



**Gemeinde Uitikon**  
Die Gemeinde mit Weitsicht

## Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Erläuterungsbericht / Fassung für Festsetzung



Uitikon, 8. April 2021

Gemeinde Uitikon  
Abteilung Bau und Planung  
Many Malis, Abteilungsleiter  
Zürcherstrasse 59  
8142 Uitikon

Bearbeitung und Begleitung durch:



e10-planning  
Büro für Raumplanung und Baurecht  
Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster  
+41 79 346 15 28  
roland.iten@e10-planning.ch

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO)	4
1.2	Harmonisierung	4
1.3	Revisionsziele	4
1.4	Ergänzungspläne	5
2.	Entwicklung und Kapazität	6
2.1	Gemeindeentwicklung in Zahlen	6
2.2	Entwicklung Leuen-Waldegg	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionaler Richtplan	7
4.	Zonenplannachführung	8
5.	Änderungen in der Bauordnung	8
5.1	Allgemeines	8
5.2	Zonengliederung	9
5.3	Massgebendes Terrain	9
5.4	Fassadenhöhen	10
5.5	Dachflächenfenster	11
5.6	Grünflächenziffer statt Überbauungsziffer	13
5.7	Gebäudelänge	15
5.8	Nutzung im anrechenbaren Untergeschoss frei	16
5.9	Unterirdischer Strassenabstand	16
5.10	Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	16
5.11	Pflichtparkplätze	17
5.12	Attikageschosse über Flachdächern	17
5.13	Emissionsbeschränkung	19
5.14	Bauweise 2-geschossige Wohnzone	19
5.15	Aussichtsschutz	19
5.16	Anforderungen an Umgebungsbepflanzung	19
5.17	Naturschutzbeauftragter	19
6.	Einführung des Mehrwertausgleich	20
6.1	Gesetzliche Anforderungen	20
6.2	Freifläche und Abgabesatz	20
6.3	Bemessung und Verwendungszweck	21
7.	Ablauf und Vorgehen	22
7.1	Erarbeitung Entwurf	22
7.2	Vorprüfung und Mitwirkung	22
7.3	Einwendungen	22
7.4	ARE-Vorprüfung	29
7.5	Festsetzung	29

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die BZO der Gemeinde Uitikon wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 1995 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3146 am 24. Oktober 1995 genehmigt. Teiländerungen wurden mit RRB Nr. 1929 am 10. September 1997, mit ARV/414/2001 am 5. April 2001, mit ARV/128/2006 am 4. September 2006 und mit ARV/44/2007 am 26. März 2007 genehmigt.

### 1.2 Harmonisierung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre jeweilige Nutzungsplanung ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Soweit die geänderten Bestimmungen noch nicht wirksam sind, gelten an deren Stelle die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

### 1.3 Revisionsziele

Die Gemeinde Uitikon beabsichtigt mit der Teilrevision der BZO folgende Ziele zu erreichen:

- Umsetzung der Vorlage zur Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO der Gemeinde Uitikon;
- Anpassung der BZO an die etablierte Anwendungspraxis und punktuelle Flexibilisierung zugunsten der Planenden (z.B. Aufhebung Gebäudelänge, Grösse und Anzahl Dachflächenfenster, freiere UG-Nutzung);
- Nachführung der Zonenplandarstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, 11.5.2016);
- Eine weiterhin prägnante, verständliche und schlanke BZO.

Eine übergreifende Betrachtung der Raumplanungsthemen in Abstimmung auf die übergeordneten Planungsinstrumente wird in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung angegangen.

#### 1.4 Ergänzungspläne

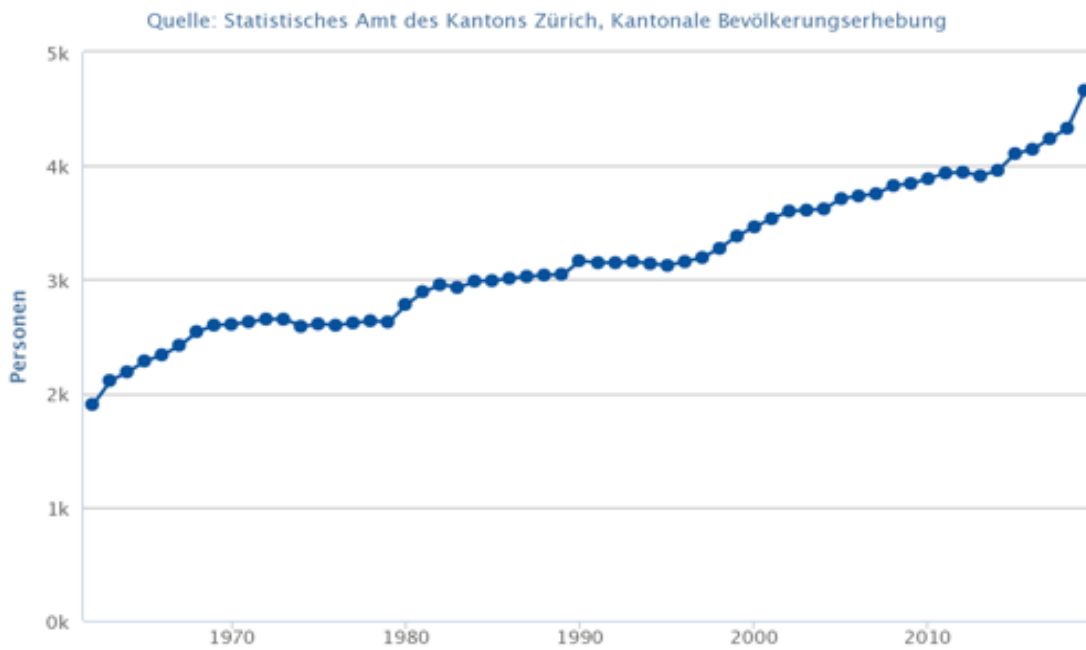
Die Ergänzungspläne der Nutzungsplanung bleiben unverändert gültig. Es sind dies:

- Detailplan Ortskern 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 11. November 1987 mit Beschluss Nr. 3527
- Waldabstandlinie Wängi, Ergänzungsplan 1, 1:1000, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Chogenacher-Stockrüti, Ergänzungsplan 2, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Stockrüti-Chapf, Ergänzungsplan 3, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Chapf-Pfaffenächer, Ergänzungsplan 4, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Allmend-Schwerzgrueb, Ergänzungsplan 5, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Schwerzgruebhu, Ergänzungsplan 6, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Waldegg-Feldermoos, Ergänzungsplan 7, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Boden-Waldegg, Ergänzungsplan 8, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Mangoldwis-Weidli, Ergänzungsplan 9, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Gätteren-Weidli, Ergänzungsplan 10, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Lättenrain, Ergänzungsplan 11, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Husacher, Ergänzungsplan 12, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Chilacher, Ergänzungsplan 13, 1:1000, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Grossmatt, Ergänzungsplan 14, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Aussichtsschutz Gätteren-Weidli, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Baumschutz Under-Mangoldwis, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679

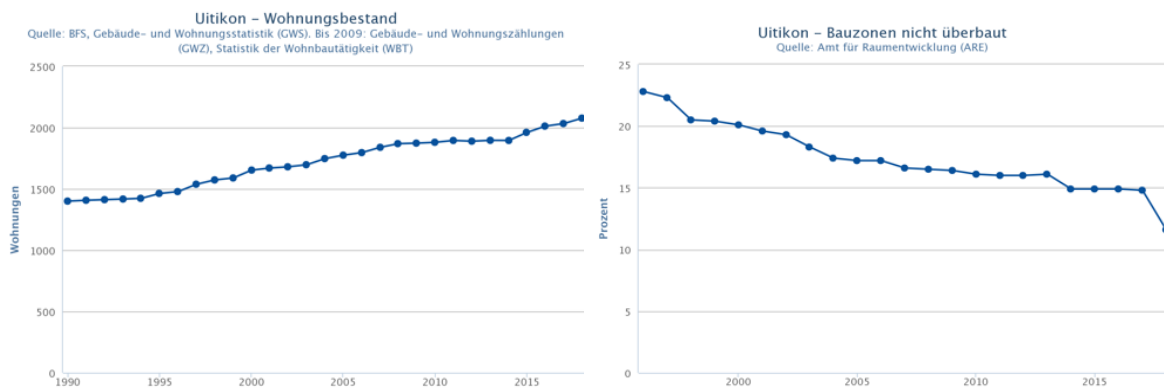
## 2. Entwicklung und Kapazität

### 2.1 Gemeindeentwicklung in Zahlen

Die Bevölkerung der Gemeinde Uitikon ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2010 hat sich die Einwohnerzahl von 2'000 auf 4'000 verdoppelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von 40 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 123.8 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 440 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufend zugenommen.



Bevölkerung Uitikon gemäss kantonaler Bevölkerungserhebung, Statistische Amt des Kantons Zürich



Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Uitikon, Statistisches Amt des Kantons Zürich

## 2.2 Entwicklung Leuen-Waldegg

In den vergangenen 5 Jahren (2015-2020) ist die Bevölkerungszahl in Uitikon überdurchschnittlich stark gewachsen und die Fläche an unüberbauter Bauzone hat sich deutlich reduziert. Diese Veränderung erklärt sich mit der Überbauung des rund 70'000 m<sup>2</sup> grossen Bauentwicklungsgebiets Leuen-Waldegg, welches auf der Basis des seit November 2013 rechtskräftigen Quartier- und Gestaltungsplans Leuen-Waldegg entwickelt wurde. Die verschiedenen Bauetappen werden seit 2016 realisiert, und das Projekt für das letzte Baufeld dürfte im 2021 bewilligt werden. In diesen Neuüberbauungen im Gebiet Leuen-Waldegg werden bis ins Jahr 2023 rund 1'000 Menschen leben.



*Modellfoto Stand Gestaltungsplan Leuen-Waldegg*

Weitere Neubaugebiete stehen in der Gemeinde Uitikon nicht zur Verfügung. Ein nochmaliger vergleichbarer Wachstumsschub in der Gemeinde ist ohne Einzonungen somit nicht möglich. Mittel- und langfristig stellt lediglich die Entwicklung des Reservegebietes Wissächer-Roracher mit einer Fläche von zirka 7.3 ha eine Option dar. Dieses Reservegebiet müsste jedoch vorgängig in die Bauzone umgezont und mit einer Entwicklungsplanung erschlossen und baureif gemacht werden. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Einzonung ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision und soll ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Entwicklung des Gebiets Leuen-Waldegg ganz abgeschlossen und ein entsprechendes Bedürfnis ausgewiesen ist, thematisiert werden.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert vom 22. Oktober 2018. Er enthält keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt.

### 3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Limmattal (ZPL) datiert vom 4. Oktober 2017 und enthält keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt. Die Gemeinde Uitikon ist zwischen städtischen und landschaftlichen Gebieten liegend im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) dem Handlungsraum „Landschaft unter Druck“ zugewiesen. Der im Regio-ROK ausgewiesene Handlungsbedarf wird mit der vorliegenden Teilrevision, soweit mit der Nutzungsplanung überhaupt direkt Einfluss genommen werden kann, sehr gut berücksichtigt.

#### 4. Zonenplannachführung

Der Zonenplan wird an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) angepasst. Der Zonenplan wird ausschliesslich redaktionell nachgeführt, es werden keine inhaltlichen Änderungen, insbesondere keine Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5'000 dargestellt. Der genaue Verlauf der Zonengrenzen wird im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung ersichtlich.

Folgende redaktionelle Zonenplannachführungen sind erfolgt (ohne Plandarstellung und Erläuterungen):

- Nachführung von Zonengrenzen auf realisierte Strassenprojekte
- Aufteilung der Kernzonen K II-IV (bisher K II)
- Aufteilung der Wohnzone W2a-c (bisher E und W2)
- Zuweisung der Sammelstrassenflächen ins übrige Gemeindegebiet

#### 5. Änderungen in der Bauordnung

##### 5.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden BZO werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive die Ziele der Überarbeitung erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 1995 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument dargestellt.

Rein redaktionelle Anpassungen der Bauordnung werden nicht erläutert.



## 5.2 Zonengliederung

Bei der Darstellung des Zonenplans ist zwingend die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungspläne (VDNP) zu beachten. Mit den Vorgaben der Darstellung zu den kommunalen Zonen und zu den überlagernden Festlegungen resultieren folgende *redaktionelle* Nachführungen der Kernzone II und der Wohnzonen E und W2:

Zone bisher	Spezifizierung in alter BZO	Zone neu	geänderte Art. in neuer BZO
K II	Art. 11; ohne Spezifizierung im Zonenplan	K II	Art. 11
K II	Art. 11, 12; waagrecht schraffiert im Zonenplan	K III	Art. 11
K II	Art. 11, 14 Abs. 2 BO; senkrecht schraffiert im Zonenplan	K IV	Art. 11, Art. 13 Abs. 2
E	Art. 17; speziell bezeichnetes Gebiet nach Art. 17 Abs. 3	W2a	Art. 16
E	Art. 17; ohne Spezifizierung im Zonenplan	W2b	Art. 16
W2	Art. 17; ohne Spezifizierung im Zonenplan	W2c	Art. 16

## 5.3 Massgebendes Terrain

Das Messen von zahlreichen Gebäudeparametern wird am massgebenden Terrain referenziert. Das massgebende Terrain ersetzt den bisherigen Begriff des gewachsenen Terrains.

- § 5 ABV <sup>1</sup> *Als massgebendes Terrain gilt der natürliche Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.*
- <sup>2</sup> *Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgehalten werden.*

Beim natürlich gewachsenen Geländeverlauf wird auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe ins Gelände zurückgeht. Es sollen keine baulichen Vorteile durch Abgrabungen oder Aufschüttungen erreicht werden.

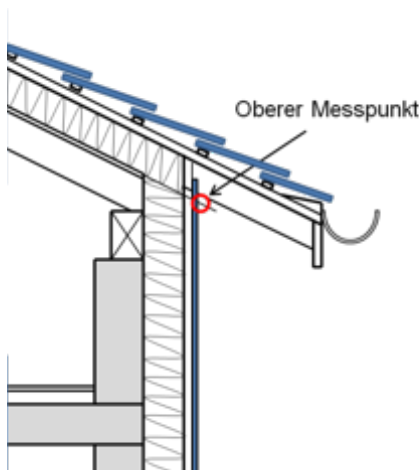
Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahren hoheitlich festlegen. Sie wird also z.B. von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen oder Planunterlagen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

#### 5.4 Fassadenhöhen

Die bisherige „Gebäudehöhe“ gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird im PBG neu als „Fassadenhöhe“ geregelt. Die maximale Fassadenhöhe in Metern ist das Mass, mit welchem Fassaden in Erscheinung treten dürfen.

Der obere Messpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Der untere Messpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie, also auf das massgebende Terrain.

Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Brüstung um mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzt wird. Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

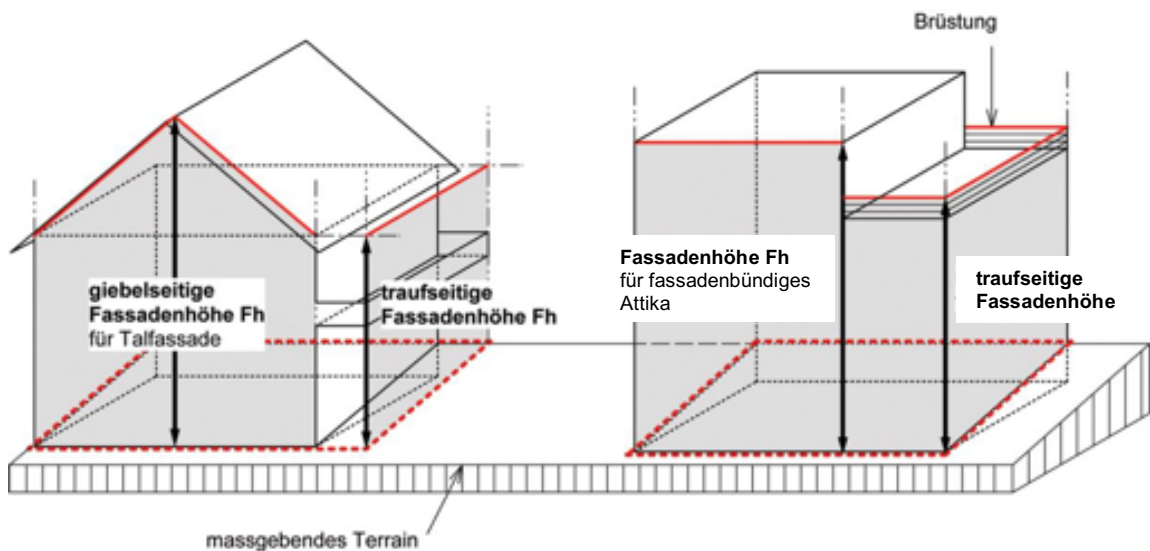


*Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe: Oberkante Dachkonstruktion  
(Alter Messpunkt für die Gebäudehöhe: auf der Dachhaut)*

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der BZO festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Der Begriff der Firsthöhe ist jedoch mit den Vorgaben der IVHB nicht zu vereinbaren und wird deshalb in der neuen Fassung des PBG nicht mehr verwendet.

Dies hat auch Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit von besonderen Dachformen, die steiler als 45° sind, wie z.B. (Mansarden-) Walm und Tonnendächer. Gemäss bisheriger Praxis zu § 281 Abs. 2 PBG dürfen solche Dächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer heute nur realisiert werden können, wenn die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird. Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe entfällt diese Einschränkung. Auch Dächer, welche steiler sind als 45°, sind neu bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig. Auch solche Dächer müssen jedoch die zulässigen Kniestockhöhen einhalten.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur «Gebäudehöhe» auch bei fassadenbündigen Attikageschossen gemessen wird, ist die Festlegung der Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe (also das in der BZO festgelegte Mass der Fassadenhöhe) auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt.



Die Masse für die Fassadenhöhe in neu Art. 7, 11, 16, 18 und 20 BZO werden von den bereits bisher geltenden Gebäudehöhen übernommen. Für die giebelseitige Fassadenhöhe wurde entsprechend die bisherige Firsthöhe zur Gebäudehöhe dazu gerechnet. Es besteht keine Veranlassung, an den sich bewährten Massen Änderungen vorzunehmen. Für die fassadenbündigen Attikageschosse gelten die traufseitigen Fassadenhöhen zuzüglich 3.3 m.

Bei Gebäuden, deren Dachflächen mit einer mindestens 40 cm starken belebten Bodenschicht bepflanzt werden, dürfen die jeweils gültigen maximalen Fassadenhöhen um 0.4 m nach Art. 39 Abs. 2 BZO angehoben (vgl. dazu die Ausführungen zur Grünflächenziffer Ziffer 5.6). Davon sind die Kernzonen, in denen ortsübliche Dacheindeckungen verlangt werden, ausgeschlossen.

### 5.5 Dachflächenfenster

Da Räume in Dachgeschossen selten ausschliesslich über die Giebelfronten belichtet werden können, kommt den Dachflächenfenstern eine grosse Bedeutung zu. Die Dachflächenfenster sollen sich möglichst ruhig in die Dachflächen einpassen und nicht stören. Die Zahl und die Grösse der Dachflächenfenster wird in Bezug auf die Dachfläche geregelt. Die alte Regelung hat sich in der Praxis oft als sehr eng erwiesen. Bei den im Detailplan Kernzone I rot eingetragenen Gebäuden ist neu nach Art. 9 Abs. 4 BZO pro 50 m<sup>2</sup> (bisher 70 m<sup>2</sup>) Dachfläche ein Dachflächenfenster mit neu max. 0.5 m<sup>2</sup> (bisher 0.3 m<sup>2</sup>) Fläche zulässig, bei den Gebäuden der Kernzonen II – IV pro 50 m<sup>2</sup> ein Dachflächenfenster mit max. 0.7 m<sup>2</sup> (bisher 0.5 m<sup>2</sup>) Fläche zulässig. Zudem müssen die Dachflächenfenster in den Kernzonen weiterhin hochrechteckig sein. In allen anderen Zonen dürfen Dachflächenfenster neu nach Art. 37 BZO eine maximale Fläche von 1 m<sup>2</sup> (bisher 0.7 m<sup>2</sup>) aufweisen und sind in ihrer Form frei.

Nachstehende Visualisierungen an Beispielen aus der Kernzone I zeigen, dass die Zahl der Fenster vergrößert werden kann, ohne die Erscheinung negativ zu beeinflussen.



Vers.-Nr. 119, schutzwürdige Baute gemäss Detailplan, mit drei neuen Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 130 m<sup>2</sup>)



Vers.-Nr. 1063, mit 4 statt 3 Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 180 m<sup>2</sup>)



Vers.-Nr. 115, schutzwürdige Baute gemäss Detailplan, mit 7 statt 5 Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 330 m<sup>2</sup>)

Es werden folgende Änderungen der Bestimmungen zur Dimensionierung der Dachflächenfenster vorgenommen:

Zone	BZO bisher		BZO neu	
	Max. Fläche je DFF	Erforderliche Dachfläche für 1 DFF	Max. Fläche je DFF	Erforderliche Dachfläche für 1 DFF
K I (schutzwürdige Bauten, Art. 9)	0.3 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
K I (übrige Bauten, Art. 9)	0.5 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
K II – IV (Art. 15)	0.5 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Übrige Zonen	0.7 m <sup>2</sup>	frei	1 m <sup>2</sup>	frei

Wie geringfügig die Anpassung bei der Dachflächenfensterregelung ist, verdeutlicht sich im Prozentsatz des Fenster- bzw Glasanteils an der Dachfläche. Obwohl die Fensterfläche innerhalb einer Dachfläche verdoppelt werden darf, bleibt der prozentuale Anteil sehr klein. Bei schutzwürdigen Bauten wächst der „Glasanteil“ von 0.4% auf 1% und bei den übrigen Kernzonenbauten von 0.7% auf 1.4 %. Zudem prägen und beeinflussen technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Schneefanganlagen oder auch Dachaufbauten (Giebellukarnen) das Ortsbild letztlich in viel stärkerem Umfang. Wie die vorstehenden Visualisierungs-Beispiele dokumentieren, wird die Erscheinung der Dachlandschaft mit den geänderten Dachflächenfenster-Regelung kaum verändert. Die Dachflächen wirken weiterhin harmonisch und das Ortsbild wird nicht nachteilig beeinflusst.

#### 5.6 Grünflächenziffer statt Überbauungsziffer

Die BZO enthielt bisher Vorgaben mit der Überbauungsziffer. Die Überbauungsziffer regelte das maximale Verhältnis zwischen der von Gebäuden überstellten Grundfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und gemäss revidiertem PBG wären neu auch Unterniveaubauten an die Überbauungsziffer anzurechnen. Wie die unüberbaute Fläche, also die Freifläche, beim System mit der Überbauungsziffer gestaltet und genutzt wird, darauf hat die Überbauungsziffer keinen Einfluss. Letztlich ist aber der Anteil an unversiegelten und bepflanzten Flächen innerhalb der Bauzonen das entscheidende Mass, um auf die Qualität der Aussenräume und der Siedlungsstruktur (Versickerungsflächen, Standorte für Fauna und Flora, Temperaturregulation, etc.) Einfluss nehmen zu können. Anstelle der Überbauungsziffer soll daher die Grünflächenziffer eingeführt werden, die einerseits mehr Flexibilität bei unterirdischen Bauteilen, z.B. Garagen, ermöglicht und andererseits einen minimalen Anteil an unversiegelter und bepflanzter Fläche auf einem Grundstück gewährleistet.

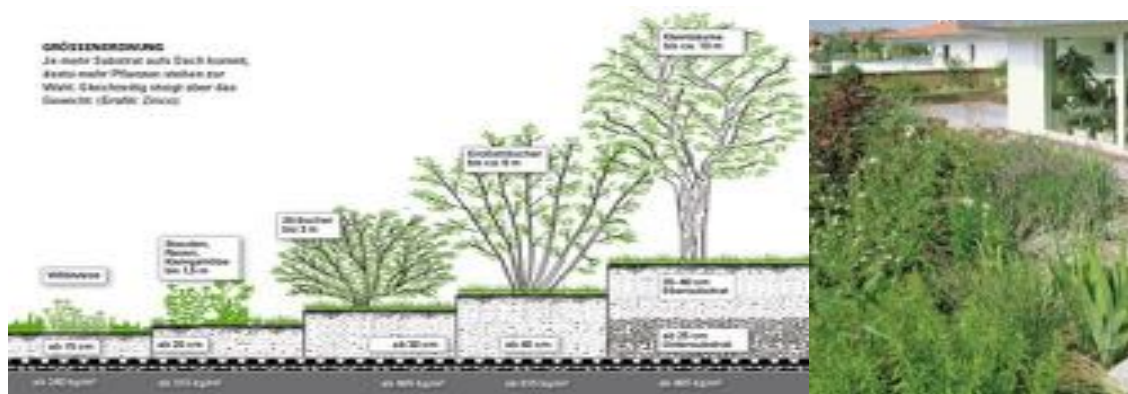
§ 257 PBG <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG können somit z.B. auch über Kunstbauten liegen. Es ist also möglich, dass eine Kunstbaute mit einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung wie eine natürliche Bodenfläche funktioniert und darum als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist dabei entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht rasch austrocknet. Bepflanzte Flächen über Kunstbauten, die eine ausreichend starke Humuseindeckung aufweisen, können an die Grünflächenziffer angerechnet zu werden. Auch Gartenwege, die mit normalen Steinplatten und genügend grossem Abstand zueinander verlegt sind, dürfen vollumfänglich an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind hingegen z.B. Schottergärten, Steingärten mit anorganischer Unterschicht, oder eine mit Steinplatten bedeckte Terrasse; auch Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar, da Autoabstellflächen nach § 257 Abs. 2 PBG ausdrücklich keine anrechenbaren Grünflächen sind. Die Baubehörde wird in der Bewilligungspraxis eine belebte Bodenschicht von mindestens 40 cm als ausreichend bewerten. Art. 39 BZO erlaubt daher, dass die jeweilige Fassadenhöhe in solchen Fällen um 0.4 m angehoben werden darf.



Schemaschnitt Begrünung Kunstbauten / Beispiel Dachbegrünung

Das Mass der Grünflächenziffer wurde an verschiedenen bestehenden Liegenschaften referenziert. Die überschlagsmässig errechneten Grünflächenziffern sind gegliedert nach Zonierung in der Beilage 1 ersichtlich. Es hat sich als richtig erwiesen, eine auf die Zonen abgestimmte minimale Grünflächenziffer festzulegen. In der Kernzone I wird keine Grünflächenziffer festgelegt, da der Kernzonenplan die Gebäudelage vorgibt und bisher auch keine Überbauungsziffer festgeschrieben war. Die Grünflächenziffer wird jedoch in den Kernzonen II-IV vorgegeben. Das Mass ist dort mit 30 % bescheiden, weil aus den kleinteiligen Strukturen ein grosser Versiegelungsgrad resultiert und Dachflächen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht begrünt werden dürfen (Art. 3 Abs. 5 BZO) und folglich grundsätzlich nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar gestaltet werden können. In den Wohnzonen erlauben die Grundstücksgrössen sowie die liberalen Bauvorschriften einen grösseren Grünflächenanteil von mindestens 40%. In den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung liegt das Mindestmass mit 35% dazwischen.

Für Kleinbauten und Anbauten soll die Grünflächenziffer reduziert werden dürfen. Damit wird das Regelungssystem, bei welchem die Überbauungsziffer für besondere Gebäude erhöht werden durfte, in Analogie weitergeführt. Die Grünflächenziffer darf daher für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5% verkleinert werden.

Zone	Minimale Grünflächenziffer		BZO-Regelung
	Regelfall	Mit Klein- und Anbauten	
Kernzone I	frei	frei	--
Kernzonen II-IV	30%	25%	Art. 11 Abs. 1-2
Wohnzonen W2a, W2b, W2c	40%	35%	Art. 16 Abs. 1,3
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	35%	30%	Art. 18 Abs. 1-2
Zone für öffentliche Bauten	frei	frei	--

### 5.7 Gebäudelänge

Die BZO hat bisher in den Kern- und Wohnzonen die maximalen Gebäudelängen definiert. Damit wurde die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses begrenzt. Diese maximalen Gebäudelängen werden in den Kernzonen II-IV beibehalten. In der Kernzone I gilt weiterhin der Detailplan mit detaillierten und grundstücksspezifischen Vorgaben.

In den übrigen Zonen hat sich die Beschränkung der Gebäudelänge in der Praxis jedoch immer wieder als Hindernis für gute planerische Lösungen erwiesen. In den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird deshalb künftig die Gebäudelänge nicht mehr begrenzt. Erstens wird mit der in der Gemeinde vorherrschenden kleinteiligen Parzellarstruktur und den erforderlichen Grenzabständen die Gebäudelänge bereits eingegrenzt und zweitens sollen bei grösseren oder grenzüberschreitenden Projekten gute architektonische Lösungen nicht durch einer Gebäudelängenbeschränkung verhindert werden. Der Mehrlängenzuschlag ist nach wie vor zu beachten. Ferner ist es bereits heute möglich und rechtskonform, Hauptgebäude mit Anbauten (Garagen u.dgl.) zu verbinden.



Beispiele von Gebäudeverbindungen mit Nebenbauten

### 5.8 Nutzung im anrechenbaren Untergeschoss frei

Bis anhin durfte das anrechenbare Untergeschoss in Wohnzonen höchstens zu 1/3 und in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung höchstens zu 1/2 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Neu soll die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses in den Schranken von § 255 Abs. 3 PBG frei sein. In der Praxis hat die Beschränkung auf 1/3 bzw. 1/2 oft zu unbefriedigenden Resultaten geführt. Wurde ein Raum im Untergeschoss auf den Plänen mit der Bezeichnung „Keller“ versehen, wurde er nicht an den Drittel angerechnet. Wurde auf den Plänen hingegen derselbe Raum mit „Hobbyraum“ vermerkt, wurde derselbe Raum an den Drittel angerechnet. Dem öffentlichen Interesse ist Genüge getan, wenn die Erscheinung des anrechenbaren Untergeschosses einschränkend geregelt wird, was mit den Art.16 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 4 BZO schon der Fall ist. Der Entscheid über die tatsächliche Neben-Nutzung der Untergeschossräumlichkeiten soll hingegen den Privaten überlassen werden. Die 1/3 bzw. 1/2-Beschränkung wird deshalb aufgehoben.

### 5.9 Unterirdischer Strassenabstand

Der bisher geltende unterirdische Strassenabstand nach alt Art. 33 BZO von 6 m gegenüber Strassen und 3.5 m gegenüber Wegen (bisher 3.5 m) soll neu in Art. 31 BZO einheitlich auf 2 m reduziert werden. Dieses Mass ist aus Sicht des Tiefbaus für Tragkonstruktionen, Bankett, Signalisationen, Leitungen etc. ausreichend und erlaubt den Bauherren, Unterniveaubauten flexibler anzuordnen. Auf die ortsbauliche Gestaltung hat das Mass des unterirdischen Strassenabstandes in der Regel keine Auswirkungen.

### 5.10 Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten

Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht dem dauernden Aufenthalt für Arbeiten oder Wohnen dienen, wurden bisher als „besondere Gebäude“ bezeichnet und basierten auf § 273 PBG. Neu werden solche Bauten als Klein- und Anbauten bezeichnet:

*§ 2a ABV <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

*<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

Kleinbauten sind z.B. Garagen, Carports, Geräteschöpfe, Gartenhäuser oder Sitzplatzüberdachungen. Die Definition der Nebennutzfläche ist in SIA-Norm 416 festgelegt; es handelt sich z.B. um Waschküchen, Reduits, Abstellräume, Kellerräume und Fahrzeugabstellräume.

Bis anhin durften Kleinbauten entweder direkt an die Grenze gestellt werden oder mussten einen Grenzabstand von 3.5 m einhalten. Eine Kleinbaute mit z.B. 2 m Grenzabstand war somit ohne nachbarliche Zustimmung nicht erlaubt. Neu dürfen Kleinbauten nach Art. 38 BZO entweder direkt an die Grenze gestellt oder mit frei wählbarem reduziertem Abstand von der Grenze gebaut werden, sofern kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:



- max. Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze von 6.5 m und nicht mehr als 1/3 der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes Nachbargebäude;
- max. Gebäudefläche 50 m<sup>2</sup> (entspricht neu § 2a ABV);
- die Gesamthöhe auf der Grenze misst max. 4 m und steigt bis zum Abstand von 3.5 m linear höchstens bis auf 5 m an.

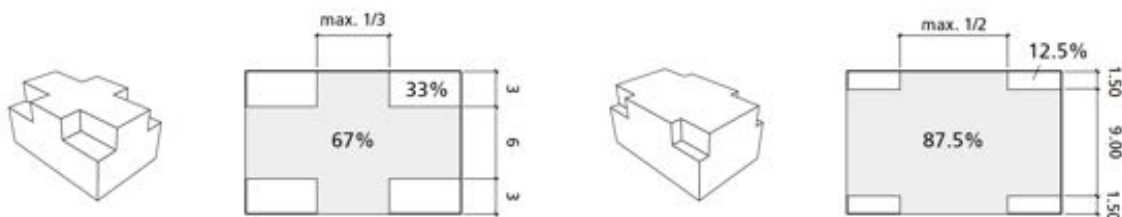
### 5.11 Pflichtparkplätze

Die Anzahl der minimalen Pflichtparkplätze soll etwas reduziert werden, indem neu ein Autoabstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgeblicher Geschossfläche (bisher 80 m<sup>2</sup>) oder wahlweise mindestens einer pro Wohnung resp. zwei pro Einfamilienhaus erstellt werden müssen. Damit wird auf den Umstand reagiert, dass ein steigender Wohnflächenbedarf pro Bewohner nicht mit einem erhöhten Bedarf an Autoabstellplätzen einhergeht. Letztlich ist die Zahl der Bewohner ausschlaggebend und nicht die Geschossfläche. Es bleibt aber weiterhin möglich, mehr Parkplätze zu erstellen, sofern dies von den Planenden gewünscht wird.

Das Amt für Raumentwicklung hat im Vorprüfbericht empfohlen, bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes ergänzend zur Mindestzahl auch eine obere maximale Begrenzung einzuführen. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. In der kommunalen Bewilligungspraxis hat sich nämlich gezeigt, dass kein Überangebot an Parkplätzen geschaffen wird. Zudem ist in dem urbaner geprägten Neubauquartier Leuen-Waldegg mit Mehrfamilienhäusern die Berechnung der erforderlichen Parkplatzzahl reduziert und eine maximale PP-Zahl ist im Zuge der Gestaltungspläne eingeführt worden. Ferner stehen in den Gebieten Uitikon und Waldegg sehr wenige öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Das in Ringlikon ausserhalb des Siedlungsgebiets vorhandene Parkplatzangebot ist häufig von Uetliberg-Naherholungssuchenden belegt. Es besteht somit kein dringender Handlungsbedarf, die Berechnung der Parkplatzzahl weitergehend anzupassen.

### 5.12 Attikageschosse über Flachdächern

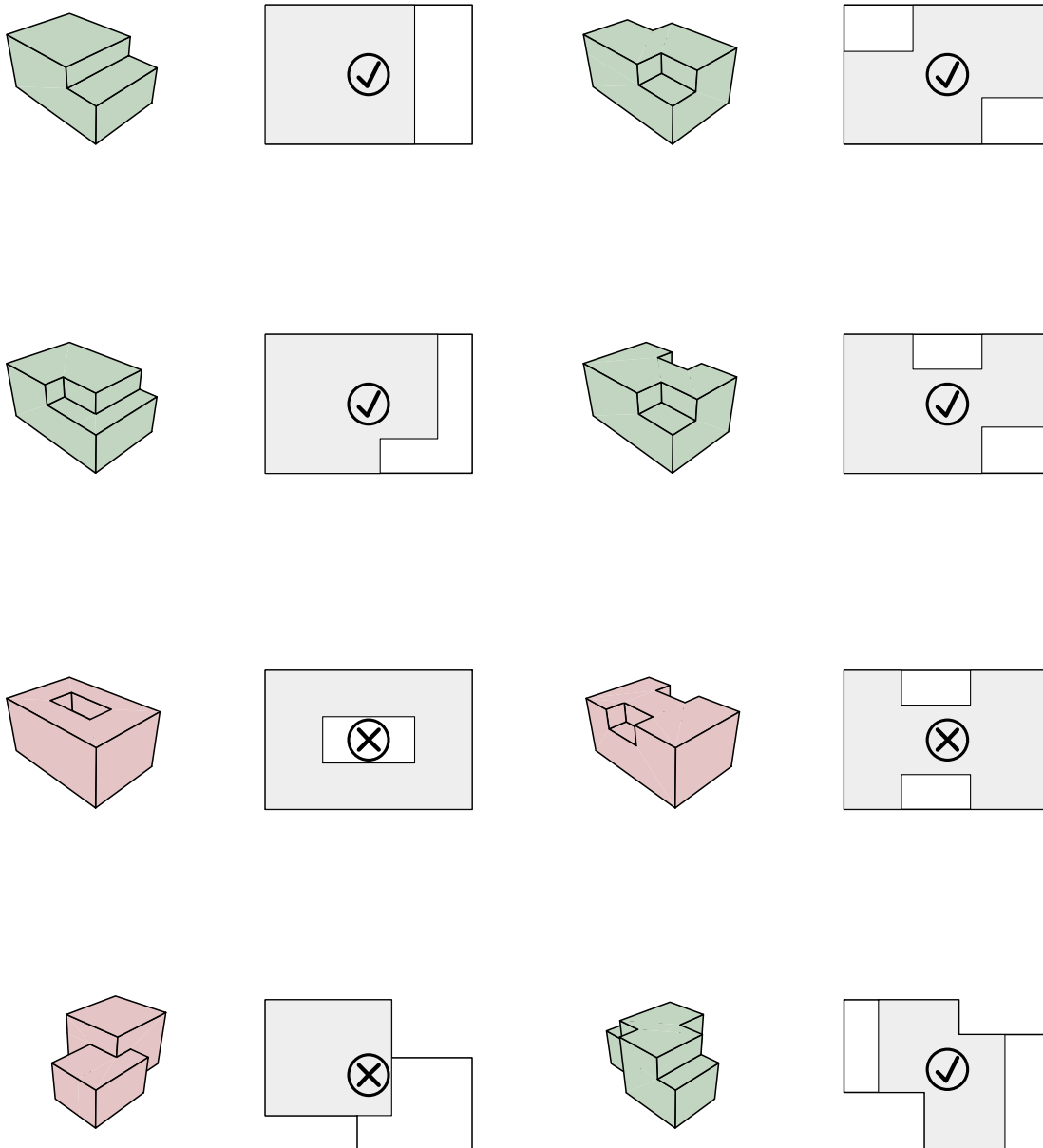
Bisher mussten Attikageschosse traufseitig unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade in einem Winkel von 45° verlief. An den Giebelseiten fand diese Regelung in Anlehnung an die Bauweise von Schrägdachbauten keine Anwendung, d.h. auf den Giebelseiten durften Attikageschosse fassadenbündig erstellt werden. Während Attikageschosse somit an den fiktiven Traufseiten bisher faktisch um deren Geschosshöhe zurückversetzt sein mussten, beträgt die Rückversetzung nach neuem PBG nur noch mindestens die halbe Geschosshöhe, und Dachaufbauten sind neu auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig (bisher auf einem Drittel). Attikageschosse dürfen daher zukünftig grossflächiger gebaut werden. Die dem Attikageschoss vorgelagerten Terrassen sind folglich entsprechend schmaler und betragen noch 12.5 % eines Vollgeschosses.



alte Regelung

neue Regelung

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass flexiblere Anordnungsmöglichkeiten von Attikageschossen zu besseren Gestaltungslösungen führen. In der Gemeinde Uitikon sollen die Attikageschosse deshalb freier angeordnet werden können, im Gegenzug soll aber eine Verkleinerung des Attikageschosses in Kauf genommen werden. So muss ein Attikageschoss auf mindestens 3 Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und darf maximal 80 % eines Vollgeschosses (anstatt maximal 87.5 %) gross sein (neu Art. 38 BZO).



Attikaschemas: grün = zulässig, rot = unzulässig

### 5.13 Emissionsbeschränkung

Unnötige Lichtemissionen sollen grundsätzlich vermieden und dadurch ein Beitrag zur Eindämmung der Lichtverschmutzung geleistet werden (Art. 44 BZO). Für Neubauten ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens neu ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Damit wird darauf hingewirkt, dass Beleuchtungen des Hauszugangs sowie dauernd belassene Ambientebeleuchtungen gegen den Boden gerichtet sind. Bestehende verstellbare Aussenbeleuchtungen sollen entsprechend gerichtet werden. Bestehende nichtverstellbare Aussenbeleuchtungen sollen bei Ersatz entsprechend angepasst werden.

Leuchtreklamen und temporäre Festbeleuchtungen sollen sodann in der Betriebsdauer beschränkt werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Einschränkungen anordnen. In Anlehnung an das Umweltschutzgesetz sollen solche Beleuchtungen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ganz abgeschaltet werden.

### 5.14 Bauweise 2-geschossige Wohnzone

In alt Art. 18 BZO war für die Wohnzone E bisher festgeschrieben, dass Gebäude äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten haben und der Quartiercharakter gewahrt bleiben muss. Das Baurekursgericht hat diese Bestimmung als unzulässig kritisiert. Mit § 238 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass ein befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, wird der Massstab für die Eingliederung und Einordnung abschliessend geregelt. Es besteht kein Raum für eine zusätzliche kommunale Bestimmung. Alt Art. 18 BZO ist deshalb ersatzlos aufgehoben.

### 5.15 Aussichtsschutz

Die beiden bestehenden Aussichtsschutzgebiete „Ringlikerstrasse“ und „Allmend“ werden beibehalten. Ergänzend dazu wird im Lättenrain die Aussichtslage ab der Bühlstrasse über die Freihaltezone hinweg über Langwis/Ringlikon-West spezifisch gesichert. Diese Aussichtslage Lättenrain wird in neu Art. 24 Abs. 3 BZO gesichert und im Zonenplan mit einer entsprechenden Signatur eingetragen.

### 5.16 Anforderungen an Umgebungsbepflanzung

Die Gestaltung des Aussenraums kann einen wichtigen Beitrag für eine ökologische, klimafreundliche Umwelt leisten. Für die Umgebungsbepflanzungen sollen deshalb mehrheitlich standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Pflanzenarten verwendet werden. Gleichzeitig soll für private Präferenzen aber Raum bleiben, was mit der gewählten Formulierung in Art. 40 BZO gewährleistet ist.

### 5.17 Naturschutzbeauftragter

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens sind verschiedene Wünsche für weitergehende Detaillierungen und Präzisierungen der Bauordnung in Naturschutzbelangen eingegangen. Solche Detaillierungen stehen in Widerspruch zum Revisionsziel, eine prägnante und schlanke Bauordnung zu führen. Zudem basieren sie teils auf (Gesetzes-)Grundlagen, die bei der Projektierung oder im Bewilligungsprozess bereits angewendet werden müssen. Das Bauamt verweist Planende und Bauherrschaften schon heute auf verschiedene Leitlinien und Merkblätter (z.B. „Tierfallen in Haus, Garten und Landschaften vermeiden“, BirdLife Schweiz, 2019; „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“, BUWAL 2005; „Praxishilfe Biodiversität“, Schweizer Vogelschutz SVS, 2018), damit diese Aspekte bei der Planung frühzeitig berücksichtigt werden können. Damit die wichtigen Anliegen der Ökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes in

Zukunft noch besser Beachtung finden, setzt die Gemeinde neu einen Naturschutzbeauftragten ein (Art. 46 BZO).

## 6. Einführung des Mehrwertausgleich

### 6.1 Gesetzliche Anforderungen

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erlassen. Das MAG und die MAV sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

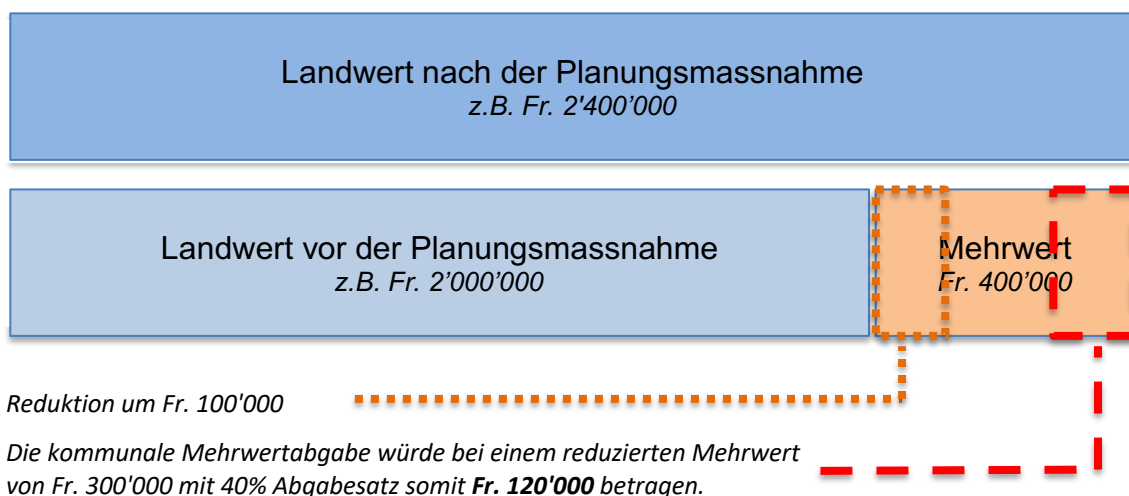
Der Mehrwertausgleich ist in der kommunalen BZO umzusetzen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um Fr. 100 000.-- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von > Fr. 250 000.--) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

### 6.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit der vorliegenden Revision sollen in der Gemeinde Uitikon die Möglichkeiten der Mehrwertabgabe voll ausgeschöpft werden. Es werden daher bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von 1'200 m<sup>2</sup> von den jeweiligen Grundeigentümern 40% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben (neu Art. 47 BZO).

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Mehrwerte, die zu Mehrwertabgaben für die Grundeigentümer führen. Auch künftig werden bei Grundstücken, die kleiner als 1'200 m<sup>2</sup> und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert kleiner als Fr. 250'000 ist, keine Mehrwertabgabe erhoben. Langfristig ist mit Art. 47 BZO jedoch sichergestellt, dass bei künftigen Um- und Aufzonungen auf Grundstücken mit mehr als 1'200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bei einem geschaffenen Mehrwert von mehr als Fr. 250'000 – unabhängig von der Grundstücksgrösse - Abgaben erhoben werden, die in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond fliessen.

Das nachstehende Diagramm erläutert das Berechnungsschema beispielhaft:



Weiterhin besteht gemäss MAG auch die Möglichkeit, dass die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern geregelt wird. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Finden die Vertragspartner über den städtebaulichen Vertrag keine Einigung, muss eine ordentliche Abgabe geleistet werden. Es steht beiden Vertragsparteien offen, die ordentliche Abgabebemessung bei Uneinigkeit zu verlangen.

### 6.3 Bemessung und Verwendungszweck

Die Höhe des Mehrwertes, d.h. die Differenz des Grundstückswertes vor und nach der Auf- oder Umzonung, ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Für die Bemessung des Mehrwertes stellt das kantonale Amt für Raumentwicklung ein Instrumentarium als Web-Applikation zur Verfügung. Es wird ein Landpreismodell eingesetzt, das den Gemeinden helfen wird, mit der Grundstücksidentifikation die wertbestimmenden Eigenschaften automatisch zu ermitteln. Bei Bedarf dürfen in Einzel- und Spezialfällen Korrekturen und konventionelle Schätzungen des Mehrwertes durchgeführt werden.

Die Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park-, Platz- und Grünanlagen zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Revision der BZO.

## 7. Ablauf und Vorgehen

### 7.1 Erarbeitung Entwurf

Der Auftrag zur Teilrevision der BZO wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2019 vergeben. Die Erarbeitung der Entwurfsvorlage wurde von der kommunalen Baukommission begleitet und an den Sitzungen vom 27. Januar 2020, 7. Juli 2020 und am 8. März 2021 diskutiert.

### 7.2 Vorprüfung und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 17. August 2020 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte während 60 Tagen in den Monaten September und Oktober 2020. Die benachbarten Gemeinden wurden eingeladen zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Die Gemeinden Stallikon, Urdorf und Birmensdorf haben in ihren Rückmeldungen keine inhaltlichen Bemerkungen gemacht.

### 7.3 Einwendungen

Zur Revisionsvorlage sind im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens drei Einwendungen eingegangen. Für den Austausch und zum besseren Verständnis der Einwendungen sind Gespräche geführt worden. Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung bezogen:

#### **Antrag a):**

*Die vier Kernzonen sind zu vereinheitlichen und weiterhin in „nur“ zwei Kernzonen zu vereinfachen.*

Stellungnahme a):

Aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) musste die Darstellung geändert werden, die Vorschriften wurden inhaltlich aber nicht verändert. Die Teilung in vier Kernzonen ist rein administrativ und entspricht der bisherigen BZO. Es ist kein Zufall, dass die spezifischen Kernzonenvorschriften zur Kernzone I in Kapitel II. b) mit den Art. 7-10 umschrieben sind und die Kernzonenvorschriften zu den Kernzonen II-IV im Kapitel II. c) in den Art. 11- 15. Die Differenzierungen in der bisherigen Kernzone II sind nicht mehr mit Bandierungen im Zonenplan dargestellt, sondern als eigene Zonen. In der Anwendung macht dies keinen Unterschied. Die Differenzierung der Grundabstände und Gebäudelängen war bereits in alt Art. 12 und Art. 14 BZO so definiert.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### **Antrag b):**

*„Art. 39 ist wie folgt zu ergänzen: <sup>1</sup> In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.*

*<sup>2</sup> Die Mindestanforderungen für die Flachdachbegrünung richten sich nach den ökologischen Mindeststandards gemäss Gründachrichtlinie I der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung SFG: Schichtstärke von mindestens 45l/m<sup>2</sup> (Sickerwasservolumen + Volumen des pflanzenverfügbaren Wassers), Verwendung von Samenmischung mit standortgerechten und naturreaumtypischen Arten.*

*<sup>3</sup> Für zusammenhängende Flachdachflächen >200 m<sup>2</sup> gelten folgende Zusatzanforderungen: Einrichtung von einzelnen Substraterhöhungen mit einer Fläche von jeweils ca. 10-15 m<sup>2</sup>, Einreichen eines Dachgestaltungsplans und eines Detailschnitts 1:20 mit Angaben zum Schichtaufbau und zur Begrünung.*

<sup>4</sup> *Die Flachdachflächen sind bei der Erstellung mit einer geeigneten, einheimischen Samenmischung aktiv zu begrünen.*

Stellungnahme b):

Die Begrünung von Flachdächern wird in Art. 39 BZO verlangt. Ausgenommen sind Flachdächer, die als Terrasse genutzt werden. Unklar war in der Vernehmlassungsvorlage, ob auch Flachdächer begrünt werden müssen, die mit Alternativenergieanlagen belegt sind. Die Erfahrung zeigt, dass die Begrünung unter lamellenartigen Alternativenergie-Anlageelementen den Wirkungsgrad nicht verschlechtern und daher auch dort eine ökologische Aufwertung bewirken. Werden hingegen solche Anlagen flächig (als Dachhaut) verlegt, ist eine Begrünung nicht möglich. Der Wortlaut in Art. 39 wurde daher angepasst, sodass Flachdächer zu begrünen sind, wenn die Begrünung den Wirkungsgrad von Alternativenanlagen nicht verschlechtert. Auf weitergehende differenzierte Anforderungen an die Ausgestaltung wird verzichtet.

**Antrag c):**

*„Auf Art. 39 (Dachbegründung) ist ganz zu verzichten oder die Begründung von Flachdächern nach Art. 39 dürfen zumindest partiell zur Grünflächenziffer nach Art. 44 dazu gezählt werden.“*

Stellungnahme c):

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern nach Art. 39 BZO steht in keinem direkten Zusammenhang zur Grünflächenziffer, und es werden auch keine erhöhten Qualitätsanforderungen gestellt. Eine minimale Substratschicht von 10 cm Stärke mit Gräseraat ist ausreichend. Die Wirkung und der Wert solcher "minimaler" Flachdachbegrünungen helfen, insbesondere in deren Summe, Wasser zu retensieren, als Ausgleichsfläche zu wirken und die Hitze zu reduzieren.

Die Pflicht zur Flachdachbegrünung wird beibehalten.

**Antrag d):**

*„Art. 44 ist zu ergänzen: <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten einschränken.*

*<sup>2</sup> Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Bauten mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.“*

Stellungnahme d):

Die Vorschläge treffen die Absicht von Art. 44 BZO und damit die Eindämmung unnötiger Lichtverschmutzung. Dass Fassaden nicht an- und ausgeleuchtet werden sollen, ist bereits in der formulierten Grundsatzanforderung, Lichtemissionen zu beschränken, enthalten. Es sollen auch nicht nur Fassaden nicht ausgeleuchtet werden dürfen, sondern ebenso wenig Dächer, ganze Gärten etc. Auf eine detaillierte Aufzählung möglicher Beleuchtungsobjekte und Beleuchtungsarten sowie auf die Benennung von spezifischen Ausnahmetatbeständen soll in der Bauordnung verzichtet werden. Der ausdrückliche Hinweis, dass der Gemeinderat Einschränkungen anordnen kann, ist in Art. 44 BZO aufgenommen worden.

**Antrag e):**

*„Art. 44 ist zu ergänzen, dass normale Weg- und Aussenbeleuchtungen ohne Baubewilligung erlaubt sind.*

Stellungnahme e):

Notwendige Weg- und Aussenbeleuchtungen sind weiterhin uneingeschränkt zulässig und bedürfen keiner Bewilligung. Bei Neubauten wird ein Beleuchtungskonzept verlangt und im Zuge des ohnehin nötigen Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Eine Ergänzung von Art. 44 ist nicht notwendig.

**Antrag f):**

*„Neuer Artikel Artenförderung: Ein Umgebungsplan ist Bestandteil jedes Baugesuches. Der Umgebungsplan hat unter anderem das Ziel, die ökologische Qualität der Aussenräume aufzuwerten, indem Gehölze und Bäume, mehrheitlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten, vielfältige Strukturelemente und Vegetationstypen Platz finden. Es ist bevorzugt lokales und ökologische hochwertiges Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen vorschreiben.*

Stellungnahme f):

Der Umfang der Baugesuchsunterlagen richtet sich nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung und bedarf keiner Präzisierung in der BZO. Ein neuer Artikel mit ökologischen Anforderungen an die Bepflanzung in den Aussenräumen ist in Art. 40 BZO aufgenommen worden.

**Antrag g):**

*„Neuer Abschnitt Wildtierkorridore: Im Bereich der ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtemissionen sind zu vermeiden. Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche fixen Weidezäune, Einfriedigungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Wildtierbewegungen wirken könnten.*

*Einfriedigungen und Stützmauern: Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedigungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen.*

*Siedlungsrand: Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedigungen gestattet.*

Stellungnahme g):

Der Zonenplan als Ergänzung zur BZO stellt die grundeigentümergebundene und parzellengenaue Einteilung des Gemeindegebiets in kommunale Bauzonen und Nichtbauzonen dar (Abs. 6 Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung). Es dürfen keine schematischen Korridorpeile mit richtplanähnlichen Inhalten aufgenommen werden. Ausserhalb der Bauzone kommt § 24 RPG "Bauen ausserhalb der Bauzone" in der Kompetenz des Kantons Zürich zur Anwendung. Die BZO darf und kann keine Vorgaben zur Zonenkonformität und Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzonen machen. Zudem ist die Bewilligungspflicht in der Bauverfahrensverordnung (BVV) verbindlich geregelt und hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung gilt grundsätzlich § 238 PBG abschliessend. Die BZO und der Zonenplan sind damit nicht die richtigen Instrumente, um die Wildtierkorridore zu schützen und zu fördern.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.



**Antrag h):**

*„Neuer Abschnitt Tier und Gebäude: <sup>1</sup> Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden, Haltestellen-Wartehäuschen und Ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.*

*<sup>2</sup> Am Siedlungsrand haben Bauten eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.“*

Stellungnahme h):

Die Broschüre „Tierfallen in Haus, Garten und Landschaft vermeiden“ von BirdLife Schweiz, Stand 2019, wird Planenden und Bauherrschaften bereits abgegeben. Farbgebung von Bauten sowie Einfriedungen sind abschliessend unter § 238 PBG zu beurteilen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

**Antrag i):**

*„Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig. Neophyten sind grundsätzlich zu bekämpfen gemäss den Vorgaben des Kantons Zürich.“*

Stellungnahme i):

Neu wird der Grundsatz der ökologischen Vielfalt in den weiteren Bestimmungen unter Art. 40 BZO aufgenommen und gilt für sämtliche Bauzonen. Damit wird sichergestellt, dass Umgebungen eine mehrheitlich standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung aufweisen. Auf detaillierte Anforderungen wird jedoch verzichtet, weil gerade in Zonen für öffentliche Bauten die Gebäude und Anlagen wie z.B. Sportplätze, Freibäder u.dgl. einen bestimmten Zweck zu erfüllen haben, der mit ökologischen Grundsätzen nicht immer vereinbar ist. Die Neophytenbekämpfung ist bereits im übergeordneten Recht geregelt, eine Wiederholung in der Bauordnung ist nicht angezeigt.

**Antrag j):**

*„Neuer Abschnitt Freihaltezone: <sup>1</sup> Die Freihaltezonen im Baugebiet sind aus Gründen des Gemeinde- und Landschaftsbilds, der Erholung, des Gewässerschutzes und des Naturschutzes von allen Bauten und Anlagen frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Sie dienen auch der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tier und Pflanzen.*

*<sup>2</sup> Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig.*

*<sup>3</sup> Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.“*

Stellungnahme j):

Der Zweck der Freihaltezonen ist mit den §§ 39 und 61 ff. PBG abschliessend vorgegeben. Bauten und Anlage sind nur dem Zonenzweck entsprechend zulässig. Die Bewirtschaftung und Pflege ist nicht in der Bauordnung, sondern mit dem Bewirtschafter zu regeln. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag k):**

*„In den Erholungszonen sind ausschliesslich Sport- und Freizeitnutzungen mit offenen baulichen Infrastrukturen wie z.B. Spielfelder, Ballfangeinrichtungen oder Garderoben erlaubt.*

Stellungnahme k):

Art. 21 BZO umschreibt den Zweck der Erholungszonen. Sportanlagen sind in der Erholungszone Sürenloh zulässig, diese sind auf geschlossene bauliche Infrastrukturen wie Garderoben, Clubgebäude, Tennishallen etc. angewiesen. Die Erholungszone Feldermoos ist für eine ebenerdige Parkierungsanlage vorgesehen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag l):**

*„Neuer Abschnitt Erholungszone: <sup>1</sup> Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.*

*<sup>2</sup> Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. Für die zonenkonforme Nutzung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerungen und Umbruch sind zulässig.*

*<sup>3</sup> Terrainveränderungen und dergleichen müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.“*

Stellungnahme l):

Eine Rebbauzone ist im PBG nicht vorgesehen (siehe auch Stellungnahme m). § 20 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) verlangt, dass Landschaftsschutzgebiete, soweit ihre Ausdehnung und ihr Charakter es erlauben und der Schutzzweck es erfordert, der Freihaltzone zugewiesen werden.

Der Schutzzweck ist mit der Zuweisung des Rebbergs Gättern in die Freihaltezone gesichert.

**Antrag m):**

*„Neuer Artikel Naturschutzzonen: <sup>1</sup> Die Naturschutzzonen bezwecken die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung dieser wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.*

*<sup>2</sup> Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere die typische Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume sowie die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).“*

Stellungnahme m):

Die Gemeinden sind nach § 45 Abs. 2 PBG an die Institute des kantonalen Rechts gebunden. Die Bau- und Zonenordnung hat die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke zu regeln, dafür wird der Gemeindebann nach § 467 PBG in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltzonen und Reservezonen unterteilt. Naturschutzgebiete sollen nach § 20 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) der Freihaltzone zugewiesen werden und sind damit im Bestand gesichert. Im Übrigen ist es nicht zweckmässig, Aufwertungs- und Pflegemassnahmen in der BZO festzulegen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag n):**

*„Neuer Abschnitt Schutzzonen:*

*§ xx Begriffsdefinition: Schutzobjekte sind alle Objekte gemäss §§xx-yy*

*§ xx Hecken, Feld- und Ufergehölze: Die im Zonenplan gezeichneten Hecken und Feldgehölze, inklusive Bäume und Gebüschgruppen innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind zu pflegen. Zugelassen sind insbesondere das periodische Zurückschneiden und die Beseitigung ausschlagkräftiger Arten. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt.*

*§ xx Hochstamm-Obstbäume: Die Hochstamm-Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wo dies möglich ist, sind sie durch Neupflanzungen zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.*

*§ xx Geschützte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen: 1 Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind landschaftlich, kulturhistorisch und biologisch wertvoll. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.*

*Wird eine Bewilligung gemäss Abs. 1 erstellt, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ist das nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe in der Höhe der Kosten für eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten. Für die Bemessung der Ersatzabgabe können die jeweils gültigen Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Stadtgärtnerinnen und Gartenbauämter beigezogen werden. Die Ersatzabgabe wird einem zweckgebundenen Fonds zur naturräumlichen Aufwertung des Gemeindegebiets zugewiesen.*

*§ xx Aussichtspunkte: Die Aussicht von den in Zonenplan bezeichneten und im Anhang xx aufgelisteten Aussichtspunkten darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden.*

*§ xx Gartenbauanlagen (optional): 1 die im Zonenplan mit einer grünen Kreissignatur bandierten und im Anhang aufgelisteten Gartenanlagen zeichnen sich durch ihre besondere historische und kulturelle Bedeutung aus. Die schützenswerten Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen beschrieben. 2 Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers. 3 In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Uitikon sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.*

*§xx Gebäudebrüter: Vor allem am Rande der Landwirtschaftszone sollen nicht Gelegenheit für Gebäudebrüter installiert werden. Bestehende nicht Gelegenheiten sind bei neu und Umbauten 1:1 zu ersetzen. Störende Eingriffe ins Brutgeschäft sind verboten.*

*§xx Beiträge: Zum Erreichen der Schutzziele kann der Gemeinderat für Schutzobjekte und in reduziertem Masse für Inventarobjekte auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement*

*§xx Wiederherstellungspflicht: Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.“*

Stellungnahme n):

vgl. dazu Stellungnahme m). § 203 PBG enthält die Definition der Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Die Gemeinde verfügt zum Schutz solcher wertvollen Natur- und Landschaftsschutzobjekte gestützt auf die Bestimmungen des PBG und der KNHV bereits über ein kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar. In Analogie zu den Ergänzungsplänen, die auch nicht im Zonenplan dargestellt werden, besteht dieses Inventar als eigenständiges Instrument. Dieses Inventar wird zur Zeit parallel zur Nutzungsplanrevision überarbeitet. Die Gemeinde fördert die Erhaltung von Hochstammkulturen bereits seit Jahren mit Beiträgen. Das Brutgeschäft bedrohter Vogelarten ist gestützt auf das eidgenössische Jagdgesetz vor Eingriffen geschützt. Eine Übertragung aller Schutzobjekte in den Zonenplan wäre doppelspurig. Letztlich müssen Inventare und Zonenplan gegenseitig abgestimmt werden, damit keine Widersprüche entstehen. Damit die wichtigen Anliegen der Ökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes in Zukunft aber noch besser Beachtung finden, setzt die Gemeinde neu einen Naturschutzbeauftragten ein (Art. 46 BZO).

**Eventualantrag n1):**

„Art. 24 ganz streichen.“

Stellungnahme n1):

Der Aussichtsschutz in Art. 24 BZO wird belassen.

**Eventualantrag n2):**

„Art. 25 ergänzen: Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen. Das Fällen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von > 50 cm ist bewilligungspflichtig.“

Stellungnahme n2):

siehe Stellungnahme n). Die Gemeinde verfügt wie bereits erwähnt über ein entsprechendes Inventar. Weitergehende Einschränkungen in der Bauzone stehen im Widerspruch zum Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland und bestrafen letztlich Grundeigentümer, die grundsätzlich gewillt sind, Bäume über Jahrzehnte auf ihrem Baugrundstück bestehen und wachsen zu lassen. Zudem stellt die Fallgefahr grosser Bäume in Wohngebieten bei Sturmwinden ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag o):**

„Neuer Abschnitt Umwelt und Energie:

*§ xx Umweltschutz: Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Nötigenfalls sind, ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.*

*§ xx Rationelle Energienutzung: Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Wegleitend ist der Vollzugsordner Energie des Kantons Zürich.*

Stellungnahme o):

Es bestehen bereits vielfältigste Vorgaben des übergeordneten Rechts wie Umweltschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, Energiegesetz, Lärmschutzverordnung, Wärmedämmvorschriften etc., die zwingend zu beachten und anzuwenden sind. Deren Wiederholung in der kommunalen BZO ist nicht opportun.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### 7.4 ARE-Vorprüfung

Der Vorprüfbericht der Baudirektion liegt mit Datum vom 14. Dezember 2020 vor. Aus der Vorprüfung des ARE sind einige Hinweise zur Vorlage eingegangen, die in der Überarbeitung berücksichtigt wurden. Es sind folgende Anpassungen gemacht worden:

- Ergänzungen zum Thema „Landschaft unter Druck“
- Wechsel der Zonenbezeichnungen E zu W2
- Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen in der Oe direkt im Zonenplan
- Ergänzungen zur Regelung der Dachflächenfenster
- Nachführungen zur Grünflächenziffer

#### 7.5 Festsetzung

Die Teilrevision der BZO soll an der Gemeindeversammlung Ende Juni 2021 zur Festsetzung gebracht werden.