



## **VERFÜGUNG**

**vom 24. März 2009**

### **Obfelden. Nutzungsplanung (Zonenplan, Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit BDV Nr. 2253/1997 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden genehmigt. Am 5. Juni 2008 beschloss die Gemeindeversammlung eine Teilrevision des Zonenplanes, die verschiedene Zonenplanänderungen in den Ortsteilen Wolsen, Unterlunnern und Bickwil umfasst. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Juli 2008 und des Bezirkrates Affoltern a.A. vom 17. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 6. August 2008 ersucht der Gemeinderat Obfelden um Genehmigung der Vorlage.

#### **Zonenplanänderungen Wolsen, Unterlunnern und Bickwil**

Die Zonenplanänderungen beinhalten die Umzonung der in der Reservezone liegenden Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. 3001 in Wolsen an der Wolserstrasse in die Kernzonen K1 bzw. K2, die Einzonung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften auf Kat.-Nrn. 3658 und 3668 in Unterlunnern von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K1 und die Einzonung der Liegenschaft auf Kat.-Nr. 8183.1 in Bickwil an der Moosweidstrasse von der kommunalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K1.

Hinsichtlich der Einzonung in Unterlunnern ist anzumerken, dass sich die fraglichen Liegenschaften auf Kat.-Nrn. 3658 und 3668 in der Landschaftsschutzzone IIIB der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung für das Zürcher Reusstal befinden. Nach der Genehmigung der Einzonung wird der Perimeter der Schutzverordnung durch die Baudirektion anzupassen sein.

#### **Weilerkernzone Wolsen**

Für das im Randbereich des richtplanerischen Siedlungsgebietes gelegene und weitgehend überbaute Gebiet in Wolsen südlich des Wolserbaches der Grundstücke Kat.-Nrn. 364, 367

und 763 sowie der Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 764, 780, 1273 und 2146 wurde eine Kernzone Weiler K1 festgelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung der Teilrevision des Zonenplanes wies das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) darauf hin, dass eine Einzonung der in der kantonalen Landwirtschaftszone gelegenen Gebäudegruppe in Wolsen südlich des Wolserbaches nur unter Festlegung der notwendigen Kernzonenvorschriften im Sinne Weilerregelung nach kantonalem Richtplan als recht- und zweckmässig und angemessen gemäss § 5 Abs. 1 PBG beurteilt werden kann.

Im Rahmen der Anhörung macht der Gemeinderat geltend, dass die Festsetzung einer speziellen Weilerkernzone aufgrund der Vorprüfung nicht als zwingende Auflage beurteilt wird und die für die mit dem Ortsteil Wolsen zusammenhängende Gebäudegruppe festgelegte Kernzone Weiler K1, welche auch für die Ortsteile Bickwil und Unterlunnern gilt, den kantonalen Anforderungen genügend Rechnung trägt. Er wies insbesondere auch darauf hin, dass gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept Knonaueramt (REK) vom 7. November 2007 eine Ausweitung des Siedlungsgebietes auf den weitgehend überbauten Bereich von Wolsen im Sinne eines definitiven Siedlungsrandes zu ermöglichen ist. Im Weiteren wurde auch auf die siedlungsgeschichtliche Entwicklung der Gemeinde verwiesen, wonach Obfelden durch die Zusammenlegung von fünf Weilern (Bickwil, Toussen, Wolsen, Unter- und Oberlunnern) entstanden ist.

Nach kantonalem Richtplan gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlungen eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2. a Abs. 4).

Für die auf die bestehende Gebäudegruppe in Wolsen südlich des Wolserbaches festgelegte Kernzone gilt somit, dass dieser Ortsteil mit zusammenhängender schutzwürdigen Bausubstanz gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) in seiner Eigenart zu erhalten ist. Nach Art. 5 Abs. 1 BZO dürfen die bestehenden Gebäude unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Neubauten haben gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO die geltenden Grundmasse einzuhalten.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist im Rahmen der Umsetzung der geltenden Kernzonenvorschriften der Ortsbaulichen Gestaltung und guten Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten gegenüber der Maximierung der Nutzungsmöglichkeiten von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden zu Wohn- und/oder Gewerbe-zwecken besondere Beachtung zu schenken.

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 5. Juni 2008 festgesetzte Teilre-vision des Zonenplanes betreffend Um- und Einzonungen in den Ortsteilen Wolsen, Unterlunnern und Bickwil wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Obfelden wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Obfelden, an das Verwaltungsgericht (unter Bei-lage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) so-wie an die GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 24. März 2009  
090204/Oca/Zst

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

