



Referenz-Nr.: ARE 20-0509

Kontakt: Max Altherr, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.aren.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Loo» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Affoltern am Albis

Lage Grundstücke Kat. Nrn. 5908, 6702 und 6940 nördlich der Jonen in Zwillikon

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 18. Februar 2020
 - Besondere Bestimmungen vom 18. Februar 2020
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. Februar 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Grundstücke (Kat.-Nrn. 5908, 6702, 6940) nördlich der Jonen in Zwillikon, Gemeinde Affoltern am Albis, befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Die Bauzone reicht bis an die Gewässerparzelle der Jonen (GS Nr. 6265). Die restliche Fläche (Grundstück Kat.-Nr. 6264) im Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt in der Landwirtschaftszone. Seit Inkrafttreten der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung im Jahr 2011 müssen die Kantone und Gemeinden einen Gewässerraum ausscheiden. Damit wurden die Ziele des privaten Erschliessungsplans (Erarbeitung 2009-2012), die in der WG2 liegenden Grundstücke (Kat.-Nr. 6702, Kat.-Nr. 6940) zu erschliessen und somit der Überbauung zuzuführen, verunmöglicht. Um die Überbaubarkeit erneut herzustellen, entschied die Bauherrschaft zusammen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) mittels privatem Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG), den Gewässerraum festzulegen (vgl. hierzu § 15a der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei, HWSchV). Dadurch kann der geltende Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) abgelöst werden.

In Koordination mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird entlang der Jonen der Gewässerraum ausgeschieden. Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt die Festlegung des entsprechenden Gewässerraums durch das AWEL mit separater Verfügung der Baudirektion Nr. 0187 vom 20. Mai 2020.

Zustimmung

Der private Gestaltungsplan überschreitet, den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht, weshalb gemäss § 86 PBG die Zustimmung des Stadtrates genügt. Der Stadtrat Affoltern am Albis stimmte mit Beschluss vom 07. April 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Loo» zu. Mit Schreiben vom 13. April 2020 ersucht die Stadt Affoltern am Albis um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage und wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist Zwillikon dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Der Regelungsinhalt des Gestaltungsplans beschränkt sich entsprechend seinem Zweck, den Gewässerraum festzulegen und die Bebaubarkeit der (Teil-)Grundstücke Kat.-Nr. 6940 und 6702 wiederherzustellen, auf einzelne wenige Anordnungen (vgl. § 83 Abs. 4 PBG).

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 6940 und des noch unbebauten Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 6702 gemäss geltender Bau- und Zonenordnung geschaffen.
-
- die gute Einordnung von Neubauten in die Umgebung und die gute Gestaltung des Siedlungsrandes garantiert.
- Die Gebäudestellung unter Unterschreitung des Grundabstands gemäss Art. 3 BZO an die Grenze des Gewässerraums ermöglicht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. Januar 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Affoltern am Albis sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Loo», welchem die Stadtrat Affoltern am Albis mit Beschluss vom 07. April 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 528.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Affoltern am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Stadt Affoltern am Albis (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - GPW Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle)
 - Fischer Bau AG, Pfäfflerstrasse 2, 8916 Jonen (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 16. JULI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Stadt Affoltern a.A.



Privater Gestaltungsplan «Loo»

Situation 1:500

**Festsetzung /
Genehmigung**

Die Grundeigentümer:

Fischer Bau AG

Andreas Frutiger

Datum: 25.02.2020

Elsbeth Schweizer

Kanton Zürich, AWEL

Öffentliche Auflage vom 22.11.2019 bis am 21.01.2020

Vom Stadtrat festgesetzt am

07. APR. 2020

Namens des Stadtrates,

Der Präsident:

Clemens Grötsch

Der Schreiber:

Stefan Trottmann

Von der Baudirektion genehmigt am:

15. Juli 2020

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0509/20

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

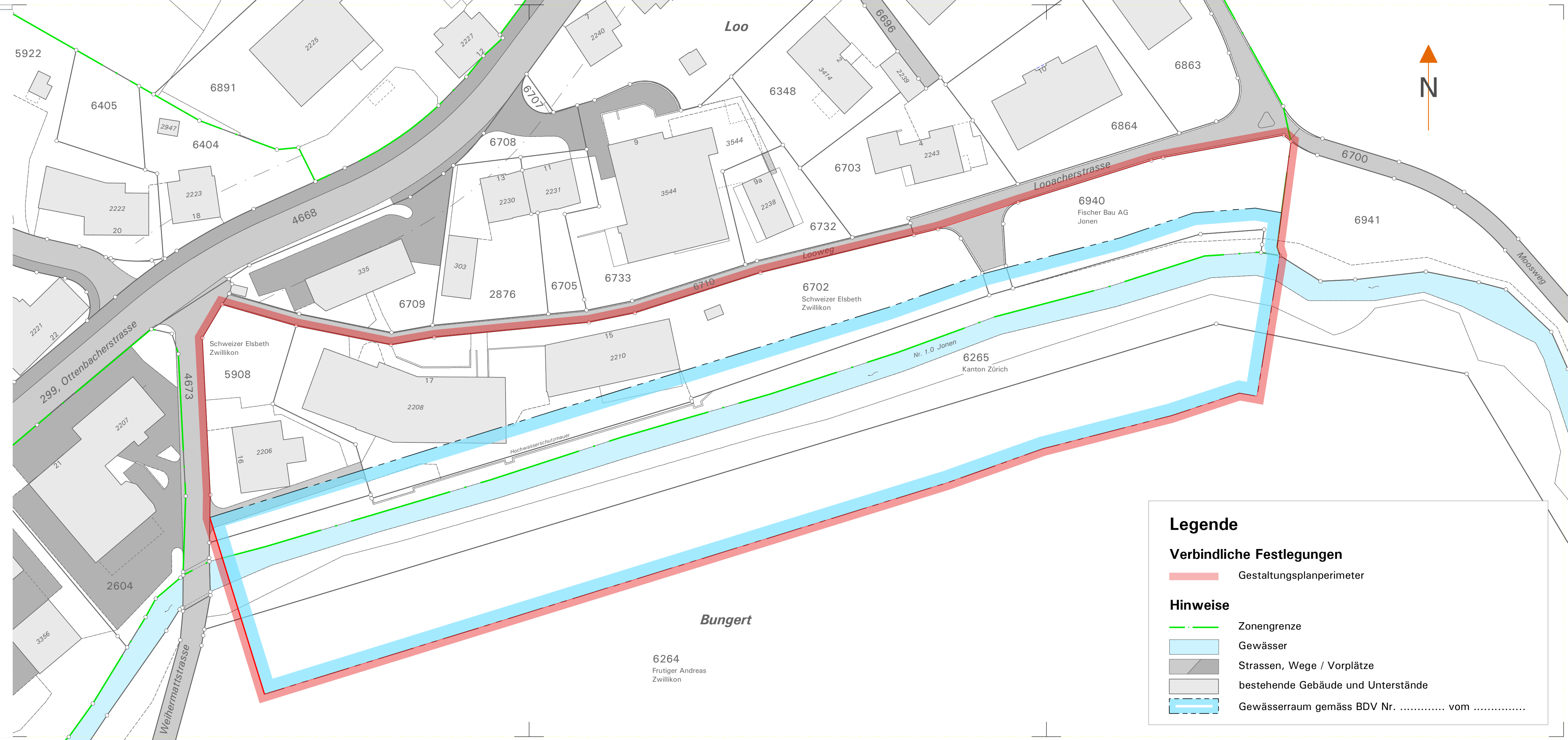
Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

www.gpw.ch
gpw@gpw.ch



Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23

Entw.: BOS / NAN	Datum: 28.05.2018	Grösse: 30/84	Plan Nr.: 16.AFF.140-01
Gez.: BOS / JAK	Letzte Änderung: 18.02.2020		CAD-File: F:\...116_140\02 CAD\Projekt\Sit-500.zd



Legende

Verbindliche Festlegungen

- Gestaltungsplanperimeter

Hinweise

- Zonengrenze
- Gewässer
- Strassen, Wege / Vorplätze
- bestehende Gebäude und Unterstände
- Gewässerraum gemäss BDV Nr. vom

Kanton Zürich



Stadt Affoltern am Albis

Privater Gestaltungsplan «Loo»

Besondere Bestimmungen

Festsetzung / Genehmigung

Die Grundeigentümer:

Datum: 25.02.2020

.....
Fischer Bau AG

.....
Elsbeth Schweizer

.....
Andreas Frutiger

.....
Kanton Zürich, AWEL

Öffentliche Auflage vom 22.11.2019 bis 21.01.2020

Vom Stadtrat festgesetzt am

Datum: 07. APR. 2020

Namens des Stadtrates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....
Clemens Grötsch

.....
Stefan Trottmann

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. 0509/20

15. Juli 2020

Für die Baudirektion:

.....
.....

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rechtsgrundlage

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Das PBG kommt in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

1.2 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:500, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

1.4 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbaubarkeit des Grundstücks Nr. 6940 und des noch unbebauten Teils des Grundstücks Nr. 6702 gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO).

Zu diesem Zweck stellt der Gestaltungsplan sicher, dass die Abstandsvorschriften gemäss Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 durch die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV abgelöst werden und dass gegenüber der Gewässerparzelle der Jonen der Grundabstand gemäss BZO nicht zur Anwendung kommt.

Zudem bezweckt der Gestaltungsplan die gute Einordnung von Neubauten in die Umgebung und die gute Gestaltung des Siedlungsrandes.

2 Abstände

2.1 Abstand gegenüber der Gewässerparzelle

Gebäude dürfen unter Unterschreitung des Grundabstands gemäss Art. 3 BZO an die Grenze des Gewässerraums gestellt werden. Balkone, Sitzplätze und dergleichen dürfen nicht in den Gewässerraum hineinragen.

3 Gestaltung

3.1 Begrünung und Sichtschutz

Zur Förderung eines naturnahen Siedlungsrandes dürfen im ganzen Perimeter bei Neupflanzungen von Gehölzen nur einheimische Arten verwendet werden. Mauern oder Sichtschutzwände gegen das Offenland und entlang des Gewässers sind nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Neubauten sind mittels geeigneter Materialisierung oder abgetönter Farbgebung zurückhaltend zu gestalten, damit sich die neue Überbauung unauffällig in die bestehende Kultur- und Gewässerlandschaft einfügt.

4 Schlussbestimmungen

4.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht

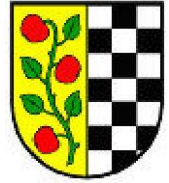
Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der BZO und des PBG.

4.2 Inkrafttreten

Der vorliegende Private Gestaltungsplan «Loo» tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung des Inkrafttretens in Kraft.

Kanton Zürich

Stadt Affoltern am Albis



► Privater Gestaltungsplan «Loo»

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Festsetzung / Genehmigung

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

18. Februar 2020

gpw

Geomatik Planung Werke

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr. 16.AFF.140

Auftraggeber

Adresse Fischer Bau AG, Pfäfflerstrasse 2, 8916 Jonen
Kontaktperson Markus Fischer

Dokument

Autoren Daniel Bosson, Michael Nanz
Status definitive Fassung
Version 1.4

Beilage

Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung: Bericht und Plan Nr. 16.AFF-140-02
 (Situation 1:500)

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	28.05.2018	M. Fischer, M. Tanner	PDF, Druck	Grundeigentümergegespräche
1.1	29.06.2018	Hochbauabteilung der Stadt Affoltern a.A.	PDF	Orientierung
	11.07.2018	ARE, AWEL	PDF, Druck	1. Vorprüfung
1.2	02.10.2019	Abteilung Bau und Infrastruktur, Stadt Affoltern a.A.	PDF, Druck	Beratung durch die Planungs- und Baukommission am 15.10.2019
	02.10.2019	ARE, AWEL	PDF, Druck	2. Vorprüfung
1.3	21.10.2019	Abteilung Bau und Infrastruktur, Stadt Affoltern a.A., zuhanden Stadtrat	PDF, Druck	Verabschiedung zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
1.4	21.02.2020	Abteilung Bau und Infrastruktur, Stadt Affoltern a.A., zuhanden Stadtrat	PDF, Druck	Festsetzung

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumplanerische Voraussetzungen	3
2.1.1	Bundesrecht	3
2.1.2	Richtplanung	3
2.1.3	Kommunale Nutzungsplanung	3
2.2	Weitere Rahmenbedingungen	4
2.2.1	Naturgefahren	4
2.2.2	Archäologie	5
2.2.3	Denkmalschutz	5
2.2.4	Grundwasser	6
2.2.5	Siedlungsrand	6
3	Erläuterung von Bestimmungen und Plan	7
3.1	Allgemeine Bestimmungen	7
3.1.1	Rechtsgrundlage (Ziff. 1.1)	7
3.1.2	Bestandteile (Ziff. 1.2)	7
3.1.3	Geltungsbereich (Ziff. 1.3)	7
3.1.4	Zweck (Ziff. 1.4)	7
3.2	Abstände (Ziff. 2)	7
3.3	Gestaltung (Ziff. 3)	8
3.3.1	Begrünung und Sichtschutz (Ziff. 3.1)	8
3.3.2	Fassadengestaltung (Ziff. 3.2)	8
4	Verfahren	8
4.1	Ablauf	8
4.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung	9
4.2.1	1. Vorprüfung	9
4.2.2	2. Vorprüfung	10
4.3	Mitwirkungsverfahren	10
4.3.1	Öffentliche Auflage	10
4.3.2	Anhörung	11

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 6940 und die noch unbebaute Fläche des Grundstücks Nr. 6702 in Zwillikon, politische Gemeinde Affoltern am Albis, sollen der Überbauung zugeführt werden. Aufgrund der geltenden Bestimmungen zum Gewässerraum (Uferstreifen gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung, GSchV) ist zurzeit die Überbaubarkeit der Grundstücke an der Jonen, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, nicht gegeben.

Diese Ausgangssituation steht im Gegensatz zur Auffassung, wonach die Überbaubarkeit seit Abschluss der privaten Erschliessungsplanung «Loo» (2009 - 2012) als gegeben erachtet wird. Entsprechend einem amtlichen Quartierplan gehört die Sicherstellung der Überbaubarkeit zu den zentralen Aufgaben einer Erschliessungsplanung. Kurz vor dem vertraglichen Verfahrensabschluss des Privaten Erschliessungsplans «Loo» trat die revidierte Gewässerschutzverordnung in Kraft. Deren restriktive Übergangsbestimmungen gefährdeten durch neue Abstandsvorschriften gegenüber Gewässern die Überbaubarkeit der geplanten Grundstücke entlang der Jonen. Um die unterzeichnungsreife Planung nicht um Jahre zurückzuwerfen, stimmte das AWEL mit Brief vom 29.07.2011 ausnahmsweise zu, anstelle der Übergangsbestimmungen den definitiven Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung mit einer Breite von 22 m (beidseits je 11 m ab Bachachse) anzuwenden. In der Zwischenzeit schritt die Rechtssprechung durch verschiedene gerichtliche Entscheide voran, so dass sich das AWEL aktuell nicht mehr imstande sieht, am brieflichen Entscheid von 2011 festzuhalten.

Zur erneuten Herstellung der Überbaubarkeit wurde an der Sitzung vom 15.03.2018 zwischen der Bauherrschaft und dem AWEL entschieden, den Gewässerraum mittels eines privaten Gestaltungsplans gemäss §§ 83ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) festzulegen. Mit diesem Schritt kann der geltende Uferstreifen aus den Übergangsbestimmungen durch den definitiven Gewässerraum abgelöst werden (§ 15a der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei, HWSchV). Die Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplans wird dadurch dem vereinfachten (ordentlichen) Verfahren gemäss § 15e HWSchV vorgezogen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanerische Voraussetzungen

2.1.1 Bundesrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine relevanten Festlegungen vorhanden.

2.1.2 Richtplanung

Seitens der übergeordneten Richtplanung (kantonal, regional und kommunal) sind innerhalb des Geltungsbereichs keine relevanten Einträge vorhanden.

2.1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Die Grundstücke nördlich der Jonen befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Die Bauzone reicht bis an die Jonen (GS Nr. 6265). Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegen in der Landwirtschaftszone.

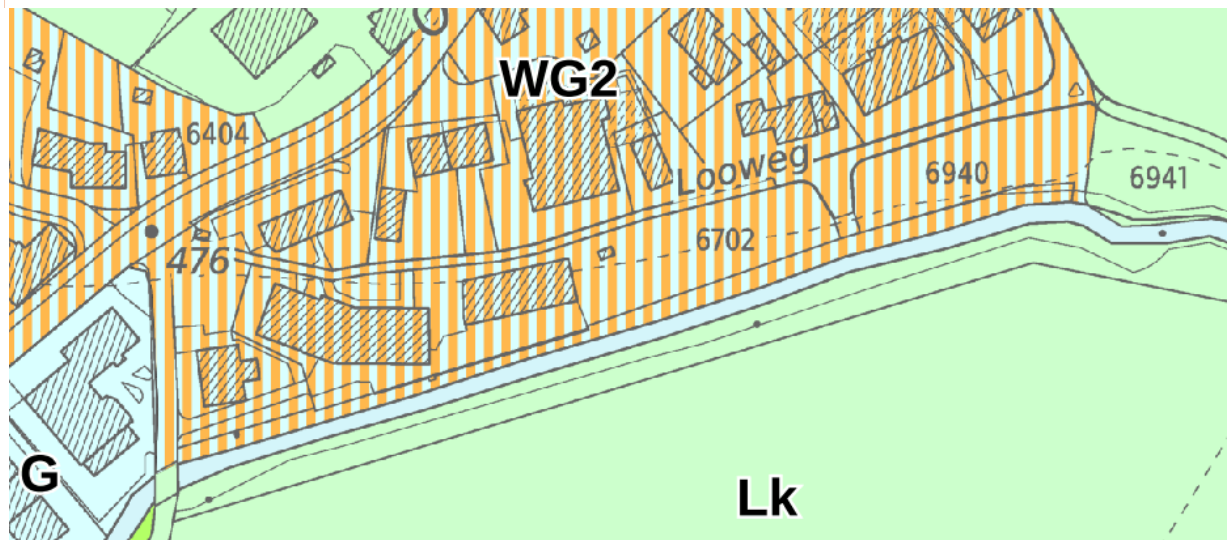


Abb. 1: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2.2 Weitere Rahmenbedingungen

2.2.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte der Stadt Affoltern a.A. zeigt, dass vor allem für die landwirtschaftlichen Flächen südlich und östlich des Quartiers Loo eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser besteht (siehe gelbe und blaue Gefahrenbereiche in Abb. 2). Die Bauzone ist nur innerhalb eines schmalen Streifens entlang der Jonen durch sehr seltene Abflussereignisse grösser HQ_{300} gefährdet (siehe gelb schraffierter Gefahrenbereich in Abb. 2). Die Abflussspitze wird bei der Querung Weiermattstrasse im 100-jährlichen Fall auf $23 \text{ m}^3/\text{s}$ geschätzt¹.

Ein genaueres Bild über die Szenarien geben die Aussagen des Ingenieurbüros Emch + Berger AG (Spiez), das 2012 im Rahmen der «Erschliessungsplanung Loo» für den Bachabschnitt im Gestaltungsplangebiet eine punktuelle Gefahrenabklärung durchführte. Die Ergebnisse flossen später in die offizielle Naturgefahrenkarte ein. Die Untersuchung mittels 2D-Modellierung zum Abflussverhalten ergaben (ohne Berücksichtigung eines Freibords), dass:

- das rechte Ufer bis zu einem HQ_{300} genügend hoch ist;
- beim linken Ufer jedoch ab einem HQ_{30} mit Ausbrüchen gerechnet werden muss;
- sowohl das rechte als auch das linke Ufer im Falle EHQ (Extremhochwasser) eine Restgefährdung ausgehend vom Jonenbach aufweisen (gelb/weiss gestreifte Gefahrenstufe). Die Intensitäten dafür wurden nicht bestimmt;
- Ufererosion und Grundwasseraufstoss nicht zu erwarten sind.

Im Jahr 2002 erstellte das AWEL zwecks Hochwasserschutz entlang der Grundstücke Nrn. 5908 und 6702 eine Mauer sowie einen Damm (s. Kap. 3.5 Bericht «Gewässerraumfestlegung»). Die Massnahmen sind in der Naturgefahrenkarte berücksichtigt.

In der Schlussfolgerung sind die linksufrigen Überschwemmungen im Abschnitt entlang der Bauzone auf punktuelle Kapazitätsdefizite des Gerinnes vor Ort zurückzuführen. Für die Restgefährdung auf den Baugrundstücken entlang der Jonen und die Gefahrenbereiche östlich der Bauzone sind weiter entfernte Schwachstellen östlich der Bahnlinie verantwortlich. Bei entspre-

¹ HQ_{100} für Bemessungspunkt Nr. J43 gemäss Technischem Bericht zur Naturgefahrenkarte der Stadt Affoltern a.A.

chenden Abflussmengen fliesst das Wasser über die Sportanlagen «Im Moos» und landwirtschaftlichen Flächen und findet grösstenteils erst kurz oberhalb des Quartiers Loo wieder ins Gerinne zurück.

Da die Bauzone bis zum 300jährigen Hochwasser geschützt ist und die Restgefährdung lediglich von noch selteneren Hochwasserereignissen ausgeht, sind im Rahmen des Gestaltungsplans keine Massnahmen zur diesbezüglichen Erlangung der Baureife vorzusehen.

Das Schutzziel für landwirtschaftliche Flächen liegt gemäss kantonalem Richtplan lediglich bei HQ₁₀. Soweit bekannt wurde das bestehende Gerinne zwar nicht auf diese geringe Ereignisgrösse untersucht, dennoch werden für diesen Ereignisfall keine Wasseraustritte erwartet. Auf der linken Bachseite der Jonen besteht somit keine Notwendigkeit, die Landwirtschaftsflächen im Gebiet «Bungert» mit wasserbaulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen.

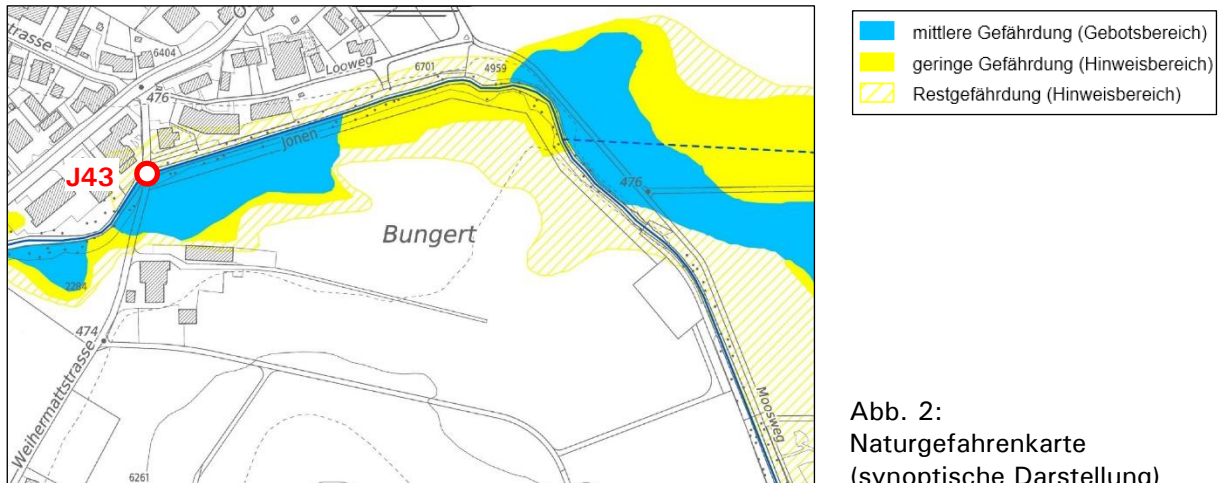


Abb. 2:
Naturgefahrenkarte
(synoptische Darstellung)

2.2.2 Archäologie

Das Gebiet «Bungert» südlich der Jonen liegt innerhalb einer archäologischen Zone. Diese ist jedoch weder für den Gestaltungsplan noch für die Gewässerraumfestlegung relevant. Die Kantonsarchäologie ist hingegen bei der Planung des Revitalisierungsvorhabens an der Jonen beizuziehen. Die notwendigen Hinweise und Auflagen werden stufengerecht im weiteren Verfahren erfolgen.

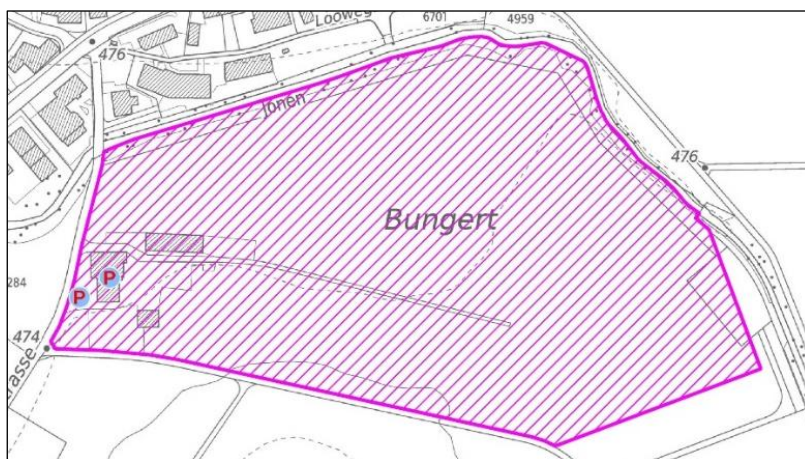


Abb. 3: Archäologische Zone

2.2.3 Denkmalschutz

An der Weihermattstrasse Nr. 10 (Grundstück Nr. 6264) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Doppelbauernhaus und das daneben stehende kleinere Waschhaus sind als überkommunales Denkmalschutzobjekt geschützt (Objekt Nrn. 2002200 und 2002202; RRB Nr.

3535/1988; AREV Nr. 1446/2017). Dem gut erhaltenen Hof kommt aufgrund seiner dominanten Lage am Rand von Zwillikon eine wichtige orts- und landschaftsprägende Bedeutung zu.

Da der Hof ausserhalb des Geltungsbereichs liegt, sind seine Schutzbestimmungen für den Gestaltungsplan ohne Bedeutung.

2.2.4 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dieser ist (gemäss Bericht des ARE zur 2. Vorprüfung) für die beiden Grundstücke Nrn. 6940 und 6702 etwa 2 m unter der Terrainoberfläche zu erwarten. Es darf daher max. ein Untergeschoss 3 m tief ab der Terrainoberfläche erstellt werden.

Bauprojekte sind vor der Baueingabe dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, bezüglich der zulässigen Aushubkote und Fundationsart zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit einzureichen.

2.2.5 Siedlungsrand

Das Quartier Loo bildet am östlichen Ende des Weilers Zwillikon einen schmalen Ausläufer in die offene und landwirtschaftlich geprägte Fläche, die im Osten durch teils markante Häuserzeilen von Hedingen optisch abgegrenzt ist. Der östliche Siedlungsrand des Quartiers Loo tritt optisch dank ein paar einzeln stehenden Bäumen bzw. der Baumreihe an der Tankstelle sowie zeitweise durch hochwachsende Maiskulturen insgesamt sanft in Erscheinung. Von Süden her betrachtet sind die Gebäude des Quartiers Loo während der Vegetationszeit aufgrund des dichten Gehölzsaums entlang der Jonen kaum erkennbar. In den Wintermonaten kommen die Gebäude zwischen den kahlen Ästen besser zum Vorschein.

Diese landschaftlich wertvolle Qualität des weichen Übergangs zwischen Offenland und Siedlung ist besonders in der aktuellen baulichen Entwicklungsphase zu fördern oder zumindest beizubehalten.



Abb. 4:
Landschaftliche Eingliederung des Quartiers Loo mit durchsehbaren (gelbe Linien) und durch Gehölzreihen geschlossenen (grüne Linien) Siedlungsrandern

3 Erläuterung von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Rechtsgrundlage (Ziff. 1.1)

Für allfällige im Gestaltungsplan enthaltene baurechtliche Bestimmungen, die sich auf das PBG beziehen, muss klar sein, welche Fassung des PBGs zur Anwendung kommt. Solange eine Gemeinde nicht über eine rechtskräftige harmonisierte BZO verfügt, kommt das PBG in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015 zur Anwendung. Dies stellt Ziff. 1.1 klar.

3.1.2 Bestandteile (Ziff. 1.2)

Der private Gestaltungsplan «Loo» setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Situationsplan 1:500
- Besondere Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV

Entsprechend Kap. 5.2 des Merkblatts «Festlegung des Gewässerraums» (AWEL, März 2017) wird für die Gewässerraumfestlegung ein separater Bericht und Plan erstellt.

3.1.3 Geltungsbereich (Ziff. 1.3)

Der Geltungsbereich ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans erstreckt sich über die Baugrundstücke Nrn. 5908, 6702 und 6940, einen Teil der Gewässerparzelle Nr. 6265 sowie über nördlichen Streifen des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 6264. Das Gebiet wird abgegrenzt im Norden durch den Looweg und die Looacherstrasse (beide exklusive) und im Westen durch die Weihermattstrasse (exklusive). Im Süden wird der Geltungsbereich definiert durch den Gewässerraum (inklusive), welcher gleichzeitig Planungsinhalt des Gestaltungsplans ist. Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an die Zonengrenze bzw. bis zum Ende des Gewässerraumabschnitts.

3.1.4 Zweck (Ziff. 1.4)

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan werden:

- der Gewässerraum gemäss Art. 41 GSchV festgelegt;
- die Überbaubarkeit bis an den Gewässerraum dadurch sichergestellt, dass die Anwendung des kommunalen Grundabstands aufgehoben wird;
- Vorgaben zur Fassadengestaltung und zur Begrünung der Umgebung gemacht.

3.2 Abstände (Ziff. 2)

Mangels einer anderen Regelung kommen auch gegenüber Gewässerparzellen - anders als z.B. gegenüber Strassen und Wegen - die in der BZO festgelegten Grenzabstände zur Anwendung. Dies würde bedeuten, dass Gebäude gegenüber der Parzelle der Jonen zumindest den kleinen, wenn nicht gar den grossen Grundabstand vom 8 m gemäss Art. 3 BZO einzuhalten hätten. Mit letzterem blieben das Grundstück Nr. 6940 bzw. der unbebaute Teil von Grundstück Nr. 6702 unüberbaubar.

Deshalb entbindet Ziff. 2 von der Anwendung des kommunalen Grenzabstands und legt fest, dass Gebäude bis an die Grenze des Gewässerraums gestellt werden dürfen.

Auch mit dieser Regelung muss nicht die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan zustimmen, sondern genügt die Zustimmung des Stadtrates gemäss § 86 PBG, da der Gestaltungsplan den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht überschreitet. Im Abschnitt zu den Arealüberbauungen hält Art. 25.3 BZO fest, dass im Innern des Areals die Abstände frei sind. Die

fragliche Grundstücksgrenze zwischen betroffenen Baugrundstücken und Gewässerparzelle liegt innerhalb der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2; somit kann der Grenzabstand gegenüber der Gewässerparzellengrenze frei bestimmt werden. Die Bauzonenfläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters überschreitet die Mindestfläche für Arealüberbauungen von 3'000 m² gemäss Art. 24.2 BZO.

3.3 Gestaltung (Ziff. 3)

3.3.1 Begrünung und Sichtschutz (Ziff. 3.1)

Zur Förderung eines sanften Siedlungsrandes (s. Kap. 2.2.5) ist es wünschenswert, dass die zukünftige Überbauung mit Einzelbäumen und allenfalls hoch wachsenden Sträuchern angemessen abgedeckt wird. Bei Neupflanzungen sollen im Interesse der Naturnähe innerhalb des gesamten Perimeters nur einheimische Gehölzarten verwendet werden. Mauern oder Sichtschutzwände gegen das Offenland und entlang des Gewässers bilden harte Übergänge und sind nicht zulässig.

3.3.2 Fassadengestaltung (Ziff. 3.2)

Die neue Überbauung soll sich unauffällig in die Landschaft einfügen und zur Förderung eines sanften Siedlungsrandes keine von weit her erkennbaren optischen Akzente setzen. Der landschaftlich charakteristische Vegetationssaum entlang des Gewässers darf optisch nicht bedrängt werden. Zu diesem Zweck sind die Fassaden mittels geeigneter Materialisierung oder abgetönter Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.

4 Verfahren

4.1 Ablauf

Da der Gestaltungsplan den Rahmen der BZO nicht überschreitet, genügt gemäss § 86 PBG die Zustimmung des Stadtrates.

Das Verfahren zur Aufstellung des Gestaltungsplanes ist mit demjenigen zur Festlegung des Gewässerraumes zu koordinieren.

Kursiv: vom Planverfasser/Planungsträger auszuführende Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	
Privater Gestaltungsplan (GP)	Gewässerraumfestlegung
<i>Ausarbeitung des Gestaltungsplans</i>	<i>Entwurf der Gewässerraumfestlegung</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung durch die Planungs- und Baukommission der Stadt und Verabschiedung zuhanden des Stadtrats (SR) ▪ Beratung im SR; Stellungnahme zuhanden Planungsträger 	
<i>Evtl. Überarbeitung des Entwurfs</i>	
<i>Einreichen der Unterlagen beim ARE</i>	
Vorprüfung durch das ARE (60 Tage); Stellungnahme zuhanden Planungsträger	Vorprüfung durch das AWEL (60 Tage); Stellungnahme zuhanden Planungsträger
<i>Evtl. Überarbeitung des Entwurfs</i>	
Verabschiedung der GP-Vorlage durch den SR zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung	
Publikation der öffentlichen Auflage und Anhörung	
Öffentliche Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (60 Tage);	

Verfahrensschritte	
Privater Gestaltungsplan (GP)	Gewässerraumfestlegung
Entgegennahme von Einwendungen durch die Stadt	
<i>Evtl. Überarbeitung und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen</i>	
Verabschiedung durch die Planungs- und Baukommission zuhanden des SR	
Beratung im SR; Festsetzung des GP durch SR	Beratung im SR; Verabschiedung zur Festlegung
Eingabe der Unterlagen durch die Stadt bei der Baudirektion zuhanden Genehmigung	
Genehmigung durch die Baudirektion	Festlegung durch die Baudirektion
Publikation der Genehmigung und der Festlegung durch die Stadt	
Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts	
Publikation des Inkrafttretens durch die Stadt	

Anmerkung: Die Vorprüfung (insbesondere die 2. Vorprüfung) und das Mitwirkungsverfahren (öffentliche Auflage und Anhörung) können auch parallel erfolgen, wenn genügend Gewissheit besteht, dass die (2.) Vorprüfung nicht noch wesentliche Änderungen nach sich ziehen wird, die eine erneute öffentliche Auflage bedingen würden.

4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

4.2.1 1. Vorprüfung

Am 11.07.2018 wurde der Entwurf zum Gestaltungsplan Loo (Version 1.1) beim ARE zur Vorprüfung eingereicht, welches sich mit der schriftlichen Stellungnahme vom 21.12.2018 dazu äusser-te. Danach wurden die Einwendungen aus der Vorprüfung behandelt und die Unterlagen zum Gestaltungsplan Loo resp. zur Gewässerraumfestlegung gemäss der nachstehenden Tabelle berei-nigt.

Situationsplan	
1	<p><i>Anmerkung:</i> Auf Geländeanpassungen innerhalb des Gewässerraums ist zu verzichten.</p> <p><i>Antwort:</i> Nachdem das AWEL in seinem Vorprüfungsbericht die Grundstücke in der Bauzone als vor Hochwasser bis zu einem 300jährigen Ereignis geschützt erklärt hat, kann auf die Gelände-anpassung verzichtet werden.</p>
2	<p><i>Anmerkung:</i> Vermerken der neuen Höhen des gewachsenen Bodens im Situationsplan und Klärung der Be-grifflichkeiten im Erläuternden Bericht.</p> <p><i>Antwort:</i> Nach der Bestätigung des Hochwasserschutzes (s.o.) ist auch keine Neufestlegung des ge-wachsenen Bodens mehr erforderlich.</p>
Bestimmungen	
2	<p><i>Anmerkung:</i> Ziffer 2.4 «Fassadengestaltung» in zwei Ziffern aufteilen.</p> <p><i>Antwort:</i> Es geht in dieser Bestimmung nicht um die «städtebauliche Setzung» (wozu gar keine Spiel-räume bestehen), sondern einzig um die visuelle Wirkung der Bauten am Siedlungsrand. Eine</p>

Aufteilung in zwei Ziffern erübrigt sich.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

3 Anmerkung:

Auflage: Im Ablauf des Verfahrens ist zu korrigieren, dass die öffentliche Auflage der Gewässerraumfestlegung und des Gestaltungsplans zusammen erfolgt und dass die Festlegung des Gewässerraums gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt.

Antwort:

Zur besseren Verständlichkeit werden in der Tabelle die betroffenen Verfahrensschritte über beide Spalten dargestellt.

4 Anmerkung:

Die Kantonsarchäologie ist in das Verfahren einzubeziehen. Die notwendigen Hinweise und Auflagen werden stufengerecht im weiteren Verfahren erfolgen.

Antwort:

Die archäologische Zone Nr. 14 im Gebiet Bungert liegt ausserhalb der Bauzone (siehe Kap. 2.2.2) und ist für die vorliegenden (planerischen) Verfahren nicht von Relevanz. Erst im Rahmen des Revitalisierungsprojekts für den Jonenbach wird die Archäologie ein relevantes Thema sein.

Weitere materielle Hinweise

5 Anmerkung:

In Ziffer 1.1 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Antwort:

Da vom PBG mittlerweile nur noch eine Gesetzesfassung besteht, ist eine Angabe der anwendbaren Gesetzesfassung nicht mehr notwendig. Bezüglich Harmonisierung der Baubegriffe gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015.

6 Anmerkung:

Falls die geplante Aufschüttung das erlaubte Mass der BZO überschreitet, ist die Zuständigkeit der Festsetzungsinstanz zu abzuklären.

Antwort:

Nach der Bestätigung des Hochwasserschutzes (s.o.) ist auch keine hochwasserbedingte Aufschüttung mehr erforderlich.

4.2.2 2. Vorprüfung

Da das AWEL in seinem Vorprüfungsbericht zur Gewässerraumausscheidung eine zweite Vorprüfung empfohlen hatte und diese nun auch durchgeführt wird, wird parallel dazu auch der Gestaltungsplan zu einer zweiten Vorprüfung eingegeben.

Das ARE erstattete mit Schreiben vom 28. Januar 2020 Bericht zur 2. Vorprüfung. Alle Anträge wurden in der vorliegenden Fassung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

4.3 Mitwirkungsverfahren

4.3.1 Öffentliche Auflage

Es sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Der Stadtrat lud die benachbarten Gemeinden Hedingen, Stallikon, Aeugst a.A., Mettmenstetten, Obfelden und Ottenbach sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Stellungnahme sowohl zum Gestaltungsplan als auch zum Gewässerraum ein.

Die Gemeinden Hedingen, Stallikon und Ottenbach sowie die ZPK teilten einen Verzicht auf Stellungnahme bzw. Anträge mit.

Datei: F:\PLANUNG\AFF16_140 Gewässerraum Jonenbach Loo\01 Projekt\01 Projektdateien +\BE-GP Erläuternder Bericht Festsetzung-Genehmigung.docx
Letzte Bearbeitung: 21.02.2020 08:38:00 ▪ Ausdruck: 21.02.2020 08:38:00



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 24.07.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000726

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Stadt Affoltern am Albis - Hochbau und Umwelt, Obere
Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis

Zustimmung und Genehmigung privater Gestaltungsplan Loo und Festlegung Gewässerraum Jonen im Sinne von Art. 41a GSchV im Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Öffentliche Bekanntmachung und Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG und § 15 i Abs. 2 HWSchV), Genehmigung

Betrifft: 8910 Affoltern am Albis

Der Stadtrat der Stadt Affoltern a.A. hat mit Beschluss Nr. 81 vom 7. April 2020 dem privaten Gestaltungsplan Loo, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 5908, 6264, 6265, 6702 und 6940, zugestimmt. Anschliessend erfolgte die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Loo durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. 509/20 vom 15. Juli 2020.

Ferner hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 187 vom 20. Mai 2020, gestützt auf § 15 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) vom 14. Oktober 1992 (LS 724.112) den Gewässerraum der Jonen, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Loo festgelegt.

Rechtliche Hinweise:

Die Unterlagen liegen ab dem 24. Juli 2020 während 30 Tagen während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf der Stadtverwaltung, Abteilung Bau und Infrastruktur, Büro K13, Obere Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis auf.

Gegen den Zustimmungsbeschluss des Stadtrates und gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion zum privaten Gestaltungsplan Loo sowie gegen den Festsetzungsentscheid des Gewässerraumes Jonen kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursge-

richts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 24.08.2020

Kontaktstelle:

Stadt Affoltern am Albis - Bau und Infrastruktur
Marktplatz 1, Postfach
8910 Affoltern am Albis

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 1. 9. 2020

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 18.09.2020
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000781

Publizierende Stelle

Stadt Affoltern am Albis - Hochbau und Umwelt, Obere Bahnhofstrasse 7, 8910 Affoltern am Albis

Privater Gestaltungsplan Loo und Gewässerraum Jonen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8910 Affoltern am Albis

Der Gestaltungsplan Loo wurde vom Stadtrat am 7. April 2020 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 15. Juli 2020 genehmigt.

Der Gewässerraum Jonen im Sinne von Art. 41a GSchV im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 187 vom 20. Mai 2020 festgelegt.

Die Beschlüsse wurden am 24. Juli 2020 publiziert und für 30 Tage öffentlich aufgelegt.

Rechtliche Hinweise:

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 1. September 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Frist: 30 Tage

Kontaktstelle:

Stadt Affoltern am Albis
Abteilung Bau und Infrastruktur
Obere Bahnhofstrasse 7
Postfach
8910 Affoltern am Albis