



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Obfelden**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Teilrevision Nutzungsplanung Mst. 1:5000 vom 3. Oktober 2023 (ersetzt)
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Oktober 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Oktober 2023
 - Bericht zu den Einwendungen vom 3. Oktober 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Obfelden stammt aus dem Jahr 1985. Die letzte grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung wurde am 4. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich wurden in einer separaten Vorlage aufgenommen und mit der Verfügung Nr. 0221/22 am 28. März 2022 genehmigt. Die kommunale Richtplanung, bestehend aus dem Verkehrsplan und dem Plan öffentliche Bauten und Anlagen, wurde mit Verfügung Nr. KS-ARE 0502/23 am 24. Oktober 2023 genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden der Zonenplan und die BZO an die geänderten übergeordneten Planungen angepasst. Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 und die kommunale Richtplanung mit den Teilplänen Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen bilden dazu die Grundlagen. Bei der vorliegenden Teilrevision wurden die Nutzungsdichten überprüft, der Verdichtungsbedarf ermittelt, zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen sowie Ein- und Umzonungsbegehren geprüft. Die BZO wurde zudem an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Obfelden setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 16. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2024 beantragt das Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde Obfelden die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 30. April 2024 wurde die Gemeinde Obfelden angehört. Der Gemeinderat Obfelden nahm mit Schreiben vom 15. Mai 2024 Stellung.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 strebt die Gemeinde ein qualitatives Wachstum an. Die bauliche Entwicklung soll primär durch Verdichtung ermöglicht und gefördert werden. Dabei sollen die Potenziale innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Höhere bauliche Dichten sollen auf das erweiterte Dorfzentrum in «Toussen» und entlang der Hauptstrassen konzentriert werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Es werden Auf- und Umzonungen vorgenommen. In den Wohnzonen werden zudem Arealüberbauungen ermöglicht.

Die ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Reservezonen (R) werden aufgehoben und sollen zukünftig einer kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) zugewiesen werden. Alle kommunalen Landwirtschaftszonen werden ebenfalls aufgehoben. Im Rahmen der nächsten Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen durch den Kanton werden diese Flächen dann abgestimmt in eine Lk zu überführen sein.

Im Gebiet «Räsch» wird ein Teil der Reservezone (R) ausserhalb des Siedlungsgebiets in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) eingezont.

Es werden drei verschiedene Erholungszonen (E) eingeführt. Für alle drei Erholungszonen werden differenzierte Bestimmungen zur Nutzweise und zu den Grundmassen festgelegt.

Die Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen werden angepasst und ein Grenzbedarf eingeführt. Für Veloabstellplätze werden zusätzliche Bestimmungen in der BZO aufgenommen. Zur Begrünung und zum Siedlungsrand werden ebenfalls Bestimmungen in die BZO aufgenommen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Einzonung im Gebiet
«Räsch» von R in Oe

Nicht entsprochen wurde dem Antrag, für die Einzonung im Gebiet «Räsch» eine Interessenabwägung vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Im Gebiet «Räsch» soll eine Fläche von 590 m² von der R in eine Oe eingezont werden. Damit soll eine Erweiterung des Aussenbereichs des Kindergartens ermöglicht werden, wobei der vorgesehene Spielbereich auch von der Bevölkerung genutzt werden soll.

Die einzuzonenden Flächen liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets und tangieren Fruchtfolgeflächen. Gemäss Kapitel 3.3.3 des kantonalen Richtplans kann das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegung



in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihalte-, Erholungs- zonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung «durchstossen» werden. Hierbei sind hohe Anforderungen an die Interessenabwägung zu stellen.

Die Einzonung «Räsch» wird im Erläuterungsbericht mit der Erweiterung des bestehenden Aussenbereichs begründet. Zur Herleitung des zusätzlichen Bedarfs an Aussenflächen orientiert sich die Gemeinde an den Empfehlungen für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich (Pausenflächen aussen für Klassenzimmer) und an den Richtwerten der Stadt Zürich. Diese sehen für einen Kindergarten mit drei Klassen 450 m² vor. Weiter wird ausgeführt, dass sich auch im Betrieb zeige, dass die Aussenflächen zu klein seien. Die bestehenden Oe-Zonen in der Umgebung des Kindergartens würden keinen Platz bieten für zusätzliche Aussenflächen. Darum sei eine Einzonung der R in die Oe zwingend.

Aktuell verfügt der Kindergarten über eine Aussenfläche von 300 m². Diese ist dem Kindergartengebäude westlich vorgelagert. Die Aussenbereiche östlich des Kindergartengebäudes zur Wohnzone hin, die südlich und nördlich liegenden Aussenbereiche werden nicht an die Aussenbereiche angerechnet. Eine umfassende Interessenabwägung, wie sie zur Beurteilung einer «Durchstossung» nötig ist, fehlt. Es ist zudem nicht plausibel dargelegt, wieso die Aussenbereiche östlich, südlich und nördlich nicht an die Aussenflächen angerechnet werden können bzw. vom Kindergarten als Aussenflächen genutzt werden können.

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Anhörung führt die Gemeinde keine zusätzlichen Argumente für die Einzonung an. Sie nehme die Nichtgenehmigung zur Kenntnis und verzichte auf einen Antrag. Die Einzonung im Gebiet «Räsch» wird nicht genehmigt.

Darstellung Waldstück
beim Lindenbach

Aufgrund eines Hinweises des Planungsbüros wurde festgestellt, dass ein Waldstück beim Lindenbach irrtümlich als Freihaltezone dargestellt ist. Auf dem rechtskräftigen Zonenplan sowie im GIS-Browser ist diese Fläche korrekt als Wald dargestellt. Gemäss den vorliegenden Unterlagen bestand nie die Absicht, dieses Waldstück einer Freihaltezone zuzuweisen. Es handelt sich somit offensichtlich um einen Fehler, der im Zonenplan zu korrigieren ist. Das Waldstück ist als Wald darzustellen. Die Gemeinde hat den Zonenplan im Rahmen der Anhörung entsprechend bereinigt. Der Zonenplan ist im Genehmigungsdossier ausgewechselt worden. Die Darstellung des Waldstückes beim Lindenbach im vorliegenden Zonenplan wird genehmigt.

Darstellung kantonale
Landwirtschaftszone

Weiter werden im Zonenplan Reservezonen oder kommunale Landwirtschaftszone einer kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Zuweisung von Flächen zu kantonalen Nutzungszonen liegt in der Kompetenz der Baudirektion. Die Baudirektion wird den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszone entsprechend der kommunalen Anpassungen nachführen und neu festsetzen.

Die Gemeinde hat diese Zuständigkeiten für die Festsetzung der kantonalen Landwirtschaftszone im Rahmen der Anhörung in der Vorlage korrigiert. Die Darstellung der kantonalen Landwirtschaftszone wird genehmigt.



Art. 41 BZO Aufschüttungen Gemäss Art. 41 Abs. 1 BZO sollen sich Terrainveränderungen möglichst dem Gelände anpassen und gut ins Ortsbild einordnen. Stützmauern sind gemäss Abs. 2 BZO bis zu einer Höhe von 1.5 m ab massgebendem Terrain zulässig. Gemäss Abs. 3 BZO sind Stützmauern ab einer Höhe von 1.5 m zu staffeln und zu begrünen.

Für spezifischen Anforderungen an die Einordnung (Abs. 1) und die Staffelung sowie die Begrünung (Abs. 3) fehlt eine Rechtsgrundlage im Planungs- und Baugesetz (PBG).

Die Gemeinde führt im Anhörungsschreiben an, dass bei der kantonalen Vorprüfung zu Art. 41 Abs. 1 und 3 BZO keine Anträge gestellt worden sind. Gemäss § 89 Abs. 2 PBG sei man bei der Genehmigung an die Vorprüfung gebunden. Die Regelung in Art. 41 Abs. 1 und 3 PBG erachte die Gemeinde als reine Gestaltungsvorgaben. Dennoch nehme sie die Nichtgenehmigung ohne Antrag zur Kenntnis.

Die nutzungsplanerische Kompetenz der Gemeinde zum Erlass von Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften beschränkt sich auf die Bereiche der Kern- und Quartiererhaltungszonen. In allen anderen Zonen gilt § 238 PBG abschliessend. § 238 PBG ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren anzuwenden bzw. auszulegen. Eine konkretisierende Bestimmung ist weder rechtmässig noch notwendig (vgl. hierzu auch BRGE III Nr. 0116/2023 vom 9. August 2023 [noch nicht rechtskräftig]). Das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung wird vorliegend deshalb höher gewichtet als die Bindung an den Vorprüfungsbericht. Art. 41 Abs. 1 und 3 BZO werden nicht genehmigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Die Einzonung im Gebiet «Räsch» von der R in eine Oe.
- Art 41 Abs. 1 und 3 BZO, Aufschüttungen

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:
Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II-III) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und



damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung im Gebiet «Räsch» von R in Oe sowie Art. 41 Abs. 1 und 3 BZO sind keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II-III). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]).

Die Nachführung des Zonenplans und der BZO nach Rechtskraft von Dispositiv II und III bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Obfelden mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Die Einzonung im Gebiet «Räsch» von R in Oe wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Art. 41 Abs. 1 und 3 BZO, Aufschüttungen werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- IV. Gegen diese 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. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- V. Die Gemeinde Obfelden wird eingeladen
 - Dispositiv I bis III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- die Einzonung im Gebiet «Räsch» sowie Art. 41 Abs. 1 und 3 BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen bzw. zu streichen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Obfelden (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 18. JULI 2024

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE OBFELDEN VOM 7. DEZEMBER 2023

Traktandum 1

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden; Genehmigung

Der Gastreferent Peter von Känel, Suter - von Känel – Wild, Planer und Architekten AG, Zürich, erläutert anhand von Folien detailliert über die Neuerungen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden.

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden stammt aus dem Jahr 1985. Die letzte grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Aussichtsschutz) wurde am 4. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis des erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzepts 2040 sowie der Umsetzung in der kommunalen Richtplanung besteht nun auch Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

1. Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts mit Blick auf die langfristige Entwicklung als Gesamtschau erarbeitet wurden
2. Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
3. Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
4. Klärung von Ein- und Umzonungsbegehren
5. Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
6. Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
7. Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) 2040

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau erarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept festgehalten.

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und werden daher ins räumliche Entwicklungskonzept einbezogen. Insbesondere die Verkehrsthemen wurden in der Vorlage zur Revision des Verkehrsplans weiter vertieft und schliesslich behördenverbindlich festgesetzt.

Revision Richtplanung

Der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Verkehrsplan sind Bestandteile des kommunalen Gesamtplans (kommunaler Richtplan), der im Jahr 1985 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt wurde und seither unverändert in Kraft ist. Seither haben sich die übergeordneten Planungen geändert. Ausserdem hat die Gemeinde mit dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 Vorstellungen für die Gemeindeentwicklung erarbeitet, welche nicht mehr den Inhalten des kommunalen Richtplans entsprechen. Daher wurde die kommunale Richtplanung in den Jahren 2020 und 2021 in einer Revision überarbeitet.

Im Rahmen der Revision wird die Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplans vorgesehen, da die Zielsetzungen und Anliegen neu im räumlichen Entwicklungskonzept 2040 enthalten sind. Die Gesamtrevision des kommunalen Verkehrsplans soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und unter anderem die Grundlage für ortsbaulich ansprechende Strassenräume bilden. Zusätzlich wurde zur Koordination zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Bauten und Anlagen bzw. von öffentlichen Funktionen ein Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 und dem kommunalen Richtplan werden nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt.

Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Knonaueramt
- Gesamtverkehrskonzept (GVK) Knonaueramt, 9. November 2022
- GIS-ZH (www.maps.zh.ch)
- Bau- und Zonenordnung Obfelden, 1. Januar 2013
- Zonenplan Obfelden, 1. Januar 2013
- Ergänzungsplan Aussichtsschutz

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

Für die Bevölkerung wurden verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Somit soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung umfangreich über die Revision der Bau- und Zonenordnung informiert ist. Folgende Mitwirkungsmöglichkeiten wurden angeboten:

- Online aufgeschaltetes Video zum räumlichen Entwicklungskonzept 2040 inkl. Möglichkeit zur Einreichung von Fragen und Rückmeldungen und Beantwortungen der Fragen an einer Live-Videoveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Nutzungsplanung und Orientierungsveranstaltung
- Gemeindeversammlung

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2. September 2022 (Erläuterungsbericht) und 13. September (Zonenplan revidiert, Bau- und Zonenordnung) wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 23. März 2023 Auskunft. Zusätzlich wurde auch im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV darüber Bericht erstattet.

Öffentliche Auflage

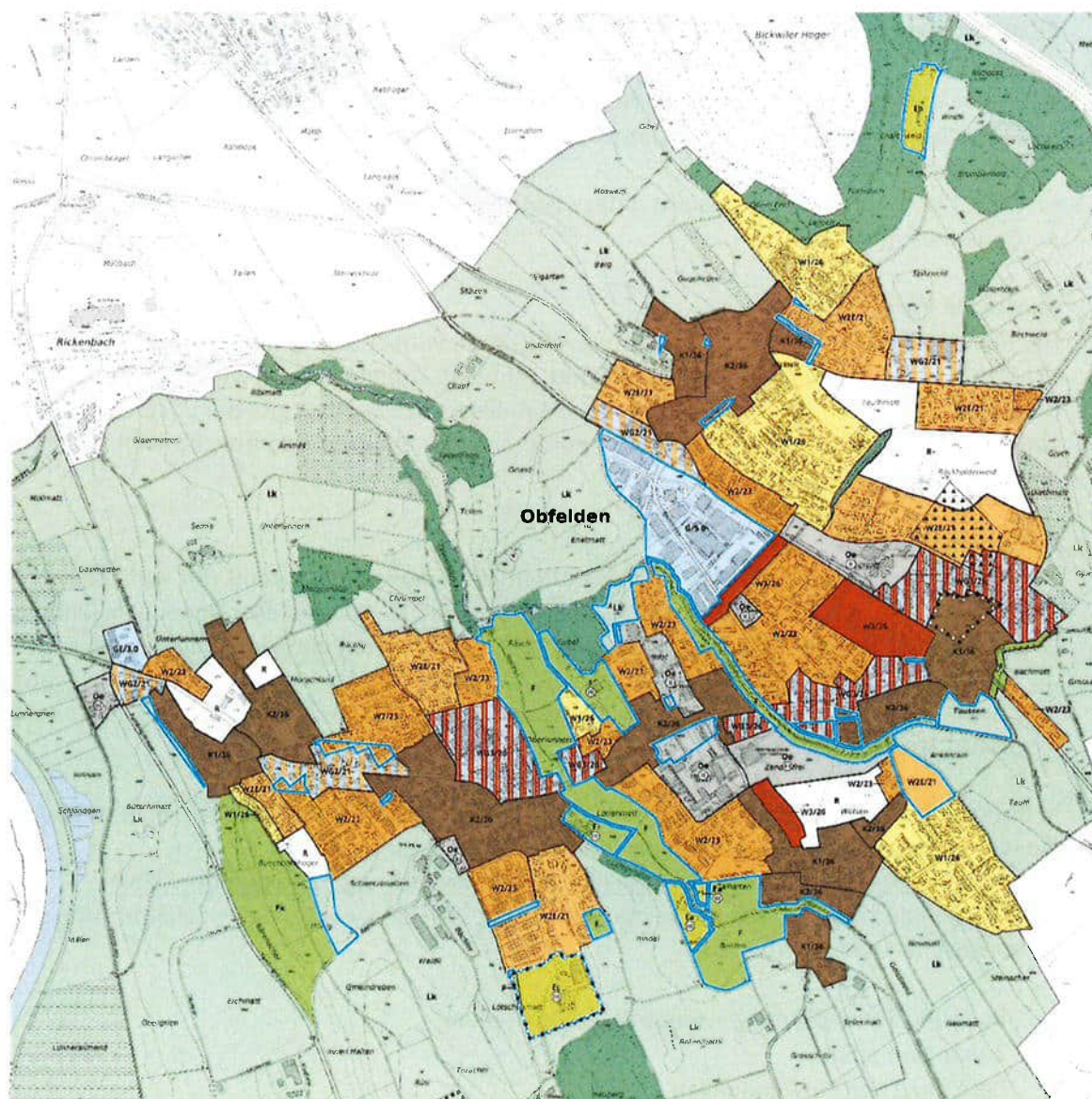
Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 18. Oktober 2022 bis zum 19. Dezember 2022 gingen von 25 Antragsteller*innen Einwendungen ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen insgesamt Stellung genommen.

In Bezug auf die Details wird auf den ausführlich erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie auf die weiteren vorliegenden Unterlagen verwiesen, welche unter <https://www.obfelden.ch/aktuell/projekte/revision-ortsplanung-obfelden.html/287> heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung Obfelden während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden können:

- Bau- und Zonenordnung – synoptische Darstellung
- Zonenplan 1:5000
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.

Zonenplan Gemeinde Obfelden



<https://www.obfelden.ch/public/upload/assets/2964/Teilrevision NP Zonenplan Mst 1-5000.pdf?fp=1>

Diskussion

- Rolf Vollenweider, SP Obfelden, Wolserstrasse 46, erläutert, dass die SP Obfelden im Verfahren bezüglich Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Einwendungen gemacht hat, welche teilweise berücksichtigt wurden. Diejenige Einwendung bezüglich einer vorgeschlagenen Zentrumszone im Gebiet um das Gemeindehaus mit Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Dorfstrasse wurde leider nicht berücksichtigt. Er zeigt anhand von 2 Folien auf und erläutert, dass eine solche Zone in diesem Gebiet deshalb so wichtig erscheint, weil bereits viele Gewerbebetriebe dort angesiedelt sind und, dass aufgrund der darin liegenden

Gebäulichkeiten, wie die MZH, die Schulanlage, Horte, die Kirche und das Gemeindehaus, ein öffentliches Interesse besteht. Er ist der Meinung, dass es einen Gestaltungsplan für eine solche Zone braucht. Die vom Gemeinderat beim Postareal ausgeschiedene Zone sei aus Sicht der SP Obfelden nicht der richtige Ort. Im heutigen Zeitpunkt wird bewusst darauf verzichtet, einen entsprechenden Antrag der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Die SP Obfelden überlegt sich, zu einem späteren Zeitpunkt eine Initiative für die Ausarbeitung einer Zentrumszone rund um das Gemeindehaus mit Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Dorfstrasse einzureichen.

Antrag des Gemeinderates

1. Die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung vom 3. Oktober 2023, bestehend aus:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Bericht zu den Einwendungen

wird festgesetzt.

2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Oktober 2023 wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung

Dem Antrag des Gemeinderates um Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden wird mit 97 Ja-Stimmen zu 1-Nein-Stimme zugestimmt.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung – gestützt auf den Antrag des Gemeinderates – beschliesst in Anwendung von Artikel 14 der Gemeindeordnung:

1. Die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung vom 3. Oktober 2023, bestehend aus:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Bericht zu den Einwendungen

wird festgesetzt.

2. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Oktober 2023 wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Protokollauszug an:

- Bezirksrat Affoltern, im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis (2-fach mit der Bitte um Rechtskraftbescheinigung)
- Suter – von Känel – Wild, Peter von Känel, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Stephan Hinners, Vorstand Hochbau / Immobilien(CMI)
- Abteilung Hochbau (per Email)
- Aktenablage CMI

Für Richtigkeit des Auszuges:

**Gemeindeversammlung
der Politischen Gemeinde Obfelden**



S. Hinners
Gemeindepräsident



M. Meier
Gemeindeschreiberin

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Bezirksrat kein Rechtsmittel ein-
gelegt worden.

Affoltern a.A., den **16. JAN. 2024**

Für den Bezirksrat
Die Ratsschreiberin:



Festlegungen

K1/36	Kernzone Weiler (ÜZ 36)	III
K2/36	Kernzone Dorf (ÜZ 36)	III
K3/36	Kernzone Zentrum (ÜZ 36)	III
W1/26	Wohnzone 1-geschossig (ÜZ 26)	II
W2E/21	Wohnzone 2-geschossig (ÜZ 21)	II
W2/23	Wohnzone 2-geschossig (ÜZ 23)	II
W3/26	Wohnzone 3-geschossig (ÜZ 26)	II
WG2/21	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2-geschossig (ÜZ 21)	III
WG3/26	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3-geschossig (ÜZ 26)	III
GE/3.0	Gewerbezone (empfindlich) (BMZ 3.0)	III
G/5.0	Gewerbezone (BMZ 5.0)	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten	*
E	Erholungszone	*
F	kommunale Freizeitzone	*
R	Reservezone	*
o o o o o o	Gestaltungsplanpflicht	*
▲ ▲ ▲ ▲	Aussichtsschutz	*

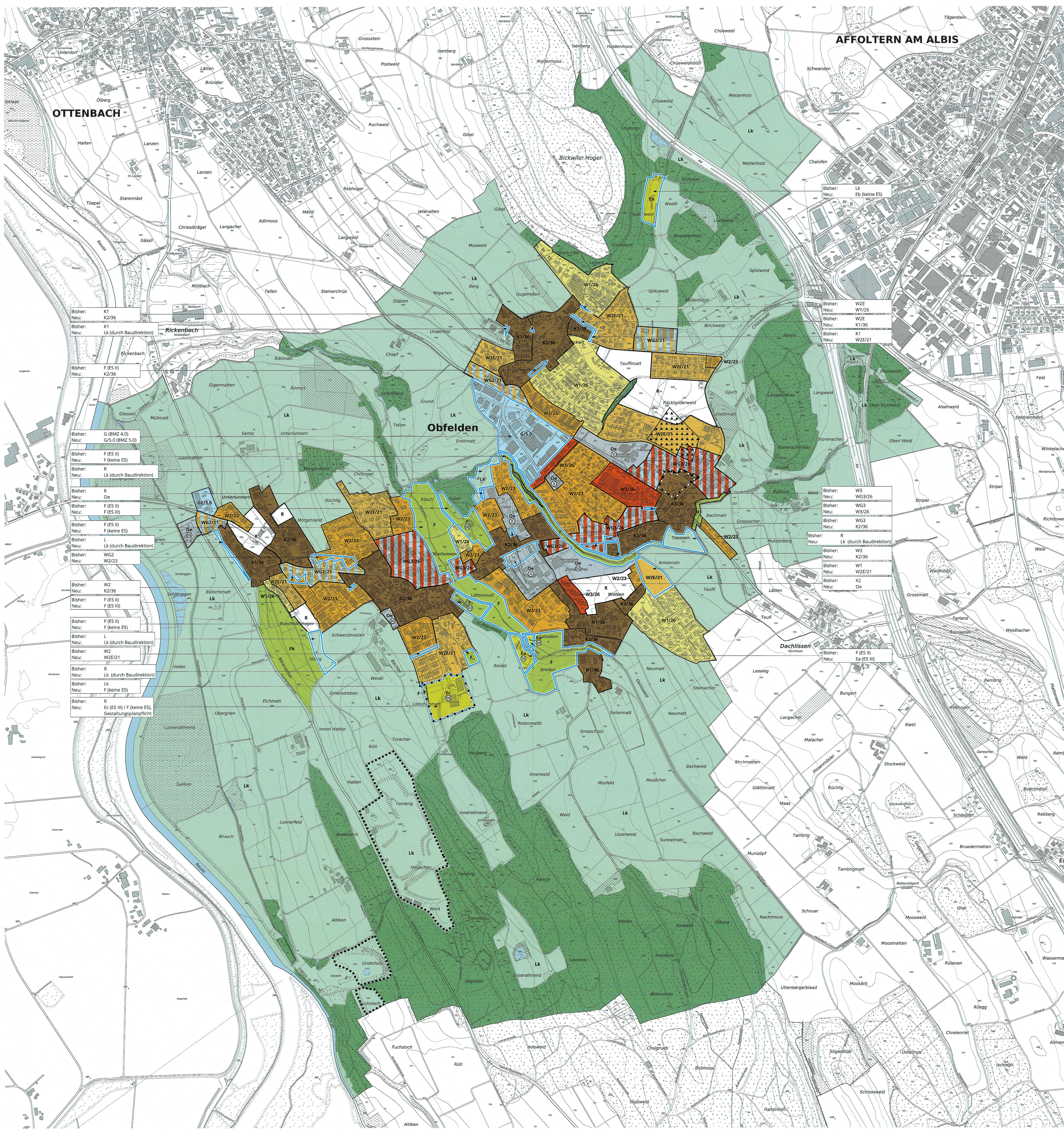
* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan
ES gilt nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
nach Art. 2 Abs. 6 LSV

Informationsinhalte

.....	Gestaltungspläne bestehend
.....	beantragte Festlegungen
Fk	kantonale und regionale Freizeitzone
Lk	kantonale Landwirtschaftszone
Wald	Wald
Gewässer	Gewässer
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

Ergänzungspläne

Waldzustandslinie und Ausschnittsschutz	genehmigt am 16.10.1985
Waldgrenzen	
Waldgrenzplan Hölzbach	genehmigt im Sept. 1996
Waldgrenzplan Gubel	genehmigt im Sept. 1996
Waldgrenzplan Lütli	genehmigt im Sept. 1996
Waldgrenzplan Tellenhof	genehmigt im Sept. 1996
Gestaltungspläne	
Privater Gestaltungsplan Lössenmatt	genehmigt am 25.6.1986
Kantonaler Gestaltungsplan Kleinsaatgutbetriebs Fuchsloch	genehmigt am 3.1.1954
Kantonaler Gestaltungsplan Lössenmatt	genehmigt am 3.1.1996
Kantonaler Gestaltungsplan Reaktor- und Reststoffdeponie Tambring	genehmigt am 22.1.2018
Privater Gestaltungsplan Postenale	genehmigt am 3.3.2021



Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2023
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

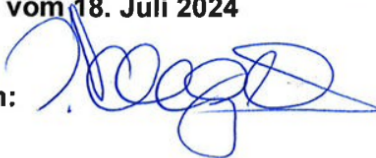


Die Gemeindeschreiberin:



**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0134/24 vom 18. Juli 2024**

Für die Baudirektion:



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1	EINLEITUNG	4
2	ZONENEINTEILUNG	5
3	ZONENORDNUNG	7
3.1	Bauzonen	7
3.1.1	Kernzonen	7
3.1.2	Wohnzonen	14
3.1.3	Gewerbezone	17
3.1.4	Zone für öffentliche Bauten	18
3.1.5	Erholungszone	19
4	WEITERE FESTLEGUNGEN	21
4.1	Arealüberbauungen	21
4.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	23
4.3	Waldabstand und Aussichtsschutz	24
5	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	25
	Abstandsvorschriften	25
	Lichtemissionen und Reklameanlagen	27
	Abstellplätze Autoabstellplätze	28
	Weitere Abstellplätze	31
	Kinderspielplätze und Ruheflächen	31
	Abgrabungen und Aufschüttungen	32
	Weitere Vorschriften	32
5B	MEHRWERTAUSGLEICH	34
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	34

Links: Gültige BZO vom 28. Februar 1985	Mitte: Beantragte neue BZO ~~rot~~ = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO ~~durchgestrichen~~ = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	---	---

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel, Mirta Niederhauser, Ivan Reichmuth

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
1 EINLEITUNG ¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes. ² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet. ³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	1 EINLEITUNG ¹ Die Bau- und Zonenordnung enthält im Anhang Hinweise auf einschlägige übergeordnete Gesetzeserlasse. Sie gliedert sich nach den entsprechenden Abschnitten des Planungs- und Baugesetzes. ² Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes wird verzichtet. ³ Die Gemeinde Obfelden erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	<i>Mit der Ergänzung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1	III
Kernzone Dorf (4)	K2	III
Kernzone Zentrum (6)	K3	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3	III
Gewerbezone		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE	III
- Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
	F	*
3. Reservezone	RZ	---
4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)	L	III

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

2 ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES (2)
1. Bauzonen		
Kernzone Weiler (4)	K1/36	III
Kernzone Dorf (4)	K2/36	III
Kernzone Zentrum (6)	K3/36	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1-geschossig (3)	W1/26	II
- Wohnzone 2-geschossig (3)	W2E/21	II
- Wohnzone 2-geschossig	W2/23	II
- Wohnzone 2-geschossig	W3/26	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		
- Wohnzone 2-geschossig	WG2/21	III
- Wohnzone 3-geschossig	WG3/26	III
Gewerbezone		
- Gewerbezone (empfindlich)	GE/3.0	III
- Gewerbezone	G/5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszonen		*
- Erholungszone Freibad	Ea	
- Erholungszone Hundesport	Eb	
- Erholungszone Reitsport	Ec	
2. Kommunale Freihaltezone	F	*
3. Reservezone	RZ	---
~~4. Kommunale Landwirtschaftszone (2)~~	~~L~~	~~III~~

* ES gemäss Festlegungen im Zonenplan

Siehe Art. 26 ff.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2) a) Waldabstandslinien b) Aussichtsschutz Art. 3 Pläne Zonenplan ¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Rangordnung von Plänen ² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor. Einsichtnahme ³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)	Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauordnung Es werden folgende weitere Festlegungen getroffen: (2) a) Waldabstandslinien b) Aussichtsschutz Art. 3 Pläne Zonenplan ¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend; für die weiteren Festlegungen (2) gemäss Art. 2 BZO gilt der entsprechende Plan Mst. 1:2500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Rangordnung von Plänen ² Der Ergänzungsplan zur Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau- und Zonenordnung geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor. Einsichtnahme ³ Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes und des Ergänzungsplanes liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. (2)	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
3 ZONENORDNUNG 3.1 Bauzonen 3.1.1 Kernzonen Art. 4 Grundsätze ¹ Die Kernzone K1 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind. ² Die Kernzone K2 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind. ³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. Art. 5 ⁽⁴⁾ Um- und Ersatzbau ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. ² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ sind Anbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾ ³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾	3 ZONENORDNUNG 3.1 Bauzonen 3.1.1 Kernzonen Art. 4 Grundsätze ¹ Die Kernzone K1/36 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Unterlunnern und Wolsen mit zusammenhängender schutzwürdiger Bausubstanz, die in ihrer Eigenart zu erhalten sind. ² Die Kernzone K2/36 umfasst schutzwürdige Ortsteile von Bickwil, Chilenfeld, Unter- und Oberlunnern, Toussen und Wolsen, deren Eigenarten zu berücksichtigen sind. ³ ⁽⁶⁾ Die Kernzone K3/36 umfasst den schutzwürdigen Ortsteil Toussen, der in seiner Eigenart zu ergänzen und zu einem Ortszentrum zu verdichten ist. Ausser dem Wohnen dient sie der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. Art. 5 ⁽⁴⁾ Um- und Ersatzbau ¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder ersetzt werden. Verbesserungen und geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. ² In den Kernzonen K2/36 und K3/36 ⁽⁶⁾ sind Erweiterungsbauten an bestehende Gebäude im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten gestattet, wenn diese sich gut ins Ortsbild einfügen und das Erscheinungsbild des Gebäudes (Hauptgebäudes) nicht nachteilig beeinflusst wird. ⁽³⁾ ³ Über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Einschränkungen bei unter Schutz gestellten Gebäuden bleiben vorbehalten. ⁽³⁾	<i>Klärung der Formulierung, IVHB: Der Begriff Hauptgebäude ist nicht definiert. Die IVHB verwendet lediglich "Gebäude". Um klarzustellen, was gemeint ist, wird Hauptgebäude in Klammer belassen.</i>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten				Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten					
1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		K1 und K2 K3 (6)	1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		K1/36 und K2/36 K3/36 (6)		
a)	Vollgeschosse	max.	2 3	a)	Vollgeschosse	max.	2 3		
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2 1	b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2 1		
c)	anrechenbares Untergeschoss	max.	1 1	c)	anrechenbares Untergeschoss	max.	1 1		
d)	Gebäudehöhe	max.	7.5 m 10.5 m	d)	~~Gebäude-~~ Fassadenhöhe	max.	7.5 m 10.5 m	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Aufgrund der neuen Messweise können Bauten rund 0.5 m höher werden.</i>	
e)	Grundabstände			e)	Grundabstände				
-	grosser Grundabstand	mind.	8.0 m 8.0 m	-	grosser Grundabstand	mind.	8.0 m 8.0 m		
-	kleiner Grundabstand	mind.	4.0 m 4.0 m	-	kleiner Grundabstand	mind.	4.0 m 4.0 m		
f)	Überbauungsziffer (2)			f)	Überbauungsziffer (2)				
-	Hauptgebäude	max.	36 % (6) 36 %	-	~~Gebäude (Hauptgebäude)~~	max.	36 % (6) 36 %	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>	
-	besondere Gebäude (zusätzlich)	max.	10 % 10 %	-	~~besondere Gebäude (zusätzlich)~~ Klein- und Anbauten	max.	10 % 10 %	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>	
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+ +	-	pro Grundstück 1 ~~Kleinbaute~~ Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II		+ +	<i>Begriffsbereinigung gemäss BBV II</i>	
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)		+7 % +7 %	-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)		+7 % +7 %		
-	Gewerbe (6)		+5 %	-	~~Gewerbe (6)~~		~~+5 %~~		
² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.				² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt die Beschränkung des grossen Grundabstands nicht, es genügt allseitig der kleine Grundabstand.					
³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. (6)				³ In der Kernzone K3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten ~~Gesamtbruttoge-~~					

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

- ¹ In der Kernzone K1 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.
- ² In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortsbildes berücksichtigen.
- ³ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.
- ⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° ⁽⁴⁾ alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. ⁽⁶⁾

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

- ¹ In der Kernzone K1/36 haben sich Neubauten sowie Umbauten, durch ihre Ausmasse, Form und Gestaltung ⁽²⁾ so in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, dass deren Eigenart erhalten bleibt.
- ² In den Kernzonen K2/36 und K3/36 ⁽⁶⁾ müssen Neubauten den bestehenden Charakter des Ortsbildes berücksichtigen.
- ³ Die Hauptfstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.
- ⁴ Das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze ist gestattet, wenn ~~dadurch das Ortsbild bereichert~~ eine gute Eingliederung in das Ortsbild erreicht, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt und der notwendige Ausbau einer Strasse nicht verhindert wird. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.

¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.

² Auf **Gebäuden (Hauptgebäuden)** sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35 ° bis 45 ° (4) alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. In der Kernzone K3/36 sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen. (6)

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1 ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾	³ Für ~~besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG~~ Klein- und Anbauten ⁽²⁾ und für Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind in der Kernzone K1/36 ⁽⁶⁾ verboten. ⁽²⁾	
Dachvorsprünge	Dachvorsprünge	
⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1 haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.	⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Kernzone K1/36 haben ⁽⁶⁾ Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind möglichst schlank zu gestalten.	
Dacheindeckung	Dacheindeckung	
⁵ In der Kernzone K1 sind die Dächer mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2 und K3, ⁽⁶⁾ sowie für besondere Gebäude und Ökonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾	⁵ In der Kernzone K1/36 sind die Dächer ~~vorbehältlich von Art. 10 Abs. 5~~ mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. In den Kernzonen K2/36 und K3/36, ⁽⁶⁾ sowie für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ und Ökonomiegebäude aller ⁽⁶⁾ Kernzonen sind für Steildächer ⁽⁶⁾ Dacheindeckungen mit ähnlich wirkenden Materialien erlaubt. ⁽⁴⁾	Berücksichtigung der Solaranlagen Begriffsbereinigung gemäss IVHB
Art. 10 (4) Dachaufbauten und Dachflächenfenster	Art. 10 (4) Dachaufbauten und Dachflächenfenster	
¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	¹ Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen sich in Grösse, Lage ⁽²⁾, Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.	
² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.	² Dacheinschnitte sind nur in den Kernzonen K2/36 und K3/36 ⁽⁶⁾ und im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Dachfläche vor dem Einschnitt ist in einer Breite von mindestens 1.0 m durchlaufend auszubilden.	
³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.	³ Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich gut in die Dachfläche einfügen und dürfen ~~einzeln nicht breiter als 3.5 m und~~ gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Dachflächenfenster ⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.50 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen. Art. 11 (4) Fassaden ¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten. ² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Hauptgebäude nicht beeinträchtigt wird. ³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden. ⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen. Art. 12 (4) Fenster ¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen. ² In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein	Dachflächenfenster und Solaranlagen ⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.70 m² in hochrechteckiger Form nicht übersteigen. ⁵ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich genügend in die Baute und deren Umgebung einfügen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Art. 11 (4) Fassaden ¹ Bei der Gliederung, Aufteilung, Material- und Farbwahl von Fassaden sind die Kernzonengrundsätze nach Art. 4 zu beachten. ² Einzelne Bauelemente in neuzeitlicher Architektur werden nur bewilligt, wenn dadurch das Gebäude (Hauptgebäude) nicht beeinträchtigt wird. ³ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Auflagen hinsichtlich Material und Farbe der Türen, Tore, Fensterläden und Balkongeländer verfügt werden. ⁴ Balkone müssen sich in Grösse, Lage, Form, Material und Farbe gut in die Fassade einfügen. ⁵ Eingelegene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig. Art. 12 (4) Fenster ¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen. ² In der Kernzone K1/36 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zu-	<i>Entspricht einem Dachfenster mit den Massen 0.66x1.18 m</i> <i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig.	lässig. Fensterladen-Attrappen wie Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen sind unzulässig.	
³ In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden.	³ In den Kernzonen K2/36 und K3/36 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden. Wenn Fensterläden verlangt werden, dürfen diese nicht als Attrappen ausgeführt werden und es sind an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig.	
⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.	~~⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.~~	
Schaufenster	Schaufenster	
⁵ In der Kernzone K1 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.	⁵ In der Kernzone K1/36 sind Schaufenster in angemessener Breite mit markanten Gliedern zu unterteilen.	
Art. 13 ⁽⁶⁾ Zeitgenössische Architektur	Art. 13 ⁽⁶⁾ Zeitgenössische Architektur	
In der Kernzone K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.	In der Kernzone K3/36 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche im Sinne von § 71 PBG als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen Art. 8 bis 12 zugelassen werden. Der Gemeinderat kann die Einholung eines Fachgutachtens zur Gestaltung der Bauten und Anlagen verlangen.	
Art. 14 ⁽⁶⁾ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	~~Art. 14 ⁽⁶⁾ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~	<i>Wird im Art. 10 Abs. 5 behandelt.</i>
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiegelfrei sein.	~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen weder die Erscheinung der Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sie müssen möglichst blend- und spiegelfrei sein.~~	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 15 (6) Höhenlage In der Kernzone K3 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.	Art. 15 (6) Höhenlage In der Kernzone K3/36 ist das unterste Vollgeschoss entlang von Strassen und Wegen höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.	
Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden. ² In der Kernzone K1 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten. ³ In der Kernzone K1 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflastert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Ueberbauung dies erfordert. ⁴ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden. (2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)	Art. 16 (4) Umgebungsgestaltung ¹ Die Umgebung ist gut dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung ins Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (~~ab ca. 1.50 m~~) mit Abstufungen erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden. ² In der Kernzone K1/36 sind Baum- und Vorgärten sowie markante Einzelbäume möglichst zu erhalten. ³ In der Kernzone K1/36 kann verlangt werden, dass interne Wege und Plätze eingekiest, gepflastert oder mit einer Oberflächenbehandlung versehen werden, wenn der Charakter einer Überbauung dies erfordert. ⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten. ⁵ Aussenbeleuchtungen müssen dem Ortsbild angepasst werden. (2) Zur Verminderung der Lichtverschmutzung sind für neue Aussenleuchten Modelle zu wählen, die das Licht nur nach unten abstrahlen. (6)	Anstelle einer Grünflächenziffer wird dieser Artikel neu eingeführt. Dadurch entsteht mehr Spielraum, um situativ auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren zu können.
Art. 17 (4) Reklameanlagen In den Kernzonen K1 und K2 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.	Art. 17 (4) Reklameanlagen In den Kernzonen K1/36 und K2/36 (6) sind betriebsbezogene Reklameanlagen unaufdringlich zu gestalten. Fremdreklamen sind in allen Kernzonen (6) nicht zulässig.	
Art. 18 (4) Nutzweise Mässig störende Betriebe sind zulässig.	Art. 18 (4) Nutzweise Mässig störende Betriebe sind zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
a) Überbauungsziffer max. %						
- Hauptgebäude	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+

3.1.2 Wohnzonen

Art. 19 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1/ 26	W2E/ 21	W2/ 23	WG2 /26	W3/ 26	WG3 /26
a) Überbauungsziffer max. %						
- ~~Gebäude (Hauptgebäude)~~	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- ~~bes. Gebäude Klein- und Anbauten~~	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
- pro Grundstück 1 ~~Gartenhaus~~ oder 1 ~~Schopf~~ gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Grünflächenziffer min.**	40 %	40 %	40 %	30 % *	40 %	30 % *
c) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl max.	1	1	2	2	2	2
e) Untergeschoss bei erreichter Vollgeschosshzahl max.	1	1	1	1	1	1

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss BBV II

Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie (Räumliches Entwicklungskonzept REK)

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung ¹ In den Zonen WG2 und WG3 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten Gesamtbruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. ² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.	Art. 21 (2) Gewerbe-Erleichterung WG2/21 und WG3/26 ¹ In den Zonen WG2/21 und WG3/26 wird die Überbauungsziffer um maximal 5 % erhöht, sofern mindestens ¼ der erstellten ~~Gesamtbruttogeschossfläche~~ massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 41.3 dauernd gewerblich genutzt wird. ² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer maximalen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe von 4.0 m beträgt der Grenzabstand 3.50 m.	Präzisierung
Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. ³ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5) ⁴ Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)	Art. 22 (4) Dachform und -gestaltung ¹ Auf ~~Gebäuden~~ (Hauptgebäuden) sind ~~nur~~ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 18 ° alter Teilung zulässig. ~~Bei guter Einordnung in das Ortsbild können auch Flachdächer bewilligt werden. Für eingeschossige Bauten sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.~~ ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Ausmass von zusammen höchstens ~~der Hälfte~~ der massgeblichen Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. ³ ~~Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1.00 m über der Schnittlinie zwischen Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird. (5)~~ ⁴ ~~Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. (5)~~	Begriffsbereinigung gemäss IVHB Begriffsbereinigung gemäss IVHB Das Attikageschoss ist unter §275 Abs. 4 PBG neu und abschliessend definiert. Wird im Art. 19 lit. f) behandelt.

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise			
3.1.3 Gewerbezone				3.1.3 Gewerbezone							
Art. 23 Nutzweise				Art. 23 Nutzweise							
In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.				In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.							
Art. 24 (4) Grundmasse				Art. 24 (4) Grundmasse							
Es gelten folgende Grundmasse:				¹ Es gelten folgende Grundmasse:							
		GE	G			GE/3.0	G/5.0				
a)	Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m ³ / m ²	a)	Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	~~4 m³ / m²~~ 5 m ³ / m ²	Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da die Grünflächenziffer zu stark einschränken würde, wird jedoch auf eine Festlegung verzichtet wird.	
b)	Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %	~~b) Freiflächenziffer~~	~~mind.~~	~~15 %~~	~~10 %~~			
c)	Vollgeschosse	max.	2	3	~~c) Vollgeschosse~~	~~max.~~	~~2~~	~~3~~			
d)	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	2	~~d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe~~	~~max.~~	~~2~~	~~2~~			
e)	Gebäudehöhe	max.	9.5 m	13.5 m	b) ~~Gebäude-~~ Fassadenhöhe	max.	9.5 m	13.5 m	Begriffsbereinigung gemäss IVHB Begriffsbereinigung gemäss IVHB		
					Fassadenhöhenzuschlag für Flachdachbauten mit Attikageschoss	max.					
f)	Grundabstand innerhalb der Gewerbezone		3.5 m	3.5 m	c) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone		3.5 m	3.5 m			
g)	Grundabstand gegenüber Wohnzonen		10.0 m	10.0 m	d) Grundabstand gegenüber Wohnzonen		10.0 m	10.0 m			

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
h) Gebäudebreite	max.	14.0 m	25.0 m	~~h) Gebäudebreite~~ max.	~~14.0 m~~ ~~25.0 m~~
		² Die Anordnung der anrechenbaren Geschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.			
		Art. 24.1 Bepflanzungen Pro 5 oberirdische Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.			
3.1.4 Zone für öffentliche Bauten Art. 25 (2) Bauweise Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Abstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.		3.1.4 Zone für öffentliche Bauten Art. 25 (2) Bauweise ¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften. ² Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken ~~die Abstände~~ den Grenzabstand (Grundabstand inkl. allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.			
		<i>Hinweis: Der Begriff Abstand wird durch "Grenzabstand" ersetzt. Der Grenzabstand setzt sich gemäss §21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie Mehrlängenzuschlag zusammen. D.h. Wenn längere öffentliche Gebäude erstellt werden, muss neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag erfüllt werden. Dies schützt angrenzende Wohnnutzungen.</i>			

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	3.1.5 Erholungszone Art. 25.1 Nutzweise ¹ In der Erholungszone Ea Freibad sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaurationsbetrieb zulässig. Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren. ² In der Erholungszone Eb Hundesport sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports zulässig. Es dürfen keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) angeordnet werden. Die Beleuchtung ist auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es sind nur diejenigen Flächen zu beleuchten, die Licht benötigen. Lampen sind dicht über dem Boden anzubringen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite erfolgt. Diese sind zeitlich zu beschränken. Es sind die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. die Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen. Der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgefächern ist zu gewährleisten. ³ In der Erholungszone Ec Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferdegestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.	<i>Für besondere Erholungsgebiete, das heisst für Erholungsanlagen, die auf eine Ausstattung mit Bauten und Anlagen angewiesen sind, müssen die Nutzungen über zweckgebundene Bestimmungen eingegrenzt werden.</i> <i>Hinweis: Vorgesehene Nutzung gilt nicht als Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN)</i> <i>https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/elektrosmog/fachinformationen/massnahmen-elektrosmog/orte-mit-empfindlicher-nutzung--omen-.html</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise								
	Art. 25.2 Grundmasse ¹ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. ² In der Erholungszone Ea Freibad gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 5%</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 7.50 m</td></tr></table> Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen: - Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung. - Sicherstellung der erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes. - Sicherstellung des Schutzes der Bauten und Anlagen vor Hochwasser. ³ In der Erholungszone Eb Hundesport sind nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig. Die Klein- und Anbauten dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten. ⁴ In der Erholungszone Ec Reitsport gelten folgende Grundmasse: <table><tr><td>Überbauungsziffer</td><td>max. 10%</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe</td><td>max. 7.50 m</td></tr></table> Zudem sind die Anforderungen gemäss Art. 26.2 BZO zu erfüllen.	Überbauungsziffer	max. 5%	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Überbauungsziffer	max. 10%	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	<i>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</i> <i>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</i> <i>Fassadenhöhe gem. aktuell gültigem GP max. 7.0m, Überbauungsziffer Bestand = ca 8%; eine Überbauungsziffer von 10% ermöglicht Ausbauten von rund 20% des Bestands.</i>
Überbauungsziffer	max. 5%									
Fassadenhöhe	max. 7.50 m									
Überbauungsziffer	max. 10%									
Fassadenhöhe	max. 7.50 m									

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
4 WEITERE FESTLEGUNGEN	4 WEITERE FESTLEGUNGEN 4.1 Arealüberbauungen Art. 25.3 Zulässigkeit ¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E/21, W2/23, WG2/21, W3/26 und WG3/26 zulässig. Art. 25.4 Arealfläche ² Die erforderliche Mindestarealfläche beträgt 3'000 m ² . Art. 25.5 Arealüberbauungsbonus ¹ Kriterien Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten sowie eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen, kann die Überbauungsziffer um den Arealüberbauungsbonus erhöht werden. ² Die zulässige maximale Überbauungsziffer erhöht sich um 15% des Grundmasses der jeweiligen Zone. ³ Zur Schaffung von ortsbaulichen Akzenten kann die maximale Fassadenhöhe unter Einhaltung der maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossflächen um 3.3 m erhöht werden. Art. 25.6 Besondere Bauvorschriften ¹ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden. ² Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.	<i>Verdichtung und Qualität im Neubaufall oder (Ersatzneubau)</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25.7 Ausnützungsverschiebung

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

Art. 25.8 Bestehende Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 26 (6) Gestaltungsplanpflicht Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt: a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfsentrums und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen. b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfszentrum in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet. c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung. d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse. Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.	4.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete Art. 26.1 (6) Gestaltungsplanpflicht Postareal Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Postareal“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird namentlich Folgendes bezweckt: a) Nutzung des zentral gelegenen Areals für die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Dorfsentrums und Begegnungsortes durch Ansiedlung, geeignete Anordnung und ortsbaulich hochwertige Gestaltung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen wie Post, Restaurant, Läden, Gewerbe und allenfalls Spitex, ergänzt durch Wohnbauten mit teilweise altersgerechten Wohnformen. b) Eine zusammenhängende und hochwertige Aussenraumgestaltung, welche die Zentrums- und Begegnungsfunktion unterstützt und das Dorfszentrum in geeigneter Weise an Dorfstrasse bzw. Bushaltestelle, Ottenbacherstrasse und Alte Landstrasse anbindet. c) Eine zweckmässige Grob- und Feinerschliessung sowie Parkierung. d) Sicherstellung des Lärmschutzes für Wohnbereiche gegenüber der Dorfstrasse. Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf nicht auf Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden. Art. 26.2 Gestaltungsplanpflicht Lötschenmatt Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet „Lötschenmatt“ muss ein Gestaltungsplan aufgestellt werden. Der Gestaltungsplan hat die direkt mit dem Reitsportzentrum Lötschenmatt in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher zu ordnen und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 27 Waldabstand Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. Art. 28 (2) Aussichtsschutz Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.	4.3 Waldabstand und Aussichtsschutz Art. 27 Waldabstand Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1:2500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. Art. 28 (2) Aussichtsschutz Von den im Ergänzungsplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass im angegebenen Sichtbereich die nähere und weitere Silhouette des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt wird.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Abstandsvorschriften Art. 29 (2) Bauweise In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt. Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. ² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite. Art. 31 Mehrlängenzuschlag ¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung. ² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind angebaute besondere Gebäude zu berücksichtigen. ³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾ ⁴ Kleinbauten, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 5 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾	5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN Abstandsvorschriften Art. 29 (2) Bauweise In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise erlaubt. Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand ¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. ² In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite. Art. 31 Mehrlängenzuschlag ¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung. ² Bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages sind ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten zu berücksichtigen. ³ In den Wohnzonen ist bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m ein Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Die entsprechenden Grundabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der um 16 m reduzierten Summe der beiden massgebenden Fassadenlängen. (Berechnungsbeispiel im Anhang). ⁽⁴⁾ ⁴ ~~Bauten und Anlagen~~, deren grösste Höhe nicht mehr als 2.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² beanspruchen, sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages nicht zu berücksichtigen. ⁽²⁾	<i>gem. § 2a rev. ABV</i> <i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i> <i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge In den Wohnzone W1 und W2E sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.	Art. 32 (4) Maximale Gebäudelänge In den Wohnzone W1/26 und W2E/21 sind bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5 m die massgebenden Fassadenlängen zusammenzuzählen.	
Art. 33 Grundabstand von besonderen Gebäuden ¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m ² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2) ² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)	Art. 33 Grundabstand von ~~besonderen Gebäuden~~ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV ~~¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche haben die zonengemässen Grundabstände einzuhalten. (2)~~ ~~² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV haben gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. (3)~~	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i> <i>Wird abschliessend in ABV geregelt.</i> <i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>
Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen Gebäuden Unterirdische Gebäude haben gegenüber (6) Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.	Art. 34 (4) Abstand von unterirdischen ~~Gebäuden~~ Bauten und Unterniveaubauten ~~Unterirdische Gebäude~~ Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber (6) Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben kantonale Auflagen an Staatsstrassen.	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i> <i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i>
Art. 36 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.	Art. ~~36~~ 35 (4) Bauten mit brennbaren Aussenwänden Die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung. Der Brandschutz ist gemäss Auflage der Feuerpolizei sicherzustellen.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 35 (4) Reklameanlagen Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.	Lichtemissionen und Reklameanlagen Art. 36.1 Lichtemissionen Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden. Art. ~~35~~ 36.2 (4) Reklameanlagen Reklameanlagen haben die Grundsätze von § 238 PBG zu beachten.	

Gültige Fassung	Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Abstellplätze	Abstellplätze Autoabstellplätze			<i>Der Grenzbedarf wurde in Anlehnung an die Tabelle "Grenzbedarf" der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 festgelegt.</i> <i>Gemäss Wegleitung ist Obfelden eine Gemeinde Typ 1. In Gemeinden vom Typ 1 ist eine Reduktion des Pflichtbedarfs aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte vorgesehen.</i> <i>Keine Besucher-PP für EFH und REFH, da diese in den zwei geforderten PP inbegriffen sind.</i>
Art. 37 Motorfahrzeuge:	~~Art. 37 – Motorfahrzeuge~~			
Anzahl	Art. 37.1 Grenzbedarf			
¹ In Anwendung der §§ 242 bis 245 PBG sind für jede Wohnung 1.5 Personenwagen-Abstellplätze zu schaffen. Für Einfamilien- und Reihenhäuser sind je 2 Abstellplätze anzulegen.	Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
	¹ Wohnen			
	Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	1.5 PP/Wohnung	+10 % der PP für Wohnungen	
Besucherparkplätze	Wohnen (Einfamilien- und Reihenhäuser)	2 PP/Wohnung	-	
	² Verkaufsgeschäfte			
	Lebensmittel	1 PP/150 m² mGF	1PP/30 m² mGF (b)	
² Bei Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser sind 20 % (2) der nach Absatz 1 nötigen Anzahl Plätze, mindestens aber ein Abstellplatz, zusätzlich als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.	Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m² mGF	1PP/70 m² mGF (b)	
	³ Gastbetriebe			
	Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	
Besondere Verhältnisse	Konferenzräume, Säle	-	1 PP/10 Sitzplätze	
	³ Bei anderen, insbesondere gewerblichen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen, bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (Norm SNV 641 400) resp. bezüglich Reduktion für durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete nach der Wegleitung der kantonalen Baudirektion. Bei Abweichungen von mehr als 100 % zwischen beiden Berechnungsarten nach Norm SNV setzt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze fest. (4)			
	Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer	
⁴ Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.				
	⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (a)			
	publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe (c)	1 PP/80 m² mGF	1 PP/100 m² mGF	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- (b)
⁵ Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(d)	(d)
PP = Parkplatz (a) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern (b) Güterumschlag separat (c) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro (d) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 400)		
⁶ Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). ⁷ Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden		

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 37.2 Massgeblicher Bedarf

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güte-klasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güte-klasse	100	90	90

² Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 37.3 Gestaltung der Parkplätze

Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

Die Faktoren wurden in Anlehnung an die Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Oktober 1997) festgelegt.

Da keine ÖV Güteklassen A und B bestehen und auch nicht absehbar sind, wird auf die Reduktionsfaktoren gemäss Güteklassen A und B verzichtet.

Förderung Langsamverkehr und ÖV durch Einschränkung der PP Zahlen (Maximum), REK Parkierung regeln

Gemäss REK soll Rücksicht auf die gewachsene Freiraumstruktur der Kernzonen bei der Platzierung der Parkieranlagen genommen werden

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	Weitere Abstellplätze Art. 37.4 Veloabstellplätze ¹ Für Velos und Elektro-Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen. Es sind mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen: - Für Wohnungen 1 VP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche (mGF) - Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung. ² In der Regel sind die Hälfte der Abstellflächen für Velos und Elektrovelos (Motorfahrräder) oberirdisch und in der Nähe des Eingangsbereichs bereitzustellen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.	<i>Gemäss Protokoll der Baukommission Obfelden vom 13. Juli 2009</i>
Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.	Art. 38 Zweiräder und Kinderwagen In Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern (2) sind in der Nähe der Hauseingänge oder im Untergeschoss in Liftnähe genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu schaffen.	<i>Gemäss Protokoll der Baukommission Obfelden vom 13. Juli 2009</i>
Kinderspielplätze und Ruheflächen Art. 39 Grösse ¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2) ² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen.	Kinderspielplätze und Ruheflächen Art. 39 Grösse ¹ Spiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. (2) ² Bei Gebäudegruppen sind die Spielflächen zusammenzufassen. ³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.	<i>Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Abgrabungen und Aufschüttungen Art. 40 (2) Abgrabungen Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab gewachsenem Boden betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden. Art. 41 (4) Aufschüttungen Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen. Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.	Abgrabungen und Aufschüttungen Art. 40 (2) Abgrabungen Abgrabungen, die nicht Zugängen und Zufahrten dienen, dürfen höchstens 1.5 m ab ~~gewachsenem Boden~~ massgebendem Terrain betragen. Durch solche Abgrabungen darf höchstens die halbe Länge der gesamten Fassadenabwicklung freigelegt werden. Art. 41 (4) Aufschüttungen ¹ Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen ~~und haben sich gut in das Ortsbild einzuordnen.~~ Aufschüttungen sind maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain gestattet. ~~Zur guten Einordnung in das Ortsbild kann verlangt werden, dass höhere Böschungen und Stützbauwerke (ab ca. 1.50 m) mit Abstufungen erstellt werden.~~ ² Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab massgebendem Terrain gestattet. ³ Höhere Mauern sind vertikal zu staffeln. Auf 1.5 m Höhe ist ein Versatz von mindestens 1.0 m zu erstellen und zu begrünen. Die Gesamthöhe darf max. 3.0 m nicht übersteigen. Weitere Vorschriften Art. 41.1 Begrünung ¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt werden. Oblichter sind zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Begrünungspflicht gilt auch dann, wenn auf dem Dach eine Solaranlage installiert wird. Ausnahmen werden vom Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin geprüft. ² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die schwarze Liste der Stiftung Info Flora.	<i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i> <i>Förderung der Siedlungsökologie</i> <i>Neophytenverhinderung</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 41.2 Siedlungsrand

Die Siedlungsråder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern sollen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 41.3 Massgebliche Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen unter Einschluss der Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Die Aussenwände eines Gebäudes zählen nicht dazu.

Art. 41.4 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Umsetzung Siedlungsrand gemäss REK

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. 248 / 2012 auf den 01. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

5B MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 41b Kommunaler Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 (4) Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Die vorliegende Fassung wurde mit GRB Nr. xx / xx auf den xx.xxxx.xxxx in Kraft gesetzt.

Teil der separaten MAG-Revision

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989 (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997 (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999 (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004 (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009 (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012	(1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.12.1989 (2) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21.5.1997 (3) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.1999 (4) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.5.2004 (5) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 09.12.2009 (6) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 04.06.2012 (7) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 01.01.2013	

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
2.1	Bund	8
2.2	Kanton	10
2.3	Region	14
2.4	Kommunale Planungsgrundlagen	20
2.5	Weitere Grundlagen	23
3	ZIELE	27
4	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	31
4.1	Historische Entwicklung	31
4.2	Siedlungsentwicklung	32
4.3	Bevölkerungsentwicklung	33
4.4	Beschäftigtenentwicklung	34
4.5	Bauzonenentwicklung und Ausbaugrad	35
4.6	Kapazitätsberechnung	37
4.7	Verdichtung	39
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	43
5.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	43
5.1	Einleitung	46
5.2	Zoneneinteilung	46
5.3	Zonenordnung – Bauzonen	47
5.3.1	Kernzonen	47
5.3.2	Wohnzonen	50
5.3.3	Gewerbezone	52
5.3.4	Zone für öffentliche Bauten	53
5.3.5	Erholungszone	54
5.4	Weitere Festlegungen	57
5.4.1	Arealüberbauungen	57
5.4.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	59
5.4.3	Waldabstand und Aussichtsschutz	59
5.5	Ergänzenden Bauvorschriften	60
5.5.1	Abstandsvorschriften	60
5.5.2	Lichtemissionen und Reklameanlagen	60
5.5.3	Autoabstellplätze	61
5.5.4	Kinderspielplätze und Ruheflächen	62
5.5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	62
5.5.6	Weitere Vorschriften	63
5.5B	Mehrwertausgleich	64
5.6	Schlussbestimmungen	64
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	65
6.1	Aufzonungen	65
6.2	Umzonungen	66
6.3	Einzonung Erholungszone	67
6.4	Weitere Einzonungen	68
6.5	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone	71
6.6	Weitere technische Anpassungen	73
7	HOCHWASSERSCHUTZ	77

8	AUSWIRKUNGEN DER REVISION	79
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	79
8.2	Orts- und Landschaftsbild	80
8.3	Umweltschutz	80
8.4	Kantonale Mehrwertabgabe	82
8.5	Kommunaler Mehrwertausgleich – Mehrwertprognose	83
8.6	Fazit	86
9	MITWIRKUNG	87
9.1	Übersicht	87
9.2	Kantonale Vorprüfung	87
9.3	Öffentliche Auflage	89
9.4	Anhörung	89
10	SCHLUSSBEMERKUNG	90
	ANHANG	91
	Zusammenfassung Mehrwertprognose	91

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden stammt aus dem Jahr 1985. Die letzte grössere Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Aussichtsschutz) wurde am 4. Juni 2012 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis des erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzepts 2040 sowie der Umsetzung in der kommunalen Richtplanung besteht nun auch Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

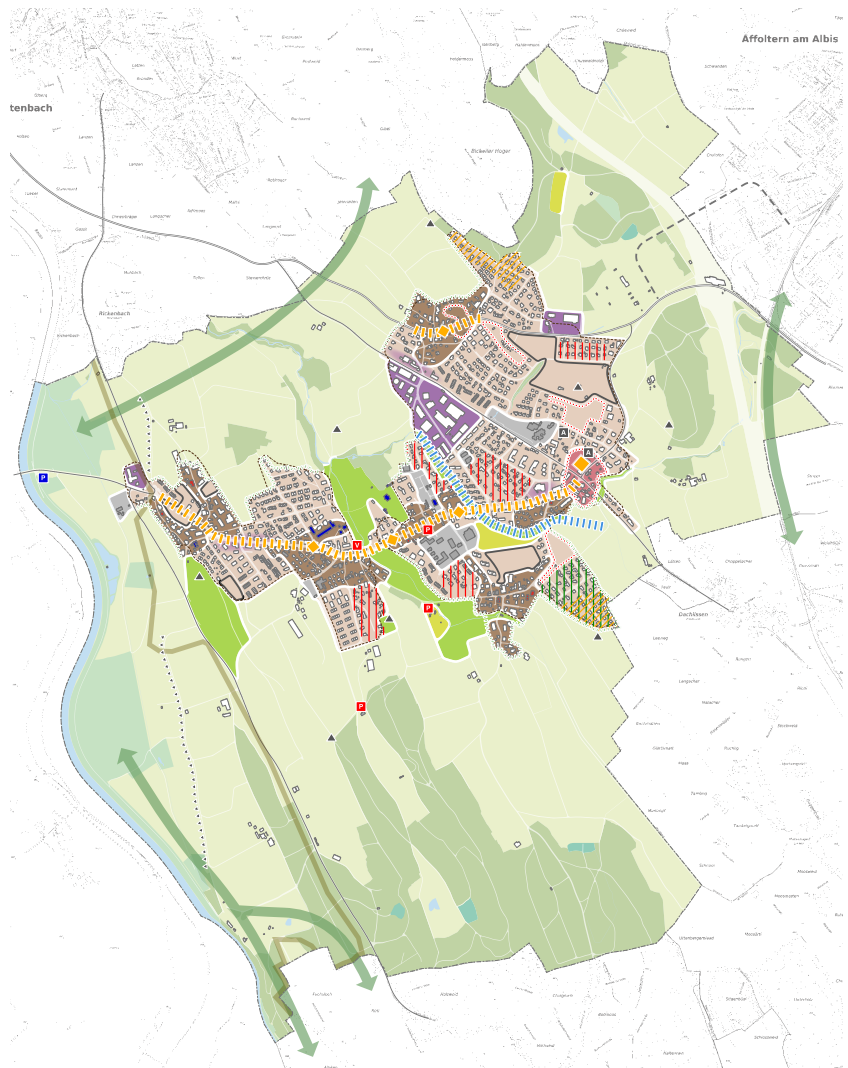
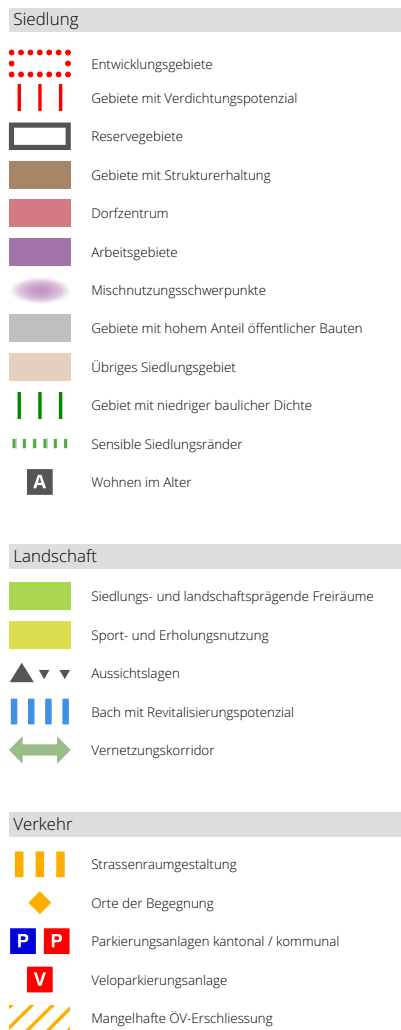
- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts mit Blick auf die langfristige Entwicklung als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Ein- und Umzonungsbegehren
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB

Gesamtschau – Räumliches Entwicklungskonzept 2040

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau erarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept festgehalten.

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und werden daher ins räumliche Entwicklungskonzept einbezogen. Insbesondere die Verkehrsthemen wurden in der Vorlage zur Revision des Verkehrsplans weiter vertieft und schliesslich behördenverbindlich festgesetzt.



Revision Richtplanung

Der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Verkehrsplan sind Bestandteile des kommunalen Gesamtplans (kommunaler Richtplan), der im Jahr 1985 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt wurde und seither unverändert in Kraft ist. Seither haben sich die übergeordneten Planungen geändert. Ausserdem hat die Gemeinde mit dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 Vorstellungen für die Gemeindeentwicklung erarbeitet, welche nicht mehr den Inhalten des kommunalen Richtplans entsprechen. Daher wurde die kommunale Richtplanung in den Jahren 2020 und 2021 in einer Revision überarbeitet.

Im Rahmen der Revision wird die Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplans vorgesehen, da die Zielsetzungen und Anliegen neu im räumlichen Entwicklungskonzept 2040 enthalten sind. Die Gesamtrevision des kommunalen Verkehrsplans soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und unter anderem die Grundlage für ortsbaulich ansprechende Strassenräume bilden. Zusätzlich wurde zur Koordination zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Bauten und Anlagen bzw. von öffentlichen Funktionen ein Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet.

Teilrevision Nutzungsplanung

Basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 und dem kommunalen Richtplan sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt und der Mehrwertausgleich geregelt werden.

Bestandteile der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Knonauseramt
- Gesamtverkehrskonzept (GVK) Knonauseramt, 9. November 2022
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Obfelden, 1. Januar 2013
- Zonenplan Obfelden, 1. Januar 2013
- Ergänzungsplan Aussichtsschutz

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

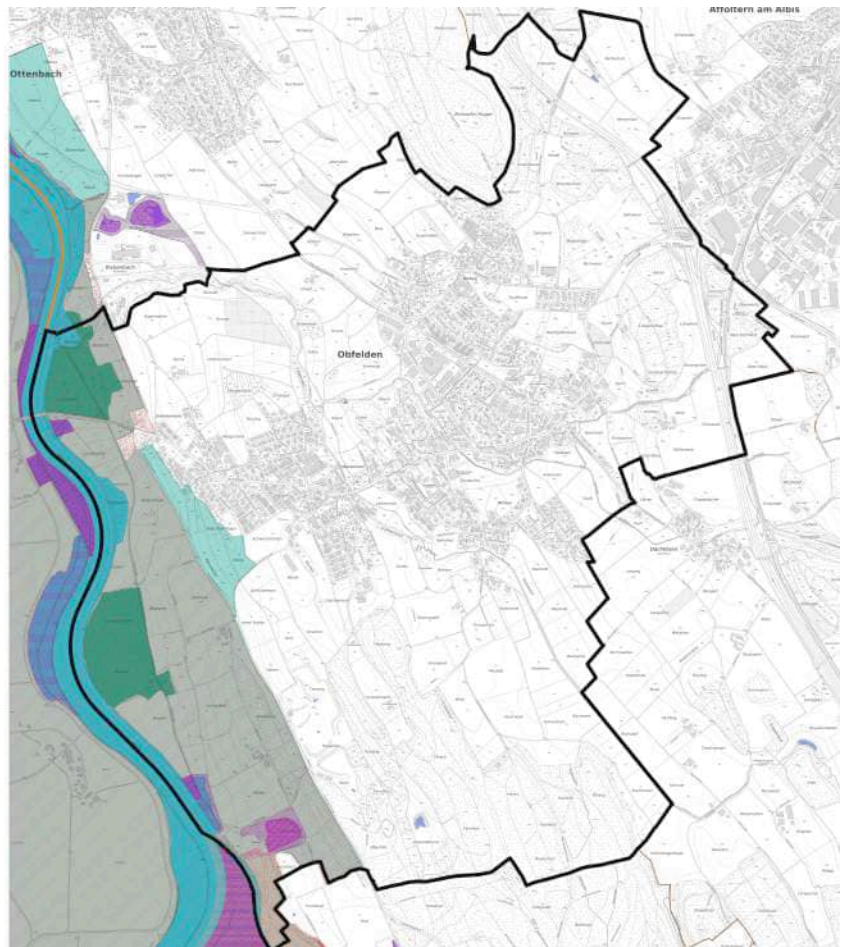
2.1 Bund

Flachmoore

Entlang der Reuss befinden sich zwei Flachmoore, namentlich das «Lunnergrien» und die «Lunnerallmend» im Bundesinventar von nationaler Bedeutung.

BLN

Grosse Gebiete im westlichen Teil der Gemeinde Obfelden entlang der Reuss liegen im Inventarobjekt «Reusslandschaft» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 10. Dezember 2019

IVS

In Obfelden sind drei Strassenabschnitte Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Hinzu kommen zwei Strassenabschnitte von regionaler Bedeutung und zwei Strassenabschnitte von lokaler Bedeutung.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)

 Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (nicht Bestandteil des Bundesinventars)

 Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

 Historischer Verlauf

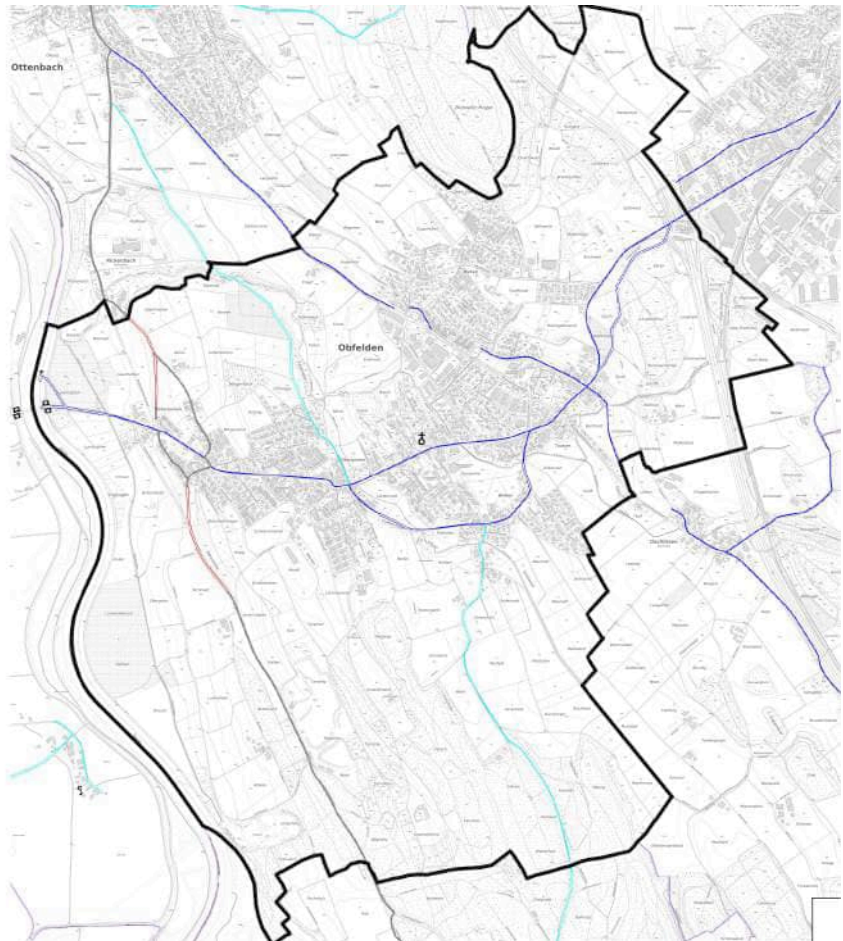
 Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

 Historischer Verlauf

 Historischer Verlauf mit Substanz

Quelle: Swisstopo (map.geo.admin.ch)
Abrufdatum: 28. April 2020

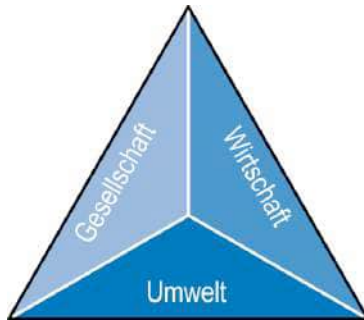


Folgerungen

Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordnete Planungsträger Kanton und Region umzusetzen.

2.2 Kanton

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
Quelle: SKW



Ausschnitt ROK aus der Karte
Handlungsräume
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)



Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

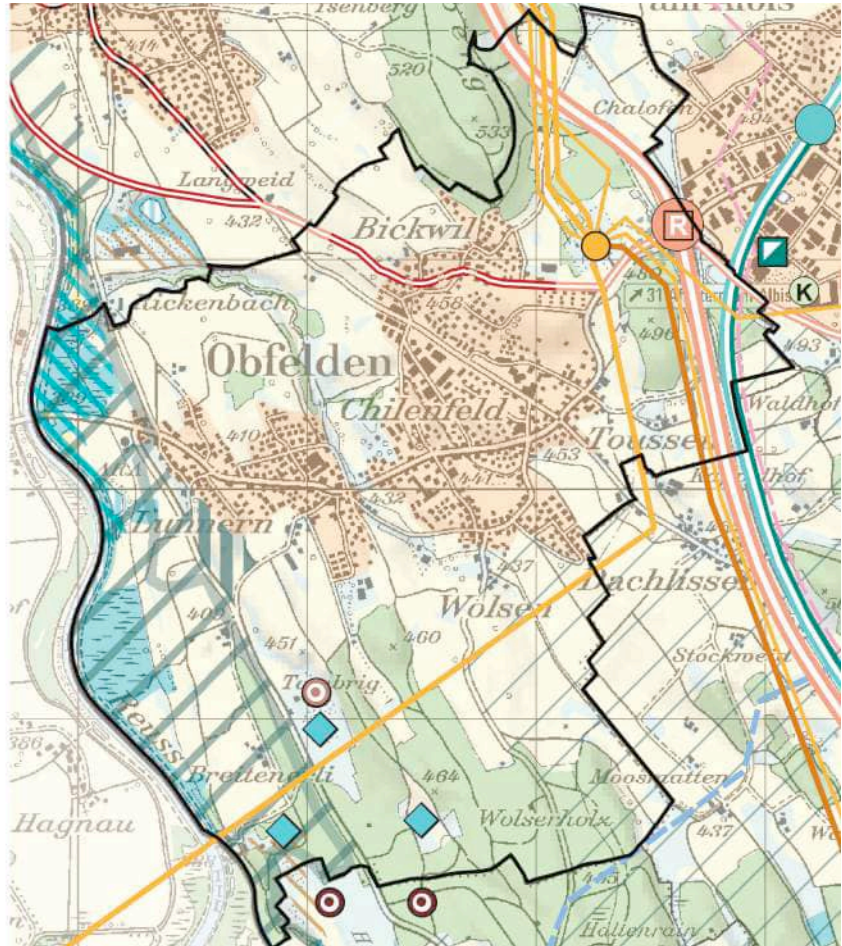
Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Obfelden ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «stabilisieren und aufwerten»:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten angesiedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Obfelden bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie der Stabilisierung und Aufwertung der bestehenden Siedlung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonomer Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.



Siedlung

- Siedlungsgebiet

Landschaft

- Gewässerrevitalisierung Ottenbach/Obfelden Reuss (geplant)
- Landschaftsschutzgebiet SVO zürcherisches Reusstal
- Landschaftsförderungsgebiet Knonauseramt
- Freihaltegebiet Obfelden, Buechbärlihoger
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Landschaftsverbund Obfelden–Chilmatt
- Landschaftsverbund Obfelden–Schliffi

Verkehr

- Ortsdurchfahrt Bickwil, Obfelden (geplant), HVS

Versorgung

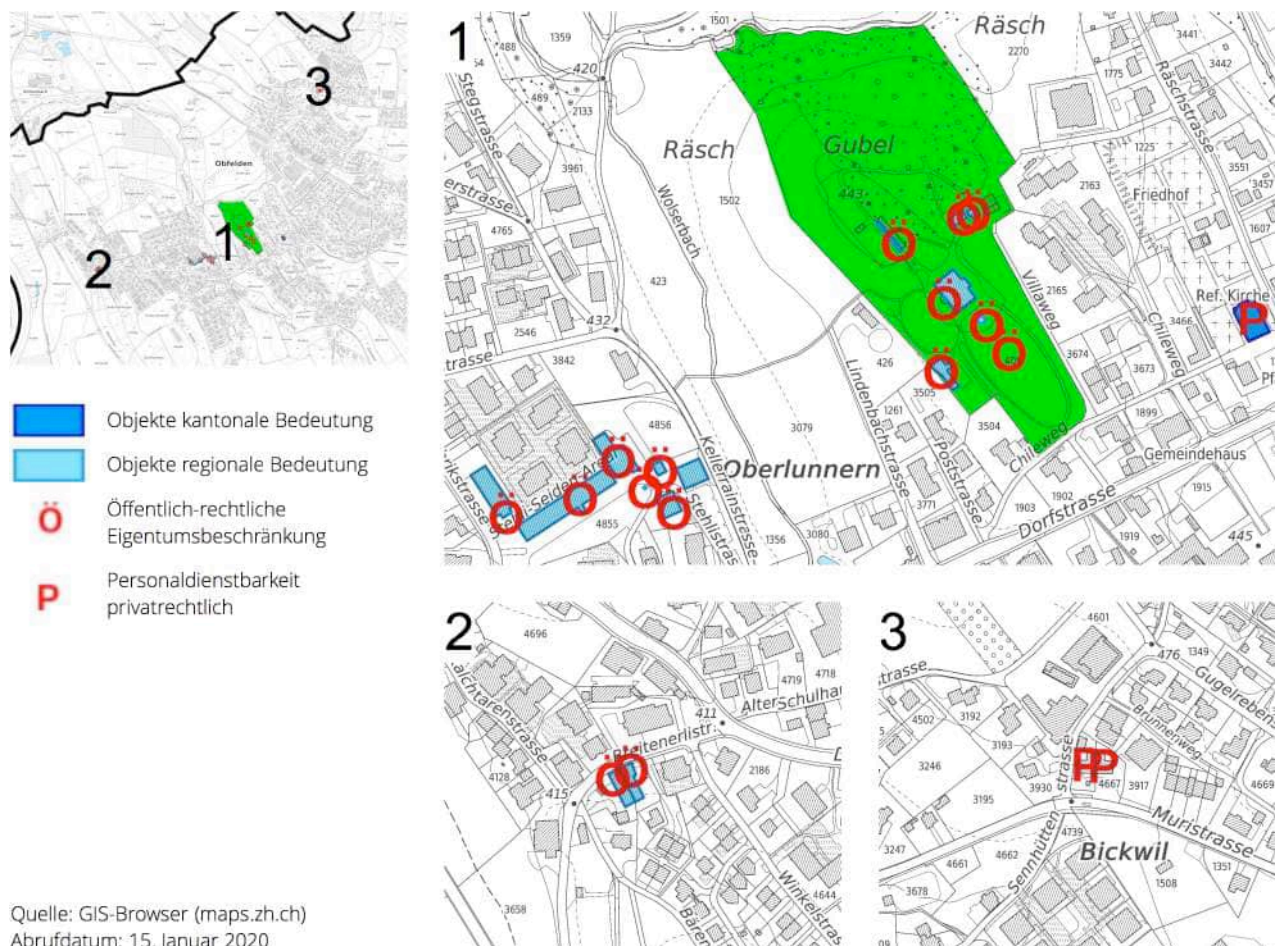
- Materialgewinnung Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch
- Höchstspannungsleitung Obfelden–Baar, Altgass (Neubau)
- Deponie Obfelden, Tambrig (bestehend)

Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt über ein Stabilisieren und Aufwerten.

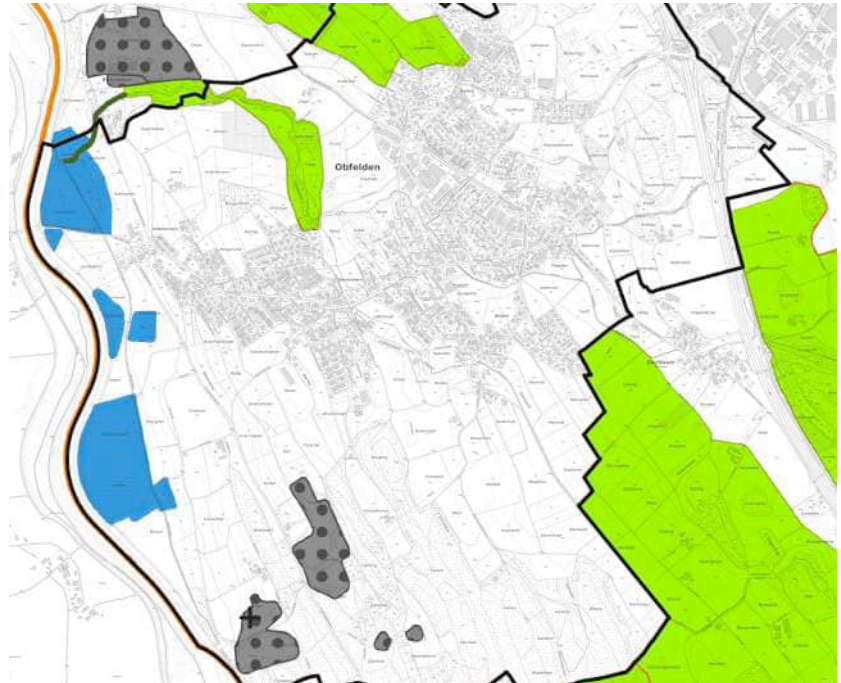
Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.



Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

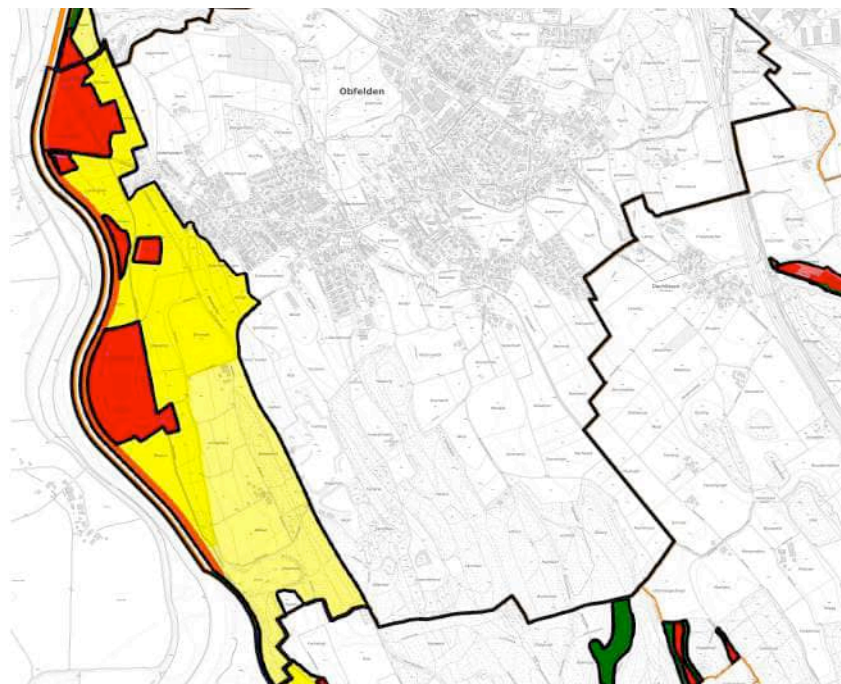
Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Das sind Naturschutzobjekte wie Feuchtbiotope und Kiesbiotope als auch Landschaftsobjekte.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen

Im Gemeindegebiet von Obfelden sind vier Schutzobjekte einer Landschaftsschutzverordnung vorhanden: Lunnergrien, Schlänggen, Lunnerallmend und Ried bei Unterlunnern.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Hinweis

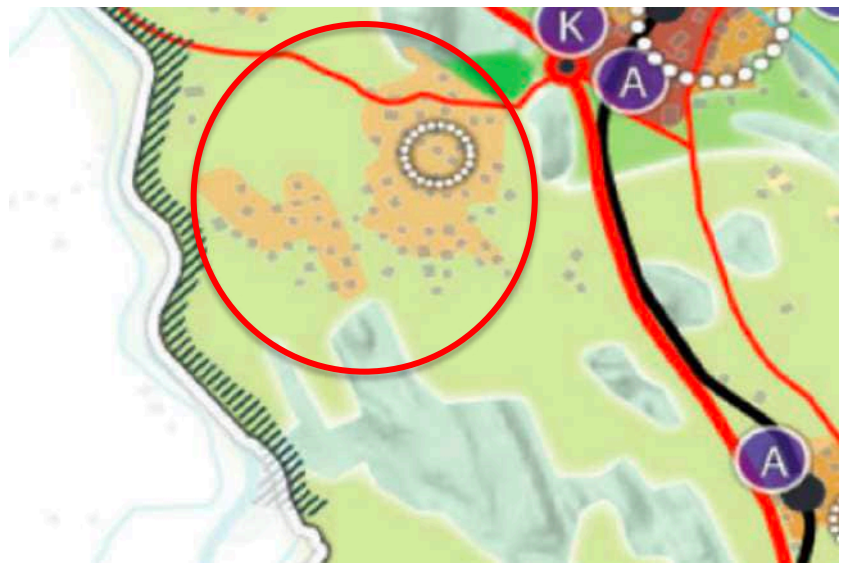
Sämtliche Flächen sind auch im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung enthalten.

2.3 Region

Zielbild Regio-ROK Knonaueramt

Das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert das ROK-ZH. Es betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts und legt fest, an welchen Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll. Beschrieben wird im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030. Als Teil des Gebietes der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist das Gesamtbild Knonaueramt 2030 im Gesamtbild des RZU-Gebiets eingebettet. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die regionalen Teilrichtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen).

Ausschnitt Regio-ROK Obfelden samt Umgebung



Legende

Verkehr	Landschaft	Siedlung
Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen	Wald	Sehr hohe Dichte
Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke	Gewässer	Hohe Dichte
Strassen von kantonaler Bedeutung	Siedlungsorientierte Freiräume	Mittlere Dichte
S-Bahn-Netz	Landschaftsorientierte Freiräume	Geringe Dichte
S-Bahn-Netz Tunnelstrecke	Landschaftsräume	Sehr geringe Dichte
Stadtbahn / Tunnel in der Stadt Zürich das ÖV-Hauptnetz inkl. einzelner Bus- und Trolleybuslinien	Erholungsräume von überregionaler Bedeutung	Regional-/Stadtteilzentrum
Bahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss	RZU - Grenze	Sub-/Quartierzentrum
Haltestelle S-Bahn, Takt ≤ 15 min		
Haltestelle S-Bahn, Takt > 15 min		
Logistikzentrum		
Fähre		

Siedlungscharaktere und Spezialitäten

Das Siedlungsgebiet von Obfelden besitzt den Siedlungscharakter «Wohnen im ländlichen Umfeld». Es wird definiert, dass die Dichte in diesem Siedlungscharakter, unter Berücksichtigung landschaftlichen Gegebenheiten und Körnigkeit traditioneller Baustrukturen, möglichst hoch ist. Die sorgfältig gestalteten Siedlungsränder betten die Siedlung harmonisch in den Landschaftsraum ein, welcher der Bevölkerung auch als Naherholungsraum dient.

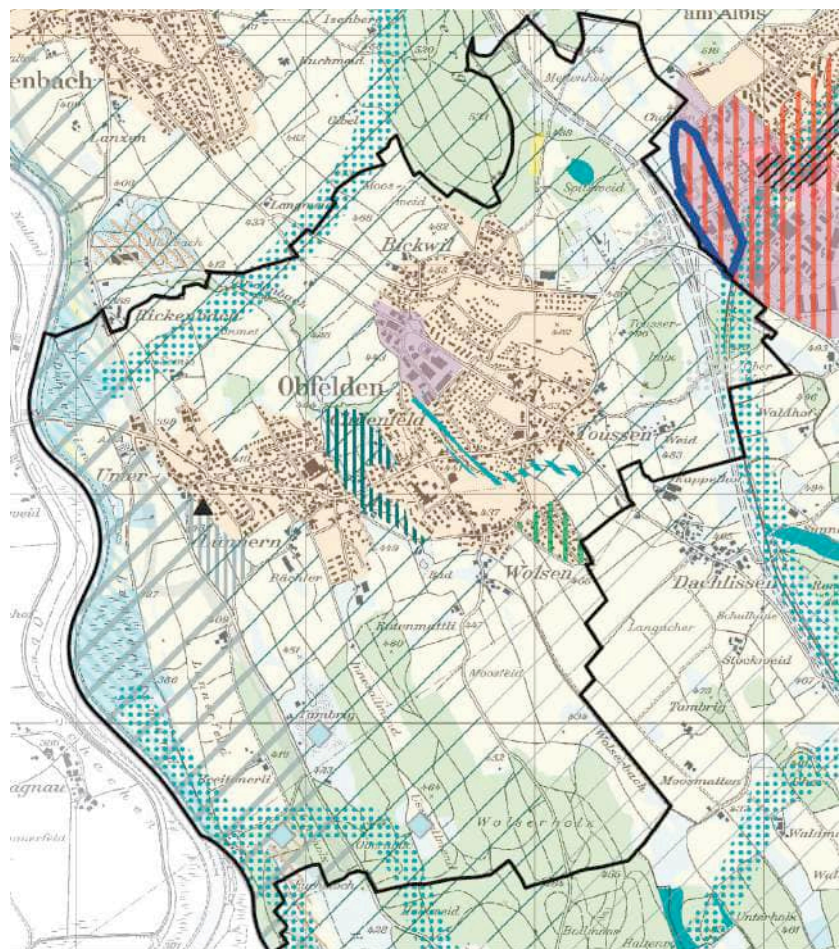
Nutzungsichte in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs

Die Nutzungsichte orientiert sich an der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (ÖV). Das Siedlungsgebiet von Obfelden weist eine geringe Dichte auf, was 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone bedeutet.

Regionaler Richtplan

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Knonaueramt (Fassung Festsetzung vom 15. November 2017) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Festlegungen Siedlung und Landschaft



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Gesamtstrategie

- Weiterentwickeln, Handlungsanweisungen: Dichten mehrheitlich beibehalten.

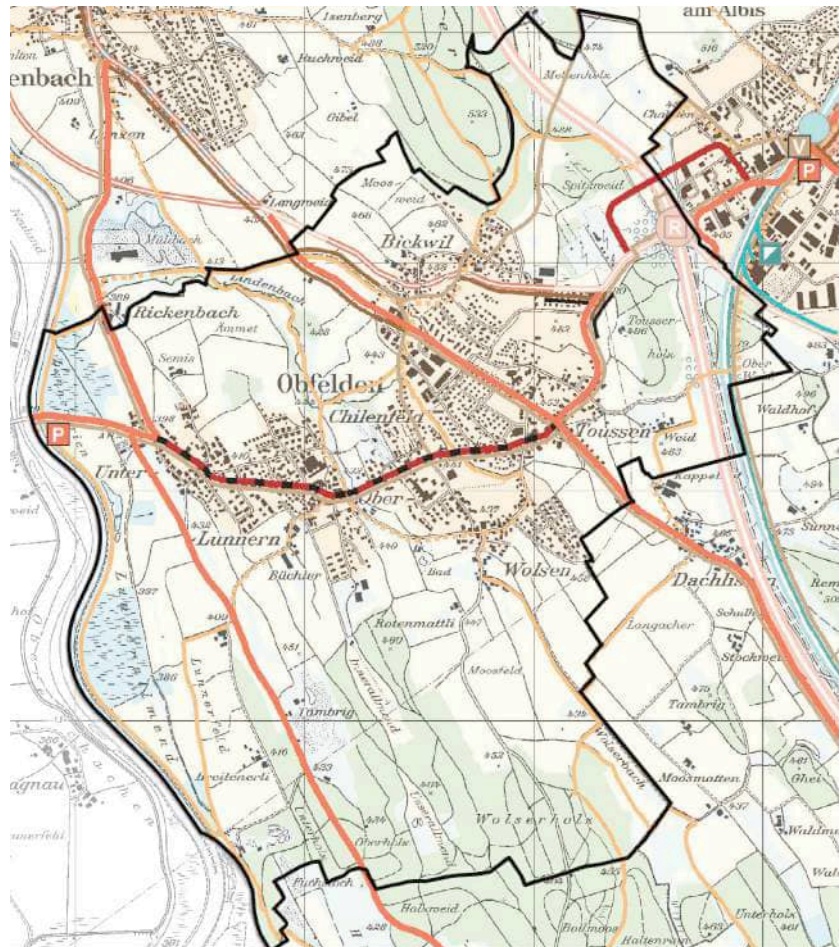
Arbeitsplatzgebiete

- Obfelden Nidermatt (Erhaltung und Neuansiedlung von Arbeitsplatzeinrichtungen, keine weitere Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben)

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte	• Obfelden Gebiet Fleug/Wolsen, lockere Bebauung, gut durchgrünt. Die Zonenvorschriften bezüglich Gebäudelänge, Geschosszahl und Abständen sollen sich in der Regel am Bestand orientieren. Bei Bedarf können dazu die Dichtevorgaben von § 49a PBG unterschritten werden.
Dorfzentren	• Schaffung eines attraktiven, gut funktionierenden Dorfzentrums
Entwicklungsgebiete	• Obfelden Hölibach
Siedlungsränder	• Mehrere prägende Siedlungsränder
Gewässerrevitalisierung	• Lindenbach • Reuss
Erholungsgebiete	• Obfelden/Ottenbach, Reussufer • Obfelden, Chalchweid
Aussichtspunkte	• Obfelden, Buchbärlihoger
Naturschutzgebiete	• Lunnergrien • Lunnerallmend • Ried bei Unterlunnern • Altwasser bei Lunnerallmend (Schlänggen) • Waldsumpf bei Spitzweid (regionale Bedeutung)
Gruben- und Ruderalbiotop	• Tambrig, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung • Lorzenspitz, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung • Usserallmend, Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung
Landschaftsschutzgebiete	• Reusstal
Landschaftsförderungsgebiet	• Isenberg–Reusstal
Landschaftsverbindung	• Chilmatt A4, Unterführung 25 m • Schlifi A4, Unterführung 35 m
Vernetzungskorridor	• Buechholz–Reuss • Türlensee–Homberg-Wolserholz–Reusstal • Eisenbahnlinie
Freihaltegebiet	• Obfelden Buechbärlihoger • Obfelden Räsch–Lättenmatt–Breiten

Festlegungen Verkehr

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse
		Verbindungsstrasse
		Abklassierung
		Verbindungsstrasse
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Busstrasse
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen

- Tieferlegung mit Überdeckung Ortsdurchfahrt Bickwil Obfelden (Realisierungshorizont: kurzfristig)
- Zweite Autobahnquerung Obfelden-«Jumbo»-Kreisel
- Rückbau Obfelden Dorfstrasse (Realisierungshorizont: kurzfristig)

Raumsicherung für Busbevorzugung

- Muristrasse vor dem Knoten Hirschen
- Dorfstrasse vor dem Knoten Hirschen

Angebotsstandard

- Obfelden-Affoltern a. A. 15'-Takt

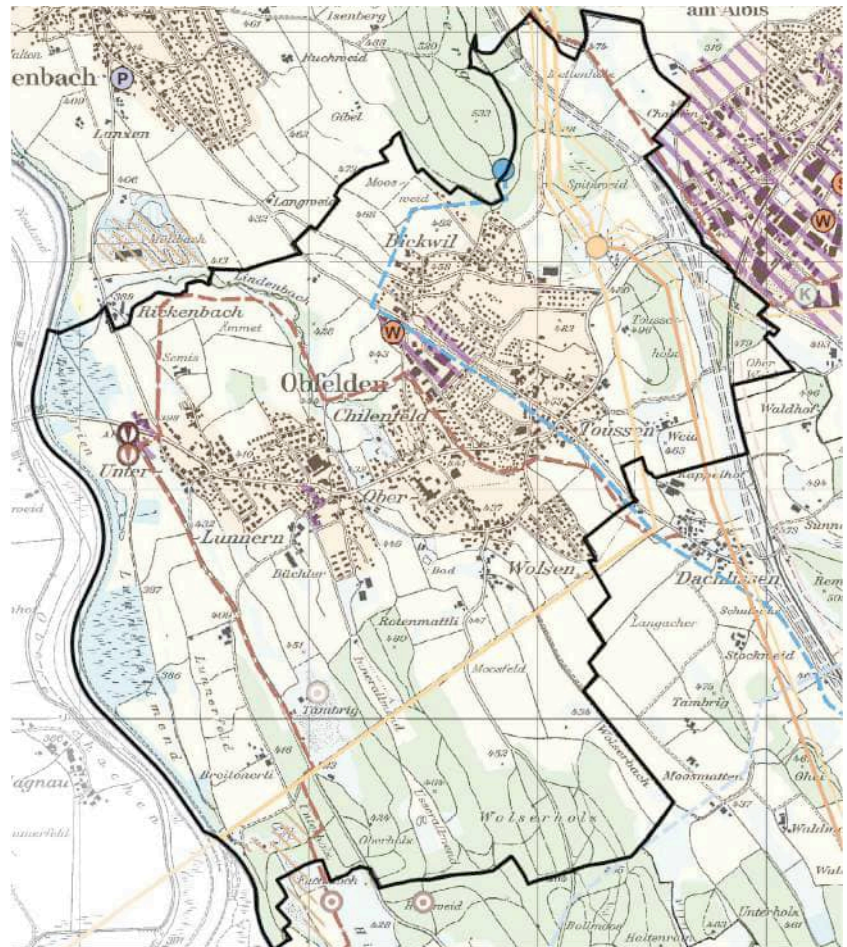
Velorouten Schwachstellen

- Obfelden Muristrasse (mittlere Priorität)
- Obfelden Langweidstrasse (mittlere Priorität)
- Obfelden, Ottenbach Affoltern-/Ottenbacherstrasse (mittlere Priorität)

Parkierungsanlagen für
Erholungssuchende

- Obfelden Reussbrücke

Festlegungen Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 12. Dezember 2019

Wasserversorgung

- Obfelden Bickwil, Reservoir Isenberg
- Obfelden, Mettmensstetten, Wassertransportleitung Egi-Obfelden

Materialgewinnung

- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch

Unterwerke sowie Hoch- und Höchstspannungsleitungen

- Obfelden Bickwil, Unterwerk
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Altgass in Baar (geplant)
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Niederwil (Verstärkung geplant)
- Höchstspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Gjuch in Birmensdorf (EWZ)
- Hochspannungsleitung Unterwerk Obfelden–Unterwerk Thalwil

Niederwertige Abwärme aus Abwasser

- ARA Obfelden, 3'400MWh/a

Prioritätsgebiete für rohrlagegebundene Energieträger

- Obfelden Gewerbegebiet und Küferweg, Holzenergie
- Obfelden ARA, ARA-Abwärme

Abwasserreinigungsanlagen

- Gemeinde Obfelden, Anschlussvertrag mit Maschwanden, ARA Obfelden
- Regionale ARA Reuss, möglicher Standort für Gross-ARA Reuss (in Abklärung) [Hinweis: Standort wurde mittlerweile verworfen]
- Mettmenstetten, Obfelden, Kanalisation Dachlissen–Obfelden–ARA Obfelden
- Maschwanden, Obfelden, Kanalisation Maschwanden–ARA Obfelden

Deponien

- Obfelden, Tambrig
- Maschwanden/Obfelden, Fuchsloch (geplant)
- Maschwanden/Obfelden, Holzweid (geplant)
- Bedingung: Maximal ein Standort pro Deponietyp in Betrieb

Weitere öffentliche Dienstleistungen

- Werkhof Obfelden

Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

2.4 Kommunale Planungsgrundlagen

Kommunale Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan (kommunaler Richtplan) besteht jeweils aus einem Siedlungs- sowie Landschaftsplan und einem Verkehrsplan, die seit 1985 unverändert in Kraft sind. Sie sind sehr veraltet und stehen teilweise im Widerspruch zu den aktuellen übergeordneten Festlegungen.

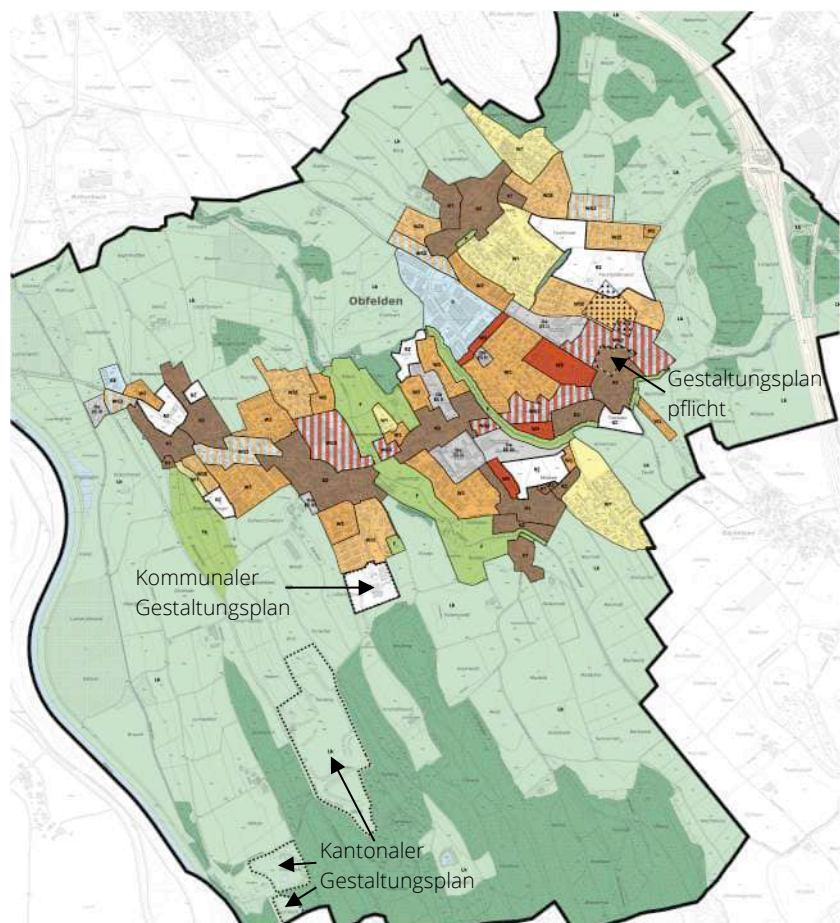
Kommunales Leitbild

Der Gemeinderat hat für Obfelden ein Leitbild beschlossen (vom 18. Dezember 2018). Das Leitbild umschreibt unter anderem die Zielsetzungen zur gewünschten Gemeindeentwicklung, zu Wirtschaft und Arbeit, Verkehr und Sicherheit, Umwelt und Energie, Soziales und Gesundheit sowie Kultur/Freizeit/Sport. Die Ortsplanungsrevision hat sich auf die Zielsetzungen abzustützen.

Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan stammen aus dem Jahre 1985. Damals erfolgte die letzte grössere Revision der Nutzungsplanung. Seither fanden einzelne Teilrevisionen der Nutzungsplanung statt, die letzten Änderungen traten 2013 in Kraft.

Auszug Zonenplan 1985
(Stand: 1. Januar 2013)



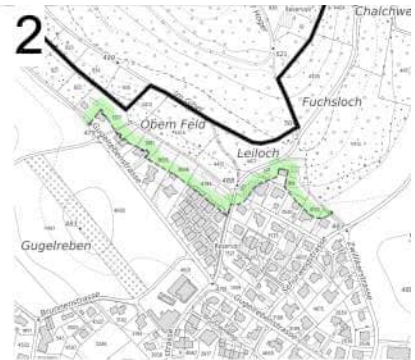
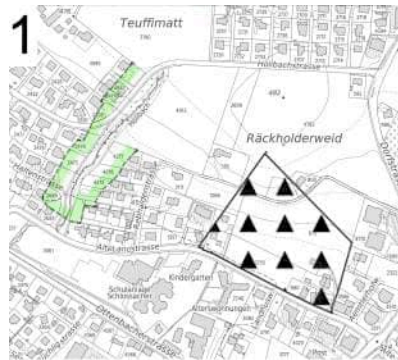
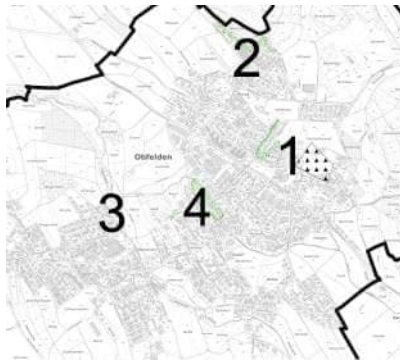
Gestaltungspläne

Es bestehen drei kantonale Gestaltungspläne, ein kommunaler Gestaltungsplan und ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Ergänzungspläne zur BZO

Waldabstandslinien und Aussichtsschutz

Während der Zonenplan im Mst. 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz Ergänzungspläne im Mst. 1:2500. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

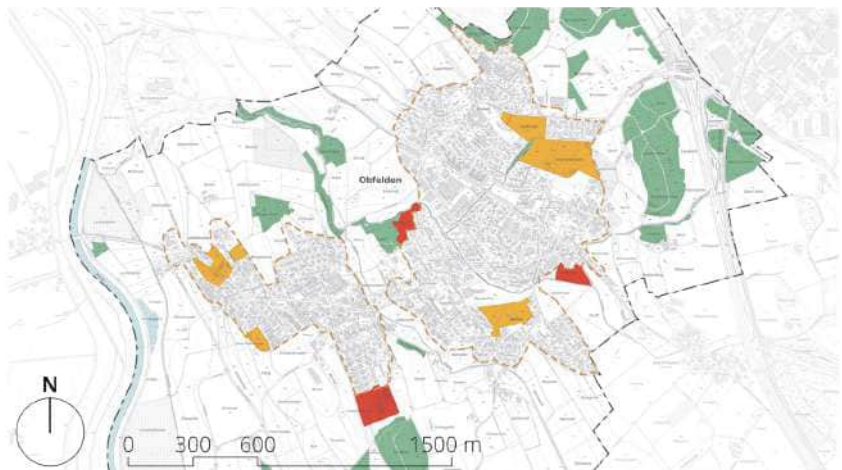


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Reservezonen

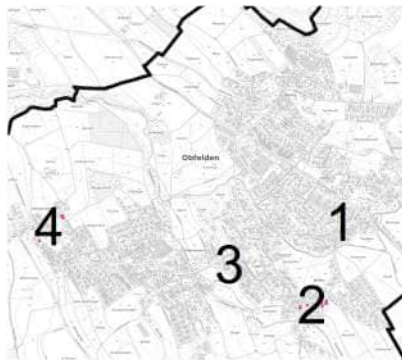
Im Zonenplan bestehen mehrere Reservezonen. Die Reservezonen in den Gebieten Toussen, Räsch und Lötschenmatt mit einer Gesamtfläche von rund 4.7 ha befinden sich teilweise ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind nicht mehr möglich, weshalb diese Gebiete zwingend einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) zugewiesen werden müssen.

- Reservezonen ausserhalb Siedlungsgebiet
- Reservezonen innerhalb Siedlungsgebiet
- Siedlungsgebiet gem. kt. Richtplan



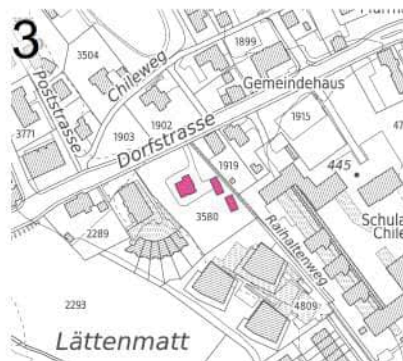
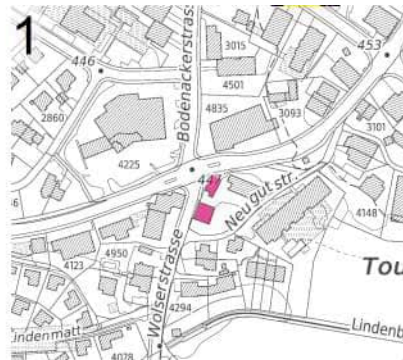
Inventar der kommunalen Schutzobjekte

Im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Obfelden befinden sich 13 Objekte von kommunaler Bedeutung. Sie wurden alle am 5. Oktober 2004 eingetragen. Die letzte Änderung erfolgte am 6. November 2016.



 Kommunale Schutzobjekte

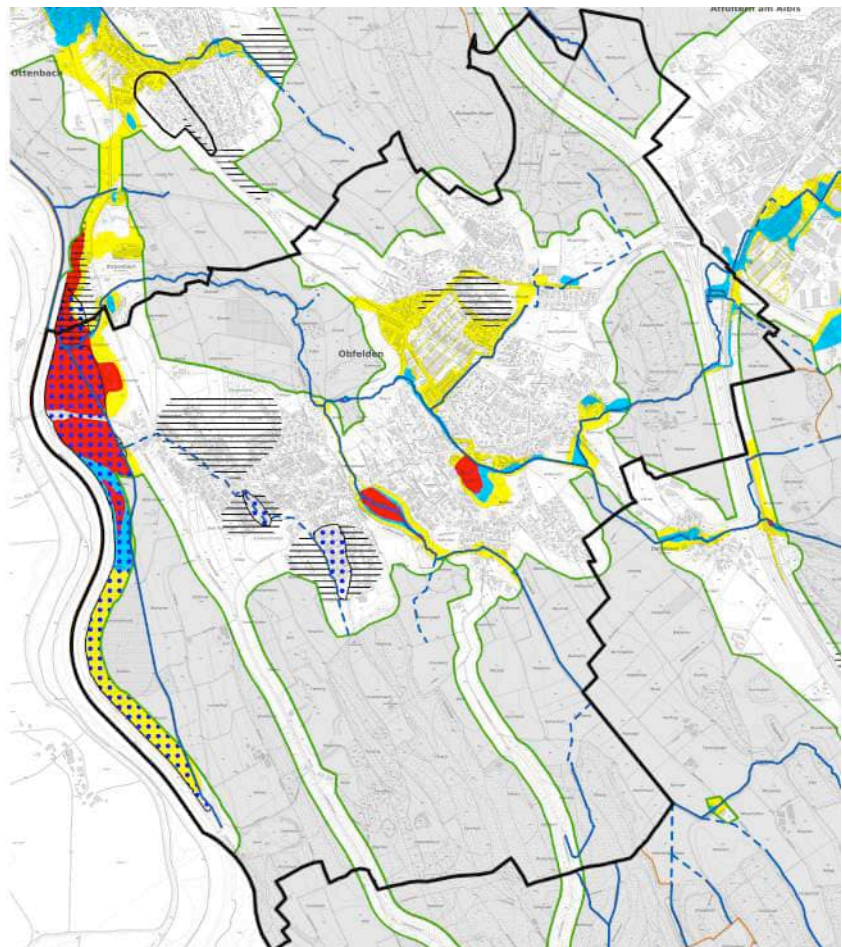
Quelle: Gemeinde Obfelden



2.5 Weitere Grundlagen

Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

Folgerungen

Die Ausdehnung der Reservezonen ist auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan abzustimmen.

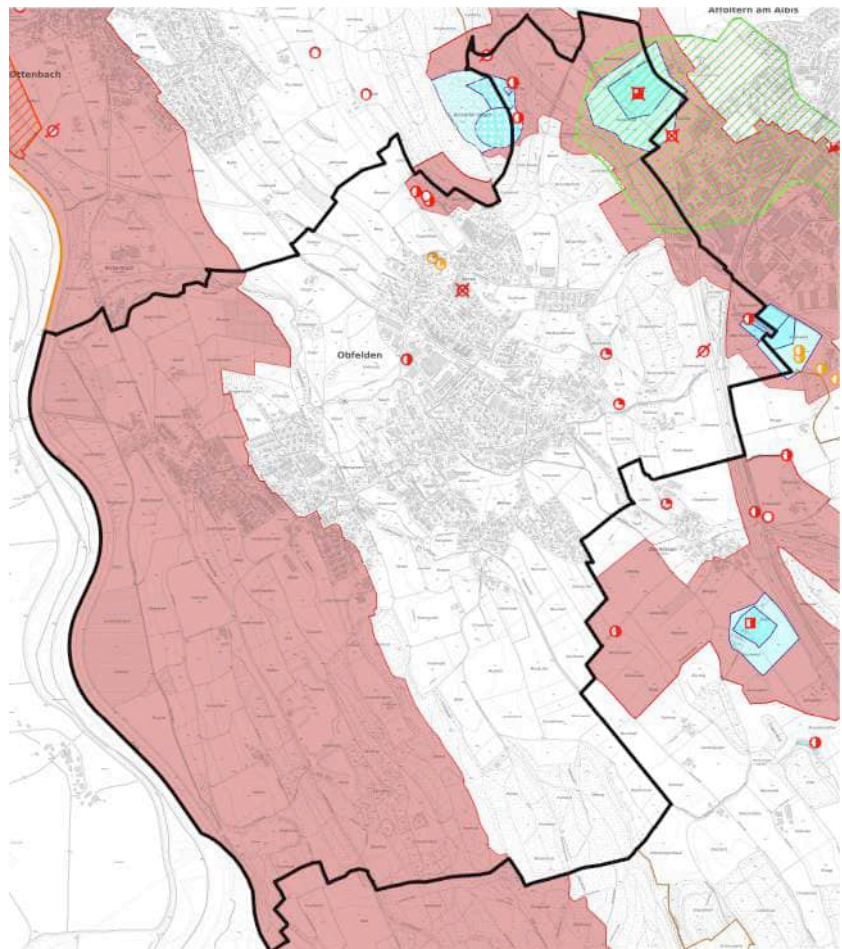
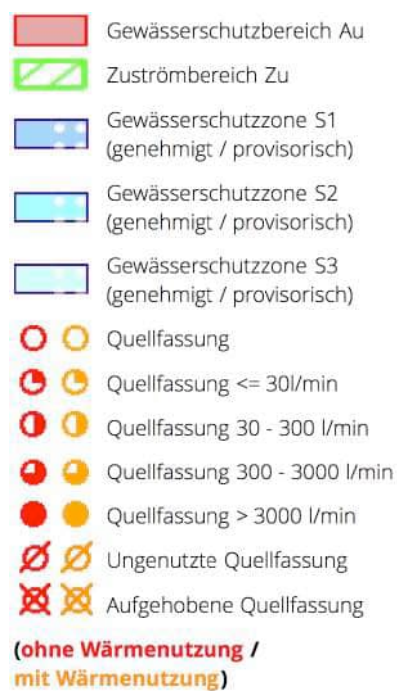
Die Gefahrenkarte ist in der Revision zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und über einige Einschränkungen verfügen.

Grundwasserschutz

In Obfelden bestehen grosse Gewässerschutzbereiche, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Zudem besteht auch ein Zuströmbereich Z_u in der Gemeinde. In diesem Bereich werden zum Schutz des Wassers verschiedene Einschränkungen gemäss Anhang 4 Abs. 212 Gewässerschutzverordnung bei der Bewirtschaftung des Bodens gemacht (z.B. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte

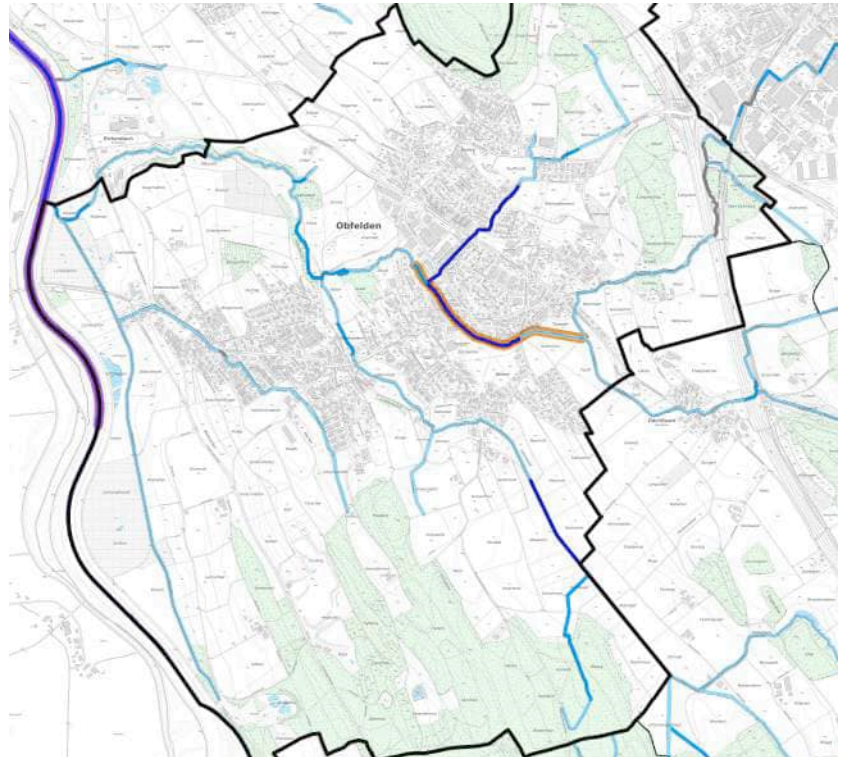


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Gewässerraum

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Umgang mit Gewässerraum

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Bau-masse kann allerdings konsumiert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Siedlungsgebiet Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

Übriges Gebiet
Kanton

Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist. Nach dieser Ordnung musste die Gemeinde Obfelden im Jahr 2015 mit ihrer flächendeckenden Planung begonnen haben (Priorität 1).

Rechtskraft der Gewässerräume

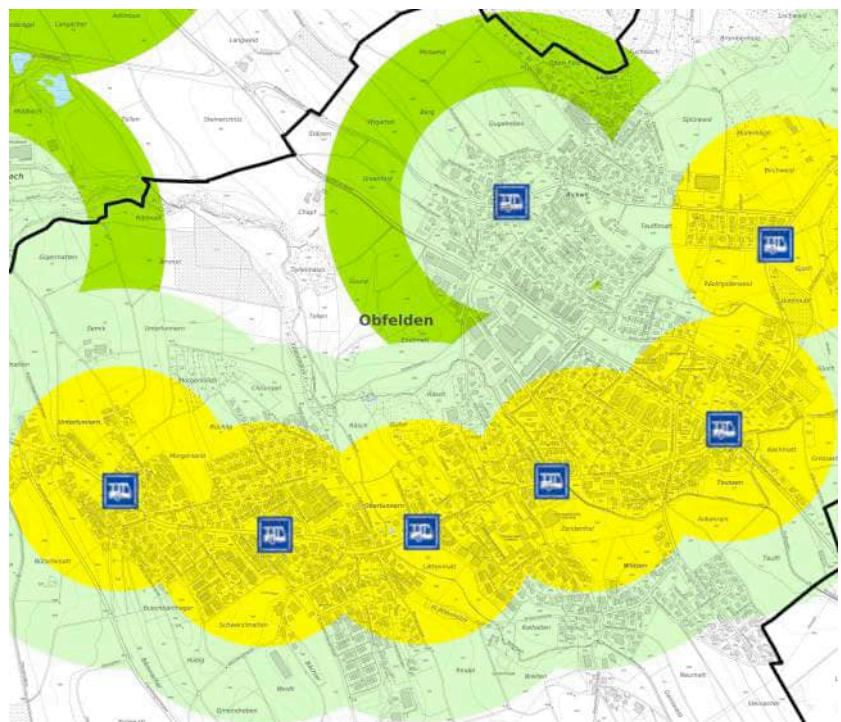
Die Gewässerräume in der Gemeinde Obfelden sind im Siedlungsgebiet mit Verfügung Nr. 0264 vom 27. September 2021 von der Bau-
direktion rechtskräftig festgelegt worden.

Revision der Gewässerabstandslinien

Da die Gewässerraumfestlegung in einem separaten Verfahren parallel zur vorliegenden Revision erfolgte, sollen die Gewässerabstandslinien vorerst unverändert belassen werden und erst in einem nachgelagerten Arbeitspaket überprüft werden.

ÖV-Güteklasse

Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Grosse Teile des Siedlungsgebietes entlang der Dorfstrasse befinden sich in dieser ÖV-Güteklasse. Sechs Haltestellen bieten mit dem Busen Nrn. 212 und Nr. 217 einen Viertelstundentakt nach Affoltern am Albis mit Anschluss nach Zürich. Einzig der Ortsteil Bickwil befindet sich in der ÖV-Güteklasse D, einzelne Gebiete gar in der Güteklasse E, weil dieser Ortsteil nur über eine Haltestelle verfügt (Nr. 215 Affoltern a. A.–Zürich Wiedikon, Halbstundentakt 06:00–20:00 Uhr) und sich dadurch die Wege zur Haltestelle verlängern. Sämtliche Haltestellen in der Gemeinde sind noch nicht hindernisfrei ausgebaut.

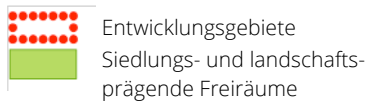


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

3 ZIELE

Kommunale Gesamtschau und Einordnung – Räumliches Entwicklungskonzept 2040

Qualitätsorientiert wachsen



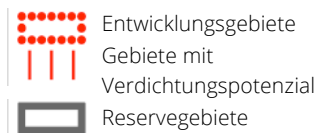
Die Gemeinde Obfelden hat – wie bereits im Kapitel 1 erwähnt - im Sinne einer Gesamtschau das räumliche Entwicklungskonzept 2040 erarbeitet.

Die Schwerpunktthemen für die Nutzungsplanung, welche in dem Entwicklungskonzept herausgeschält wurden, sind:

- Ortsplanung soll weiterhin auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden.
- Freiräume im Siedlungsgebiet haben eine hohe Bedeutung für die Biodiversität und sind zu pflegen.



Innere Reserven aktivieren



- Das Wachstum soll primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden.
- Die Potenziale sollen innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden.
- Höhere bauliche Dichten sollen sich schwerpunktmässig auf das erweiterte Dorfkernsgebiet in Tourssen und stellenweise entlang der beiden Hauptstrassenzüge konzentrieren.
- Mit Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen und Ergänzungsplänen soll eine qualitätsvolle Umsetzung der Verdichtung unter Einschluss hochwertiger Aussenräume ermöglicht werden.



Strukturen erhalten und pflegen

- Die Objekte von kantonaler, regionaler sowie auch von kommunaler Bedeutung sollen weiterhin gepflegt und erhalten werden.
- Die baurechtlichen Regelungen der Gebiete mit Strukturhaltung sollen überprüft und bei Bedarf angepasst werden.
- Im Hinblick auf die absehbare bauliche Verdichtung in Toussen soll der Übergang von den Kernzonen zu den angrenzenden Bauzonen bewusst ausgebildet werden.
- Mit einer Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften sollen auch überzeugende, zeitgemässe Lösungen ermöglicht werden.

 Gebiete mit Strukturhaltung



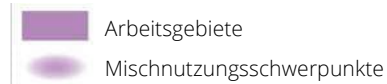
Wohngebiete differenziert erneuern

- In allen Wohngebieten soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden.
- Ausser in Wohn- und Mischgebieten mit hoher baulicher und funktionaler Dichte (Dorfzentrum) soll die heute geltende Überbauungsziffer wegleitend bleiben.
- In Gebieten mit niedriger baulicher Dichte soll die Überbauungsziffer überprüft werden.

 Übriges Siedlungsgebiet
 Gebiet mit niedriger baulicher Dichte
 Sensible Siedlungsränder



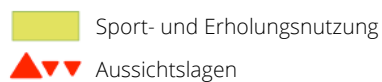
Arbeits- und Mischnutzungen erhalten
und fördern



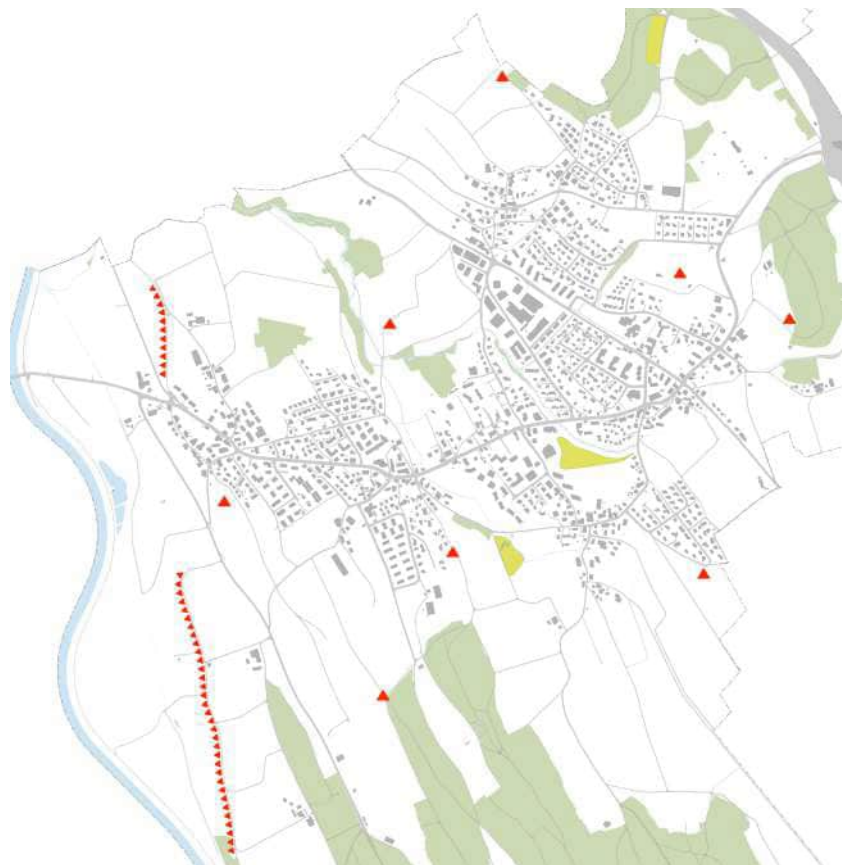
- Im Grundsatz soll nicht nur das Wohnen, sondern auch das Arbeiten in der Gemeinde Obfelden gefördert werden. Dafür sollen attraktive Möglichkeiten geboten werden, insbesondere in den Gebieten Nidermatt (regionales Arbeitsplatzgebiet), Gasimatten und Spitzweid (Gewerbe) sowie in Toussen und Oberluntern entlang der Dorfstrasse (Mischnutzungen).



Erholungs- und Sportanlagen stärken



- Die attraktiven Naherholungsflächen ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes sowie das ausgedehnte Wanderwegnetz mit den Aussichtspunkten sollen gepflegt, die Aufenthaltsqualität erhalten und die Zugänglichkeit verbessert werden.
- Für die Sportanlage Zendenfrei sollen auf der benachbarten, unbebauten Fläche ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.



Natur- und Landschaftsraum erhalten,
Siedlungsökologie fördern

- Die grösseren siedlungsinternen Freiräume sollen langfristig gesichert bleiben.
- Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert.
- Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

..... Sensible Siedlungsränder
■ Siedlungs- und landschafts-
prägende Freiräume
↔ Vernetzungskorridor



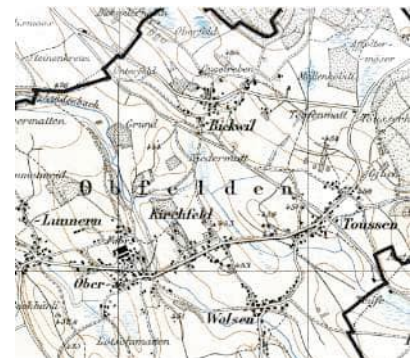
4 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

4.1 Historische Entwicklung

Fusion der fünf Weiler

Die aus fünf Weiler bestehende Gemeinde Obfelden, namentlich Ober- und Unterlunnern, Wolsen, Toussen, Bickwil, erlangte erst 1847 ihre Gemeindeautonomie. Die Ottenbacherstrasse bildete schon im Jahre 1864 eine wichtige Nord-Süd-Verbindung. Zusammen mit der später aufkommenden Dorfstrasse bilden sie die beiden Hauptstrassenzüge Obfeldens und sind daher historisch bedeutsam.

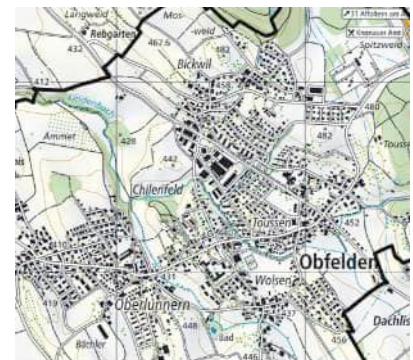
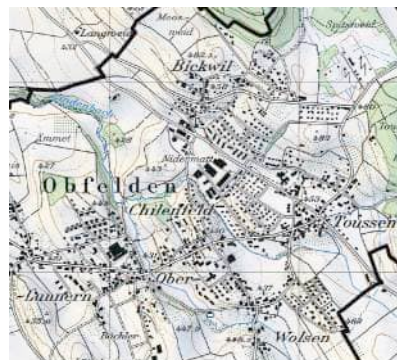
Links: Dufourkarte 1864
Rechts: Siegfriedkarte 1930



Seidenweberei Stehli und Chilenfeld

In der Karte von 1930 ist ersichtlich, wie sich mit dem Bau der Seidenwebereifabrik der Familie Stehli das Bild von Oberlunnern verändert hat. Es kamen Fabrikhalle und Arbeiterwohnhäuser hinzu, während in östlicher Richtung in der Umgebung des Landbesitzes der Fabrikherrenfamilie, der Villa Stehli, ein neuer Weiler «Kirchfeld» entstand. Nebst der reformierten Kirche wurden hier mehrere Schulgebäude und das Gemeindehaus gebaut.

Links: Landeskarte 1990
Rechts: Landeskarte 2018



Bauboomphase

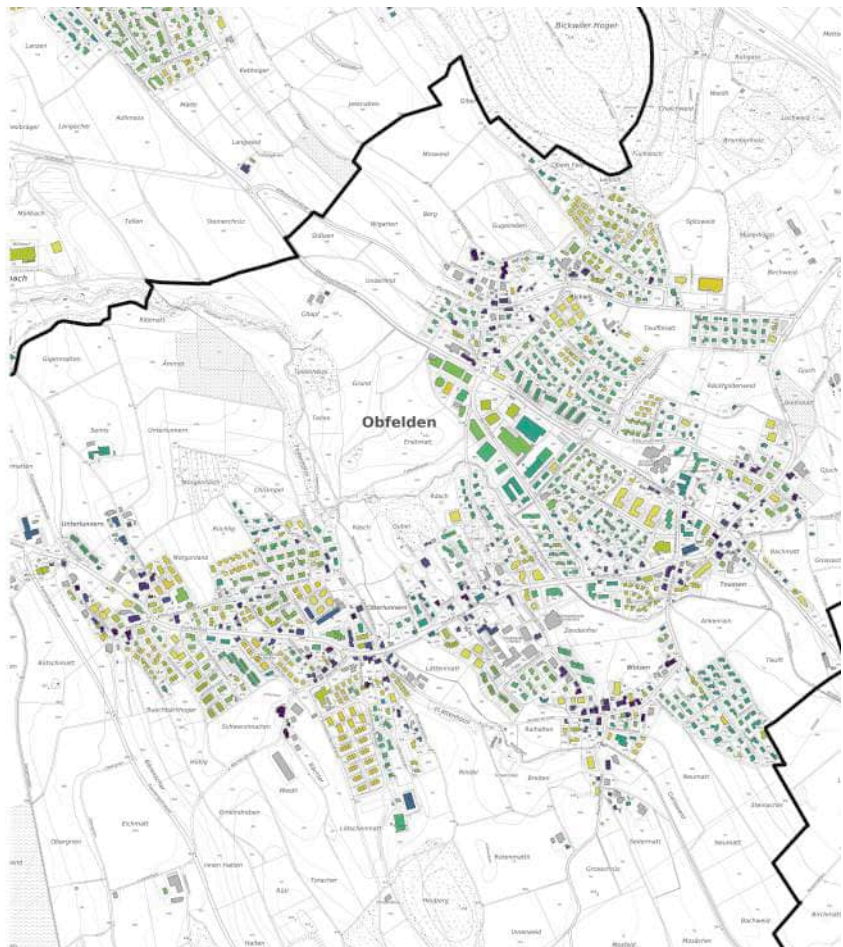
Ansonsten blieben die jeweiligen Kerne der Weiler intakt. Ab 1990 lässt sich eine sprunghafte Bauentwicklung beobachten, in welcher viele Einfamilienhäuser rund um die Weiler entstanden sind. Dieses Wachstum setzt sich bis heute fort und verwischt immer stärker die physischen Grenzen zwischen den Weilern.

4.2 Siedlungsentwicklung

Expansive Siedlungsentwicklung

Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand der Gebäudealter die Siedlungsentwicklung bis heute auf.

Zu sehen sind jeweils die historischen Kerne der ehemaligen Weiler und darum die neueren Bauten, die sich dazwischen einordnen. Die Karte zeigt auf, wie sich die ortsbauliche Entwicklung entlang der beiden Hauptstrassenzüge, nämlich der Ottenbacherstrasse von Norden und der Dorfstrasse von Westen her, konzentrierte.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

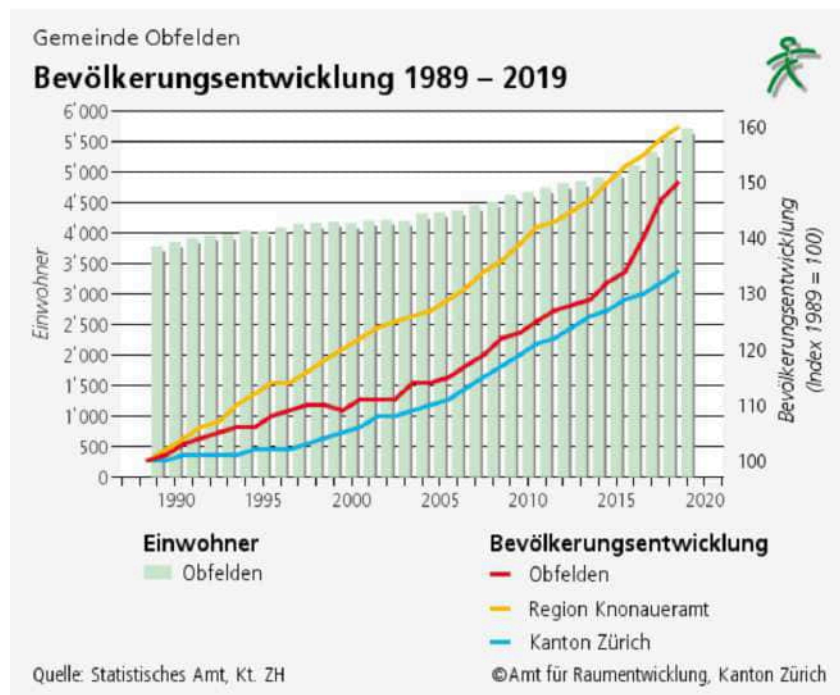
4.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1989 bis 2019 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Obfelden von 3'793 auf 5'725 zugenommen. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach einer kurzen Phase der Stagnation (1995–2003) ist bis heute ein andauerndes stärkeres Wachstum zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 60 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.4 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2019



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Während Obfelden im Vergleich zum Kanton Zürich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufweist, ist gegenüber der Region Knonaueramt ein prozentual unterdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung / Wachstumsprognose

Im Regio-ROK wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten für das Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs auf 6'000 Einwohner für die Gemeinde Obfelden prognostiziert. Diese Zahl dürfte zu tief angesetzt sein aufgrund der aktuellen Einwohnerzahl von 5'742 Einwohner (Stand Juli 2021).

Folgerungen

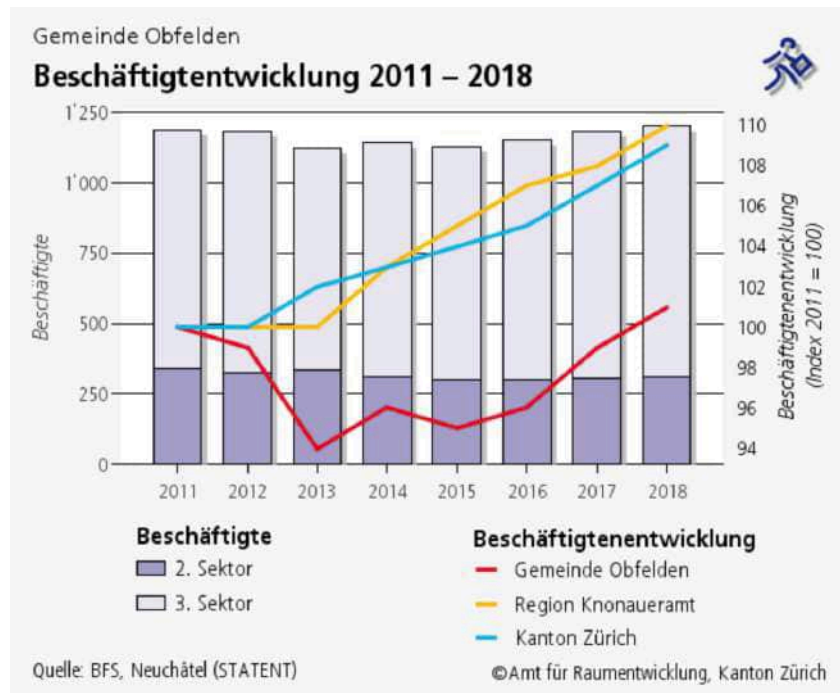
Durch die vorteilhafte Lage und die gute Anbindung an die Städte Zürich und Affoltern am Albis sowie die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten entwickelt sich Obfelden zur einer beliebten Wohngemeinde im Knonaueramt.

4.4 Beschäftigtenentwicklung

Konstante Beschäftigtenzahl

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Obfelden wenig verändert. Im Jahr 2018 gab es 1'252 Beschäftigte, die sich auf 307 Arbeitsstätten verteilen. Von diesen Betrieben sind 17 in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 60 in der Industrie und 230 im verarbeitenden Gewerbe sowie im Bereich Handel und Dienstleistungen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Knonaueramt weist Obfelden ein deutlich unterdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

Folgerungen

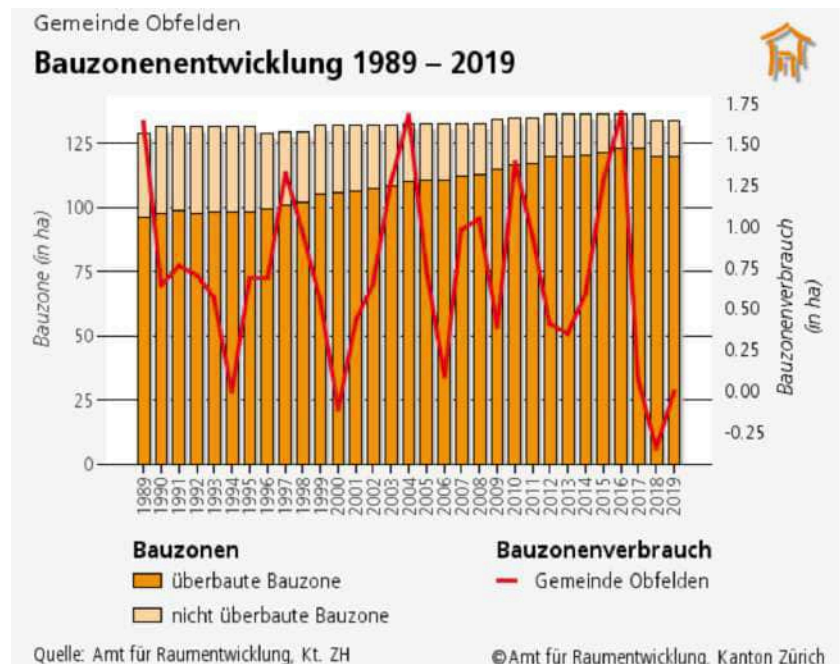
2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 3.7 Einwohner (4'756/1'264), im Jahr 2018 4.3 Einwohner. Die Zahl der Beschäftigten hat im Gegensatz zur stark gestiegenen Bevölkerungszahl leicht abgenommen. Es ist eine Tendenz einer Entwicklung Obfeldens hin zu einer Wohngemeinde zu sehen. Der Trend könnte sich aufgrund der bis ins Jahr 2019 vorhandenen Angaben des Bevölkerungswachstums verstärken.

4.5 Bauzonenentwicklung und Ausbaugrad

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen veränderte sich in den letzten 15 Jahren (2004-2019) wenig und lag im Jahr 2019 bei 133.8 ha. Jeweils in den Jahren 2008 und 2012 war eine Zunahme an Bauzonen zu verzeichnen. Grund dafür waren Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Obfelden
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2018



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2018) sind für Obfelden 13.9 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

	Stand 2004	Stand 2019	Ø pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	13.2 ha	6.8 ha	0.43 ha	16 Jahre
Mischzonen	6.8 ha	4.8 ha	0.13 ha	37 Jahre*
Arbeitszonen	0.9 ha	0.6 ha	0.02 ha	30 Jahre*
Zonen öffentliche Bauten	1.7 ha	1.7 ha	0 ha	*

* In den Jahren seit 2007 war der Verbrauch der Bauzonenreserven sowohl in den Mischzonen, in den Arbeitszonen als auch in den Zonen für öffentliche Bauten unterdurchschnittlich. Deswegen können basierend auf dem Verbrauch für diese Zonen keine aussagekräftigen Prognosen zur Frage, wie lange die Bauzonenreserven noch ausreichen, gemacht werden. Zusätzlich ist anzumerken, dass insbesondere bei den Zonen für öffentliche Bauten der Bauzonenverbrauch oft nicht linear, sondern mit periodisch starken Schwankungen verläuft.

Reservezonen

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über 16.4 ha Reservezonen, wovon 11.7 ha innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets liegen (siehe auch Kapitel 2.5).

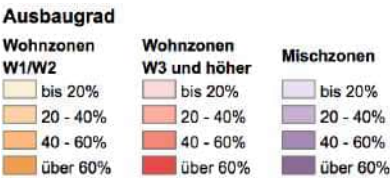
Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

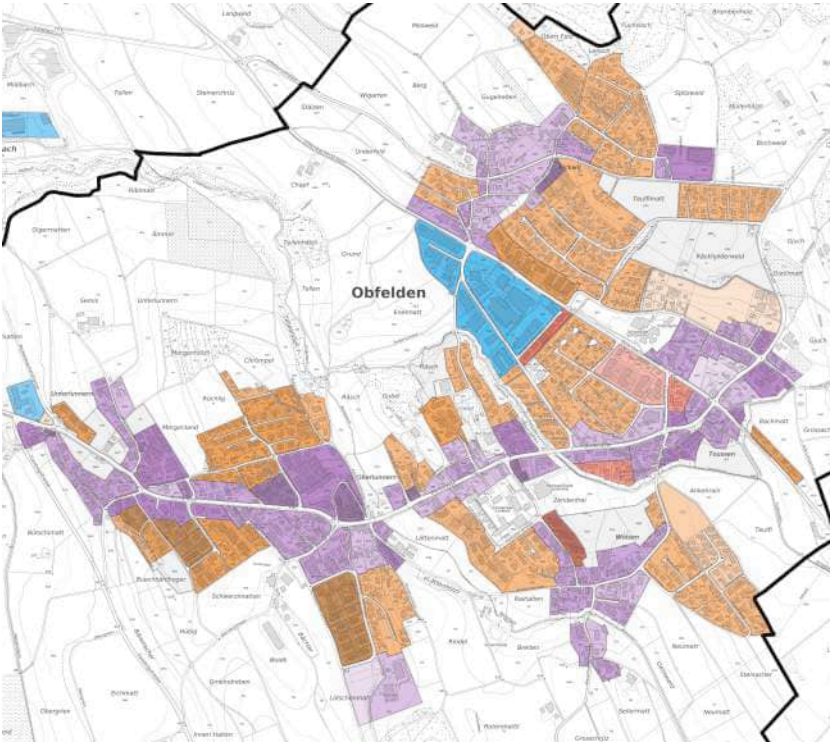
Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Obfelden aktuell bei 46.7 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind.



Karte Ausbaugrad (Quelle: GIS ZH)



Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE, Stand 2017

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Obfelden	49.1 %	42.5 %	63.3 %	46.7 %
Region	66.0 %	59.5 %	40.5 %	59.2 %
Kanton	74.5 %	79.5 %	50.7 %	70.6 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Knonaueramt und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Obfelden deutlich unterdurchschnittlich.

Folgerungen

Die Gemeinde verfügt noch über genügend Reserven in den unbebauten Bauzonen. Der Ausbaugrad ist zudem im Vergleich mit der Region und dem Kanton tief und die Gemeinde Obfelden besitzt einige Hektaren Reservezonen. Dies bedeutet, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung noch nicht ausgeschöpft sind und das Thema Nachverdichtung innerhalb der Bauzonen vorrangig angegangen werden muss. Für grössere Einzonungen besteht daher kein Spielraum.

4.6 Kapazitätsberechnung

Einwohnerkapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan

Die nachfolgende Berechnung zeigt in einem ersten Schritt die Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen. In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl geeicht. Bei der Berechnung des Verdichtungspotenzials wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf pro Einwohner künftig leicht abnehmen wird. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 991 Einwohner. Der Zonenplan 1985 hat also ein Fassungsvermögen von rund 7'852 Einwohnern.

Zone		K1	K2	K3	W1	W2E	W2	W3	WG2	WG3
Überbauungsziffer (Hauptgebäude)	%	36%	36%	36%	26%	21%	23%	26%	21%	26%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan revidiert	ha	8.5	20.10	3.20	19.10	19.30	25.50	4.50	5.90	11.20
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	7.65	18.09	2.88	17.19	17.37	22.95	4.05	5.31	10.08
Wohnanteil (geschätzte ÜZ)	%	0.27	0.27	0.27	0.25	0.20	0.22	0.25	0.16	0.20
Geschosszahl (Total UG, VG, DG)	GZ	3.70	3.70	4.20	2.20	3.20	3.70	4.70	3.70	4.70
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	68'781	162'647	29'393	84'069	99'801	166'985	42'315	27'850	83'145
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	80	75	75	55	60	55
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	43%	43%	43%	49%	49%	49%	49%	43%	43%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	528	1'252	207	513	650	1'087	375	196	639
Total	E	5'447								

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	68'781	162'647	29'393	84'069	99'801	166'985	42'315	27'850	83'145
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	55	80	75	75	55	55	55
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	11.5%	11.5%	11.5%	10.2%	10.2%	10.2%	10.2%	11.5%	11.5%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		143	339	61	106	135	225	78	58	173
Zusätzliche Einwohner Total		1'319								

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2018)	ha	0.30	2.40	0.70	3.00	2.80	0.90	0.00	0.70	0.70
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.27	2.16	0.63	2.70	2.52	0.81	0.00	0.63	0.63
Wohnanteil (geschätzte Anteile der ÜZ)	%	0.27	0.27	0.27	0.25	0.20	0.22	0.25	0.16	0.20
Geschosszahl (Total UG, VG, DG)	GZ	3.70	3.70	4.20	2.20	3.20	3.70	4.70	3.70	4.70
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	2'428	19'421	6'430	13'205	14'479	5'894	0	3'304	5'197
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	55	80	75	75	55	55	55
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	44	352	117	164	192	78	0	60	94
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	1'101								
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	39	317	105	148	173	70	0	54	85
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	991								

Total Einwohner

Einwohner Ende 2018 (Quelle Statistisches Amt)	E	5'542								
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E	95								
Einwohner innerhalb Bauzone	E	5'447								
zusätzliche Einwohner seit Januar 2019 bis Juli 2021	E	200								
Total Einwohner Juli 2021	E	5'742								
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	1'319								
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	991								
Total Potenziale Zonenplan	E	2'310								
Fassungsvermögen Total Zonenplan 1985	E	7'852								

Bevölkerungsprognose gemäss
Regio-ROK

Wie bereits im Kapitel 4.3 beschrieben, wird im Regio-ROK für das Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs auf 6'000 Einwohner für die Gemeinde Obfelden prognostiziert. Diese Zahl dürfte zu tief angesetzt sein aufgrund der aktuellen Einwohnerzahl von 5'742 Einwohner (Stand Juli 2021).

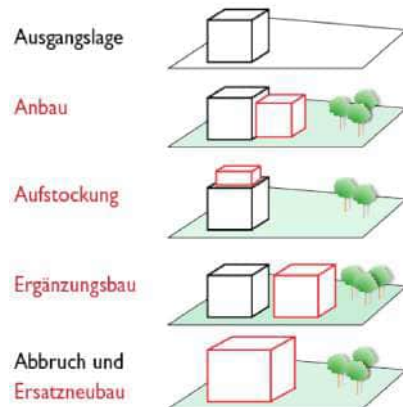
Bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen jährlichen Wachstums der letzten 30 Jahre kann damit gerechnet werden, dass die Einwohnerzahl auf rund 7'600 Personen ansteigen wird.

Fazit

Obfelden besitzt mit dem im Jahre 1985 festgelegten Zonenplan genug Fassungsvermögen, um die basierend auf dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum der letzten 30 Jahre prognostizierte Einwohnerzahl von rund 7'600 Personen bis 2040 zu erreichen. Einzonungen sind deshalb nur in speziellen Situationen, wie z.B. zur Anordnung von Bauzonen für die Optimierung der Bebauungsmöglichkeit angesagt. Primär muss der Fokus auf eine moderate Verdichtung an Lagen mit einer guten ÖV-Erschliessung gelegt werden.

4.7 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Zunahme der Anzahl Personen verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau).

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht allein durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrecht sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht zwingend mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Obfelden wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Lageklassen und Eigentumsstruktur analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln (siehe auch Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept 2040).

Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.5 erwähnt, weist Obfelden einen tiefen Ausbaugrad in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen auf. Die Gemeinde verfügt somit noch über Reserven in den unbebauten Bauzonen als auch in den bebauten Bauzonen.

Gebäudealter

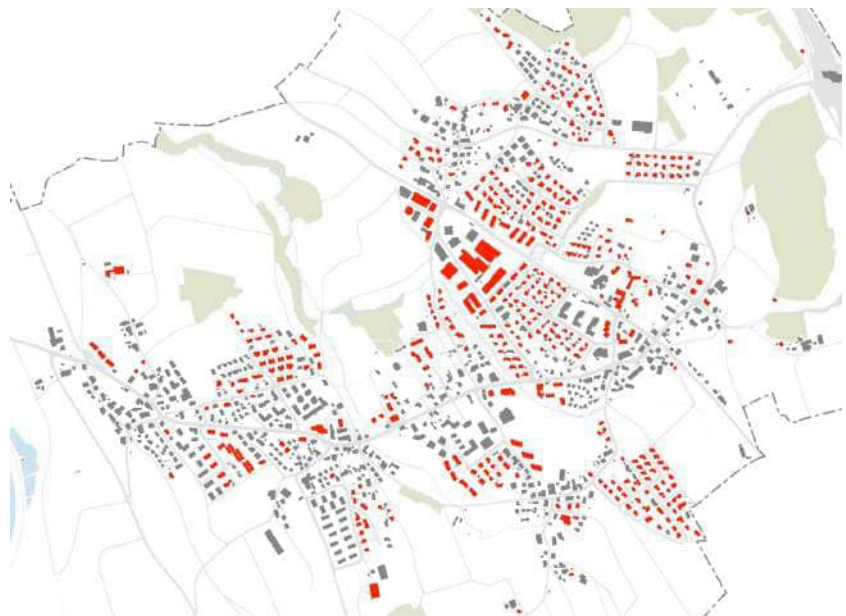
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Obfelden gibt es zahlreiche Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1980 vorhanden sind.

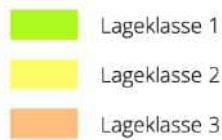
Gebäude mit Baujahr zwischen 1945 und 1980



Quelle: Daten «Quartieranalyse», ARE ZH,
Stand 4.3.2019

Lageklassen

Im Kanton Zürich werden alle Grundstücke innerhalb einer Bauzone einer Lageklasse zugeordnet, welche zur Landwertschätzung durch die Steuerbehörden beigezogen wird. Basierend auf verschiedenen Kriterien wird im Lageklasseplan die Attraktivität der Wohnlagen und Arbeitsgebiete bewertet.



Quelle: Daten «Quartieranalyse», ARE ZH,
Stand 4.3.2019

ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen, um der weiteren Zunahme des motorisierten Individualverkehrs MIV und somit der Überlastung der Strassen entgegenzuwirken.

Wie im Kapitel 2.5 beschrieben wird, befinden sich grosse Teile des Siedlungsgebietes entlang der Dorfstrasse in dieser ÖV-Güteklasse C.

Bremssende Faktoren

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremssende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Gebiete mit über 66 % Anteil
Einfamilienhäuser



Quelle: Daten «Quartieranalyse», ARE ZH,
Stand 4.3.2019

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern, Anteil
Stockwerkeigentum grösser als 50 %



Quelle: Daten «Quartieranalyse», ARE ZH,
Stand 4.3.2019

Welche Quartiere stehen im Fokus?

Aus planerischer Sicht stehen folgende Quartiere als Gebiete mit Verdichtungspotenzial und Entwicklungsgebiete (grössere unüberbaute Flächen) im Fokus der Nutzungsplanungsrevision (Abgrenzung schematisch):

- Gebiete mit hohem Veränderungsdruck
- Güteklasse C
- Gebiete mit Verdichtungspotenzial
- Entwicklungsgebiete



Quelle: Daten «Quartieranalyse», ARE ZH,
Stand 4.3.2019

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die bisherige Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Im Sinne der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Veränderung gegenüber der aktuell rechtskräftigen BZO wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 5.0 behandelt.

5.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

Überblick

Im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. *Fassadenlinie*).
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. *bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe*).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. *Baummassenziffer*).
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer).

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden nachfolgend erläutert.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3–0.5 m) höher werden. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert, indem die Masszahlen der bisherigen Gebäudehöhen bei den Fassadenhöhen übernommen werden.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

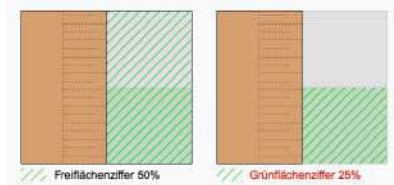
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt.

In der Bau- und Zonenordnung wird festgehalten, dass bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden darf, wenn die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht

gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet wird.

Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, kann die Grünflächenziffer bei Mischzonen um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. Bei den Kern- und Gewerbezonon wird auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet.

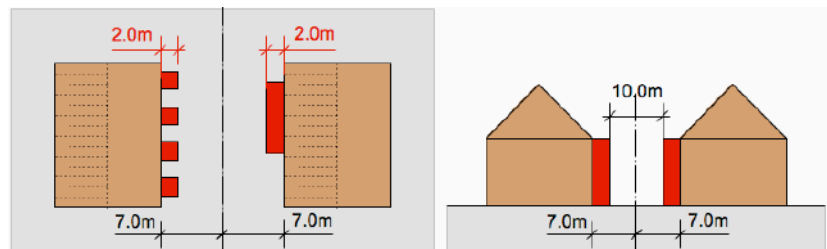
Grundabstand

IVHB

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund der IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden, als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.



Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendete Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Hauptgebäude -> Gebäude (Hauptgebäude)

BBV II

Der Begriff «Kleinbaute» wird durch die Begriffe «Gartenhaus oder Schopf» ersetzt. Inhaltlich ergibt sich kein Unterschied und die Festlegungen beziehen sich noch immer auf den § 18 Abs. 1 BBV II.

Gesamtbruttogeschossfläche

Beim bisher verwendeten Begriff «Gesamtbruttogeschossfläche» handelt es sich um einen nicht gesetzlich definierten Begriff. Aus diesem Grund wird der Begriff durch die massgebliche Geschossfläche

ersetzt und die Definition der massgeblichen Geschossfläche als Artikel 36.1 in der Bauordnung ergänzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

5.1 Einleitung

Einleitung

Abs. 3

Im dritten Absatz der Einleitung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es soll damit auch klargestellt werden, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

5.2 Zoneneinteilung

Zonen

Art. 1

Es werden vier verschiedene Erholungszonen eingeführt (siehe auch Kap. 5.3.5), für welche die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES im Zonenplan definiert wird. Dies gilt auch für die Zone für öffentliche Bauten und die Freihaltezonen. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zuordnungen begründet.

Gebiet	Zone	Nutzung	ES	Begründung
Schulanlage Schlossacher	Oe	Schule, Kindergarten, Sportanlage	II	lärmempfindliche Nutzung
Katholische Kirche Chilehuus	Oe	Gottesdienste, Kurse, Anlässe	II	lärmempfindliche Nutzung
Ref. Kirche	Oe	Gottesdienste, Kurse, Anlässe, Kindergarten	II	lärmempfindliche Nutzung
Mehrzweckhalle Zendenfrei	Oe	Sportanlage, Vereinsanlässe, Konzerte, Theater u.a.	III	aktive, mit Lärm verbundene Nutzung
Schulanlage Chilefeld	Oe	Schule, Kindergarten, Jugendhaus, Parkplatz	II	lärmempfindliche Nutzung
ARA	Oe	Kläranlage	III	mässig störender Betrieb
Villa Stehli	F	Trenngebiet, Wohnhaus	III*	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis, jedoch lärmempfindliche Räume
Wolserstrasse	F	Trenngebiet, Wohnhaus	III*	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis, jedoch lärmempfindliche Räume
Übrige Freihaltezonen	F	Trenngebiet, Aussichtsschutz, Gewässerraum	-	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume
Lötschenmatt	Ea	Reithalle, Wohnhaus	III*	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis und lärmempfindliche Räume
Chalchweid	Eb	Hundesportanlage	-	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis, keine lärmempfindlichen Räume

Gebiet	Zone	Nutzung	ES	Begründung
Freibad	Ec	Freischwimmbad, Restaurant	III*	kein spezielles Lärmschutzbedürfnis und lärmempfindliche Räume

* ES- Zuordnung nur gebäudespezifisch

Zusätzlich wird auf die Ausweisung von kommunalen Landwirtschaftszonen verzichtet, da die entsprechend bezeichneten Gebiete im kantonalen Landwirtschaftsgebiet liegen und somit auch der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass das «E» in der Zonenbezeichnung der Wohnzone W2E sowie der Gewerbezone GE für «empfindlich» steht. Diese Bezeichnung wird unverändert belassen.

Bezeichnungen der Zonen

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen der Kernzonen, der Wohnzonen, der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie der Gewerbezone angepasst. Es ist jeweils die Überbauungsziffer respektive im Fall der Gewerbezone die Baumassenziffer anzufügen.

Beispielsweise:

- Kernzone Weiler (Überbauungsziffer ÜZ) K1 -> K1/36
- Wohnzone 1-geschossig (ÜZ) W1 -> W1/26
- Gewerbezone (Baumassenziffer) G -> G/5.0

5.3 Zonenordnung – Bauzonen

5.3.1 Kernzonen

Um- und Ersatzbau
Art. 5

Der Begriff «Anbauten» wird im Sinne einer Klärung der Formulierung durch «Erweiterungsbau» ersetzt, da der Begriff in der IVHB anderweitig verwendet wird. Mit dem Begriff Erweiterungsbau sind angebaute Gebäudeteile gemeint, welche im Gegensatz zur «Anbaute» gemäss IVHB auch Hauptnutzflächen und nicht nur Nebennutzflächen enthalten können.

Ausserdem ist der bisher verwendete Begriff «Hauptgebäude» nicht in der IVHB definiert und die IVHB verwendet lediglich den Begriff «Gebäude». Um eindeutig klarzustellen, was gemeint ist, wird der Begriff «Hauptgebäude» als Klammerbemerkung beibehalten.

Grundmasse für Neubauten
Art. 6

In der Grundmassentabelle werden diverse Begriffsbereinigungen gemäss IVHB und BBV II vorgenommen. Zusätzlich wird der Bonus für Gewerbenutzungen in der Zone K3/36 gestrichen.

Stellung und Form der Bauten

Art. 8 Abs. 4

Es wird konkretisiert, dass das Bauen bis auf 2.50 m an die Strassengrenzen und Plätze gestattet ist, wenn eine gute Eingliederung in das Ortsbild erreicht wird und die weiteren bisherigen Kriterien eingehalten werden. Bisher wurde anstelle einer guten Eingliederung in das Ortsbild die Bereicherung des Ortsbildes als Kriterium verwendet.

Dachform und Neigung

Art. 9 Abs. 2 und Abs. 3

Es werden die Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen.

Dacheindeckung

Art. 9 Abs. 5

In Bezug auf die Vorschriften zur Dacheindeckung wird neu ein Vorbehalt für Solaranlagen formuliert und der Begriff «besondere Gebäude» gemäss IVHB durch «Klein- und Anbauten» ersetzt.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Art. 10 Abs. 3

Im Sinne der Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften wird darauf verzichtet die Breite der einzelnen Dachaufbauten und -einschnitte auf 3.5 m zu beschränken. Dadurch können neu – vorbehaltlich einer guten Einfügung in die Dachfläche – breite Dachaufbauten und -einschnitte erstellt werden.

Dachflächenfenster und Solaranlagen

Art. 10 Abs. 4

Um eine Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse in den Kernzonen zu ermöglichen, werden neu grössere Fenster zugelassen. Anstatt wie bisher Fenster mit einer Glasfläche von 0.5 m² werden neu Fenster mit einer Glasfläche von 0.7 m² pro Fenster zugelassen. Dies entspricht einem Dachfenster mit den Massen 0.66 x 1.18 m.

Art. 10 Abs. 5



Integrierte Dachflächenfenster bei Solaranlagen

Zusätzlich wird neu unter dem Absatz 5 – anstatt wie bisher im Artikel 14 – definiert, in welchen Fällen Solaranlagen zulässig sind. Zur Förderung von Solaranlagen und zur weiteren Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten dürfen bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen neu anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung.

Fassaden

Art. 11 Abs. 2

Der Begriff «Hauptgebäude» wird aufgrund der IVHB durch «Gebäude (Hauptgebäude)» ersetzt.

Art. 11 Abs. 5

Neu werden – vorbehaltlich einer guten Gestaltung – eingezogene Loggias bei Ersatz-, Um- und Neubauten zugelassen.

Fenster

Art. 12 Abs. 2 und Abs. 3

Es wird konkretisiert, dass Fensterläden nicht als Attrappen ausgeführt werden dürfen und an den Fenstern, bei welchen Fensterläden verlangt werden, keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig sind. Nicht als Fensterladen-Attrappen gelten Schiebeläden. Durch die Konkretisierungen in Bezug auf die Fensterladen-Attrap-

pen soll sichergestellt werden, dass funktionsfähige Fensterläden erstellt werden, wenn diese aus Gründen des Ortsbildschutzes verlangt werden.

Bisheriger Art. 12 Abs. 4

Da unter den Absätzen 2 und 3 neu geregelt wird, dass in der Kernzone K1/36 grundsätzlich und in den Kernzonen K2/36 und K3/36 fallweise Fensterläden verlangt werden, wird der bisherige vierte Absatz des Artikels 12 gestrichen. Dadurch sollen die Verständlichkeit verbessert und Unklarheiten vermieden werden. Insbesondere in den Kernzonen K2/36 und K3/36 besteht ansonsten die Unklarheit, ob nur in gewissen Fällen Fensterläden erstellt werden müssen oder ob dies bei Wohnbauten grundsätzlich der Fall ist.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bisheriger Art. 14

Die Inhalte des bisherigen Artikels 14 werden neu unter Art. 10 Abs. 5 geregelt und mit zusätzlichen Vorschriften ergänzt.

Umgebungsgestaltung

Art. 16 Abs. 4

Anstelle einer Grünflächenziffer wird im neuen Absatz 4 des Artikels 16 festgelegt, dass in den Kernzonen ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten ist, wo es die Verhältnisse zulassen. Dadurch kann besser auf die stark differenzierenden Verhältnisse reagiert werden.

5.3.2 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 19 Abs. 1

Wie bei der Grundmassentabelle der Kernzonen werden auch bei derjenigen für die Wohnzonen verschiedene Begriffsbereinigungen gemäss IVHB und BBV II vorgenommen.

Art. 19 Abs. 1 lit. b

Zusätzlich wird im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas in allen Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Fläche muss eine «natürliche und bepflanzte» Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§257 nPBG Abs. 2). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein oder beides.

Das Mass der Grünflächenziffer wird für alle Wohnzonen auf min. 40 % und für die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen auf min. 30 % festgelegt. Für die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen wird definiert, dass die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden kann. Allerdings darf die minimale Grünflächenziffer von 10% unabhängig von der Höhe des Gewerbeanteils nicht unterschritten werden.

Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass dieses Mass bei der Mehrheit der Grundstücke erreichbar ist. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen teilweise eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen – insbesondere Reihenhäuser – wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

Art. 19 Abs. 1 lit. c

Wie bei den Kernzonen wird auch für die Wohnzonen das minimale Mass der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 39 BZO in der Grundmassentabelle festgelegt. Am Mass der Spiel- und Ruheflächen werden keine Anpassungen vorgenommen. Es wird in der Fussnote festgehalten, dass die Spiel- und Ruheflächen – je nach Ausgestaltung – Teil der Grünfläche sein können und somit an die Grünflächenziffer angerechnet werden dürfen.

Gewerbenutzung

Art. 20

Wie bereits im Kapitel 5.0 beschrieben, handelt es sich beim Begriff «Gesamtbruttogeschossfläche» um einen nicht gesetzlich definierten Begriff, weswegen der Begriff durch «massgebliche Geschossfläche» ersetzt wird.

Gewerbe-Erleichterung WG2 und WG3

Art. 21

In der Bezeichnung des Artikels wird konkretisiert, dass sich der Art. 21 auf die Zonen WG2/21 und WG3/26 bezieht. Zusätzlich wird – wie beim Art. 20 – der Begriff «Gesamtbruttogeschossfläche» durch «massgebliche Geschossfläche» ersetzt. Ebenso wird aufgrund der IVHB der Begriff «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

Dachform und -gestaltung

Art. 22 Abs. 1

Der Begriff «Hauptgebäude» wird wiederum aufgrund der IVHB durch «Gebäude (Hauptgebäude)» ersetzt. Ausserdem werden neben Schrägdächern mit einer definierten minimalen Neigung auch Flachdächer erlaubt, da bereits zahlreiche Bauten mit Flachdächern bestehen und dies zudem auch zeitgemäss ist. Bisher waren Flachdächer nur bei guter Einordnung in das Ortsbild erlaubt.

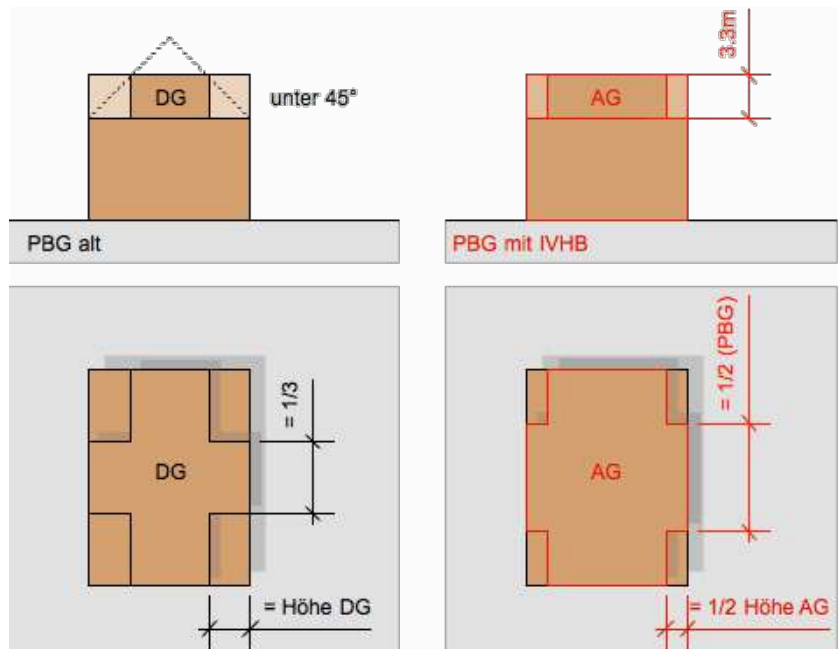
Art. 22 Abs. 2

Das Ausmass der Dachaufbauten und -einschnitte wird von maximal einem Drittel der massgeblichen Fassadenlänge auf die Hälfte erhöht.

Bisheriger Art. 22 Abs. 3 und 4

Die beiden bisherigen Absätze 3 und 4 werden gestrichen, da das Attikageschoss neu unter § 275 Abs. 4 PBG neu definiert ist und die Brüstungen im Art. 19 lit. g behandelt werden. Die neue Definition des Attikageschosses gemäss § 275 Abs. 4 PBG, welche gemäss Amt für Raumentwicklung abschliessend gilt, ermöglicht neu die Ausbildung von deutlich grösseren Attikageschossen.

Rücksprung Attikageschoss im Vergleich
(links PBG bisher, rechts PBG neu)



5.3.3 Gewerbezone

Grundmasse

Art. 24

Zur Standortförderung und Erhöhung des Spielraums für bauliche Entwicklung wird die maximal zulässige Baumassenziffer für die Gewerbezone von $4 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ auf $5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ erhöht. Bei der Festlegung der höheren Baumassenziffer wurden die Baumassenziffern weiterer Gemeinden in der Region Knonauseramt beigezogen.

Mehrere Grundstücke in der Gewerbezone sind aktuell bereits mehrheitlich ausgenutzt und weisen einen Ausbaugrad von über 75 % auf. Zusätzlich sind bereits mehrere ansässige Unternehmen mit Ausbauvorhaben an die Gemeinde herangetreten.

Übersicht über den Ausbaugrad der Parzellen in der Gewerbezone
(grün = unter 50 %, gelb = 50 bis 74 %, rot = 75 bis 100 %)

Übersichtsplan zur Lage der Gewerbezone



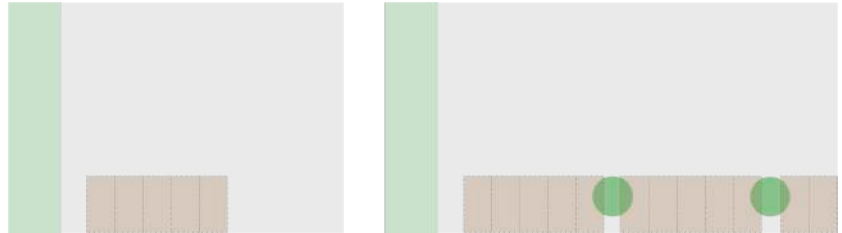
Weiter werden Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen. Da die Festlegung einer Grünflächenziffer zu stark einschränken würde, wird darauf verzichtet und die Freiflächenziffer ersatzlos gestrichen. Zur Erhöhung des Spielraums wird auf die bisherigen maximalen Zahlen für die Voll- und Dachgeschosse verzichtet und festgelegt, dass die Anordnung der anrechenbaren Geschosse innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei ist. Ebenso wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite verzichtet. Somit erhöht sich die Flexibilität in den Gewerbebezonen und es kann besser auf die unterschiedlichen Bedürfnisse – je nach Gewerbebetrieb – reagiert werden.

Bepflanzungen

Art. 24.1

Bei den Gewerbebezonen wird auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet. Jedoch wird – zur Sicherstellung einer Begrünung – die Pflanzung eines Hochstammbaumes pro 5 oberirdischen Parkplätzen vorgeschrieben. Zusätzlich gilt die Begrünungspflicht für Flachdächer gemäss Art. 41.1 auch für die Gewerbebezonen. Falls die Flachdächer als begehbare Terrassen oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden, sind sie von der Begrünungspflicht ausgenommen. Oblichter sind zulässig.

Skizze



5.3.4 Zone für öffentliche Bauten

Bauweise

Art. 25

Für die Zone für öffentliche Bauten wird mit dem Absatz 1 konkretisiert, dass die kantonalen Bauvorschriften gelten. Im Absatz 2 wird der Begriff «Abstand» durch «Grenzabstand» ersetzt, um die Vorschrift zu konkretisieren. Der Grenzabstand setzt sich gemäss § 21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen. Dies bedeutet, dass im Falle der Erstellung von längeren öffentlichen Gebäuden neben dem Grundabstand der benachbarten Zone auch der Mehrlängenzuschlag eingehalten werden muss. Gemäss Art. 31 Abs. 1 BZO sind in den Wohnzonen bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal um 6 m heraufzusetzen. Mit der Konkretisierung des Artikels 25 wird klargestellt, dass dies auch für die Zone für öffentliche Bauten gilt. Durch diese Regelung sollen die angrenzenden Wohnnutzungen geschützt werden.

5.3.5 Erholungszone

Einführung von Erholungszonen

Für die besonderen Erholungsgebiete in der Gemeinde Obfelden, welche auf eine Ausstattung mit Bauten und Anlagen angewiesen sind, werden neu Erholungszone eingeführt. Erholungszone sind gemäss §62 PBG keine Nichtbauzone, sondern beschränkte Bauzone, in welchen Bauten und Anlagen für Erholungszwecke zulässig sind.

Mit den Erholungszone können für die Erholungsanlagen die Nutzungen über zweckgebundene Bestimmungen eingegrenzt werden. In der Gemeinde Obfelden werden folgende vier Erholungszone eingeführt:

- Erholungszone Ea Freibad
- Erholungszone Eb Hundesport
- Erholungszone Ec Reitsport

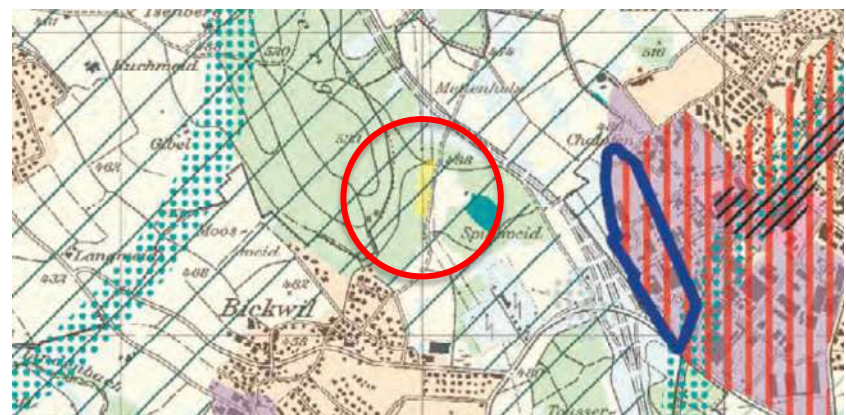
Die betroffenen Flächen werden von der Freihaltezone (Freibad), der kantonalen Landwirtschaftszone (Hundesport) und der Reservezone (Reitsport) in die jeweiligen Erholungszone umgezont (siehe auch Kapitel 6.3). Die Nutzungen sind – mit Ausnahme der Reissportanlage – im kommunalen respektive im regionalen Richtplan grob fixiert. An der privat geführten Reissportanlage Lötschenmatt besteht aufgrund der Nutzung (insbesondere der pferdegestützten Therapie) ebenfalls ein kommunales Interesse.

Auszug aus dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

B1 = Freibad (bestehend)



Auszug aus dem regionalen Richtplan mit dem rot eingekreisten bestehenden regionalen Erholungsgebiet



Nutzweise

Art. 25.1

Für die vier Erholungszonen wird in separaten Abschnitten definiert, welche Nutzungen zugelassen sind. Diese zulässigen Nutzungen entsprechen bereits weitgehend den heute vorhandenen Nutzungen.

Folgende Nutzungen werden in den Zonen erlaubt:

- Erholungszone Ea Freibad: Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaurationsbetrieb.
- Erholungszone Eb Hundesport: Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports. Unzulässig sind Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Da die Anlage auf drei Seiten direkt an den Wald angrenzt und sich in einem heute weitgehend gestörten nachtdunklen Raum befindet, muss sichergestellt werden, dass schädliche Lichtimmissionen in Habitaten von geschützten Tier- und Pflanzenarten und in Schutzgebieten ausbleiben. Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Auch können lichtsensible Arten durch künstliche Lichtquellen aus den Schutzgebieten herausgelockt werden. Deswegen werden die Vorschriften mit zusätzlichen Vorgaben bezüglich der Vermeidung von Lichtemissionen ergänzt. So wird unter anderem definiert, dass die Beleuchtung auf das absolute Minimum zu beschränken ist und nur diejenigen Flächen beleuchtet werden dürfen, die Licht benötigen. Es ist zu beachten, dass dichte, insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von weniger als 270 K zu verwenden sind. Es sind die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2021) und die Anforderungen gemäss der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum zu berücksichtigen. Zusätzlich wird in der Bau- und Zonenordnung auch festgehalten, dass der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen zu gewährleisten ist.
- Erholungszone Ec Reitsport: Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferdegestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.

Grundmasse

Art. 25.2

Für sämtliche Erholungszonen wird im Artikel 25.2 unter Absatz 1 festgehalten, dass gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten sind. Dadurch sollen die benachbarten Nutzungen geschützt werden.

In den Absätzen 2 bis 5 des Artikels werden für jede Erholungszone die zulässigen Grundmasse definiert:

In der Erholungszone Ea Freibad wird eine maximale Überbauungsziffer sowie die maximale Fassadenhöhe definiert. Zur Qualitätssicherung werden zusätzliche Anforderungen festgelegt, welche zu erfüllen sind.

Es wird festgehalten, dass in der Erholungszone Eb Hundesport nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig sind. Die Fläche der Klein- und Anbauten wird auf maximal 50 m² beschränkt.

In Ergänzung zur Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 26.2 BZO wird im Abs. 5 des Artikels 25.2 für die Erholungszone Ec Reitsport eine maximale Überbauungsziffer von 10 % und eine maximale Fassadenhöhe von 7.5 m definiert. Diese Überbauungsziffer und die Fassadenhöhe wurden basierend auf dem aktuellen Gestaltungsplan mit einem angemessenen Spielraum für Ausbauten festgelegt. So beträgt die Fassadenhöhe gemäss Gestaltungsplan aktuell max. 7.0 m und die Überbauungsziffer des Bestands ungefähr 8 %.

5.4 Weitere Festlegungen

5.4.1 Arealüberbauungen

Erhöhte Qualitätsanforderungen und Zweck

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Arealüberbauungen bezwecken primär die Überbauung von Arealen mit neuen Wohnüberbauungen von hoher Gesamtqualität und allfällige spätere Anpassungen mit denselben Qualitätsansprüchen.

Zulässigkeit

Art. 25.3

Arealüberbauungen werden in den Wohnzonen W2E/21, W2/23 und W3/26 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/21 und WG3/26 zugelassen.

Arealfläche

Art. 25.4

Es wird eine Mindestarealfläche von 3'000 m² festgelegt.

Arealüberbauungsbonus

Art. 25.5 Abs. 1

Der Arealüberbauungsbonus wird gegeben, wenn die Anforderungen gemäss § 71 erfüllt sind, die neue Anforderung Energieeffizienz gemäss Art. 25.9 eingehalten sowie eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachgewiesen werden können. Diese fortschrittliche Energielösung und die vorzügliche ökologische Bauweise ist anhand eines Energie- oder Nachhaltigkeits-Standards wie z.B. SNBS, DGNB, LEED, BREEAM, SNBS-Areal oder Minergie nachzuweisen. Wenn die aufgeführten Kriterien eingehalten sind, kann die Überbauungsziffer um maximal 15 % erhöht werden.

Art. 25.5 Abs. 2 + 3

Da eine Erhöhung der Überbauungsziffer ohne gleichzeitige Ermöglichung von höheren Bauten dazu führt, dass die Gebäudegrundfläche grösser und die Umgebungsfläche daher kleiner wird, darf die zulässige Fassadenhöhe zur Schaffung von ortsbaulichen Akzenten um 3.3 m erhöht werden. Dabei darf jedoch die Summe der maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossfläche nicht überschritten werden. Die maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossfläche ergeben sich aus der anrechenbaren Grundstücksfläche, der gemäss Überbauungsziffer und dem Arealüberbauungsbonus zulässigen Gebäudegrundflächen sowie den maximalen Unter-, Voll- und

Dachgeschosszahlen gemäss Regelbauweise. Die Berechnung wird anhand des nachfolgenden Rechenbeispiels aufgezeigt:

Auf einer Parzelle mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 3'000 m² soll eine Arealüberbauung realisiert werden. Die Parzelle liegt in der Zone W2/23. Somit ist eine maximale Überbauungsziffer von 23% zulässig. In der Zone W2/23 dürfen zwei Vollgeschosse und bei erreichter Vollgeschosszahl maximal 2 Dachgeschosse und maximal ein Untergeschoss erstellt werden.

Anrechenbare Grundstücksfläche	Maximale Überbauungsziffer Regelüberbauung	Maximale Überbauungsziffer mit Arealüberbauungsbonus	Zulässige Gebäudegrundfläche
3'000 m ²	23%	26.45%	793.5 m ²

Annahmen Dach- und Untergeschosse:

1. DG = 0.7 x VG

2. DG = 0.5 x VG

UG = 0.5 x VG

Zulässige Vollgeschossfläche	Zulässige Dachgeschossfläche	Zulässige Untergeschossfläche	Total zulässige Voll-, Dach- und Untergeschossflächen
793.5 m ² * 2 = 1'587 m ²	793.5 m ² * 1.2 = 952.2 m ²	793.5 m ² * 0.5 = 396.75 m ²	2'935.95 m ²

Somit sind auf dem Grundstück insgesamt rund 2'936 m² grosse Nutzflächen zulässig. Diese Flächen dürfen auf mehrere Gebäude mit der gemäss BZO zulässigen Geschossigkeit und Fassadenhöhe verteilt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass mit einem Gebäude, welches die gemäss Regelbauweise zulässige Fassadenhöhe um 3.3 m überschreitet, auch ein städtebaulicher Akzent geschaffen wird.

Besondere Bauvorschriften

Art. 25.6

Um die mit dem Arealüberbauungsbonus zusätzlich möglichen Geschossflächen realisieren zu können, werden besondere Bauvorschriften für die Arealüberbauungen definiert. So dürfen die zonen-gemässen Abstände im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse (3.5 m) herabgesetzt werden. Jedoch wird festgehalten, dass gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten sind.

Ausnützungsverschiebung

Art. 25.7

Wenn die Parzellen bei einer Arealüberbauung verschiedenen Zonen zugehören, ist es möglich, die zulässigen Ausnützungen in einem Ausmass von 10 % innerhalb des Areals zu verschieben. Falls Altbauten, Bäume und Gärten erhalten werden sollen, sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

Bestehende Arealüberbauungen

Art. 25.8

Wenn bestehenden Arealüberbauungen verändert werden sollen, sind diese Veränderungen nur möglich, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder andernfalls eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

5.4.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Neue Strukturierung

Die weiteren Festlegungen der BZO werden durch die Einführung der Arealüberbauungen neu strukturiert und die Gestaltungsplanpflichtgebiete neu als Unterabschnitt 4.2 definiert.

Als Art. 26.1 wird neu die bisherige Gestaltungsplanpflicht Postareal aufgeführt. Anzumerken ist, dass der Gestaltungsplan für das Gebiet «Postareal» am 5. März 2021 von der Baudirektion genehmigt wurde.

Zusätzlich wird neu unter Art. 26.2 vorgeschrieben, dass für die Erholungszone Ec Reitsport eine Gestaltungsplanpflicht gilt und die direkt mit dem Reitsportzentrum Lötschenmatt in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher zu ordnen sind. Zusätzlich soll dadurch auch eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt werden.

5.4.3 Waldabstand und Aussichtsschutz

Neue Strukturierung

Die Festlegungen zum Waldabstand und zum Aussichtsschutz werden neu im Unterabschnitt 4.3 der weiteren Festlegungen aufgeführt.

5.5 Ergänzenden Bauvorschriften

5.5.1 Abstandsvorschriften

Mehrlängenzuschlag

Art. 31

Im Artikel zum Mehrlängenzuschlag werden Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen.

Grundabstand von Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV

Art. 33

Neben der Begriffsbereinigung gemäss IVHB wird im Art. 33 auch der bisherige Absatz 1 gestrichen, da die Inhalte dieses Absatzes abschliessend in den ABV geregelt werden.

Abstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten

Art. 34

Der Begriff «unterirdische Gebäude» wird durch den Begriff «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» gemäss IVHB ersetzt.

Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Art. 35

Der Artikel zu den Bauten mit brennbaren Aussenwänden wird grundsätzlich unverändert belassen, aber umnummeriert aufgrund des neuen zusätzlichen Absatzes «Lichtemissionen und Definitionen», welcher auf den Artikel folgt.

5.5.2 Lichtemissionen und Reklameanlagen

Lichtemissionen

Art. 36.1

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher möglichst vermieden werden. Deswegen wird neu in der BZO auf die Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» verwiesen.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491, copyright by SIA Zurich

Lichtverschmutzung vermeiden

Ein Merkblatt für Gemeinden

Lichtsteuerung

Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



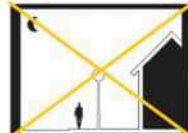
Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



Reklameanlagen

Art. 36.2

Der Artikel zu den Reklameanlagen wird grundsätzlich unverändert belassen, aber umnummeriert, da dieser neu unter dem zusätzlichen Absatz «Lichtemissionen und Definitionen» und nicht mehr unter den Abstandsvorschriften geführt wird.

5.5.3 Autoabstellplätze

Grenzbedarf

Art. 37.1

Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze wird neu definiert. Die Tabelle im Art. 37.1 entspricht weitestgehend der Tabelle «Grenzbedarf» der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Neu werden somit auch die erforderlichen Parkplätze für die gewerblichen Nutzungen sowie die Spezialnutzungen in der BZO aufgeführt und nur für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse auf die VSS-Norm verwiesen.

Die Parkplätze für Wohnnutzungen werden in Anlehnung an die bisherige Regelung in der BZO definiert. Aus diesem Grund wird auch darauf verzichtet, bei Einfamilien- und Reihenhäusern Besucherparkplätze zu verlangen, da diese bereits in den zwei geforderten Parkplätzen inbegriffen sind.

Massgeblicher Bedarf

Art. 37.2

Gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Oktober 1997) ist Obfelden eine Gemeinde Typ 1. In Gemeinden vom Typ 1 ist eine Reduktion des Grenzbedarfs aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte vorgesehen. In Anlehnung an die Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung wird in der BZO neu der massgebliche Bedarf definiert, welcher auf den aktuell geltenden Güteklassen des öffentlichen Verkehrs basiert. Da in der Gemeinde Obfelden keine ÖV Güteklassen A und B bestehen und auch nicht absehbar sind, wird auf die Festlegung der Reduktionsfaktoren für diese Güteklassen verzichtet.

Für die Gewerbenutzungen wird durch die Definition des massgeblichen Bedarfs somit eine Reduktion der erforderlichen Parkplätze ermöglicht. Die Festlegung des massgeblichen Bedarfs soll zur Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs beitragen.

Gestaltung der Parkplätze

Art. 37.3

Es wird neu definiert, dass oberirdische Fahrzeugabstellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen sind und auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen ist. Dies entspricht der Zielsetzung gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040, wonach Rücksicht auf die gewachsene Freiraumstruktur der Kernzone bei der Platzierung der Parkieranlage genommen werden soll.

Veloabstellplätze sowie Zweiräder und Kinderwagen

Art. 37.4 + Art. 38

Im Artikel zu den Veloabstellplätzen sowie demjenigen zu den Zweirädern und Kinderwagen werden die von der Baukommission festgelegten Grundsätze gemäss Protokoll der Baukommission vom 13. Juli 2009 in die BZO aufgenommen.

5.5.4 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Grösse

Art. 39 Abs. 1

Im Absatz 1 des Artikels 39 wird neu konkretisiert, ab wann ein Haus als Mehrfamilienhaus gilt, bei welchem die minimalen Spiel- und Ruheflächen eingehalten werden müssen. Es wird definiert, dass diese Regelung für Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen gilt.

Art. 39 Abs. 3

Weil die bisherige Konkretisierung der allgemeinen Bauverordnung (ABV) bezüglich der Anrechenbarkeit von Dachflächen in der neuen ABV nicht mehr enthalten ist, wird diese im Absatz 3 des Artikels 39 aufgenommen. Spiel- und Ruheflächen können nur angerechnet werden, wenn sie mit den übrigen für diesen Zweck dienenden Flächen zusammenhängen und über einen frei zugänglichen Zugang verfügen.

Richtlinien zur Ausgestaltung der Spiel- und Ruheflächen

Anregungen zur Gestaltung der Spiel- und Ruheflächen können beispielsweise den Richtlinien für Spielräume der Pro Juventute sowie der bfu-Fachdokumentation entnommen werden.

5.5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen

Art. 40

Wie bereits im Kapitel 5.0 beschrieben, wird der bisherige Begriff «gewachsener Boden» aufgrund der IVHB durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt.

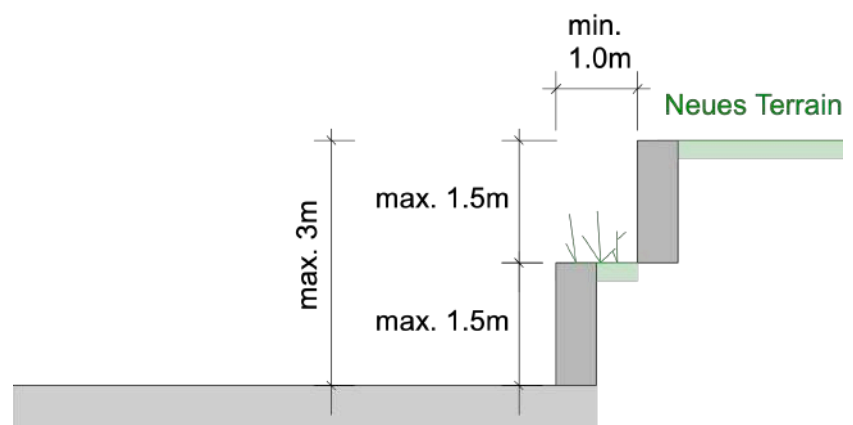
Aufschüttungen

Art. 41

Es wird definiert, dass Terrainveränderungen möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen sind und diese sich gut in das Ortsbild einzuordnen haben. Aufschüttungen werden auf maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain beschränkt und zusätzlich werden ungestaffelte Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab massgebendem Terrain zugelassen.

Falls höhere Mauern erstellt werden sollen, sind diese vertikal zu staffeln, und auf einer Höhe von 1.5 m ist ein begrünter Versatz von min. 1.0 m zu erstellen. Insgesamt dürfen diese gestaffelten Mauern eine Gesamthöhe von maximal 3.0 m nicht übersteigen.

Skizze zu den gestaffelten Stützmauern



5.5.6 Weitere Vorschriften

Begrünung Art. 41.1 Abs. 1

Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden, sofern keine Oblichter bestehen und sie nicht als begehbbare Terrassen benutzt werden. Da jedoch derartige Flächen in der Regel nur über eine Ruderalbegrünung verfügen und diese im öffentlichen Aussehenraum wenig wahrgenommen werden können, dürfen sie nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

In Verbindung mit Solaranlagen (Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen) muss die Anordnung der Solarpanels mit der vorgesehenen Begrünungsart abgestimmt werden, so dass die Begrünung lebensfähig ist und für die Panels keine Beschattung entsteht. Eine geschickte Kombination kann die Effizienz der Solaranlage aufgrund der niedrigeren Temperatur von begrünten Dächern sogar steigern.

Ausnahmen von der Pflicht zur Begrünung von Flachdächern werden vom Gemeinderat auf schriftliches Gesuch hin geprüft.

Flachdächer



Art. 41.1 Abs. 2

Zur Verhinderung der Verbreitung von Neophyten wird deren Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung verboten. Invasive Neophyten sind nicht einheimische Pflanzen, die sich schnell ausbreiten und einheimische Arten verdrängen. Diese Arten verursachen grosse ökologische, ökonomische und teilweise gesundheitliche Schäden und ihre weitere Ausbreitung muss daher verhindert werden. Als verbindlich wird die schwarze List der Stiftung Info Flora definiert, welche auf der folgenden Website abgerufen werden kann: www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html

Beispiele von invasiven Neophyten

Goldrute X



Robinie (falsche Akazie) X



Siedlungsrand Art. 41.2

Entsprechend den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts werden Vorgaben für empfindliche Siedlungsråder aufgenommen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Massgebliche Geschossfläche
Art. 41.3

Im Artikel 41.3 wird die massgebliche Geschossfläche (mGF) definiert. Die Definition entspricht derjenigen gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

Naturgefahren
Art. 41.4

Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren in der BZO verankert. Bauwilligen wird dadurch ein zusätzlicher Hinweis gegeben, dass bei ihren Bauvorhaben ggf. besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um die Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

5.5B Mehrwertausgleich

Mehwertausgleich

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 festgesetzt und am 28. März 2022 von der Baudirektion genehmigt. Die Bestimmungen sind am 12. Oktober 2022 in Kraft getreten. Für die vorliegende Revision werden die Bestimmungen dementsprechend als «gültige Fassung» aufgeführt.

Mehrwerte / Mehrwertprognose

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 1'200 m² und ein Abgabesatz von 30 % zur Anwendung.

Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 7.

Fondsreglement

Das erforderliche Fondsreglement wird der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 vorgelegt.

5.6 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

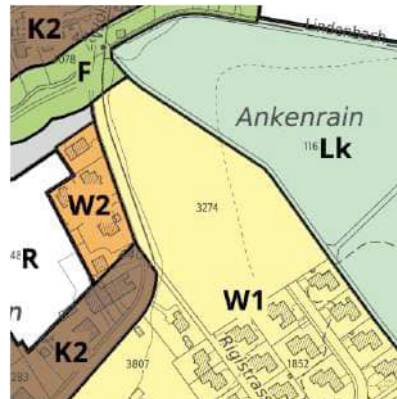
6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

6.1 Aufzonungen

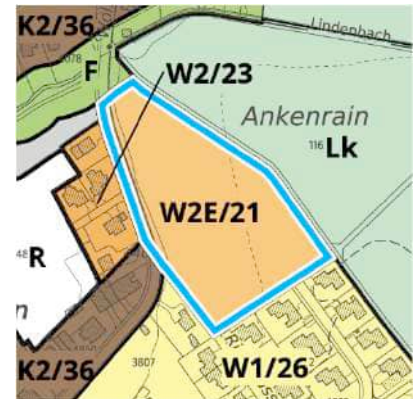
Ankenrain

Im Gebiet Ankenrain werden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage rund 12'468 m² von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2E/21 aufgezont.

Bestehend: Wohnzone W1



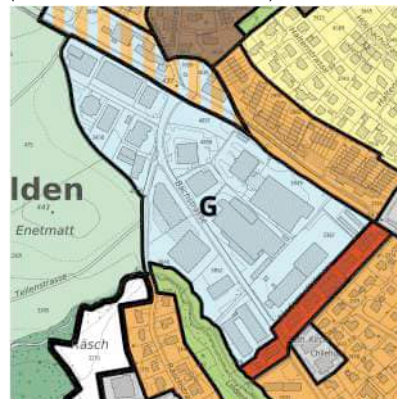
Neu: Wohnzone W2E/21



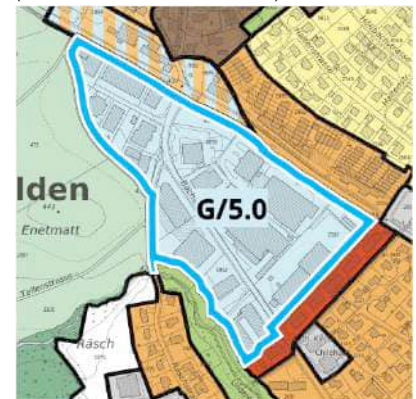
Bachstrasse / Niedermattstrasse

Im Gebiet Bachstrasse / Niedermattstrasse werden zur Standortförderung und Erhöhung des Spielraums für bauliche Entwicklung sowie im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen rund 67'156 m² von einer Gewerbezone mit einer maximalen Baumassenziffer von 4 m³ / m² in eine Gewerbezone mit einer maximalen Baumassenziffer von 5 m³ / m² aufgezont.

Bestehend: Gewerbezone G
(Baumassenziffer 4 m³ / m²)



Neu: Gewerbezone G/5.0
(Baumassenziffer 5 m³ / m²)



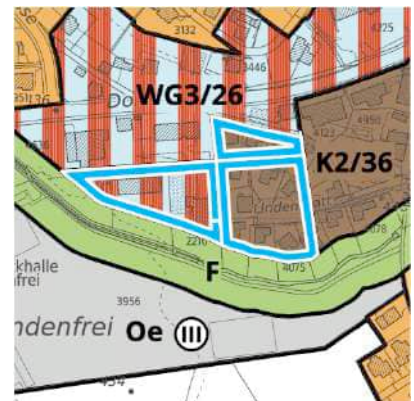
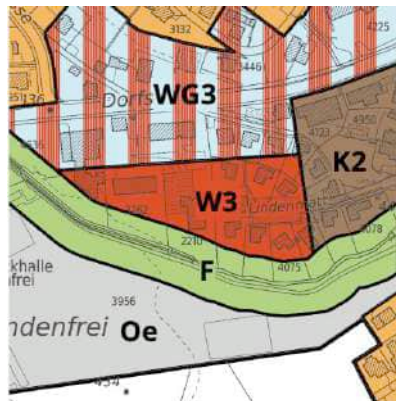
6.2 Umzonungen

Lindenmatt

Im Gebiet Lindenmatt wird die bestehende Zonierung basierend auf den Parzellengrenzen bereinigt und verschiedene Flächen umgezont. Es werden 3'002 m² von der Wohnzone W3 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/26 sowie 1'075 m² von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 und 3'602 m² von der Wohnzone W3 in die Kernzone K2/36 umgezont.

Bestehend: Wohnzone W3, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3, Kernzone K2

Neu: Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/26, Kernzone K2/36

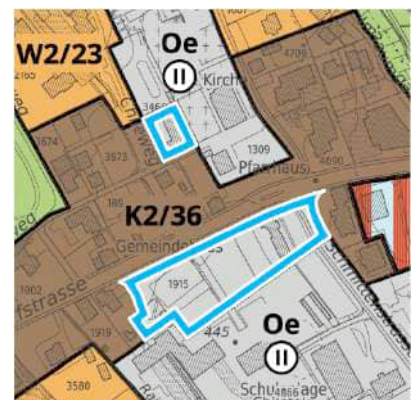
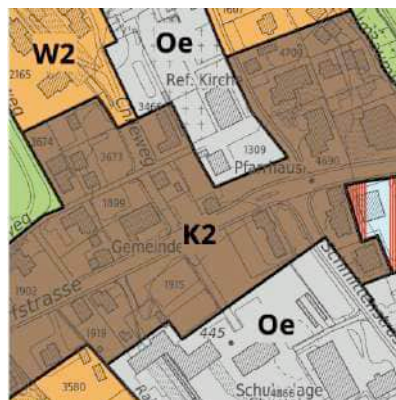


Chilefeld / Chileweg

Die Parzelle Kat. Nr. 3466 wird von der Kernzone K2 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Im Bereich der Schulanlage Chilefeld wird die Zone für öffentliche Bauten bis an die Dorfstrasse erweitert. Insgesamt werden 6'160 m² von der Kernzone K2 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Bestehend: Kernzone K2

Neu: Zone für öffentliche Bauten

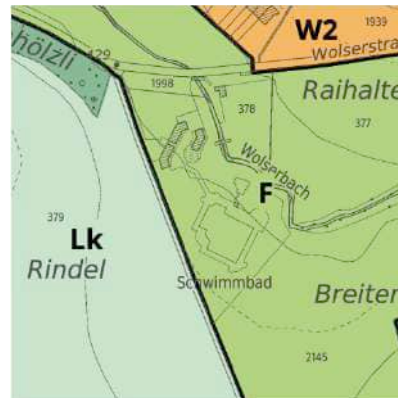


6.3 Einzonung Erholungszone

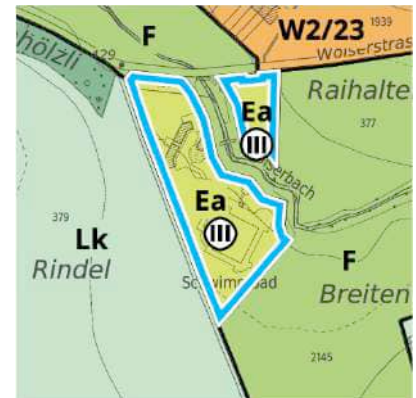
Rindel – Erholungszone Freibad

Das Areal des Freibads liegt heute in der Freihaltezone. Freihaltezone dienen der Freihaltung. Grundsätzlich sind hier Bauten und Anlagen nicht zulässig. Deswegen wird eine Fläche von rund 11'280 m² entsprechend den Vorgaben des kommunalen Richtplans von der Freihaltezone in die Erholungszone Freibad Ea eingezont.

Bestehend: Freihaltezone F



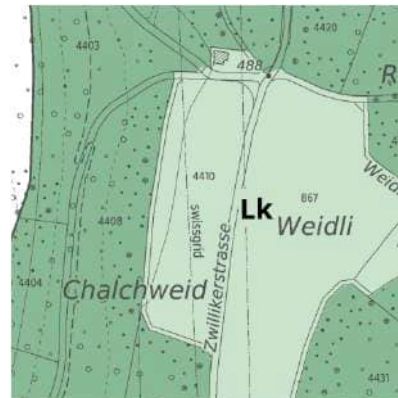
Neu: Erholungszone Freibad Ea



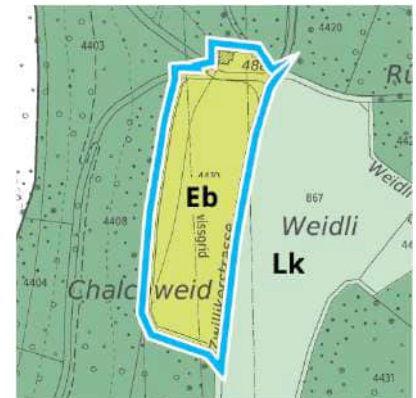
Chalchweid – Erholungszone Hundesport

Das regionale Erholungsgebiet im Bereich Chalchweid wird von einer kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone Hundesport Eb eingezont. Die Hundesportanlage mit einer Fläche von rund 9'129 m² besteht bereits heute. Die Zonierung wird somit bereinigt.

Bestehend: Kantonale
Landwirtschaftszone Lk



Neu: Erholungszone Hundesport Eb



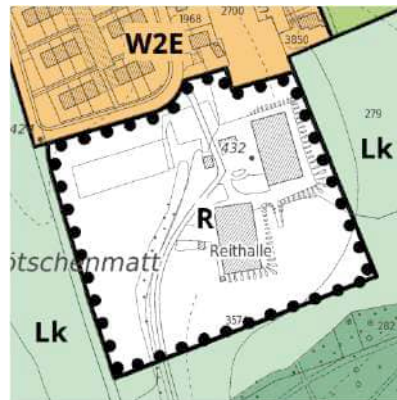
Lötschenmatt – Erholungszone Reitsport

Im Gebiet Lötschenmatt wird die rund 26'136 m² grosse Reservezone in die Erholungszone Reitsport Ec umgezont und zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Von der Umzonung in die Erholungszone Reitsport Ec ausgenommen ist der rechtskräftige Gewässer-raum des Lunnernbachs. Dieser wird einer Freihaltezone (Nichtbauzone) zugewiesen. Somit werden 24'605 m² der Erholungszone Reitsport Ec und 1'230 m² der Freihaltezone zugewiesen.

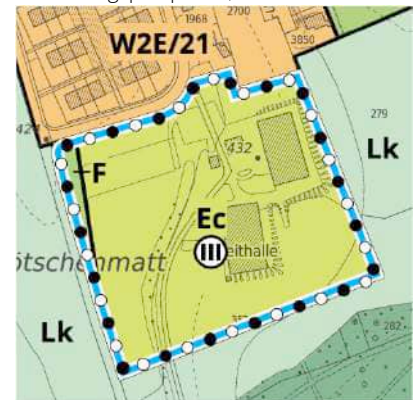
Das Reitsportzentrum Lötschenmatt besteht bereits heute und ist mit einem Gestaltungsplan gesichert. Mit der Umzonung wird die Zonierung bereinigt. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass – im Falle der Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans –

wieder ein Gestaltungsplan erstellt werden muss, wenn bauliche Veränderungen beabsichtigt werden.

Bestehend: Reservezone R



Neu: Erholungszone Reitsport Ec, Gestaltungsplanpflicht, Freihaltezone

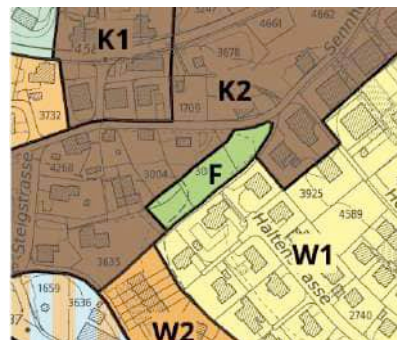


6.4 Weitere Einzonungen

Halten

Aufgrund des fehlenden Erholungswerts sowie aufgrund der Aufhebung des Bachs, welcher ursprünglich Grund für die Ausscheidung einer Freihaltezone war, wird die 1'726 m² grosse Freihaltezone in eine Kernzone K2/36 eingezont.

Bestehend: Freihaltezone F



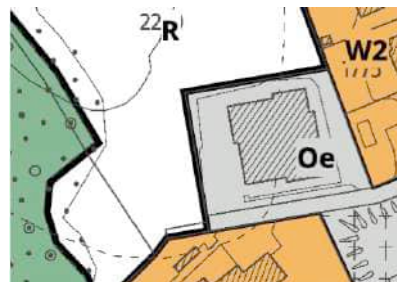
Neu: Kernzone K2/36



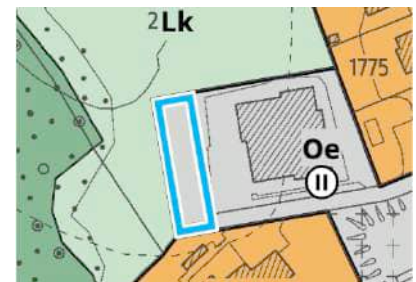
Räsch

Im Gebiet Räsch wird eine Fläche von 590 m² von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont. Die Einzonung dient der Erweiterung des bestehenden Aussenbereichs des Kindergartens Räsch mit altersgerechten Spielmöglichkeiten. Der Spielbereich soll einerseits durch den Kindergarten als auch von der erweiterten Öffentlichkeit genutzt werden können.

Bestehend: Reservezone R

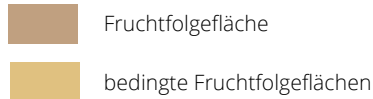


Neu: Zone für öffentliche Bauten Oe

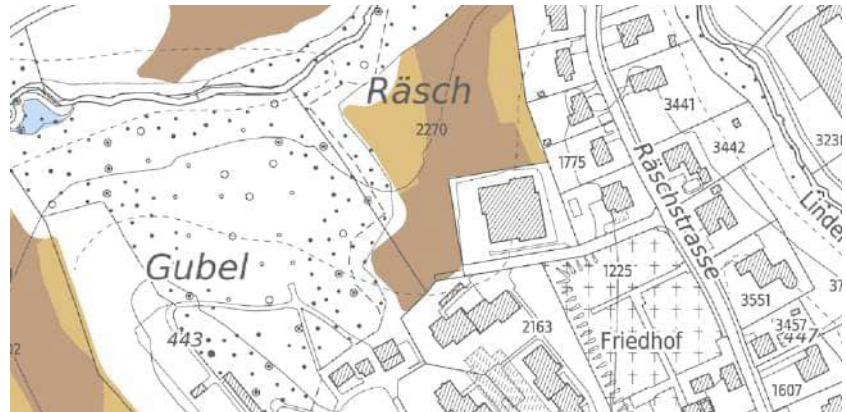


Fruchtfolgeflächen

Ausschnitt aus dem Plan der
Fruchtfolgeflächen



Durch die Einzonung der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten sind auch 590 m² grosse Fruchtfolgeflächen betroffen.



Kompensation

Da die Zone für öffentliche Bauten als Bauzone nach § 48 PBG gilt, können die aktuell bestehenden Fruchtfolgeflächen – unabhängig von der Ausgestaltung des Spielbereichs – nicht mehr als Fruchtfolgeflächen angerechnet werden. Wie im Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» festgehalten wird, muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Für die Kompensation gelten gemäss dem kantonalen Merkblatt folgende Randbedingungen:

- Sollen in einer Gemeinde FFF mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten FFF.
- Frist für Umsetzung der Kompensation: 5 Jahre nach der kantonalen Genehmigung der Nutzungsplanung.
- Teilflächen können pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m² über mehrere Revisionen kumuliert werden. Die kantonale Genehmigung der Einzonung bedingt die Zusicherung der Gemeinde, die beanspruchte FFF bei Erreichen der Gesamtfläche zu kompensieren.

Bedarfsnachweis und Standortbegründung Kindergarten Räsch

Im Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» wird weiter beschrieben, dass bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen ein Bedarfsnachweis zu erbringen und der Standort zu begründen ist.

Wie auf der vorherigen Seite erwähnt, ist die Einzonung notwendig, um den Aussenspielbereich des bestehenden Kindergartens Räsch erweitern zu können. Dieser soll auch von der erweiterten Öffentlichkeit genutzt werden können. Aktuell ist die Pausenfläche des Kindergartens knapp 300 m² gross. Gemäss den Empfehlungen für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich (aktualisierte Ausgabe Februar 2022) sollte die Aussen-Pausenfläche mindestens 72 m² pro Klassenzimmer betragen, was bei drei Klassen eine Fläche von 216 m² betragen würde. Allerdings wird auch festgehalten, dass die Pausenfläche im Aussenbereich mindestens 600 m² gross sein

sollte. Die Stadt Zürich hat für die Kindergartenanlagen ebenfalls Richtwerte definiert und gemäss diesen sollte der Aussenraum bei Kindergärten mit 3 Klassen – wie es beim Kindergarten Räsch der Fall ist – rund 450 m² betragen. Es kann somit festgehalten, dass der bestehende Aussenraum des Kindergartens Räsch sowohl gemäss den Richtwerten als auch aus der Erfahrung aus der Praxis zu klein ist und erweitert werden muss. Zusätzlich ist die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Spielflächen ein wichtiges Anliegen in der Gemeinde Obfelden, welches auch regelmässig an die Gemeinde herangetragen wird.

Foto des Kindergartens Räsch mit dem ungefähr eingezeichneten Aussenspielbereich (rot umrandet)



Da im Bereich der bestehenden Zone für öffentliche Bauten im Umfeld des Kindergartens keine Reserven mehr bestehen und auch die umliegenden Parzellen in der Wohnzone bereits überbaut sind, ist eine Erweiterung ausserhalb der bestehenden Bauzonen zwingend notwendig. Da sämtliche angrenzenden Flächen in der Reservezone als Fruchtfolgeflächen gelten, bestehen keine möglichen Standorte ausserhalb der Fruchtfolgeflächen.

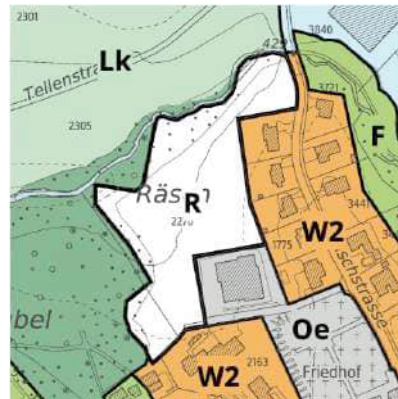
6.5 Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone

Umzonung Reservezone Räsch

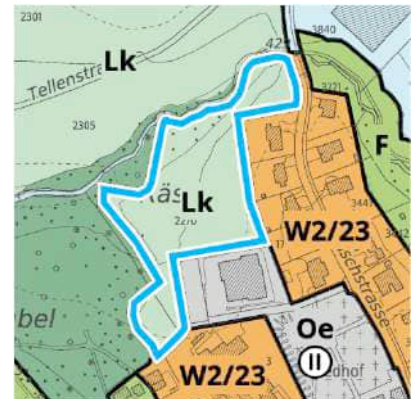
Die Reservezonen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets werden aufgehoben und beim Kanton eine Umzonung in die kantonale Landwirtschaftszone beantragt.

Im Gebiet Räsch wird eine Fläche von 9'893 m² von der Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont.

Bestehend: Reservezone R



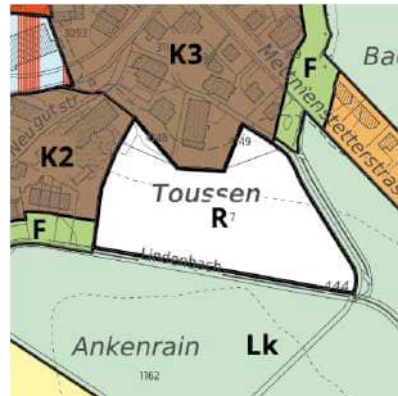
Neu: kantonale Landwirtschaftszone Lk



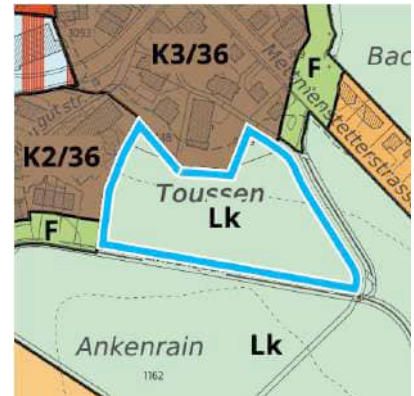
Umzonung Reservezone Toussen

Im Gebiet Toussen wird die 10'754 m² grosse Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont.

Bestehend: Reservezone R



Neu: kantonale Landwirtschaftszone Lk



Umzonung Kommunale Landwirtschaftszone

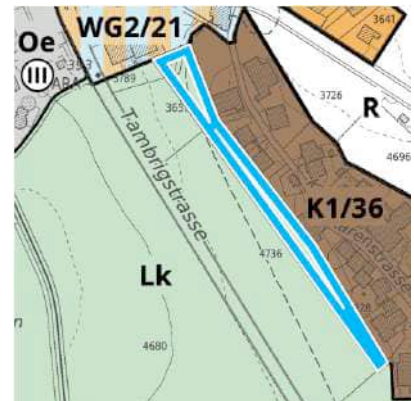
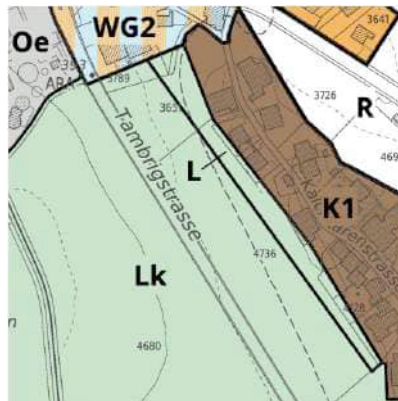
Da auf die kommunale Landwirtschaftszone verzichtet wird, werden diese Flächen der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Grundsätzlich ändert sich dadurch bezüglich künftiger Baubewilligungen usw. für die Grundeigentümerschaften nichts. Alle Flächen liegen bereits heute in der Nichtbauzone.

Tambrig

Im Gebiet Tambrig wird eine Fläche von 3'310 m² von der kommunalen in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont.

Bestehend: Kommunale
Landwirtschaftszone L

Neu: Kantonale Landwirtschaftszone Lk

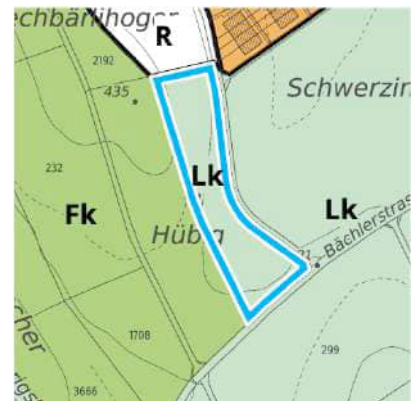
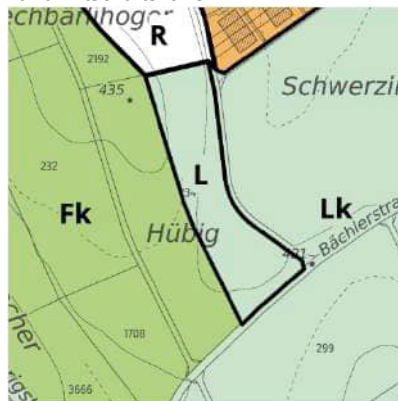


Hübig

Im Gebiet Hübig wird die 5'862 m² grosse kommunale Landwirtschaftszone in die kantonale Landwirtschaftszone umgezont.

Bestehend: Kommunale
Landwirtschaftszone L

Neu: Kantonale Landwirtschaftszone Lk

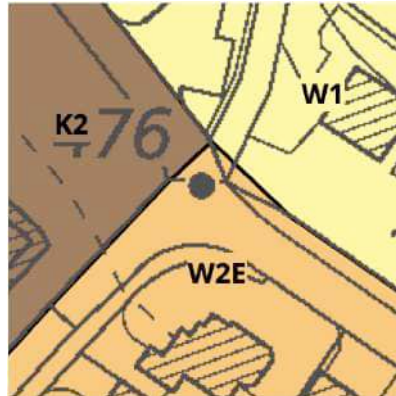


6.6 Weitere technische Anpassungen

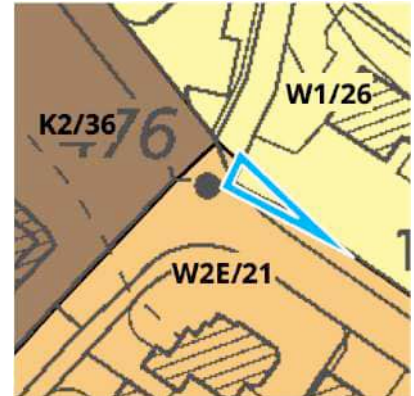
Gugelreben-/Sennhüttenstrasse

Unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen wird im Bereich Gugelreben-/Sennhüttenstrasse in Bickwil die Zonengrenze der Wohnzone W1 angepasst. Hierfür werden 12 m² von der Wohnzone W2E in die Wohnzone W1/26 umgezont.

Bestehend: Wohnzone W2E



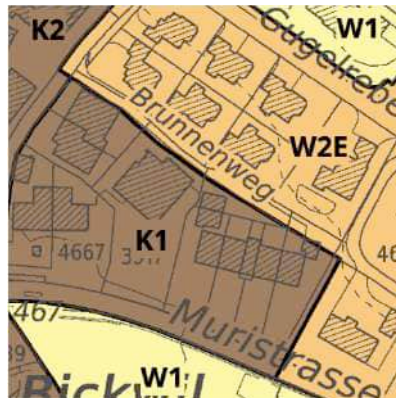
Neu: Wohnzone W1/26



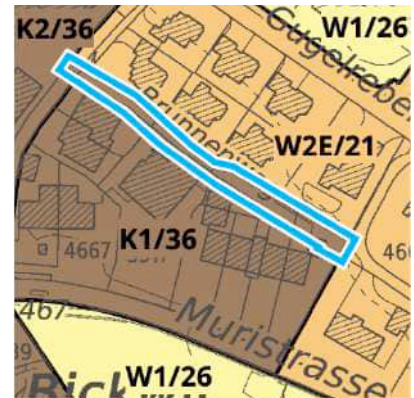
Brunnenweg

Im Bereich des Brunnenwegs wird die Zonengrenze der Kernzone K1 unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen angepasst. Es werden 418 m² von der Wohnzone W2E in die Kernzone K1/36 umgezont.

Bestehend: Wohnzone W2E

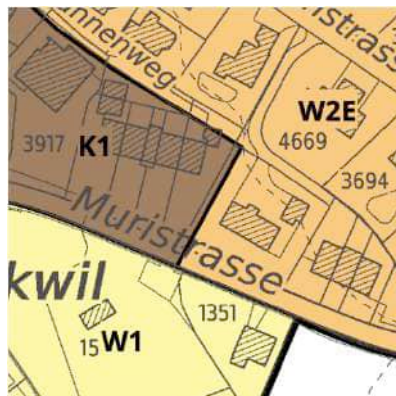


Neu: Kernzone K1/36

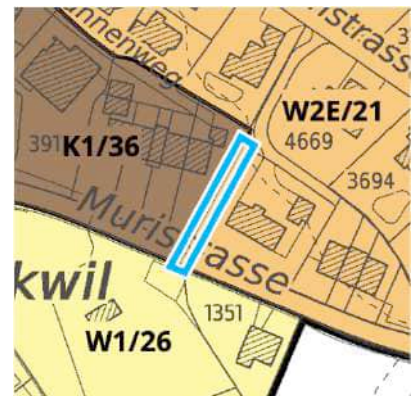


Die östliche Abgrenzung der Kernzone K1 wird zwischen dem Brunnenweg und der Muristrasse an die Parzellengrenzen angepasst. Es werden 86 m² von der Kernzone K1 in Wohnzone W2E/21 umgezont.

Bestehend: Kernzone K1



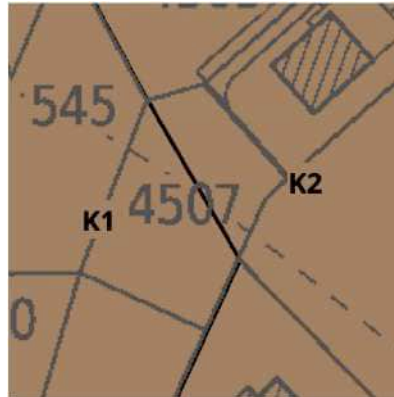
Neu: Wohnzone W2E/21



Brunnenstrasse

Zwischen der Brunnenstrasse und der Bickwilerstrasse (Überdeckung des Autobahnezubringers) werden insgesamt 298 m² unter Berücksichtigung der Parzellengrenze von der Kernzone K1 in die Kernzone K2/36.

Bestehend: Kernzone K1



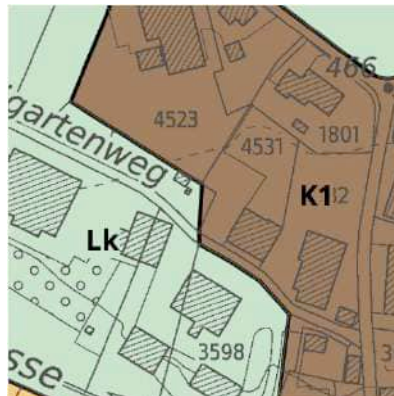
Neu: Kernzone K2/36



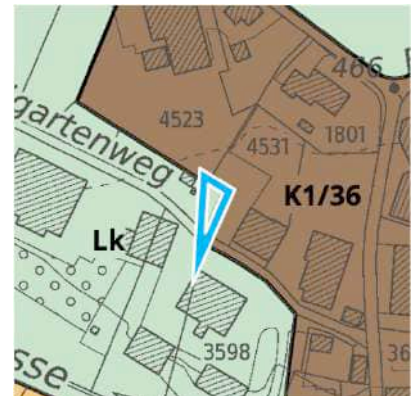
Wigartenweg

Am Wigartenweg werden insgesamt 37 m² unter Berücksichtigung der Parzellengrenze von der Kernzone K1 in die kantonale Landwirtschaftszone Lk ausgezont.

Bestehend: Kernzone K1



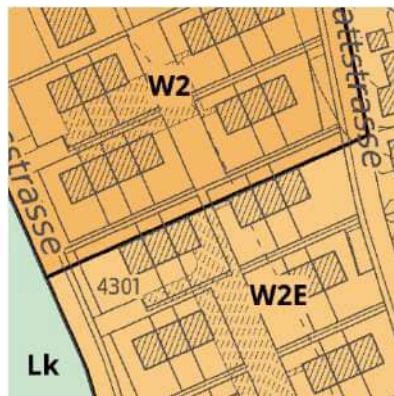
Neu: Kantonale Landwirtschaftszone Lk



Lötschenmattstrasse

Zwischen der Lötschenmattstrasse und der Schützenhausstrasse wird die Wohnzone W2E an die bestehenden Parzellengrenzen angepasst. Hierfür werden insgesamt 473 m² von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W2E/21 umgezont.

Bestehend: Wohnzone W2



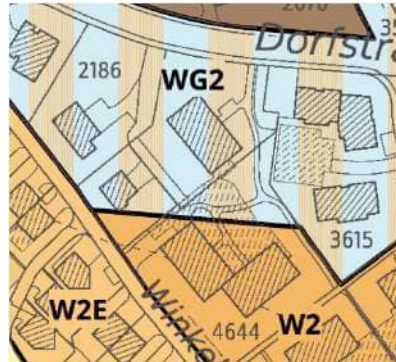
Neu: Wohnzone W2E/21



Winkelstrasse

An der Winkelstrasse wird die Fläche der Wohnzone W2 ebenfalls unter Berücksichtigung der Parzellengrenze angepasst. Aus diesem Grund wird eine Fläche von insgesamt 921 m² von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2 in die Wohnzone W2/23 umgezont.

Bestehend: Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2



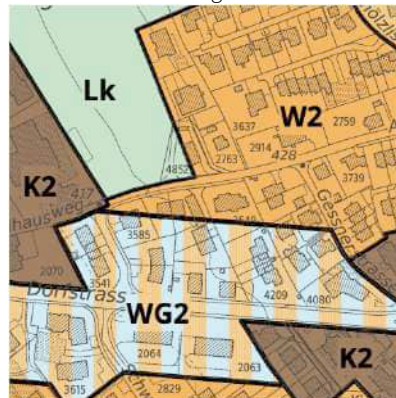
Neu: Wohnzone W2/23



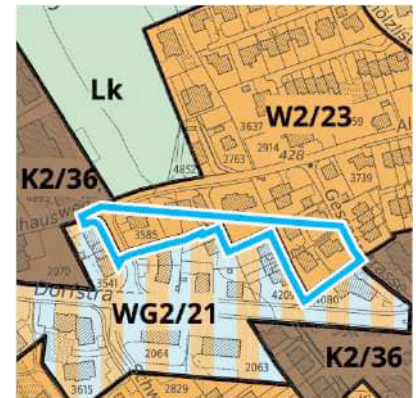
Alte Schulhausstrasse / Gessnerstrasse

Im Gebiet alte Schulhausstrasse / Gessnerstrasse werden 2'617 m² von der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2 unter Berücksichtigung der Parzellengrenze in die Wohnzone W2/23 umgezont.

Bestehend: Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2



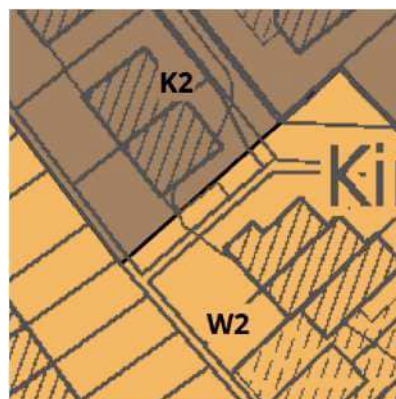
Neu: Wohnzone W2/23



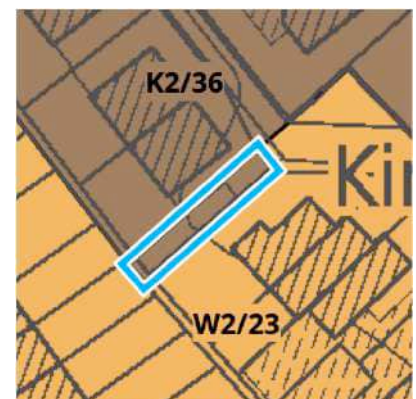
Im Bächler

Die Zonengrenze der Kernzone K2 wird im Bereich Im Bächler unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellengrenzen angepasst und eine Fläche von 68 m² von der Wohnzone W2 in die Kernzone K2/36 umgezont.

Bestehend: Wohnzone W2



Neu: Kernzone K2/36

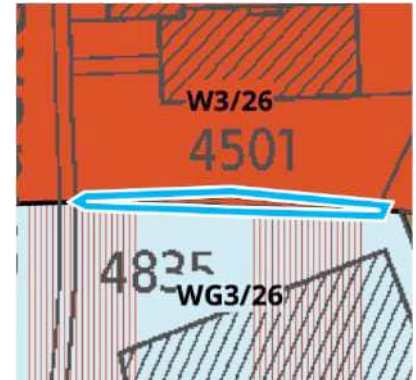
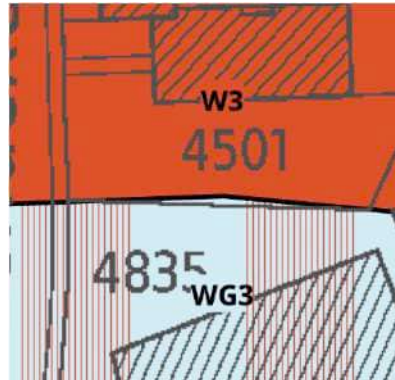


Bodenackerstrasse

Die Zonengrenze der Wohnzone W3 wird an der Bodenackerstrasse an die bestehenden Parzellengrenzen angepasst. Es wird eine Fläche von 27 m² von der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 in die Wohnzone W3/26 umgezont.

Bestehend: Wohnzone mit
Gewerbebeileichterung WG3

Neu: Wohnzone W3/26

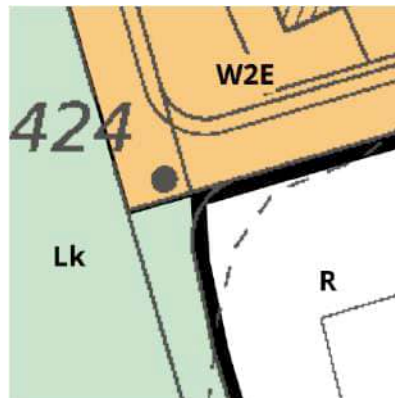


Lötschenmatt

Im Gebiet Lötschenmatt wird die Zonierung an die bestehenden Parzellengrenzen angepasst. Es wird eine Fläche von 7 m² von der Reservezone R in die kantonale Landwirtschaftszone Lk sowie eine Fläche von 1 m² von der kantonale Landwirtschaftszone Lk in die Freihaltezone F umgezont.

Bestehend: Reservezone R, kantonale
Landwirtschaftszone Lk

Neu: Freihaltezone F, kantonale
Landwirtschaftszone Lk

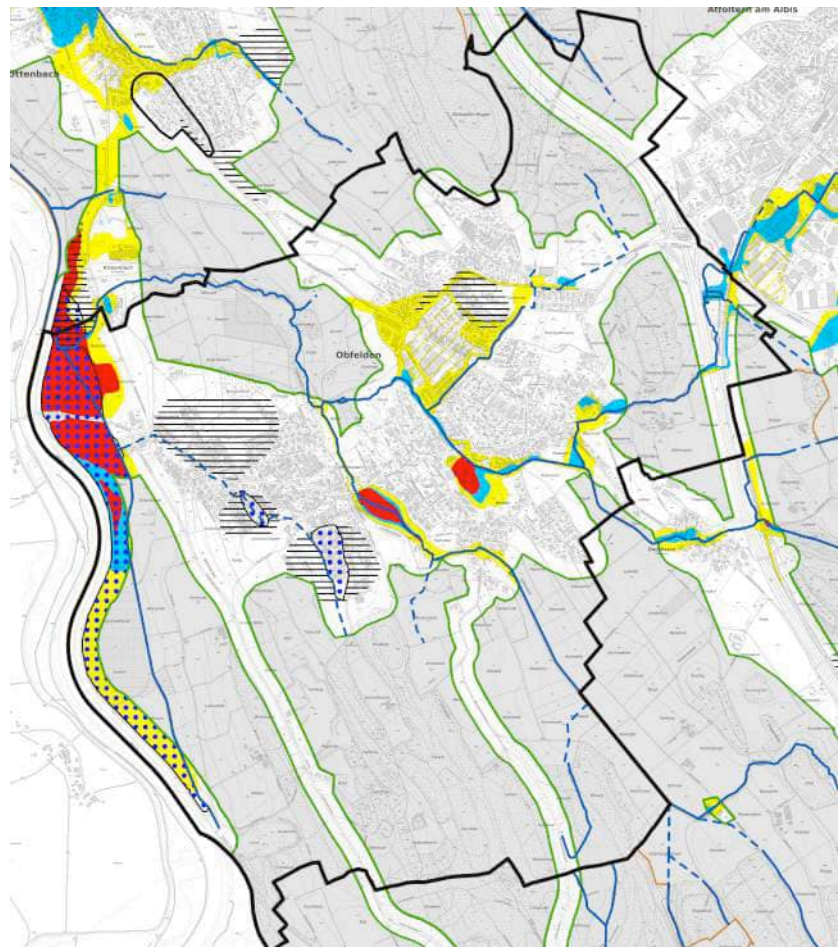


7 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Gemäss § 22 Abs. 3 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sind die Gefahrenbereiche bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen. Gemäss der gesetzlichen Definition sind Gefahrenbereiche jene Gebiete, in welchen mit häufigen oder stark schädigenden Hochwassern zu rechnen ist und die Hochwassersicherheit kurzfristig nicht mit verhältnismässigen Mitteln hergestellt werden kann. Die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu behandeln und wenn möglich sicherzustellen.

Naturgefahrenkarte



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 15. Januar 2020

Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

«Rote» Bereiche

Die Bereiche mit erheblicher Gefährdung sind weitgehend unbebaut. Einzig an der Wolserstrasse befinden sich im Gebiet Lättenmatt einige Gebäude innerhalb des Bereichs mit erheblicher Gefährdung.

Die erheblichen, mittleren und geringen Hochwassergefährdungen im Gebiet Zendenfrei und Wolserstrasse sollen durch die Sanierung und Vergrösserung von Durchlässen bei der Dorfstrasse verringert oder gar eliminiert werden. Die Herstellung der Hochwassersicherheit ist Voraussetzung für Ein- und Umzonungen in den gefährdeten Bereichen. Mit der vorliegenden Revision werden diese Bereiche jedoch unverändert belassen. Es werden somit keine neuen Bauzonen ausgeschieden.

«Gelbe» und «Blaue» Bereiche sowie weitere Gefahren

Es bestehen diverse Gebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung sowie weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen). Die geplante Sanierung und Vergrösserung von Durchlässen bei der Dorfstrasse wird sich positiv auf verschiedene gelbe und blaue Bereiche südlich der Dorfstrasse auswirken. Zusätzlich wurden bei der Badi bereits Massnahmen umgesetzt damit keine Chemikalien oder Badewasser in den Bach einfliessen können.

Vorgesehene Auf- und Einzonungen

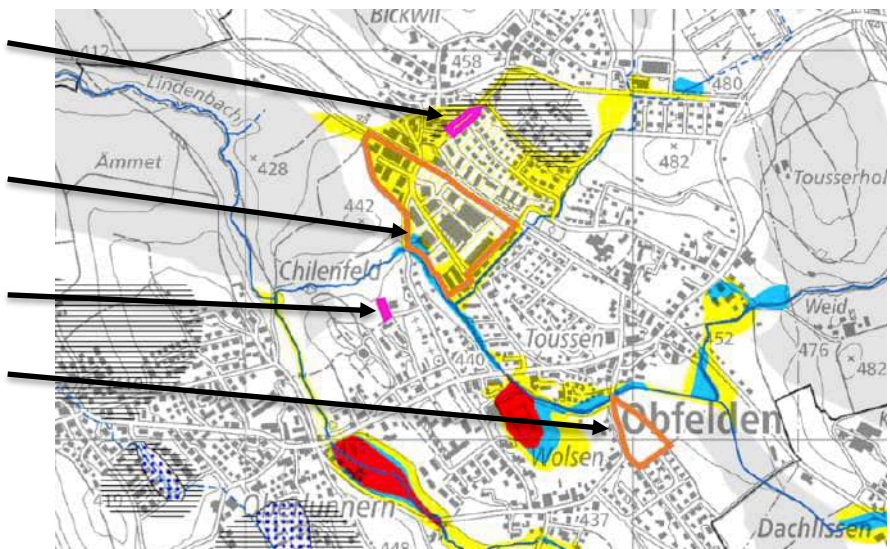
Im nachfolgenden Plan sind die vorgesehenen Auf- und Einzonungen schematisch eingezeichnet (Aufzonungen = orange umrandet, Einzonungen = pink umrandet). Die Gefährdungssituation ist in der Seitenspalte für die Planungsmassnahmen kurz zusammengefasst.

Einzonung Halten: geringe Gefährdung, Oberflächenabfluss / Vernässung

Aufzonung Bachstrasse/Niedermattstrasse: grösstenteils geringe Gefährdung und Restgefährdung, Teilfläche entlang des Lindenbachs mit mittlerer Gefährdung (betrifft zwei Grundstücke)

Einzonung Räsch: keine Gefährdung

Aufzonung Ankenrain: kleine Fläche von ca. 45 m² mit geringer Gefährdung



In den Gefahrenbereichen sind eigenverantwortlich durch die Bauherrschaft bei einem Bauprojekt die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (Objektschutzmassnahmen). Mit der Revision der BZO wird mit Art. 41.4 ein neuer Artikel eingeführt, der auf die Notwendigkeit von Massnahmen bei Naturgefahren hinweist. Bei Sonderrisikoobjekten in Gebieten mit gelber oder blauer Gefährdung gelten bei Bauprojekten Auflagen und es ist eine Genehmigung durch die Baudirektion erforderlich.

8 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Einwohnerkapazität Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2018)		5'542 EW
Bestehende realistische Kapazität gemäss gültigem Zonenplan (siehe Kap. 4.6)		2'310 EW
Aufzoning Ankenrain	W2E/21	86 EW
Umzoning Chilefeld	Oe	- 91 EW
Einzoning Halten	K2/36	25 EW
Gesamte Einwohnerkapazität neu		ca. 8'050 EW

Tiefere Werte

Bei den neuen Kapazitäten wird mit einer Ausnutzung von 100 % gerechnet. Sofern man mit einem Überbauungsgrad von ca. 80 % rechnet, ergeben sich die tieferen Werte.

Einordnung

Wie im Kapitel 4.6 beschrieben, ist bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen jährlichen Wachstums bis ins Jahr 2040 mit einer Einwohnerzahl von rund 7'600 Personen zu rechnen. Bereits eine Nutzung der bestehenden Kapazitätsreserven führt zu einer Einwohnerzahl von rund 7800 – 7900 Personen. Dabei ist zu beachten, dass nicht sämtliche Reserven kurzfristig nutzbar sind und deren Entwicklung teilweise Zeit beansprucht. Durch die weiteren Massnahmen (Förderung Arealüberbauungen sowie einzelne Auf-, Um- und Einzoningungen etc.) ist jedoch insgesamt Potenzial für ein angemessenes Wachstum der heutigen Zahl der Einwohnenden und Arbeitsplatzzahlen vorhanden.

Der Zonenplan weist daher eine höhere Kapazität auf, steht jedoch im Einklang mit dem PBG, indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität sinkt durch die vorgesehenen Umzonungen leicht, da die Flächen der Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung in der Summe um rund 1'638 m² kleiner werden. Es ist jedoch anzumerken, dass in der bestehenden Bau- und Zonenordnung kein minimaler Gewerbeanteil festgelegt ist und daher der Wohnanteil im Bestand bereits sehr hoch ist. Daher ist zu erwarten, dass die effektive Arbeitsplatzkapazität sich nur vernachlässigbar verändern wird.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die angestrebten Ein-, Um- und Aufzonungen können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Auf- und Umzonungen sowie der Einführung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Mit Ausnahme der Einzonung der Zone für öffentliche Bauten beim Kindergarten Räsch, bei welcher rund 590 m² grosse Fruchtfolgeflächen betroffen sind, werden aufgrund der Planungsmassnahmen keine negativen Auswirkungen erwartet. Bei der Einzonung der Freihaltezone Halten handelt es sich um eine Einzonung einer siedlungsinternen Freifläche.

8.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Ermöglichung von Arealüberbauungen und der Bonus mit dem Erfordernis für energieeffiziente Bauten sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Geruchsemissionen / FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen

landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Erholungszone Eb Hundesport wird festgehalten, dass keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) angeordnet werden dürfen. Diese Vorschrift entspricht dem Grundsatz des vorsorglichen Schutzes.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Von der Revision sind rund 590 m² grosse Fruchtfolgeflächen betroffen.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 7 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Obfelden befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A_u, welcher die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete bezeichnet. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BWV Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

In der Gemeinde Obfelden sind mehrere Grundwasserschutzzonen vorhanden, welche jedoch allensamt ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Revision zu erwarten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Abgesehen von den Erholungszone sowie technischen Anpassungen sind keine Einzonungen vorgesehen. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.

8.4 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sind folgende Einzonungen vorgesehen:

Umzonungen F nach K2

Bei Umzonung der rund 1'725 m² grossen kommunalen Freihaltezone in eine Kernzone K2/36 im Gebiet Bickwil handelt es sich um eine Einzonung.

Hundesportanlage, Erholungszone

Bei der Zuweisung der Hundesportanlage handelt es sich um eine Einzonung.

Umzonungen F nach E

Auch bei der technischen Anpassung im Sinne der gemäss PBG korrekten Zuweisung zur Erholungszone der Badi handelt es sich formell um eine Einzonung in die Erholungszone (beschränkte Bauzone).

Diverse technisch bedingte Anpassungen

Es wird davon ausgegangen, dass bei den diversen kleinen, technisch bedingten Anpassungen keine Mehrwertabgabe erfolgt.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose (siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 2.6 Mio.**

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

8.5 Kommunalen Mehrwertausgleich – Mehrwertprognose

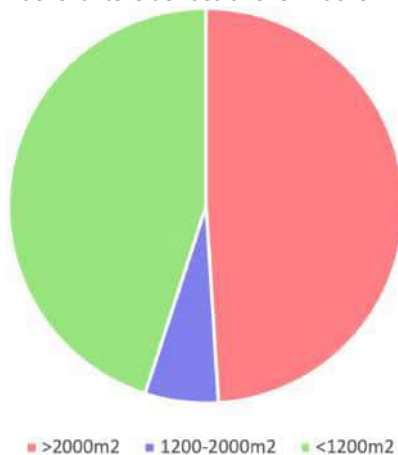
Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Aufgrund der Festlegungen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 ist für Flächen ab 1'200 m² eine Abgabe von 30 % des Mehrwerts geschuldet.

Im Rahmen der vorliegenden Revision sind in folgenden Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen:

Von Um- und Aufzonungen betroffene Flächen

Flächenanteile der betroffenen Flächen



Freifläche

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (1'200 m²) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Eröffnung

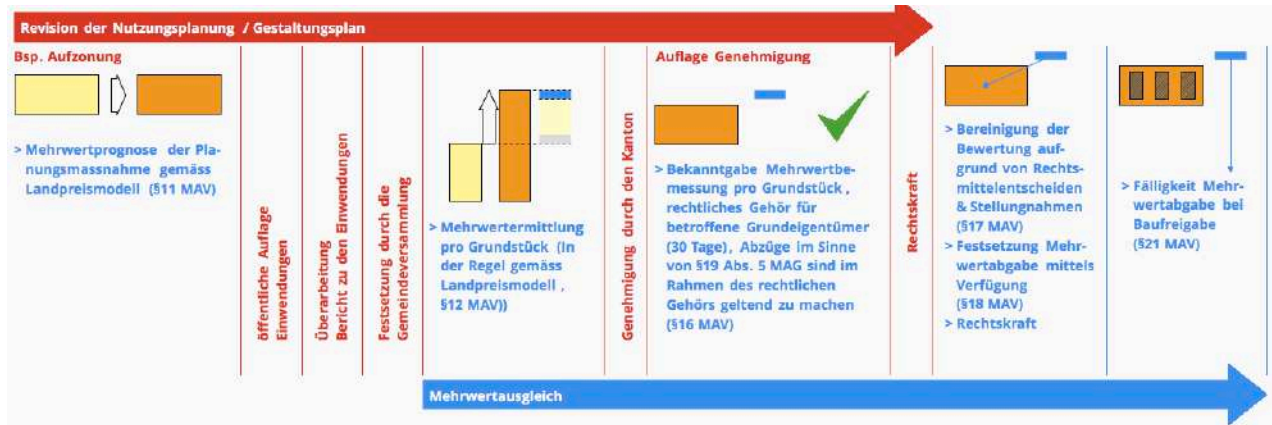
Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

Fälligkeit siehe § 21 MAV

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze

Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.



Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Mehrwerte

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt.

Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

**Kommunaler Mehrwert
Total**

Fr. 4.2 Mio.

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich entsprechend der Berechnungen mit dem Landpreismodell im Rahmen der vorliegenden Revision auf rund **Fr. 0.4 Mio.**

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe

Die Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe sind im Fondsreglement geregelt, welches der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



Vorgaben überkommunale Richtpläne,
Abstimmung mit regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Überbauungsziffer

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

8.6 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Obfelden ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet.

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Arealüberbauungen) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird durch die Nutzung von Baulandreserven sowie die zusätzlichen Möglichkeiten und Spielräume zunehmen. Die aktuelle Nutzungsdichte von rund 53 EW-AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen auf rund 69 EW-AP/ha ansteigen und wird somit weiterhin der Zielvorgabe von 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone gemäss Regio-ROK entsprechen.

In dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

9 MITWIRKUNG

9.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Online aufgeschaltetes Video zum räumlichen Entwicklungskonzept 2040 inkl. Möglichkeit zur Einreichung von Fragen und Rückmeldungen und Beantwortungen der Fragen an einer Live-Videoveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Nutzungsplanung und Orientierungsveranstaltung
- Gemeindeversammlung

9.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 23. März 2023

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2. September 2022 (Erläuterungsbericht) und 13. September (Zonenplan revidiert, Bau- und Zonenordnung) wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 23. März 2023 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Darstellung des Zonenplans wurde in Bezug auf die Vorgaben der VDNP angepasst und überarbeitet.
- Die kommunale Landwirtschaftszone wurde aus der Legende des Zonenplans entfernt.
- Die Ausführungen bezüglich Hochwasserschutz wurden gemäss den Vorgaben des Kantons vertieft und ergänzt. Es wird neu aufgezeigt welche Gefährdungssituation in den Gebieten mit Auf- und Einzonungen bestehen. Zusätzlich wurde die BZO mit einem Artikel ergänzt, der auf die Notwendigkeit von Massnahmen bei Naturgefahren hinweist und im Bericht wird umschrieben, dass eigenverantwortlich Massnahmen zu treffen sind. Zusätzlich wurden auch geplante Massnahmen zur Reduktion der Gefährdungssituation beschrieben.
- Die Einzonung im Gebiet Rindel-Erholungszone Freibad wurde auf die Grundstücke Kat. Nrn. 378, 1998 und die Teilbereiche von 2145, welche aktuell bereits als Freibad genutzt werden, beschränkt. Zusätzlich wurde der rechtskräftige Gewässerraum des Wolserbachs von der Einzonung ausgenommen. In Art. 25.1 Abs. 1 BZO wurden Bestimmungen zum Hochwasserschutz aufgenommen.
- Der rechtskräftige Gewässerraum des Lunnernbachs wurde von der Einzonung ausgenommen und einer Nichtbauzone (Freihaltezone) zugewiesen.
- Die Ausführungen zur Einzonung von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden in Bezug auf die Fruchtfolgeflächen, der Standorteignung sowie dem Bedarf resp. dem öffentlichen Interesse vertieft.

- Auf die Einzonung der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 im Gebiet Gessnerstrasse / Alte Schulhausstrasse / Morgenland wurde verzichtet.
- Auf die Einzonung der Landwirtschaftszone in die Kernzone K1/36 an der Kalcharenstrasse 8 wurde verzichtet.
- Die ES-Zuordnungen der Freihaltezonen wurden überprüft. Es wird für zwei Teilflächen die ES III gebäudespezifisch festgelegt. Bei den übrigen Flächen wird auf die Festlegung einer Empfindlichkeitsstufe aufgrund des fehlenden Lärmschutzbedürfnisses verzichtet.
- In Art. 6 Abs. 1 lit. d und Art. 19 Abs. 1 lit. f BZO wurde die Bestimmung, die vom PBG übernommen wurde (§280 Abs. 1 PBG), gestrichen.
- Der Art. 10 Abs. 5 wurde gemäss den Erwägungen des ARE ergänzt und angepasst.
- Auf die Festlegung, dass Attikageschosse auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein müssen.
- Der Art. 24.1 Abs. 2 BZO wurde gestrichen, da bereits in Art. 41.1 Abs. 1 vorgeschrieben wird, dass die Flachdachflächen der Gewerbezone zu begrünen sind.
- Die ES-Zuordnungen der Erholungszonen wurden überprüft. Es wird für die Erholungszonen Reitsport und Freibad die ES III gebäudespezifisch festgelegt. Bei der Erholungszone Hundesport wird auf die Festlegung einer Empfindlichkeitsstufe aufgrund des fehlenden Lärmschutzbedürfnisses verzichtet.
- Der Art. 25.1 Abs. 2 BZO wird mit Vorschriften zur Beleuchtung ergänzt und zusätzlich festgehalten, dass der Erhalt der Böden und der Fruchtfolgeflächen zu gewährleisten ist.
- In Art. 31 Abs. 2 BZO wird das Wort «angebaut» gestrichen.
- Das Gesamtverkehrskonzept Knonauseramt wird im Bericht neu als Grundlage aufgeführt.
- Der Abschnitt zu den Gewässerräumen und die Aussage zu den Gewässerabstandslinien wurde gemäss dem kantonalen Antrag angepasst.
- Die Ausführungen zum Gewässerschutzbereich Au wurde überarbeitet.

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Auf die Umzonung im Gebiet Lindenmatt von W3 zu WG3/26 und K2/36 wird nicht verzichtet, da die Gewerbebeförderung an der Dorfstrasse 45-49 respektive die Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung Lindenmatt 1 – 16 erwünscht sind. Die Bauten Lindenmatt 1 – 16 sind zur gleichen Zeit entstanden und sollen auch der gleichen Zone – der Kernzone K2/36 – zugewiesen werden. Bei einem Beibehalt der Wohnzone W3/26 im Bereich der Liegenschaften an der Dorfstrasse 45a und 45b sowie 49b würde dies zu einer unerwünschten Inselzonierung führen. Die Bauten an der Dorfstrasse 45-49 sind in den 1970er

und 1980er Jahren entstanden und eine Sanierung resp. Erneuerung des Quartiers zeichnet sich ab. Eine einheitliche Zonierung des Quartiers erleichtert eine Erneuerung der Bauten und eine einheitliche Nutzweise. Die Gewerbeförderung ist – wie bereits erwähnt – ein wichtiges Ziel der Gemeinde, welches mit der Zonenplanänderung unterstützt wird.

- Die Anträge zur Erholungszone Familiengartenanlage werden nicht berücksichtigt, da auf die Einzonung verzichtet wird.
- In Art. 5 Abs. 2 BZO wird nicht statt dem Begriff «Ergänzungsbau» der Begriff «Anbaute» gemäss IVHB, sondern neu der Begriff «Erweiterungsbau» verwendet. Mit dem Begriff «Erweiterungsbau» sind angebaute Gebäudeteile gemeint, welche im Gegensatz zur «Anbaute» gemäss IVHB auch Hauptnutzflächen und nicht nur Nebennutzflächen enthalten können.
- Die Empfehlung zur Verwendung der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Version von 2018 wird zur Kenntnis genommen, aber keine Anpassungen vorgenommen.
- Die Empfehlung zur Anpassung der Anzahlbemessung der Veloabstellplätze wird zur Kenntnis genommen, aber keine Anpassungen vorgenommen.

9.3 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 18. Oktober 2022 bis zum 19. Dezember 2022 gingen von 25 Antragsteller*innen Einwendungen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen insgesamt Stellung genommen.

9.4 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Im Frühjahr 2023 fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt. Die Revisionsvorlage mit Datum vom 2. September 2022 (Erläuterungsbericht) und 13. September (Zonenplan revidiert, Bau- und Zonenordnung) wurde von den Nachbargemeinden und der Region ZPK zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Merenschwand, Ottenbach, Affoltern am Albis, Maschwanden und Mettmenstetten haben keine Einwendungen eingebracht. Die Möglichkeit zur Stellungnahme wurde verdankt.

**Zürcher Planungsgruppe
Knonauseramt (ZPK)**

Die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt (ZPK) hat mit Schreiben vom 16. Mai 2023 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen und einen Antrag gestellt.

Aufgrund der Stellungnahme der ZPK wurde folgende Anpassung an den Revisionsunterlagen vorgenommen:

- Auf die Umzonung der Freihaltezone in die Erholungszone Familiengartenanlage Ec an der Lindenstrasse wird verzichtet, obwohl im Rahmen der Anhörung des kommunalen Richtplans seitens ZPK kein Antrag zur Familiengartenanlage gestellt wurde und die Familiengartenanlage aus Sicht des Kantons grundsätzlich möglich ist. Der Kanton hat in seinem Vorprüfungsbericht zwar festgehalten, dass die Fläche ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes liege und gemäss regionalem Richtplan in einem Freihaltegebiet von regionaler Bedeutung mit der Funktion der Siedlungstrennung sei. Gemäss Ausführungen des Kantons würden Freihaltegebiete Flächen umfassen, die grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten seien. Es wurde jedoch festgehalten, dass ein gewisser thematischer Anordnungsspielraum besteht. Die Gemeinde strebt an, die Zonierung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer separaten Teilrevision anzupassen, zumal aktuell noch wenig Bedarf für die Realisierung der Familiengartenanlage besteht.

10 SCHLUSSBEMERKUNG

**Revision ist recht- und
zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG

Zusammenfassung Mehrwertprognose

(Mehrwertprognose vom 15. September 2022 zur Revisionsvorlage
mit Datum vom 16. Dezember 2021 und 24. Juni 2022)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Obfelden
Mutationsnummer	0010-39.OBF.017
Projektname	
Datum (Export)	15.09.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	92
- kommunaler Mehrwertausgleich	79
- kantonaler Mehrwertausgleich	13
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	92
- kommunaler Mehrwertausgleich	79
- kantonaler Mehrwertausgleich	13



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Obfelden
Mutationsnummer	0010-39.OBF.017
Projektname	
Datum (Export)	15.09.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	79
---	----

Anzahl Fälle (abgeschlossen)	79
-------------------------------------	----

Mehrwert in Fr.	4'239'765
------------------------	-----------

Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Obfelden
Mutationsnummer	0010-39.OBF.017
Projektname	
Datum (Export)	15.09.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	13
---	----

Anzahl Fälle (abgeschlossen)	13
-------------------------------------	----

Mehrwert in Fr.	2'590'593
------------------------	-----------

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2023

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	1
2.1	Zonenplan	1
2.2	Bauordnung	8
2.2.1	Allgemeines	8
2.2.2	Kernzone	11
2.2.3	Wohnzone	14
2.2.4	Gewerbezone	16
2.2.5	Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen	20
2.2.6	Ergänzende Bauvorschriften	22
3	DIVERSE ANLIEGEN	26

Auftraggeber

Gemeinde Obfelden

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 18. Oktober 2022 bis zum 19. Dezember 2022 gingen von 25 Antragsteller*innen Einwendungen ein.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt, nach Themen geordnet und anonymisiert, Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zonenplan

Einwendung 1

Die Freihaltezone zwischen der Sennhütten- und der Haltenstrasse sei nicht in die Kernzone K2 einzuzonen, sondern in der Freihaltezone zu belassen.

Die Freihaltezone sei abgesenkt und eher eine Talrinne, die mehrmals jährlich als Weideland für Schafe genutzt werde. Ausserdem gewähre die Freihaltezone den Bewohnern an der unteren Sennhüttenstrasse einen Weitblick auf die Rigi und den Pilatus. Es führe zudem ein Wanderweg (Säuliämtlerweg) und ein Veloweg der Sennhüttenstrasse entlang und die weidenden Schafe stiessen bei Spaziergängern auf rege Aufmerksamkeit. Der Bachverlauf unter dem Gelände sei ca. 2014 grösser dimensioniert worden und die Parzelle eigne sich deshalb kaum zur Überbauung. Zudem sei auch der Talrinnen-Charakter für einen Bauplatz wenig attraktiv. Weiter sei die Lage einer Liegenschaft für deren Wertbemessung relevant und die Parzellen entlang der Sennhüttenstrasse würden durch den potenziellen Verlust der Aus- und Weitsicht abgewertet.

Einwendung 4

Auf die Einzonung der Freihaltezone "Halten" in die Kernzone K2 sei zu verzichten.

Die Freihaltezone sei eine ursprüngliche Grünzone und steigere durch den ländlichen Charakter die dörfliche Wohnqualität und biete Anwohnern und Passanten von der Sennhüttenstrasse aus, einen wunderschönen Ausblick in die Berge. Diese bis jetzt frei gehaltene Zone solle als qualitatives Merkmal einer an die Landschaft und den Ländlichkeitscharakter angepassten Bautätigkeit erhalten bleiben und weiterhin als Freihaltezone und klimaoptimierende, kühlende Grünzone im Weiler erhalten bleiben. Eine Erweiterung bestehender Bauzonen sei nicht notwendig, da es in diesem Teil des Weilers Bickwil genügend Bauplätze gebe, um die Verdichtung stark steigern zu können. Zusätzlich diene das Gebiet der Freihaltezone als natürlicher Entwässerungsabfluss und Sickergebiet nach Starkregen und bei allfälligem Hochwasser.

Erwägungen

Das kantonale Amt für Raumentwicklung beurteilt die Einzonung der Freihaltezone in die Kernzone K2/36 grundsätzlich als genehmigungsfähig. Die Fläche ist im kantonalen Richtplan denn auch als Siedlungsgebiet definiert. Da die Freihaltezone ursprünglich aufgrund des seinerzeitigen Bachs ausgeschieden wurde und der Erholungswert der Freihaltezone gering ist, wurde die Einzonung vorgeschlagen. Der Bach besteht bekanntlich nicht mehr. Es verläuft nur noch eine Kanalisationsleitung durch das «Täli». Daher besteht der ursprüngliche Grund für die Ausscheidung der Freihaltezone nicht mehr. Aber auch das Thema der Innenentwicklung lässt eine Einzonung als angemessen erscheinen. Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden ist in Art. 1 des RPG verankert. Das Thema gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es ist festzuhalten, dass die Erschliessung der Flächen der Freihaltezone anspruchsvoll, aber machbar ist. Die Grundsätze für die Erschliessung werden im Rahmen des aktuell laufenden Quartierplanverfahrens definiert. Sämtliche Parzellen, welche von der Einzonung direkt betroffen sind, weisen bereits Teilflächen in der Kernzone K2/36 auf.

Es ist jedoch korrekt, dass im Weiler Bickwil noch weitere grosse Baulandreserven und grössere Umnutzungspotenziale bestehen und eine grössere Grünfläche im Siedlungsgebiet positive Auswirkungen auf das Lokalklima haben können. Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird diesem Umstand aber bereits Rechnung getragen.

In Bezug auf die potenziellen Wertverluste der Parzellen entlang der Sennhüttenstrasse lässt sich festhalten, dass den Steuerbehörden der Lageklassenplan zur Landwertschätzung dient. Für die Zuordnung der Lageklassen sind neben der Aussicht zahlreiche weitere Kriterien massgebend (Immisionen, Besonnung, Einkaufsmöglichkeiten/Schulen, Verkehrsanbindung, Umgebung etc.). Es ist zudem unklar, ob es überhaupt zu Wertvermindierungen kommt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Einwendung 5

Die Flächen, welche in der Landwirtschaftszone im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 4058 und 4059 liegen, seien in die Kernzone 1 einzuzonen.

Die Grundstücke würden in ihrer Gesamtheit seit eh und je der Kernzone 1 entsprechend genutzt. Das ein rund 3.5m breiter Streifen der Parzellen an deren südwestlichen, dem Nichtbaugebiet zugewandten Seite der Landwirtschaftszone zugewiesen seien, ergebe keinen Sinn.

Erwägungen

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde im Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumentwicklung (ARE) festgehalten, dass der Einzonung an der Kalchtarestrasse 8, welche in der öffentlich aufgelegten Revisionsvorlage bereits vorgesehen war, nicht zugestimmt werden könne und diese nicht genehmigungsfähig sei. Das ARE hält fest, dass die Begründung, wonach Parzellen- und Zonengrenzen in Übereinstimmung gebracht werden sollen, nicht ausreichend ist für eine Einzonung. Die Gemeinde muss daher auf die Einzonung bei der Parzelle Kat. Nr. 4735 verzichten und

kann auch die Zonierung im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 4058 und 4059 nicht bereinigen.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

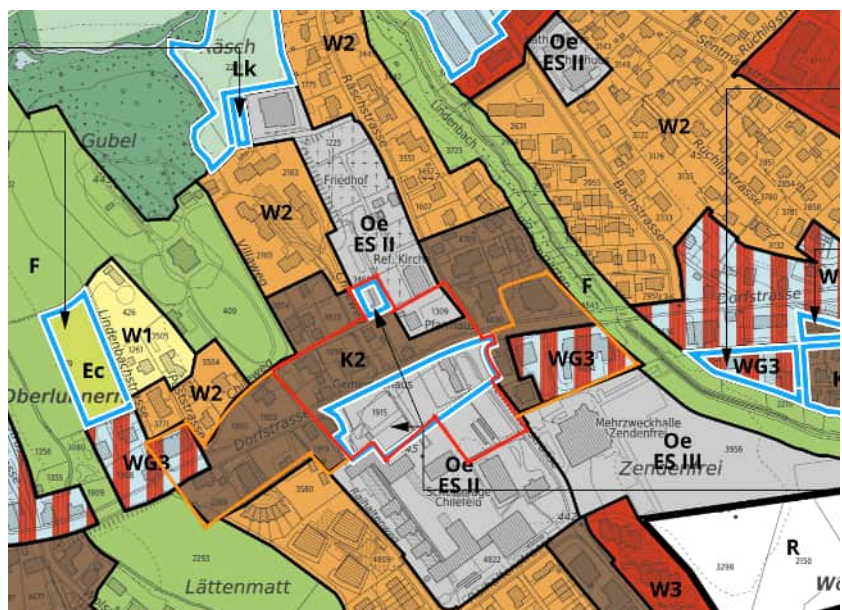
Einwendung 7.2

Im Zentrum von Obfelden sei im Bereich Gemeindehaus, Kirche, Jugendhaus und Primarschule Chilefeld eine Zentrumszone zu errichten. Für die Zentrumszone brauche es einen Gestaltungsplan und / oder einen Masterplan.

Obfelden habe kein eigentliches Zentrum, was seit Jahrzehnten von der Bevölkerung bemängelt werde. Beim Postareal solle es zwar ein Zentrum geben, doch es sei fraglich, ob dieser Ort aufgrund seiner Lage an verkehrsreichen Strassen und an der Peripherie des Dorfes geeignet sei. Das in der Mitte von Obfelden gelegene Gebiet sei das "Filetstück" des Dorfes. In einer Zentrumszone sei es möglich, dass Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe, Restaurants/Cafés, Jugendtreff, andere öffentlich genutzte Gebäude und dergleichen zu bauen. Doch auch Wohnungen und insbesondere Alterswohnungen seien möglich. Die Zentrumszone zeichne sich einerseits durch eine mittlere oder hohe Dichte aus, aber es solle auch einen grossen freien Platz geben. Das Ziel müsse sein, dass die Zentrumszone primär zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden will. Die Gebäude seien in einer vorbildlich energieeffizienten Weise nach den neusten technologischen Standards zu erstellen. Die Umgebungsgestaltung erfolge auf eine Weise, welche den Anforderungen von Klimawandel und Biodiversität gerecht werde. Die Gemeinde könne Grundstücke auch im Baurecht an andere Bauträger abgeben und die Gemeinde müsse nicht alles selber finanzieren und dies auch nicht in wenigen Jahren.

Skizze zur Zentrumszone

vorgeschlagene Abgrenzung der
Zentrumszone = rote Linie
Mögliche Erweiterungen der
Zentrumszone = orange Linien



Erwägungen

Gemäss § 51 PBG dienen Zentrumszonen ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben. In Zentrumszonen ist gemäss dem Amt für Raumentwicklung ein Gewerbeanteil von mindestens 20% sicherzustellen. Diese Forderung entspricht der Praxis des Kantons Zürich.

Aufgrund dieses erforderlichen minimalen Gewerbeanteils wird die Festlegung einer Zentrumszone als nicht sinnvoll beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils für ein relativ grosses Gebiet zu Leerständen führen könnte. Zusätzlich sind in den bestehenden Zonen – WG3 und K2 – Gewerbenutzungen bereits zulässig. Die Gewerbenutzungen werden zudem mit den Festlegungen zur Gewerbe-Erleichterung (siehe Art. 6 und 21) bereits gefördert. Im Bereich der Zone für öffentliche Bauten sind ausserdem Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen. Dies trifft beispielsweise auch auf Jugendtreffs oder Alterswohnungen zu.

Damit sichergestellt werden kann, dass im Gebiet bei Bautätigkeiten ein Gestaltungsplan erstellt wird, müsste eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Um eine Gestaltungsplanpflicht festlegen zu können, muss jedoch gemäss § 48 Abs. 3 ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen. Dieses Kriterium ist vorliegend jedoch nicht erfüllt. Aus diesem Grund wird auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

Wie in der Einwendung festgehalten wird, soll auf dem Postareal zudem ein Ort entstehen, der Begegnungen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Einkauf, Restaurant, Platzfläche, Alterswohnungen etc.) anbietet. Die Gemeinde ist überzeugt, dass dies mit den Entwicklungsabsichten, welche auf einer Testplanung basieren und mit einem Gestaltungsplan sowie einem Erschliessungsvertrag gesichert sind, sichergestellt werden kann. So wurde mit dem Gestaltungsplan beispielsweise auch ein Nutzungsmix festgelegt, welcher das bestehende Dienstleistungs- und Versorgungsangebot innerhalb der Gemeinde ergänzen und die angestrebte Zentrumsfunktion im Bereich des Postareals sicherstellen soll. Die Bestrebungen des Gemeinderates wurden zudem an einem gut besuchten Workshop am 22.4.2023 von den Anwesenden begrüsst.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 8

Der in der Planbeilage markierte Bereich der Parzelle Kat Nr. 3135 in Obfelden an der Dorfstrasse / Bachstrasse sei von der Wohnzone W2 in die Wohnzone WG3 aufzuzonen. Zudem werde empfohlen die Parzelle Kat Nr. 2333 in die beantragte Zonenerweiterung der WG3 zu arrondieren.

Im räumlichen Entwicklungskonzept 2040 sei das Quartier, in welchem sich die Parzellen befinden, als Gebiet mit Verdichtungspotenzial bezeichnet. Eine generelle Aufzoning sei hier allerdings in der aufliegenden Teilrevision der BZO Obfelden nicht vorgesehen, obwohl dies ein adäquates Mittel wäre, um das erkannte Verdichtungspotenzial ausschöpfen zu können. Die Parzelle Kat Nr. 3135 biete

aufgrund ihrer Grösse und Lage nahe der Dorfstrasse eine ideale Möglichkeit, dem in REK formulierten Wunsch der Gemeinde zur Verdichtung nach innen nachzukommen. Da die Zonengrenze zwischen W2 und WG3 durch die Parzelle Kat. Nr. 3135 ungünstig und unlogisch verlaufe sei eine städtebaulich und der Geografie angepasste volumetrische Setzung und damit Verdichtung nur schwer zu erreichen. Die nötige Flexibilität müsse ansonsten über eine Ausnahmebewilligung zum zonenübergreifenden Nutzungstransfer auf dieser Parzelle stattfinden. Die Aufzonung sei ein einfacheres Mittel und die Zonengrenze müsse nur geringfügig angepasst werden.

Vorschlag Aufzonung Parzellen Nrn. 3135 und 2333



Durch eine Um- und Aufzonung des Gebiets von der zweigeschossigen, reinen Wohnzone (W2) in die dreigeschossige Wohn-/Gewerbezone (WG3/26) würde dem Gebiet neu die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet werden. Mit der Zuweisung zu einer Mischnutzung mit ES III wären um 5 dB höhere Lärmimmissionen zu dulden als heute in der reinen Wohnzone mit ES II.

Die Fachstelle Lärm des Kantons hat eine Umzonung von der Wohnzone in die Wohn-/Gewerbezone im Gebiet Lindenmatt kritisch beurteilt, da aus Sicht des Lärmschutzes in diesem Gebiet eine Wohnzone mit ES II zu bevorzugen ist. Die Gemeinde möchte die Gewerbenutzungen primär entlang der Dorfstrasse sowie in der Gewerbezone und den Kernzonen fördern. Durch die Zuweisung zur WG3/26-Zone würden neu mässig störende Betriebe erlaubt, was mehr Lärm ins Quartier bringen würde, und es müsste mit zusätzlichen Lastwagen-Fahrten gerechnet werden.

Zusätzlich würde das Grundstück auch bei der vorgeschlagenen Zonierung weiterhin in zwei unterschiedlichen Zonen liegen. Im Gegensatz zum Gebiet Lindenmatt kann durch die Umzonung somit auch die Zonierung nicht vereinheitlicht werden für das gesamte Grundstück. Die Zuweisung der gesamten Parzelle zu der WG3/26-Zone würde die baulichen Möglichkeiten erhöhen, was in Kombination mit der leichten Hanglage einen harmonischen Übergang zu der umliegenden zweigeschossigen Zone gefährden könnte. Aus diesen Gründen wird eine Umzonung als nicht sinnvoll erachtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 11.1

Es seien die Parzellen Kat. Nrn. 1351, 1508 und 4595, soweit dieses Grundstück bereits der Bauzone zugeteilt ist, der Wohnzone W2, eventualiter der Wohnzone W2E, zuzuteilen; subeventualiter seien in der Wohnzone W1 Arealüberbauungen (ab einer Fläche von 3'000 m² zuzulassen.

Die Grundstücke seien hervorragend für grössere Überbauungen geeignet. Damit die der Bauzone zugeteilte Fläche rationell und verdichtet überbaut werden könne, seien die Grundstücke der Wohnzone W2, eventualiter der Wohnzone W2E zuzuweisen. Dies entspreche dem Gebot einer haushälterischen Bodennutzung. Aufgrund der Aufzonung müssten keine grösseren Erschliessungen erstellt werden. Es könne aber allenfalls auf zusätzliche Einzonungen verzichtet werden. Subeventualiter seien Arealüberbauungen auch in der Wohnzone W1 zuzulassen. Arealüberbauungen seien auch bei bereits überbauten Grundstücken möglich, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genüge (§ 71 Abs. 3 PBG).

Erwägungen

Das Gebiet wurde im räumlichen Entwicklungsleitbild im Sinne einer langfristigen Betrachtung als Entwicklungsgebiet definiert, da es sich um eine grössere, noch unüberbaute, eingezonte Fläche handelt. Aufgrund der Lage der Grundstücke in der ÖV-Gütekategorie D ist das Gebiet aber aus raumplanerischer Sicht nicht für Aufzonungen geeignet. Die angrenzende Bebauung zeigt, dass auch in der Wohnzone W1/26 eine angemessene bauliche Dichte realisiert werden kann. Zudem ist das Quartier südlich der Parzellen Kat. Nrn. 1351, 1508 und 4595 der Wohnzone W1/26 zugewiesen und die Gemeinde verfügt noch über ausreichende Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen. Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPB) können neue Bauzonen nur dann ausgeschrieben werden, wenn auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven ein Bedarf innerhalb von 15 Jahren besteht. Die Kapazitätsberechnung zeigt, dass die Gemeinde über ausreichend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre verfügt, weshalb eine Aufzonung für Wohnzwecke nicht möglich ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 17

Die gesamte Kernzone K1 in Bickwil solle in eine Kernzone K2 umgewandelt werden.

Zurzeit habe es in der Kernzone K1 Bauten, welche nach den Vorschriften der Kernzone K2 gebaut oder umgebaut worden seien. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Kernzone K1 definiert worden sei. Das Grundstück Kat. Nr. 4507 liege zudem sowohl in der Kernzone K1 als auch der Kernzone K2.

Erwägungen

Bei den Kernzonen K1/36 in Bickwil handelt es sich um Kernbereiche des Ortsteils Bickwil, in welchen viele herkömmliche Gebäude vorhanden sind, die typische Kernzonenelemente aufweisen. Für diese Kernbereiche sollen

auch zukünftig spezifische gestalterische Vorschriften bestehen. Aus diesem Grund soll die Zonierung beibehalten werden.

Es wird jedoch als sinnvoll erachtet, die Zonengrenze im Bereich der Parzelle Kat. Nr. 4507 anzupassen und das Grundstück gesamthaft der Kernzone K2/36 zuzuweisen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2 Bauordnung

2.2.1 Allgemeines

Einwendung 7.1

Die ganze BZO sei auf unklare, relativierende Formulierungen zu überprüfen und so umzuformulieren, dass die Formulierungen klar und eindeutig sind.

Es falle auf, dass viele "Kann"- und "Wenn"-Formulierungen vorhanden seien. Es bestehe das Risiko, dass auf die Baubehörden Druck ausgeübt wird, einen Artikel bei einem Bauvorhaben nicht zu berücksichtigen. Das kantonale PBG lasse gemäss § 220 Ausnahmen zu.

Erwägungen

Durch die "Kann"- und "Wenn"-Formulierungen bleibt ein Ermessensspielraum offen, welcher ermöglicht, dass die Bauvorhaben durch die Baukommission situationsspezifisch beurteilt werden können. Dadurch sollen die Erforderlichkeit von Ausnahmegewilligungen reduziert und gute, in die Umgebung eingepasste Bauten ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei um eine gut funktionierende Praxis und es wird kein Handlungsbedarf erkannt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.5

Es müsse ergänzt werden, dass die Umgebung ökologisch wertvoll und naturnah gestaltet werden soll. Es seien bei den mehrjährigen Pflanzen (Stauden, Gehölze und Bäumen) ausschliesslich einheimische zu verwenden. Die Umgebungsgestaltung solle Nischen für Kleintiere bieten. Auf monotone Grasflächen sei möglichst zu verzichten, da sie ökologisch wertlos seien. Umgebungsgestaltungen, welche fast nur aus Steinen bestehen und/oder ganz oder teilweise versiegelt sind, seien nicht zulässig. Weiter müsse die Umgebungsgestaltung es ermöglichen, einen grossen Teil des Dachwassers und anderer versiegelter Flächen auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Der Siedlungsraum sei für die Ökologie wichtig. Bei einer naturnahen Gestaltung ermögliche er eine diverse einheimische Tier- und Pflanzenwelt, welche für die Vernetzung der Naturräume wichtig sei. Es sei sinnvoll, dass Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickern kann. Damit könne das Mikroklima im Garten verbessert werden, die Pflanzen wüchsen besser, es brauche weniger Bewässerung und es werde ein Beitrag zum Gewässerschutz und für die Abwasseraufbereitung geleistet.

Erwägungen

Aktuell bestehen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen neben der Einführung der Grünflächenziffer, der Definition der empfindlichen Siedlungsränder und dem Baumschutz wenig Möglichkeiten, um die ökologische Qualität der Grünflächen sicherzustellen. Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann zudem mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhan-

dene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.

Mit der PBG-Revision Klima, welche jedoch noch nicht im Kantonsrat beraten wurde, sollen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden. In der PBG-Revisionsvorlage ist vorgesehen, dass neu Möglichkeiten zur Einforderung von ökologischen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, dass weitergehende Themen geprüft und wo zweckmässig in einer separaten Revisionsvorlage in die BZO aufgenommen werden, sobald die PBG-Revision rechtsgültig ist.

Beschluss

Die Einwendung kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 7.6

Die Grünflächenziffer solle möglichst hoch sein. Sie sei möglichst bei allen Bauzonen um mind. 10% zu erhöhen. Es müsse darauf verzichtet werden, dass die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werde.

Im räumlichen Entwicklungskonzept stehe, dass es mehr Grünflächen und weniger versiegelte Flächen geben solle. Damit könne das Siedlungsgebiet ökologisch nachhaltiger und vielfältiger werden. Das Gewerbe könne nicht von der Grünflächenziffer ausgenommen werden. Sie hätten genauso ihren Beitrag für eine ökologische Siedlungsgestaltung zu leisten.

Erwägungen

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen führt die Gemeinde zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas in allen Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen eine Grünflächenziffer ein. Anhand von zahlreichen Grundstücken wurde die aktuell bestehende Grünflächenziffer nochmals überprüft und aufgrund der Ergebnisse entschieden, dass die Grünflächenziffer in den Wohnzonen auf minimal 40% und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung auf 30% erhöht werden kann. Dies entspricht einer Erhöhung um 10 Prozentpunkte.

Da gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung der Umgebungsflächen bedingen können und je nach Nutzung ein erhöhter Bedarf an Erschliessungs-, Lager- und Abstellfläche besteht, wird die Reduktionsmöglichkeit um das Mass des Gewerbeanteils als sinnvoll erachtet und daher weiterhin beibehalten. Es wird allerdings eingeführt, dass die Grünflächenziffer in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung unabhängig vom Gewerbeanteil in jedem Fall minimal 10% betragen muss.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 14.2

Die Auslegung des Gesetzes sei in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Unterniveaubauten zur anrechenbaren Gebäudefläche und somit auch der Überbauungsziffer zu klären.

Gemäss "Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe" vom 1.3.2017 seien neu auch Unterniveaubauten zur anrechenbaren Gebäudefläche hinzuzuzählen, welche massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer sei. Es sei jedoch nicht ersichtlich, ob bei einer Unterniveaubaute der gesamte Teil angerechnet werden müsse oder nur der Teil, der das massgebende oder tieferliegende Terrain überrage. Es dürfe wohl kaum dem Sinn des Gesetzes entsprechen, dass eine grosse Tiefgarage komplett der ÜZ angerechnet werden müsse, nur weil Sie hangseitig das massgebende oder tiefer gelegte Terrain um 10 cm überrage. Allenfalls müsse die Möglichkeit eines ÜZ-Zuschlages für Unterniveaubauten oder eine Ergänzung des kantonalen Gesetzes geprüft werden.

Erwägungen

Gemäss IVHB-Definition zählen auch Unterniveaubauten, die über das massgebende oder tiefergelegte Terrains ragen, zur anrechenbaren Gebäudefläche. Es muss jedoch nur der Teil der Unterniveaubaute angerechnet werden, welcher über dem massgebenden oder tiefergelegten Terrain liegt. Diese übergeordnete Definition kann nicht angepasst oder ergänzt werden. Um die Optimierung der Unterniveaubauten und eine gute Eingliederung in das Terrain zu fördern, soll zudem kein Überbauungsziffer-Zuschlag für Unterniveaubauten eingeführt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.2 Kernzone

Einwendung 7.3

Im Artikel 12 Absatz 2 sei zu ergänzen, dass keine Rollläden, Lamellenstoren oder Markisen eingebaut werden dürfen.

Im Artikel 12 Absatz 3 werde zu den Kernzonen K2 und K3 explizit genannt, dass Rollläden, Lamellenstoren oder Markisen nicht zulässig sind. Die Idee der Kernzonen sei gemäss PBG § 50, dass "Kernzonen schutzwürdige Stadt- und Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen." Darum seien diese Bestimmungen zu den Rollläden, Lamellenstoren und Markisen für alle Kernzonen anzuwenden.

Erwägungen

Grundsätzlich wird unter Art. 12 Abs. 3 festgehalten, dass Fensterladen-Attrappen unzulässig sind. Wenn Fensterläden verlangt werden, sollen an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen erlaubt werden, damit die Fensterläden ihre Funktion übernehmen können. Zur besseren Verständlichkeit wird neu auch unter Art. 12 Abs. 2 festgehalten, dass Fensterladen-Attrappen unzulässig sind und somit auch keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen erstellt werden dürfen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 12

Auf den Art. 12 Abs. 3 sei zu verzichten.

Fenster in Form eines stehenden Rechteckes würden die Architekten zu sehr einschränken. Man habe heute gerne möglichst viel Licht in den Wohnräumen. Fensterläden seien nicht praktisch und an gewissen Orten sei es auch fast unmöglich sie zu schliessen und wieder zu öffnen (z.B. über einer Badewanne oder einer Küchenzeile). Zudem seien Rollläden energetisch sinnvoller. Auch Schiebeläden seien zu erlauben. Fenstersprossen seien in der Kernzone 1 bei alten Gebäuden sinnvoll. Aber in den Kernzonen 2 und 3 seien diese nicht nötig. Es gebe in der Kernzone 2 Gebäude, bei welchen auf diese Vorgaben verzichtet wurde und diese werden als architektonisch gelungen erachtet.

Erwägungen

In den Kernzone K2/36 und K3/36 soll zukünftig – wie bisher – fallweise durch die Baukommission entschieden werden, ob Fenster in Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen aus Gründen des Ortsbildschutzes erstellt werden müssen. Dadurch soll den unterschiedlichen Situationen Rechnung getragen werden und zeitgemässe, überzeugende Lösungen ermöglicht werden. Es wird im erläuternden Bericht ergänzt, dass Schiebeläden erlaubt werden können. Diese gelten nicht als Fensterladen-Attrappen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.1

Es sei zu streichen, dass gemäss Art. 12 Abs. 3 in den Kernzonen K2 und K3 Fenstersprossen verlangt werden können.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 12

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.2

Es sei zu streichen, dass gemäss Art. 12 Abs. 3 in den Kernzonen K2 und K3 Fensterläden verlangt werden können und an diesen Fenstern Storen, Rolläden und Markiesen nicht erlaubt sind.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 12

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.3

Es sei zu streichen, dass gemäss Art. 12 Abs. 4 bei Wohnbauten mehrheitlich Fensterläden angebracht werden müssen.

Erwägungen

Da in den Absätzen 2 und 3 des Artikels 12 bereits festgehalten wird, welche Regelungen in den Kernzonen in Bezug auf Fensterläden gelten, wird der Absatz 4 gestrichen. Dadurch sollen die Verständlichkeit verbessert und Unklarheiten vermieden werden. Insbesondere in den Kernzonen K2 und K3 besteht ansonsten die Unklarheit, ob nur in gewissen Fällen Fensterläden erstellt werden müssen oder ob dies bei Wohnbauten grundsätzlich der Fall ist.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 16.4

Es sei zu streichen, dass gemäss Art. 16 Abs. 1 Stützmauern ab 1.5m Höhe in Abstufung erstellt, naturnah gestaltet und begrünt werden müssen.

Dies sei je nach Situation zu beurteilen und es sei nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung vorgenommen werde.

Erwägungen

Grundsätzlich wird unter Art. 41 allgemein festgehalten, dass Terrainveränderungen möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen sind und sich gut in das Ortsbild einzuordnen haben. Je nach topographischen Verhältnissen ist es jedoch notwendig, dass höhere Stützmauern (bis 1.5m) respektive gestaffelte Stützmauern erstellt werden müssen. Dies wird mit Art. 41 Abs. 2 und 3 sowie auch Art. 16 Abs. 1 ermöglicht. Durch den vorgeschriebenen begrüntem Versatz soll sichergestellt werden, dass die Stützmauern weniger stark in Erscheinung treten. Die Gemeinde erachtet die Regelung als sinnvoll und notwendig.

Wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint und die gestaffelten Stützmauern nicht realisierbar sind, besteht gemäss § 220 Abs. 1 die Möglichkeit im Einzelfall von den Bauvorschriften zu befreien.

Da die Staffelung der Stützmauern – wie erwähnt – bereits unter Art. 41 geregelt ist, wird der Art. 16 Abs. 1 entsprechend angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.4.1

Der Artikel 16 Abs. 3 solle nicht nur für die Kernzonen gelten, sondern grundsätzlich für alle Zone. Zudem sei es nicht als "Kann-Formulierung" zu schreiben, sondern z.B. in der Regel werden Wege und Plätze eingekiest, gepflastert usw.

Es sei sinnvoll, dass Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden kann. Damit könne das Mikroklima im Garten verbessert werden, die Pflanzen wüchsen besser, es brauche weniger Bewässerung und es werde ein Beitrag zum Gewässerschutz und für die Abwasseraufbereitung geleistet.

Erwägungen

Für eine allgemeine Vorschrift, welche auch in den Wohnzonen gilt, fehlt aktuell die Rechtsgrundlage. Es ist jedoch – im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten - in der Revisionsvorlage vorgesehen, mit dem Art. 37.3 eine neue Vorschrift in die BZO aufzunehmen, in welcher vorgeschrieben wird, dass oberirdische Fahrzeugabstellplätze nach Möglichkeit mit wasser-durchlässigem Belag anzulegen sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.4.2

Im Artikel 16 Abs. 5 sei zu ergänzen, dass Aussenbeleuchtungen über eine dem technischen Entwicklungsstand entsprechende Ein- und Ausschaltautomatik verfügen müssen. Die Aussenbeleuchtung dürfe nicht dauernd brennen und der Lichtkegel müsse so gerichtet werden, dass es möglichst zu keiner Lichtverschmutzung komme. Die Lampen seien möglichst energieeffizient zu betreiben. Weiter solle im Artikel geregelt werden, ob wie und wann Spots zu Beleuchtungszwecken von Gebäuden oder Teilen davon und anderen Artefakten zulässig sind. Sie seien nur ausnahmsweise zu gestatten.

Aussenbeleuchtungen sollten nur der Sicherheit beim Nähern oder Entfernen zu einem Gebäude dienen. Ansonsten seien sie möglichst zurückhaltend einzusetzen. Damit könne Energie gespart werden und die Nacht werde weniger lichtverschmutzt. Der Massnahmenplan des Bundes zeige auf, auf was zu achten sei.

Erwägungen

Gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung besteht im PBG keine Grundlage für eine vertiefte Regelung zur Lichtverschmutzung. Die Gemeinde kann eine Lichtemissionsbegrenzung gemäss SIA Norm 491:2013, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum (Norm SN 586

491) im Baubewilligungsverfahren erreichen und wird die Möglichkeiten diesbezüglich zukünftig ausschöpfen. In der BZO wird ein Verweis auf die SIA Norm 491:2013 ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise und im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt

2.2.3 Wohnzone

Einwendung 16.5

Im Art. 19 sei unter lit. b auf eine Festlegung einer Grünflächenziffer von 20% für die Zone WG3 zu verzichten.

Bei reinen Wohnzonen sei die Festlegung einer Grünflächenziffer in Ordnung, aber in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung unnötig.

Erwägungen

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen führt die Gemeinde zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas in allen Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen eine Grünflächenziffer ein. Die Förderung der Siedlungsökologie und der Biodiversität innerhalb der Siedlung wurden auch im räumlichen Entwicklungsbild als Zielsetzungen formuliert. Eine ansprechende, begrünte Umgebung wird unter diesen Aspekten auch in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung als sinnvoll und gut realisierbar erachtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 11.2

Attikageschosse seien auf den fiktiven Traufseiten um das halbe Mass ihrer Höhe zurückzusetzen (entgegen Art. 22 Abs. 3 BZO).

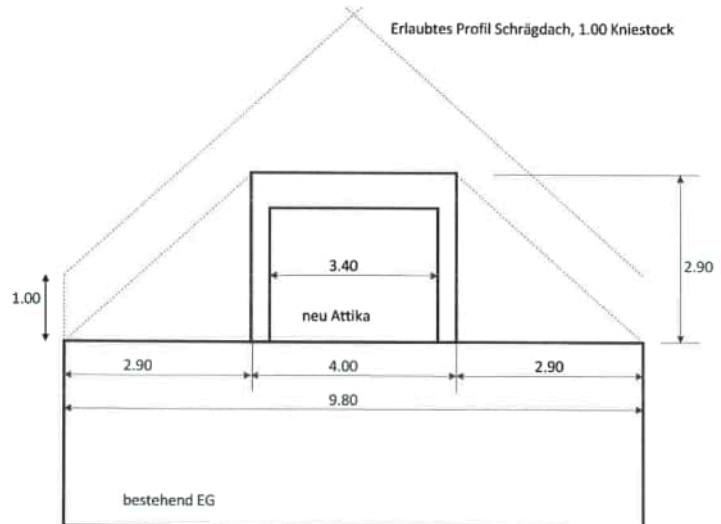
Das Attikageschoss müsse gemäss § 275 Abs. 4 PBG bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Der kantonale Gesetzgeber gehe davon aus, dass dies für die Erkennbarkeit von Attikageschossen genüge. Es sei daher auf die verschärfte Fassung gemäss Art. 22 Abs. 3 BZO zu verzichten.

Einwendung 15.1

Der Absatz 3 des Artikels 22 sei so anzupassen, dass die Attikageschosse um die halbe Attikageschosshöhe zurückzusetzen sind und nicht um die gesamte Attikageschosshöhe.

Attikageschosse würden konstruktionsbedingt eine Höhe von 2.90 bis 3.10m haben. Wenn das Attikageschoss um diese Höhe zurückversetzt werden müsse, bleibe bei schmalen Gebäuden nur noch eine geringe Breite für den Aufbau übrig.

Beispiel für ein Gebäude in der Zone W1



Erwägungen

Gemäss der Rückmeldung des kantonalen Amts für Raumentwicklung definiert § 275 PBG das Attikageschoss abschliessend. Daher hat die Gemeinde diesbezüglich keinen Handlungsspielraum und verzichtet auf die Festlegung, dass Attikageschosse auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein müssen.

Beschluss

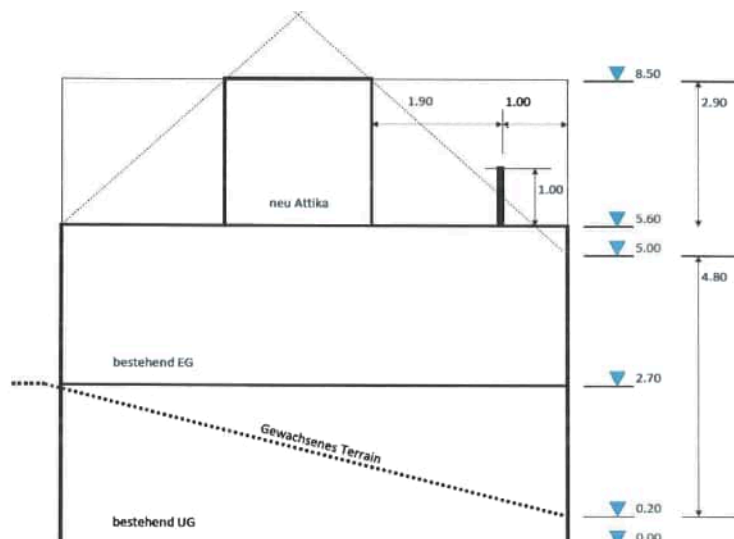
Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 15.2

Geländer (Absturzsicherung) von Attikageschossen seien nicht zur Fassadenhöhe dazuzurechnen, sofern sie als offenes Element in Erscheinung treten und nicht den Charakter einer Verlängerung der Fassade aufweisen.

Durch die Miteinberechnung des Geländers in die Geschosshöhe oder dem Zurückversetzen um 1.00m entstehe bei Gebäuden mit niedriger Breite eine verhältnismässig grosse Verminderung der Terrassenfläche, wenn das Gebäude in einer Hanglage stehe. Dies widerspreche dem Willen der revidierten BZO, bestehende Bauten durch Attikaaufbauten mit Terrassen sinnvoll zu nutzen.

Beispielsskizze



Erwägungen

Es wird als sinnvoll erachtet eine Regelung zum Fassadenhöhenzuschlag in die BZO aufzunehmen. Folgende Formulierung wird vorgesehen werden: «Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss die Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.»

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2.4 Gewerbezone

Einwendung 6.1

In der BZO sei für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer von 0% festzulegen.

Durch die Festlegung solle verhindert werden, dass bei jedem Bauprojekt willkürlich irgendetwas "Grünes" verlangt werde.

Erwägungen

Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Diese Möglichkeit besteht unabhängig davon, ob eine Grünflächenziffer von 0% festgelegt wird. Aus diesem Grund wird die Festlegung einer minimalen Grünflächenziffer von 0% als nicht sinnvoll erachtet, zumal der Verzicht auf die Festlegung einer Grünflächenziffer bereits bedeutet, dass keine minimale Grünfläche verlangt wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.7

Die Gewerbezone solle nicht von der Grünflächenziffer ausgenommen werden. Auch die Industrie / das Gewerbe sollten einen Beitrag zum Klimaschutz, Ökologie und möglichst geringer Bodenversiegelung beitragen. Die Grünflächenziffer solle 20% betragen.

Auch wenn Gewerbebezonen für Werk- und Dienstleistungsbetriebe gedacht seien, könnten die Eigentümer*innen von Grundstücken und Gebäuden in dieser Zone nicht von der Pflicht, einen Teil des Grundstücks als Grünfläche auszugestalten, ausgenommen werden. Man überbaue lokal, regional, national und weltweit immer mehr Böden. Der Druck auf die Biodiversität werde immer grösser. Die Biodiversität sei eine der wichtigsten Lebensgrundlagen. Deshalb müssten auch Gewerbebezonen minimale, dafür ökologisch wertvolle Grünflächen aufweisen.

Erwägungen

Da gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung der Umgebungsflächen bedingen können und in der Gewerbezone je nach Nutzung ein erhöhter Bedarf an Erschliessungs-, Lager- und Abstellfläche besteht, wird die Festlegung einer minimalen Grünflächenziffer als nicht sinnvoll beurteilt.

Gemäss § 238 Abs. 3 PBG kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Zusätzlich wird in der BZO neu vorgeschrieben, dass pro 5 oberirdische Parkplätze ein Hochstammbaum zu pflanzen ist und die Begrünpflicht für Flachdächer gilt auch für die Gewerbebauten. Dadurch kann eine situationsangemessene Begrünung sichergestellt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.8

Im Artikel 24.1 sei sinngemäss zu ergänzen, dass die Bäume so platziert werden müssen, dass der Schattenwurf der Bäume möglichst lange auf diejenigen Bodenflächen fällt, welche sich ohne Schatten am meisten erhitzen. Zudem seien Bäume zu wählen, welche einen grossen Schattenwurf ergeben.

Es sei ein Gebot der Stunde, dass wir alles dafür unternehmen, dass sich unsere Dörfer und Städte möglichst wenig aufheizen. Die Klimaerwärmung Sorge für immer mehr heissere Tage, welche für die Gesundheit von Mensch und Natur schädlich sind.

Erwägungen

Mangels Rechtsgrundlage kann in der BZO die geforderte Vorschrift nicht verankert werden.

Beschluss

Die Einwendung kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 9.1

(insgesamt 9x eingereicht)

Es sei unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausgangslage im Zuge der Teilrevision das massgebende Terrain festzulegen (§5 Abs. 2 ABV) und darauf abgestimmt sei anstelle der vorgesehenen Fassadenhöhe gemäss Art. 24 Abs. 1 lit b des Entwurfs eine Höhenkote einzuführen.

Im bereits überbauten Gewerbegebiet Niedermatt sei der natürliche gewachsene Geländeverlauf (§5 Abs. 1 ABV) als massgebendes Terrain ungeeignet, damit im Sinne der einleitenden Bemerkungen eine Weiterentwicklung der einzelnen Betriebe auf den einzelnen Parzellen gewährleistet werden kann. Es bestehe kein Grund, die Festlegung erst im Bewilligungsverfahren vorzunehmen. Die Festlegung im Nutzungsplanverfahren (§5 Abs. 2 ABV) schaffe die nötige Rechts- und Projektierungssicherheit. Mit der Einführung einer Höhenkote könne die Höhenentwicklung aus ortsbaulicher Sicht effektiv und ausreichend geregelt werden, ohne dass im Einzelfall Ausnahmegewilligungen nötig werden, wenn unter Berücksichtigung von Stellung und Ausgestaltung einer Bestandesbaute bei der Weiterentwicklung die festgelegte Fassadenhöhe als objektiv unzweckmässig oder unangemessen einschränkend erscheint. Die Höhenkote könne sich am natürlich gewachsenen Geländeverlauf orientieren, damit aus ortsbaulichen Gründen der Bezug zum Geländeverlauf in der näheren und

wieteren Umgebung gewahrt ist. Im Zusammenspiel mit dem neu festgesetzten massgebenden Terrain sei damit aber sichergestellt, dass die tatsächlich realisierbare Fassadenhöhe stellenweise auch markant höher sein kann als die im Entwurf fix vorgesehenen 13.5m.

Erwägungen

Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat am 7. März 2023 einen Antrag gestellt, dass das PBG bezüglich der Definition des massgebenden Terrains angepasst wird. Das massgebende Terrain soll gemäss § 253 b neu grundsätzlich folgendermassen definiert werden: «Bei Neubauten gilt als massgebendes Terrain der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (gewachsener Boden)». Dies entspricht der früheren Definition des gewachsenen Bodens. Aufgrund der absehbaren Justierung des PBG wird die Festlegung des massgebenden Terrains als nicht notwendig erachtet. Zudem wäre dies sehr aufwändig und mit vielen Unsicherheiten verbunden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.2

(insgesamt 9x eingereicht)

Es sei auf die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern zu verzichten. Eventualiter sei eine derartige Pflicht für die Gewerbezone G so zu differenzieren, dass der ganz oder teilweise Verzicht auf eine Dachbegrünung ohne die Erteilung einer Ausnahmegewilligung möglich bleibt, wenn die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit anhand eines konkreten Projekts objektiv begründet werden kann.

Diese neu auch für die Gewerbezone G vorgesehene Pflicht gemäss Art. 24.1 Abs. 2 des Entwurfs sei unangemessen. Bei Gewerbebauten könne diese Pflicht zu übermässigen statischen Problemen führen und es sei unklar, ob damit z.B. Belichtungsmöglichkeiten über das Dach ausgeschlossen werden. Mit einer allfälligen Differenzierung gemäss Eventualantrag könne die Rechts- und Projektierungssicherheit geschaffen werden, wie sie mit dem Instrument der Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG nicht gewährleistet sei.

Einwendung 13.1

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern solle für die Gewerbezone gestrichen werden.

Einerseits führe die Begrünung zu massiv höheren Bauaufwendungen (statische Probleme bei einem industriegerechten Stützenraster) und zu deutlich erhöhten langfristigen Unterhaltskosten. Der erhöhte Bedarf an Baumaterial und Unterhaltsmittel widerspreche einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Andererseits sei unklar, ob mit einer Begrünungspflicht die Belichtungsmöglichkeiten über das Dach verunmöglicht respektive stark eingeschränkt werden. Das Gleiche gelte bezüglich der Nutzung der Dachfläche für energetische Massnahmen.

Einwendung 16.6

Es sei auf die Vorschrift zu verzichten, dass Flachdächer in Gewerbe-
zonen zu begrünen sind (Art. 24 Abs. 1), wenn sie nicht begehbar
sind.

Die Begrünung der Flachdächer führe zu einer Überwucherung und
Schädigung der Dachhaut.

Erwägungen

*Gründe für die Begrünungspflicht bei Flachdächern sind unter anderem
die Förderung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für
Tiere und Pflanzen, Schadstoffe werden gefiltert), die Verbesserte thermi-
sche Isolation sowie die Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung.*

*Die Dachflächen in der Gewerbezone bieten grundsätzlich viel Potenzial
zur Begrünung und zur Verbesserung der Siedlungsökologie, zumal die
Umgebungsflächen oft einen hohen Befestigungsgrad aufweisen. Diese
Regelung gilt in vielen Gemeinden bereits und wurde schon zahlreiche
Male umgesetzt. Ergänzend wird in der BZO und im erläuternden Bericht
klargestellt, dass Oblichter nach wie vor zulässig sind.*

*Technisch können Flachdächer heute so aufgebaut werden, dass es zu
keinen Problemen kommt. Wenn z.B. Moose und Flechten oder andere
flachwachsende Pflanzen verwendet werden, besteht auch keine Gefahr
einer Überwucherung. Jedoch ist klar, dass begrünte Flachdächer perio-
disch unterhalten werden müssen. Dies gilt aber auch für unbegrünte
Flachdächer.*

*Da die Begrünungspflicht in Art. 41.1 Abs. 1 BZO bereits allgemein für alle
Zonen geregelt ist, wird der Abs. 2 des Artikels 24.1 gestrichen. Die Begrü-
nungspflicht für die Bauten in der Gewerbezone gilt jedoch gemäss
Art. 41.1 Abs. 1 BZO weiterhin.*

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.4

(insgesamt 9x eingereicht)

Es sei die Baumassenziffer in der Gewerbezone G auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu er-
höhen.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, und damit die Ziele
der Revision gemäss erläuterndem Bericht erreicht werden können,
erscheine die Erhöhung der Baumassenziffer um $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nötig. Mit
der Regelungsmechanik gemäss Einwendung 9.1 sei sichergestellt,
dass für das Gebiet Nidermatt eine ortsbaulich verträgliche Lösung
festgelegt werden könne. Eine gebietsspezifische Evaluation sei ei-
nem rein ziffernmässigen Vergleich mit Gewerbezone in anderen
Regionsgemeinden vorzuziehen.

Erwägungen

*Die aktuelle Erhöhung der Baumassenziffer entspricht einer Erhöhung um
25%. Eine Erhöhung auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ würde gar einer Erhöhung von 50%
entsprechen. Die übrigen Gemeinden in der Region haben folgende Bau-
massenziffern festgelegt:*

- Affoltern a. A.: Gewerbezone $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, Industriezone $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$*
- Mettmenstetten: $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$*
- Ottenbach: $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$*

- Hedingen: Gewerbezone $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Knonau: Gewerbezone $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Die Erhöhung auf $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist unter diesen Aspekten sinnvoll.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.5 Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen

Einwendung 2

Die festgelegte Mindestarealfläche von $4'000 \text{ m}^2$ für die Zonen W3 und WG3 sei zu hoch und zu reduzieren.

Es sei fraglich, wie viele noch unbebaute oder mit Altbestand versehene Parzellen in Obfelden von den Arealüberbauungen profitieren können, wenn eine Mindestarealfläche von $4'000 \text{ m}^2$ festgelegt werde. Damit in Obfelden auf grösseren Parzellen mehr nachhaltiger Wohnraum entstehen könne, seien diese Anforderungen zu reduzieren und beispielsweise eine Mindestarealfläche von $2'000 \text{ m}^2$ festzulegen. Diese Mindestarealfläche sei auch in anderen Gemeinden festgelegt worden.

Erwägungen

Es besteht tatsächlich nur eine Parzelle in den dreigeschossigen Zonen, welche noch kaum überbaut ist und die Mindestarealfläche erreicht. Allerdings bestehen in diesen Zonen auch nur einzelne Parzellen, welche noch nicht resp. kaum überbaut und grösser als $2'000 \text{ m}^2$ sind. Es wird als sinnvoll erachtet, dass die Mindestarealfläche zur Attraktivierung des Instruments der Arealüberbauung reduziert wird. Neu wird einheitlich eine Mindestarealfläche von $3'000 \text{ m}^2$ festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 10

Der Arealüberbauungsbonus sei auch mit einer Erhöhung der Geschosshöhe zu verknüpfen. Es werden folgende zwei Varianten vorgeschlagen:

- Arealüberbauungsbonus 15% oder Ersetzen eines anrechenbaren Unter- oder Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss (Vergrösserung der Fassadenhöhe um 3.3 Meter)
- Arealüberbauungsbonus 15% und Erhöhung der Fassadenhöhe um 3.3 Meter mit der gleichzeitigen Beibehaltung der Geschossflächen

Ein Ausnützungsbonus mache in der Arealüberbauung sehr viel Sinn. Das aber in einer BZO, die eine Überbauungsziffer vorsehe, der Arealüberbauungsbonus nur auf eine Vergrösserung der Überbauungsziffer beruhe, könne hinsichtlich der Verdichtung des Fussabdruckes der Gebäude (verbunden mit einer Verkleinerung der Umgebungsfläche) problematisch sein.

Einwendung 14.1

Der Arealüberbauungsbonus sei auch mit einer Erhöhung der Geschosshöhe zu verknüpfen. Es werden folgende zwei Varianten vorgeschlagen:

- Arealüberbauungsbonus 15% und Erhöhung der Fassadenhöhe um 3.3 Meter mit der gleichzeitigen Beibehaltung der anrechenbaren Geschossflächen, die bei Ausführung desselben Projektes mit der regulären Anzahl Vollgeschosse inklusive Arealüberbauungsbonus möglich wäre.
- Arealüberbauungsbonus 15% oder die Möglichkeit, ein anrechenbares Unter- oder Dachgeschoss mit einer Erhöhung der Fassadenhöhe um 3.3 Meter durch ein Vollgeschoss zu ersetzen

Die erste Variante sei zielführender.

Ein Ausnützungsbonus sei in der Arealüberbauung sinnvoll und sehr zu begrüssen. Da die BZO die bauliche Dichte über eine Überbauungsziffer regle, würde eine zusätzliche Ergänzung zum ÜZ-Bonus bei gleichem Resultat einen grossen Mehrwert bringen. Ein Arealüberbauungsbonus, der nur auf der Vergrösserung der Überbauungsziffer beruhe, führe zu einer Vergrösserung der Gebäudegrundflächen und könne somit die (Aussenraum-)Qualitäten der Arealüberbauungen negativ beeinflussen. Der Begriff der Mehrausnutzung müsse mit einer Erhöhung der Geschosshöhe verknüpft werden, damit situativ auf die Ortsbaulichen und Umgebungsgestalterischen Gegebenheiten reagiert werden könne. Beim ersten Vorschlag könne der Bonus entweder in die Höhe oder in die Fläche genutzt werden und gäbe bei gleichem Resultat mehr Flexibilität. Beim zweiten Vorschlag werde die Ersetzung eines anrechenbaren Unter- oder Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss in der Regel einen geringeren Mehrwert bringen als eine Vergrösserung der Grundfläche um 15 Prozent. Ausserdem werde das Ersetzen eines Dachgeschosses durch ein Vollgeschoss bei Steildächern zu weniger Geschossfläche bei gleichem Gebäudevolumen (überhöhte Dachgeschosse) führen.

Erwägungen

Es ist korrekt, dass eine Erhöhung der Überbauungsziffer ohne gleichzeitige Ermöglichung von höheren Bauten dazu führt, dass die Gebäudegrundfläche grösser und die Umgebungsfläche daher kleiner wird. Da die Verdichtung nicht zwingend zulasten der Umgebungsflächen erfolgen soll, wird es als sinnvoll erachtet, die zulässige Fassadenhöhe zur Schaffung von Ortsbaulichen Akzenten zu erhöhen. Es wird jedoch festgehalten, dass die maximal zulässigen Voll-, Dach- und Untergeschossflächen eingehalten werden müssen. Diese lassen sich anhand der zulässigen Überbauungsziffer und der Geschoszzahlen berechnen. Anhand eines Berechnungsbeispiels wird die Regelung im Bericht visualisiert und erläutert.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2.6 Ergänzende Bauvorschriften

Einwendung 7.9

Es sei im Artikel 25.5 nicht von äquivalenten Standards zu sprechen, sondern von den neusten, der Entwicklung entsprechenden Standards.

Wenn von Äquivalenz gesprochen werde, werde die Entwicklung der Energieeffizienz nicht berücksichtigt. In ein paar Jahren sei Minergie-Eco vielleicht bereits rückständig. Der Bonus solle nur gegeben werden, wenn die neusten und nicht veraltete Standards angewendet werden.

Erwägungen

Es wird anerkannt, dass nicht nur auf einen Standard verwiesen werden sollte. Deswegen wird in der BZO darauf verzichtet. Zusätzlich wird im erläuternden Bericht umschrieben, dass die Einhaltung der Kriterien anhand eines Energie- oder Nachhaltigkeits-Standards nachzuweisen ist und es werden verschiedene Beispiele hierfür aufgelistet.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 7.10

Im Artikel 25.5 solle angepasst werden, dass die Umgebungsgestaltung solcher Areale besonders ökologisch ausgeführt werden müsse, damit sie für die Biodiversität förderlich ist, um den Bonus zu erlangen.

Nicht nur der Bau solle punkto Energieeffizienz vorbildlich sein, sondern auch die Umgebung des Areals solle vorbildlich zeigen, wie eine naturgemässe Gestaltung, welche die ökologischen Bedürfnisse gleichwertig wie diejenigen der Nutzenden berücksichtigt, möglich sei.

Erwägungen

Es wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet, bei den Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen an die ökologische Qualität der Aussenräume und die Bepflanzung zu formulieren.

Allerdings besteht gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung aktuell keine ausreichende Grundlage im PBG, um die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu konkretisieren und zusätzliche Kriterien festzulegen. Dies obliege der rechtsanwendenden Behörde (Exekutive). Das ARE vertritt aktuell die Meinung, dass die Gemeinden nur die Zulassung von Arealüberbauungen, die Mindestarealflächen und einen Ausnützungsbonus festlegen können.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.11

Die BZO solle an geeigneter Stelle festhalten, dass Bauvorhaben erstellt werden können, welche autofrei oder autoarm (z.B. mit Carsharing) sind. Die genaueren Bestimmungen, um dies zu ermöglichen, müssten entsprechend ausgearbeitet werden.

Immer mehr Menschen würden wünschen, ohne Auto oder mit einem geteilten Auto zu leben. Die Gemeinde könne ein solch vorbildliches Leben fördern und unterstützen, indem sie es in der BZO grundsätzlich, aber unter Auflagen, ermögliche.

Erwägungen

In der BZO könnte die Unterschreitung des Pflichtparkplatzbedarfs bei der Erstellung eines Mobilitätskonzepts grundsätzlich zugelassen werden. In Obfelden bestehen allerdings keine idealen Voraussetzungen für ein solches Konzept. In der Praxis suchen entsprechende Bauträger die Nähe eines Bahnhofes und eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Aufgrund der nicht idealen Voraussetzungen in der Gemeinde Obfelden bestehen zudem Bedenken in Bezug auf die Umsetzung.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.12

Im Artikel 39 solle benannt werden, welche Anforderungen an die Spielplätze gestellt werden. Die Spielplätze müssten ein vielfältiges Spiel der Kinder ermöglichen, naturnah und gestaltbar sein. Es könne nicht genügen, allein standardisierte Schaukeln und Rutschbahnen aufzustellen. Fachliche Leitlinien wie z.B. diejenigen von Pro Juventute seien zu berücksichtigen. Bei den Ruheflächen seien zudem ökologische Aspekte zu berücksichtigen, z.B. in dem die Flächen chaussiert und nicht versiegelt sind und Nischen für Tiere und einheimische Pflanzen haben.

Die Spielräume der Kinder seien in den letzten 70 Jahren immer mehr eingeschränkt worden. Früher hätten Kinder praktisch überall spielen können, heute dürften sie es oft nur noch auf den extra dafür eingerichteten Spielplätzen. Darum sollten diese möglichst den kindlichen Bedürfnissen gerecht werden. Viele Spielplätze bei den heutigen Mehrfamilienhäusern seien öde und langweilig und bieten wenige Spielmöglichkeiten. Ruheflächen seien besonders geeignet, ökologische Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Erwägungen

Aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen können keine weitergehende Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung und die ökologischen Qualitäten formuliert werden. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wird jedoch mit Hinweisen auf verschiedene bestehende Leitlinien ergänzt. Zusätzlich wird in der BZO neu ergänzt, dass die Vorgaben gemäss Art. 39 für Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen gelten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.3

(insgesamt 9x eingereicht)

Es sei die Gewerbezone G von der Anwendbarkeit des Art. 41 des Entwurfs ausdrücklich auszunehmen.

Diese Gestaltungsvorschrift sei übermässig einschränkend und missachte die tatsächliche Ausgangslage. Auch wenn die Einwendung 9.1 erfüllt werde, bleibe fraglich, ob die vorgesehene Staffelung in einer Gewerbezone angemessen sein kann.

Einwendung 13.2

Die Gewerbezone G sei von der Anwendung von Art. 41 des Entwurfes auszunehmen.

Diese Vorschrift schränke die Gestaltungsmöglichkeit stark ein und sei für eine Gewerbezone nicht angemessen.

Erwägungen

Die Gewerbezone an der Bachstrasse weist ein relativ flaches Terrain auf und die Böschungen bestehen primär entlang des Gewässers. Aufgrund des (noch nicht rechtskräftigen) Gewässerraums sind die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich zudem bereits stark eingeschränkt. Aus diesem Grund wird der Artikel 41 auch für die Gewerbezone G als angemessen und zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.7

Auf die Beschränkung der Aufschüttungen auf maximal 1.5m gemäss Art. 41 Abs. 1 sei zu verzichten.

Es sei nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung notwendig sei.

Erwägungen

Es wird unter Art. 41 allgemein festgehalten, dass Terrainveränderungen möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen sind und sich gut in das Ortsbild einzuordnen haben. Ein wichtiger Grund für die Beschränkung der Aufschüttungen ist denn auch die Sicherstellung der befriedigenden Einordnung in das Ortsbild. Projekte, die bewusst das gewachsene Terrain beachten, sind in der Regel harmonischer in der Gesamterscheinung. Die Beschränkung der Aufschüttungen als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.8

Es sei darauf zu verzichten, ungestaffelte Stützmauern gemäss Art. 41 Abs. 2 auf max. 1.5m Höhe zu beschränken.

Dies sei je nach Situation zu beurteilen und es sei nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung vorgenommen werde.

Einwendung 16.9

Im Art. 41 Abs. 3 sei auf die Festlegungen zu verzichten, dass auf 1.5m Höhe bei Stützmauern ein Versatz erstellt werden muss und die Gesamthöhe der Stützmauern maximal 3.0m betragen darf.

Dies sei je nach Situation zu beurteilen und es sei nicht nachvollziehbar, warum eine Begrenzung vorgenommen werde.

Erwägungen

Wie bei der Beschränkung der Aufschüttungen ist auch bei der Beschränkung der Höhe der ungestaffelten Stützmauern die Sicherstellung der befriedigenden Einordnung in das Ortsbild ein wichtiger Grund. Es wird unter Art. 41 allgemein festgehalten, dass Terrainveränderungen möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen sind und sich gut in das Ortsbild einzuordnen haben. Je nach topographischen Verhältnissen ist es jedoch notwendig, dass höhere Stützmauern (bis 1.5m) respektive gestaffelte Stützmauern erstellt werden müssen. Dies wird mit Art. 41 Abs. 2 und 3 sowie auch Art. 16 Abs. 1 ermöglicht. Durch den vorgeschriebenen begrünten Versatz soll sichergestellt werden, dass die Stützmauern weniger stark in Erscheinung treten. Die Gemeinde erachtet die Regelung als sinnvoll und notwendig.

Wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint und die gestaffelten Stützmauern nicht realisierbar sind, besteht gemäss § 220 Abs. 1 die Möglichkeit im Einzelfall von den Bauvorschriften zu befreien.

Die vorgeschriebene Staffelung der Stützmauern wird daher als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 16.10

Es sei auf die Vorschrift zu verzichten, dass Flachdächer zu begrünen sind (Art. 41.1), wenn sie nicht begehbar sind.

Die Begrünung der Flachdächer führe zu einer Überwucherung und Schädigung der Dachhaut.

Erwägungen

Gründe für die Begrünungspflicht bei Flachdächern sind unter anderem die Förderung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schadstoffe werden gefiltert), die Verbesserte thermische Isolation sowie die Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung.

Technisch können Flachdächer heute so aufgebaut werden, dass es zu keinen Problemen kommt. Wenn z.B. Moose und Flechten oder andere flachwachsende Pflanzen verwendet werden, besteht auch keine Gefahr einer Überwucherung. Jedoch ist klar, dass begrünte Flachdächer periodisch unterhalten werden müssen. Dies gilt aber auch für unbegrünte Flachdächer.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 DIVERSE ANLIEGEN

Nachfolgend werden Anliegen aufgeführt, welche als Einwendungen eingegeben wurden, die aber nicht Themen der Nutzungsplanung betreffen und folglich nicht als Einwendungen behandelt werden können.

Einwendung 3

Der Restaurationsbetrieb in der Zone Ea "Freibad" sei saisonal und auf die Öffnungszeiten des Freibads zu begrenzen.

Erwägungen

Es handelt sich um ein Anliegen, welches nicht Sache der Nutzungsplanung ist. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 6.2

Es sei zu erklären, wann die kommunalen Mehrwertabgabe zur Zahlung fällig wird, wer die kommunale Abgabepflicht bei Grundstücken mit Baurechten schuldet, ob nur Gewerbegrundstücke mit einer Mehrwertabgabe belastet werden und ob es Grundstücke mit kantonalen Mehrwertabgabe gibt.

Erwägungen

Die kommunale Mehrwertabgabe wird fällig, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 Mehrwertabgabengesetz MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird. Eigentümerwechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung führen ebenfalls nicht zu einer Fälligkeit der Mehrwertabgabe. Allerdings kann man sich durch eine Erbteilung und eine Parzellierung mit Grundstücken unter 2000 m² nicht von der Mehrwertabgabe befreien.

Gemäss § 20 Abs. 3 MAG gelten für den kommunalen Mehrwertausgleich in Bezug auf die Abgabepflicht bei Baurechten das Gleiche wie beim kantonalen Mehrwertausgleich. Gemäss § 5 Abs. 2 MAG ist «die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer abgabepflichtig, wenn sie bzw. er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert». Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist abgabepflichtig, wenn sie bzw. er das Grundstück veräussert. Da beim kommunalen Mehrwert die Veräusserung gemäss § 21 Abs. 2 MAV keine Fälligkeit auslöst, kommt es nur bei einem Bauvorhaben zu einer Mehrwertabgabe, welche durch die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer zu tragen ist. Allerdings

ist in Bezug auf die Mehrwertabgabepflicht bei Grundstücken mit Baurechten auch relevant, ob das Baurecht bereits bei der Einführung des MAG am 1.1.2021 bestand oder nicht. § 5 Abs. 2 MAG besagt, dass die Regelung bezüglich Baurechten nur «bei Grundstücken, die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes mit Baurechten belastet sind» gilt. Wenn somit ein Baurecht vor dem 1.1.21 errichtet worden ist, gelten die oben beschriebenen Regelungen gemäss § 5 Abs. 2 MAG. Wenn das Baurecht jedoch erst nach dem 1.1.2021 auf dem Grundstück errichtet worden ist, gilt § 5 Abs. 1 MAG und somit ist der Eigentümer abgabepflichtig.

Den Regelungen zur kommunalen Mehrwertabgabe wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 von den Stimmberechtigten zugestimmt und diese sind in Kraft. Es ist nicht korrekt, dass die kommunalen Mehrwertabgaben nur in der Gewerbezone anfallen. Diese fällt auch bei anderen aufgezonten Grundstücken in der Wohnzone an.

Aufgrund der in der Revision vorgesehenen Einzonung der Freihaltezone in eine Kernzone K2 im Gebiet Halten wird auch eine kantonale Mehrwertabgabe fällig. Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer wurden vom Kanton informiert.

Beschluss

Es handelt sich nicht um eine Einwendung, sondern um Fragen, welche vorliegend beantwortet wurden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 22.11.2024
Öffentlich einsehbar bis: 22.11.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002645

Publizierende Stelle
Gemeinde Obfelden, Dorfstrasse 66, 8912 Obfelden

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung BZO, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8912 Obfelden

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung Obfelden hat mit Beschluss vom 7. Dezember 2023 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung BZO festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 18. Juli 2024 die Genehmigung verfügt (KS-0134/24). Die Akten lagen vom 20. September 2024 bis 20. Oktober 2024 zur Einsicht auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Beurekursgerichts vom 13. November 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung BZO wird auf den 1. Januar 2025, in Kraft gesetzt.

Kontaktstelle
Gemeinde Obfelden
Dorfstrasse 66
8912 Obfelden

Kontaktstelle:

Gemeinde Obfelden Dorfstrasse 66 8912 Obfelden