



VERFÜGUNG

vom 6. September 2004

Obfelden. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 2253/1997 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden genehmigt. Am 11. Mai 2004 beschloss die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. August 2004 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 24. Juni 2004 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 30. Juni 2004 ersucht der Gemeinderat Obfelden um Genehmigung der Vorlage.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst die Zonenplanänderungen 1:5000, die Detailpläne 1:2500 für die Bauzonenerweiterung Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2, die Kernzone K1 Bickwil, die Kernzone K1 Wolsen und die Kernzone K1 Unterlunnern sowie die revidierte Bauordnung.

Die aufgrund des Leitbildes 2002 und der unterschiedlichen Qualitäten der bestehenden Bausubstanz vorgenommene Aufteilung der Kernzone in zwei Kernzonentypen (Kernzone K1 Weiler und Kernzone K2 Dorf) mit den entsprechenden Vorschriften in der Bauordnung ist sachlich gerechtfertigt.

Das Tiefbauamt (TBA) plant zurzeit die nördliche Umfahrung von Bickwil. Für die zukünftige Linienführung liegen erst Varianten vor. Die genaue Lage der Umfahrungsstrasse ist noch nicht festgelegt. Die Erweiterung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 an der Muristrasse in Bickwil liegt im Einfluss der geplanten Südvariante. Für die neue Strasse ist sicherzustellen, dass dereinst die Planungswerte eingehalten werden können. Die im Zusammenhang mit der Baueingabe für den Neubau Landi Unteramt vorgenommenen Lärmberechnungen weisen nach, dass sowohl am geplanten Gebäude als auch an allen Orten in der neuen Bauzone WG2, wo gemäss Bau- und Zonenordnung Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen errichtet werden können, die Planungswerte der ES III eingehalten werden können.

Die Erweiterung der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 an der Muristrasse in Bickwil umfasste in der Vorprüfungsvorlage rund 3'000 m² (Abmessungen 45 m x 69 m). Da diese Zonenerweiterung ungefähr 25 m vom eingedolten rechten Seitenarm des Hölibaches, öffentliches Gewässer Nr. 6.1 entfernt lag, war aus wasserbaulicher Sicht nichts gegen diese geplante Einzonung einzuwenden. Die nun zur Genehmigung vorliegende Einzonung umfasst neu eine Fläche von rund 7'000 m² und wird vom rechten Seitenarm des Hölibaches durchflossen. Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) ist der Raumbedarf für Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch bei Revisionen von Bau- und Zonenordnungen. Grundlage für die Festlegung des Raumbedarfes ist die Richtlinie des Bundes „Raum den Fliessgewässern!“ vom Mai 2000. Die Gemeinde Obfelden wird aufgefordert, zur Sicherung des erforderlichen Raumes für den rechten Seitenarm des Hölibaches die notwendigen raumplanerischen Massnahmen in Form der Festlegung von Gewässerabstandslinien gemäss § 67 PBG zu treffen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Obfelden am 11. Mai 2004 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Zonenplanänderungen 1:500, Detailpläne 1:2500 und Bauordnung) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Obfelden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Obfelden (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Tiefbauamt sowie an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

Zürich, den 6. September 2004
041420/Oca//Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

