregion erforderlich. Zudem ist mit der Reduktion der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Nachweis erforderlich, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gedeckt ist.

In Urdorf bestehen derzeit einige Gebiete, die gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet liegen, aber noch nicht als Bauzone ausgeschieden wurden. Bei einer allfälligen Einzonung muss der entsprechende Bedarf ausgewiesen werden.

Durch die Einführung von zusätzlichen Bestimmungen zur Begrünung und zum Baumschutz erfüllt die Gemeinde auch die neue Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan, die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen, um die sommerliche Hitzebelastung zu mindern und ein angenehmes Lokalklima zu fördern.

Würdigung

Die vorliegenden BZO-Revision basiert auf einem begrüssenswerten Prozess mit der vorgelagerten kommunalen Richtplanung. Es wird versucht, diese strategischen Planungen auf die Stufe der Grundeigentümerverbindlichkeit zu bringen. Dies gelingt grundsätzlich gut. Es wird zudem anerkannt, dass sich die Gemeinde Urdorf zusätzlich auch der Umsetzung der klimaangepassten Siedlungsentwicklung gewidmet hat. Ebenfalls wurden die Begriffe und Messweisen der IVHB korrekt und sachgerecht umgesetzt. Dadurch ist eine umfassende Revision entstanden, welche den übergeordneten Vorgaben mehrheitlich nachkommt und aktuelle Themen aufgreift.

Bei der Prüfung der Vorlage hat sich aber auch gezeigt, dass die Vorlage noch einige Defizite aufweist. So sieht die Gemeinde einige Einzonungen vor, für welche aufgrund der inneren baulichen Reserven in Urdorf kein Bedarf erkannt wird, welcher diese rechtfertigen würde. Es gibt weiter einige Regelungsideen, welche nicht mit dem PBG vereinbar sind. So sollen bspw. in der BZO zur Qualitätssicherung bei Arealüberbauungen ergänzenden Vorschriften aufgenommen werden. Die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG stellen jedoch direkt anwendbares Recht dar. Zusätzliche Vorschriften bei Arealüberbauungen sind nur zulässig, sofern eine ausreichende Grundlage im PBG besteht. Die vorgesehenen

BZO-Vorschriften bei Arealüberbauungen sind nicht vollumfänglich genehmigungsfähig. Zudem sind im erläuternden Bericht auch noch Ergänzungen hinsichtlich der Störfallvorsorge und den Naturgefahren notwendig. Die weiteren Auflagen und Hinweise können dem vorliegenden Vorprüfungsbericht entnommen werden.

Die Gesamtrevision wird grundsätzlich positiv beurteilt. Gleichwohl sind für eine genehmigungsfähige Vorlage einige Punkte anzupassen bzw. Themen zu präzisieren. Damit sich die vorliegende Revision als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Einzonung Gebiet Bölisbaumgarten (Änderungen 1.9 und 1.24)

Im November 2024 haben Sie uns das Entwicklungskonzept zum Gebiet Bölisbaumgarten zukommen lassen. 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.

Einzonung Gebiet Friedhof (Änderung 1.10)

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 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 (Änderungen 1.10) der Freihaltezone ist zu verzichten.

Einzonungen Bernstrasse und Herweg (Änderungen 5.1 und 5.2)

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.

Umzonung in Zentrumszone (Änderungen 2.5 und 2.8)

Das Gebiet Luberzen ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Für das Gebiet sind als primäre Nutzung Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsnutzungen anzustreben. Entsprechend der regionalen und kommunalen Richtplanung sollen Flächen von der Industriezone sowie Flächen der Zone für öffentliche Bauten in die neu geschaffenen 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 nach Art. 47 RPV abzubilden.

Umzonung reformierte Kirche (Weihermatt)

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

öffentlichen Nutzungen gewährleistet ist. Im Bericht nach 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 nach Art. 47 RPV erforderlich, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben gedeckt ist.

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.

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.

Landwirtschaftszone (Änderung 8.1)

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 den 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

Bau- und Zonenordnung

Art. 1 BZO Zonenordnung und Empfindlichkeitsstufen

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 Gewerbeerleichterung 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 Gewerbeerleichterungen sind in allen Dokumenten die ES III zuzuordnen. In der BZO ist zu kennzeichnen bei welchen Zonen abweichende Zuordnungen der ES im Zonenplan festgelegt werden.

Art. 4 BZO Zweck (Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen)

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.

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 grundeigentümerverbindliche 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.

Art. 35 BZO Arealüberbauung

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 ist 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.

Art. 37 BZO Erleichterungen (Sonderbauvorschriften)

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. 27 Abs. 3 BZO wird stipuliert, dass bestehenden Grün- und Freiflächen nur geringfügig beeinträchtigt werden dürfen und qualitativ aufzuwerten sind. Dies ist aus unserer Sicht als Anforderung 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.

Art. 39 BZO Gestaltungsplanpflicht

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 Gestaltungsplanes 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.

Art. 44 BZO Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse

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.

Art. 45 BZO Fahrzeugabstellplätze

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 Raumordnungskonzept nur bedingt entspricht.

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 mit 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 Potential 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.

Art. 46 BZO Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

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.

Art. 50 BZO Siedlungsdurchgrünung

Gestützt auf § 283a Abs. 3 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.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

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 nach 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 nach 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.

Es wird empfohlen, im Fall, dass die Risikorelevanz gegeben ist, vorgängig mit der kantonalen Fachstelle Störfallvorsorge (betriebe@bd.zh.ch, Tel. +41 43 259 32 62) Kontakt aufzunehmen.

Naturgefahren

Nach dem Kantonalen Richtplan (Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen) ist im Bericht nach 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 Interessensabwägung 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; A-WEL, 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 nach 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.

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. 1bis NHG).

Im Erläuterungsbericht nach 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 nach 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.

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 wie folgt zu ändern: «[...] Eine formelle Unterschutzstellung obliegt der kantonalen Denkmalpflege».

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Zonenplan, Ergänzungspläne, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der ÖREB-Weisung vom 1. Juni 2024 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen

Aufgrund der vorgenommenen Zonenplanänderung ist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen anzupassen. Die Anpassung erfolgt nachgelagert zur vorliegenden Planung unter Federführung des Amts für Raumentwicklung.

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der



beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Planung rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Da noch Überarbeitungsbedarf besteht, empfehlen wir, die Planung zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen. Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Philippe Boesch