



VERFÜGUNG

vom 10. September 2013

Affoltern a.A. Privater Gestaltungsplan Chrämerhoger, Aufhebung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Affoltern a.A. hat am 3. Juni 2013 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Chrämerhoger (RRB Nr. 5124/ 1976), zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Juli 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Juli 2013 ersucht der Gemeinderat Affoltern a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Gemäss §§ 87 i.V.m 82 PBG können Gestaltungspläne aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden. Dem im privaten Gestaltungsplan Chrämerhoger zugrunde liegenden Gestaltungskonzept konnte im Laufe der Zeit offenbar nur unvollständig Nachachtung verschafft werden.

Gemäss Art. 6 der Gestaltungsplanvorschriften wurde der Gestaltungsplan für die Dauer von 15 Jahren errichtet, wobei nach Ablauf dieser Zeitspanne die Überarbeitung des Gestaltungsplans vorgesehen war. Eine solche Überarbeitung ist seit über 30 Jahren nicht mehr erfolgt. Seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans gab es in tatsächlicher und rechtlicher Sicht massgebliche Änderungen. Der private Gestaltungsplan verstösst somit gegen das planerische Gebot von § 9 PBG wonach Planungen gemäss den neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen sind, soweit Rechtsicherheit und Billigkeit es zulassen.

Bei der Aufhebung von altrechtlichen Plänen kann eine Interessenabwägung grundsätzlich ausbleiben. Der Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Planung kommt gemäss ständiger Rechtsprechung grundsätzlich der Vorrang zu (BGE 127 I 103 E. 6 b). Das beauftragte Planungsbüro gpw (Rösch Wälter Willa) ist mit Bericht vom 1. März 2012 zum Ergebnis gelangt, dass sich mit der Auf-

hebung des privaten Gestaltungsplans keine baurechtswidrigen Zustände einstellen werden. Die Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, dokumentieren mit ihrer Unterschrift ihr Einverständnis zur Aufhebung des Gestaltungsplans. Gegen den Aufhebungsbeschluss wurde von den übrigen Grundeigentümern kein Rechtsmittel ergriffen.

Der Gestaltungsplan kann ersatzlos aufgehoben werden. Mit der Aufhebung werden die Vorschriften der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung für die zweigeschossige Wohnzone W2b zur Anwendung kommen.

Die Akten, bestehend aus dem Aufhebungsdokument sowie dem Planungsbericht, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, war die Zustimmung des Gemeinderates vom 16. Juli 1976 ausreichend (§ 86 PBG). Die Zustimmung des Gemeinderates zur Aufhebung des Gestaltungsplans ist somit ebenfalls ausreichend.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Chrämerhoger (RRB Nr. 5124/1976), welcher der Gemeinderat Affoltern a.A. am 3. Juni 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Affoltern a.A. (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an Beate und Beat Ostertag, Promenadenweg 13, 8910 Affoltern a.A. (Rechnungsadressaten).

Zürich, den 10. September 2013
131376/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stettler