

VERFÜGUNG

vom 11. November 2010

Obfelden. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 2253/1997 wurde die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden genehmigt. Am 5. Juni 2008 beschloss die Gemeindeversammlung eine Änderung des Zonenplans im Gebiet Hölibach in Bickwil. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juli 2010 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 17. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 3. August 2010 ersucht die Gemeinde Obfelden um Genehmigung der Vorlage.

Die aufgrund einer Initiative angenommene Zonenplanänderung umfasst die Umzonung der Wohnzone W2E westlich des Hölibaches in die Wohnzone W1. Damit soll der ländliche Charakter des weitgehend überbauten Einfamilienhausquartiers Hölibach im Randgebiet des Dorfkerns Bickwil gewahrt bleiben. Insbesondere soll verhindert werden, dass auf den noch nicht überbauten Grundstücken überdimensionierte Bauten entstehen, die das harmonisch gewachsene Quartier mit hoher Wohnqualität stark beeinträchtigen würde.

Der Dorfkern Bickwil und seine Randgebiete sind im regionalen Richtplan Knonaueramt als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet (RRB Nr. 1251/1998). Mit Rücksicht auf die besonderen landschaftlichen und ortsbaulichen Qualitäten der gegebenen baulichen Strukturen soll in der Regel eine lockere Bebauung mit starker Durchgrünung angestrebt werden. Zur Sicherstellung dieser regionalen Anliegen können die Minimalausnützungen gemäss § 49a PBG unterschritten werden.

Die meisten der im weitgehend überbauten Einfamilienhausquartier Hölibach erstellten Bauten weisen eine auf den Quartiercharakter der Wohnzone W1 abgestimmte Geschosszahl und Gebäudehöhe auf. Damit sich die Neubauten hinsichtlich Bauvolumen gut in das gewachsene Quartierbild einfügen, ist nachvollziehbar, wenn im Gebiet Hölibach den

Anliegen einer guten Wohn- und Siedlungsqualität mehr Gewicht beigemessen wird als einer verdichteten Bauweise. Dies entspricht auch den Anliegen des regionalen Richtplans.

Die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die Änderung des Zonenplanes 1:2000 im Gebiet Hölibach.

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 Änderung des Zonenplans betreffend der Umzonung der Wohnzone W2E westlich des Hölibaches in die Wohnzone W1 wird 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 Änderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Obfelden und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 11. November 2010
101270/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

