



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Fassung Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 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 – 17.6.2026

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	ANHÖRUNG	4
3	EINWENDUNGEN	6
A	BZO	6
	A0 BZO Allgemein	6
	A01 BZO Kernzonen	7
	A02 BZO Zentrumszonen	10
	A03 BZO Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	12
	A04 BZO Industriezonen	15
	A05 BZO Zone für öffentliche Bauten	15
	A06 BZO Arealüberbauung	16
	A07 BZO Sonderbauvorschriften	18
	A08 BZO Gestaltungsplanpflicht	25
	A09 BZO Ergänzende Bauvorschriften	26
B	PLÄNE	40
	B01 Zonenplan	40
C	ERLÄUTERUNGSBERICHT	42
	C01 Einleitung	42
	C02 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	42
	C03 Anpassung Bau- und Zonenordnung	44
	C04 Auswirkungen	47
D	ALLGEMEINE RÜCKMELDUNGEN	48
	D01 Allgemeine Textrückmeldung	48

Auftraggeberin

Gemeinde Urdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl, Karin Flach

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der Gemeinde Urdorf wurde gemäss § 7 PBG vom 23. Oktober 2025 bis 22. Dezember 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Gesamtrevision (Stand öffentliche Auflage) bestand aus:

- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan Niederurdorf 1:2500
- Kernzonenplan Oberurdorf 1:2500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zur kantonalen Vorprüfung

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt gingen von 17 Personen und Organisationen 68 Anträge zu den Vorschriften und zum Zonenplan ein. Weitere 19 schriftliche Eingaben enthalten Klärungsfragen sowie Hinweise zum Erläuterungsbericht. Drei Stellungnahmen würdigen die Vorlage.

Bericht zur Mitwirkung

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Berücksichtigung

Alle Einwendungen, die **berücksichtigt** wurden, sind grün unterlegt.

Alle Einwendungen, die **teilweise berücksichtigt** wurden, sind gelb unterlegt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind rot unterlegt.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 20.8.2025 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind in einem separaten Bericht aufgeführt.

2 ANHÖRUNG

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden Dietikon, Schlieren, Uitikon, Birmensdorf, Rudolfstetten sowie dem Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) zur Anhörung unterbreitet. Aus der Anhörung ist eine Stellungnahme der ZPL eingegangen.

Antrag 174300	Erläuterungsbericht: 2.4 Region Im Gebiet Kessler soll in der WG4-Zone ein Mindestanteil von 20 % Gewerbe vorgeschrieben werden.
Begründung	Im regionalen Richtplan wird für das Mischgebiet M3 ein minimaler Gewerbeanteil von 35 % vorgegeben. Wie bereits in der Stellungnahme zum Mischgebiet Luberzen festgehalten, sieht die ZPL aus heutiger Sicht die 35 % als zu hoch an und akzeptiert einen minimalen Anteil von 20 % in der Vorgabe. Im Gebiet M3 Kessler liegen zwei Zonen der Gemeinde Urdorf: Die WG2-Zone und die WG4-Zone. Für die WG2-Zone sieht die ZPL keinen Bedarf an einem festen Mindestgewerbeanteil und erachtet die Gewerbeerleichterungen, wie sie in der BZO vorgesehen sind, als ausreichend. Für die WG4-Zone ist die ZPL aber der Ansicht, dass gemäss den übergeordneten Vorgaben ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % angebracht ist (betrifft dann primär die Erdgeschosse). Die WG4-Zone ist angrenzend an das Gewerbegebiet Luberzen sowie die Kantonsschule Limmattal. Eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses in dieser Zone ist aus Sicht der ZPL realistisch und aus regionaler Sicht erwünscht.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im betroffenen Gebiet besteht bereits heute eine funktionierende Mischnutzung ohne festgelegte Nutzungsanteile. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich Wohn- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich auch ohne verbindliche Mindestvorgaben entwickeln konnten. Zudem wird das Potenzial für zusätzliche Gewerbenutzungen an diesem Standort als eher gering eingeschätzt. Ein fixer Mindestanteil könnte deshalb die Entwicklung der Parzellen unnötig einschränken. Die Bau- und Zonenordnung sieht zudem gezielte Erleichterungen für gewerbliche Nutzungen vor, insbesondere bei der Grünflächenziffer, wodurch gewerbliche Nutzungen im Gebiet weiterhin ermöglicht und positiv unterstützt werden. Aus Sicht der Gemeinde besteht deshalb kein Bedarf, einen verbindlichen minimalen Gewerbeanteil festzulegen.

Antrag 174311

Gesamtwürdigung.

Begründung

Die ZPL hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf geprüft und würdigt die Vorlage als zukunftsweisendes Planungsinstrument, das den regionalen Entwicklungszielen entspricht.

Besonders positiv beurteilt die ZPL folgende Stossrichtungen:

Stärkung des Kulturlandschutzes durch Verzicht auf Neueinzonung: Die ZPL begrüsst es, dass Urdorf auf die Neueinzonung des Gebiets Bölisbaumgarten verzichtet. Indem Urdorf das Wachstum auf die inneren Reserven konzentriert, statt die Siedlungsränder auszufransen, leistet die Gemeinde einen wesentlichen Beitrag zum verantwortungsvollen Umgang mit der knappen Ressource Boden.

Klimaanpasste Siedlungsentwicklung: Die Verankerung der Grünflächenziffer in der Bau- und Zonenordnung ist begrüssenswert. Sie stellt sicher, dass die bauliche Verdichtung nicht zulasten der Freiraumqualität geht und sichert notwendige Flächen für die Hitzeminderung und Biodiversität im Siedlungsgebiet.

Förderung einer stadtverträglichen Mobilität: Die Anpassung der Parkierungsvorschriften an die Erschliessungsqualität begünstigt den Umstieg auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr. Dies unterstützt die regionalen Bestrebungen, den Verkehrszuwachs auf flächeneffiziente Verkehrsmittel zu verlagern und das Strassennetz zu entlasten.

Fazit: Die Gemeinde Urdorf legt eine Nutzungsplanung vor, die den Spagat zwischen notwendigem Wachstum und hoher Lebensqualität zielgerichtet meistert. Die ZPL unterstützt die Stossrichtung der Revision (mit Ausnahme des Hinweises zum Mischgebiet Kessler) und wünscht der Gemeinde Urdorf gutes Gelingen für die weiteren Planungsschritte.

Beschluss

Die Würdigung wird verdankt.

3 EINWENDUNGEN

A BZO

A0 BZO Allgemein

Antrag 173357

Antrag zusätzlicher Artikel zu Grünflächenziffer bzw. ökologische Ausgleichsfläche

Beantragt wird ein neuer Artikel «Art. 4 Grünflächenziffer / Ökologische Ausgleichsfläche» mit Definitionen und qualitativen Kriterien zu:

- Grünflächenziffer inkl. Möglichkeit der Kompensation mittels ökologischer Ausgleichsfläche
- anrechenbaren Grünflächen
- ökologischen Ausgleichsflächen

Zudem wird beantragt, dass für alle Zonen der nBZO verbindliche Anteile an ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt und ersichtlich ausgewiesen werden. Zudem soll eine Richtlinie die Details zu diesem Artikel regeln.

Begründung

In diesem zusätzlichen Artikel soll die Bedeutung und Auswirkung von Grünflächenziffern, anrechenbarer Grünfläche und ökologischer Ausgleichsfläche ersichtlich sein, damit diese für die Allgemeinheit verständlich sind.

In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen sorgen die Kantone für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation (Art. 8b Abs. 2 NHG).

Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten (§ 238a Abs. 1 PBG).

Die Richtlinie regelt insbesondere:

- Unterbauung (1/3 oder max. 60 %)
- Stärke der Bodenschicht auf unterirdischen Bauten
- Verbot gebietsfremder, invasiver Pflanzen (Bundesliste)
- Schottergärten (keine anrechenbaren Grünflächen)
- Anrechenbarkeit der verschiedenen ökologischen Ausgleichstypen usw.

Beschluss

Der Antrag ist bereits teilweise sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die Grünflächenziffer ist in der nBZO vorgesehen. Ihre Definition richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und kann daher nicht eigenständig oder abweichend festgelegt werden.

Der gesetzliche Rahmen für Anforderungen an Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen ergibt sich zudem bereits aus § 238a PBG. Eine weitergehende Regelung auf Stufe der BZO wurde im Rahmen des Revisionsprozesses geprüft und als nicht zweckmässig beurteilt.

Nachgelagert zur BZO-Revision beabsichtigt die Gemeinde jedoch, ein Merkblatt zu erarbeiten, das qualitative Anforderungen an Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen sowie entsprechende gute Beispiele näher erläutert. Dieses Instrument ermöglicht eine praxisnahe Konkretisierung ohne zusätzliche Festlegungen in der BZO.

A01 BZO Kernzonen

Antrag 174694 und 174648	Art. 6 Abweichungen von der Regelbauweise Art. 6 Abs. 1 Formulierung «besonders gute Projekte» ändern.
Begründung	Der Begriff «besonders gute Projekte» ist unbestimmt und lässt einen grossen Beurteilungsspielraum offen. Es fehlen klare, allgemein anwendbare Kriterien, was als «besonders gut» gilt. Dies führt zu subjektiven Bewertungen und Unsicherheiten in der Anwendung. Auch die Beurteilung durch ein Fachgremium gewährt ohne definierte Kriterien keine einheitliche und nachvollziehbare Entscheidungspraxis.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Bei der beanstandeten Formulierung handelt es sich um einen bewährten Begriff. Art. 6 Abs. 2 nBZO legt fest, dass die Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung erfolgt, womit eine fachlich fundierte Beurteilung sichergestellt ist. Eine weitere Präzisierung des Begriffs wird nicht als erforderlich erachtet.

Antrag 174649	Art. 12 Fassaden und Dachgestaltung Art. 12 Abs. 5 letzter Satz «Dacheinschnitte sind nicht zulässig.» streichen.
Begründung	Der letzte Satz in Abs. 5 kann gestrichen werden, weil er bereits in Abs. 4 steht.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Hinweis wird verdankt. Die Dopplung wird in der nBZO bereinigt.

Antrag 173352	Art. 18 Fassaden Art. 18 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: <u>«Fassadenbegrünungen sind gestattet, wenn sie der Ökologie und der Hitzereduktion dienen.»</u>
Begründung	Gerade in den Kernzonen, wo der Grünraum stark eingeschränkt ist, müsste es möglich sein, mit Fassadenbegrünungen die Ökologie zu unterstützen und die Hitze zu reduzieren. Im optimalen Fall kann damit auch eine vernetzende Funktion erreicht werden.
Beschluss	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Das Anliegen wird berücksichtigt. Fassadenbegrünungen können einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Reduktion von Hitzeinseln leisten und stellen insbesondere in dicht bebauten Gebieten mit begrenzten Grünflächen eine sinnvolle Ergänzung dar. Gleichzeitig ist in den Kernzonen dem Ortsbildschutz besondere Bedeutung beizumessen. Fassadenbegrünungen sind daher grundsätzlich zulässig, sofern sie mit den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar sind. Mit der Ergänzung eines entsprechenden Satzes in Art. 18 wird klargestellt, dass Fassadenbegrünungen möglich sind, gleichzeitig aber die bestehenden Anforderungen an den Ortsbildschutz weiterhin einzuhalten sind.
Antrag 174695 und 174650	Art. 8 aBZO Solaranlagen Beantragt wird eine Klärung der Bestimmungen zu Solaranlagen, insbesondere der Formulierung «nicht mehr zulässig, durch übergeordnetes Recht anschliessend geregelt».
Begründung	Die Formulierung ist unklar und lässt offen, ob Solaranlagen in der Kernzone A weiterhin zulässig sind oder ob lediglich die kommunale Regelung entfällt.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Da die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt sind, wird den Gemeinden davon abgeraten, in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) Gestaltungsvorschriften zu verankern. Aus diesem Grund wird Art. 8 aBZO ersatzlos gestrichen. Solaranlagen sind in der Kernzone A weiterhin zulässig. Die Bemerkung in der Marginalie bezieht sich auf die Zulässigkeit einer Regelung zu den Solaranlagen und nicht auf die Zulässigkeit von Solaranlagen selbst. Der Text in der Marginalie wird entsprechend präzisiert.

Antrag 173353	Art. 21 Freiraumgestaltung Art. 21 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: <u>«Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist in der Regel zu vermeiden. Eventuelle Schmälerungen sind mit gleich grossen Flächen in Form ökologischer Ausgleichsflächen zu kompensieren.»</u>
Begründung	Wenn Grünflächen verkleinert werden, müssten diese in Form von ökologischen Aufwertungen kompensiert werden. Nur so können die Forderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) gewährleistet werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die vorgeschlagene Regelung würde eine generelle flächengleiche Kompensationspflicht einführen. Eine solche starre Vorgabe ist weder im übergeordneten Recht vorgesehen noch erforderlich zur Umsetzung des NHG. Die Freiraumgestaltung ist im Einzelfall im Rahmen der Baubewilligung zu beurteilen. In der Kernzone ist gemäss PBG eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Aussenraum sicherzustellen. Eine pauschale Kompensationspflicht würde den planerischen und gestalterischen Spielraum unverhältnismässig einschränken und der erforderlichen Einzelfallabwägung widersprechen.

A02 BZO Zentrumszonen

Antrag 173891	Art. 22 Grundmasse Art. 22, Grünflächenziffer mind. ist wie folgt zu ändern: Generelle Erhöhung der Grünflächenziffer auf 60 %, «Z4: 30 % (1), Z6: 20 % (1)» Zusätzliche Erklärung: (1) Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück als Kompensation zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden. Zusätzliche Begrünungsmassnahmen (ökologische Ausgleichsflächen) sind im Anhang X (Richtlinie) aufgelistet. Zusätzliche Anforderung (Zeile): Ökologische Ausgleichsfläche = 50 % des Grünflächenanteils»
Begründung	Bei Industriebauten ist in besonderem Masse ein ökologischer Ausgleich erforderlich und bei der Umgebungsgestaltung möglich.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die geforderte generelle Erhöhung der Grünflächenziffern sowie die fixe Vorgabe eines Anteils ökologischer Ausgleichsflächen werden nicht übernommen. Die festgelegten Grünflächenziffern wurden im Rahmen der Erarbeitung der nBZO sorgfältig evaluiert und diskutiert. Eine generelle Erhöhung wäre zu weitgehend und würde teilweise mit den Zielen der Innenentwicklung kollidieren, da die bauliche Nutzung der Grundstücke zusätzlich eingeschränkt würde. Die Schaffung von Flächen für den ökologischen Ausgleich ist zudem bereits gestützt auf § 238a Abs. 1 PBG Pflicht. Das Anliegen, Kompensationsmassnahmen vorzusehen, wird hingegen berücksichtigt. Die Möglichkeit zur Kompensation bei einer Unterschreitung der Grünflächenziffer wird nicht mehr nur in der Industrie- und Gewerbezone ermöglicht, sondern im Rahmen der Überarbeitung auch auf die Zentrums- und Wohnzonen ausgedehnt. Zur Sicherstellung der Zielsetzung der Grünflächenziffer, insbesondere des Erhalts versickerungsfähiger Bodenflächen, wird der Umfang der Kompensation auf maximal einen Drittel der gemäss Grünflächenziffer erforderlichen Grünfläche begrenzt.

Antrag 173095 und 175065	Art. 22 Grundmasse Art. 22 ist zu ergänzen: Ein Wohnanteil von mindestens 50 % soll bei den Grundmassen für die Zone Z6 aufgenommen werden.
Begründung	Die Zone Z6 liegt abgelegen und exponiert ausserhalb des eigentlichen Dorfsentrums. Es wird eine Gefahr der Verwahrlosung bzw. «Verslumung» gesehen, falls zu wenig Wohnnutzung entsteht. Ein ausreichender Wohnanteil soll die Entstehung eines Quartierlebens fördern. Zudem wird angeregt, die Aufwertung durch quartierbezogene Nutzungen (z.B. Kindergarten oder Quartiertreffpunkt) zu prüfen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es ist nicht zu erwarten, dass in der Zone Z6 reine Büro- oder Gewerbenutzungen überwiegen. In der Praxis zeigt sich vielmehr die gegenteilige Tendenz: Wohnnutzungen sind wirtschaftlich attraktiver. Die befürchteten negativen Entwicklungen dürften daher kaum eintreten. Eine Festlegung eines Mindestwohnanteils ist nicht erforderlich.

Antrag 173910	Art. 25 Dachgestaltung Art. 25 ist wie folgt zu ergänzen: «In der Zentrumszone Z6 sind nur Flachdächer zugelassen. <u>Diese sind mindestens extensiv zu begrünen und können so dem Anteil der Grünfläche angerechnet werden. ...</u> »
Begründung	Ökologischer Ausgleich, Wasserhaushalt und Hitzereduktion.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das Anliegen der Flachdachbegrünung ist bereits durch Art. 49 Abs. 5 nBZO abgedeckt. Eine Anrechnung von extensiven Flachdachbegrünungen an die Grünflächenziffer ist jedoch gemäss Definitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht zulässig. Angerechnet werden können hingegen intensive Dachbegrünungen als explizit aufgeführte Kompensationsmassnahme für den teilweisen Ersatz von an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen.

A03 BZO Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung

Antrag 172525	Art. 26 Grundmasse Der Mehrlängenzuschlag ist in unveränderter Form beizubehalten.
Begründung	Der Mehrlängenzuschlag dient dem Schutz der Nachbarrechte.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Zweckmässigkeit des Mehrlängenzuschlages wurde im Rahmen der BZO-Revision geprüft. Zur Förderung der Innenentwicklung wird er ersatzlos gestrichen. Der Nachbarschutz bleibt durch die ordentlichen Grenzabstände gewährleistet. Zudem ist auch auf kantonaler Ebene vorgesehen, den Mehrlängenzuschlag im Zusammenhang mit der Vorlage «Erleichtertes Bauen im Bestand» aufzuheben, um die Innenverdichtung zu erleichtern (RRB-Nr. 827/2025).

Antrag 174032	Art. 26 Grundmasse Die Grünflächenziffer ist generell auf 60 % vorzusehen. 40 %, 50 %, 40 %, 45 %, 40 %/40 %/ 1), 30 % 2), 30 % 2) Ergänzende Erklärung: 2) Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können die tieferen Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern als Kompensation zusätzlich ökologisch wertvolle Begrünungsmassnahmen (ökologische Ausgleichsflächen) realisiert werden (Richtlinie X). Ergänzung: Ökologische Ausgleichsfläche = mind. 10 % der Grünfläche
Begründung	Grünflächen sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) in möglichst grossem Umfang zu erhalten und ökologisch wertvoll auszugestalten.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu Antrag 173891

Antrag 174035	Art. 26 Grundmasse Art. 26 Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: «...im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden. <u>Der nicht begehbare Teil des Flachdachs ist mindestens extensiv zu begrünen und kann so der Grünfläche angerechnet werden.</u> »
Begründung	Ökologie, Wasserhaushalt und Hitzereduktion.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Das Anliegen der Flachdachbegrünung ist bereits durch Art. 49 Abs. 5 nBZO abgedeckt. Eine Anrechnung an die Grünflächenziffer ist gemäss IVHB nicht zulässig (vgl. Begründung zu Antrag 173910).

Antrag W2.1	Grundmasse Art. 26 Im Wohngebiet «Moosmatt» ist im Hinblick auf einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Wohnzone W2/30% («im Moos») zu prüfen, ob die Ausnutzungsmöglichkeiten in der W3/60%-Zone durch eine abgestufte Regelung für Arealüberbauungen und/oder eine moderate Anpassung der Nutzungsvorschriften differenziert werden sollen. Ergänzend wird beantragt, Bauherren und Architekten durch entgeltliche Fachberatung seitens der Baubehörden zu unterstützen.
Begründung	Die vorgesehene Erhöhung der Ausnutzung auf bis zu 66 % im Bereich der W3/60%-Zone steht im starken Kontrast zur angrenzenden Wohnzone W2/30% «im Moos». Ohne verbindliche Übergangsmassnahmen könnte der abrupte Zonensprung die Wohnqualität und den Charakter des benachbarten Wohngebiets beeinträchtigen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Zonenübergänge zwischen unterschiedlichen Zonenkategorien sind im Planungsrecht grundsätzlich zulässig und planerisch in Kauf zu nehmen. Die geforderte Einordnung neuer Bauten in die bestehende Umgebung ist über § 71 PBG sichergestellt, wonach in Arealüberbauungen Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Zusätzliche abgestufte Regelungen oder Anpassungen der Nutzungsvorschriften sind daher nicht erforderlich. Der ursprünglich vorgesehene BZO-Artikel zur entgeltlichen Fachberatung wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gestrichen. Die Gemeinde bietet die Fachberatung für Bauherren und Architekten jedoch gemäss bisher bewährter Praxis weiterhin an; die Verankerung in der BZO ist dafür nicht erforderlich.

Antrag W2.2	Art. 26 Grundmasse Die Aufhebung der Überbauungsziffer von 20 % in der Zone W2/30% ist nur zuzulassen, wenn ein gleichwertiger Ersatz sichergestellt wird. Eventualiter sind die BZO-Bestimmungen zur Grünflächenziffer dahingehend zu präzisieren, dass Carports, Garagenvorplätze, Terrassen, Podeste, Sockel und unterbaute Flächen nicht oder nur beschränkt anrechenbar sind und/oder eine flächenmässige Begrenzung solcher Anlagen festgelegt wird. Subeventualiter sei die vorgesehene Regelung wegen Verstosses gegen das PBG nicht zu genehmigen.
Begründung	Die Aufhebung der Überbauungsziffer ohne gleichwertigen Ersatz könnte zu einem übermässigen Verlust unbebauter Fläche führen. Die Grünflächenziffer allein bietet keinen ausreichenden Schutz, solange nicht klar geregelt ist, dass Hartflächen wie Carports, Garagenvorplätze und Terrassen nicht anrechenbar sind.
Beschluss	Der Antrag ist bereits sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Das Anliegen ist mit der Einführung der Grünflächenziffer in der nBZO sinngemäss berücksichtigt. Die Grünflächenziffer ist gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) klar und abschliessend definiert: Anrechenbar sind ausschliesslich bepflanzte, durchwurzelbare und belebte Bodenflächen. Entgegen den Ausführungen im Argumentarium besteht damit keine Interpretationsmöglichkeit zugunsten von Hartflächen. Carports, Garagenvorplätze, Terrassen, Podeste und unterbaute Flächen erfüllen diese Voraussetzungen nicht und sind folglich nicht anrechenbar. Zusätzliche BZO-Bestimmungen zur Präzisierung oder Begrenzung solcher Anlagen sind daher nicht erforderlich.

A04 BZO Industriezonen

Antrag 174048	Art. 28 Grundmasse Art. 28 Grünflächenziffer mind. ist wie folgt zu erhöhen: 25 % statt 10 %. Ergänzende Erklärung: 1) Wenn die ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert wird, kann die tiefere Grünflächenziffer bewilligt werden, sofern als Kompensation zusätzlich ökologisch wertvolle Begrünungsmassnahmen (ökologische Ausgleichsflächen) realisiert werden (Richtlinie X). Anteil ökologische Ausgleichsfläche = 50 % Grünflächenziffer
Begründung	Grünflächen sind gerade in der Industriezone in möglichst grossem Umfang zu erhalten und ökologisch wertvoll auszugestalten. Hier sind die Möglichkeiten auch ausreichend vorhanden.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu den Anträgen 173891 und 174032

A05 BZO Zone für öffentliche Bauten

Antrag 174066 und 174676	Art. 33 Massvorschriften Art. 33 ist zu ergänzen: «In den öffentlichen Zonen soll eine minimale Grünflächenziffer von 15 % festgelegt werden. Mindestens ein Drittel davon sollen als ökologisch wertvolle Grünflächen ausgestaltet werden. Von den öffentlichen Grünflächen sind 50 % davon als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten.»
Begründung	Die öffentliche Hand soll eine Vorbildfunktion wahrnehmen und einen wesentlichen Beitrag zur Förderung von Grün- und Freiräumen leisten. Der Antrag stützt sich auf die Ziele und Vorgaben des kommunalen Richtplans (Kapitel 3, ab S. 23).
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Zielsetzungen zur Förderung von ökologisch wertvollen Frei- und Aussenräumen, zur Verbesserung des Siedlungsklimas sowie zur Förderung der Biodiversität sind bereits im kommunalen Richtplan verbindlich verankert. Dieser legt behördenverbindliche Ziele und Stossrichtungen fest, die insbesondere bei der Planung und Realisierung von Anlagen und Bauten in den öffentlichen Zonen zu berücksichtigen sind.

Zudem umfasst die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sehr unterschiedliche Nutzungen und Anforderungen (z.B. Schul-, Sport-, Verwaltungs- oder Infrastrukturanlagen). Die konkrete Ausgestaltung der Frei- und Grünräume sowie allfällige ökologische Ausgleichsmassnahmen müssen daher jeweils projektspezifisch und unter Berücksichtigung der betrieblichen und funktionalen Anforderungen beurteilt werden. Starre Mindestanteile in der Bau- und Zonenordnung würden diese notwendige planerische Flexibilität einschränken.

A06 BZO Arealüberbauung

Antrag 174673.1	Art. 35 Arealüberbauung Art. 35, Abs. 2, Punkt d ist wie folgt zu ergänzen: «Es ist max. 1 zusätzliches Vollgeschoss zulässig, <u>welches im Innern des Areals anzuordnen ist. Der Mindestabstand zur Arealgrenze beträgt 20 m.</u> »
Begründung	Die im erläuternden Bericht angeführte Begründung, wonach Abstandsvorschriften die Flexibilität reduzieren, wird als nicht ausreichend erachtet. Ziel sei, dass Nachteile, die aus den gewährten Vorteilen der Arealüberbauung entstehen, «internalisiert» werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die geforderte Abstandsregelung von 20 m zur Arealgrenze für das zusätzliche Vollgeschoss ist bereits durch übergeordnetes kantonales Recht abgedeckt: Gemäss § 260 Abs. 3 PBG sind bei Gebäudeteilen, welche die in der Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, die erforderlichen Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Eine ergänzende kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich und würde zu einer Doppelregelung führen. Die weitergehende Forderung, das zusätzliche Vollgeschoss zwingend im Arealinnern anzuordnen, greift in die städtebauliche Flexibilität ein, die das Instrument der Arealüberbauung gerade bezweckt. Das Anliegen, Vorteile der Arealüberbauung zu «internalisieren», wird durch das projektbezogene Beurteilungsverfahren sichergestellt: Arealüberbauungen unterliegen einer gesamthaften städtebaulichen Prüfung, in der Massstäblichkeit, Einordnung und Auswirkungen auf die Umgebung beurteilt werden. Eine starre Verortungsvorschrift würde dieses Ermessen unnötig einschränken, ohne einen nachweisbaren Qualitätsgewinn zu garantieren.

Antrag W2.3

Art. 35 Arealüberbauung

Beantragt wird, dass bei Arealüberbauungen ab einer Bauzonenfläche von 6'000 m² ein städtebauliches Konzept mit Variantenstudium verbindlich vorgeschrieben wird.

Eventualiter sei für grössere Neu- und Umbauprojekte, insbesondere bei grösseren Arealüberbauungen und/oder privaten Gestaltungsplänen, ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen durchzuführen.

Beschluss

Der Antrag ist bereits sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen ist mit Art. 35 Abs. 3 nBZO bereits berücksichtigt und geht über das beantragte Mass hinaus: Ein städtebauliches Konzept mit Variantenstudium ist für alle Arealüberbauungen verbindlich vorgeschrieben. Bei Überbauungen ab 6'000 m² Bauzonenfläche ist zusätzlich ein Konkurrenzverfahren oder ein begleitetes Workshopverfahren durchzuführen.

Da der Hauptantrag sinngemäss berücksichtigt ist, erübrigt sich die Behandlung des Eventual-Antrags.

A07 BZO Sonderbauvorschriften

Antrag 174673.2

Kapitel 2. Sonderbauvorschriften

Die Art. 36, Art. 37 und Art. 38 zu den Sonderbauvorschriften sind ersatzlos zu streichen.

Begründung

Die Sonderbauvorschriften führen nicht zu der angestrebten einheitlichen Gestaltung im betroffenen Gebiet. Bewährte planungsrechtliche Instrumente erscheinen geeigneter, da sie gezielt und differenziert eingesetzt werden können. Die SBV sind demgegenüber wenig differenziert und erschweren insbesondere die Schaffung von Wohneigentum.

Die vorgesehenen Anreizstrukturen schaffen Fehlanreize und begünstigen missbräuchliche Entwicklungen. Zudem führen die SBV zu zusätzlichem administrativem Aufwand und damit zu mehr Bürokratie, ohne die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wirksam zu fördern.

Es wird befürchtet, dass Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus den Wohnzonen verdrängt werden und die SBV faktisch als Aufzonungsinstrument durch die Hintertür wirken.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Sonderbauvorschriften (SBV) bezwecken die quartierverträgliche Erneuerung und Nachverdichtung der bezeichneten Wohngebiete unter weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz sowie der Bewahrung der grosszügigen Freiräume. Sie stellen ein ergänzendes und freiwilliges Instrument dar und ersetzen die Regelbauvorschriften nicht.

Die mit den SBV verbundene Ausnutzungssteigerung ist in der BZO transparent ausgewiesen und an klare Gegenleistungen gebunden (u.a. 50 % preisgünstiger Wohnraum, Durchführung eines Konkurrenzverfahrens sowie qualitative Aufwertung der Frei- und Aussenräume). Eine verdeckte Aufzonung liegt daher nicht vor.

Auch kleinere Grundstücke sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da die Mindestarealfläche von 6000 m² durch einen Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer erreicht werden kann.

Der damit verbundene planerische und administrative Aufwand steht in einem angemessenen Verhältnis zu den gewährten Vorteilen und den damit verbundenen qualitativen Anforderungen.

Antrag 174696 und 174660	Art. 36 Zweck Beantragt wird eine Klärung der Frage, ob in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Sonderbauvorschriften private Gestaltungspläne zulässig sind und falls ja, welche Bestimmungen Vorrang haben.
Begründung	Es ist unklar, ob private Gestaltungspläne in Gebieten mit Sonderbauvorschriften (SBV) zulässig sind und ob bzw. inwiefern die SBV auch für Gestaltungspläne gelten. Insbesondere wird gefragt, welche Regelungen im Konfliktfall vorgehen und wie sichergestellt wird, dass Ziele der SBV (u. a. Schonung der Grünflächen) eingehalten werden.
Beschluss	Das Anliegen wird mit nachfolgenden klärenden Ausführungen sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Sonderbauvorschriften sind freiwillig. Sie schliessen weder die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans noch eine Überbauung nach Regelbauweise aus. Wird ein Gestaltungsplan erlassen, geht dieser den SBV vor. Die Zielsetzungen der SBV kommen nur zur Anwendung, wenn gestützt auf diese gebaut wird.

Antrag 174673.3	Art. 36 Zweck Art. 36, Abs. 1 ist wie folgt zu ändern: «Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ausschliesslich für die W3-Zone, begrenzt durch Heidenkellerweg, im Heidenkeller, Bahnlinie, Weihermattstrasse Uitikoneweg, Kirchgasse, Bahnhofstrasse, sowie den Teil der W3-Zone, die südwestlich der Feldstrasse liegt, mit Feldstrasse, Birmensdorferstrasse und Bodenfeldstrasse als Begrenzung. ...»
Begründung	Ein wesentlicher Kritikpunkt an den Sonderbauvorschriften (SBV) besteht darin, dass deren Anwendung nicht auf klar abgegrenzte Gebiete beschränkt ist, sondern grundsätzlich flächendeckend in den Wohnzonen vorgesehen wird, mit Ausnahme reiner Einfamilienhausquartiere. Dadurch können die SBV auch in Gebieten zur Anwendung gelangen, die heute durch kleinteilige Bebauungsstrukturen mit Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt sind. Der Antrag zielt darauf ab, die Anwendung der SBV auf Gebiete zu beschränken, die bereits heute weitgehend durch grössere Überbauungen geprägt sind. Damit soll verhindert werden, dass deutlich grössere Baukörper, beispielsweise vier- oder fünfgeschossige Wohnbauten, unmittelbar neben kleinteiligen Strukturen entstehen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die SBV sind bewusst für die Wohnzonen W2/45 und W3/60 vorgesehen, da zahlreiche altrechtliche Arealüberbauungen in beiden Zonen in den kommenden Jahren einen Erneuerungszyklus erreichen. Eine räumliche Beschränkung würde gerade jene Liegenschaften ausschliessen, für deren qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung das Instrument konzipiert wurde.

Der Einwand, grössere Baukörper könnten neben kleinteiligen Strukturen entstehen, steht zudem nicht in direktem Zusammenhang mit den SBV. Unterschiede in der Gebäudehöhe bestehen bereits heute unabhängig vom Instrument. In der W2-Zone sind bereits dreigeschossige und in der W3-Zone viergeschossige Bauten vorhanden; die mit den SBV mögliche Mehrhöhe entspricht faktisch in der Regel einem zusätzlichen Geschoss.

Zudem stellen die SBV gegenüber der Regelbauweise höhere qualitative Anforderungen. Projekte müssen eine gute architektonische Gestaltung und eine angemessene Einordnung in die Umgebung nachweisen und sind im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu entwickeln. Damit wird sichergestellt, dass sich neue Bauten weiterhin verträglich in die bestehenden Quartierstrukturen einfügen.

Antrag 174664

Art. 36 Zweck

Art. 36 Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen: «Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierverträgliche Erneuerung und Nachverdichtung der bezeichneten Wohngebiete unter weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz und Bewahrung der grosszügigen Freiräume sowie deren ökologische Aufwertung zu fördern. ...»

Begründung

Bei Nachverdichtungen oder Erneuerung in diesen Wohngebieten soll eine ökologische Aufwertung im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes ermöglicht und gesichert werden. Zudem können dadurch wichtige Beiträge zur ökologischen Infrastruktur geleistet werden.

Beschluss

Der Antrag ist bereits sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen der ökologischen Aufwertung ist in den Sonderbauvorschriften bereits berücksichtigt. Art. 38 nBZO hält fest, dass bestehende Grün- und Freiflächen im Rahmen von Projekten qualitativ aufzuwerten sind. Die entsprechenden Anforderungen sind damit in den materiellen Bestimmungen der SBV verankert, weshalb eine zusätzliche Ergänzung im Zweckartikel nicht erforderlich ist.

Ergänzend verpflichtet § 238a PBG die Grundeigentümer, ökologisch wertvolle Grünflächen im Gebäudeumschwung zu erhalten und aufzuwerten. Diese Anforderung gilt unabhängig von den SBV und stellt sicher, dass Erneuerungs- und Verdichtungsprojekte auch den ökologischen Anforderungen des kantonalen Rechts entsprechen.

Antrag 174669	Art. 36 Zweck Bemerkung/Anpassung/Hinweise ergänzen: Damit wird eine Schonung <u>und Ökologisierung</u> der Grünflächen und eine günstige Bilanz bezüglich grauer Energie bezweckt.
Begründung	Bei Bauvorhaben unter Sonderbauvorschriften ist es angezeigt und möglich, die Umgebung auch ökologisch aufzuwerten.
Beschluss	Der Antrag ist bereits sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu Antrag 174664

Antrag 174673.4	Art. 37 Erleichterungen Art. 37, Abs. 1, Punkt a ist wie folgt zu ergänzen: «Bestehende Bauten dürfen um maximal zwei Vollgeschosse aufgestockt werden. <u>Die zusätzlichen Vollgeschosse sind im Innern des Areals anzuordnen und die Grenzabstände zur Arealgrenze betragen bei einem zusätzlichen Vollgeschoss 20 m, bei zwei zusätzlichen Vollgeschossen 23 m. ...»</u>
Begründung	Die SBV erlauben gegenüber der Regelüberbauung zwei zusätzliche Vollgeschosse sowie eine nahezu doppelte Ausnützung, wodurch den Abstandsvorschriften eine besonders hohe Bedeutung zukommt. Zum Schutz der Nachbarrechte, insbesondere hinsichtlich Sonneneinstrahlung, Lichteinfall, Privatheit und Aussicht, sind erhöhte Abstände daher zwingend erforderlich. Die geforderten Abstände von 20 m und 23 m entsprechen den in der bestehenden BZO für Arealüberbauungen festgelegten Werten. Auch aus ortsbaulicher Sicht sind zusätzliche Abstandsvorschriften notwendig, da Bauten mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen deutlich dominanter wirken als Attikageschosse, für die bereits Einschränkungen vorgesehen sind. Da die SBV in denselben Wohnzonen gelten wie die Attikavorschriften, ist ein abgestufter Übergang zu den Nachbarparzellen erforderlich. Die Abstandsbestimmungen sind angesichts der erheblichen baulichen Vorteile verhältnismässig, verhindern die Verdichtung nicht und lassen innerhalb grosser Areale weiterhin vielfältige Verdichtungsmöglichkeiten zu. Zudem steht es den Eigentümerinnen und Eigentümern frei, die Privilegien der SBV nicht in Anspruch zu nehmen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu Antrag 174673.1

Antrag 173107	Art. 37 Erleichterungen Beantragt wird, dass bei der Erneuerung von Überbauungen die Erleichterungen bereits für Grundstücke mit einer massgeblichen Arealfläche von mindestens 3'000 m ² gelten.
Begründung	Erneuerungen in Gebieten mit Sonderbauvorschriften betreffen heute intakte Wohngebiete mit funktionierendem sozialem Gefüge. Grosse Veränderungen sollen daher mit besonderer Sorgfalt und Qualität erfolgen. Die vorgesehenen Qualitätsmassnahmen und Erleichterungen sollen deshalb bereits für Parzellen ab 3'000 m ² zur Anwendung kommen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Mindestarealfläche von 6'000 m ² stellt sicher, dass die gewährten Erleichterungen nur dort zur Anwendung kommen, wo eine qualitätsvolle gesamtheitliche Planung möglich ist. Erst ab dieser Grössenordnung können Aspekte wie Gebäudeanordnung, Freiraumgestaltung, Grünflächen sowie die Organisation der Parkierung sinnvoll aufeinander abgestimmt werden. Bei kleineren Flächen ist eine solche koordinierte Gesamtlösung in der Regel deutlich erschwert, wodurch die qualitativen Anforderungen gemäss Art. 38 nBZO nur eingeschränkt erfüllt werden könnten. Die festgelegte Mindestarealfläche dient daher der Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen und freiräumlichen Qualität. Grundeigentümer kleinerer Parzellen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da die erforderliche Mindestfläche durch einen Zusammenschluss mehrerer Grundstücke erreicht werden kann.
Antrag 174700	Art. 37 Erleichterungen Beantragt wird, dass Sonderbauvorschriften auch auf mittelgrosse Überbauungen mit einer Arealfläche von mind. 3'000 m ² anwendbar sind.
Begründung	Sonderbauvorschriften können bei bestehenden Überbauungen grünschonende sowie ökologisch und ökonomisch sinnvolle Alternativen zu Ersatzneubauten ermöglichen. Diese Option soll deshalb nicht nur für grosse Areale (>6'000 m ²) gelten, sondern auch für mittelgrosse Überbauungen ab 3'000 m ² .
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird an der vorgesehenen Mindestgrösse festgehalten (vgl. Begründung zu Antrag 173107).

Antrag 174999	Art. 37 Erleichterungen Beantragt wird, dass die Erleichterungen bereits ab einer Arealfläche von 3000 m ² gelten.
Begründung	Eine Veränderung der Überbauungen in dieser Grösse müssten mit grosser Rücksichtnahme realisiert werden und sollen deshalb bereits für Parzellen/Überbauungen ab 3000 m ² zur Anwendung kommen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Es wird an der vorgesehenen Mindestgrösse festgehalten (vgl. Begründung zu Antrag 173107).

Antrag 174671	Art. 38 Anforderungen Art. 38 Abs. 1 (Punkt 3) ist wie folgt zu ergänzen: «Die bestehenden Grün- und Freiflächen dürfen nur geringfügig beeinträchtigt werden und sind <u>ökologisch qualitativ</u> aufzuwerten.»
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die bestehende Formulierung «qualitativ aufzuwerten» ist bewusst offen gehalten und umfasst neben ökologischen auch nutzungsbezogene und gestalterische Qualitäten der Grün- und Freiflächen. Eine ausdrückliche Fokussierung auf ökologische Massnahmen würde diesen Spielraum unnötig einengen und könnte im Einzelfall zu Zielkonflikten zwischen ökologischen, gestalterischen und nutzungsbezogenen Anforderungen führen. Ökologische Aspekte sind im Begriff der qualitativen Aufwertung bereits enthalten und gelten als selbstverständlicher Bestandteil einer zeitgemässen Freiraumplanung.

Antrag 174661	Art. 38 Anforderungen Beantragt wird, dass die Begriffe «geringfügig» und «qualitativ» zu konkretisieren sind.
Begründung	Die Bedeutung der Begriffe «geringfügig» und «qualitativ» (Abs. 1: «Die bestehenden Grün- und Freiflächen dürfen nur geringfügig beeinträchtigt werden und sind qualitativ aufzuwerten.») ist unklar. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Biodiversität auch die Flächengrösse und Vernetzung entscheidend sind und eine rein qualitative Aufwertung bei verkleinerten Flächen den Biodiversitätsschutz nicht ausreichend sicherstellen kann.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Begriff «geringfügig» ist im Planungsrecht hinreichend bestimmt und bezeichnet Beeinträchtigungen in lediglich untergeordnetem Mass. Eine weitergehende Quantifizierung ist nicht zweckmässig, da die Beurteilung einzelfallbezogen unter Würdigung der konkreten örtlichen Verhältnisse erfolgen muss.

Auch der Begriff «qualitativ» ist bewusst offen gehalten, um eine gesamthafte Aufwertung der Grün- und Freiflächen zu ermöglichen, welche neben ökologischen auch nutzungsbezogene und gestalterische Qualitäten umfasst (vgl. auch Begründung zu Antrag 174671).

Das Anliegen des Biodiversitätsschutzes wird zudem durch die Vorgabe berücksichtigt, dass bestehende Grün- und Freiflächen nur geringfügig beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus ist im Rahmen des vorgeschriebenen Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen, wie die Freiraumqualitäten im konkreten Projekt gesichert und qualitativ aufgewertet werden.

A08 BZO Gestaltungsplanpflicht

Antrag 174697 und 174662	Art. 39 Gestaltungsplanpflicht Beantragt wird eine Klärung der Frage, ob private Gestaltungspläne in Gebieten mit Sonderbauvorschriften zulässig sind.
Begründung	In der neuen BZO besteht nur an der Heinrich-Stutz-Strasse eine Gestaltungsplanpflicht; ansonsten bestehen bereits Gestaltungspläne oder es gelten neu Sonderbauvorschriften. Es ist unklar, ob in SBV-Gebieten private Gestaltungspläne zulässig sind und welche Bestimmungen im Konfliktfall Vorrang haben bzw. wie die Zielerreichung der SBV (z.B. Grünflächenschonung) sichergestellt wird.
Beschluss	Das Anliegen wird mit nachfolgenden klärenden Ausführungen sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	In Gebieten mit Sonderbauvorschriften sind private Gestaltungspläne zulässig; ein Gestaltungsplan geht den Sonderbauvorschriften vor (vgl. Begründung zu den Anträgen 174696 und 174660).

Antrag 175041	Antrag Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein externer, ökologischer Bericht zum Baubeschrieb zwingend notwendig.
Begründung	Bei der Materialauswahl etc. sind oft ökologische Materialien sinnvoll und nicht unbedingt kostentreibend. Z.B. Steinwolle als Isolation statt Styropor.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Das Anliegen wird grundsätzlich unterstützt. Bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen bestehen jedoch bereits umfassende qualitative Anforderungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG). Danach sind besonders gute Lösungen in städtebaulicher, architektonischer, landschaftlicher und funktionaler Hinsicht nachzuweisen. Im Rahmen dieser Beurteilung werden regelmässig verschiedene Fachnachweise und Berichte verlangt, welche auch ökologische Aspekte der Bauweise berücksichtigen können. Zudem streben viele grössere Bauvorhaben freiwillige Nachhaltigkeitszertifizierungen (z.B. SNBS oder Minergie-ECO) an, die ebenfalls entsprechende ökologische Nachweise erfordern. Eine spezifische Verpflichtung zu einem externen ökologischen Bericht würde innerhalb der BZO einen einzelnen Teilaspekt besonders hervorheben und ist daher nicht angezeigt.

A09 BZO Ergänzende Bauvorschriften

Antrag 174698 und 174668	Art. 45 Fahrzeugabstellplätze Beantragt wird, in Gebieten mit Sonderbauvorschriften ab einer bestimmten ÖV-Gütekategorie einen Pflichtanteil autoarmer Nutzungen vorzuschreiben.
Begründung	Trotz guter Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr werden wenig autoarme Nutzungen umgesetzt. Wohnen ohne Auto wird nicht gefördert, obwohl alternative Verkehrsverbindungen vorhanden sind. Gebiete mit Sonderbauvorschriften eignen sich besonders, um autoarme Nutzungen verbindlicher zu fördern.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Art. 38 nBZO verpflichtet bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts mit dem Ziel, trotz zusätzlicher Wohnnutzfläche möglichst wenig zusätzliche Parkplätze zu erstellen und alternative Mobilitätsangebote zu fördern. Das Anliegen, autoarme Nutzungen zu stärken, wird damit bereits aufgenommen. Der Begriff «autoarme Nutzungen» ist planungsrechtlich nicht eindeutig definiert. Die konkrete Ausgestaltung hängt zudem stark von der jeweiligen ÖV-Erschliessung und den örtlichen Gegebenheiten ab. Diese Fragen werden daher sachgerecht im Rahmen des projektbezogenen Mobilitätskonzepts geklärt. Ein starrer Pflichtanteil auf Stufe BZO wäre demgegenüber zu unflexibel und würde den unterschiedlichen örtlichen Situationen nicht ausreichend Rechnung tragen.

Antrag 173110	Art. 45 Fahrzeugabstellplätze Beantragt wird, dass grundsätzlich auch für Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser an 1 PP/100 m ² festgehalten werden soll. Gleichzeitig soll bis 550 m ² massgeblicher Geschossfläche (mGF) das Maximum um 1 PP erhöht werden können.
Begründung	Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser benötigen gegenüber grossen Überbauungen mehr Spielraum, um den unterschiedlichen Belegungen (inkl. Familien mit «erwachsenen Kindern») der Wohnungen Rechnung tragen zu können und eine angemessene Anzahl Fahrzeugabstellplätze erstellen zu können. Damit wird verhindert, dass auf öffentlichen Strassen parkiert wird.
Beschluss	Der Antrag ist bereits teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Normbedarf von 1 PP pro 100 m² mGF gilt bereits für alle Wohngebäude einschliesslich Einfamilien- und kleiner Mehrfamilienhäuser. Der erste Teil des Anliegens ist damit bereits in der neuen BZO berücksichtigt.

Die beantragte Erhöhung des Maximums über 1.5 PP pro Wohnung für Überbauungen bis 550 m² mGF wird nicht berücksichtigt. Da der Normbedarf einheitlich nach der massgeblichen Geschossfläche bemessen wird, besteht kein planerischer Grund, weshalb bei kleineren Gebäuden ein höherer spezifischer Parkplatzbedarf pro Wohnung resultieren sollte. Eine solche Differenzierung würde die Systematik der Bemessung durchbrechen. Zudem widerspricht eine Ausweitung der Pflichtparkplatzzahlen den übergeordneten Zielen der Verkehrsplanung, wonach der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an der Gesamtmobilität nicht weiter zunehmen soll. Einer allfälligen Strassenparkierung ist mit Instrumenten der Parkraumbewirtschaftung zu begegnen.

Antrag 173115

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Beantragt wird, dass die minimal zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze der Kategorie «Benutzerinnen/Benutzer gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen von 1997 übernommen werden. Art. 45 Abs. 4 ist wie folgt zu ändern: «Klasse B: 55 ~~70~~ %, Klasse C: 70 ~~80~~ %, Klasse D: 85 ~~90~~ %, Klasse E: 100 %»

Begründung

Um das Ziel des kommunalen Richtplanes, das MIV-Wachstum bis 2040 auf 10 % zu beschränken, obwohl in diesem Zeitraum ein Wachstum des MIV um einen Drittel erwartet wird, zu erreichen, braucht es Überbauungen, die autoarme Nutzungen umsetzen.

Zudem führen weniger PP in Unterniveaugaragen zu günstigeren Wohnungsmieten, da diese auch vermietete Parkplätze in der Regel quersubventionieren.

Die vorgeschlagene Regelung mit den minimal zu erstellenden Fahrzeugabstellplätzen ergibt für die Bauherrschaften einen grösseren Spielraum. Für diesen grösseren Spielraum gelten auch die im gleichen Artikel auf Seite 35 unter 6 aufgeführten Bedingungen. Damit wird verhindert, dass der grössere Spielraum zu mehr parkierten Autos im öffentlichen Raum führt.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die festgelegten Reduktionsfaktoren orientieren sich an den Bandbreiten der kantonalen Wegleitung und sind auf die örtlichen Verhältnisse von Urdorf abgestimmt.

Gegenüber der heute gültigen BZO führen die vorgesehenen Faktoren bereits zu einer deutlichen Reduktion der minimal zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze und leisten damit einen Beitrag zu den verkehrspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde. Die gewählten Werte berücksichtigen gleichzeitig, dass auch in gut erschlossenen Lagen eine Grundversorgung mit Parkplätzen sichergestellt werden muss, um zusätzlichen Parkierungsdruck im öffentlichen Raum zu vermeiden. Darüber hinaus können in allen Zonen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts gemäss Abs. 5 und 6 autoarme Nutzungen umgesetzt und von der Pflicht zur Erstellung eines Teils der Parkplätze befreit werden.

Antrag 173126

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Art. 45 Abs. 5 ist wie folgt zu ändern: «In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessung D € aufweisen, können ...»

Begründung

In der Synopse ist in der ÖV-Güteklasse D eine Reduktion der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze auf 90 % vorgesehen. Demnach müssen autoarme Nutzungen ab einer ÖV-Erschliessung D möglich sein.

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen wurde geprüft und als zweckmässig beurteilt. Der grösste Teil des Siedlungsgebiets von Urdorf liegt in den ÖV-Güteklassen B und C. Kleinere Teilgebiete in Niederurdorf sowie in den Hanglagen zwischen den Bahnhöfen Urdorf und Weihermatt sind der Güteklasse D zugewiesen. Auch das Industriegebiet Ristet-Bergermoos liegt grösstenteils in der Güteklasse D.

Grundsätzlich soll auch in diesen Gebieten eine Reduktion der Fahrzeugabstellplätze möglich sein. Voraussetzung ist, dass der reduzierte Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird und ein überprüfbares Massnahmenbündel sicherstellt, dass der reduzierte Bedarf dauerhaft eingehalten wird.

Antrag 174702.1

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Art. 45 Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: «Bei kleinen Gebäuden (< 300 m² mGF) darf ein zusätzlicher Parkplatz erstellt werden.»

Begründung

Es wird begrüsst, dass die Mindestanzahl Parkplätze reduziert wird. Gleichzeitig solle der kantonal vorgesehene Spielraum ausgeschöpft und im Sinne einer liberalen Regelung kleineren Einheiten (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser < 6 Wohnungen) mehr Flexibilität eingeräumt werden. Dies kann dazu beitragen, dass weniger Fahrzeuge im öffentlichen Raum abgestellt werden.

Zudem wird geltend gemacht, dass eine strikte Begrenzung nach oben einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen könne.

Beschluss Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung vgl. Begründung zu Antrag. 173110

Antrag 174702.2

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Beantragt wird, den Spielraum für die minimal zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze für Bewohner gemäss kantonaler Wegleitung auszunutzen. Art. 45 Abs. 4 ist wie folgt zu ändern: «Klasse B: ~~55~~ 70 %, Klasse C: ~~65~~ 80 %, Klasse D: ~~85~~ 90 %, Klasse E: 100 %»

Begründung Der Kanton empfiehlt kleinere Mindestwerte für die Anzahl Parkplätze in Abhängigkeit zur ÖV-Gütekategorie. Es ist nicht erkennbar, weshalb Urdorf diese Mindestwerte nicht ausnutzt, sondern weiterhin sehr zurückhaltend ist.

Beschluss Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung vgl. Begründung zu Antrag 173115

Antrag 174702.3

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Art. 45 Abs. 5 ist wie folgt zu ändern: «In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessung D € aufweisen, können ...»

Begründung Der Unterschied von Klasse C und D sind maximal 250 Meter, was zwei Minuten zu Fuss entspricht. Das ist unserer Meinung nach kein Grund, autoarme Nutzungen zu verunmöglichen. Bei einem guten Mobilitätskonzept sind die 2 Minuten nicht relevant.

Beschluss Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung vgl. Begründung zu Antrag 173126

Antrag 174702.4

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

Beantragt wird eine Ergänzung zu Art. 45 Abs. 5, damit für kleinere Gebäude (< 300 m² mGF) autoarme Nutzung auch ohne Erstellung eines Mobilitätskonzepts ermöglicht werden.

Begründung	Bei 1-4 Wohnungen ist ein sinnvolles Mobilitätskonzept kaum möglich. Trotzdem sollen autoarme Nutzungen ermöglicht werden und auch im Grundbuch verpflichtend abgebildet werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Autoarme Nutzungen setzen gemäss Art. 45 Abs. 5 nBZO ein Mobilitätskonzept voraus, in welchem die vorgesehenen Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs darzulegen sind. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren sowie für die spätere Sicherstellung der vorgesehenen Massnahmen. Eine Ausnahme für kleinere Gebäude würde die Systematik der Regelung aufbrechen und den Vollzug erschweren, da ohne Mobilitätskonzept nicht nachvollziehbar wäre, wie die Voraussetzungen für eine autoarme Nutzung konkret erfüllt werden sollen. Der erforderliche Aufwand bleibt auch bei kleineren Vorhaben verhältnismässig, da ein Mobilitätskonzept in solchen Fällen entsprechend einfacher ausgestaltet werden kann.

Antrag 174971	Art. 45 Fahrzeugabstellplätze Art. 45 Abs. 1 ist wie folgt zu ändern: «1 PP pro <u>120</u> 100 m ² massgebliche Geschossfläche».
Begründung	Die Region ist ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen und die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) muss verringert werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der in der BZO vorgesehene Normbedarf von 1 Parkplatz pro 100 m ² massgeblicher Geschossfläche orientiert sich an der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Die festgelegten Werte entsprechen den dort empfohlenen Grundlagen und gewährleisten eine sachgerechte Bemessung des Parkplatzbedarfs. Zudem sieht die BZO bereits Instrumente vor, mit denen die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze weiter reduziert werden kann, insbesondere über die Reduktionsfaktoren gemäss Art. 45 Abs. 4 nBZO sowie über Mobilitätskonzepte gemäss Art. 45 Abs. 5 und 6 nBZO. Damit besteht bereits die Möglichkeit, den Parkplatzbedarf weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu fördern. Eine generelle Anpassung des Normbedarfs wird daher nicht als zweckmässig erachtet.

Antrag 174980	Art. 45 Fahrzeugabstellplätze Beantragt wird, dass in Abs. 4 die Prozentwerte für alle ÖV-Güteklassen um 20 % reduziert werden (z.B. 70 % auf 50 %).
Begründung	Mit der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung in der Region müsste eine autofreie Gesellschaft angestrebt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu den Anträgen 173115 und 174702.2

Antrag 173129	Art. 46 Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen Beantragt wird, dass für Veloabstellplätze (VP) der im Gestaltungsplan Weihermatt (2024) festgelegte Faktor von <u>1 VP pro Zimmer inkl. halbe Zimmer</u> nach kantonaler Praxis in die nBZO (Abs. 1) übernommen wird.
Begründung	Mit der vorgesehenen Regelung von 1 VP pro 40 m ² massgeblicher Geschossfläche würden weniger Abstellplätze erstellt werden als nach geltender BZO. Zur Erreichung der Ziele des kommunalen Richtplans (wie Begrenzung des MIV-Wachstums u.a. durch mehr Veloverkehr) sind ausreichend Veloabstellplätze pro Wohneinheit erforderlich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	An der Regelung von 1 Veloabstellplatz pro 40 m ² massgeblicher Geschossfläche wird festgehalten. Die Auffassung, dass die neue Regelung zu weniger Veloabstellplätzen führt, trifft nicht zu. Die bisherige BZO schrieb eine Abstellfläche von 1.2 m ² pro Zimmer vor. Dabei handelte es sich um eine Flächenvorgabe und nicht um eine Mindestanzahl von Abstellplätzen. Da für ein Standardvelo je nach Anordnung etwa 1.0 bis 1.4 m ² erforderlich sind, war mit der bisherigen Regelung eine bestimmte Anzahl tatsächlicher Veloabstellplätze nicht garantiert. Die neue Bestimmung definiert demgegenüber eine verbindliche Mindestanzahl von Abstellplätzen (1 VP pro 40 m ² mGF) und schafft damit eine klarere und vollzugsfreundlichere Regelung. Zusätzlich sieht Art. 46 Abs. 3 nBZO ausdrücklich weitere Flächen für Kinderwagen und vergleichbare Abstellbedürfnisse vor.

Antrag 174704.1	Art. 46 Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen Beantragt wird, die Mindestanzahl Veloabstellplätze (Abs. 1) auf mindestens <u>1 VP pro Zimmer</u> (alternativ 1 VP pro 20 m ²) festzulegen.
------------------------	--

Begründung	Motorisierte Fahrräder (E-Bikes), Sportfahrräder, Velos zum Pendeln und genügend Abstellplätze sind wichtig, um den MIV zu reduzieren. Deshalb wird beantragt, sich an der kantonalen Wegleitung zu orientieren.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu Antrag 173129

Antrag 174704.2	Art. 46 Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen Beantragt wird, in Abs. 3 den Wert für Abstellflächen von Kinderwagen, Kinderanhänger und Lastenvelos der jetzigen BZO zu übernehmen (1.2 m ² pro Zimmer).
Begründung	Leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Kinderanhänger und Lastenvelos sind wichtig und sollten mit einem Mindestwert konkret festgelegt werden.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 46 Abs. 3 nBZO verpflichtet bereits zur Bereitstellung von ausreichend leicht zugänglichen Abstellflächen für Kinderwagen, Kinderanhänger und dergleichen. Eine fixe Flächenvorgabe von 1.2 m ² pro Zimmer wird nicht übernommen, da der tatsächliche Flächenbedarf je nach Gebäudetyp, Wohnungsstruktur und Nutzung erheblich variieren kann. Die bewusst offen gehaltene Formulierung ermöglicht eine projektbezogene Bemessung der Abstellfläche und damit funktionale, den jeweiligen Verhältnissen angepasste Lösungen.

Antrag 174712	Art. 49 Dachgestaltung Art. 49 Abs. 4 ist wie folgt zu ändern: «Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als <u>ein Drittel</u> die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.»
Begründung	Die Dachaufbauten sollten unabhängig von der Dachform einheitlich behandelt werden. Zwar ermöglicht die IVHB bei beiden Dachformen eine maximale Breite von der Hälfte der Fassadenbreite, jedoch ist eine Einschränkung auf ein Drittel der Fassadenbreite aufgrund des dominanteren Erscheinungsbildes sachlich vertretbar. Eine Bevorzugung der Breite von Dachaufbauten einzelner Dachformen gegenüber anderen (wie Flachdächern) ist nicht gerechtfertigt.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung	An der Regelung von der Hälfte der Fassadenlänge wird festgehalten. Eine Einschränkung auf ein Drittel würde die Möglichkeiten der Innenentwicklung unnötig begrenzen. Ausserhalb der Kernzone ist eine grosszügigere Regelung sachlich gerechtfertigt. Das Argument der einheitlichen Behandlung aller Dachformen greift nicht vollständig: Flachdachbauten nutzen in der Regel das Attikageschoss, das gemäss PBG gegenüber Dachgeschossen bei Schrägdächern ohnehin privilegiert ist. Ein direkter Vergleich mit Dachaufbauten bei Schrägdächern ist daher nicht sachgerecht. Eine weitergehende Einschränkung wird nicht als erforderlich beurteilt.
------------	--

Antrag 174991	Art. 49 Dachgestaltung Art. 49 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Neue Gebäude ab 6 Einheiten müssen zwingend einen Meteorwasserkreislauf einbauen.</u> »
Begründung	Die Nutzung von Frischwasser für WC-Spülung und Bewässerung sei nicht zweckmässig, da Frischwasser teuer und ein knappes Gut ist. Bei Neubauten sei der Einbau eines separaten Wasserkreislaufs finanziell vertretbar.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Für eine solche Verpflichtung besteht keine gesetzliche Grundlage.

Antrag 175024	Art. 49 Dachgestaltung Art. 49 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Die Material- und Farbgebung der Fassaden soll ökologisch und klimaverträglich gestaltet werden.</u> »
Begründung	Durch die zunehmende Erwärmung sei der Fassadengestaltung ein besonderes Augenmerk zu geben, da schwarze Flächen und Glasfassaden die Erwärmung erhöhen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Für eine solche Verpflichtung besteht keine gesetzliche Grundlage.

Antrag 175029	Art. 49 Dachgestaltung Art. 49 (zusätzlicher Absatz) ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Bei der Beleuchtung der Gebäude und Wege ist eine grosse Zurückhaltung anzustreben.</u> »
Begründung	Die Lichtverschmutzung ist unbedingt zu reduzieren.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Anforderungen zur Vermeidung von Lichtemissionen ergeben sich bereits aus dem Vorsorgeprinzip gemäss Umweltschutzgesetz (USG) und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft. Eine zusätzliche Regelung in der nBZO wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Antrag 174711	Art. 49 Dachgestaltung Art. 49 Abs. 6 ist wie folgt zu ändern: «Bei Gebäuden mit Attikageschoss sind Dachaufbauten nur auf einer der beiden Längsseite zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.»
Begründung	Die Begrenzung der Breite auf 1/3 wird als gestalterisch nachvollziehbar beurteilt. Hingegen ist nicht begründet, weshalb Dachaufbauten nur auf einer Gebäudeseite zulässig sein sollen. Dachaufbauten könnten die Massivität sogar reduzieren, zudem sind andere Dachformen und Dachkombinationen mit stärkerer Wirkung weiterhin zulässig. Für bestehende Flachdachbauten kann die Einschränkung unverhältnismässig sein.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	An der Regelung gemäss Abs. 6 wird festgehalten. Aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB treten Attikageschosse dominanter in Erscheinung als bisher. Die Beschränkung der Dachaufbauten auf eine Längsseite sowie deren Begrenzung auf ein Drittel der Fassadenlänge stellen daher eine sachgerechte Kompensation dar, damit Attikageschosse nicht wie Vollgeschosse wahrgenommen werden. Das Argument, Dachaufbauten könnten die Massivität reduzieren, überzeugt in diesem Zusammenhang nicht: Beidseitige Dachaufbauten würden den Vollgeschoscharakter vielmehr verstärken. Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie. Die gestalterische Begründung ist zudem im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV dokumentiert.

Antrag 174670.1	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50, Punkt a) ist wie folgt zu ergänzen: «In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum mehrheitlich <u>ökologisch wertvoll</u> zu begrünen. ...»
Begründung	Diese Flächen könnten zusammen mit dem Strassenraum wichtige Grundlagen für die ökologische Infrastruktur leisten und Biodiversität, Wasserhaushalt und Hitzereduktion fördern.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die geforderte ökologische Gestaltung von Grünflächen im Gebäudenumschwung ist bereits durch übergeordnetes Recht sichergestellt. Gemäss § 238a PBG sind ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten und angemessen herzurichten. Eine zusätzliche Festlegung in der BZO ist daher nicht erforderlich. Die Anforderungen des § 238a PBG gelten auch für die Gestaltung der Grünflächen im Strassenabstands- bzw. Baulinienraum und stellen sicher, dass ökologische Qualitäten im Rahmen der jeweiligen Projektplanung angemessen umgesetzt werden.

Antrag 174670.2	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50, Punkt d) ist wie folgt zu ergänzen: «Wo Baugrundstücke in den Wohn-, Industrie- und Gewerbebezonen an Nichtbauzonen grenzen, sind die zur Bauzonengrenze zugewandten Umgebungsflächen mit <u>ökologisch wertvollen Baum- und Straucharten, der jeweiligen Nichtbauzone angepasst wertvoll</u> zu bepflanzen. ...»
Begründung	Mit der vorgesehenen Formulierung zu den Baum- und Straucharten könnten je nach angrenzender Nichtbauzone Abgrenzungen geschaffen werden, welche eine Vernetzung beeinträchtigen könnten. Mit der beantragten Formulierung sind auch ökologisch wertvolle Wiesen- und Staudenbepflanzungen möglich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Nichtbauzonen werden nicht zwingend ökologisch bewirtschaftet und ihre Nutzung kann sich im Verlauf der Zeit verändern. Eine verpflichtende Anpassung der Bepflanzung an die jeweils angrenzende Nichtbauzone würde daher keine verlässliche Grundlage für eine dauerhaft sinnvolle Gestaltung der Übergangsbereiche bieten. Die Befürchtung, Baum- und Strauchbepflanzungen könne die Vernetzung beeinträchtigen, wird durch die Qualifikation «ökologisch wertvoll» entkräftet: Diese setzt standortgerechte, einheimische Arten voraus, welche die Vernetzungsfunktionen grundsätzlich unterstützen.

Antrag 173135.1	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50, Punkt d) ist wie folgt zu ergänzen: «Wo Baugrundstücke in den Wohn-, Industrie- und Gewerbebezonen an Nichtbauzonen grenzen, sind die zur Bauzonengrenze zugewandten Umgebungsflächen mit ökologisch wertvollen Baum- und Straucharten, <u>Hochstaudenflur, Ruderalflächen und Blumenwiesen</u> zu bepflanzen. ...»
Begründung	Zur Erhaltung der Biodiversität sowie zur Reduktion der Hitzeentwicklung im Siedlungsgebiet sind Mindestanforderungen an die Begrünung erforderlich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 50 lit. d nBZO stellt bereits sicher, dass Übergangsbereiche zwischen Bau- und Nichtbauzone ökologisch wertvoll gestaltet werden. Eine detaillierte Aufzählung einzelner Vegetationstypen in der BZO wird nicht übernommen: Die Begrünung soll standort- und projektspezifisch erfolgen; eine abschliessende Auflistung würde den erforderlichen ökologischen und gestalterischen Spielraum unnötig einschränken. Nachgelagert zur BZO-Revision beabsichtigt die Gemeinde, ein Merkblatt mit qualitativen Anforderungen an Grünflächen und guten Praxisbeispielen zu erarbeiten, das eine praxisnahe Konkretisierung ohne zusätzliche BZO-Festlegungen ermöglicht.

Antrag 173135.2	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50 ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Die Grünräume sind der Nutzung entsprechend zu begrünen. Ein Drittel der Fläche ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu gestalten.</u> <u>Es ist eine hochwertige Gestaltung, Begrünung und eine angemessene Beschattung anzustreben.</u> »
Begründung	Zur Erhaltung der Biodiversität sowie zur Reduktion der Hitzeentwicklung im Siedlungsgebiet sind Mindestanforderungen an die Begrünung erforderlich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung auf Antrag 173357

Antrag 173141.1	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Beantragt wird folgende Ergänzung in der nBZO, in einer Verordnung oder einem Reglement: « <u>Grünflächenziffer-Ersatzmassnahmen: Es sollen Massnahmen, die einen ökologischen und klimatischen Mehrwert bringen neben der Flachdach- und Fassadenbegrünung definiert werden.</u> »
Begründung	Massnahmen, die Flora und Fauna in der Siedlungsstruktur unterstützen oder hitzemindernd sind, bilden auch einen Mehrwert für die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner.
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung auf Antrag 173891

Antrag 173141.2	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Beantragt wird folgende Ergänzung in der nBZO, in einer Verordnung oder einem Reglement: « <u>Anforderung für Baumbepflanzungen und -schutz (Klima).</u> »
Begründung	Massnahmen, die Flora und Fauna in der Siedlungsstruktur unterstützen oder hitzemindernd sind, bilden auch einen Mehrwert für die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Im Rahmen der BZO-Revision wurde geprüft, ob gestützt auf § 238a PBG – wonach bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen sind – weitergehende Vorgaben in die BZO aufgenommen werden sollen. Die Anforderungen an Erhalt sowie Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen sind bereits im übergeordneten Recht verankert und werden im Rahmen der Projektbeurteilung berücksichtigt. Zusätzliche Festlegungen auf Stufe BZO sind daher nicht erforderlich. Nachgelagert zur BZO-Revision beabsichtigt die Gemeinde zu prüfen, ob qualitative Konkretisierungen zu Baumbepflanzungen und Baumschutz in einem Merkblatt erläutert werden sollen.

Antrag 175008	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50 ist wie folgt zu ergänzen: « <u>30 % der Aussenfläche sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen.</u> »
Begründung	Die Erhaltung und Förderung der Biodiversität ist äusserst notwendig.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung auf Antrag 173357
Antrag 175016	Art. 50 Siedlungsdurchgrünung Art. 50 ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Die Bepflanzung durch einheimische Bäume ist anzustreben.</u> »
Begründung	Beschattung wird bei weiterer Klimaerwärmung immer wichtiger.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung auf Antrag 173135.2
Antrag 170411	4.9 Ergänzende Bauvorschriften In der nBZO sind unter den ergänzenden Bauvorschriften folgende zusätzliche Artikel aufzunehmen: a) Fassadenbegrünung (gestützt auf § 257 Abs. 4 PBG) b) Baumschutz und Baumerhaltungspflicht (gestützt auf § 238a PBG) c) Tierschutz am Bau, insbesondere Schutz von Gebäudebrütern, Fledermäusen und Kleintieren sowie Vermeidung von Barrieren und Lichtfallen (gestützt auf § 239 PBG) d) Begrenzung von Lichtemissionen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (gestützt auf § 239 PBG)
Begründung	Begrünte Fassaden leisten ökologische, wärmeregulierende und vernetzende Beiträge. Bäume verbessern das Kleinklima, binden Staub und bieten Lebensraum. Bauten dürfen weder für Gebäudebrüter und Fledermäuse noch für Kleintiere unüberwindbare Barrieren schaffen. Künstliches Licht beeinträchtigt nachtaktive Tiere sowie die menschliche Gesundheit.
Beschluss	Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Betreffend der Forderungen nach zusätzlichen Artikeln zur Fassadenbegrünung und zum Baumschutz wird auf die vorangehenden Begründungen zur Siedlungsdurchgrünung verwiesen. Die Vorgaben aus § 238a PBG sind direkt anwendbar und entfalten ihre Wirkung auch ohne zusätzliche BZO-Bestimmung. Die sachliche Berechtigung der Anliegen zu Tierschutz und Lichtemissionen wird anerkannt. Derart detaillierte Vorschriften sind in der BZO indes nicht zweckmässig; entsprechende Auflagen werden mit Verweis auf die massgebenden Normen im Baubewilligungsverfahren angeordnet.

Antrag 173164	Antrag In der nBZO, sind folgende Anforderungen festzulegen: <ul style="list-style-type: none">• Glasfassaden und andere transparente oder spiegelnde Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.• Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen im Freien sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.
Begründung	Glasfassaden und spiegelnde Bauteile stellen eine bekannte Gefahr für Vögel dar. Unnötige Lichtemissionen beeinträchtigen nachtaktive Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse, sowie die menschliche Gesundheit. Massnahmen zum Schutz von Fauna und Menschen leisten einen direkten Beitrag zur Lebensqualität im Siedlungsgebiet.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Zu Verglasungen wird derzeit eine Teilrevision des PBG im Kantonsrat beraten. Zudem sind Vorgaben zur Verglasung ohnehin Bestandteil der Baubewilligung. Betreffend das Anliegen zur Vermeidung von Lichtemissionen wird auf die Begründung zu Antrag 170411 verwiesen.
Antrag 173176	Antrag In der nBZO soll ein externer Fachbericht bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen verankert werden.
Begründung	Damit soll neben der Baukommission eine unabhängige, fachliche Beurteilung vorgegeben werden, die eine hohe Qualität der Vorlagen sicherstellt.
Beschluss	Das Anliegen ist sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Der Einbezug externer Fachberatung bei qualitätssichernden Verfahren wie Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen entspricht bereits der gängigen Praxis. Eine explizite Verankerung in der BZO ist daher nicht erforderlich.

B PLÄNE

B01 Zonenplan

Antrag 168729	Antrag zur Umzonung entlang Birmensdorferstrasse (Z4/75%) Beantragt wird, entlang der Birmensdorferstrasse die Zentrumszone bis zur I/7 Zone zu erweitern und durch die neue Zone grün zu umranden.
Begründung	Die ca. 2 Häuser tiefe Umzonung soll als Lärmschutz gegenüber der Birmensdorferstrasse dienen, um die dahinterliegenden Wohnzonen W3/60% und W2/45% vor Lärm zu schützen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die beantragte Umzonung entlang der Birmensdorferstrasse steht nicht im Einklang mit den Festlegungen des kommunalen Richtplans. Zudem bestehen mit den im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommenen Anpassungen des Zonenplans bereits ausreichende Bauzonenreserven, sodass eine zusätzliche Ausdehnung der Zentrumszone nicht erforderlich ist. Der Schutz vor übermässigen Lärmeinwirkungen ist darüber hinaus im Rahmen der Projektplanung und des Baubewilligungsverfahrens gemäss den einschlägigen Vorschriften des Lärmschutzrechts sicherzustellen.

Antrag 164430	Antrag zur Aufzonung Grundstücknummer 3743 (W3/60%) Beantragt wird, das Grundstück Katasternummer 3743 an der Bahnhofstrasse 38 der Wohnzone W3/60% zuzuteilen.
Begründung	Das Grundstück Bahnhofstrasse 38 (Kat.-Nr. 3743) ist im revidierten Zonenplan der Wohnzone W2/45% zugeteilt, grenzt jedoch an Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft Schönheim (BGS) in der Zone W3/60%, welche voraussichtlich durch Ersatzneubauten verdichtet werden. Zudem wurden benachbarte Grundstücke (Bahnhofstrasse 40 und 42) von der BGS erworben, deren Einbezug in eine Arealentwicklung geprüft wird. Vor diesem Hintergrund wird eine Aufzonung des Grundstücks 3743 in W3/60% beantragt, um eine gleichwertige Entwicklungsmöglichkeit im Quartier sicherzustellen.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Bahnhofstrasse weist als historisch gewachsene Siedlungsachse mit kleinteiliger Struktur eine besondere ortsbauliche Qualität auf, deren Charakteristik angemessen zu berücksichtigen ist. Die Bebauung einschliesslich jüngerer Ersatzneubauten zeigt, dass die Zonierung W2/45% eine angemessene Verdichtung ermöglicht,

ohne die Massstäblichkeit und das Ortsbild zu beeinträchtigen. Eine Aufzonung auf W3/60% würde hingegen deutlich grössere Bauvolumen zulassen und die gewachsene Struktur sowie den Strassenraum wesentlich stören.

Die bauliche Weiterentwicklung durch die Genossenschaft Schönheim, welche die Liegenschaft Bahnhofstrasse Nr. 42 erworben hat, ist innerhalb der bestehenden Zonierung W2/45% gewährleistet. Eine Aufzonung auf W3/60% ist hierfür nicht erforderlich. Die beantragte Aufzonung der Kat.-Nr. 3743 von W2/45% auf W3/60% wird daher aus städtebaulichen und ortsbildbezogenen Gründen abgelehnt.

Antrag 165423

Antrag zur Aufzonung (W3/60%)

Es wird beantragt, das derzeit der Zone W2/45% zugewiesene Gebiet im Bereich der Berg- und Bahnhofstrasse in die Zone W3/60% umzuzonen.

Begründung

Der Antrag wird mit dem allgemeinen Bedarf an zusätzlichem (zahlbarem) Wohnraum und dem Ziel einer massvollen Innenentwicklung begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass im revidierten Zonenplan bereits Teile der Zone W2/45% in W3/60% aufgezont werden, während andere Bereiche (insb. Bahnhofstrasse/Bergstrasse/Schulstrasse/Im Bauernacker/Schönheimstrasse) unverändert bleiben. Aufgrund bestehender Mehrfamilienhausbebauung sowie der Nähe zu bereits dichter zonierten Gebieten wird eine Aufzonung des markierten Gebiets als sachgerecht erachtet, um eine bessere Ausnützung zu ermöglichen und langfristig mehr Mietwohnungen zu schaffen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen nach mehr (zahlbarem) Wohnraum und Innenentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Eine grossflächige Aufzonung des betroffenen Gebiets ist jedoch weder im kommunalen noch im regionalen Richtplan vorgesehen. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Bauzonenreserven sorgfältig und in Übereinstimmung mit den übergeordneten Anforderungen dimensioniert. Gezielte Arrondierungen wurden dort vorgenommen, wo sie planungsrechtlich begründbar und richtplankonform waren. Eine darüber hinausgehende, flächige Aufzonung im Bereich Berg- und Bahnhofstrasse wird daher nicht berücksichtigt.

Antrag W1

Antrag zur Umzonung Im Hackacker (WG2/45%)

Beantragt wird, die Grundstücke Im Hackacker 19 (Kat.-Nr. 2835), 21 (Kat.-Nr. 2836), 23 (Kat.-Nr. 3006) sowie Grundstück Kat.-Nr. 3007 in die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45% umzuzonen.

Begründung	Auf den betroffenen Grundstücken wird seit über 60 Jahren sehr erfolgreich ein Autogewerbe betrieben.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die beantragte Umzonung entspricht nicht der zonenplanerischen Systematik und würde eine nicht begründbare Insellösung schaffen. Die seit Jahrzehnten bestehende Gewerbenutzung ist zudem durch die Bestandesgarantie rechtlich gesichert; eine Umzonung ist daher nicht erforderlich. Im Gegenteil würde die Zuweisung zur WG2/45% neue Verpflichtungen begründen – insbesondere die Erfüllung eines Mindestgewerbeanteils.

C ERLÄUTERUNGSBERICHT

C01 Einleitung

Antrag 174663	1.2 Aufgabenstellung Angeregt wird, den Zielkonflikt der relevanten Themen aus dem kommunalen Richtplan angemessen in der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.
Begründung	Anreize zur Innenentwicklung und Verdichtung stehen im Widerspruch mit Massnahmen zu Stadtklima, Siedlungsdurchgrünung, Bepflanzung und Biodiversität. Qualitative Grünflächen können die immer kleiner werdenden Naturflächen kaum kompensieren.
Beschluss	Das Anliegen ist sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Die nBZO adressiert den Zielkonflikt bereits durch konkrete Massnahmen auf beiden Seiten: Verdichtung wird durch Arealüberbauung, Sonderbauvorschriften und erhöhte Ausnützungsziffern gefördert; gleichzeitig werden als Ausgleichsmassnahmen neue Bestimmungen in der BZO (Grünflächenziffern, Art. 50 nBZO zur Siedlungsdurchgrünung und Art. 49 Abs. 5 nBZO Flachdachbegrünung) eingeführt.

C02 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Antrag 170383	2.4 Region Der Text zum regionalen Richtplan (S. 21) ist wie folgt zu ergänzen: « <u>Chalchtarrenbach (Aspächerbach)</u> , Revitalisierung und Aufwertung für naturbezogene Naherholung»
Begründung	Der Aspächerbach befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Uitikon.

Beschluss	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Der Text wird in Abstimmung mit den Inhalten des regionalen Richtplans präzisiert.
Antrag 170384	2.4 Region Der Text zum regionalen Richtplan (S. 22) ist wie folgt anzupassen: «Chüeweid, Trockenstandort mit überkommunalem Schutz (Nr. 32 33)».
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Hinweis wird verdankt und die Korrektur entsprechend umgesetzt.
Antrag 171546	2.6 Kommunalen Richtplan Der Text zu den Strategieansätzen (S. 27) ist wie folgt zu ergänzen: «... Gleichzeitig ist die Schaffung attraktiver <u>und ökologisch wertvoller</u> Frei- und Grünräume sicherzustellen.»
Begründung	Eine qualitätsvolle, klimaneutrale, ökologische und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, wie in den Gesamtzielen Siedlung des kommunalen Richtplans erwähnt, erfordert neben attraktiven Frei- und Grünräumen auch Rücksicht auf Wasserhaushalt, Versiegelung, Ökologie und Vernetzung. Die entsprechenden Anforderungen sollen in einer Richtlinie erläutert werden.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	In Abstimmung mit den in Kapitel 2.4, Wohn- und Mischgebiete aufgeführten Stossrichtungen wird der Text zu den Strategieansätzen wie beantragt ergänzt.
Antrag 170386	2.7 Weitere Grundlagen Der Text zu den überkommunalen Schutzobjekten (S. 32) ist wie folgt anzupassen: «... Auf dem Gemeindegebiet von Urdorf bestehen keine Einträge. Im Naturschutzinventar 1980 sind zwei <u>drei</u> Objekte mit regionaler Bedeutung erfasst: <ul style="list-style-type: none">• Trockenstandort Foren/Langenboden• Trockenstandort Bahnlinie• <u>Ried am Honeret (Allmendli)</u>»
Begründung	Die Anpassung stützt sich auf das Naturschutzinventar 1980.

Beschluss	Das Anliegen wird berücksichtigt.
Begründung	Der Hinweis wird verdankt und im Bericht nachgeführt.

Antrag 170391	2.7 Weitere Grundlagen Die Karte zum Naturinventar (S. 33) ist umfassender mit den wertvollen zusammenhängenden Lebensräumen auszustatten.
Begründung	Die wertvollen zusammenhängenden Lebensräume erstrecken sich nicht nur auf die in der Karte eingezeichneten Bereiche.
Beschluss	Kenntnisnahme.
Begründung	Die Überarbeitung des Naturinventars ist derzeit im Gang und nicht Bestandteil der vorliegenden BZO-Revision. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Gegenstand dieses Verfahrens.

C03 Anpassung Bau- und Zonenordnung

Antrag 170392	4.2 IVHB Der Text zur Grünflächenziffer (S. 46) ist wie folgt anzupassen: «... Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und <u>oder</u> bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer bestimmt also den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische, <u>vernetzende</u> und in beschränktem Umfang ökologische Funktionen. ...»
Begründung	Die beantragte Formulierung entspricht § 257 Abs. 2 PBG («... natürliche <u>oder</u> bepflanzte ...»). Zudem soll klargestellt werden, dass die Grünflächenziffer nicht nur in beschränktem Umfang, sondern gezielt zur Erreichung der Gemeindeziele in den Bereichen Ökologie, Vernetzung, Biodiversität, Wasserhaushalt und Hitzeschutz eingesetzt wird.
Beschluss	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die beantragten Präzisierungen werden im Erläuterungsbericht vorgenommen.

Antrag 170394	4.2 IVHB Der Text zur Grünflächenziffer (S. 46) ist wie folgt anzupassen: «... Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Dach- und Fassadenbegrünungen können unter bestimmten Voraussetzungen der Grünfläche angerechnet werden. ...»
Begründung	Die beantragte Formulierung sind nach § 76 a und § 257 Abs. 4 PBG explizit vorgesehen, die Details sind zu regeln (z.B. Richtlinie).
Beschluss	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. § 76a PBG ermächtigt die Gemeinden, die Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben, trifft jedoch keine Aussage zur Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer. Extensive Dachbegrünungen sind gemäss IVHB nicht anrechenbar. Eine Anrechenbarkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen ist einzig über Kompensationsmassnahmen gemäss § 257 Abs. 4 PBG möglich, was im nach der öffentlichen Auflage überarbeiteten Text eingeflossen ist. Eine weitergehende Präzisierung im Erläuterungsbericht wird nicht als notwendig beurteilt.
Antrag 170395	4.2 IVHB Der Text zur Grünflächenziffer (S. 46) ist wie folgt anzupassen: «... Auch Pflanzentröge, Schottergärten, Terrassen oder ein Sitzplatz mit Steinplatten sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche, <u>versiegelte</u> Bodenflächen. ... Hingegen gilt ein Steingarten mit Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse oder ein Sitzplatz mit Steinplatten. Auch Gartenflächen ...»
Begründung	Eine zunehmende Bedrohung stellen Schottergärten dar, welche oft mit Folie unterlegt werden. Sie seien dadurch versiegelte Flächen und haben einen negativen Effekt auf das Mikroklima.
Beschluss	Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Die beantragten Präzisierungen werden im Erläuterungsbericht vorgenommen.
Antrag 170397	4.2 IVHB Der Text zur Grünflächenziffer (S. 46) ist wie folgt anzupassen: «... Gestützt auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG können in den Industrie- und Gewerbe-zonen <u>allen Zonen</u> auch Ersatzmassnahmen vorgesehen werden.

Begründung	Ersatzmassnahmen sind nach § 76 a und § 257 Abs. 4 PBG explizit vorgesehen, die Details sind zu regeln (z.B. Richtlinie).
Beschluss	Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	Gestützt auf den Antrag 173891 wird die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Kompensationsmassnahmen auf die Zentrumszone und Wohn-/Gewerbezone ausgeweitet. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.

Antrag 174665	4.2 IVHB Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächenziffer nur dann wirksam zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und zur Förderung der Siedlungsdurchgrünung beiträgt, wenn ausschliesslich naturnah begrünte, versickerungsfähige und durchwurzelbare Bodenflächen angerechnet werden.
Begründung	Die Anrechnung von Flächen über Tiefgaragen oder von Steingärten mit geringer Bepflanzung unterstützt die ökologischen Ziele nur bedingt. Erforderlich sind naturnahe Bepflanzungen inkl. Bäumen sowie ein versickerungsfähiger, humusierter Bodenaufbau.
Beschluss	Kenntnisnahme.
Begründung	Die Definition der anrechenbaren Grünflächen ist in der IVHB klar geregelt. Flächen mit unzureichender Bodenüberdeckung, ohne durchwurzelbaren Bodenaufbau oder reine Steingärten ohne humusierten Untergrund sind nicht anrechenbar. Damit wird dem Anliegen bereits Rechnung getragen.

Antrag 170402	4.9 Ergänzende Bauvorschriften Der Text zur Siedlungsdurchgrünung (Vorgartenbereich) (S. 67) ist wie folgt anzupassen: «... entlang des öffentlichen Raums mehrheitlich <u>ökologisch wertvoll und standortgerecht</u> zu begrünen und <u>quartiertypisch</u> zu bepflanzen ist. Dies entspricht auch der bisherigen Praxis. Auf die Vorgabe eines Flächenanteils wird im Interesse der gestalterischen Freiheit der Grundeigentümerschaft verzichtet.»
Begründung	Zusammen mit der ökologisch wertvollen Bepflanzung der öffentlichen Strassenräume wird so die nach NHG und PBG geforderte Vernetzung von Lebensräumen, die Biodiversität, die Beschattung und die Reduktion der Versiegelung und der Hitze gefördert (§ 238 a PBG).
Beschluss	Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung	Die vorgeschlagenen Ergänzungen «ökologisch wertvoll» und «standortgerecht» werden in den bestehenden Text integriert, da sie die Qualitätsanforderungen an die Begründung sinnvoll präzisieren und mit den Zielen des kommunalen Richtplans übereinstimmen.
------------	--

Antrag 170407	4.9 Ergänzende Bauvorschriften Der Text zur Siedlungsdurchgrünung (Übergang zum Siedlungsrand) (S. 67) ist wie folgt anzupassen: «... Die neue BZO verlangt, dass diese Ränder <u>rücksichtsvoll an die jeweilige Umgebung angepasst</u> ausgestaltet und <u>ökologisch wertvoll</u> begrünt werden.
Begründung	Die ökologische Vernetzung im Übergangsbereich von Siedlung und Landschaft muss zusammen mit der Förderung der Biodiversität speziell dort umgesetzt werden (§ 238 PBG). Zudem kann die Ausgestaltung dieser Übergänge gemäss kommunalen Richtplan (Erläuterungsbericht S. 26) nachgelagert bei der Bewilligung von Bauvorhaben eingefordert werden.
Beschluss	Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Die Ergänzung «ökologisch wertvoll» wird in den Text des Erläuterungsberichts aufgenommen, da sie mit Art. 50 lit. d nBZO und den Zielen des kommunalen Richtplans übereinstimmt. Die weitergehende Anforderung, die Ausgestaltung «rücksichtsvoll an die jeweilige Umgebung angepasst» vorzusehen, wird hingegen nicht übernommen. Wie bereits in den Begründungen zu den entsprechenden BZO-Anträgen dargelegt, werden Nichtbauzonen nicht zwingend ökologisch bewirtschaftet und ihre Nutzung kann sich verändern; eine verpflichtende Anpassung an die jeweilige angrenzende Nichtbauzone würde keine verlässliche Grundlage für eine dauerhaft sinnvolle Gestaltung bieten.

C04 Auswirkungen

Antrag 174666	6.3 Umwelt Klima und Siedlungsökologie: Bemerkung zu Grünflächenziffer siehe Begründung unter 4.2 IVHB (Antrag 174665).
Beschluss	Das Anliegen ist sinngemäss berücksichtigt.
Begründung	vgl. Begründung zu Antrag 174665

D ALLGEMEINE RÜCKMELDUNGEN

D01 Allgemeine Textrückmeldung

Antrag 171570

Antrag

Obwohl im Erläuternden Bericht des kommunalen Richtplans (Seiten 26–29) nachfolgende Textpassagen vorliegen und auf Seite 30 noch detailliert auf die Auswirkungen und die neuen Möglichkeiten hingewiesen wird, fehlen dann in der BZO-Umsetzung wichtige und nach dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz mögliche Ansätze. So fehlen insbesondere:

- Ausführungen zur Grünflächenziffer (Bedeutung / Kompensationsmöglichkeiten)
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Baumschutz und Baumerhaltungspflicht
- Ausführungen zu Regenwasser / Versickerung
- Ausführungen zu Fassadenbegrünung
- Ausführungen zu Lichtemissionen
- Ausführungen zu Tierschutz (Fallen / Hindernisse / Gebäudebewohner)
- allfällige weitere Ausführungen

Die Punkte sind in der neuen BZO zu aufzunehmen resp. zu ergänzen. Die Details sind in einer Richtlinie X anzufügen.

Begründung

Die nach neuer Gesetzgebung vorhandenen Möglichkeiten müssen zugunsten der qualitativen, klimaneutralen, ökologischen und hitzeangepassten Siedlungsentwicklung ausgeschöpft werden. Es wird höchste Zeit, dem Verlust an Lebensraum und Arten auch auf Siedlungsebene entgegenzuwirken. Die neue BZO Urdorf wirkt hier mutlos und verfolgt zu wenig die Ansprüche der Natur und in Folge der Menschen. Es ist bedauerlich, dass die neue BZO nicht von einer Begleitgruppe mitgetragen wurde und so das vorhandene kommunale Wissen einfließen konnte.

Beschluss

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die aufgeführten Punkte wurden im Rahmen der BZO-Revision eingehend geprüft. Der Verzicht auf eine weitergehende Aufnahme in die BZO erfolgte bewusst, da die massgebenden Aspekte durch übergeordnetes Recht bereits hinreichend abgedeckt sind. Dies bedeutet nicht, dass diese Aspekte bei der Beurteilung von Bauvorhaben keine Rolle spielen: Sie fließen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Verweis auf die jeweils anwendbaren Rechtsgrundlagen in die Projektbeurteilung ein. Auf die detaillierten Begründungen zu den einzelnen Themen in den vorangehenden Kapiteln wird verwiesen.

Antrag 173191

Antrag/Würdigung

Die SP Urdorf verdankt dem Gemeinderat die sorgfältig erarbeitete neue BZO. Positiv hervorgehoben werden insbesondere die Qualitätssicherung bei Arealüberbauungen und Wohnzonen mit Sonderbauvorschriften, die Förderung des Weiterbaus am Bestand zur Reduktion grauer Emissionen, die Verankerung des preisgünstigen Wohnraums, die Ermöglichung autoarmer Nutzungen sowie die Massnahmen gegen die Bodenversiegelung.

Beschluss

Die Würdigung wird verdankt.

Antrag 174710

Antrag/Würdigung

Dem Gemeinderat dankt für die sorgfältige Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung. Im speziellen die Einführung der Grünflächen zum Entgegenwirken der Versiegelungen und die Möglichkeit zur Reduzierung der Parkierungsflächen (autoarmes) Wohnen. Auch die Sonderbauvorschriften sind sinnvoll für eine qualitative Siedlungsentwicklung.

Beschluss

Die Würdigung wird verdankt.