



Kanton Zürich
Gemeinde Affoltern am Albis

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Teil I

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

4. Mai 2015 (Entwurf)

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom:

.....

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Affoltern am Albis

Bearbeitung:

- Peter Schärer, Leiter Hochbauabteilung
- Martina Hess, Sachbearbeiterin

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Urs Meier, dipl. Arch. ETH SIA, Planer FSU REG A
- Daniel Wetzel, dipl. Raumplaner HTL

Ablage Bilder

29102_05A_150505_3EinwBer_Bilder



INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage	4
1.3	Anhörung	5
1.4	Kantonale Vorprüfung	5
2	Ergebnis der Anhörung	6
3	Ergebnis öffentliche Auflage	7
4	Ergebnis kantonale Vorprüfung	23

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

- Einwendungs- und Anhörungsverfahren Der Gemeinderat von Affoltern am Albis hat mit Beschluss vom 3. November 2014 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
- Anonymisiert Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.
- Ablauf der Teilrevision Es sind die folgenden Schritte für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehen:

Ablauf	
Behandlung Vorentwurf	8. September 2014
Gemeinderatsbeschluss	3. November 2014
Öffentliche Auflage und Mitwirkung sowie Vorprüfung durch ARE, Kanton Zürich	14. November 2014 – 15. Januar 2015
Informationsveranstaltung	24. November 2014
Verabschiedung Antrag und Weisung im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	Juni 2015
Gemeindeversammlung	14. September 2015
Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2016

1.2 Öffentliche Auflage

- Auflage Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 14. November 2014 bis zum 15. Januar 2015 auf der Hochbauabteilung der Gemeinde Affoltern am Albis aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde zum Download aufgeschaltet. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 14. November 2014 im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im Anzeiger des Bezirks Affoltern.
- Einwendungen Innerhalb der Auflagefrist sind 13 Einwendungen eingegangen. Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 3 Auskunft.

1.3 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 3 Stellungnahmen der Nachbargemeinden ohne Einwendungsbegehren ein. Über die Behandlung der Begehren der Planungsregion gibt Kapitel 2 Auskunft.

1.4 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 10. Februar 2015 (Referenz-Nr. ARE 14-2061) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Affoltern am Albis die kantonale Vorprüfung zugestellt. Über die Behandlung der Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte gibt das Kapitel 4 Auskunft.

2 ERGEBNIS DER ANHÖRUNG

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 3 Stellungnahmen ohne Begehren anstossender Gemeinden sowie eine Stellungnahme mit Begehren der Region ein.

Innerhalb der Auflagefrist sind die folgenden Eingaben eingegangen:

Nr.	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
1.1	Gemeinde Stallikon	-
3.1	Gemeinde Aeugst am Albis	
4.1	Gemeinde Ottenbach	
	Jeweils zustimmende Kenntnisnahme.	-
2.1	Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt: Mindestanteile an Arbeitsplatznutzungen	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> In den Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht Art. 27.4 zum Gebiet "Lindenmoos" und Art. 27.5 zum Gebiet "Im Spitzen Stein" sind Mindestanteile an Arbeitsplatznutzungen festzulegen.</p> <p><u>Begründung:</u> Damit sich das Knonaueramt nicht nur einseitig Richtung Wohnregion entwickelt, ist der Region die Erhöhung der Beschäftigtenzahl ein zentrales Anliegen. Zudem braucht es, damit im Übergangsbereich zwischen dem eher kleinstrukturierten historischen Zentrum und dem Industriegebiet ein Gebiet mit dichter Mischnutzung und neuen Qualitäten entsteht, Arbeitsplatznutzungen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ mit Pflicht zum Gestaltungsplan sind neu einen Mindestwohnanteil von 25% sowie einen Mindestgewerbeanteil von 25% vorgesehen. Die Bestimmung der Mindestanteile erfolgen ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen. Siehe Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.17.</p>
2.2	Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt: In Gewerbe- und Industriezonen keine Verkaufsgeschäfte zulassen über 1'000 m²	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> In den Gewerbe- und Industriezonen (Art. 9.2) sind Verkaufsgeschäfte über 1'000 m² generell auszuschliessen.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der Zone für verkehrsintensive Einrichtungen wie auch den bereits vorhandenen und zusätzlich zulässigen Verkaufsnutzungen in den Gebieten "Lindenmoos" und "Im Spitzen Stein" verfügt Affoltern am Albis bereits über ein grosses Potenzial an Verkaufsflächen. Mit weiteren Verkaufsflächen in der Industriezone könnte sich das kommerzielle Zentrum noch weiter Richtung Süden verlagern und die Bedeutung des eher historischen Zentrums rund um die Obere Bahnhofstrasse in Frage stellen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Für Güter des täglichen Bedarfs sind bis zu 500 m² Verkaufsflächen zulässig. Für Güter, welche <u>nicht</u> den täglichen Bedarf abdecken sind bis maximal 1'000 m² Verkaufsflächen zulässig. Mit einem legislativen Gestaltungsplan sind generell Abweichungen von der Grundordnung möglich. Dies soll auch weiterhin möglich sein. Ein legislativer Gestaltungsplan wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.8.</p>

3 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 13 Stellungnahmen mit insgesamt 27 Einwendungsbegehren ein.

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
5.1	<p>Wiberg; Erhöhung Ausnützungsziffer</p> <p><u>Antrag:</u> Die Ausnutzung ist auf den Parzellen Nr. 5903 und 6340 (Wohnzone W2a) auf 45% (ohne Bonus für Terrassenhäuser) zu erhöhen. Das verdichtete Bauen in die Höhe ist vorzusehen.</p> <p><u>Begründung:</u> Auf Grund der Topografie können im Gebiet Wiberg keine Terrassenhäuser erstellt werden und somit kann der Bonus für Terrassenhäuser nicht beansprucht werden. Generell wird mit dem aufgelegten Entwurf zur Teilrevision eine Verdichtung auf dem ganzen Gemeindegebiet angestrebt.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Der Bonus für Terrassenhäuser ist eine Kompensation für die bei Terrassenhäuser nicht möglichen „ausnützungsfreien“ Dach- und Untergeschosse (Art. 28.3 BZO) und stellt somit keine Verdichtungsmassnahme dar. Der Quartierplan und der Gestaltungsplan Sonnenberg wurde im August 2014 festgesetzt. Der Quartierplan verhindert eine höhere Ausnutzung. Der Entwurf des überarbeiteten regionalen Richtplans sieht im Gebiet Wiberg eine niedrige bauliche Dichte vor. Eine Erhöhung der Ausnutzung würde dem regionalen Richtplan widersprechen.</p>
6.1	<p>Im Spitzen Stein; Ausnützungsziffer Wohnen max. 100% (Wohnanteil 80%, Gewerbeanteil 20%)</p> <p><u>Antrag:</u> Ergänzung Art. 27.5 BZO-Entwurf (Gebiet Im Spitzen Stein) mit : Die Ausnützungsziffer für Wohnen beträgt max. 100%.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit diesem Ausnützungsziffer-Zusatz wird eine höhere Planungssicherheit erreicht. Aufgrund der Bebauungsstudien (Einzelbauweise vs. Hofrandbebauung etc.) ist ein Mittelwert der Ausnützungsziffer für Wohnen von 100% als nachhaltig einzustufen. Somit würde ein Wohnanteil von rund 80% und ein Gewerbeanteil von rund 20% resultieren.</p>	<p>Antrag teilweise berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> In der Zentrumszone generell und im Gebiet „Im Spitzen Stein“ (wie auch im Gebiet „Lindenmoos“) wird eine durchmischte Nutzung angestrebt. Der Wohnanteil und der Gewerbeanteil soll jeweils mindestens 25% betragen. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.17.</p>
7.1	<p>Teilrevision BZO zurückstellen</p> <p><u>Antrag:</u> Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist zurück zustellen, bis ein neuer Verkehrsplan aufgelegt wird.</p> <p><u>Begründung:</u> Bevor über diese teilrevidierte Bau- und Zonenordnung abgestimmt werden kann, muss zuerst ein neues Verkehrskonzept erarbeitet und darüber abgestimmt werden. Nach dem Planungsgesetz kann man nicht so</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Der Verkehrsrichtplan wurde von der Baudirektion mit BDV Nr. 162/12 am 20. November 2012 genehmigt. Er ist rechtskräftig. Die Groberschliessung ist mit dem Verkehrsrichtplan gegeben. Aus verkehrlicher Sicht sind die Morgen- und Abendspitzen problematisch. Wenn viele Menschen gleichzeitig unterwegs sind kommt es zu Rückstauungen und Wartezeiten. Die Teilrevisi-</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>eine BZO mit Um- und Aufzonung (ca. 190'000 m²) ohne einen erweiterten und angepassten Verkehrsplan in Kraft setzen.</p> <p>Zudem sind viele Details im krassen Widerspruch zu dem Verkehrsrichtplan vom 30. Januar 2012, der von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde!</p>	<p>on Teil I sieht u.a. eine Beschränkung der Verkaufsflächen vor. Die Gewerbegebiete sind nach Nutzungen differenziert so dass verschiedenartige Gewerbenutzungen ansiedeln werden. Da nicht alle Nutzungen dieselbe Tagesganglinie aufweisen und da diese Gebiet in Bahnhofsnähe liegen kann eine homogene Tagesganglinie erwartet werden.</p> <p>Die Fläche von knapp 19 ha betreffen alle Zonenflächen, die durch die Teilrevision betroffen sind. Diese umfassen u.a. auch Gebiet, welche ausgezont werden (Rückhaltebecken) oder nur im geringen Masse durch die Teilrevision betroffen sind. Das Gebiet Seewadel wird neu in der nachfolgenden Teilrevision Teil 2 behandelt werden (siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4). Somit reduziert sich das von der Teilrevision Teil 1 betroffene Gebiet zusätzlich. Die Fläche von ca. 190'000 m² ist nicht relevant für die Beurteilung der Frage ob der Verkehrsplan angepasst werden muss oder nicht.</p> <p>Ein Widerspruch zum Verkehrsrichtplan ist nicht erkennbar.</p>
8.1	<p>Lindenmoos, Im Spitzen Stein, altes Zeughausareal, OVA-Areal; Quartierplanverfahren</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> In Affoltern Süd soll ein «Zonen-spezifisches» Quartierplan-Verfahren durchgeführt werden, aufgeteilt in 3 Quartierplan-Gebiete.</p> <p><u>Begründung:</u> Das einzige Mittel des Bürgers bei der zukünftigen Struktur seines Wohnortes gestalterisch mitzureden besteht im gesetzlichen Instrument des Quartierplanes.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit dem Quartierplanverfahren kann die Formung überbaubarer Grundstücke durch Landumlegungen sowie die Planung und Erstellung von Feinerschliessungsanlagen erreicht werden. Änderungen des Zonenregimes (Ausnützung Gebäudehöhen etc.) können nicht mit dem Quartierplanverfahren geändert werden. Die Durchführung eines Quartierplanverfahrens ist nicht zielführend.</p> <p>Die Planungsinstrumente „Gestaltungsplan“ (wie in den Gebieten Lindenmoos, Im Spitzen Stein und teilweise im Gebiet altes Zeughausareal) und „Sonderbauvorschriften“ (wie im Gebiet Obstgarten) sind für die Umsetzung von konkreten örtlichen Bebauungswünschen geeignet. Die vorliegende Teilrevision sieht in den Gebieten mit Pflicht zum Gestaltungsplan örtlich konkrete Vorgaben vor.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
8.2	Lindenmoos, Im Spitzen Stein, altes Zeughausareal, OVA-Areal; erhöhtes Ausnutzungsmass	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> In den 3 Quartierplan-Gebiete sollen u.a. die folgenden Vorgaben gelten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umgebung Coopark bis Teile Spitzacker: 15 m³/m² Baumasse / 2-3 Wohntürme / tiefergelegte Industriestrasse überbaubar / 5% der Gewerbefläche Vermietung zu Selbstkosten / Brauweiher als grüne Oase. 2. Teile Spitzacker bis altes Zeughausareal: 6 m³/m² Baumasse / nur kleine Verkaufsflächen / Wohnanteil 40% / Gewerbeanteil 60% / 10% Gewerbefläche Vermietung zu Selbstkosten. 3. Jumbo West bis Umgebung OVA: Wohn- und Gewerbeanteil je 50% / 8,4 m³/m² Baumasse / Höhenbeschränkung auf Höhe goldiger Berg / keine Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs / 30% der Wohnflächen autofrei / 2 Wohntürme mit 16-20 Stockwerken. <p><u>Begründung:</u> [ohne Begründung]</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Umsetzungsvorschläge des Einwenders sieht für drei Gebiete eine Verdoppelung des Ausnutzungsmasses vor was dem Wunsch der Gemeinde nach verdichteten Bauweise massiv übersteigt. (Wohn-)Türme können mit Gestaltungsplan realisiert werden, wenn die Gemeindeversammlung einem solchen Gestaltungsplan zustimmt. Im Rahmen der BZO-Revision sind keine weiteren Verdichtungsmassnahmen notwendig. Die Freihaltezone Brauweiher erfüllt eine Anforderung.</p>
8.3	Lindenmoos, Im Spitzen Stein, altes Zeughausareal, OVA-Areal; Gewinnverteilung	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Nutzungsrechte in den drei vorhergehend genannten Quartierplan-Gebieten werden auf alle Eigentümer zu gleichen Teilen verteilt. Es wird gebietsweise ein „fiktiver“ mittlerer Grundstückspreis festgelegt. Grundbesitzer können ihre Rechte (Flächenanteile, Freiflächen etc.) verkaufen oder auf Nachbargrundstücke übertragen. Eine finanzielle Abgeltung erfolgt nach der Bauabrechnung. Der Ausgleich erfolgt über einen Fonds. Wer sein Plangebiet über dem Durchschnitt ausnutzt der bezahlt den gewonnen Landwert in den Fonds. Diejenigen die einen Nutzungsverzicht eingeschossen haben werden anteilmässig entschädigt.</p> <p><u>Begründung:</u> [ohne Begründung]</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Innerhalb derselben Bauzonen können bereits heute Nutzungen transferiert werden. Die Entschädigung des Nutzungstransfers ist Sache der betroffenen Grundeigentümer. Ein verwalteter Ausgleichsfonds verursacht Verwaltungskosten und weist keinen Zusatznutzen auf und ist daher nicht zweckmässig.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
9.1	Obstgarten, Chalofen, alte Obfelderstrasse, Obfelderstrasse; Zuweisung zur Zone WG3	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Gewerbezone Obstgarten und Teile der angrenzenden Industriezone soll in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 (30%) umgezont werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die heutige Zonenzuweisung nimmt keine Rücksicht auf die bestehenden Wohnliegenschaften. Dieses Gebiet war schon immer eine Mischzone für Wohnen und Gewerbe.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der rechtskräftige regionale Richtplan sowie der Entwurf des regionalen Richtplans sehen für das betreffende Gebiet ein Arbeitsplatzgebiet vor. Die Beschäftigtenzahl in der Region soll generell erhöht werden. Für die Erreichung dieses Ziels sind Gewerbe- und Industriezonen zu erhalten. Eine grossflächige Umzonung der Gewerbezone und Teile der angrenzenden Industriezone würde dem Ziel des regionalen und kantonalen Richtplans widersprechen. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung ARE vom 10. Februar 2015 sind in Arbeitsplatzgebieten gemäss Richtplan Umzonungen von Arbeitszonen in Zonen, in denen Wohnen zulässig sind, nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Wohnnutzungen sind in Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich ausgeschlossen. Bestehende, rechtmässig bewilligte Wohnbauten geniessen den Schutz der Bestandesgarantie und können weiterhin als Wohnbauten genutzt werden. Die generelle Zulassung von Wohnnutzungen ist jedoch an dieser Lage nicht erwünscht und nicht zulässig.</p> <p>Bereits heute können in Teilen der Gewerbezone alternativ zu den Bestimmungen der Gewerbezone nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 12 BZO gebaut werden. Gemäss diesen Sonderbauvorschriften kann ab einer Mindestfläche von 8'000 m² eine Wohnnutzung von mindestens 20% bis maximal 30% der zulässigen Baumasse realisiert werden. Zusätzliche Wohnnutzungen sind nicht angezeigt.</p>
10.1	Lindenmoos; Abgrabungen und Aufschüttungen	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 27.2 BZO-Entwurf: Im Innern der Gebiete sind die Abstände und Gebäudelängen frei. Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis 5.0 m erlaubt. Aufschüttungen sind bis 2.0 m erlaubt. Art. 31.1 gilt nicht.</p> <p><u>Begründung:</u> Auf Grund der Altlasten und der vorgesehen Dekontamination des gesamten Grundstücks wird das Terrain grossflächig bis auf das Ni-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Art. 31.1 BZO beschränkt die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 2,0 m. Gemäss Art. 27.2 BZO-Entwurf gelten diese Einschränkungen in den Gebieten mit Pflicht zum Gestaltungsplan nicht. Dies bedeutet, dass die Abgrabung und Aufschüttung nicht beschränkt sind, sofern die Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen erfüllt sind. Eine Einschränkung auf 5,0 m (Abgrabung) bzw. 2,0 m</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>veau der untersten Verunreinigungen ausgehoben. Durch diese Abgrabungen wird die heutige topographische spezielle Situation korrigiert. Die mögliche absolute Gebäudeoberkote wird vom heutigen Terrain aus gemessen und gleichzeitig ermöglicht das nach unten ausnivellierte neue gestaltete Terrain je nach Lage im Grundstück bis zu zwei Geschosse mehr zu bauen. Durch die im Jahr 2015 in Kraft getretene Brandschutzvorschriften ist dies bis 30 m (früher 25 m) möglich ohne, dass das Gebäude als Hochhaus gilt.</p>	<p>(Aufschüttung) ist daher nicht notwendig. Die neuen Brandschutzvorschriften 2015 sind für die planungsrechtliche Bestimmung (s. § 278 Abs. 3 PBG) des Hochhauses nicht massgebend.</p>
10.2	Lindenmoos; Hochhaus bis 30 m Gebäudehöhe	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 27.4 Abs. 1 lit. c BZO-Entwurf: Die Gebäudehöhe ist maximal 30 m, innerhalb dieser Höhe ist die Geschoszahl frei.</p> <p><u>Begründung:</u> Damit werden bessere Voraussetzungen geschaffen um die mögliche AZ 150% mit einer differenzierten Bebauungsstruktur und mit attraktiven Aussenräumen zu erreichen. Die 2015 in Kraft getretenen Brandschutzvorschriften lassen diese Höhe neu zu (früher 25 m).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die neuen Brandschutzvorschriften 2015 sind für die planungsrechtliche Bestimmung (s. § 278 Abs. 3 PBG) des Hochhauses nicht massgebend. Ein Gebäude mit mehr als 25,0 m Gebäudehöhe ist planungsrechtlich ein Hochhaus. Hochhäuser sind mit einem durch die Gemeindeversammlung festgelegten Gestaltungsplan zulässig.</p>
10.3	Lindenmoos; Definition Attikageschoss	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 27.4 Abs. 1 lit. d BZO-Entwurf [neu]: Über die Gebäudehöhe hinaus ist ein allseitig unter dem Profil von 45° zurückspringendes Attikageschoss erlaubt.</p> <p><u>Begründung:</u> Ein zurückspringendes Attikageschoss ist aus der näheren Umgebung nicht erkennbar. Erhöhte energetisch und wirtschaftlich optimierte Gebäudetiefen lassen im Attika genügend grosse und attraktive Wohnungen mit grosszügigen Terrassen anbieten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt gemäss § 278 Abs. 3 PBG 25 m. Ein Gebäude mit nicht mehr als 25 m Gebäudehöhe und mit Dachgeschossen gilt noch nicht als Hochhaus. Gemäss § 282 gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m als Hochhäuser.</p> <p>Die Teilrevision sieht neben der Beschränkung der Gebäudehöhe von 25 m zusätzlich eine Beschränkung der Gesamthöhe von 25 m vor. Dies bedeutet, dass keine Gebäudeteile über die Höhe von 25 m ragen dürfen. Diese Regelung verhindert, dass 25 m hohe Bauten durch die Dach- bzw. Attikageschosse erhöht in Erscheinung treten. Die vorgesehen 25 m Gebäude- und Gesamthöhe berücksichtigt sowohl die Bedürfnisse der Grundeigentümer nach grosser Höhe als auch die Bedürfnisse des Landschaftsschutzes bezüglich Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
11.1	Werkstrasse; Gestaltungsplan anstelle Sonderbauvorschriften	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Das zu überbauende Areal hat eine Mindestfläche von 8'000 m² aufzuweisen und das Bauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG festzuhalten.</p> <p><u>Begründung:</u> Für eine etappierte Überbauung, die angesichts der kleinteiligen Parzellierung gewährleistet werden muss, ist eine Arealüberbauung wenig geeignet. Zudem ist ein Arealüberbauungsplan in der Projektierung überaus aufwändig, da eine komplette Baueingabe zu erstellen ist. Daher wird beantragt, dass die Sonderbauvorschriften statt in einem Arealüberbauungsplan im Rahmen eines Gestaltungsplans beansprucht werden dürfen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist ein Bauungskonzept zu entwerfen und dieses im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festzusetzen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Das betreffende Gebiet liegt in einem Arbeitsplatzgebiet gemäss rechtkräftigem regionalen Richtplan (und gemäss Entwurf regionalem Richtplan). Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung ARE vom 10. Februar 2015 sind in Arbeitsplatzgebieten gemäss Richtplan Umzonungen von Arbeitszonen in Zonen, in denen Wohnen zulässig sind nicht genehmigungsfähig. Einen Sonderfall bilden die bestehenden Sonderbauvorschriften, welche Wohnnutzungen bis zu 30% mittels Arealüberbauung zulassen. Auf Grund der Tatsache, dass Wohnnutzungen in diesen Arbeitsplatzgebieten einen Sonderfall darstellt, werden für die Beanspruchung dieses Sonderfalls hohe qualitative Anforderungen gestellt. Das Instrument der Arealüberbauung stellt die höchsten Qualitätsanforderungen (besonders gut) und ist daher das geeignete Instrument für die Beanspruchung einer Wohnnutzung.</p>
11.2	Werkstrasse; Erhöhung Wohnnutzung auf max. 70%	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Wohnnutzung hat mindestens 20% und höchstens 70% (anstatt wie bisher höchstens 30%) der als Grundnutzung zulässigen Bau-masse zu umfassen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Einwender beantragen, den maximalen Wohnanteil auf 70% zu erhöhen. Damit kann eine tragfähige Mischnutzung etabliert und der aktuell hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen mit guter ÖV-Erschliessung Rechnung getragen werden. Die Erhöhung des Wohnanteils würde eine bauliche Transformation und Verdichtung von gut erschlossenen und bereits weitgehend überbauten Arealen ermöglichen. Damit würde einem zentralen Anliegen der Raumplanung, die Siedlungsentwicklung nach Innen zu richten, in idealer Weise entsprochen. Eine Beschränkung auf Arbeitsplatznutzungen wie bisher würde hingegen den Status Quo zementieren. Die Einwender haben die Erfahrung gemacht, dass eine Nachfrage nach Arbeitsplatznutzungen in Affol-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In Arbeitsplatzgebieten gemäss regionalem Richtplan sind Wohnnutzungen nicht erwünscht (siehe Antrag 11.1). Eine Erhöhung der Wohnnutzung im betreffenden Gebiet ist nicht erwünscht.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>tern am Albis derzeit kaum vorhanden ist. Und für eher flächenintensive gewerbliche Nutzungen, für welche offensichtlich eine etwas grössere Nachfrage besteht, eignet sich das Gebiet wegen seiner gut erschlossenen und zentralen Lage nicht. Die Erhöhung des Wohnanteils auf maximal 70 % heisst aus Sicht der Einwender indes nicht zwingend, dass der Wohnanteil auf Dauer bei dieser Höhe verharrt. Mit einem Bebauungskonzept, das für Neubauten eine Nutzungsneutralität vorsieht, können ohne grössere bauliche Veränderungen je nach Bedarf Wohnnutzungen oder Arbeitsplatznutzungen untergebracht werden. Der Gestaltungsplanentwurf vom März 2014 hat diesem Grundsatz Rechnung getragen.</p>	
12.1	Lindenmoos; Hochhaus 29 m Gebäudehöhe	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 27.4 BZO: Im Gebiet „Lindenmoos“ (...) beträgt: c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 29 m (anstatt wie vorgesehen 25 m); innerhalb dieser Höhen ist die Geschosshöhe frei. <u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 2015 in Kraft tretende Brandschutznorm definiert Gebäude mit einer Gesamthöhe mit mehr als 30 m als Hochhäuser (bisher 25m). Gebäude bis 30 m werden neu als Gebäude mittlerer Höhe definiert. • Eine verdichtete Bebauung weicht sinnvollerweise von den, das Grundstück begrenzenden Nachbarn (Coopark auf Grenze, Birkenallee und Brauiweiher) ab und kann nur mit dem Bauen in die Höhe qualitativ umgesetzt werden. • Hohe Gebäude mit kleinen Fussabdrücken lassen einen fließenden Freiraum zu. Damit wird der aufgewertete Brauiweiher im weiteren Umfeld (u. a. vom Bahnhof) erlebbar. • Die Umgebung besteht aus grossformatigen Bauten (Industrie und Verkehr) und wird durch die Höhenanhebung nicht negativ betroffen. 	<p><u>Stellungnahme:</u> Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäss § 278 Abs. 3 PBG 25 m (siehe auch Antrag 10.2). Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe würde dem übergeordneten Recht widersprechen und ist daher nicht zulässig. Hochhäuser sind mit einem durch die Gemeindeversammlung festgelegten Gestaltungsplan zulässig.</p>
13.1	Im Spitzten Stein; Verzicht Umzonung	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Auf die Umzonung im Gebiet „Im Spitzten Stein“ ist zu verzichten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In Affoltern am Albis gibt es verschiedene Subzentren mit verschiedenartigen Verkaufsangeboten. Die Gefahr einer allfälligen Verlagerung</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p><u>Begründung:</u> Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Gebiet Im Spitzen Stein in eine Zentrumszone umgezont werden soll. Aktuell ist heute keine Wohnnutzung vorhanden. Das Gebiet eignet sich für eine industrielle und gewerbliche Nutzung. Entsprechend soll auch die Beschränkung von Einkaufsgeschäften für den täglichen Bedarf wie in der restlichen Industriezone - erhalten bleiben. Im Oberdorf stehen Ladenlokale leer. Die Zulassung von Einkaufsgeschäften des täglichen Bedarfs im Bereich Im Spitzen Stein, insbesondere wenn sie vorwiegend auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet sind, fördert den Niedergang des einheimischen Gewerbes im historischen Kern von Affoltern.</p>	<p>der Einkaufsaktivitäten hin zu den neuen Gebieten wird daher als gering angesehen (siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.34). Das Gebiet in Bahnhofsnähe ist geeignet für eine urbane Mischnutzung. Sie ist konform mit dem regionalen Richtplan. Sowohl der rechtskräftige regionale Richtplan als auch der Entwurf des regionalen Richtplans sehen in diesem Gebiet ein Mischgebiet vor. Die vorgesehene Zentrumsarrondierung entspricht dem Richtplan.</p>
13.2	Seewadel; keine Umzonung	Antrag zurückgestellt
	<p><u>Antrag:</u> Das Gebiet Seewadel (Altersheim, Alterswohnungen) soll in der Zone öffentlichen Bauten belassen werden. Ebenfalls der Freihaltezone zugewiesen sollen die heutigen Freihaltezone (Parzellen 1649 und 1842) werden. Ferner soll die Zone öffentlicher Bauten auch die heutige Regionalbibliothek und die angrenzende Wiese bis zur Seewandelstrasse umfassen. (Parzellen 1777, 1778, 1779). <u>Begründung:</u> Im Gebiet „Seewadel“ ist wiederum ein Altersheim zu erstellen. Das Gebiet soll eine zweckmässige Strukturierung der Baubereiche und zusammenhängende öffentlich nutzbare Freiräume von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung mit quartiergerechter Körnung der Baukörper sowie flexibler Etappierbarkeit sichergestellt werden. Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten. Mit der Vergrößerung der Zone öffentliche Bauten ist es möglich neben dem heutigen Altersheim einen Ersatzbau zu schaffen und anschliessend im Bereich des heutigen Altersheims eine Freifläche (Parkanlage) zu erstellen. Die Regionalbibliothek soll wiederum in den Komplex integriert werden. Die Freiflächen und das Areal des Altersheimes soll nicht nach ökonomischen Kriterien überbaut werden. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4. Die Regionalbibliothek kann als stilles Gewerbe beurteilt werden und ist folglich in Wohnzonen zulässig.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
13.3 14.6	<p>Schwanden; Pfadiheim in Oe</p> <p><u>Antrag:</u> Die Parzelle des Pfadiheims Kat. Nr. 5740 ist der Zone öffentlichen Bauten zuzuweisen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Pfadiheim soll am heutigen Standort und in der heutigen Funktion erhalten bleiben. Die Umzonung in eine Zone WG3 war ein Fehler. Dieser ist rückgängig zu machen, was zum heutigen Zeitpunkt ohne grosse Kostenfolge möglich, da die Umzonung vom Gebiet für öffentliche Bauten in WG3 erst vor kurzem erfolgte. Die Zonierung als WG3 hat zur Folge, dass aufgrund des hohen ökonomischen Wertes des Grundstückes der Druck für eine Umnutzung so gross wird, dass die Nutzung als Pfadiheim mittelfristig nicht erhalten werden kann.</p> <p>Die Parzelle des Pfadiheims ist in WG3. Dies ist für ein Pfadiheim unsinnig, es sei denn, die Pfadi wolle sich als Bodenspekulant betätigen. Wir gehen aber eher davon aus, dass die Pfadi ihr neu erbautes Heim möglichst lange erhalten und pflegen möchte. Eine Auszonung ist also wünschenswert und zum heutigen Zeitpunkt ohne grosse Kostenfolge möglich, da die Umzonung vom Gebiet für öffentliche Bauten in WG3 erst vor kurzem erfolgte.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Im Sinne der Rechtssicherheit soll eine kürzlich vorgenommen Änderung der Zonenzuweisung nicht innert kurzer Zeit wieder geändert werden. Das Pfadiheim ist in der WG3-Zone zonenkonform. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten ist nicht zweckmässig.</p>
13.4 14.4	<p>Gewerbezone Obstgartenstrasse / alte Obfelderstrasse; neu in WG</p> <p><u>Antrag:</u> Die Gebiete, welche heute mehrheitlich der Wohnnutzung dienen, sollen in eine Wohn- und Gewerbezone umgeteilt werden. Die heutigen Gewerbeflächen sowie die grösseren zusammenhängenden unbebauten Flächen sollen in der Gewerbezone verbleiben. In den neuen Wohn- und Gewerbegebieten soll die autoarme-/ autofreie Wohnnutzung gefördert werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Aktuell besteht in diesem Gebiet mehrheitliche Wohnnutzung. Entlang der alten Obfelderstrasse stehen fast durchgehend Wohnhäuser. Das Gebiet ist kleinteilig strukturiert und die Wohnbauten sind mehrheitlich in gutem Zustand. Die Wohnnutzung wird also auch mittel- und langfristig erhalten bleiben. Das Gebiet ist</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Das betreffende Gebiet liegt in einem Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan. In Arbeitsplatzgebieten gemäss regionalem Richtplan sind Wohnnutzungen nicht erwünscht (siehe Antrag 11.1). Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen (WG-Zonen) können vom Kanton nicht genehmigt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
13.5 14.1	<p>mit öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, ruhig und eignet sich daher für eine Wohnnutzung. Eine autoarme-/autofreie Nutzung der Wohnbauten entschärft auch die Problematik der Erschliessung durch den motorisierten Verkehr. Es ist nicht einsichtig, warum im Gebiet in dem mehrheitlich gewohnt wird, diese Nutzung unterbunden werden soll und im Gebiet Im Spitzen Stein, wo nicht gewohnt wird, die Wohnnutzung neu ermöglicht werden soll.</p> <p>Lindenmoos; Reduktion Ausnützung, Erhöhung Ausnützung mit autoarme Wohnnutzung</p> <p><u>Antrag:</u> Art. 27.4: Im Gebiet „Lindenmoos“ (...) beträgt: b. die Ausnützungsziffer maximal 120% (anstatt 150%) oder die Baumassenziffer maximal 6,0 m³/m². (anstatt 7,5 m³/m²). Mit einer autoarme-/autofreien Wohnbaunutzung (autoarm: kleiner 0,5 PP pro Wohnung) kann die Ausnützungsziffer auf 150% oder die Baumassenziffer auf maximal 7,5 m³/m² erhöht werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die autoarme/autofreie Nutzung soll nicht nur ermöglicht sondern gefördert werden. Dies kann mit einem Bonus erreicht werden, der nur für autoarme-/autofreie Nutzungen eingelöst werden kann. Dies ist insofern sinnvoll, als autoarme-/autofreie Nutzung weniger Flächen beansprucht und weniger Verkehr auslöst. Dadurch kann die heute schon prekäre Situation bezüglich Erschliessung durch den motorisierten Verkehr entlastet werden. Das Gebiet ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Bedarf nach autoarmes-/autofreiem Wohnen ist auch in Affoltern ausgewiesen.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Der Antrag sieht vor, dass die maximale Ausnützung nur mit autoarmer Wohnbaunutzung gewährt wird. Im Gebiet „Lindenmoos“ soll autoarmes/autofreies Wohnen zulässig sein. Auf Grund der hohen Erstellungskosten für Abstellplätze in diesem Gebiet und auf Grund der sehr guten ÖV-Erschliessung ist anzunehmen, dass eine Reduktion der Pflicht-Parkplätze angestrebt wird. Es sind somit genügend Anreize vorhanden die Parkplatzzahl zu reduzieren. Beantragt wird lediglich autoarmes bis autofreies <u>Wohnen</u>. Für die <u>Verkaufsflächen</u>, welche pro Abstellplatz ein viel höheres Verkehrsaufkommen generieren, sind keine Einschränkungen vorgesehen.</p>
13.6 14.3	<p>Zeughaus; Aufhebung Zeughausstrasse, öffentlicher Saal, Fusswegverbindung Richtung Bahnhof/Post</p> <p><u>Antrag:</u> Art. 27.6 BZO: Gebiet „Zeughaus“ (...) a. Es ist ein öffentlich nutzbarer Saal zu erstellen. b. Im Bereich der heutigen Parzelle 5871 ist eine genügend breite Fuss- und Veloverbindung zwischen der Zeughausstrasse und</p>	<p>Antrag teilweise berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Für einen öffentlich nutzbaren Saal ist kein öffentliches Interesse erkennbar. Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt. Die beantragte Fuss- und Veloverbindung stellt eine wichtige Verbindung des Quartiers Loo-ren/Hasenbühl zum Bahnhof/Post dar. Sie ent-</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>der Zürichstrasse zu erstellen. (...)</p> <p><u>Begründung:</u> Das Gebiet ist als Einheit zu betrachten und zu beplanen. Die Zeughausstrasse kann im Bereich des ehemaligen Zeughausareals aufgehoben werden und in die Planung eingebracht werden. Sie hat zwischen Bachmattstrasse bis zur Erschliessung der Liegenschaften Zeughausstrasse 25 - 29 keine Durchgangsfunktion. Die Liegenschaften sind über die Grosseholzerstrasse bzw. über die verbleibende Zeughausstrasse Richtung Norden ausreichend erschlossen. Der Einbezug der Zeughausstrasse gibt neue Spielräume und sichert der Gemeinde eine Mitgestaltung auch als Grundeigentümerin.</p> <p>Die heutige Fusswegverbindung entlang der Garage Parzelle 5871 ist für das gesamte Quartier Looren/Hasenbühl zum Bahnhof/Post sehr wichtig aber bezüglich Breite und als Veloverbindung ungenügend. Sie muss als Auflage in die neuen Gestaltungsplanbestimmungen eingebracht werden.</p> <p>Die Gemeinde Affoltern weist nicht genügend vielfältig nutzbare Veranstaltungsorte auf. Im Areal soll auch ein Kultur- bzw. Mehrzwecksaal in die Gestaltungsplanvorschriften eingefügt werden.</p>	<p>spricht einem öffentlichen Interessen und wird daher als Zweckbestimmung für das Gestaltungsplanpflichtgebiet „Zeughaus“ aufgenommen.</p> <p>Der Einbezug der Strassenfläche in das Gestaltungsplanpflichtgebiet und der damit einhergehenden Schliessung der Zeughausstrasse entspricht dem Achsen-Kammern-Prinzip gemäss kommunalen Verkehrsplan. Es widerspricht jedoch der historisch gewachsenen Erschliessungsrichtung. Im Weiteren ist die Einmündung der Zeughausstrasse/Zürichstrasse mit einem Linksabbieger versehen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
13.7	Vekaufsflächenbeschränkung auch bei Gestaltungsplänen	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der Artikel 9.2 ist verständlich zu fassen. Zudem ist eine Beschränkung der Verkaufsflächen (max. 5'000 m²) auch mit Gestaltungsplan in der Industriezone (ausserhalb der Zone für Verkehrsintensive Einrichtungen) zu formulieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sollen in der Industrie- und Gewerbezone auf 500 m² beschränkt bleiben. Verkehrsintensive Einrichtungen sollen nur in der entsprechenden Zone zugelassen werden. Verkaufsgeschäfte, welche mehr als 5'000 m² umfassen sind grundsätzlich verkehrintensiv. Die Zone für verkehrintensiv Einrichtungen macht nur Sinn, wenn diese im übrigen Gebiet ausgeschlossen sind. Daher ist eine maximale Fläche zu definieren.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Art. 9 Abs. 2 BZO wurde neu formuliert. Eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche bei Gestaltungsplan wird abgelehnt. Der Gestaltungsplan welcher eine höhere Verkaufsfläche vorsieht, muss zwingend von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Die Gemeindeversammlung könnte jedoch auch ein höheres Mass festlegen, als gemäss BZO vorgesehen ist. Ein solches Maximalmass könnte mit einem legislativen Gestaltungsplan durchstossen werden was das beabsichtigte Ziel des Einwenders durchkreuzen würde. Die Beschränkung der Verkaufsflächen für Gestaltungspläne ist nicht zweckmässig. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
13.8 14.7	Parkierung	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen von Personenwagen sind zeitgemäss zu fassen. Es ist nicht nur ein Minimum vorzusehen, sondern - in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben - auch ein Maximum.</p> <p>Art. 30.1 BZO: Bei Wohnbauten ist pro 120 m² (anstatt 90 m²) massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet.</p> <p>Abstellplätze im Strassenbereich können angerechnet werden, sofern die Strasse eine den Zugangsnormalien entsprechende genügende Breite aufweist.</p> <p>Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept.</p> <p>Art. 30.2 BZO: Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz sind von den errechneten Abstellplätzen 10% für Besucher zu bezeichnen und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Art. 30.5 BZO: In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Im übrigen Gemeindegebiet ist eine Reduktion auf 75% möglich. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.</p> <p><u>Begründung:</u> Affoltern ist lufthygienisches Sanierungsgebiet und gehört gemäss Wegleitung des Kt. Zürich zum Gemeindetyp 2. Affoltern ist daher verpflichtet, nicht nur Bestimmungen für die minimale Anzahl von Abstellplätzen zu definieren, sondern auch Bestimmen für die maximale</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die bisher geltenden Werte für die Berechnung der Parkplätze haben sich in der Praxis bewährt und werden beibehalten.</p> <p>Im Ortszentrum darf bereits heute die Anzahl an Pflichtabstellplätzen reduziert werden (Art. 30 Abs. 5 BZO). Diese Regelung wurde mit der BZO-Revision 2012 neu eingeführt. Eine erneute Änderung der Parkplatzregimes drängt sich nicht auf, da zuerst die Umsetzung der bestehenden Regelung in der Bewilligungspraxis abgewartet werden soll (siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.19).</p> <p>Diese Bestimmung hat in der Bewilligungspraxis keine Bedeutung mehr und wird gestrichen.</p> <p>Weitere Reduktionen im Ortszentrum sind nicht notwendig, da bereits heute im Zentrum die Parkplätze reduziert werden können.</p> <p>Der bestehende Wert hat sich in der Bewilligungspraxis bewährt.</p> <p>Die Möglichkeit zur Reduktion der Parkplätze wurde auf das Ortszentrum beschränkt, da dieses sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. In den peripheren Lagen ist die ÖV-Erschliessung weniger gut ausgebaut. Daher soll in diesen Randlagen keine Reduktion der Parkplatzzahlen vorgenommen werden können.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Anzahl. Es sollen zudem Anreize geschaffen werden, damit die Zahl der Abstellplätze möglichst gering gehalten werden kann. Die Zahl von 90 m² Geschossfläche pro PP ist deutlich zu hoch. Der immer noch zunehmende Verbrauch von Wohnfläche pro Person führt somit - bei gleichbleibender Zahl Bewohner - zu einer höheren Anzahl Pflichtparkplätze. Die Stadt Zürich hat daher den Normbedarf auf 120 m² festgelegt. Affoltern sollte sich daran orientieren. Der Normbedarf soll flexibel gehandhabt werden. Eine Abweichung von 20% ist möglich. Zusätzliche Abweichungen gegen unten sollen mit Mobilitätskonzept im ganzen Gemeindegebiet ermöglicht werden, nicht nur in Gebieten welche für autoarme-/autofreie Nutzung vorgesehen sind. Die Zahl der Besucherparkplätze ist mit einem Besucher-PP pro 4 Wohnungen exorbitant hoch. Die Besucherparkplätze sind im Normbedarf enthalten und sollen 10% betragen. Der Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf ist ein Killerkriterium für die Realisierung von autoarmem/-freiem Wohnraum. Es soll ein Reglement für die Formulierung von Mobilitätskonzepten erstellt werden. Darin sind Sanktionen festzulegen, wenn der Bedarf an Abstellplätzen überschritten wird. Diese Sanktionen sollen finanzieller Natur sein.</p>	
14.2	Im Spitzen Stein; Ablehnung Umzonung	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 27.5 BZO wird abgelehnt.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Gebiet Im Spitzen Stein ist einer der letzten grösseren Flächen für Gewerbebauten. Affoltern am Albis und der ganze Bezirk benötigt Arbeitsplätze. Ausserdem ist zu erwarten, dass mit der vorgeschlagenen Umzonung grössere Lebensmittelgeschäfte in diesem Gebiet angesiedelt würden. Dies ist am Rand der Wohnsiedlung unsinnig, zumal mitten im heutigen Ortszentrum Ladenlokale leer stehen. Zudem würde mit den neuen Ladenflächen ein MiV-Aufkommen generiert, das mit der jetzigen Strasseninfrastruktur nicht zu bewältigen wäre.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In Affoltern am Albis gibt es verschiedene Subzentren mit verschiedenartigen Verkaufsangeboten. Die Gefahr einer allfälligen Verlagerung der Einkaufsaktivitäten hin zu den neuen Gebieten wird daher als gering angesehen (siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.34). Das Gebiet in Bahnhofsnähe ist geeignet für eine urbane Mischnutzung. Sie ist konform mit dem regionalen Richtplan. Sowohl der rechtskräftige regionale Richtplan als auch der Entwurf des regionalen Richtplans sehen in diesem Gebiet ein Mischgebiet vor. Die vorgesehene Mischnutzung entspricht dem Richtplan.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
14.5	<p>Seewadel; in Oe belassen und Oe erweitern</p> <p><u>Antrag:</u> Das Gebiet Seewadel (Altersheim, Alterswohnungen) soll in der Zone öffentlichen Bauten belassen werden. Die Zone öffentlichen Bauten ist zusätzlich wie folgt zu arrondieren: Parzellen 1649 und 1842 Einbezug der Freiflächen); Parzellen 1777, 1778, 1779 Einbezug in die Zone öffentlicher Bauten.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Gebiet Seewadel ist wiederum ein Altersheim zu erstellen. Das Gebiet soll eine zweckmässige Strukturierung der Baubereiche und zusammenhängende öffentlich nutzbare Freiräume von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung mit quartiergerechter Körnung der Baukörper sowie flexibler Etappierbarkeit sichergestellt werden. Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten. Die Freiflächen und das Areal des Altersheimes soll nicht nach ökonomischen Kriterien überbaut werden. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt.</p>	<p>Antrag zurückgestellt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4.</p>
15.1	<p>Seewadel, Verzicht auf Umzonung</p> <p><u>Antrag:</u> Auf die Umzonungen in diesem Gebiet ist gänzlich zu verzichten, bis die zukünftige Nutzungen des Areals geklärt sind.</p> <p><u>Alternativantrag:</u> Auf die Umzonung der Grünzonen sei zu verzichten. Soweit am bestehenden Entwurf der Teilrevision festgehalten wird, soll im Übergang zur W2 ein Übergangstreifen ohne Hochbauten auf einer Tiefe von 15 m ab Zonengrenze verbindlich in die Vorgaben für den Gestaltungsplans aufgenommen werden. Weiter ist das Gebiet der W3 und nicht der W4 zuzuweisen. Die Aufzonung des Gebiets Seewadel soll der Gemeindeversammlung, wie schon an der Gemeindeversammlung vom 17.9.12, als separater Antrag unterbreitet werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die vorgesehenen Aufzonung ist inhaltlich praktisch identisch mit der Teilvorlage von 2012, welche die Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 mit einer 2/3 Mehrheit ablehnte. Ein wichtiger Grund zur seinerzeitigen Ablehnung war, dass die Zukunft des</p>	<p>Antrag zurückgestellt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
16.1	<p>Lindemoos; Aufhebung Verkaufsflächenbeschränkung</p> <p><u>Antrag:</u> Es sei der neue Art. 27.4 lit. a. der Revisionsvorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Affoltern am Albis („revBZO“) betreffend die Begrenzung der im Gebiet „Lindenmoos“ zulässigen Verkaufsfläche ersatzlos zu streichen.</p> <p><u>Eventualantrag:</u> Es sei die im Gebiet „Lindenmoos“ zulässige maximale Verkaufsfläche auf 30'000 m² festzusetzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Gemeinde hat im Planungsbericht nicht ansatzweise dargetan, dass die geplanten Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen im Gebiet „Lindemoos“ (vgl. Art. 27.4 lit. a der revBZO) tatsächlich zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens führen würde. Eine nachvollziehbare Begründung dafür fehlt. Auf der Grundlage der bis heute bekannten Fakten ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Massnahme (Art. 27.4 lit. a revBZO) zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens führen würde. Die von der Gemeinde nach Massgabe von Art. 27.4 lit. a der revBZO geplante Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen im Gebiet „Lindemoos“ ist daher nicht geeignet, um das (generelle) Ziel des verminderten Verkehrsaufkommens und damit eine Verbesserung der Luftqualität zu erreichen. Die Limitierung der Verkaufsflächen scheitert zudem an der Zumutbarkeit: Sie tangiert überwiegende privaten Interessen der Eigentümerin, welche im Lichte der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit nicht zu rechtfertigen sind.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche wird auch das Verkaufsangebot eingeschränkt, was wiederum weniger Konsumenten anzieht. Eine reduzierte Anzahl Konsumenten bewirkt eine Reduktion der Fahrtenzahlen (sowohl beim motorisierten Individualverkehr als auch beim öffentlichen Verkehr). Das Mass der Fahrtenreduktion ist abhängig von der Art der Verkaufsnutzung und kann daher nicht exakt berechnet werden. Dass aber eine Reduktion statt findet ist kausal.</p> <p>Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie und der rechtskräftige Gestaltungsplan „Lindenmoos“ bleibt ebenfalls rechtskräftig. Die Eigentumsfreiheit wird nicht im Übermass eingeschränkt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
16.2	<p>Lindenmoos; Aufhebung Höhenbeschränkung</p> <p><u>Antrag:</u> Es sei der neue Art. 27.4 lit. c. revBZO betreffend die Begrenzung der im Gebiet „Lindenmoos“ zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe auf maximal 25 m ersatzlos zu streichen.</p> <p><u>Eventualantrag:</u> Es sei die im Gebiet „Lindenmoos“ zulässige maximale Gebäude- und Gesamthöhe auf 30 m festzusetzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Eigentümerin hat ein berechtigtes Interesse daran, im Rahmen der Vorgaben des PBG im Perimeter der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Hochhäuser erstellen zu können. Eventualiter beantragt die Eigentümerin, die maximale Gebäude- und Gesamthöhe im Gebiet „Lindenmoos“ auf 30 m festzusetzen. Mit dieser im Vergleich zur vorgesehenen Regelung geringen Differenz von 5 m könnte erreicht werden, dass die Eigentümerin weniger stark in ihrer Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit eingeschränkt würde, ohne dass dadurch die öffentlichen Interessen oder private Interessen Dritter tangiert werden.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäss § 278 Abs. 3 PBG 25 m (siehe auch Antrag 10.2). Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe würde dem übergeordneten Recht widersprechen und ist daher nicht zulässig. Hochhäuser sind mit einem durch die Gemeindeversammlung festgelegten (legislativen) Gestaltungsplan weiterhin zulässig.</p>
17.1	<p>Seewadel; Kat.-Nr. 1649 unverändert in Freihaltezone</p> <p><u>Antrag:</u> Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 1649 an der Schwandenstrasse nicht einer Wohnzone zuzuweisen, sondern unverändert in der Freihaltezone zu belassen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die jetzige Vorlage widerspricht dem Grundsatz der Beständigkeit von Nutzungsplanungen. Es haben sich seit 2012 keinerlei neue Fakten ergeben oder Entwicklungen vollzogen, die ein Zurückkommen auf die Abstimmung vom September 2012 irgendwie rechtfertigten. Es fällt zwar auf, dass der Planungsbericht mit rhetorischem Aufwand um die damalige Abstimmung herum schreibt, indem er beliebt machen will, es habe schon immer die Absicht des stückweisen Aufzonens und Verdichtens und Entwickelns bestanden und es werde jetzt diese Absicht in Teilbereichen fortgesetzt und für andere Teilbereiche auf später aufgeschoben.</p>	<p>Antrag zurückgestellt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4.</p>

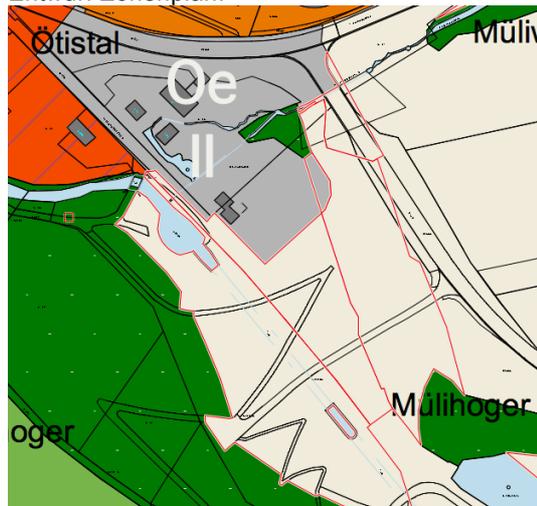
4 ERGEBNIS KANTONALE VORPRÜFUNG

Mit Schreiben vom 10. Februar 2015 hat das Amt für Raumentwicklung die Teilrevision BZO geprüft und wie folgt Stellung genommen (siehe auch Beilage zum Planungsbericht):

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	Zu den Plänen	
20.1	Umzonung Industriezone zu Zentrumszone („Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Im Zusammenhang mit dem Umzonungsbegehren ist der Nachweis zu erbringen, dass trotz der Umzonung auch in Zukunft noch genügend geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen in der Gemeinde Affoltern am Albis zur Verfügung stehen. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Sicherung ausreichender Flächen für das produzierende Gewerbe ist Gegenstand des kantonalen Richtplans. Im vorliegenden Fall ist das fragliche Gebiet sowohl im aktuell geltenden als auch im Revisionsentwurf des regionalen Richtplans als Mischgebiet bezeichnet. In diesem Sinn bestehen grundsätzlich die planerischen Voraussetzungen, um eine Umzonung von Industriezone in die Zentrumszone zuzulassen. Im Erläuterungsbericht fehlt aber eine ausführliche Abhandlung zum Verlust der Industrieflächen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Begründung im Planungsbericht ergänzen. Statistik Bauzonenverbrauch 2013, ARE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • überbaute Arbeitszonen 2013: 42,4 ha • nicht überbaute Arbeitszonen 2013: 12,5 ha • 15-Jahresverbrauch Arbeitszone (1998 – 2013): 2,2 ha entspricht: 0.15 ha/J • 5-Jahresverbrauch Arbeitszone (2008 - 2013): 1,0 ha entspricht: 0.20 ha/J • 1-Jahresverbrauch Arbeitszone (2013): 0,6 ha <p>➔ Die Arbeitszonen reichen für ungefähr 20-80 Jahre ➔ Es steht in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont Nutzungsplanung) genügend gewerbliche Fläche zur Verfügung.</p>
20.2	Bereich Hochwasserrückhaltebecken (Wald/Landwirtschaftszone zu Oe II)	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der nördlich der Dammkrone liegende Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6490, welcher ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegt, ist einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zuzuteilen.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens Jonenbach soll der nördlich der Dammkrone liegende Teil der Parzelle Kat.-Nr. 6490, welche im Eigentum des Kantons Zürich (AWEL) steht, von der Landwirtschaftszone bzw. vom Waldgebiet der Zone Oe II zugeordnet werden. Die luftseitigen Dammböschungen wurden beim Bau des Rückhaltebeckens als ökologisch wertvolle Magerwiesen ausgestaltet.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Beim Bau des Hochwasserrückhaltebeckens wurden die Anliegen des Bauspielplatzes aufgenommen. Aus dem Protokoll der Besprechung vom 12. Dezember 2001 geht hervor, dass das AWEL Hand bot um den Bauspielplatz am heutigen Standort zu ermöglichen und der Vorschlag für die Abtreppungen im Dammfussbereich wurde ins Detailprogramm aufgenommen. Das AWEL, Eigentümerin der fraglichen Parzelle, bekräftigte per Mail vom 24. Februar 2015, dass es auch in ihrem Interesse liegt, dass der Bauspielplatz bestehen bleiben kann. Um weiterhin die Tätigkeiten des Bauspielplatzes zuzulassen, sollte dieser in der Zone für öffentliche Bauten verbleiben und nicht der</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Diese Flächen werden auch zukünftig als Magerwiesen genutzt und können nicht bebaut werden. Die Bezeichnung einer Zone Oe II ist demnach nicht zweckässig. Die Zonenplanänderung im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens nördlich des Damms ist auch aus wasserbaulicher Sicht nicht erwünscht. Auf dem betroffenen Grundstück dürfen aus wasserbaulichen Gründen keine Bauten und Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass ein Grossteil der Zone Oe II ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss dem kantonalen Richtplan liegt.</p>	<p>Landwirtschaftszone zugeschlagen werden. Im fraglichen Gebiet wurde im Richtplan keine Änderung des Siedlungsgebiets vorgenommen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung im bestehende Zonenplan der bestehende Spielraum sachgerecht umgesetzt wurde (vergleiche: Schreiben vom 7. Juni 2011 des Amtes für Raumentwicklung betreffend kantonaler Richtplan - Umsetzung der Festlegung Siedlungsgebiet). Der dargestellte Vorschlag zur Begrenzung der Zone für öffentliche Bauten am Siedlungsrand beim Hochwasserrückhaltebecken stellt eine Verkleinerung der Zone für öffentliche Bauten und damit Annäherung an den Richtplan dar. Lediglich eine geringfügige Fläche von ca. 145 m² wird als ehemalige Waldfläche neu eingezont zur Arrondierung des Bauspielplatzes. Dem gegenüber stehen im Umfang von ungefähr 3'185 m² Bauzonen.</p> <p>Auf den bestehenden und während des Baus des Rückhaltebeckens berücksichtigten Bauspielplatz sollte im Sinne einer örtlichen Besonderheit Rücksicht genommen werden. Mit der Belassung des Areals des Bauspielplatzes wird eine zweckmässige Lösung der örtlichen Gegebenheiten ermöglicht.</p>

Entwurf Zonenplan:



Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
		<p>Luftbild 2001:</p>  <p>Luftbild 2013:</p>  <p>Um den Flächenbestand an Bauzonen zu erhalten, wird die ausgezonte Fläche in einem „Depot“ eingeworfen und zu einem späteren Zeitpunkt mit einer allfälligen Einzonung kompensiert.</p>
20.3	<p>Umzonung Gebiet Grossholzerstrasse (W2c zu WG4)</p> <p><u>Antrag:</u> Die Zonierung im Gebiet Grossholzerstrasse ist zu überdenken. Insbesondere im Sinn der Lärmvorsorge wird empfohlen, auf die Umzonung von der Wohnzone W2c (ES II) in eine Wohn- und Gewerbezone WG4 (ES III) im Gebiet Grossholzerstrasse zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Dieses Gebiet liegt gemäss dem geltenden und auch dem Revisionsentwurf des regionalen Richtplans nicht in einem Mischgebiet. Das fragliche Gebiet wurde demnach in der übergeordneten Planung nicht explizit für eine Mischnutzung vorgesehen. Zudem ist in die-</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Wichtig für die Arrondierung des Gebiets ist, dass es aufgezont wird. Das Gebiet liegt nicht direkt an der Zürichstrasse und liegt zweckmässig in der ES II und somit in einer Wohnzone. Das Gebiet wird der viergeschossigen Wohnzone W4 zugeordnet.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.4	<p data-bbox="316 353 842 689">sem Bereich eine lärmschutzrechtliche Unklarheit festzustellen. Die Empfindlichkeitsstufen sind nutzungskonform zuzuordnen. Die Umzonung im Gebiet Grossholzerstrasse gilt aus Sicht des Lärmschutzes nur dann als zweckmässig, wenn mehr gewerbliche Nutzung und mässig störende Betriebe beabsichtigt sind. Für Wohnnutzung und nicht störende Betriebe ist die Wohnzone mit der ES II besser geeignet als die Wohn- und Gewerbezone mit der ES III.</p> <p data-bbox="316 701 842 734">Umzonung Gebiet Seewadel (Oe II zu W4)</p> <p data-bbox="316 745 842 779"><u>Antrag:</u> Der Erläuternde Bericht ist mit Angaben über die Nutzung und Planung im Zusammenhang mit dem Haus Seewadel zu ergänzen. Es ist aufzuzeigen, was sich seit der Beurteilung im Jahr 2012 geändert hat und wie die Alterswohnnutzung allenfalls planungsrechtlich gesichert wurde oder werden soll. Zudem ist darzulegen, wie und wo der Verlust der Zone für öffentliche Bauten anderweitig abgedeckt werden kann.</p> <p data-bbox="316 1126 842 1160"><u>Begründung:</u> Bereits im Rahmen der Vorprüfung der letzten Revision der BZO wurde das Gebiet Seewadel thematisiert. Auch damals wurde eine Veränderung der Zonierung angestrebt. Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 16. Mai 2012 wurde Folgendes festgehalten: <i>Bevor kein allfällig neuer Standort für die Alterswohnnutzung planungsrechtlich gesichert ist, können wir der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und den zwei direkt angrenzenden Freihaltezonen nicht zustimmen. Heute kann kein Antrag auf Genehmigung der vorstehend genannten Umzonungen in Aussicht gestellt werden.</i></p> <p data-bbox="316 1608 842 1980">Dem nun eingereichten Erläuternden Bericht ist nicht zu entnehmen, ob die damals verlangten Voraussetzungen für die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone W4 heute erfüllt werden. Es muss verhindert werden, dass die Zone für öffentliche Bauten heute in eine Wohnzone geändert wird und danach zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Bedarf für reine Zone für öffentliche Bauten am Rand der heutigen Bauzonen geltend gemacht wird.</p>	<p data-bbox="858 701 1385 734">Antrag zurückgestellt</p> <p data-bbox="858 745 1385 779"><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. In naher Zukunft sollen diese offenen Fragen geklärt werden. Danach wird die Teilrevision, Teil 2 mit der Vorlage Seewadel weiter behandelt.</p> <p data-bbox="858 1025 1385 1126">Im Zeitpunkt der Berichterstellung können noch nicht alle Fragen abschliessend beantwortet werden.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.5	<p>Einzonung Gebiet Seewadel (F zu W4/W2c)</p> <p><u>Antrag:</u> Wird an der Einzonung der Freihaltezonen festgehalten, ist im Erläuternden Bericht darzulegen, dass gleichzeitig eine mindestens gleichwertige Auszonung erfolgt. Kann dies nicht aufgezeigt werden, ist der Erläuternde Bericht mit einer Gesamtschau der räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu ergänzen und der Bedarfsnachweis für die zusätzlichen Wohnzonenflächen ist zu erbringen.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Fall einer Einzonung ohne Kompensation durch Auszonung ist eine Einzonung nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig. Die fraglichen Flächen befinden sich grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets und sind komplett von Bauzonen umgeben. Zudem ist Affoltern am Albis im kantonalen Richtplan als urbane Wohnlandschaft bezeichnet, in welcher ein Teil der Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Ein Einzonungsbegehren kann aber auch unter dem neuen kantonalen Richtplan nur geprüft werden, wenn eine <u>Gesamtschau</u> der räumlichen Entwicklung der Gemeinde und der Bedarfsnachweis für die zusätzlichen Bauzonen vorliegt.</p>	<p>Antrag zurückgestellt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Siehe Antrag Nr. 20.4</p>
20.6	<p>Auszonung Brauiweiher</p> <p><u>Antrag:</u> Die Thematik Schutz und Erhaltung des kommunalen Naturschutzobjekts Nr. 34 "Brauiweiher" ist in den Planungsbericht aufzunehmen. Zudem ist das Naturschutzobjekt "Brauiweiher" zweckmässigerweise der Freihaltezone zuzuteilen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gestaltungsplanperimeter Lindenmoos Im Gebiet Lindenmoos besteht das Naturschutzobjekt "Brauiweiher", das mit der kommunalen Naturschutzverordnung vom 14.12.1993 geschützt ist. Der „Brauiweiher“ wird im Bericht nicht erwähnt, obwohl die Erhaltung dieses Objekts schon seit Jahren ein Thema ist. Es wurde zuletzt beim nicht mehr weiter verfolgten UVP-Verfahren für den privaten Gestaltungsplan „Lindenmoos“ von 2013 thematisiert. Der Planungsbericht muss Aussagen zu diesem Naturschutzobjekt machen</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Zuteilung Fläche Schutzobjekt in Freihaltezone F (ca. 7'997 m²): Die Freihaltezone ist keine Bauzone. Die Zuteilung zur Freihaltezone ist somit eine Auszonung. Um den Flächenbestand an Bauzone zu erhalten, wird diese Fläche in einem „Depot“ eingeworfen und zu einem späteren Zeitpunkt mit einer allfälligen Einzonung kompensiert.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	und es muss sichergestellt werden, dass dieses Objekt in vollem Umfang (Weiher und Umgebung) erhalten bleibt. Das Objekt soll zweckmässigerweise der Freihaltezone zugeteilt werden.	

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	Zu den Bestimmungen (BZO)	
20.7	Zur Einleitung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> In der Einleitung ist die aktuellste Fassung des PBG vom 1. Juli 2014 zu erwähnen.</p> <p><u>Begründung:</u> In der Einleitung wird auf einen alten Stand des PBG verwiesen. Das PBG ist aktuell bis zum 1. Juli 2014 nachgeführt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Anpassung BZO.</p>
20.8	Zu Art. 9. Abs. 2 BZO (Nutzweise), lufthygienische Situation	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Wir empfehlen, in Art. 9 Abs. 2 BZO zu präzisieren, welche Regelung für Neubauten und neubauähnlichen Umbauten mit einer Verkaufsfläche zwischen 500 m² und 1'000 m² gilt.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Hinblick auf die lufthygienische Situation wird das Hauptziel der vorgesehenen Teilrevision begrüsst, die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu verbessern und die bauliche Dichte im Ortskern, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV) gut erschlossen ist, zu erhöhen. Ebenso ist die Beschränkung der Verkaufsflächen in Gewerbe- und Industriezonen auf höchstens 500 m² sowie die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht für Neubauten und neubauähnliche Umbauten, welche insgesamt mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche aufweisen, begrüssenswert. Unklar bleibt hingegen, welche Regelung für Verkaufsflächen zwischen 500 m² und 1'000 m² gilt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Für Güter des täglichen Bedarfs sind bis zu 500 m² Verkaufsflächen zulässig. Für Güter, welche <u>nicht</u> den täglichen Bedarf abdecken sind bis maximal 1'000 m² Verkaufsflächen zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können auch grössere Verkaufsflächen bewilligt werden.</p> <p>Art. 9 Abs. 2 BZO wurde verständlicher formuliert.</p>
20.9	Zu Art. 9. Abs. 2 BZO (Nutzweise), bedingte Gestaltungsplanpflicht	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Im Erläuterungsbericht ist die Gestaltungsplanpflicht für Vorhaben mit mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche zu begründen.</p> <p><u>Begründung:</u> In Art. 9 Abs. 2 BZO wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Eine solche Bestimmung wird grundsätzlich als rechtmässig eingestuft. Es handelt sich nach neuerer Lehre um eine Gestaltungsplanoption (vgl. Bösch, Brennpunkte des Zürcher Gestaltungsplans, Ziff. 2, in: PBG aktuell 2014/3). Dabei wird im Sinne einer (verkappten) Sonderbauvorschrift ein Wahlrecht statuiert. Zurzeit fehlen jedoch</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Das wesentliche öffentliche Interesse besteht in der Verbesserung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Ziel dieser Abstimmung ist die Situation bezüglich Lufthygiene und Lärmemissionen zu verbessern. Ohne die vorgesehene Einschränkung der Verkaufsflächen besteht die Gefahr, dass das Strassensystem noch stärker be- und überlastet wird.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	die planerischen Gründe (vgl. auch § 56 Abs. 3 PBG) bzw. die Begründung eines wesentlichen öffentlichen Interesses für die Gestaltungsplanpflicht. Diese Begründung muss noch geliefert werden.	
20.10	Zu Art. 9 Abs. 4 BZO (Verkehrsintensive Einrichtungen)	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die BZO-Bestimmungen sind dahingehend zu präzisieren oder zu ergänzen, dass vor der Erstellung von stark verkehrserzeugenden Nutzungen im dafür bezeichneten Gebiet sichergestellt ist, dass die ÖV-Erschliessung am entsprechenden Standort zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme mindestens der Güteklasse C entspricht.</p> <p><u>Begründung:</u> Das in der BZO bezeichnete Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen ist zum heutigen Zeitpunkt aus lufthygienischer Sicht ungenügend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die ÖV-Erschliessung entspricht derzeit im bezeichneten Gebiet der Güteklasse D. Die ÖV-Erschliessung für solche Nutzungen muss aus lufthygienischer Sicht und gemäss bisheriger Rechtsprechung mindestens der Güteklasse C entsprechen. Eine entsprechende Verbesserung der ÖV-Erschliessung ist gemäss dem Erläuternden Bericht geplant. Im Hinblick auf die geplante Verbesserung der ÖV-Erschliessung ist vor der Erstellung weiterer verkehrsintensiver Nutzungen im vorgesehenen Gebiet sicherzustellen, dass die ÖV-Erschliessung am entsprechenden Standort zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme mindestens der Güteklasse C entspricht.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> 2009/2010 wurde die rechtskräftige Zonenplanung im Sinn des Massnahmenplans Luftreinhaltung sowie der kantonalen und regionalen Richtplanung angepasst und ein Eignungsgebiet für verkehrsintensive Einrichtungen ausgeschieden. Es ist in der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung keine Änderung betreffend der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorgesehen.</p>
20.11	Zu Art. 13 Abs. 3 BZO (Abweichungen im Gewässerraum)	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 13 Abs. 3 BZO ist zu ergänzen: Bei Ersatzbauten sollen Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im „Interesse des Gewässerraums“ (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) ermöglicht werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Zu Art. 13. Abs. 3 BZO: Die Gewässerräume in Affoltern sind noch nicht festgelegt. Bis zur</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Auf Grund von örtlichen Kenntnisse und der Beurteilung der konkreten Situation vor Ort ist kein Bedarf für eine zusätzliche Regelung erkennbar.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>definitiven Festlegung der Gewässerräume nach Art. 41 a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits der Gewässer ein Uferstreifen von 8 m plus der Breite der bestehenden Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen hat nach Art. 41 c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten. Die Kantone sind verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur definitiven Festlegung des Gewässerraums. Verschiedene Gebäude in der Kernzone befinden sich innerhalb des Uferstreifens der Jonen (öffentliches Gewässer Nr. 1.0). Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Zugänglichkeit zum Gewässer zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit soll bevorzugt innerhalb des Gewässerraums garantiert werden. Bei der späteren Festlegung des Gewässerraums muss diese Funktion gewährleistet werden. Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, empfehlen wir, Art. 13 Abs. 3 BZO dahingehend zu ergänzen, dass bei Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im „Interesse des Gewässerraums“ (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) ermöglicht werden.</p>	
20.12	Zu Art. 22 BZO (Mindestausnützung Zentrumszone)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Für eine konsequente Umsetzung der Richtplanvorgaben und von § 49 a PBG ist auch in Art. 22 BZO eine Mindestausnützung festzulegen.</p> <p><u>Begründung:</u> In den Wohnzonen wird teilweise neu eine Mindestausnützung festgelegt (siehe Art. 3</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Art. 22 BZO wird ergänzt mit den Mindestausnützungsziffer von mind. 50% (Z3) bzw. mind. 60% (Z4).</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.13	<p>BZO). Damit soll der Zielsetzung der verdichteten Bauweise entsprochen werden. Gemäss dem geltenden und dem Revisionsentwurf des regionalen Richtplans befindet sich aber vor allem auch die Zentrumszone innerhalb desjenigen Gebiets, welches für eine hohe bauliche Dichte vorgesehen ist. Die Vorschriften für die Zentrumszonen verfügen über keine Regelung der Mindestausnützung.</p> <p>Zu Art. 24 BZO (Arealfläche Arealüberbauung)</p> <p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, die Mindestfläche für Arealüberbauungen zu überprüfen bzw. im Zusammenhang mit den geplanten Anpassungen zu erhöhen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Revisionsvorschlag sieht neu einen Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen vor. Je nach Lage und Geschossigkeit ist ein Bonus von 1/6 oder 1/10 möglich. Es stellt sich die Frage, inwiefern im Zusammenhang mit dieser Anpassung auch eine Veränderung (Erhöhung) der Mindestarealfläche einher gehen müsste.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Affoltern am Albis will die Verdichtung u.a. mit dem Instrument der Arealüberbauung fördern. Für die Anwendung der Arealüberbauung würde die Erhöhung der Mindestarealfläche erschwerend wirken, da eine grössere Arealfläche für eine Arealüberbauung zwingend notwendig wäre. Dies würde bedeuten, dass das Instrument der Arealüberbauung weniger oft angewendet würde und dass somit das Ziel der Verdichtung nur reduziert umgesetzt werden könnte.</p>
20.14	<p>Zu Art. 25 Abs. 3 BZO (Abgrabung und Aufschüttung Arealüberbauung)</p> <p><u>Antrag:</u> Es ist in Erwägung zu ziehen, die Änderungen von Art. 25 Abs. 3 BZO bzw. die damit verbundenen Absichten im Erläuternden Bericht zu erklären.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Erläuterungsbericht wird die Änderung von Art. 25 Abs. 3 BZO nicht erklärt. Ohne weitere Ausführungen muss die Frage aufgeworfen werden, inwiefern eine solche Bestimmung zweckmässig ist.</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Planungsbericht wird ergänzt. Neben den Abständen und den Gebäudelängen sollen neu auch die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften entfallen. Mit dieser Massnahme wird der Projektierungsspielraum erhöht und somit die Attraktivität des Arealüberbauungsinstruments gesteigert. Es gilt weiterhin die Anforderung an Bauten, dass sie besonders gut gestaltet sein müssen.</p>
20.15	<p>Zu Art. 27 (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht)</p> <p><u>Antrag:</u> Die wesentlichen öffentlichen Interessen für die Gestaltungsplanpflicht in den fraglichen Gebieten gemäss Art. 27 BZO sind im Erläuterungsbericht oder allenfalls sogar in den BZO-Bestimmungen darzulegen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für be-</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Wesentliches öffentliches Interesse im Gebiet „Lindemoos“ durch Ergänzung BZO: Im Gebiet „Lindenmoos“ gelten die folgenden Ziele und Zwecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet; • Gestalterisch hochwertige Überbauung als

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>stimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Fall wird für die meisten Gebiete allgemein das öffentliche Interesse mit der Realisierung von gestalterisch hochwertigen Überbauungen umschrieben. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, inwiefern sich die Gestaltungsplanpflicht im konkreten Fall mit wesentlichen öffentlichen Interessen begründen lässt. Gerade wenn - in eigentumsbeschränkender Weise - in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht erhöhte gestalterische Anforderungen statuiert werden, muss dies durch die entsprechenden wesentlichen öffentlichen Interessen abgestützt sein (vgl. VB.2005.00046, Erw. 4). Der neu redigierte Art. 27 ist demnach zum jetzigen Zeitpunkt nicht rechtmässig.</p>	<p>Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchmischte Zentrumsnutzung; • Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen; • Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem; • Gute Gestaltung der Aussenräume; • Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren; • Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet); • Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen; • Berücksichtigung Störfallverordnung. <p>Wesentliches öffentliches Interesse im Gebiet „Im Spitzen Stein“ durch Ergänzung BZO: Im Gebiet „Im Spitzen Stein“ gelten die folgenden Ziele und Zwecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet; • Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet; • Durchmischte Zentrumsnutzung; • Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf Verkehrsaufkommen; • Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem; • Gute Gestaltung der Aussenräume; • Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet); • Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen; • Direkte Veloverbindung zwischen Zürichstrasse und Im Spitzen Stein. <p>Wesentliches öffentliches Interesse im Gebiet „Zeughaus“ durch Ergänzung BZO: Im Gebiet „Zeughaus“ gelten die folgenden Ziele und Zwecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung; • Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse; • Abgestufte Überbauung als Übergang zum

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
		<p>Wohngebiet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Einfügung ins Ortsbild; • Lärmschutz entlang der Zürichstrasse; • Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse; • Velo- und Fussgängerverbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse; • Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung eingedohletes Gewässer. <p>Die Begründungen des wesentlichen öffentlichen Interesses sind im Planungsbericht dargestellt.</p>
20.16	<p>Zu Art. 27 Abs. 2 BZO (Abgrabung und Aufschüttung, GP-Pflicht)</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Die Formulierung von Art. 27 Abs. 2 BZO ist zu überprüfen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Erleichterungen bei den Abgrabungsvorschriften (welche ohnehin sehr weit gehen) für eine gestalterisch hochwertige Überbauung notwendig sein sollen. In diesem Sinn ist Art. 27 Abs. 2 BZO zu präzisieren oder allenfalls kann darauf verzichtet werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Ein längeres Gebäude ist schwieriger in das Gelände einzupassen als eine kürzere Baute. Da mit Art. 27.2 BZO die Gebäudelängen freigegeben werden sind neu auch die entsprechenden Abgrabungsvorschriften gelockert.</p>
20.17	<p>Zu Art. 27 Abs. 4 und Abs. 5 BZO (Wohnanteil)</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Die Abs. 4 und 5 von Art. 27 BZO sind zu präzisieren. Es ist entweder ein maximaler Wohnanteil oder ein minimaler Anteil Arbeitsplatznutzungen zu definieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Die neuen Zentrumszonen „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Es lässt sich feststellen, dass der Wohnanteil in Anbetracht dessen sehr hoch ausfällt, dass die Zentrumszonen gemäss § 51 Abs. 1 PBG ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störender Gewerbebetriebe dienen sollen. Entgegen der Grundzonierung wird in den Abs. 4 und 5 von Art. 27 BZO lediglich die maximale Ausnützungsziffer geregelt. Es gilt zu verhindern, dass die neue Zentrums-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ mit Pflicht zum Gestaltungsplan ist neu ein Mindestwohnanteil von 25% sowie eine Mindestgewerbeanteil von 25% vorgesehen. Die Bestimmung der Mindestanteile erfolgt ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen. Transfers von Wohn- bzw. Gewerbeanteilen ist mit Eintrag im Grundbuch zulässig.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.18	<p>zone lediglich Wohnen und Verkaufsflächen beinhaltet. Zudem ist gemäss dem Revisionsentwurf des regionalen Richtplans eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl erwünscht.</p> <p>Die BZO-Bestimmungen bezüglich der Gebiete „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ werden diesen Absichten der Entwicklung ohne Präzisierungen nicht gerecht. Mit den geplanten Bestimmungen ist es nicht ausgeschlossen, dass in erster Linie „Wohnen“ und „Einkaufen“ entstehen würden.</p> <p>Zu Art. 27 Abs. 4 und Abs. 5 BZO (Verteilung Verkaufsflächen)</p> <p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, in Art. 27 Abs. 4 und 5 BZO eine Präzisierung vorzunehmen, um die Verteilung der Verkaufsfläche regeln zu können.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei der Formulierung von Art. 27 Abs. 4 und 5 BZO fällt zudem auf, dass die Verteilung der zulässigen Verkaufsfläche nicht geregelt ist. Mit der heutigen Formulierung würde es bedeuten, dass die Verteilung nach dem Prinzip „First come, first serve“ funktioniert. Inwiefern dies die Absicht ist, entzieht sich unserer Kenntnis. Aus kantonaler Sicht ist dieses Prinzip zu hinterfragen.</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Im Entwurf BZO ist neu vorgesehen, dass mit jedem Teil-Gestaltungsplan mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt wird, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teil-Gestaltungspläne aufweisen dürfen.</p> <p>Um die Rekursrisiken zu verringern, wird dem Ersteller eines Gestaltungsplans empfohlen vorgängig mit den benachbarten Grundeigentümern eine Vereinbarung über die Verteilung der Verkaufsfläche zu treffen.</p>
20.19	<p>Zu Art. 30 BZO (Abstellplätze für Personewagen, Zentrumsgebiet)</p> <p><u>Antrag:</u> Art. 30 BZO ist dahingehend zu ergänzen, dass im Zentrumsgebiet in Affoltern am Albis bei der Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ nach oben begrenzt wird. Die Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss der Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans Verkehr vom 24. März 2014 ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Mit den Bestimmungen zum Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen (Art. 30.5 BZO) kann die Mindestzahl an Abstellplätze bereits heute bis zu 50% reduziert werden. Dieses Instrument weist ähnlich hohe Reduktionen auf wie die Wegleitung. Es ist jedoch eine freiwillige Massnahme.</p> <p>Für Nicht-Wohnnutzung wird bereits heute die Mindestanzahl an Abstellplätze gemäss der Wegleitung festgelegt (Art. 30.3 BZO).</p> <p>Die Parkierungsbestimmungen zum Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen (Art. 30.5 BZO) wurde mit der Teilrevision 2012 neu eingeführt. Im Sinne der Rechtssicherheit wird mit einer erneuten Änderung der Parkplatzbestimmungen zugewartet bis die Bewilligungspraxis zeigt, wie sich das neue Instrument bewährt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.20	<p>des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt. Dabei sollen Zentrumsgebiete gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 2.3.1) einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten.</p> <p>Zu Art. 30 BZO (Abstellplätze für Personenwagen, übrige Gebiete)</p> <p><u>Antrag:</u> Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und im Sinne des vorgesehenen Modalsplitziels empfehlen wir zudem, in den übrigen Gebieten der Gemeinde Affoltern am Albis die Zahl der Abstellplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen, den Grad der ÖV-Erschliessung dabei zu berücksichtigen und die Zahl der Abstellplätze nach oben zu begrenzen. Die BZO-Bestimmung betreffend Abstellplätze für Personenwagen sollte entsprechend angepasst werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Siehe Begründung Einwendung Nr. 20.19.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Einführung der kantonalen Wegleitung mit Oberwerten für das gesamte Gemeindegebiet wird als unzweckmässig beurteilt. Wie bei Antrag Nr. 20.19 erläutert, wird im Zentrumsgebiet mit einer Änderung der Parkplatzbestimmung zugewartet. Daher ist es zweckmässig mit der Einführung der kantonalen Wegleitung auch im übrigen Gemeindegebiet zuzuwarten.</p>
20.21	<p>Zu Art. 30 Abs. 4 BZO (Parkraumverordnung)</p> <p><u>Antrag:</u> Wir empfehlen, Art. 30 Abs. 4 BZO wie geplant anzupassen. Von einer Aufhebung der Parkraumverordnung wird hingegen abgeraten. Zur Sicherung der Rechtsgleichheit und Gleichbehandlung würde sich eine Revision bzw. Vereinfachung der Verordnung (inkl. Vollziehungsbestimmungen) anbieten.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Änderung von Art. 30 Abs. 4 BZO wird aus kantonaler Sicht grundsätzlich begrüsst. Es ist jedoch nicht vollständig nachvollziehbar, weshalb die Parkraumverordnung gestrichen werden soll. Zwar wird mit dem neu in der BZO vorgesehenen Art. 30 Abs. 4 BZO allgemein die Festsetzung von Ersatzabgaben für Abstellplätze für Personenwagen durch den Gemeinderat sowie die Möglichkeit der Forderung der Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkieranlagen durch die Baubehörde geregelt, jedoch ist damit (ohne Festlegungen in der Parkraumverordnung) die Rechts-</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Bemessung der Ersatzabgabe wird in der BZO (Art. 30 Abs. 4 BZO) festgelegt. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG. Der Gemeinderat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig (Art. 30 Abs. 7 BZO).</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	gleichheit bzw. Gleichbehandlung nicht mehr sichergestellt. Im Übrigen kann darauf hingewiesen werden, dass bereits § 246 PBG eine hinreichende Grundlage für die Erhebung einer Ersatzabgabe bieten könnte.	
20.22	Zu Art. 30 Abs. 4 BZO (lenkungswirksame Bewirtschaftungspflicht für Besucher- und Kundenparkplätze)	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, in der Bau- und Zonenordnung für Kunden- und Besucherparkplätze eine im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute). Die Bestimmung in Art. 30 Abs. 4 BZO sollte in stärker verpflichtender Form festgelegt werden, so dass eine generelle Bewirtschaftungspflicht für Besucher- und Kundenparkplätze gilt.</p> <p><u>Begründung:</u> Zudem empfehlen wir, insbesondere im Zentrumsgebiet (gemäss dem zur Vorprüfung vorliegenden Entwurf des regionalen Richtplans Knonauseramt vom 4. November 2014) sowie in der Zone für verkehrsentensive Einrichtungen, eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Eine generelle Bewirtschaftungspflicht für Besucher- und Kundenparkplätze wird abgelehnt. Die vorgeschlagene Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen stellt bereits einen grossen Schritt dar. Weitere Schritte zur Bewirtschaftung von Besucher- und Kundenparkplätze sind nicht vorgesehen.</p>
20.23	Zu Art. 33 BZO (Velo-Abstellplätze)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, Art. 33 BZO den heutigen Bedürfnissen anzupassen und in Anlehnung an das unten genannte Merkblatt wie folgend umzuformulieren: „Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.“</p> <p><u>Begründung:</u> Allgemein wird in Art. 33 Abs. 1 BZO bzgl. Mehrfamilienhäusern und neu mit Art. 33 Abs. 2 BZO auch für Nichtwohnbauten festgelegt, dass „genügend grosse Abstellplätze für (Kinderwagen,) Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen“ sind. Die Revision bietet Gelegenheit, eigenständige Festlegungen betreffend Veloabstellplätzen zu integrieren, da die</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Bei der Bestimmung der genügend grossen Abstellflächen für Fahrräder kommen in der Bewilligungspraxis Merkblätter und Normen zur Anwendung. Eine explizite Erwähnung dieser Vorgaben ist nicht notwendig.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	vorhandene / vorgesehene Regelung nicht mehr den Bedürfnissen der Velofahrenden entspricht und aus Sicht Veloförderung nicht ausreichend ist. Die Koordinationsstelle Veloverkehr hat, gestützt auf die VSS Normen einen Vorschlag für die Regelung in Bau- und Zonenordnungen formuliert.	
20.24	Zu Art. 35 BZO (Reklamen)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 35 BZO ist soweit umzuformulieren, dass die Reklamegesuche ohne örtlichen Zusammenhang im Einzelfall geprüft werden können und nicht pauschal verhindert werden.</p> <p><u>Begründung:</u> In Art. 35 BZO wird geregelt, dass diejenigen Reklamen nicht zulässig seien, welche durch ihre Gestalt, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen. Die Beurteilung von Reklameanlagen ausserhalb von Kern- und Quartiererhaltungszonen (vgl. § 50 Abs. 3 sowie § 50 a Abs. 2 PBG) richtet sich ausser bei Vorliegen eines Plakatierungskonzepts und hinreichend konkretisierter, genereller Bewilligungskriterien nach § 238 Abs. 1 PBG. Ein genereller Ausschluss von Fremdreklamen - um einen solchen handelt es sich bei Reklamen "ohne örtlichen Zusammenhang" - ohne Prüfung der konkreten Einordnungssituation ist nicht zulässig. Bei entsprechenden Bewilligungsgesuchen ist stets im Einzelfall zu prüfen, ob sie sich hinreichend einordnen und auch sonst keine überwiegenden öffentlichen Interessen einer Bewilligung entgegen stehen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Art. 35 BZO wurde im Sinne der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Zulässigkeit von Fremdreklamen wird neu im Einzelfall geprüft.</p>
20.25	Zu Art. 37 BZO (Inkrafttreten)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Art. 37 BZO muss auf die geltenden Verfahrensabläufe und Zuständigkeiten angepasst werden. Sinnvollerweise wird der unten stehende Formulierungsvorschlag verwendet.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Formulierung von Art. 37 BZO entspricht nicht mehr dem geltenden Verfahren und den geltenden Zuständigkeiten. Für Art. 37 BZO schlagen wir folgende Formulierung vor: „Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Geneh-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Anpassung Art. 37 BZO gemäss Vorschlag ARE.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>migung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die Bauordnung ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan von 1993/94 samt allen seitherigen Änderungen."</p>	
	Zum Planungsbericht	
20.26	Hochwasserschutz	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Im Erläuternden Bericht ist darzulegen, wie der Hochwassergefährdung Rechnung getragen wird (Nutzungsfestlegungen im Zonenplan, Bauvorschriften, Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen) und wer für die erforderlichen Massnahmen verantwortlich ist.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss der geltenden Gefahrenkarte liegt im Bereich der Zonenplanänderungen „Übergang Wohngebiet Industriegebiet" und „Zeughausareal" eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. blauer Bereich). Im Erläuternden Bericht wird lediglich auf die Gefahrenkarte hingewiesen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p>  <p>Die Behandlung der Hochwassergefährdung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p>
20.27	Siedlungsentwässerung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, den Erläuternden Bericht mit einem Abschnitt zu den Auswirkungen der Bevölkerungszunahme auf die kommunale Infrastruktur zu ergänzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Aus kantonaler Sicht wäre es empfehlenswert, im Planungsbericht nebst den Auswirkungen auf die Umwelt (Kapitel 5.3) die allfälligen Auswirkungen der BZO-Revision bzw. der damit verbundenen Bevölkerungszunahme auf die kommunale Infrastruktur aufzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Zwillikon-Affoltern heute zu knapp 90% ausgelastet ist. Hinsichtlich des künftigen Betriebs der ARA bei weiter zunehmender Bevölkerung sind Abklärungen im Gang.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die vorliegende Teilrevision der BZO weist keinen relevanten Umfang auf für die Siedlungsentwässerung. Unabhängig von der Teilrevision wird zur Zeit die Planung der Erneuerung Abwasserreinigungsanlage (ARA) und die Erweiterung der Rückhaltebecken überprüft.</p>
20.28	Störfallvorsorge	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der Planungsbericht ist durch einen Abschnitt zur Störfallvorsorge zu ergänzen. Darin ist die Sachlage hinsichtlich der Risiken darzulegen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In den Vorgaben für das Gestaltungsplanspflichtgebiet „Lindenmoss" ist aufgeführt, dass Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverord-</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Insbesondere ist auch festzuhalten, welche Massnahmen zu einer Milderung der Risikosituation beitragen können, damit in den nachfolgenden Planungsschritten diese bekannt sind und berücksichtigt werden können.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Gemeindegebiet von Affoltern am Albis liegen verschiedene Betriebe und Verkehrslinien mit Störfallrisiken. Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden als Planungsträger, die Risiken aufgrund von Störfällen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Insbesondere mit der Aufzoning „Lindenmoos“ von der Industrie- in die Zentrumszone wird ein Anstieg der Risiken bezüglich des Gastanks der Firma Medena provoziert. Basierend auf den Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Lindenmoos II kann angenommen werden, dass sich das (potentielle) Risiko durch die vorliegende Aufzoning sicherlich erhöht - unter Umständen sogar erheblich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Risiken höchstens in den Übergangsbereich gelangen, aber keine untragbaren Risiken entstehen werden. Schutzmassnahmen bzw. einfache Massnahmen wie die Anordnung von Tiefgarageneinfahrten auf der dem Störfallbetrieb abgewandten Seite, feuerfeste Fassaden mit kleinen Gebäudeöffnungen etc. bleiben freiwillig.</p>	<p>nung nachgewiesen werden muss (Art. 27 Abs. 4 BZO).</p>
20.29	Kapazitätsberechnung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Tabelle auf der Seite 42 des Erläuternden Berichts ist hinsichtlich ihrer Nachvollziehbarkeit und Plausibilität zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Erläuternden Bericht wird unter dem Titel der Kapazitätsberechnung auf Seite 42 in der Tabelle beim Punkt „F in W4“ eine Differenz in der AZ von 80% ausgewiesen. Dieser Wert ist aus kantonaler Sicht nicht nachvollziehbar. Dies würde bedeuten, dass bereits heute eine gewisse Ausnützung zulässig wäre. Gemäss heute geltenden Bestimmungen sind aber in der Freihaltezone keine Bauten zugelassen. Somit kann der oben genannte Wert nicht richtig sein.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die überarbeitete Kapazitätsberechnung ist im Planungsbericht dargestellt.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	Weitere materielle Hinweise	
20.30	Lärmschutz	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Es wird empfohlen, die Erschliessung der Gebiete „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ und des damit verbundenen Lärmschutzes entweder in der BZO oder sonst im Erläuternden Bericht zu thematisieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Erschliessung in den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen. Falls das Gebiet für Zentrumsfunktionen nicht erschlossen ist, ist die Einhaltung der Planungswerte der ES III (60/50 dB) gegenüber der Obfelderstrasse und der Bülstrasse im Gestaltungsplan sicherzustellen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen.</p>
20.31	Empfindlichkeitsstufen Gebiet „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Umzonung in den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ von einer Industriezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV in eine Zentrumszone mit der ES III darf nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Es gilt zu beachten, dass die Umzonung in den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ eine Veränderung der Empfindlichkeitsstufe bedingt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu überprüfen.</p>
20.32	Empfindlichkeitsstufen Gebiet „Seewadel“	Antrag zurückgestellt
	<p><u>Antrag:</u> Bei der Einzonung im Bereich Seewadel von der Freihaltezone in die Wohnzone mit der ES II wären die Planungswerte massgebend. Auch bei der Einzonung im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten (ES II) würden die Planungswerte gelten. Gemäss einer Grobabschätzung sind die Planungswerte jedoch in beiden Gebieten gegenüber der Strasse und Bahn eingehalten.</p> <p><u>Begründung:</u> Freihaltezonen sind keine Bauzonen. Bei der Umzonung von einer Freihaltezone in eine Bauzone handelt es sich deshalb um eine Einzonung.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die vorgesehenen Änderungen im Gebiet Seewadel werden zurück gestellt, bis die offenen Fragen bezüglich Alterspflegeheim geklärt sind. Siehe auch Kapitel 4 „Ergebnis kantonale Vorprüfung“, Antrag Nr. 20.4.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
20.33	Waldbelange	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>-</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Revision der Bau- und Zonenordnung umfasst keine Neueinzonungen, welche an Waldareal angrenzen. Die Waldabstandslinien bleiben demnach unverändert. Im Gebiet Hochwasserrückhaltebecken wurde mit dem Bau des Damms die Topografie verändert und das Waldareal reduziert. In diesem Bereich ist die mit dem RRB Nr. 247 am 11. Nov. 1998 festgesetzte Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die Abteilung Wald des Amtes für Landschaft und Natur wird dies in die Wege leiten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>-</p>
20.34	Mögliche Verlagerung des Zentrums	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>-</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit den neuen Zentrumszonen in den Gebieten „Lindenmoos“ und „Im Spitzen Stein“ wird die bisherige Fläche der Zentrumszone wesentlich vergrössert. Die Vergrösserung findet zwar in der Nähe des Bahnhofs, aber bezüglich des alten Ortskerns und der heutigen Zentrumszonen im Randbereich statt. Aufgrund dieser Veränderung ist es denkbar, dass beispielsweise die siedlungsorientiert aufgewertete obere Bahnhofstrasse im Rahmen der weiteren Entwicklung an Attraktivität verliert und eine Verlagerung der heutigen Zentrumsaktivitäten nach Südwesten erfolgt. Aus kantonaler Sicht müsste daher auf kommunaler Stufe nochmals überlegt werden, ob eine solche Veränderung erwünscht ist oder inwiefern Anpassungen notwendig wären, um dem Attraktivitätsverlust des bisherigen Zentrums entgegen zu wirken.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Der Coopark ist bereits heute ein Anziehungspunkt. Das Ortszentrum ist und bleibt jedoch als nah gelegener Einkaufsort attraktiv. In Affoltern am Albis gibt es verschiedene Subzentren mit verschiedenartigen Verkaufsangeboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberdorf: Die Verkaufsläden dienen vorwiegend der angrenzenden Wohnnutzung; • Obere Bahnhofstrasse: Die ruhige Lage lädt zum Flanieren ein und dient für Veranstaltungen; • Coopark: Mehrheitlich für Grosseinkauf, auch mit MiV gut erreichbar. <p>Jedes Subzentrum hat eine eigene Ausrichtung und spricht dementsprechend auch verschiedene Kundensegmente an. Die Gefahr einer allfälligen Verlagerung der Einkaufsaktivitäten wird daher als gering angesehen.</p>

Nr.	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	Formelle Hinweise	
20.35	Hinweis zur amtlichen Vermessung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u></p> <p><u>Begründung:</u> In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit Verweis auf § 5 der Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die <u>Interlis-Daten</u> aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 14. April 2010).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Nachführung der Interlis-Daten erfolgt durch den Gemeindeingenieur.</p>