



Kanton Zürich
Gemeinde Dietlikon

Fassung für Verabschiedung Gemeinderat zu Händen Gemeindeversammlung

Teilrevision der Ortsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Inhalt

Ablauf der öffentlichen Auflage	4
1 Baumschutz	4
1.1 Kompletter Verzicht auf Regelungen zum Baumschutz	4
1.2 Lockerung der Regelungen zum Baumschutz	8
1.3 Verschärfung der Regelungen zum Baumschutz	15
1.4 Allgemeine Anpassungen der betroffenen Gebiete	15
1.5 Spezifische Anträge im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen der SBB	18
2 Grünflächenziffer	19
2.1 Kompletter Verzicht auf Einführung Grünflächenziffer	20
2.2 Abschwächung der Regelungen zur Grünflächenziffer	20
2.3 Verschärfung der Grünflächenziffer	21
3 Parkplatzverordnung	21
4 Regelungen zur Zentrumszone Z4.0	23
4.1 Gewerbeanteil	23
4.2 Preisgünstiger Wohnraum, Familienwohnungen	25
4.3 Gestaltungsplanpflicht, Arealüberbauungsbonus	26
4.4 Städtebauliches Konzept, Quartierplanverfahren	31
4.5 Reduzierte Fassadenhöhe	32
5 Lärmempfindlichkeitsstufen	36
6 Aufzoning Eichelwiese	37
7 Weitere Vorschriften	37
8 Allgemeine Rückmeldungen	42

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christian Lüdi
Marsilio Passaglia

Ablauf der öffentlichen Auflage

Der vom Gemeinderat am 27.05.2025 verabschiedete Entwurf der Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 12.06. bis 11.08.2025 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 26.06.2025 die Unterlagen vorgestellt.

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben 19 Privatpersonen, 4 Firmen, die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die Schweizerischen Bundesbahnen AG genutzt. Es sind insgesamt 106 Anträge eingegangen. Die Nachbarstädte Dübendorf und Kloten haben mitgeteilt, dass die Vorlage keine ihrer Interessen tangiert.

An den Sitzungen vom 03.09. und 04.09.2025 hat die Arbeitsgruppe die Anträge aus der öffentlichen Auflage intensiv diskutiert, bereinigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat hat den Umgang mit den Anträgen am 16.12.2025 beschlossen. Von den 106 Anträgen sollen 28 berücksichtigt werden. Der vorliegende Bericht erläutert die Gründe, warum die übrigen 78 Anträge nicht berücksichtigt werden sollen.

1 Baumschutz

Ergänzungsplan Bäume und Begrünung, Art. 47 und Art. 48 sowie Art. 2 Abs 6 und Art. 3 BZO

1.1 Kompletter Verzicht auf Regelungen zum Baumschutz

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
1	Auf Vorschriften betreffend Erhalt und den Ersatz von näher bezeichneten Bäumen und Baumbeständen sowie zonen- oder gebietsweise Erhaltung und den Ersatz von Bäumen ist zu verzichten.	Diese zusätzlichen Vorschriften (Eingriff ins Privateigentum) sind zu hinterfragen, da sie für Behörden und Eigentümer einen administrativen und finanziellen Aufwand bedeuten . Im Sinne der Umsetzungshilfe des Kantons ist zumindest am Siedlungsrand kein besonderes öffentliches Interesse am Erhalt von näher bezeichneten Bäumen und Baumbeständen vorhanden.	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung
2	Keinen Baumschutz für Dietlikon	Dietlikon ist genügend ländlich und braucht keinen Baumschutz. Diese administrative Hürde ist überflüssig und teuer . In unserer Gemeinde genügt die Eigenverantwortung. Mit den dadurch gesparten Geldern soll auf öffentlichem Grund die Gemeinde mit leuchtendem Beispiel vorangehen, z.B. auf dem Bühl...	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung
3	Der Ergänzungsplan Bäume und Begrünung sowie die Artikel 2 Abs 6, Art	Die Teilrevision der BZO greift mit ihren einschränkenden Bestimmungen zum Baumschutz zu massiv in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungs-	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	47 und 48 BZO werden ersatzlos gestrichen bzw. entfallen. Art. 3 BZO ist entsprechend anzupassen (Streichung von „sowie Bäume und Begrünung“).	freiheit der Haus- und Grundeigentümer ein. Der Baumschutz, den der Gemeinderat Dietlikon vorschlägt, stimmt mit dem der Stadt Zürich überein, obwohl wir hier keine städtischen Verhältnisse haben. Durch den Artikel 47.3.g werden diejenigen Haus- und Grundeigentümer „bestraft“, die bislang Bäume auf ihrem Grundstück gepflanzt haben, denn jeder Baum der heute einen Umfang von mehr als 100 cm hat, muss gemäss Wortlaut der BZO durch einen Baum gleicher Baumart ersetzt werden unbesehen wie viele das sind. Haus- und Grundeigentümer die keine oder Bäume mit kleinerem Umfang auf ihrem Grundstück haben, müssen „nur“ Artikel 48 befolgen und einen höherwachsenden Busch pro 500 m2 pflanzen.	
4	Auf Art. 48 nBZO sei zu verzichten.	Art. 48 nBZO soll eine neue Verpflichtung schaffen, bei Neubauten oder Umbauten mit wesentlicher Veränderung der Umgebung pro 500 m2 anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens einen Baum oder einen hochwachsenden Busch zu pflanzen. Die Vorgaben fallen jedoch zu starr aus und vermögen den tatsächlichen Bedürfnissen von Grundeigentümern und Nutzerinnen nicht zu genügen. Jede Grundeigentümerschaft ist ohnehin gehalten und bestrebt, eine ansprechende und für das entsprechende Gebiet genügende Aussenraumgestaltung zu erreichen, welche überdies mit verschiedenen anderen Normen gewährleistet ist (vgl. Gestaltungspläne, Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften etc) . Die vom Einzelfall losgelöste Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen und/oder Büschen basierend auf der Grundstücksfläche (ohne auf die jeweilige Topografie Rücksicht zu nehmen) ist abzulehnen. Jedenfalls wäre die Norm mit einer spezialgesetzlichen Ausnahmemöglichkeit zu ergänzen, welche bei besonderen topografischen Verhältnissen zu tragen käme.	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung
5	Generelle Streichung von Artikel 48	Gemäss Art. 48 muss pro 500m2 ein Baum oder hochwachsender Busch gepflanzt werden. Dies erachte ich als sehr einschränkend , hat man doch noch die Abstände zum Nachbargrundstück zu beachten. Damit wird auch wieder viel Platz bei Neu- oder Umbauten verschwendet resp. der Grundbesitzer muss Flächenverluste in Kauf nehmen.	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung
6	Der Ergänzungsplan Bäume und Begrünung, die Art. 47 und Art. 48 sowie	1. Unverhältnismässiger Eingriff in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte (Art. 26 BV)	Nicht berücksichtigen Regelungen zwischen SBB und Privaten sind privatrechtlicher Natur,

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	<p>Artikel 2 Abs 6 sollen ersatzlos gestrichen werden bzw. entfallen. Art. 3 entsprechend anzupassen (Streichung von „sowie Bäume und Begrünung“).</p>	<p>2. Ungleichbehandlung der Eigentümer verschiedener Zonen sowie innerhalb der gleichen Zone.</p> <p>3. Benachteiligung der Parzellen im Perimeter des MSZW-Projektes. Diese sind durch das Projekt sowieso bereits genügend beeinträchtigt.</p> <p>4. Die Argumentation im Planungsbericht zur Überlagerung des MSZW-Perimeters mit einer Baumschutzzone ist nicht stichhaltig. Die SBB sind gegenüber den Grundeigentümern sowieso bereits zur Wiederherstellung der Situation vor dem Bau verpflichtet.</p> <p>5. Benachteiligung der Grundeigentümer, welche bereits einen umfangreichen Altbaumbestand haben</p> <p>6. Unverhältnismässige Bevormundung, Belehrung der Grundeigentümer: Woher nimmt der Gemeinderat eigentlich die Annahme, dass die Grundeigentümer scheinbar grundlos ihren Baumbestand reduzieren wollen und deshalb in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt werden müssen?</p>	<p>vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung</p>
7	<p>Art. 47 sei vollständig zu streichen</p>	<p>Die Idee möglichst viele Bäume zwischen den Häuserblocks zu erhalten ist begrüssenswert. Die geplante Unterschutzstellung aller Bäume mit einem Stammumfang von mehr als einem Meter wird sich jedoch kontraproduktiv erweisen.</p> <p>Die geplante Schutzzone umfasst vorwiegend Wohnblocks. Dabei handelt es sich um Investitions- und Renditeobjekte. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit und Auflagen betreffend die Umgebung, welche mit Kosten verbunden sind (Gutachten für nötige Fällungen und Bewilligungen), schmälern den Wert und die Rendite. Daher ist damit zu rechnen, dass die Eigentümer Bäume, welche potenziell geschützt werden könnten vorsorglich entfernen werden. Investoren haben keinen eigenen Bezug zu einzelnen Bäumen und stellen Wert und Rendite einer Liegenschaft in den Vordergrund.</p> <p>Die Angabe, dass Bäume von 1m Umfang geschützt werden sollen, erweckt auf den ersten Blick den Eindruck, dass nur wenige grosse Bäume von der Unterschutzstellung betroffen sein werden. Das ist jedoch nicht der Fall. Ein solcher Baum ist lediglich mehr als 31 cm dick, was einem recht kleinen Baum entspricht.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung</p> <p>Aufgrund der negativen Vorwirkung ist die «vorsorgliche» Fällung von Bäumen baurechtswidrig.</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>Im betreffenden Gebiet würden wohl schon recht junge und kleine Bäume vorsorglich gefällt und es gäbe dann kaum noch richtige Bäume, weil heranwachsende Bäume jeweils vor dem Erreichen der Grenze zur Unterschutzstellung jeweils gefällt würden.</p> <p>Ich habe ein entsprechendes Szenario bereits vor vielen Jahren beobachtet. Als in einer Gemeinde am Hallwilersee nur schon zur Diskussion stand einige ganz stattliche Bäume am See zu schützen, wurden im Winter vor der Abstimmung die meisten dieser Bäume vorsorglich gefällt.</p> <p>Ich schlage deshalb vor, dass zur Förderung von Bäumen andere Massnahmen geprüft werden sollten.</p> <p>Zum Schluss sei der Hinweis erlaubt, dass auch der geplante Art. 47 eine massive Erhöhung der Regulierungsdichte zur Folge hätte und dass ein Verzicht auf eine Regulierung wohl der vielversprechendste Weg wäre, das an sich begrüssenswerte Ziel zu erreichen. Besteht das Problem, welches Art. 47 zu lösen verspricht überhaupt in Dietlikon und müssen wirklich alle Bestimmungen der Mustervorschriften übernommen werden. Sollten nicht die Gegebenheiten und Bedürfnisse der konkreten Gemeinde entscheidend sein?</p>	
8	Baumschutzkonzept ablehnen und die 900 Bäume vom 900-jährigen Jubiläum sinnvoll auf dem Gemeindegebiet pflanzen	Sinnvolles Konzept für die Pflanzung der 900 Bäume auf dem Gemeindegebiet erarbeiten und allfällig willige Grundbesitzer einbeziehen und unterstützen.	<p>Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung</p>
9	Bäume und Begrünung sowie die Artikel 2 Abs 6, Art 47 und 48 BZO werden ersatzlos gestrichen bzw. entfallen. Art. 3 BZO ist entsprechend anzupassen (Streichung von „sowie Bäume und Begrünung“).	Die Teilrevision der BZO greift mit ihren einschränkenden Bestimmungen zum Baumschutz zu massiv in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus- und Grundeigentümer ein. Durch den Artikel 47.3.g werden diejenigen Haus- und Grundeigentümer „bestraft“, die bislang Bäume auf ihrem Grundstück gepflanzt haben, denn jeder Baum der heute einen Umfang von mehr als 100 cm hat, muss gemäss Wortlaut der BZO durch einen Baum gleicher Baumart ersetzt werden unbesehen wie viele das sind. Haus- und Grundeigentümer die keine oder Bäume mit kleinerem Umfang auf ihrem Grundstück haben, müssen „nur“ Artikel 48 befolgen und einen höherwachsenden Busch pro 500 m2 pflanzen. Obwohl in Dietlikon keine städtischen Verhältnisse herrschen	<p>Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>ist der Baumschutz, den der Gemeinderat Dietlikon vorschlägt, sogar noch restriktiver als der Geplante in der Stadt Zürich wo</p> <p>a. Bäume nur nach natürlichem Abgang (Altershalber) ersetzt werden müssen</p> <p>b. für alle andern bewilligten Fällungen eine „Kann-Formulierung“ für eine Ersatzpflanzung gilt</p> <p>c. es keine ähnliche Vorschrift wie im Artikel 48 beschrieben gibt</p>	

1.2 Lockerung der Regelungen zum Baumschutz

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
10	<p>Einer allgemeinen Formulierung, welche den Erhalt des Baum- und Begrü- nungsbestandes (über Ersatzpflanzun- gen) anstrebt, jedoch unnötige An- zeige- oder Bewilligungsverfahren ver- hindert, könnten wir allenfalls zustim- men.</p>		<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung wäre nicht durchsetzbar. vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsent- wicklung</p>
11	<p>Eventualiter sei Art. 47 sei im Sinne der Begründung neu zu fassen</p>	<p>Die Idee möglichst viele Bäume zwischen den Häuserblocks zu erhalten ist begrüßenswert. Die geplante Unterschutzstellung aller Bäume mit einem Stammumfang von mehr als ei- nem Meter wird sich jedoch kontraproduktiv erweisen. Die geplante Schutzzone umfasst vorwiegend Wohnblocks. Dabei handelt es sich um Inves- titions- und Renditeobjekte. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit und Auflagen be- treffend die Umgebung, welche mit Kosten verbunden sind (Gutachten für nötige Fällungen und Bewilligungen), schmälern den Wert und die Rendite. Daher ist damit zu rechnen, dass die Eigentümer Bäume, welche potenziell geschützt werden könnten vorsorglich entfernen werden. Investoren haben keinen eigenen Bezug zu einzelnen Bäumen und stellen Wert und Rendite einer Liegenschaft in den Vordergrund.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Kein konkreter Vorschlag bzw. An- trag erkennbar vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsent- wicklung</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
12	Eventualantrag: pro 1'000m2 ein Baum.	<p>Die Angabe, dass Bäume von 1m Umfang geschützt werden sollen, erweckt auf den ersten Blick den Eindruck, dass nur wenige grosse Bäume von der Unterschutzstellung betroffen sein werden. Das ist jedoch nicht der Fall. Ein solcher Baum ist lediglich mehr als 31 cm dick, was einem recht kleinen Baum entspricht.</p> <p>Im betreffenden Gebiet würden wohl schon recht junge und kleine Bäume vorsorglich gefällt und es gäbe dann kaum noch richtige Bäume, weil heranwachsende Bäume jeweils vor dem Erreichen der Grenze zur Unterschutzstellung jeweils gefällt würden.</p> <p>Ich habe ein entsprechendes Szenario bereits vor vielen Jahren beobachtet. Als in einer Gemeinde am Hallwilersee nur schon zur Diskussion stand einige ganz stattliche Bäume am See zu schützen, wurden im Winter vor der Abstimmung die meisten dieser Bäume vorsorglich gefällt.</p> <p>Ich schlage deshalb vor, dass zur Förderung von Bäumen andere Massnahmen geprüft werden sollten.</p>	Nicht berücksichtigen vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung
13	Eventualantrag nur pro 1'000m2 ein Baum.	<p>Gemäss Art. 48 muss pro 500m2 ein Baum oder hochwachsender Busch gepflanzt werden. Dies erachte ich als sehr einschränkend, hat man doch noch die Abstände zum Nachbargrundstück zu beachten. Damit wird auch wieder viel Platz bei Neu- oder Umbauten verschwendet resp. der Grundbesitzer muss Flächenverluste in Kauf nehmen.</p>	Nicht berücksichtigen vgl. gleich lautender Antrag oben
14	Unter den Baumschutz sollen Bäume mit einem Umfang von 1.9 m fallen und nicht bereits ab 1 m	<p>In Wallisellen werden Bäume mit einem Durchmesser von 60 cm geschützt, was einem Umfang von etwa 1.9 m entspricht. Dies soll auch hier in Dietlikon gelten, es soll nicht ein weiteres Flickwerk von Gemeinde zu Gemeinde werden. In der Stadt Zürich gilt ein Baumschutz ab 1 m Umfang, es scheint jedoch logisch, dass je ländlicher eine Gemeinde ist, diese Bestimmung gelockert werden sollte, wie dies Wallisellen gemacht hat.</p>	Nicht berücksichtigen Umfang von 1 m ist in vielen Gemeinden üblich

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
15	<p>Eventualantrag zu Abs. 1 und 2: Nur Bäume mit einem Umfang von 2m dürfen nicht mehr gefällt werden ohne vorherige Bewilligung.</p>	<p>Art. 47.1 und 2. schreibt vor, dass Bäume mit einem Umfang von 1m ohne Bewilligung nicht mehr gefällt werden dürfen. Die Stadt Zürich spricht ebenfalls von einem Meter. Walisellen, das uns allerdings bezüglich Gemeindestruktur doch um einiges näher liegt und die ebenfalls eine Teilrevision ihrer BZO haben, sprechen von einem Durchmesser von 60 cm, was ca. 1.90m Umfang ausmacht. Wenn ich Bäume schützen will, dann sollten diese auch etwas darstellen, was bei einem Baum mit Durchmesser von 31.83 cm nicht der Fall ist.</p>	<p>Nicht berücksichtigen vgl. Begründung oben</p>
16	<p>Falls nicht ganz auf die Baumschutzzone verzichtet wird, ist Art. 47 wie folgt zu überarbeiten: Innerhalb der im Ergänzungsplan "Bäume und Begrünung" bezeichneten Baumschutzgebiete sind pro 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Wird durch das Fällen eines Baumes ab einem Stammumfang von 100 cm diese Anzahl von Bäumen oder hochwachsenden Büschen unterschritten, ist das Fällen bewilligungspflichtig.</p>	<p>Die vorgeschlagene Regelung führt zu einem falschen Anreiz Bäume vorsorglich zu fällen, um dem Baumschutz zu umgehen. Sinnvoller ist eine Regelung, die eine Mindestzahl an Bäumen je Grundstücksfläche festlegt, womit dieser falsche Anreiz wegfällt. Zugleich wird die Gleichbehandlung der Grundstücke mit einem bestehenden Baumbestand gegenüber Grundstücken ohne oder geringem Baumbestand sichergestellt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen Aufgrund negativer Vorwirkung ist die «vorsorgliche» Fällung von Bäumen baurechtswidrig.</p>
17	<p>Art. 47, Absatz 3, lit f soll das Wort “übermässig” gestrichen werden</p>	<p>Im Zuge der allgemeinen Verdichtung kann es nicht sein, dass ein Grundstück nur erschwert oder wegen einem Baum gar nur untergenutzt überbaut werden kann. Eine Ersatzpflanzung wird ja sowieso fällig, wenn ein Baum gefällt wird. Wird das Wort “übermässig” in lit f NICHT gestrichen, muss lit f wie folgt ergänzt werden: “der Baum die ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert, z.B. wenn die Ausnutzungsmöglichkeit (max. Baumassenziffer) der Parzelle nicht gewährt werden kann “</p>	<p>Teilweise berücksichtigen Es braucht einen Ermessensspielraum. Im Gesetz kann nicht jeder Einzelfall geregelt werden. Im Planungsbericht wird präzisiert, was mit «übermässiger Erschwe-</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		Es muss aus dem Gesetzestext klar hervorgehen, was übermässig bedeutet. Ich bitte Sie, das Wort "übermässig" zu streichen oder mit obigem Text zu ergänzen. Dies gibt Rechtssicherheit und somit weniger Gerichtsfälle und Gerichtskosten für die Dietlikoner Steuerzahler.	rung der Grundstücknutzung» gemeint ist, nämlich dass die aufgrund des Baumschutzes realisierbare Baumassenziffer erheblich unter der zonengemäss zulässigen Baumassenziffer liegt.
18	f. der Baum bei einem Neu- oder Umbau die ordentliche Grundstücksnutzung verhindert	Die Formulierung von Art. 47.3.f ist zu schwammig (was heisst „übermässig erschwert“ und wie wird es ausgelegt?). Gemäss HEV hat erst kürzlich ein Baurekursgericht den Schutz eines Baumes (Schwarzföhre) bestätigt, obwohl dies einen Flächenverlust von 29% für die Eigentümerschaft bedeutete. Erst bei einem Ausnutzungsverlust von über 30% wird eine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung angenommen. Der Artikel ist so zu ändern, dass bei einer Überbauung des Grundstücks der störende Baum unter dem Vorbehalt gefällt werden kann, dass ein neuer Baum oder ein hochwachsender Busch an einer anderen Stelle auf dem Grundstück gepflanzt wird. Da der Baumerersatz einer bewilligten Fällung unter Artikel 47.3.g geregelt ist, reicht es, unter diesem Artikel zu sagen, dass eine Bewilligung bei einem Neu- oder Umbau auf dem Grundstück zu erteilen ist, falls der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung verhindert.	Nicht berücksichtigen vgl. gleich lautender Antrag oben
19	Art. 47 Absatz 3 lit. g streichen und wie in der Umsetzungshilfe der Baudirektion ZH vorgeschlagen (siehe unten) in einem separaten Absatz stehen: z.B. Absatz 4 “Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden”	Die Baudirektion ZH hat eine Umsetzungshilfe für den Paragraphen 76 des PBG erstellt. In diesem wird unter 8. Musterbestimmungen auf Seite 18/19 ein Gesetzestext (Musterreglement) zur Verfügung gestellt, da von Seiten der Baudirektion angestrebt werde, dass die kommunalen Regelungen dem übergeordneten Recht entsprechen und im Rechtsmittelverfahren bestmöglich Bestand haben. Die Stadt Zürich hat z.B. diese Schreibweise übernommen, da sie klar und eindeutig ist. Wir bitten Sie, den Gesetzestext aus dem Musterreglement der Baudirektion Zürich anzuwenden. Dieser lässt, neben einer eindeutigeren Formulierung, auch einen Spielraum offen, dass "eine Ersatzpflanzung verlangt werden kann" (, d.h. da, wo es Sinn macht), aber nicht eine absolute Bedingung wie unter lit. g in unserem BZO-Entwurf " ein Baum kann nur gefällt werden, wenn ein Ersatz gewährleistet werden kann".	Nicht berücksichtigen Die vom Gemeinderat beantragte Regelung ist klar und vollzugsfreundlich. Die von der Einwendung beantragte Regelung ist hingegen unklar; es müsste zunächst eine Praxis entwickelt werden, in welchen Fällen eine Ersatzpflanzung verlangt wird und wann nicht.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
20	Art. 47 Absatz 3 lit g soll wie folgt geändert werden auf: “Wird eine Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine einheimische Ersatzpflanzung (Baum oder hochwachsender Busch) verlangt werden.” und in einem separaten Absatz z.B. 4 stehen.	Als Ersatzpflanzung soll immer auch ein hochwachsender Busch , wie bei Neupflanzungen erlaubt sein . Auf “ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz” soll explizit verzichtet werden, dafür soll eine EINHEIMISCHE Ersatzpflanzung incl. hochwachsender Busch verlangt werden.	Busch statt Baum: nicht berücksichtigen Hochwachsende Büsche weisen nicht den gleichen ökologischen Wert auf wie Bäume. Einheimische Ersatzpflanzung: berücksichtigen
21	Eventualantrag zu Abs. 3 lit. g: a. Komplette Streichung des Artikels 47.3.g oder falls abgelehnt b. Wenn ein Ersatz durch einen Baum oder hochwachsenden Busch gewährleistet wird, wobei dies nicht gilt, falls unbebaute Parzellen oder Parzellen mit einer Ausnutzung von weniger als 80% neu/respektive erstmalig überbaut werden.	Der Artikel 47.3.g sagt, dass selbst bei einer allfälligen Bewilligung des Fällens eines Baumes, dieser angemessen (Standort und Baumart) ersetzt werden muss. Das mag bei einem bereits stark ausgenutzten Grundstück noch knapp hingehen, doch bei unbebauten Parzellen oder bei Parzellen mit geringer Ausnutzung, mit einigen Bäumen, die unter den Baumschutz fallen, kann das nicht angehen. Dies würde jegliche sinnvolle Überbauung des Grundstücks verhindern. Eine von allen angestrebte Verdichtung wäre auf einer solchen Parzelle unmöglich und würde für den Eigentümer einen grösseren finanziellen Verlust wegen Ausnutzungsverlust nach sich ziehen.	Nicht berücksichtigen vgl. Begründung oben
22	Art. 47 Absatz 3 lit. g soll als zusätzliche Bedingung ersichtlich sein und nicht in den Aufzählungen der Voraussetzungsgründen für eine Baumfällung untergehen (Neuer Absatz, z. B. 4, formulieren)	Es werden von a bis f Voraussetzungsgründe für eine Baumfällung aufgeführt und unter g folgt plötzlich noch eine zusätzliche Bedingung. Dies ist irreführend und unübersichtlich und sollte angepasst werden. Im schlechtesten Fall für den Baumschutz könnten Gerichte lit g nur auf den Fällgrund lit f beziehen... Die BZO der Stadt Zürich (siehe Anhang) formuliert diesen Sachverhalt übersichtlich und somit exakt. Auch lässt die Formulierung mit der Ersatzpflanzung Spielraum, denn eine Ersatzpflanzung ist nicht immer nötig, z.B. wenn sich dafür ein anderer Baum besser entfalten/wachsen kann.	Nicht berücksichtigen Die gewählte Formulierung ist klar.
23	Art. 47, Absatz 3, soll mit einem weiteren Fällgrund ergänzt werden:	Grundstücke mit mehreren älteren Bäumen dürfen nicht schlechter gestellt werden wie Grundstücke, welche keine Bäume haben und neu überbaut werden, das wäre nicht fair.	Nicht berücksichtigen Ältere Bäume sind ökologisch besonders wertvoll.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	h. (Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:) auf einer Parzelle bereits ein Baum oder hochwachsender Busch pro 500 m2 anrechenbare Grundstücksfläche steht.		
24	Art. 47, Absatz 3, soll mit einem weiteren Fällgrund ergänzt werden: h. (Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:) auf einer Parzelle bereits ein Baum oder hochwachsender Busch pro 500 m2 anrechenbare Grundstücksfläche steht.	Grundstücke mit mehreren älteren Bäumen dürfen nicht schlechter gestellt werden wie Grundstücke, welche keine Bäume haben und neu überbaut werden.	Nicht berücksichtigen Ältere Bäume sind ökologisch besonders wertvoll.
25	Art. 47 Ziffer 3 ist wie folgt zu ändern: Es kann ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz verlangt werden.	Ein Ersatz wird nur verlangt, falls dieser sinnvoll und möglich ist.	Nicht berücksichtigen Eine angemessene Ersatzpflanzung soll vorgeschrieben werden.
26	Art. 48 ergänzen mit "...ein hochwachsender Busch (4 - 7 m hoch) zu pflanzen"	Die Definition für einen hochwachsenden Busch, wie sie im Bericht nach Art. 47 RPV steht, soll in der BZO zur Klarstellung aufgenommen werden.	Nicht berücksichtigen Erläuterung in Planungsbericht ausreichend
27	Eventualantrag neuer Abs. 5: Die Gemeinde übernimmt die Kosten für den Bauersatz, die Pflege der Bäume und leistet monetären Ersatz bei Ausnutzungsverlusten der Eigentümerschaft, die durch diese Baumschutzverordnung entstehen.	Das öffentliche Interesse an Bäumen ist gemäss BZO so gross, dass der Grundstückeigentümer seine Eigentumsrechte an diesen verliert aber gleichzeitig doch für Bauersatz und Pflege aufkommen muss. Das gleiche gilt auch für einen allfälligen Verlust der Ausnutzung des Grundstücks. Daher soll auch die Öffentlichkeit (Gemeinde) für die Ersatzbeschaffung und Pflege des Baumes sowie allenfalls zusätzliche Ausnutzungsverluste der Eigentümerschaft bezahlen, falls Art. 47.3.f, Art. 47.3.g und Art. 48 nicht wie beschrieben geändert werden.	Nicht berücksichtigen

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
28	in der Kernzone kann situationsbedingt auf einen Grossstrauch anstelle eines Baums zurückgegriffen werden.	lediglich in der Kernzone kann man aus Platzgründen legitimieren, anstelle eines Baumes auf einen Grossstrauch zurückzugreifen	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>In der Kernzone sind unterschiedlich grosse und unterschiedlich dicht überbaute Grundstücke vorzufinden. Die Aussage, wonach in der Kernzone der Platz für Bäume fehlt, trifft wir nicht zu.</p> <p>Die Kernzone verfügt über einen wertvollen, alten Baumbestand. Nur mit der Pflanzung eines neuen Baums lässt sich ein adäquater Ersatz für einen solch wertvollen Baum schaffen.</p>
29	Art. 47 ergänzen mit einem Absatz 5 “ Die Bewilligung kann mit einem Anzeigeverfahren eingeholt werden”	Um den Aufwand für Grundeigentümer einfach zu halten, muss eine Fällbewilligung in einem einfachen Verfahren eingeholt werden können, z.B. im Anzeigeverfahren.	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Bauverfahrensverordnung legt Verfahren abschliessend fest, Gemeinden haben keinen Spielraum für anderslautende Regelungen</p>
30	Das Bewilligungsverfahren sollte möglichst einfach und kostengünstig sein	Viele Baumarten in Dietlikon sind nicht heimisch (Tannen) und sollten besser durch heimische Baumarten ersetzt werden, die besser für Dietlikon geeignet sind. Das Bewilligungsverfahren sollte solche Ersetzungsmassnahmen nicht behindern, sondern unterstützen (z.B. Verzicht auf Gebühren)	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Bauverfahrensverordnung legt Verfahren abschliessend fest, Gemeinden haben keinen Spielraum für anderslautende Regelungen</p> <p>Baugebührenreglement nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage</p>

1.3 Verschärfung der Regelungen zum Baumschutz

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
31	Der Baumschutz gemäss PBG gilt in allen Bebauungszonen des Gemeindegebietes	Die im PBG beschriebene Bewilligungspflicht für die Fällung von Bäumen mit mehr als 100cm Stammumfang gilt für das gesamte Gemeindegebiet	Nicht berücksichtigen Handlungsdruck nicht überall gleich gross
32	Die Ersatzpflanzung von mindestens einem Baum oder grosswachsendem Strauch gilt pro 300m² anstelle von 500m ² .	500m ² sind klar ungenügend. Zudem kann nicht Baum oder hochwachsender Strauch gleichgesetzt werden, es ist von der ursprünglichen Begrünungssituation abhängig und auf dieser Basis auch zu beurteilen. Ein (grosswachsender) Strauch ersetzt keinen Baum. Die neue Situation darf bez. der Durchgrünungsqualität am Standort nicht qualitativ schlechter sein.	Nicht berücksichtigen Dadurch würde die ordnungsgemässe Grundstücknutzung übermässig erschwert.

1.4 Allgemeine Anpassungen der betroffenen Gebiete

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
33	ALLE W2M Wohnzonen OHNE Baumschutzzone (Gleichbehandlung innerhalb einer Zone = Gerechtigkeit = Planungssicherheit)	<p>Lediglich einzelne Grundstücke der Wohnzone W2M (Chaletweg und Dornenstrasse) entlang des SBB-Perimeters sollen in die Baumschutzzone eingeteilt werden. Es gibt aber auch Grundstücke der Wohnzone W2M (z.B. Claridenstrasse), welche auch entlang des SBB-Perimeters sind, aber nicht in die Baumschutzzone eingeteilt werden. Dies ist einerseits ein massiver Einschnitt ins Privateigentum, aber auch nicht fair und gerecht was die Grundeigentümer der W2M Wohnzonen betrifft. Entweder fallen alle W2M-Zonen unter den Baumschutz oder keine! Gleichbehandlung innerhalb einer Bauzone. Wir bitten Sie, diesem Sachverhalt im BZO Entwurf Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir beantragen NICHT, die Grundstücke der Claridenstrasse in den Baumschutz zu integrieren, sondern die restlichen W2M-Grundstücke (Chaletweg und Dornenstrasse) aus dem Baumschutz zu nehmen!</p> <p>Erklärungsversuch von Seiten eines betroffenen Grundeigentümers: Weil gewisse Grundeigentümer über Jahrzehnte schöne Bäume hegten und auf eigene Kosten pflegten (für das eigene Wohlbefinden, aber als Nebeneffekt auch für die Allgemeinheit positiv), will man</p>	Nicht berücksichtigen Baumschutzpflicht beschränkt sich auf jene Areale, in welchen die SBB aufgrund von Installationsplätzen oder aus anderen Gründen Bäume fällen muss.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>nun genau diese Grundeigentümer (nochmals zur Erinnerung, welche bereits seit Jahrzehnten für Wohlbefinden und positive Effekte in Dietlikon gesorgt haben) mit einem Baumschutz bevormunden. Dies ist unfair und in hohem Masse ungerecht.</p> <p>Die Grundeigentümer dieser W2M-Grundstücke sind bereits genügend belastet durch das SBB-Projekt (Enteignungen, Baulärm, langwierige Verhandlungen mit der SBB etc.). [...] Jedoch die bevorstehende Rodung durch die SBB und den Kanton im öffentlichen Interesse NUR für den Veloweg wollte von den Eigentümern verhindert werden, was leider nicht gelang. Es hätte gute Möglichkeiten mit einer langsamen Mischzone (Auto & Velo zusammen) ohne Veloschnellroute gegeben, aber leider kein Wille. Auch den Vorschlag einen grossen Baum auf der Südseite vom neuen Bahnhofgebäude zu pflanzen anstelle einer Antenne, welche sicher auch AUF dem neuen Bahnhofgebäude platziert hätte werden können, wurde von der Seite der SBB abgelehnt. Es kann nun nicht den Eigentümern auferlegt werden, den Grünstreifen NACH DEN VORGABEN der Behörden entlang der Bahnhofstrasse über Jahrzehnte wieder aufzubauen und zu unterhalten (die SBB werden nur für 3 Jahre besorgt sein, dass die Bepflanzung anwächst..., danach werden wir Eigentümer wieder in die Pflicht genommen). Es MUSS den Eigentümern überlassen werden, wie diese die Böschung gestalten und unterhalten möchten. [...]</p> <p>Zum Vergleich der Stadtrat von Zürich hat nach 9 Jahren teilweisem Baumschutz (2016) nun den Baumschutz 2025 auf die ganze Stadt ausgeweitet. [...]</p>	
34	<p>Innerhalb einer Zone müssen die gleichen Regeln gelten betreffend Baumschutz & allgemeinen Bauvorschriften (Gleichstellung = mehr Gerechtigkeit = Planungssicherheit)</p>	<p>Die Gesetzgebung hat für Gerechtigkeit zu sorgen, weshalb für jeweils eine Zone eine einheitliche Regelung gelten muss, so wie dies bis anhin in den allgemeinen Bauvorschriften einer BZO definiert ist, was und wie in einer bestimmten Zone gebaut werden kann. Diese Bauzonen-Gerechtigkeit muss auch im Baumschutz erfüllt werden.</p> <p>[...] Die Kaltluftströme gemäss Bericht nach Art. 47 RPV werden NICHT gesichert, weshalb die W2M-Grundstücke (Dornenstrasse und Chaletweg) aus dem Baumschutz zu nehmen sind.</p> <p>Dasselbe gilt für einzelne Gewerbebezonen, teilweise frei vom Baumschutz, obwohl in unmittelbarer SBB-Nähe (z.B. Häuselmann) und andere nicht (z.B. Box (Neubau ohne jegliche Grünfläche und ohne Baum wird in die Baumschutzzone eingeteilt...?)</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Vgl. oben, Baumschutzpflicht erstreckt sich auf jene Parzellen, bei welchen die SBB eine Fällung vornimmt.</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
35	Entweder fallen alle W2-Parzellen unter den Baumschutz oder keine W2-Parzellen.	Es kann nicht sein , dass die W2-Parzellen, die durch das Projekt MehrSpur Zürich – Winterthur tangiert werden in die Baumschutzzone fallen. Ohne dieses Projekt wären alle W2-Zonen nicht unter diese Bestimmung gefallen. Dass die Bepflanzung nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden ist klar und auch mit der SBB so vereinbart. Inwieweit jedoch noch grosse Bäume in die Böschung über der Bahnhofstrasse gepflanzt werden können, ist noch ungewiss, da der Kanton wegen der Sicherheit auf der Kantonsstrasse keine grossen Bäume mehr möchte. Dies hatte er schon im Jahr 2016/2017 bei einer Sicherheitsholzerei entlang der Bahnhofstrasse betont und den Grundeigentümer aufgefordert doch alle Bäume zu fällen, was dieser allerdings abgelehnt habe. Dies zum Schaden des Grundeigentümers wie heute festgestellt werden muss! Ebenfalls kann wegen der Stützmauer und dem damit verbundenen Eisennetz und Spritzbeton eine grössere Fläche der Böschung nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Somit können Bäume in etwa erst auf der Kuppe der Böschung gepflanzt werden, wo sie bei einer Überbauung massiv stören und grosse Ausnutzungsverluste nach sich ziehen würden. Die Befürchtung, dass der Eigentümer bei den SBB neue Bäume bestellt und sie nach einigen Jahren ohne stichhaltige Gründe wieder fällt, ist nicht nachzuvollziehen, denn der Eigentümer wird sich vor der Pflanzung bereits Gedanken machen was und wo er pflanzen kann, und ohne Grund wird ein Eigentümer niemals einen Baum fällen. Mit der Unterstellung unter die Baumschutzzone werden ein paar W2-Parzellen anders behandelt als der Rest der Gemeinde. Das ist diskriminierend und absolut stossend.	Nicht berücksichtigen Vgl. oben, Baumschutzpflicht erstreckt sich auf jene Parzellen, bei welchen die SBB eine Fällung vornimmt.
36	Das Gebiet Weidenweg / Claridenstrasse / alte Dübendorferstr. / Brunnenwiesenstrasse sollte ebenfalls dem Baumschutzgebiet zugewiesen werden	Das Gebiet weist bereits heute einen schönen Baumbestand aus, der erhalten werden sollte. Zudem sind die umliegenden Zonen auch dem Baumschutzgebiet zugewiesen. Das Gebiet Weidenweg / Claridenstrasse / alte Dübendorferstr. / Brunnenwiesenstrasse stellt eine Lücke dar, die geschlossen werden sollte.	Nicht berücksichtigen vgl. oben
37	Die Baumschutzzonen seien verhältnismässig zu minimieren und die jeweiligen Baumbestände einzeln zu	Im Ergänzungsplan Bäume und Begrünung sind die Baumschutzgebiete eingezeichnet. Dabei wurden nicht einzelne Kleingebiete markiert, sondern es wurde flächendeckend über ganze Gebietsteile schraffiert, insbesondere auch über die gesamte geplante Z4 Zone. Ge-	Nicht berücksichtigen In der Zentrumszone Z4.0 werden die Regelungen zum Baumschutz durch die Gestaltungsplanpflicht

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	prüfen und nicht flächendeckend festzulegen, sondern im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit einzelfallweise zu prüfen insbesondere im Hinblick auf die Areale im Bereich Z4.	mäss Art. 47 Abs. 2 nBZO wird eine Bewilligung für das Fällen von Bäumen mit 1m Stammumfang verlangt. Weiter ist im selben Absatz festgehalten, dass Massnahmen, welche Gruppen oder einzelne Bäume betreffen, die der Bewilligung zur Fällung unterliegen gänzlich zu unterlassen sind. Sollte heute im betreffenden Gebiet ein Baum stehen, so käme diese Bestimmung einem Bauverbot gleich. Es kann nicht angehen, dass eine neue Zone Z4 geschaffen wird, welche eine hohe Dichte, eine besondere städtebauliche Qualität sowie spezielle Gewerbevorschriften enthält, deren Grünraum ebenfalls sorgfältig geplant sein soll und die Altbestände absolut geschützt werden, so dass die Umsetzung gemäss Gesetz gar nicht möglich wäre. Nicht hilfreich hierzu ist Art. 48 nBZO, welcher zusätzliche Bäume vorsieht aber ebenfalls nicht eine Kompromisslösung zulässt.	übersteuert. Gewisse in dieser Zone bestehende Bäume verhindern die Realisierung des Zielbildes, daher ist eine Fällung derselben unumgänglich.

1.5 Spezifische Anträge im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen der SBB

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
38	Kein Baumschutz entlang des SBB-Projekts	<p>Die SBB sind verantwortlich für einen umweltverträgliche Lösung ihres Projekts, siehe Umweltverträglichkeitsbericht! Weder die Gemeinde und schon gar nicht die Grundeigentümer entlang es SBB-Projekts dürfen zur Verantwortung gezogen werden! Das BAFU muss prüfen, ob das Begrünungskonzept der SBB und allgemein das SBB-Projekt genügend umweltverträglich ist. Es kann nicht sein, dass Grundeigentümer entlang des SBB-Projekt nun auch noch über Jahrzehnte für einen kühlenden Effekt im SBB-Perimeter sorgen müssen, das liegt ganz alleine in der Verantwortung der SBB!</p> <p>Wir Grundeigentümer entlang der Stützmauer Bahnhofstrasse werden auch ohne staatlich verordneten Baumschutz unsere Böschung zum SBB-Perimeter ordentlich begrünen, wahrscheinlich jedoch nicht mit Grossbäumen (Sicherheitsrisiko für Kantonsstrasse und Anwachungsrisiko und erschwerte Pflegemassnahmen), aber sicher mit zahlreichen grossen Büschen, da auch wir Grundeigentümer nicht in die Betonwüste der SBB blicken möchten!</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Begrünung dieser Areale wichtig für Ortsbild und Siedlungsökologie, vgl. auch Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung.</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		Lassen Sie uns bitte in Eigenverantwortung entscheiden, wie die Begrünung in unserer Böschung sein soll (so wurde es nun über 3 Jahre von der SBB versprochen), dann werden wir diese auch gerne wieder über Jahrzehnte pflegen und hegen.	
39	Die W2 Parzellen, welche in dem Perimeter des MSZW-Projekts liegen, sind vom Baumschutz auszunehmen.	Gleichbehandlung aller Parzellen, die in der gleichen Zone sind. Die SBB sind sowieso verpflichtet, den ursprünglichen Zustand nach der Bauzeit wieder herzustellen. Ein spezifischer Baumschutz in diesem Zusammenhang stellt eine unverhältnismässige Ungleichbehandlung der Grundeigentümer dar.	Nicht berücksichtigen siehe Begründung oben
40	Parzellen entlang des Stützmauerbauwerks Bahnhofstrasse aus der Baumschutzzone nehmen	Durch das Stützmauerbauwerk (StB)-Bahnhofstrasse wird die bestehend Böschungshöhe HALBIERT und zudem wird im Untergrund in der Böschung ein Betonspritzmauerwerk im Boden verbleiben müssen, welches für die Erstellung der StB-Bahnhofstrasse nötig ist. Diese beiden Umstände und die Nähe der Verkehrsbaulinie zur Böschung lassen eine sichere und vorausschauende Pflanzung von Grossbäumen in der Böschung, auch in Bezug auf die Sicherheit der Kantonsstrasse, nicht mehr zu, weshalb ein Baumschutz für diese Zone keinen Sinn macht.	Nicht berücksichtigen siehe Begründung oben
41	Parzellen entlang des Stützmauerbauwerks Bahnhofstrasse aus der Baumschutzzone nehmen	Durch das neu Stützmauerbauwerk (StB)-Bahnhofstrasse (ca. 3 m hoch) wird die bestehend Böschungshöhe HALBIERT und zudem wird im Untergrund in der Böschung ein Betonspritzmauerwerk im Boden verbleiben müssen, welches für die Erstellung der StB-Bahnhofstrasse nötig ist. Diese beiden Umstände, die Nähe der Verkehrsbaulinie zur Böschung und die unmittelbare Nähe einer Kantonsstrasse (Bahnhofstrasse) lassen eine sichere und vorausschauende Pflanzung von Grossbäumen in der Böschung, auch in Bezug auf die Sicherheit der Kantonsstrasse, nicht mehr zu, weshalb ein Baumschutz für diese Zone keinen Sinn macht.	Nicht berücksichtigen Siehe Begründung oben

2 Grünflächenziffer

2.1 Kompletter Verzicht auf Einführung Grünflächenziffer

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
42	Auf eine Grünflächenziffer ist zu verzichten.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Unverhältnismässiger Eingriff in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte (Art. 26 BV) 2. Unnötige Einschränkung von G6.5, G10. Ein Mehrwert wird bereits mit dem Mehrwertausgleich abgegolten. Mit der Grünflächenziffer wird dieser wieder zunichtegemacht. 3. Die tiefe Prozentzahl bei G10.5 führt zu nicht lebensfähigen "Beton-Retortenbäumen". Dies dient weder den Grünflächen noch dem Ortsbild. 4. Bisher konforme Parzellen werden allenfalls rechtswidrig (Einschränkung der zukünftigen Gestaltungsfreiheit) 5. Angestrebte Verdichtungen werden erschwert oder gar verunmöglicht 	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>vgl. Vorgaben Leitbild Siedlungsentwicklung</p> <p>Die vom Gemeinderat beantragten Prozentzahlen beeinflussen die Ausnützung nicht nachteilig.</p>

2.2 Abschwächung der Regelungen zur Grünflächenziffer

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
43	Reduktion der geforderten Grünflächenziffer um mindestens 15% der jeweiligen Zone.	<p>Die neue Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer und schliesst unbebaute, aber versiegelte Flächen wie Parkplätze oder Terrassen von der Anrechnung aus. Auch Grünflächen über Unterniveaubauten können nur eingeschränkt berücksichtigt werden, was auf kleinen Grundstücken aufgrund der erforderlichen Rampenlängen oft nicht realisierbar ist. Die Grünflächenziffer wirkt damit – zusätzlich zu bestehenden Baumasse-, Abstands- und Höhenvorschriften – stark verdichtungshemmend, reduziert die Bebaubarkeit und mindert den Landwert.</p> <p>In Gewerbe- und Industriezonen erschwert sie zudem die Ansiedlung neuer Unternehmen und verringert die Investitionsbereitschaft in bestehende Liegenschaften, was die wirtschaftliche Entwicklung hemmt.</p> <p>Damit Dietlikon wirtschaftlich attraktiv bleibt, braucht es eine Reduktion der geforderten Grünflächenziffer um mindestens 15% auf sämtlichen Zonen.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p>Grünräume sind wichtig für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, daher wird die Grünflächenziffer in den Wohnzonen nur um 10% reduziert. Die überbaubare Fläche eines Grundstückes wird durch die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände eingeschränkt. Die Höhe der Grünflächenziffer wurde so gewählt, dass dadurch keine weitere Einschränkung der Ausnützung erfolgt und angemessene Flächen</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			für Garagenzufahrten, Gartensitzplätze u. dgl. Möglich bleiben.
44	Zentrumszone und Kernzone haben eine GFZ von 10-20%	Auch - oder gerade auch - in der Kernzone und Zentrumszone ist eine Durchgrünung wichtig für eine lebenswerte Atmosphäre und Aufenthaltsqualität. Zudem trägt sie bei zur Identität. Die Vorzüge für Wasserkreislauf, Siedlungsökologie und die vernetzte Durchgrünung unserer Siedlung(en) insgesamt sind hinlänglich bekannt.	Nicht berücksichtigen Grünflächenziffern sind unter Umständen ausnützungsbeschränkend und können dadurch die bauliche Entwicklung limitieren. Sie können damit im Widerspruch zu den Zielen der Zentrumszonen. Aufgrund der heterogenen Struktur in Kern- und Zentrumszonen ist es nicht möglich, ein quantitatives Mass je Nutzungszone festzulegen. Mit Art. 238a PBG ist sichergestellt, dass auch Kern- und Zentrumszonen ökologisch wertvoll begrünt werden müssen.

2.3 Verschärfung der Grünflächenziffer

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
45	Industriezone 10.0 und Gewerbezone 6.0 haben eine GFZ von 10%	Auch in Industriezone und der dichteren Gewerbezone sind Grünflächen möglich . Versickerungsflächen, Randstreifen, zwischen Parkplätzen, entlang von Fassaden oder auch Innenhöfe etc. Gerade Industriegebiete neigen dazu, Hitzeinseln zu sein. Grünflächen, und Bäume, offener Boden ist in diesen Gebieten dringend nötig. Auch können solche begrünter Flächen Angestellten und Besuchern Erholungsmöglichkeit bieten.	nicht berücksichtigen Die Festsetzung einer Grünflächenziffer in der Gewerbe- und der Industriezone würde zu einer unerwünschten Behinderung der Industrie- und Gewerbebetriebe führen.

3 Parkplatzverordnung

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
46	3	Für Absatz 1 ist die Tabelle der BZOalt vom 30. Juni 2014 unverändert zu übernehmen.	Diese Regelung hat sich bewährt. Sollten mehr Plätze aufgrund der Nutzung notwendig sein, liegt es im Interesse des Grundeigentümers, solche zu schaffen, zumal keine Begrenzung der maximalen Zahl vorhanden ist.	Nicht berücksichtigen Wesentlich veränderte Verhältnisse Neue übergeordnete Grundlagen (RPG, kantonaler und regionaler Richtplan)
47	3	Absatz 3: Der entsprechende Absatz 4 aus Art. 44 der BZOalt vom 30. Juni 2014 ist unverändert zu übernehmen.	Der vorgeschlagene Absatz 3 ist unnötig detailliert und kompliziert. Ein schönes Beispiel der unnötigen, alles verkomplizierenden zunehmenden Regulierungsdichte!	Nicht berücksichtigen Die neue Bestimmung präzisiert die Anforderungen an die Qualität von Veloabstellplätzen und steigert damit die Attraktivität des Veloverkehrs. Die Bestimmung wurde in Anlehnung an die VSS-Norm 40 065 formuliert.
48	3	Die Veloabstellplätze für Wohnen sind auf 0.65 VP pro Zimmer zu reduzieren.	Die in Art. 3.1 geforderten Veloabstellplätze von 1 pro Zimmer erachte ich als zu hoch. In einem Haus mit 3 Etagen mit jeweils einer 4.5 Zimmerwohnung müssten 14 Veloabstellplätze geschaffen werden. In einem solchen Haus wohnen allerdings normalerweise nur etwa 6 Erwachsene und etwa 4 Kinder/Jugendliche. Nicht alle haben ein Velo und somit werden normalerweise nur etwa 50% der verlangten Abstellplätze benötigt.	Nicht berücksichtigen vgl. VSS-Norm
49	3	Die Veloabstellplätze für Wohnen sind auf 0.65 VP pro Zimmer zu reduzieren.	Die in Art. 3.1 geforderten Veloabstellplätze von 1 pro Zimmer erachte ich als zu hoch. In einem Haus mit 3 Etagen mit jeweils einer 4.5 Zimmerwohnung müssten 14 Veloabstellplätze geschaffen werden. In einem solchen Haus wohnen allerdings normalerweise nur etwa 6 Erwachsene und etwa 4 Kinder/Jugendliche. Nicht alle haben ein Velo und somit werden normalerweise nur etwa 50% der verlangten Abstellplätze benötigt.	Nicht berücksichtigen vgl. oben
50			Soweit für den Gestaltungsplanperimeter kein grundsätzlicher Vorrang der in den Sondernutzungsvorschriften getroffenen Parkplatzregulierung gegenüber den Vorgaben der neuen Parkplatzverordnung statuiert werden soll, bestehen hinsichtlich folgender Normen zu klärende Unklarheiten:	Teilweise berücksichtigen Im Bereich Gestaltungsplan Zentrum Dietlikon Süd gehen die Regelungen des Gestaltungsplans denjenigen der

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			<p>Gemäss Art. 1 Abs. 1 Parkplatzverordnungsentwurf richtet sich die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Personenwagen nach der Nutzweise des Baugrundstücks (Normbedarf) und den örtlichen und betrieblichen Voraussetzungen. Gemäss Erläuterungen zur Vorlage sollen die hier statuierten örtlichen und betrieblichen Voraussetzungen die Möglichkeit eröffnen, bei ausgewiesenem Minder- oder Mehrbedarf eine Bewilligung zu beantragen, die vom in der Parkplatzverordnung festgesetzten Maximal- und Minimalbedarf abweicht.</p> <p>Hierzu sind folgende Fragen offen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welches ist die Anspruchsnorm, die dem Grundeigentümer die Abweichung vom Maximal- und Minimalbedarf eröffnet, sprich welche betrieblichen Verhältnisse können Abweichungen rechtfertigen und wie kann sich der Betreiber darauf berufen? 2. Räumt Art. 1 Abs. 1 Parkplatzverordnung auch (nur?) den zuständigen Behörden das Recht ein, Abweichungen vom Mehr- oder Minderbedarf zu verlangen? 3. In welchem Verhältnis steht Art. 1 Abs. 1 Parkplatzverordnung zu Art. 17 Abs. 6 SNV GP? Letzterer erlaubt alleine einen Minderbedarf zu beantragen, nicht aber einen Mehrbedarf. 	<p>BZO vor, dies gilt auch bezüglich der Parkierungsverordnung. Dies muss nicht in Art. 1 Abs. 2 PPV festgehalten werden. Der Klarheit halber sollte es aber in die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht aufgenommen werden.</p>

4 Regelungen zur Zentrumszone Z4.0

4.1 Gewerbeanteil

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
51	<p>Es sei auf die geplante Festlegung eines Gewerbeanteils von 25 % für das Grundstück Kat.-Nr. 5112 zu verzichten."</p>	<p>Nicht einverstanden sind die Einwander mit der geplanten Einführung eines Gewerbeanteils von 25 % für ihr Grundstück Kat.-Nr. 5112.</p> <p>Im Erläuterungsbericht wird bezüglich dieses Gewerbeanteils von 25 % in der Z4.0 ausgeführt, dass der Gewerbeanteil um den neuen Bahnhofplatz Ost herum höher sei als im übrigen Gebiet. Die Lage sei aufgrund der hohen Personenfrequenz günstig für Gewerbenutzung</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p>Der Gewerbeanteil soll auf 17% reduziert werden.</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>(vgl. Erläuterungsbericht, s. 20). Gleichwohl werde der Gewerbeanteil bewusst nicht zu hoch angesetzt, um Leerstände von Gewerbeflächen, wie sie in anderen Gemeinden der Region beobachtet werden, zu vermeiden. Zudem möchte der Gemeinderat die Entwicklung im Gebiet forcieren, indem er die Eigentümer nicht übermässig einschränkt. Einschränkungen könnten die Entwicklung hemmen (vgl. Erläuterungsbericht, S. 59).</p> <p>Die Festlegung eines solchen Gewerbeanteils ist für die rückwärtig gelegene, nicht an den neuen Bahnhofplatz Ost angrenzende kleine Randparzelle der Einwender offensichtlich nicht zweckmässig. Ihre Parzelle befindet sich in einem Umfeld, wo die Wohnnutzung eindeutig vorherrschend ist und dies auch weiterhin - mit Blick auf die geplante Zonierung der Nachbargrundstücke Kat.-Nrn. 5453 und 5452 - sein wird. Öffentliche Plätze oder sonstige öffentlich nutzbare Aufenthaltsflächen sind hier nicht vorhanden. Eine hohe Frequenz an Personen, die konsumieren, einkaufen oder sonstige Dienstleistungen in Anspruch nehmen wollen, wie dies im Bereich des neuen Bahnhofplatzes Ost zu erwarten ist, erweist sich für die rückwärtige, vom Bahnhofplatz abgeschirmte Parzelle der Einwender geradezu als unrealistisch. Auch im Hinblick auf das geplante Schulhaus auf ihrem südlichen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5449 sind keine sinnvollen Synergieeffekte für eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Gewerbenutzung auf ihrer kleinen Parzelle erkennbar. Ein Leerstand von Gewerbeflächen und gleichzeitig ein Verlust an wertvollen Wohnflächen wären hier vorprogrammiert. Dies liegt weder im öffentlichen Interesse noch im privaten Interesse der Einwender. Auch kann mit Blick auf die vorgesehene Quote von 25 % keine Rede davon sein, dass damit "keine" übermässige Einschränkung der Grundeigentümer einherginge. Das Gegenteil ist der Fall: Die 25 % entsprechen einem Viertel der zulässigen Baumasse (vgl. Art. 17 Abs. I E-BZO), was in der Z4.0 betragsmässig der jeweiligen Grundstücksfläche entspricht.</p> <p>Mit Blick auf die Parzelle der Einwender, die eine Grundstücksfläche von 649 m² aufweist, läge der vorgeschriebene Gewerbeanteil somit bei 649 m³ (649 m² x 4.0 BZ = 2'596 m³; 25% davon = 649 m³). Dies entspräche auf ihrem kleinen Grundstück mehr als einem ganzen Vollgeschoss, was eine massive zusätzliche Eigentumseinschränkung für die Einwender und ihre baulichen Nutzungsmöglichkeiten zur Folge hätte. Vor dem Hintergrund, dass sich der - mit dem Gewerbeanteil von 25 % beabsichtigte Planungszweck (Förderung von Gewerbeflächen</p>	

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		und die damit einhergehende Gebietsentwicklung rund um den hoch frequentierten neuen Bahnhofsplatz Ost) auf dem Grundstück der Einwender realistischerweise nicht verwirklichen lässt, erscheint eine solche Eigentumseinschränkung nicht verhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BZO).	
52	Es sei die Formulierung des 25% Gewerbeanteils in Verbindung mit der publikumsintensiven Nutzung im Erdgeschossbereich derart abzuschwächen, dass bei ausbleibender Nachfrage dem Eigentümer gewisse Flexibilität eingeräumt wird.	Die Vorschriften des Gewerbeanteils können zwar über die Parzellen hinweg bei Einverständnis übertragen werden, es stellt sich aber dennoch die Frage, was bei ausbleibender Nachfrage geschieht. Der Gewerbeanteil beträgt 25%, was bei zulässigen 5 Vollgeschossen doch ein markanter Anteil darstellt. Im Weiteren ist da Gewerbe auf das 1. Vollgeschoss gebunden und muss publikumsintensiv sein. Sollte es zu einer ausbleibenden Nachfrage kommen, kann es auch nicht im Sinne der Gemeinde sein, dass die grossen Schaufensterflächen zu Leerflächen verkommen. Es ist deshalb eine Abfederungsmöglichkeit in den Gesetzestext aufzunehmen, die für diesen Fall eine Lösung zulässt.	Nicht berücksichtigen Der Antrag steht im Widerspruch zu den Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans und wäre daher nicht genehmigungsfähig.

4.2 Preisgünstiger Wohnraum, Familienwohnungen

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
53	Auf Art. 25 Abs. 2 nBZO sei zu verzichten.	Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (vgl. § 49b Abs. 1 PBG), Auf die Einführung eines Anteils von 15% preisgünstigem Wohnraum für Mehrausnützungen gegenüber der BZO ist zu verzichten. Zunächst ist unklar, weshalb sich die Mehrausnutzung an der alten Fassung der BZO messen soll - die massgebliche (und von einem Gestaltungsplan zu überlagernde) Grundordnung würde nach Inkrafttreten der nBZO nur noch die neue, teilrevidierte nBZO darstellen. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 3251 und 3274, Dietlikon, sind bereits von einem minimalen Gewerbeanteil betroffen und dürfen nicht noch weiter in der Nutzung eingeschränkt werden.	Nicht berücksichtigen In Dietlikon besteht der Wunsch nach der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Der letzte Punkt läuft ins Leere, da dies sowieso schon in § 49b PBG geregelt ist.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		12. Jedenfalls darf die Verpflichtung, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, nur dann Geltung erlangen, wenn im Rahmen eines Neubauvorhabens tatsächlich von der zusätzlich gewährten Ausnützung Gebrauch gemacht wird.	
54	Preisgünstige Wohnungen fördern mit Anreizsystem	Die gegenwärtigen Grundeigentümer werden zukünftig mit einem hohen Gewerbeanteil in der Gestaltung eines Neubauprojekts eingeschränkt. Zusätzlich wird auf die Aufzonung noch eine 15% preisgünstige Wohnnutzung vorgeschrieben. Die Gesamtbelastung, nebst der Mehrwertabgabe ist unserer Einschätzung nach zu hoch. Die preisgünstigen Wohnungen sind mit einem Bonussystem analog Art. 41 für Familienwohnungen zu fördern.	Nicht berücksichtigen § 49b PBG lässt keinen Spielraum für die vorgeschlagene Lösung.
55	Art. 41 nBZO ist insofern abzuändern bzw. zu ergänzen, dass klar wird, dass der Ausnutzungsbonus für die Erstellung von Familienwohnungen zusätzlich und nicht exklusiv) zu anderweitigen Ausnutzungs-erhöhungen zu verstehen ist.	Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf die zonengemässe Baumassenziffer unter anderem in der Zentrumszone Z 4.0 um einen Zehntel erhöht werden, wenn ein Anteil von mind. einem Viertel Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG erstellt wird. Die entsprechende Erhöhung der Ausnutzung soll nach der hier vertretenen Ansicht auch dann möglich sein, wenn anderweitige Ausnutzungserhöhungen zum Tragen kommen (bspw. durch den Arealüberbauungsbonus).	Teilweise berücksichtigen Die Erläuterungen im Planungsbericht werden entsprechend dem Antrag ergänzt.

4.3 Gestaltungsplanpflicht, Arealüberbauungsbonus

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
56	7. In Bezug auf die Grundstücke Kat.-Nm. 3251 und 274, Dietlikon, sei auf die überlagernde Gestaltungsplanpflicht zu verzichten und stattdessen ein nicht näher definiertes qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Zu diesem Zweck sei Art. 24 Abs. 3 nBZO i.V.m. dem	8. Gemeinden können vorschreiben, dass für bestimmte Zonen oder Gebiete ein Gestaltungsplan auszuarbeiten ist. Die gewünschte dichte Überbauung in der Zentrumszone Z 4.0 sowie die Schaffung eines attraktiven Bahnhofquartiers mit einer guten Durchmischung von Wohnnutzungen sowie hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen verlangt nach einem qualitätssichernden Verfahren. Dabei soll es grundsätzlich der planenden bzw. projektierenden Bauherrschaft obliegen, für welches Verfahren sie sich entscheidet und in welcher Weise die Gemeinde Dietlikon ins Verfahren einbezogen wird. Gerade die bereits konkretisierenden Vorgaben betreffend die städtebaulich wichtigen Fassaden, die Stellung der Baukörper sowie	Nicht berücksichtigen Gestaltungsplan sichert die Qualitäten grundeigentümergebunden. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann dies nicht leisten. Die Gestaltungsplanperimeter sind zweckmässig aufgrund von

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	<p>Zonenplan entsprechend anzupassen und Art. 25 nBZO durch die Vorgaben für ein qualitätssicherndes Verfahren zu ersetzen. Auf Art. 25 Abs. 2 nBZO sei folglich zu verzichten.</p> <p>Eventualiter. Art. 25 Abs. 5 nBZO sei wie folgt abzuändern: «Gestaltungspläne für Teilflächen (einzelne Grundstücke) der Gestaltungsplanpflicht sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des Zielbildes «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon», zulässig.»</p>	<p>die Ausgestaltung der Sockel- bzw. Erdgeschosse geben bereits einen Rahmen vor, wie die Baukörper zu erstellen sind. Eine zwingende Gestaltungsplanpflicht, die in jedem Fall ein zweistufiges Verfahren auslöst (mit den entsprechenden finanziellen, strukturellen und zeitlichen Folgen), ist nicht förderlich. Da in den bisherigen Gesprächen mit Vertretern der Gemeinde Dietlikon kundgetan wurde, dass substantielle Landumlegungen mit weiteren Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen nötig sein werden, zu deren Umsetzung in rechtlicher Hinsicht mutmasslich ein strittiges Quartierplanverfahren eingeleitet werden soll, verkompliziert sich die Ausgangslage zusätzlich. Dies gilt umso mehr, als die Unterzeichnenden davon Kenntnis haben, dass eine Vielzahl der angrenzenden Grundeigentümerschaften in der Zentrumszone Z 4.0 (Zentrum Mitte) keinerlei Bauabsichten hegen.</p> <p>Eine allfällige Gestaltungsplanpflicht würde daher die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3251 und 3274, Dietlikon, empfindlich einschränken und über Jahre verzögern, was unzumutbar und daher nicht verhältnismässig wäre. Daher ist auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3251 und 3274, Dietlikon, zu verzichten und vielmehr (abstrakt) ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen, welches beispielsweise auch mit einem Wettbewerbsverfahren als erfüllt zu betrachten gilt.</p> <p>9. Eventualantrag: Sollte an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten werden, ist Art. 25 Abs. 5 nBZO so anzupassen, dass einzelne Grundeigentümer in der Entwicklung ihrer Grundstücke nicht eingeschränkt werden, weil sie sich mit den benachbarten Grundeigentümern koordinieren müssen. Mithin sind Gestaltungspläne für Teilflächen immer dann zulässig, wenn sie sich an den Vorgaben des Zielbildes «Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon» orientieren. Weitere Voraussetzungen sind ausgeschlossen.</p>	<p>städtebaulichen, raumplanerischen und verkehrlichen Aspekten festzulegen, und nicht aufgrund der Grundstücksabgrenzung. Die Entwicklungsabsichten der Eigentümer sind dabei mitzubersichtigen.</p>
57	<p>Es seien die Grundstücke Kat.-Nrn. 2977 und 5005 der Einwenderin sowie die weiteren der zur Zuteilung zur Zentrumszone Z 4.0 vorgesehenen Parzellen stattdessen einer Zentrumszone mit sechs Voll- und</p>	<p>Das Gebiet Bahnhof Dietlikon, in dem sich auch die Grundstücke der Einwenderin befinden, ist im regionalen Richtplan als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet, das sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignet und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte (grossvolumige Baustruktur) grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden. Die</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Öffentliches Interesse an GP Pflicht ist vorhanden (im Planungsbericht begründet), Voraussetzungen für GP gegeben</p>

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
	<p>je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss und einer Baumassenziffer von maximal 6.0 m³/m² ohne Gestaltungsplanverpflichtung zuzuweisen und auf den Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 sei ersatzlos zu verzichten</p>	<p>vorgesehene Zuteilung der Parzellen der Einwenderin und der Nachbarparzellen zu einer Zentrumszone Z 4.0 mit Gestaltungsplanpflicht genügt den Anforderungen des kommunalen Richtplanes nicht.</p>	<p>Mit GP kann von der Regelbauweise abgewichen werden, es wird eine dichtere Bebauung entstehen als nach Regelbauweise möglich</p>
	<p>demgemäss seien Art. 2 Abs. 7 nBZO ersatzlos, Art. 3 nBZO, soweit es den Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon betrifft, Art. 14 Abs. I letztes Alinea nBZO und Art. 17 nBZO ersatzlos, Art. 24 Abs. 3 nBZO, soweit es das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon betrifft, und Art. 25 nBZO ersatzlos zu streichen sowie Art. 15 nBZO antragsgemäss und unter angemessener Erhöhung der maximal zulässigen Fassadenhöhen neu festzusetzen</p>	<p>Um tatsächlich die vorgegebene bauliche Dichte zu erreichen, sind statt fünf daher sechs Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zuzulassen; die Baumassenziffer ist mit max. 6.0 m³/m² festzusetzen. Die Fassadenhöhen sind dementsprechend neu zu bestimmen. Die Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan sind nicht gegeben. Es liegt kein ortsbildmassig empfindliches Gebiet vor und auch ein öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung ist nicht gegeben (§ 48 Abs. 3 PBG); die Differenzierung müsste schon durch den Zonenplan und die massgebliche übergeordnete Richtplanung vorgegeben sein und kann nicht nachträglich im verlangten Gestaltungsplan erst eingeführt werden. Der Ablauf der Geltungsdauer der Planungszone Zentrum kann die Gestaltungsplanpflicht nicht rechtfertigen (Bericht nach Art. 47 RPV, S. 46 ff.). Die höchstzulässige Dauer einer Planungszone kann nicht durch den Entwurf für die neue Zonierung verlängert werden. Der Masterplan Zentrum Mitte sowie das Zielbild Bahnhofplatz Ost haben keine raumplanungsrechtliche Grundlage. Sie stehen im Widerspruch zum massgeblichen kommunalen sowie insbesondere auch zu den übergeordneten Richtplänen.</p>	<p>Art. 25. Abs. 5 nBZO bezieht sich auf Teil-Gestaltungspläne, das Zielbild ist behördenverbindlich. Argumentation läuft ins Leere</p>
		<p>Es ist nicht möglich, wie der Gemeinderat meint, die massgeblichen Richtpläne durch den Hinweis in Art. 25 Abs. 5 nBZO durch ein rechtlich völlig unverbindliches Zielbild, dem die Grundeigentümer ohnehin nicht zugestimmt haben, zu ersetzen; es müssten vielmehr die Richtpläne in dem dafür vorgesehenen Verfahren neu festgelegt werden. Der Gemeinderat hat lediglich Antragsrecht für die Richt- und Nutzungsplanung und kann daher nicht ein weder im RPG, noch im PBG verankertes Zielbild eigenmächtig und entgegen seiner Kompetenz als für die Richt- und Nutzungsplanung verbindlich erklären. Es können in der Nutzungsplanung weder ein Bahnhofplatz Ost festgesetzt noch Freiräume für die Öffentlichkeit vorgegeben werden. Die Infrastruktur-Probleme am Bahnhof können durch eine Gestaltungsplanpflicht nicht gelöst werden, denn es ist nicht Aufgabe der Grundeigentümer im Gestaltungsplanverfahren die</p>	

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>quartierlichen und überquartierlichen Erschliessungsprobleme für die Gemeinde auf ihre Kosten zu lösen. Die Verlängerung der Glattalbahn und damit der Bahnhofplatz Ost haben keine raumplanungsrechtlich gesicherte Grundlage; zuständiger Planungsträger ist der Bund (das BAV müsste ein Plangenehmigungsverfahren einleiten, was aber bisher nicht der Fall war). Im kommunalen Nutzungsplanungsverfahren können keine Eisenbahnanlagen gesichert werden, wenn kein Plangenehmigungsverfahren in einem Sachplan aufgegleist und nicht einmal begonnen ist.</p> <p>Grundstücke Kat.-Nrn. 2977 und 5005 der Einwenderin sowie die weiteren der zur Zuteilung zur Zentrumszone Z 4.0 vorgesehenen Parzellen sind statt dieser Zone vielmehr einer Zentrumszone mit sechs Voll- und je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss und einer Baumassenziffer von maximal 6.0 m³/m² zuzuweisen. Auf eine Gestaltungsplanverpflichtung ist zu verzichten, da die Grundlagen hierfür nicht vorliegen. Auf den Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0, der auf der Annahme einer Verlängerung der Glattalbahn basiert, ist zu verzichten.</p> <p>Ein entsprechendes Plangenehmigungsverfahren fehlt und die vorgesehenen Festsetzungen widersprechen zudem klar der kommunalen und insbesondere auch der übergeordneten Richtplanung, die für sich allein für eine Festlegung aber nicht genügen würden.</p> <p>Folglich sind Art. 2 Abs. 7 nBZO (Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0) ersatzlos, Art. 3 nBZO, soweit es den Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0 Zentrum Mitte Dietlikon betrifft, Art. 14 Abs. I letztes Alinea nBZO (Gestaltung öffentlicher Raum) und Art. 17 nBZO (Bestimmungen zum streichenden Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0) ersatzlos, Art. 24 Abs. 3 nBZO, (Bezeichnung der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete) soweit es das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon betrifft, und Art. 25 nBZO (Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht Zentrum Mitte Dietlikon) ersatzlos zu streichen. Die Bestimmungen von Art. 15 nBZO sind für die neu vorzusehende, sechs-geschossige Zentrumszone und unter angemessener Erhöhung der maximal zulässigen Fassadenhöhen neu festzusetzen.</p>	

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>Eventualiter, soweit an einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Zentrum Mitte Dietlikon wider Erwarten festgehalten würde, müssten aus den unter vorstehend 1. angeführten Gründen Art. 25 Abs. 1 Satz 1 nBZO, soweit es die Funktion eines benutzerfreundlichen Umsteigeortes für den öffentlichen Verkehr erfüllt, Art. 25 Abs. 1 Satz 2 nBZO sowie Art. 25 Abs. 2 (Widerspruch zu Art. 14 und 16 nBZO) und Art. 25 Abs. 3 nBZO (ein Gestaltungsplan ist keine Arealüberbauung und auch kein Quartierplanverfahren) ersatzlos und Art. 25 Abs. 5 nBZO, soweit es die Berücksichtigung der Vorgaben des Zielbildes „Bahnhofplatz Ost und Umgebung, Dietlikon“ sowie den Nachweis, dass das übrige Gebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird, betrifft, zu streichen. Das Zielbild hat, wie bereits festgehalten, keine rechtliche Grundlage im RPG oder im PBG.</p>	
58	<p>20. Art. 28 nBZO ist wie folgt abzuändern: «Arealüberbauungen sind in den folgenden zulässig: [...], Z 4.0.»</p>	<p>21. Für die Zentrumszonen Z 4.0 ist aufgrund des beantragten Wegfalls der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Antrag 2) zwingend die Möglichkeit der Arealüberbauung einzuführen. Art, 28 nBZO ist entsprechend um die Zone Z 4.0 zu ergänzen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen</p>
59	<p>22. Art. 30 nBZO ist wie folgt abzuändern: «Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m2.»</p>	<p>23. Die heute bestehende Mindestarealfläche von 4'000 m2 stellt bezüglich der Anforderungen an die Arealfläche oftmals eine nicht überwindbare Hürde dar, die das Instrument der Arealüberbauung in vielen Fällen (und zwar ohne Not) unzugänglich macht. Gerade in zentrumsnahen Gebieten sollten die Hürden für die Mindestarealfläche nicht künstlich hochgehalten werden. Dies gilt insbesondere auch für das Gebiet «Zentrum Mitte» von Dietlikon, welches eine stark fragmentierte Parzellenstruktur mit vielen unterschiedlichen Eigentümern aufweist. Mit Blick auf viele andere Gemeinden im Kanton Zürich scheint sich die Mindestarealfläche von 3'000 m2 zu bewähren.</p>	<p>Nicht berücksichtigen Der Antrag zielt auf eine Erleichterung der Innenentwicklung. Das Thema Innenentwicklung ist nicht Gegenstand der Teilrevision.</p>

4.4 Städtebauliches Konzept, Quartierplanverfahren

Pflichtbaulinien, Verkehrsbaulinien, Spiel- und Ruheflächen

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
60	Art. 17 Abs. 4	17. Auf Art. 17 Abs. 4 sowie die Festlegungen im Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0, Zentrum Mitte Dietlikon. betreffend die städtebaulich wichtigen Fassaden sowie den Freihaltebereich auf den Grundstücken Kat.-Nm. 3251 und 3274, Dietlikon, sei zu verzichten.	<p>18. Aus dem aufgelegten Ergänzungsplan Zentrumszone Z 4.0, Zentrum Mitte Dietlikon, sind verschiedene Festlegungen ersichtlich, die die Bebaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 3251 und 3274, Dietlikon, betreffen und empfindlich einschränken. Gemäss Art. 17 Abs. 4 nBZO soll auf den genannten Grundstücken zudem eine «Anbaupflicht» an die städtebaulich wichtigen Fassaden begründet werden. Die im Ergänzungsplan bezeichneten Linien sowie die nicht näher definierten Begriffe der «Anbaupflicht» und «Anstosslänge» sind dem Planungs- und Baugesetz (PBG) unbekannt und nach Ansicht der Unterzeichnenden zu ungenau. Mit Blick auf den planerischen Stufenbau sind die entsprechenden Festlegungen im Ergänzungsplan zur Rahmennutzungsordnung (nBZO) am falschen Ort geregelt und inhaltlich auch nicht zielführend. Sie führen im Anwendungsfall zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten und Abgrenzungsproblemen und wären -wenn überhaupt- nur im Rahmen einer kongruenten Sondernutzungsplanung mit vorgängiger Landumlegung überhaupt umsetzbar. Eine Festlegung, deren Umsetzung derart ungewiss und nicht rechtlich gesichert wird, widerspricht dem Zweck der grundeigentümergebundenen und parzellenscharfen Nutzungsplanung. Dies steht auch dem Grundsatz des planerischen Stufenbaus diametral entgegen. Problematisch ist zudem der neu festzulegende Freihaltebereich, welcher viel zu schematisch wirkt und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegen müsste und den Anforderungen an die Verhältnismässigkeit zu genügen hätte. Die Unterzeichnenden sind der Auffassung, dass diese Voraussetzungen klarerweise nicht vorliegen.</p> <p>19. Die indirekte Vorgabe aus Ergänzungsplan und Art. 17 Abs. 4 nBZO bezüglich der Stellung und Körnung der zukünftigen Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 3251 und 3274, Dietlikon, führt somit zu einer unverhältnismässigen und daher unzulässigen Einschränkung der Bauungsfreiheit (Teilgehalt der Eigentumsgarantie). Auf die An-</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die Bestimmungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung des Zielbildes.</p>

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			baupflicht (sowie die Festlegung von dem Baurecht nicht bekannten Linien und Anstosslängen) und den nicht näher begründeten und schematisch eingezeichneten Freihaltebereich ist somit ersatzlos zu verzichten.	
61		Mit der Teilrevision der nBZO sei die Aufhebung der bestehenden (kantonalen) Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1310/1953) auf Kat.-Nrn. 3251 und 3274 zu koordinieren.	Die Änderung und/oder Aufhebung von Baulinien bildet nicht Teil der Zonenplanrevision. Mit der Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3251 und 3274 in die Zentrumszone Z 4.0 sowie der geplanten Bebauungsabsicht im Bereich Zentrum Mitte werden die heute bestehenden Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1310/1953) obsolet. Sie sind mittels des entsprechenden kantonalen Verfahrens (und mit der Teilrevision der nBZO koordiniert) aufzuheben.	Nicht berücksichtigen Gegenstand des Quartierplanverfahrens
62	Art. 49	28. Art. 49 nBZO sei insofern abzuändern, dass Grundstücke in Zentrumszonen Z 4.0 von der Verpflichtung, darauf Spiel- und Ruheflächen zu erstellen, ausgenommen werden.	29. Zentrumszonen stellen eine besondere Art von Bauzonen mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Sie liegen zentral, sollen urban und ansprechend wirken und befinden sich oft in der Nähe von öffentlichen Plätzen und Bahnarealen. Gerade die Zentrumszone Mitte verfügt in der unmittelbaren Umgebung über genügend Freiräume und Begegnungsräume (insb. Bahnhofplatz Ost), sodass konkret von der Verpflichtung, Spiel- und Ruheflächen zu befreien ist. Art. 40 nBZO ist entsprechend anzupassen und Zentrumszonen Z 4.0 von der Pflicht zur Schaffung von Spiel- und Ruheflächen auszunehmen.	Nicht berücksichtigen In den rückwärtigen Bereichen bzw. Innenhöfen sind Spiel- und Ruheflächen sowohl erwünscht als auch mit dem Zielbild vereinbar.

4.5 Reduzierte Fassadenhöhe

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
63		Es sei auf die geplante Festlegung einer reduzierten Fassadenhöhe von 14 m für das Grundstück Kat.-Nr. 5112 zu verzichten und es sei die normale Fassadenhöhe der Z4.0 von 17.50 m festzulegen.	Gegen den Einbezug ihres Grundstücks in die Z4.0 mit Gestaltungsplanpflicht haben meine Klienten grundsätzlich nichts einzuwenden. Nicht einverstanden sind meine Klienten jedoch mit der geplanten Festlegung einer reduzierten Fassadenhöhe für ihr Grundstück Kat.-Nr. 5112 von 14 m (anstatt 17.50 m, wie in der restlichen Z4.0). Von dieser massiven Nutzungseinschränkung (I Vollgeschoss weniger) sind nebst dem Grundstück meiner Klienten - im gesamten Gebiet der künftigen Z4.0 bloss noch drei	Teilweise berücksichtigen Die reduzierte Fassadenhöhe soll auf die nördlichen beiden Grundstücke beschränkt werden. Diese tragen zur Platzbildung bei, die anderen Grundstücke liegen eine

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			<p>weitere Parzellen betroffen, namentlich die direkt angrenzenden Kat.-Nrn. 3251, 3274 und 4978. Für alle anderen Parzellen in der künftigen Z4.0 soll künftig eine Fassadenhöhe von 17.50 m gelten.</p> <p>3. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV findet sich bezüglich dieser Nutzungseinschränkung lediglich der pauschale Hinweis, dass die Festlegung einer reduzierten Fassadenhöhe aus "orts- und städtebaulichen Gründen" erfolge. Die fraglichen Parzellen lägen erhöht; damit werde auf die Topografie Rücksicht genommen (vgl. Erläuterungsbericht, S. 50). Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>4. Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, aufweiche Beurteilungsgrundlagen sich diese Ungleichbehandlung in Punkto Fassadenhöhe stützt. Insbesondere enthält der Erläuterungsbericht keinen Nachweis, beispielsweise in Form von Volumenstudien, welche die pauschalen Behauptungen im Erläuterungsbericht ("orts- und städtebaulichen Gründe") untermauern und die objektive Notwendigkeit und Zweckmässigkeit der vorgesehenen Differenzierung in Punkto Fassadenhöhe (3.5 m weniger) auch nur ansatzweise belegen würden. Es genügt selbstredend nicht, im Erläuterungsbericht blosse Behauptungen aufzustellen. Die Gemeinde Dietlikon hat die objektive Notwendigkeit und Zweckmässigkeit der vorgesehenen planerischen Differenzierung nachzuweisen, andernfalls sich eine derart erhebliche Ungleichbehandlung innerhalb der gleichen Zone und die damit verbundene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung von vornherein nicht rechtfertigt. Dieser Nachweis fehlt.</p> <p>5. Auch mit Blick auf das bauliche Umfeld des Grundstücks der Einwender, Kat.-Nr. 5112, und die hier vorgesehenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten erweist sich die reduzierte Fassadenhöhe von 14 m weder als nachvollziehbar noch als sachlich und planerisch zweckmässig.</p> <p>a) Die Grundstücke an der Claridenstrasse, die in der bestehenden W3/2.3 verbleiben sollen, liegen rund 5 m höher als das Grundstück der Einwender. Die Gebäude in der W3, wo künftig eine Fassadenhöhe von 10.5 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 17.5 m (für zwei Dachgeschosse unter Schrägdach) gilt (vgl. Art. 18 EBZO), würden einen allfälligen Neubau auf dem</p>	<p>Bautiefe hinter dem neu zu schaffenden Platz. Zudem liegen die südlichen zwei Grundstücke topographisch auf einem tieferen Niveau als die nördlichen beiden Grundstücke.</p> <p>Die südlich angrenzende Wohnzone W4 2.8 rechtfertigt es, die beiden südlichen Grundstücke von der Beschränkung der reduzierten Fassadenhöhe zu befreien, die Wohnzone W3 entlang der Claridenstrasse spricht hingegen für den Beibehalt der Beschränkung bei den beiden nördlichen Grundstücken.</p> <p>Die beiden südlichen Grundstücke grenzen an das geplante Schulhaus, das zur Diskussion stehende Raumprogramm der Schule schliesst einen Bau mit grösserer Höhe nicht aus.</p> <p>Zusätzlich soll in Art. 25 Abs. 3 BZO die Zielsetzung aufgenommen werden, dass Übergänge im Süden der Z 4.0 städtebaulich besonders sorgfältig zu gestalten sind.</p>

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			<p>deutlich tiefer liegenden Grundstück Kat.-Nr. 5112 mit einer reduzierten Fassadenhöhe von 14 m und max. I zulässigen Dachgeschoss (14 m + 3.3 m = 17.3 m [I Attika] respektive 17.5 m [I DG unter Schrägdach]) somit beträchtlich, namentlich um die topografische Höhendifferenz von rund 5 m (!), überragen.</p> <p>b) Die noch unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 5449, die südlich direkt an das Grundstück der Einwender anschliesst, soll künftig der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Gemäss Art. 23 E-BZO gelten in der Zone für öffentliche Bauten die kantonalen Bauvorschriften. Dies bedeutet nichts anderes, als dass ein künftiger Neubau auf dieser Parzelle (voraussichtlich ein Schulhaus) die höchstzulässige Fassadenhöhe von 25 m einhalten müsste, vorbehaltlich der Vorschriften über die Hochhäuser (§ 279 PBG). Dies gilt notabene unter Einhaltung eines Grenzabstands von lediglich 3.5 m (vgl. § 270 Abs. I PBG). Eine öffentliche Baute im Süden wird einen allfälligen Neubau auf Kat.-Nr. 5112 somit um bis zu 7.5 m (!) überragen. Die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 5449 liegt im Übrigen nicht tiefer als die Parzelle der Einwender, sondern auf vergleichbarem topografischem Niveau.</p> <p>c) Die noch unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 5453 liegt unmittelbar südöstlich des Grundstücks der Einwender und gehört derzeit zur W2M/1.5. Künftig soll diese Parzelle in die W4/2.8 mit Gestaltungsplan Pflicht umgezont werden. In der W4/2.8 gilt eine Fassadenhöhe von 13.5 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 20.5 m (für zwei Dachgeschosse unter Schrägdach, Art. 18 E-BZO). Das heisst, selbst bei einem Neubauprojekt nach Regelbauweise auf Kat.-Nr. 5453 wird dieses einen allfälligen Neubau auf dem Grundstück der Einwender um bis zu 3 m überragen. Wird auf der Parzelle Kat.-Nr. 5453 eine Arealüberbauung realisiert, was ohne weiteres zulässig wäre, da das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 8754 m² das Mindestflächenmass von 4'000 m² bei weitem einhält, erhöht sich die zulässige Anzahl Vollgeschosse um ein Vollgeschoss und die zulässige Fassadenhöhe und die giebelseitige</p>	

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
			<p>Fassadenhöhe entsprechend um 3 m (Art. 31 Abs. 2 E-BZO). Ein Neubauprojekt nach Arealüberbauung würde einen allfälligen Neubau auf dem Grundstück der Einwender somit sogar um bis zu 6 m (!) überragen. Der geringe topografische Höhenunterschied zur Parzelle der Einwender von rund 2 m vermag dies nicht im Ansatz auszugleichen. Orts- und städtebauliche Gründe sprechen vorliegend somit gerade gegen die geplante "inselartige" Einschränkung der Fassadenhöhe auf Kat.-Nr. 5112 in der neu einzuführenden Z4.0. Die geplante Massnahme wird zu einer seltsamen, verpönten Zäsur im inneren Ortsbild des zur Aufzoning und Transformation vorgesehenen Gebiets führen, was weder wünschenswert noch planerisch sinnvoll ist und woran erst recht kein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>7. Die notwendigen Qualitäten der (Neu-) Überbauung und die Schaffung von harmonischen Übergängen zu den umliegenden Grundstücken lassen sich durch die geplante Einführung der Gestaltungsplan-Pflicht in der Z4.0 sicherstellen. Diese wird auch für das Grundstück der Einwender gelten. Eine zusätzliche Einschränkung in Form einer reduzierten Fassadenhöhe ist vor diesem Hintergrund weder notwendig noch zweckmässig. Auf die geplante Festlegung einer reduzierten Fassadenhöhe von 14 m für das Grundstück Kat.-Nr. 5112 ist daher zu verzichten und es ist für das Grundstück stattdessen die normale Fassadenhöhe der Z4.0 von 17.50 m festzulegen (vgl. Antrag Ziff. I).</p>	
64		<p>13. Bezüglich der Grundstücke Kat.-Nm. 3251 und 3274, Dietlikon, ist auf den Zusatz «reduzierte Fassadenhöhe» gemäss Art. 15 nBZO zu verzichten und die Fassadenhöhe stattdessen gemäss dem Regelmass, d.h. 17.5m, festzulegen (Art. 15nBZO).</p>	<p>14. Die gewünschte Reduktion der Fassadenhöhe ist am entsprechenden Ort entlang des Freihaltebereichs (Bahnhofsnähe) nicht nachvollziehbar und unnötig einschränkend. So trifft insbesondere nicht zu, dass die beiden Grundstücke generell erhöht liegen, wie dies im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, S. 50, (verallgemeinert) ausgeführt wird. Auf die Topografie kann mit anderen Mitteln - und insbesondere im Rahmen der Projektierung - Rücksicht genommen werden. Die zulässigen 5 Vollgeschosse sowie die vorgegebene Bruttogeschosshöhe des publikumsorientiert genutzten Sockelgeschosses rechtfertigen somit die Festlegung der Fassadenhöhe von mindestens 17.5 m.</p>	<p>Nicht berücksichtigen vgl. oben</p>

5 Lärmempfindlichkeitsstufen

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
65		Die Zone W3D (falls sie beibehalten bleibt) sollte ebenfalls der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt werden.	Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ist für dieses Gebiet mit den vielseitigen Vorbelastungen (Fluglärm etc.) ausreichend. Zudem verhindert eine ES II eine angemessene Gewerbenutzung wegen übermässigen Schutzmassnahmen und Einschränkungen bezüglich Lärmschutz.	Nicht berücksichtigen Fluglärm: Gebiet liegt weit ausserhalb der AGL des Flughafens Gewerbe: hier ist kein mässig störendes Gewerbe gewünscht
66		Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe (ES) gem. LSV von ES II auf ES III in Zonen W4	Für die W4-Zonen ist eine Einstufung in Empfindlichkeitsstufe III zwingend. Nur so bleiben Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen im verdichteten Wohnumfeld ohne ständige Lärmkonflikte möglich. Eine stipulierte ES III schafft Planungssicherheit, verhindert die Verdrängung bestehender Betriebe und fördert Investitionen – ein entscheidender Faktor für eine lebendige, wirtschaftlich starke Gemeinde.	Nicht berücksichtigen Bei reinen Wohnzonen widerspricht eine ES III der LSV
67		Der Wegfall der Höhereinstufung Lärmvorbelastung entlang der Clarendenstasse sei unter Berücksichtigung des Angebotskonzeptes Personenverkehr und den Verkehrsprognosen zu überprüfen.	Der Wegfall der Höhereinstufung Lärmvorbelastung wird gemäss Planungsbericht (Seite 54 f.) aufgrund der Aktualisierung der Verkehrsprognose und dem Angebotskonzept Personenverkehr begründet. Die SBB kann die genannten Gründe nicht bestätigen. Die Richtigkeit, respektive die richtige Interpretation der Verkehrsprognosen und des Angebotskonzeptes ist nochmals zu überprüfen durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der SBB.	Nicht berücksichtigen Die vorgesehene Regelung wurde im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet.

6 Aufzoning Eichelwiese

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
68		Die Zuweisung der Parzelle Nr. 5452 zur Zone W4 2.8 , analog der umliegenden Parzellen	Die Parzelle 5452 soll gemäss aktuellem Entwurf neu der Zone W3D 2.6 zugewiesen werden. Diese Umzonung erachten wir als nicht sachgerecht und nicht verhältnismässig, insbesondere im Vergleich zu den angrenzenden Parzellen, welche der Zone W4 mit einer BMZ von 2.8 zugewiesen werden sollen. Wir beantragen daher, die Parzelle Nr. 5452 analog der umliegenden Grundstücke ebenfalls der Zone W4 2.8 zuzuweisen. Die Dichteverträglichkeit für diese höhere Ausnutzung wurde im Rahmen eines bereits vorgelegten Richtprojekts mit einer BMZ von 3.6 aufgezeigt. Das Projekt wurde von der Gemeinde geprüft und als städtebaulich verträglich beurteilt.	Nicht berücksichtigen Politische Akzeptanz, Ortsbauliche Gründe, Staffelung Übergang von weniger dichten zu dichteren Gebieten.
69		Dieser Teil der Eichelwiese [Kat.-Nr. 5452] soll wie das übrige Gebiet (Brunnenwiese) ebenfalls der Zone W4 2.8 zugewiesen werden.	Das Gebiet entlang der Brunnenwiesenstrasse sollte einheitlich auf beiden Strassen-seiten der gleichen Zone zugewiesen werden (keine Verstückerung). Die übergeordnete Richtplanung verlangt eine hohe bauliche Dichte, so dass es unlogisch ist, dass ein Teil der Eichelwiese bloss W3D eingezont ist.	Nicht berücksichtigen Politische Akzeptanz, Ortsbauliche Gründe, Staffelung Übergang von weniger dichten zu dichteren Gebieten.

7 Weitere Vorschriften

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat
70	Art. 17 Abs. 2	Art. 17 Abs. 2 nBZO ist durch nachfolgenden Wortlaut zu ersetzen: «Die publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) müssen eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen. Sie müssen stufenlos erreicht werden können. In den zum	Es ist auch im zweiten Satz zu präzisieren, dass mit «1. Vollgeschoss» das Erdgeschoss gemeint ist.	Nicht berücksichtigen In der BZO ist es völlig ausreichend, wenn die Begriffe gemäss IVHB verwendet werden, Eine Präzisierung, wonach mit dem 1. Vollgeschoss das Erdgeschoss gemeint ist, ist nicht erforderlich. Die Präzisierung sollte hingegen in

		neuen Bahnhofplatz Ost zugewandten Räumen in den 1. Vollgeschossen (Erdgeschoss) ist die Wohnungsnutzung unzulässig.»		den Planungsbericht aufgenommen werden.
71		Art. 31 BZO ist unverändert als Art. 32 nBZO beizubehalten.	Für die Anforderungen, die sich aus Pflicht zur Beibringung eines Energiekonzeptes ergeben, kann nicht auf einen Leitfaden verwiesen werden. Diese Anforderungen sind in der Bauordnung selber festzusetzen; zudem untersteht eine Änderung des Leitfadens nicht den Regeln an die Änderung der Nutzungsplanung. Diese hat keine rechtliche Grundlage.	Nicht berücksichtigen Es würde den Rahmen der BZO sprengen, die spezifischen Erläuterungen und Anforderungen an ein Energiekonzept in der BZO abzuhandeln. Daher wird ein Leitfaden erarbeitet. Der Leitfaden wird demokratisch legitimiert, indem der Gemeinderat diesen beschliesst.
72	39	Art. 39 Abs.2. „In den Wohnzonen gilt für An- und Kleinbauten eine gesonderte Baumassenziffer von 0.2 m3/m2 “, sei zu streichen.	<p>1. Aktuell werden „besondere Gebäude“ nicht an die Baumasse angerechnet (Art. 36 der aktuellen BZO). Neu werden „besondere Gebäude“ als „An- und Kleinbauten“ bezeichnet. Art. 39 der neuen BZO verwendet die neue Bezeichnung. Die aktuelle Vorschrift von Art. 36 BZO „Für die Berechnung der Baumassenziffer werden besondere Gebäude nicht angerechnet“, hat sich bewährt.</p> <p>2. Neu soll für diese jetzt als An- und Kleinbauten bezeichneten Bauten in Wohngebieten eine „gesonderte“ BMZ (Baumassenziffer) von 0,2 m3/m2 gelten. Im Planungsbericht wird nicht begründet, weshalb von einer bewährten Regelung abgewichen werden soll. Auch steht im Planungsbericht nicht, warum Wohngebiete strenger behandelt werden sollen als andere Zonen. Es wird behauptet, die Einschränkung in Absatz 2 sei nötig, weil sonst „zu viele“, solcher Kleinbauten aufgestellt werden könnten. Ausgerechnet in Wohngebieten fehlt meistens der Platz für mehr als eine Kleinbaute. Aber da wo Platz da ist für mehrere Kleinbauten, nämlich ausserhalb der Wohnzonen soll es aber weiterhin erlaubt sein, so viele Kleinbauten aufzustellen, wie Platz da ist. Absatz 2 will also etwas verbieten, was gar nicht möglich ist. Der Absatz 2 ist deshalb</p>	Nicht berücksichtigen Würde auf die Neuregelung verzichtet, könnten auf ein und demselben Grundstück je nach Grundstückgrösse und -form zahlreiche solche Bauten aufgestellt werden. Folglich wären Klein- und Anbauten wie z. B. Garagengebäude kaum einzudämmen. Insbesondere in den Wohnzonen besteht diese Problematik.

überflüssig und unnötig. Und wenn schon: Wieso sind mehrere Kleinbauten auf einem Grundstück nur in Wohnzonen ein Problem?

3. Im Planungsbericht steht nicht, weshalb Wohnzonen restriktiver behandelt werden als das übrige Baugebiet. Die Benachteiligung und Ungleichbehandlung der Grundeigentümer in Wohnzonen gegenüber den anderen Landeigentümern wird nicht begründet. Sie ist deshalb auch nicht gerechtfertigt. Jedenfalls wurde die alte Bestimmung nicht ausgenützt und es ist auch bis jetzt nicht so, dass im Übermass Kleinbauten errichtet wurden.

4. Mit der geplanten geradezu mickrigen BMZ von 0.2m³/m² könnte auf einer normalen Einfamilienhausparzelle von ca. 400m² nicht einmal mehr eine Doppelgarage realisiert werden. Der Planungsbericht bestätigt an anderer Stelle (S. 21, Kommentierung zu Art. 18), dass mit 100m³ Baumasse höchstens zwei Abstellmöglichkeiten realisierbar sind. Andererseits sollen Autos in Garagen oder Carports abgestellt werden, damit es weniger Lärm gibt. Mit der BZO könnte man also gerade einmal eine Garage erstellen. Ein Schopf für den Rasenmäher oder den Gartentisch geht dann nicht mehr. die „besondere Baumasse“ für Kleinbauten ist schon für Garage verbraucht worden.

Sollte der Abs.2 tatsächlich kommen, werden vielerorts Anpassungen an geänderte Bedürfnisse unmöglich werden. Mit der ebenfalls vorgeschriebenen Umstellung auf erneuerbare Energien werden aber zusätzliche Überdachungen für Brennholz, neue oder vergrösserte Velounterstände für zusätzliche Anhänger Lastenvelos etc. nötig werden. Auch wird es weniger möglich sein, Wohnraum zu verbessern, indem man Velos, Gartengeräte und -maschinen in separaten Kleinbauten unterbringt. Spätestens, wenn zum Velo ein Lastenrad hinzukommt, ist der Hausgang zu klein.

5. Eine zusätzliche, „besondere BMZ“ verdichtet den ohnehin schon unübersichtlichen Dschungel an Bestimmungen im Bauwesen zusätzlich. Ein Nutzen oder eine Notwendigkeit dafür ist dabei nicht zu sehen. Hingegen wird es bei konkreten Projekten noch schwieriger werden, Dinge wie haushälterische Nutzung des Bodens, Nachverdichtung, „Entwicklung nach Innen“, alles von der Raumplanung vorgegeben Ziele zu verwirklichen. Spielraum für individuelle Lösungsansätze geht verloren. Dies alles ohne Nutzen und Notwendigkeit.

6. Wenn man sich dann beim Durchlesen der Bemerkungen im Planungsbericht zu Art. 39 daran erinnert, dass der gleiche Planungsbericht den aktuelle Art. 18 BZO als „unverhältnismässig“ und mit einer „hohen Regelungsdichte“ versehen empfindet und diesen Art. 18 ausgerechnet deswegen ändern will, widerspricht sich der Planungsbericht sogar selber. Jedenfalls wird aber mit Art. 39 Abs. 2 genau diese „unverhältnismässig hohe Regelungsdichte“, welche man in Art. 18 beseitigt, wieder an anderer Stelle installiert.

7. Die mit Art. 39 Abs. 2 einhergehende zusätzliche Einschränkung der Eigentums-garantie und die Ungleichbehandlung der Grundeigentümer in Wohnzonen ist nicht gerechtfertigt.

Zusammengefasst

- schafft Art. 39 Abs. 2 unnötige Widersprüchlichkeiten zu Abs. 1 dieses Arti-kels und zu Art. 18 der vorgeschlagenen BZO
- soll eine faktisch nicht vorhandene Bedrohung abgewehrt werden
- werden mit Art. 39 Abs.2 weitere Hindernisse geschaffen, welche der Um-setzung verbindlicher Ziele der Raumplanung im Wege stehen werden
- stellt Abs. 2 eine ungerechtfertigte Benachteiligung in Form der Ungleich-behandlung der Grundeigentümer in Wohnzonen gegenüber den anderen Grundei-gentümern dar
- stellt Abs. 2 eine Beschränkung der in der Verfassung festgeschriebenen Ei-gentums-garantie dar, ohne dass diese Einschränkung für die Allgemeinheit einen Nutzen bringen würde.
- erweist sich Abs.2 dieses Art. 39 als insgesamt unnötig und überflüssig

73	46	Flachdächer sind immer zu begrü- nen.	Durch die bauliche Verdichtung, die Erwärmung der Siedlungsbereiche, die Starkre-genereignisse, den rasant fortschreitenden Biodiversitätsverlust ist jede noch so kleine begrünte Dachfläche wichtig und trägt dazu bei, all die genannten Probleme zu entschärfen. Auf eine genannte Minimalgrösse ist zu verzichten.	Nicht berücksichtigen Die Statuierung einer Begrü-nungspflicht für alle Flachdächer wäre unverhältnismässig.
74		Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen. nur sicher-	In der aktuell gültigen BZO, resp. der Teilrevision der BZO ist kein Artikel zu den Lichtemissionen enthalten, darum wird der beschriebene neue Titel beantragt.	Nicht berücksichtigen Das Anliegen ist bereits in der Po-lizeiverordnung umgesetzt.

		<p>heitsrelevante Beleuchtung soll vorgesehen werden. Sämtliche Lichtströme müssen von oben nach unten ausgerichtet sein. Vermeidung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.</p> <p>Während der Nachtruhe (22-06 Uhr) ist alle nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung (Garten, Reklame, Sportplatz) ausgeschaltet oder mit Bewegungsmeldern ausgestattet.</p>	<p>SIA-Norm 491 unterscheidet zwischen sicherheitsrelevantem Licht und dem Licht, das nur aus Werbe- oder Gestaltungszwecken installiert wird. Zweiteres unterliegt den Bestimmungen zur Nachtruhe und soll ohne Nutzung von 22-06 Uhr abgestellt werden. Das Bundesgericht hat die Norm bereits in Streitfällen beigezogen und die empfohlene Nachtruhe von 22-06 Uhr als im öffentlichen Interesse gewertet. Dies hat Verbindlichkeitscharakter.</p>	
75	Art. 50	<p>30. Auf Art. 50 nBZO sei zu verzichten.</p>	<p>31. Die neu zu schaffende Norm qualifiziert als besondere Gestaltungs- oder Einordnungsvorschrift. § 238 Abs. 1 PBG belässt den Gemeinden ausserhalb von Kern- und Quartiererhaltungszonen jedoch grundsätzlich keine weitergehenden Legiferierungsmöglichkeiten, ergänzende, zusätzliche oder strengere Einordnungsvorschriften zu erlassen. Insbesondere die Begriffe «diskrete Materialisierung und Farbgestaltung» sowie «Siedlungsrand» sind nicht definiert und bergen grosse Anwendungsschwierigkeiten. Die Norm ist zudem nicht nötig, weshalb sie ersatzlos zu streichen ist.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Das Leitbild Siedlungsentwicklung sieht eine Aufwertung von Siedlungsrandern vor. Art. 50 BZO setzt das Anliegen grundeigentümerverbindlich um. Die Regelung zum Siedlungsrand wurde im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet</p>
76	53-55	<p>Es seien die Art. 53 - 55 nBZO ersatzlos zu streichen und demgemäss auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten.</p>	<p>Mehrwertabgabe von 25% schreckt viele Bauwillige von der Realisierung von Projekten ab. So wird keine Verdichtung erreicht und insbesondere auch preisgünstiger Wohnraum für die nachfolgende Generation verhindert. Die Gemeindeversammlung Oberrieden hat am 5. Juni 2025 eine Einzelinitiative auf Abschaffung der Mehrwertabgabe angenommen. Die bestehenden Bestimmungen zur Mehrwertabgabe, die beibehalten werden sollen, wurden festgesetzt, als noch angenommen wurde, dass ein Mehrwertabgabe zwingend sei; dies trifft heute nicht mehr zu. Die Art. 53 ff. nBZO sind daher ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die Aufhebung der Mehrwertabgabe ist nicht Gegenstand der Teilrevision.</p>

77	58	Die BZO soll erst bei Genehmigung durch die Gemeindeversammlung rechtskräftig werden, wie hier im Art. 58 steht	An der Infoveranstaltung wurde mitgeteilt, dass bereits die strengerer Artikel des BZO-Entwurfs ab Veröffentlichung dieses Entwurfs gelten würden, auch bevor dieser rechtskräftig genehmigt wird.	Nicht berücksichtigen Negative Vorwirkung ist im PBG abschliessend geregelt
----	----	---	--	---

8 Allgemeine Rückmeldungen

Nr.	Art.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid Gemeinderat																				
78		Antrag 2: Die Dichtezyffer der Wohnzone W4 (BMZ 2.8) beim Bahnhof ist höher anzusetzen (oder alternativ ist eine andere Zonenart in Betracht zu ziehen). Gemessen an der zentralen Lage beim Bahnhof und der Lage innerhalb des regionalen Gebietes hoher baulicher Dichte sowie im Quervergleich mit den Nutzungsziffern der anderen Zonen um den Bahnhof (Z4.0 und W3D) ist die BMZ von 2.8 zu gering.	<p>Die kantonale Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (vgl. Kap. 2.6 des RRP) ordnet drei- und viergeschossige Zonen wie folgt ein:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Brutto-Ausnutzungsziffer (%)</th> <th>Ausnutzungsziffer PBG (%)</th> <th>Baumassenziffer (m²/m²)</th> <th>Vollgeschosse (Annahme)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60-75</td> <td>45-55</td> <td>2.0-2.8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>75-85</td> <td>55-65</td> <td>2.5-3.2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>80-95</td> <td>65-75</td> <td>2.7-3.6</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>95-105</td> <td>75-85</td> <td>3.2-4.0</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Daraus ist abzuleiten, dass die Z4.0 (BMZ 4.0) am oberen Rand bei ca. 85 % und damit 20 Prozentpunkte über dem Minimum nach § 49a PBG liegt. Für die Wohnzone W4 (BMZ 2.8) ist hingegen eher eine AZ von knapp über 65 % zu erwarten, was lediglich dem Minimum nach § 49a entspricht und somit die regionale Vorgaben – das Minimum deutlich zu übertreffen – nicht erfüllt. Die BMZ 2.6 der Wohnzone W3D entspricht in etwa einer AZ von 60 %, was zehn Prozentpunkte über dem Minimum nach § 49a PBG liegt. Hier kann die regionale Vorgabe tendenziell als erfüllt betrachtet werden.</p>	Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)	60-75	45-55	2.0-2.8	3	75-85	55-65	2.5-3.2	3	80-95	65-75	2.7-3.6	4	95-105	75-85	3.2-4.0	4	Nicht berücksichtigen Aufzoning der W4 nicht Gegenstand der Teilrevision
Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ² /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)																					
60-75	45-55	2.0-2.8	3																					
75-85	55-65	2.5-3.2	3																					
80-95	65-75	2.7-3.6	4																					
95-105	75-85	3.2-4.0	4																					