



## **VERFÜGUNG**

**vom 9. April 2013**

### **Affoltern a.A. Kommunale Nutzungsplanung (Änderung)**

Teilweise Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Affoltern a.A. ist mit Verfügung ARV/206/2005 genehmigt worden. Mit Verfügung ARV/58/2009 und Verfügung ARV/77/2010 sind Teilrevisionen der Nutzungsplanung genehmigt worden. Am 17. September 2012 beschloss die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. Änderungen der Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 11. Januar 2013 und des Bezirksrats Affoltern vom 19. Dezember 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 ersucht der Gemeinderat Affoltern a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet Änderungen betreffend die Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Änderungen umfassen im Wesentlichen zweckmässige Ergänzungen der Bauordnung und angemessene Umzonungen in den Gebieten östlich und westlich des Bahnhofareals (Teilgebiet A). Das Teilgebiet A entspricht in seiner Abgrenzung dem Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen und ist im Zonenplan mit senkrechten blauen Strichen dargestellt. Insbesondere werden im Teilgebiet A zwei neue viergeschossige Wohnzonen W4 mit einer Ausnützungsziffer von max. 80% sowie eine Ausweitung der viergeschossigen Zentrumszone Z4 mit einer Ausnützungsziffer von neu max. 110% festgelegt. Weiter wird im Teilgebiet A das Gebiet „Im Hägeler“ von der zweigeschossigen Wohnzone W2c in die dreigeschossige Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von neu max. 55% festgelegt.

Die vorstehend genannten Umzonungen ermöglichen grundsätzlich eine Verdichtung nach innen. Im Rahmen der verdichteten Bauweise kommt bei allen Bauvorhaben der Qualitätssicherung ein hoher Stellenwert zu. Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wird deshalb auch auf die Notwendigkeit einer Bauberatung hingewiesen. Entsprechende Festlegungen zur langfristigen Gewährleistung der Qualitätssicherung, wie z.B. durch ein Baukollegium oder

mittels Fachgutachten, sind mit der vorliegenden Teilrevision der BZO nicht getroffen worden. Es muss deshalb eine wichtige Aufgabe der Baubehörde von Affoltern a.A. sein, der Qualitätssicherung die notwendige Aufmerksamkeit zukommen zu lassen.

Die Teilrevision umfasst Änderungen der BZO und den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie den Bericht zu den Einwendungen. Die Änderungen der Bauordnung sind im Bericht, Anhang 4, in der synoptischen Darstellung rot markiert. Der Gemeinderat Affoltern a.A. hat der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 u.a. folgenden Beschluss beantragt: „Dem Teilgebiet A der Vorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, bestehend aus:

a) Bau- und Zonenordnung, Stand 9. Juli 2012

b) Zonenplan, Stand 9. Juli 2012

wird zugestimmt.“

Diesem Antrag hat die Gemeindeversammlung in der Folge auch zugestimmt. Die weiteren in den vorliegenden Dokumenten erwähnten Festlegungen wie Art. 34.4 BZO sowie weitere Anpassungen im Zonenplan in den Gebieten Baumgartenstrasse, Büelacher und Ferenbach im Ortsteil Zwillikon (vgl. Bericht Pkt. 3.5), welche nicht das Teilgebiet A betreffen, sind im Beschlussdispositiv nicht enthalten. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass aufgrund von Antrag und Weisung des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung sowie der Auskunft der Gemeinde Affoltern a.A. vom 28. März 2013 vorstehend genannter Antrag, welcher von der Gemeindeversammlung Affoltern a.A. am 17. September 2012 beschlossen worden ist, auch die drei Zonenplananpassungen beinhaltet und diese somit Gegenstand der vorliegenden Verfügung sind.

Im Gebiet Ferenbach werden mit der Arrondierung der Wohnzone W2c, im Zusammenhang mit dem Verlauf der Strasse Haldenrain, die Anliegen der Kulturlandinitiative vom 17. Juni 2012 nicht tangiert.

#### *Vorbehalt betreffend Art. 34.4 BZO Abstände gegenüber der Nichtbauzone*

Infolge fehlender gesetzlicher Grundlage muss Art. 34.4 BZO einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Bekanntlich hat die Baudirektion die Gemeinden mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 eingeladen, eine entsprechende Abstandsregelung in die BZO aufzunehmen. Rückmeldungen von Gemeinden sowie ein politischer Vorstoss (Postulat betreffend Grenzabstand zu Bauzonengrenzen [KR-Nr. 23/2011 / Ü-Nr. 1457/2011]) hat nun die Baudirektion veranlasst, die Rechtslage nochmals zu überprüfen. Dabei hat sich ergeben, dass die im Dezember 2007 ausgesprochene Empfehlung einer gesetz-

lichen Grundlage entbehrt (vgl. dazu insbesondere BEZ 1989 Nr. 21; dieser Entscheid ist in die Lehrmeinung eingeflossen).

Da bei fehlendem Grenzabstand das Bauen bis auf die Bauzonengrenze nach wie vor zu einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in die Landwirtschaftszone führt, besteht Handlungsbedarf. Unter dem Aspekt der Trennung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet und zum Schutz des siedlungsnahen Kulturlandes ist es aus raumplanerischer Sicht nach wie vor sinnvoll, das Bauen entlang der Bauzonengrenzen abstandspflichtig zu machen.

Der Regierungsrat hat deshalb zur Stärkung des Siedlungsrandes eine kantonale Abstandsregelung in die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative aufgenommen (§ 263 im Vernehmlassungsentwurf vom 16. Januar 2013 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes). Damit würden die Voraussetzungen für einen einheitlichen und rechtsgleichen Vollzug geschaffen, die zudem keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen nötig machen würde.

Bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens werden Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung, die den Abstand gegenüber Nichtbauzonen regeln, von einer Genehmigung einstweilen ausgenommen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Affoltern a.A. am 17. September 2012 festgesetzten Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit dem Teilgebiet A werden genehmigt.
- II. Infolge der gegenwärtig noch fehlenden gesetzlichen Grundlage muss Art. 34.4 BZO (Abstände gegenüber der Nichtbauzone) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden.
- III. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der Bau- und Zonenordnung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Affoltern a.A. (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 9. April 2013  
130163/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

