

2.10

Bau- und Zonenordnung, Teilrevision, Anhörungs- und Auflageverfahren

Ausgangslage

- A. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung in einem Teilrevisionsverfahren am 11.05.2004 festgesetzt, von der Baudirektion Kanton Zürich mit Beschluss Nr. 958 vom 06. September 2004 genehmigt und durch den Gemeinderat mit GRB Nr. 183 vom 07. September 2004 auf den 01. Oktober 2004 in Kraft gesetzt.
- B. Die damalige Revision beinhaltete im Wesentlichen die Aufteilung der Kernzone in die Kernzone K1 und K2. Bei Anwendung der für diese Zonen gültigen Bestimmungen zeigte es sich, dass die Anforderungen, insbesondere bezüglich Gestaltung, die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe teilweise verunmöglicht.

Nach Ziffer 1.3 des Leitbildes 2002 der Gemeinde soll eine liberale Bauordnung und eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Zonenplanung Anreize schaffen, in Obfelden Wohneigentum zu erwerben. Nach Ziffer 2.1 ist durch gute Rahmenbedingungen die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu fördern. Die praktische Anwendung der bestehenden Bauordnung hat gezeigt, dass in einigen Punkten Anpassungen notwendig sind, damit dem Leitbild Rechnung getragen werden kann. Insbesondere kann aufgrund der für die beiden bestehenden Kernzonen K1 und K2 geltenden Vorschriften nicht flexibel auf die Bedürfnisse des Gewerbes reagiert werden.

- C. Weiter konnte festgestellt werden, dass die Grundeigentümer durch Anwendung der seit 1998 gültigen Überbauungsziffer bei energietechnisch sinnvollen Massnahmen wie z.B. dickere Aussenwärmedämmung oder Anbau eines unbeheizten Wintergartens gegenüber der bis Ende 1997 gültigen Ausnutzungsziffer benachteiligt sind. Eine Verschlechterung gegenüber der früher geltenden Ausnutzungsziffer war aber nicht im Sinne des Gesetzgebers, sodass sich auch in diesem Bereich eine Anpassung der Bauordnung aufdrängt.
- D. Einige Baugebiete von Obfelden werden durch Strassen erschlossen, welche ausserhalb der Bauzone liegen. Solche Strassen können nicht als Erschliessung für in Bauzonen gelegene Neubauten genutzt werden. Die betreffenden Strassen sind in der jeweiligen Bauzone zuzuordnen.

- E. Aufgrund eines entsprechenden Begehrens soll die Freihaltezone im Bereiche der Überbauung Lindenmatt, wie vor und nach dieser Überbauung, auf 15 m reduziert werden.

Erwägungen

- F. Im Auftrage des Gemeinderates erarbeitete der Bauvorstand, die Gemeindegemeinschafterin und der Sachbearbeiter Bauamt und Werke unter Mitwirkung der Raumplanerin Bernadette Breitenmoser, Zürich, sowie der Baukommission eine Teilrevision der Bauordnung unter Berücksichtigung der unter den Abschnitten B bis E beschriebenen Ausgangslage.
- G. Die nun vorliegende, teilrevidierte Bauordnung beinhaltet im Wesentlichen folgende Änderungen:
- a. Ein Teil der Kernzonen K2 bzw. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 entlang der Dorfstrasse im Bereiche Toussen und Chilenfeld wird neu der Kernzone Zentrum K3 zugeteilt. In dieser Zone sollen gegenüber der heutigen Kernzone K2 durch die Erhöhung der Vollgeschosszahl und der daraus resultierenden grösseren Gebäudehöhe sowie der liberaleren Gestaltungsvorschriften gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden.
 - b. In der Kernzone Zentrum K3 sollen ausser Satteldächer auch andere Dachformen erlaubt sein, sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen.
 - c. In der Kernzone K2 sind für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und für Ökonomiegebäude deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig.
 - d. In der Kernzone Zentrum K3 können bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche als besonders gut beurteilt werden und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen zugelassen werden.
 - e. In der Kernzone Zentrum K3 wird bei dauernder gewerblicher Nutzung mindestens eines Viertels der erstellten Gesamt-Bruttogeschossfläche die Überbauungsziffer zusätzlich um 5 % erhöht.
 - f. Generell wird in allen Kern- und Wohnzonen die entsprechende Überbauungsziffer um 1 % erhöht. Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen, wird die Überbauungsziffer zusätzlich um 20 m² dieser Ziffer nicht anrechenbaren Fläche erhöht.

Die Details sind aus der revidierten Bauordnung mit Zonenplan im Anhang ersichtlich.

- H. Was die Revision der Zonenordnung anbetrifft, werden sämtliche Strassen welche Bauzonengebiete erschliessen der jeweiligen Bauzone zugeteilt und die Freihaltezone im Bereiche der Überbauung Lindenmatt wird auf 15 m reduziert.

Anhörung und öffentliche Auflage

- I. Nach § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind bei der Änderung von Nutzungsplänen die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird deshalb an das Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung überwiesen. Ebenso soll die Zürcher Planungsgruppe Knonaeramt (ZKB) bezüglich der Initiative angehört werden. Die Nachbargemeinden werden aber wegen der fehlenden regionalen bzw. überkommunalen Bedeutung dieser Initiative nicht angehört.

Weiter sind gemäss § 7 PBG die Pläne und Unterlagen vor der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zuhanden des Gemeinderates zum Inhalt äussern. Über die anschliessend nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen die Pläne und Unterlagen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Informationsveranstaltung

- K. Nach Ablauf des Anhörungs- und Auflageverfahrens soll der Entwurf der überarbeiteten Bauordnung der Bevölkerung anlässlich einer Informationsveranstaltung näher vorgestellt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die überarbeitete Bau- und Zonenordnung im Anhang wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Überweisung zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung gemäss § 7 PBG verabschiedet.
2. Der Entwurf der überarbeiteten Bau- und Zonenordnung wird vom 06. Januar 2012 bis 06. März 2012 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern (§ 7 Abs. 2 PBG).

3. Das Amt für Raumentwicklung wird um rasch möglichste Vorprüfung der Unterlagen ersucht.
4. Nach Vorlage des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung und Ablauf der öffentlichen Planaufgabe wird über die Einwendungen entschieden und der Antrag an die Gemeindeversammlung gestellt.
5. Das Bauamt wird zu gegebener Zeit mit der Organisation einer Informationsveranstaltung beauftragt.
6. Mitteilung an:
 - Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (mit Revisionsentwurf und Zonenplanentwurf)
 - Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt, Gemeindeverwaltung, Hochbauabteilung, Marktplatz 1, 8910 Affoltern a/A (mit Revisionsentwurf und Zonenplanentwurf)
 - Frau Bernadette Breitenmoser, Raumplanerin, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich
 - Gemeindepräsident
 - Bauvorstand
 - Gemeindeschreiberin
 - Bauamt
 - Öffentliche Planaufgabe
 - Akten