



Referenz-Nr.: ARE 15-2050

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Affoltern a.A.**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 14. September 2015
  - Kernzonenplan Affoltern a.A. Mst. 1:2'500 vom 14. September 2015
  - Kernzonenplan Zwillikon Mst. 1:2'500 vom 14. September 2015
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. September 2015
  - Bericht zu den Einwendungen vom 14. September 2015

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. setzte mit Beschluss vom 14. September 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 25. November 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. November 2015 ersucht die Gemeinde Affoltern a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern a.A. wurde 2004/2005, 2009/2010 (Teilrevision) sowie 2011/2012 (Teilrevision) letztmals revidiert. Im Sommer 2011 hat der Gemeinderat einen Masterplan mit Zielvorstellungen und Massnahmen erarbeitet. Der Masterplan dient dem Gemeinderat als Führungsinstrument für die anstehende Entwicklung. Mit der Teilrevision 2011/2012 wurde ein erster Teil des Masterplans in der Ortsplanung umgesetzt. Um weitere im Masterplan enthaltene Massnahmen umzusetzen, hat der Gemeinderat die Planungs- und Baukommission mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beauftragt. Ein Hauptziel der vorliegenden Teilrevision ist die Verbesserung der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Daher soll vorwiegend das Ortszentrum gestärkt und ausgeweitet sowie die grossflächige Gewerbe- und Industriefläche zukunftstauglich strukturiert werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Das Hauptziel der Verbesserung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird durch eine Erhöhung der baulichen Dichte im Ortskern erreicht, in welchem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Dank einem guten Mix zwischen



Wohn- und Arbeitsnutzung kann das Verkehrssystem im Zentrum von Affoltern a.A. gleichmässiger ausgelastet werden, da die beiden Nutzungen verschiedene Belastungsspitzen aufweisen. Zudem wird im Gebiet Lindenmoos die Möglichkeit für die Erstellung von zusätzlicher Verkaufsnutzung eingeschränkt und die Ansiedlung einer Wohnnutzung erlaubt. Da die Wohnnutzung ein geringeres spezifisches Verkehrspotential als die Verkaufsnutzung aufweist, kann das theoretische Verkehrsaufkommen durch die Änderung der Zonierung reduziert werden. Im Übrigen soll durch die Verdichtungsmassnahmen im Zentrum und auf Basis der Lagegunst des Zentrums die Entwicklung in Bahnhofsnähe erleichtert und ein weiteres flächiges Wachstum reduziert werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Im Zonenplan ist im Gebiet Lindenmoos eine Umzonung von der Industriezone I in eine viergeschossige Zentrumszone Z4 geplant, wobei das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird und autoarmes bis autofreies Wohnen zulässig ist. In den Gebieten der ehemaligen Zeughäuser (W2c zu W4 und WG3 zu WG4), Gartenhof (W3 zu W4) und Sonnenbergstrasse (W2c zu W3) sollen weitere Um- und Aufzonungen erfolgen. Im Gebiet des Hochwasserrückhaltebeckens soll eine Anpassung der Zone für öffentliche Bauten vorgenommen werden und die Reservezone im Gebiet Rebacher wird auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan reduziert.

In den Bestimmungen werden die Verkaufsfläche für die Regelbauweise in den Gewerbe- und Industriezonen beschränkt, eine neue Regelung für die Abstellflächen für Fahrräder und Mofas bei Nichtwohnbauten eingefügt, eine Mindestausnutzungsziffer für Zentrumszonen Z3, Z4, für Wohnzonen W3, W4 und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG4 festgelegt und für die Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan werden neue Zweckbestimmungen aufgenommen. Ansonsten erfolgen redaktionelle Anpassungen und eine Änderung hinsichtlich der Parkierung.

Schliesslich beinhaltet die Teilrevision eine Nachführung der Kernzonenpläne Affoltern a.A. und Zwillikon.

Die ursprünglich geplanten Änderungen im Gebiet Seewadel werden vorerst zurückgestellt, bis die offenen Fragen betreffend dem Alterspflegeheim geklärt sind.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. Februar 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grösstenteils entsprochen. Bezüglich der kantonalen Vorprüfung beziehungsweise zu den Abweichungen und Änderungen zwischen den Vorprüfungsunterlagen und dem Genehmigungsdossier sind folgende Anmerkungen notwendig:

**Nachweis genügender Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen**

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde gefordert, dass im Zusammenhang mit den geplanten Umzonungen der Industriezone dargelegt werden muss, dass die Gemeinde Affoltern a.A. trotz der Umzonung noch genügend Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen vorweisen kann. Im Erläuterungsbericht wird plausibel dargelegt, dass die Arbeitszonen für mindestens 20 Jahre ausreichen und damit für die nächsten 15 Jahre (Planungshorizont Nutzungsplanung) genügend gewerblich-industriell nutzbare Flächen gesichert sind. In diesem Sinn kann die Umzonung des Gebiets Lindenmoos zugelassen werden. Zukünftige Umzonungsbegehren von Industrie- und Gewerbezone sind stets unter diesem Aspekt zu betrachten.



### **Aus- / Einzonung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken (Wald zu Oe, Wald zu LWZ, Oe zu LWZ)**

Bezüglich der Zonenplananpassung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken wurde in der kantonalen Vorprüfung eine Änderung beantragt. Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage zeigt gegenüber der Vorprüfung eine Reduktion der Zone für öffentliche Bauten. Diese soll im Vergleich zum heutigen Zustand bis zum Dammfuss des Hochwasserrückhaltebeckens bzw. bis zum bestehenden Bauspielplatz des Jugendtreffs Hirtscheune um rund 3185 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Die verbleibende Zonenfläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit der Arrondierung des Bauspielplatzes wird eine Fläche von 145 m<sup>2</sup> neu in die Zone für öffentliche Bauten einzont. Diese Fläche war vor dem Bau des Rückhaltebeckens als Wald ausgeschieden, durfte aber in diesem Zusammenhang gerodet werden.

Die fragliche Einzonungsfläche befindet sich im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und erfüllt somit § 47 PBG. Das Einzonungsbegehren muss unter dem Aspekt der Kulturlandinitiative betrachtet werden. In der Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 wurde festgehalten, dass bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren sind, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Diese Weisung sollte verhindern, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugeteilt sind, in eine solche überführt werden; dies ungeachtet der Frage, welcher Nutzungseignungsklasse sie angehören. Bereits damals wurden bestimmte Fälle von der Sistierung ausgenommen. Mit einem ergänzenden Schreiben vom 24. Januar 2013 wurde die Liste der Fälle erweitert, welche von der Sistierung nicht betroffen sind. Zum Einen sollte das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich bleiben. Zum Zweiten sollten Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen einzont werden können. Und schliesslich sollte das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen, ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall kann die Einzonungsfläche von 145 m<sup>2</sup> aufgrund dieser Ausnahmefälle unabhängig vom Stand des Verfahrens zur Kulturlandinitiative behandelt werden. Es handelt sich hierbei um eine Kleinstfläche zur Optimierung bestehender Bauzonen. Die Fläche wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Rückhaltebeckens gerodet und wird heute als Teil des Bauspielplatzes genutzt. Infolge des benachbarten Waldareals bzw. des damit verbundenen Waldabstands ist die Fläche nicht mit Hochbauten bebaubar. Sie dient demnach nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Zudem kann im vorliegenden Fall anerkannt werden, dass die Einzonung im Zusammenhang mit einer Auszonung steht, welche flächenmässig deutlich überwiegt. Insgesamt resultiert eine Verringerung der Bauzonenfläche um 3'040 m<sup>2</sup>.

Die durch die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. festgesetzte Zonierung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken kann demnach genehmigt werden.

Im Erläuterungsbericht wird erwähnt, dass die ausgezonte Fläche von 3'040 m<sup>2</sup> als Depot zur Kompensation bei zukünftigen Einzonungen angerechnet wird. Diesbezüglich gilt es anzumerken, dass die Genehmigungsfähigkeit von zukünftigen Einzonungsbegehren nicht von einem solchen Depot abhängig gemacht werden kann und jeweils eine einzel-fallweise Prüfung notwendig sein wird, in welche verschiedene Aspekte einfließen.



### **Erschliessung des Gebiets für verkehrsintensive Einrichtungen**

In der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, dass die Bestimmungen bezüglich der stark verkehrserzeugenden Nutzungen überprüft werden sollen. Gemäss dem Bericht zu den Einwendungen kam die Gemeinde Affoltern a.A. zum Schluss, dass keine Anpassung vorgenommen werde, da die heutigen Bestimmungen von der Revision 2009/2010 stammen und grundsätzlich keine Änderungen vorgesehen seien. Da in der Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans kleinere Anpassungen hinsichtlich der Festlegungen zu den verkehrsintensiven Einrichtungen geplant sind, gilt es nach dessen Festsetzung zu überprüfen, inwiefern eine Änderung der Bestimmungen notwendig wird. In Anbetracht dieser Ausgangslage kann die beantragte Überprüfung im Rahmen der nächsten Revision stattfinden.

### **Abweichungen im Gewässerraum**

Die zur Genehmigung eingereichte Vorlage enthält keine Ergänzung von Art. 13 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung bzgl. der Interessen des Gewässerraums. Die kantonale Empfehlung wurde demnach nicht berücksichtigt. Dies kann bei der Anwendung der Bestimmung zu Unklarheiten gegenüber dem übergeordneten Recht (Gewässerschutzverordnung) führen. Die Rechtmässigkeit der Bestimmung ist aber insofern gewährleistet, als dass die Vorgaben des übergeordneten Rechts im Baugesuchsverfahren direkt zur Anwendung gelangen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Affoltern a.A. mit Beschluss vom 14. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Affoltern a.A. wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinde Affoltern a.A. (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- gpw Ingenieure für Geomatik Planung und Werke, Obstgartenstrasse 12,  
8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Teilrevision Bau- und Zonenordnung Inkrafttreten nach Rechtskraft der Festsetzung**

**Affoltern am Albis.** Die Baudirektion hat am 02.02.2016 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Affoltern am Albis mit Beschluss vom 14. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. März 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.  
Gemeindeverwaltung Affoltern am Albis

00148409