

Schutzplan Affoltern im Emmental

Anpassung Gefahrengebiete

Bericht nach Art. 47
der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: **Mitwirkung**

August 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Affoltern im Emmental, Affolternstrasse 45, 3416 Affoltern i.E.
Autor: georegio ag, Luc Uhlmann & Thomas Frei, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	06.08.2026	Exemplar für die Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Zielsetzung und Vorgehen	1
3	Wichtige Änderungen der neuen Naturgefahrenkarte	2
3.1	Ausschnitt Affoltern / Weier	2
3.2	Ausschnitt Häusermoos / Herbrig	3
3.3	Ausschnitt Heiligenland	5
4	Interessenabwägung für betroffene Bauzonenreserven	6
4.1	Bauzonenreserven mit neuer Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung)	6
4.2	Bauzonenreserven mit neuer Gefahrenstufe von untergeordneter Bedeutung	18
5	Wichtige Änderungen in Gebieten mit sensiblen Nutzungen	19
5.1	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	20
5.2	Dorfzonen mit öffentlichen Nutzungen	21
6	Verfahren	22
6.1	Allgemein	22
6.2	Öffentliche Mitwirkung	22
6.3	Vorprüfung	22
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	22
6.5	Genehmigung	22

Beilagen

- Zonenplan 1:2'500
- Schutzplan 1:5'000

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Legende Änderungen	2
Abb. 2	Lokalisierung des Ausschnitts Affoltern / Weier in der Gemeinde	2
Abb. 3	Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Affoltern / Weier (Bauzonen grau)	3
Abb. 4	Lokalisierung des Ausschnitts Häusermoos / Herbrig in der Gemeinde	3
Abb. 5	Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Häusermoos / Herbrig (Bauzonen grau)	4
Abb. 6	Lokalisierung des Ausschnitts Heiligenland in der Gemeinde	5
Abb. 7	Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Heiligenland	5

1 Ausgangslage

Für Gemeinden, in denen durch Naturgefahren (Hochwasser, Rutschungen, Sturzprozesse oder Lawinen) und erhebliche Risiken für die Bevölkerung sowie für bedeutende Sachwerte bestehen, werden detaillierte Gefahrenkarten erstellt. Die betroffenen Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, die darin ausgewiesenen Gefahrengebiete in ihre Ortsplanung zu übernehmen. Eine rasche Umsetzung trägt zum Schutz der Bevölkerung bei und verhindert Fehlinvestitionen. Die Gefahrenkarten unterscheiden vier Gefährdungstufen: erhebliche (rot), mittlere (blau), geringe (gelb) sowie Restgefährdung (gelb-weiss).

In der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Affoltern im Emmental, genehmigt im Jahr 2018, wurden die Gefahrengebiete im Zonenplan und im Schutzplan dargestellt. Inzwischen wurde die Gefahrenkarte überarbeitet und zwischenzeitlich umgesetzte Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren berücksichtigt. Dadurch konnte die Gefahrenstufe in einzelnen Bereichen reduziert werden. Durch die Berücksichtigung klimatischer Veränderungen wie insbesondere der Zunahme von Starkniederschlägen kommt es jedoch in der aktualisierten Gefahrenkarte auch zu einer Erhöhung der Gefahrenstufe in anderen Gebieten.

Aus diesem Grund ist die Umsetzung der neuen Gefahrenkarte im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung erforderlich. Mit der entsprechenden Planung hat der Gemeinderat die georegio ag beauftragt.

Die nachfolgenden Kapitel dokumentieren die Umsetzung inklusive der damit verbundenen Abklärungen und Interessenabwägungen.

2 Zielsetzung und Vorgehen

Aufgrund der veränderten Ausgangslage und basierend auf der überarbeiteten Gefahrenkarte werden die Gefahrengebiete im Zonenplan und im Schutzplan aktualisiert und grundeigentümergebunden festgelegt. Die wesentlichen Änderungen der Gefahrenkarte werden dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt.

Gemäss Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans und der Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons Bern ist bei der Festlegung der Gefahrenzonen auch eine Überprüfung der bestehenden Bauzonen erforderlich. Der kantonale Richtplan definiert dabei klare Vorgaben zum Umgang mit Gefahrengebieten in der Ortsplanung:

- Unüberbaute Bauzonen in der roten Gefahrenstufe (erhebliche Gefährdung) sind grundsätzlich aus der Bauzone auszuzonen.
- Unüberbaute Bauzonen in der blauen Gefahrenstufe (mittlere Gefährdung) dürfen nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden. Dies muss mittels einer sorgfältigen Interessenabwägung anhand definierter Kriterien und unter Einbezug potenzieller Schutzmassnahmen hergeleitet werden.
- Weitere überbaute oder unüberbaute Bauzonen können grundsätzlich bestehen bleiben.
- In gelben Gefahrengebieten (geringe Gefährdung) erfolgt bei sensiblen Nutzungen (z.B. Spitäler, Pflegeheime, Schulen) eine Überprüfung allfälliger Veränderungen der Gefährdungssituation.

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. Baugesetz BauG.

3 Wichtige Änderungen der neuen Naturgefahrenkarte

Mit der neuen Gefahrenkarte werden im Gebiet der Gemeinde Affoltern zusätzliche Flächen von insgesamt gut 20 Hektaren neu als Gebiete mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung ausgewiesen, davon sind 99.9% neu im blauen Gefahrengebiet und lediglich 0.1% neu im roten Gefahrengebiet. Die Flächen mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet) beschränken sich grösstenteils auf die Fliessgewässer selbst, inklusive der unmittelbaren Umgebung.

Gleichzeitig wurden gut 2 Hektaren vom blauen (98.3%) oder roten (1.7%) Gefahrengebiet zurückgestuft und weisen somit neu höchstens eine geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) auf.

Im Folgenden werden die räumlichen Veränderungen in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde summarisch erläutert und mit Übersichtskarten veranschaulicht¹. Dabei werden alle Gefahrengebiete mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung, inklusive der Änderungen folgendermassen dargestellt:

	Verbleibend	Alle Gebiete die sowohl vor als auch nach der Überarbeitung der Gefahrenkarte einer blauen oder roten Gefahrenstufe zugeordnet sind.
	Hinzukommend	Alle Gebiete, die aufgestuft werden und neu der blauen oder roten Gefahrenstufe zugeordnet werden.
	Wegfallend	Alle Gebiete, die zurückgestuft werden in keiner blauen oder roten Gefahrenstufe mehr zugeordnet sind.

Abb. 1 Legende Änderungen

Als Planhintergrund sind zudem die Gebäude und Grundstücksgrenzen, sowie die Bauzonen (grau) und der Wald (grün) dargestellt.

3.1 Ausschnitt Affoltern / Weier



Abb. 2 Lokalisierung des Ausschnitts Affoltern / Weier in der Gemeinde

Im Bereich der Ortsteile Affoltern (westlich) und Weier (östlich) befinden sich mehrere linienförmige Gebiete neu in der mittleren oder erheblichen Gefahrenstufe. Westlich im Ausschnitt betrifft dies den teilweise unterirdisch fliessenden Rinderbach, mittig horizontal von West nach Ost das weitgehend eingedolte Lochbächli sowie das Löchligräbli und östlich das Schweikhofgräbli. Im Bereich Weier gibt es diverse Anpassungen aufgrund des Rotbachs und seinem Zufluss dem Oescheweidbächli, welche im Dorf zusammenfliessen.

¹ Im Geoportal des Kantons Bern sind alle Inhalte und Informationen zu der neuen Naturgefahrenkarte im Detail ersichtlich: https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?GPK=NATGEFKA_GPK

Nordöstlich und westlich von Affoltern gibt es zudem kleinere Anpassungen an den Gefahrengebieten betreffend Rutschungen (Hangmuren).

Während sich die Anpassungen im Siedlungsgebiet von Affoltern grösstenteils auf punktuelle Veränderungen betreffend die Gefahrenggebiete der Rutschungen beschränken, sind im Siedlungsgebiet von Weier grössere Flächen im Bereich der verschiedenen Bäche (Rotbach, Oescheweidbächli, Lochbächli und Löchligräbli) von Gefahrenggebieten der Überflutung betroffen. Vielerorts wurde hier das bestehende blaue Gefahrenggebiet verbreitert, so dass Flächen, welche zuvor im gelben Gefahrenggebiet lagen, neu als blaues Gefahrenggebiet gelten.

Im Bereich des Bahnhofs Affoltern-Weier und der parallel verlaufenden Sumiswaldstrasse konnte im Dorfzentrum jedoch auch teilweise eine Rückstufung der Gefahrenstufe erreicht werden.

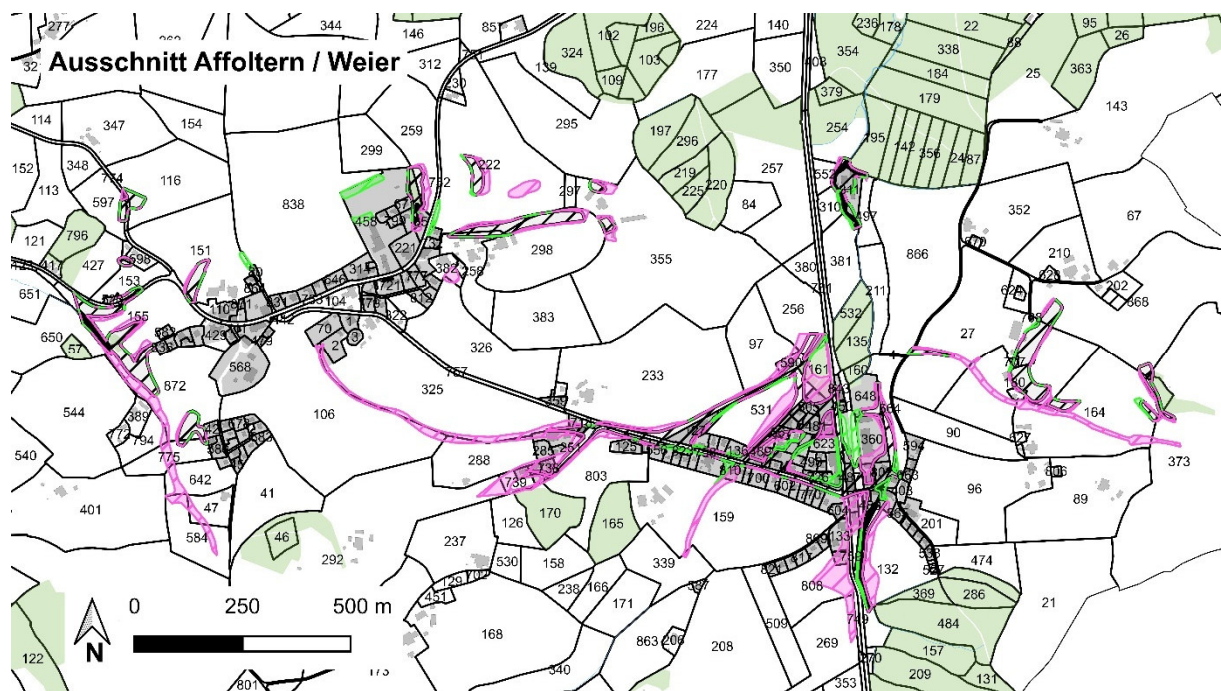


Abb. 3 Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Affoltern / Weier (Bauzonen grau)

3.2 Ausschnitt Häusermoos / Herbrig

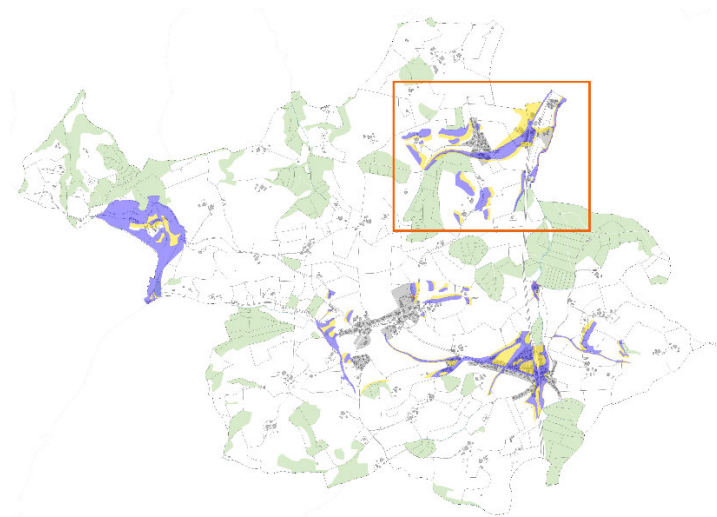


Abb. 4 Lokalisierung des Ausschnitts Häusermoos / Herbrig in der Gemeinde

Im Bereich Häusermoos / Herbrig sind sowohl Gefahrenggebiete aufgrund von Überflutungen, als auch Rutschungen vorhanden. Das Gefahrenggebiet der Überflutung ist auf das Eggerdingewaldbächli zurückzuführen, welches im Bereich der Kreuzung mit der Dorfstrasse in Herbrig über das Ufer treten kann und so bis ins Häusermoos zu Überflutungen führt. Durch die Überarbeitung der Gefahrenkarte kommt es im Bereich der Dorfstrasse zu einer Erhöhung der Gefahrenstufe, im Bereich der Huttwilstrasse kann die Gefahrenstufe allerdings reduziert werden. Auch entlang des Rotbachs, welcher an der östlichen Gemeindegrenze verläuft, kommt es sowohl zu einzelnen Aufstufungen der Gefahrenstufe, jedoch auch zu einzelnen Abstufungen.

Die punktuell ausgeschiedenen Gefahrengebiete der Rutschungen werden jeweils weitgehend hangabwärts leicht vergrössert, wobei es in den betroffenen Gebieten zu einer Erhöhung der Gefahrenstufe von einer zuvor geringen Gefährdung zu einer neu mittleren Gefährdung kommt. Viele dieser Gebiete befinden sich allerdings bereits ausserhalb der Bauzone.

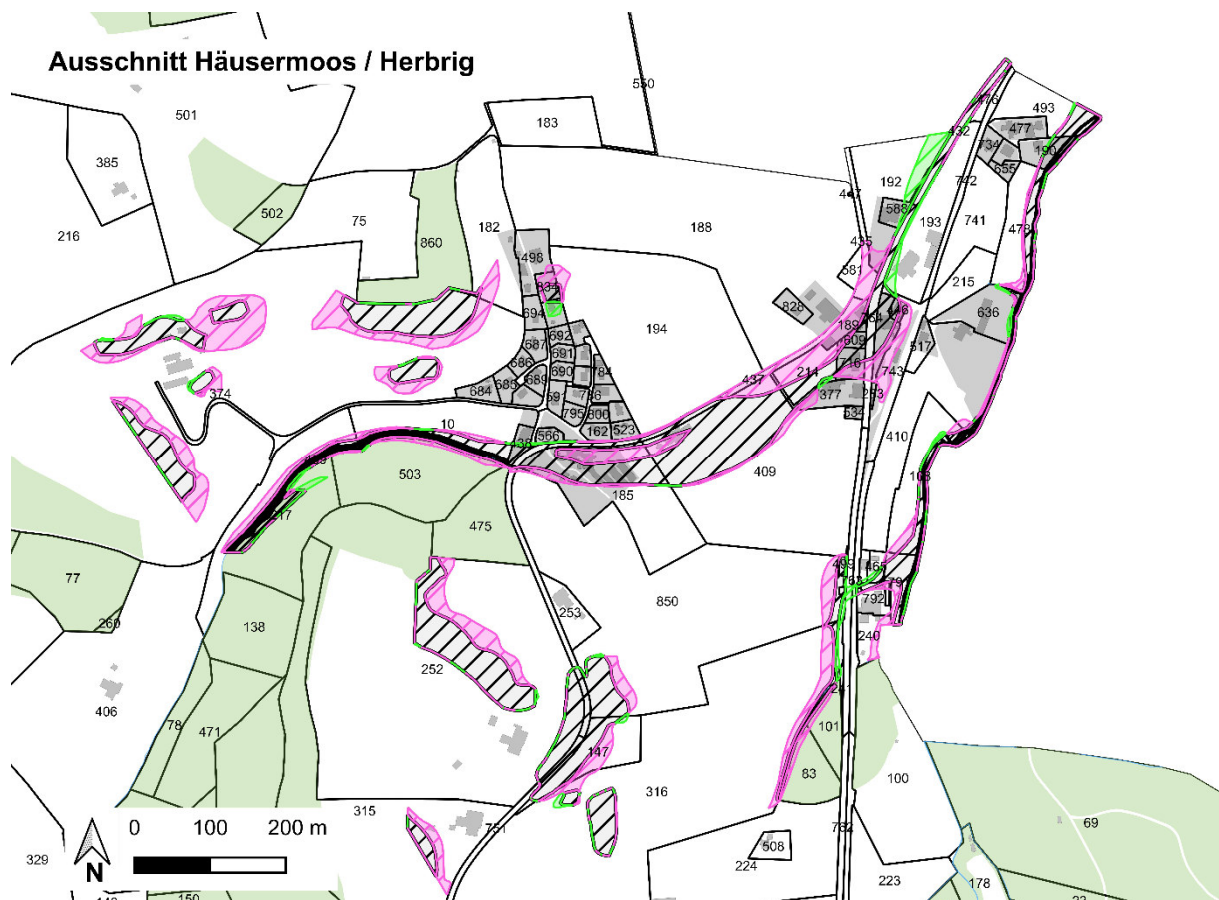


Abb. 5 Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Häusermoos / Herbrig (Bauzonen grau)

3.3 Ausschnitt Heiligenland



Abb. 6 Lokalisierung des Ausschnitts Heiligenland in der Gemeinde

Im Bereich Heiligenland wurde das bestehende blaue Gefahrenggebiet betreffend Rutschungen vielerorts erweitert. Ein Grossteil der aufgestuften Flächen befanden sich bisher im gelben Gefahrenggebiet. Südlich im Ausschnitt wurde zuvor nicht bestimmtes Gebiet neu dem blauen Gefahrenggebiet zugeteilt. In der synoptischen Gefahrenkarte ist im vorliegenden Ausschnitt ein Grossteil der Fläche von Rutschungen betroffen. Der Bereich in unmittelbaren Nähe der beiden Bäche Schnydershusgräbli und Heiligelandgräbli berücksichtigt zudem die Gefahr einer Überflutung.

In diesem Ausschnitt befinden sich keine Bauzonen, der Weiler Heiligenland befindet sich in der Landwirtschaftszone, zudem ist ein Landschaftsschutzgebiet definiert.

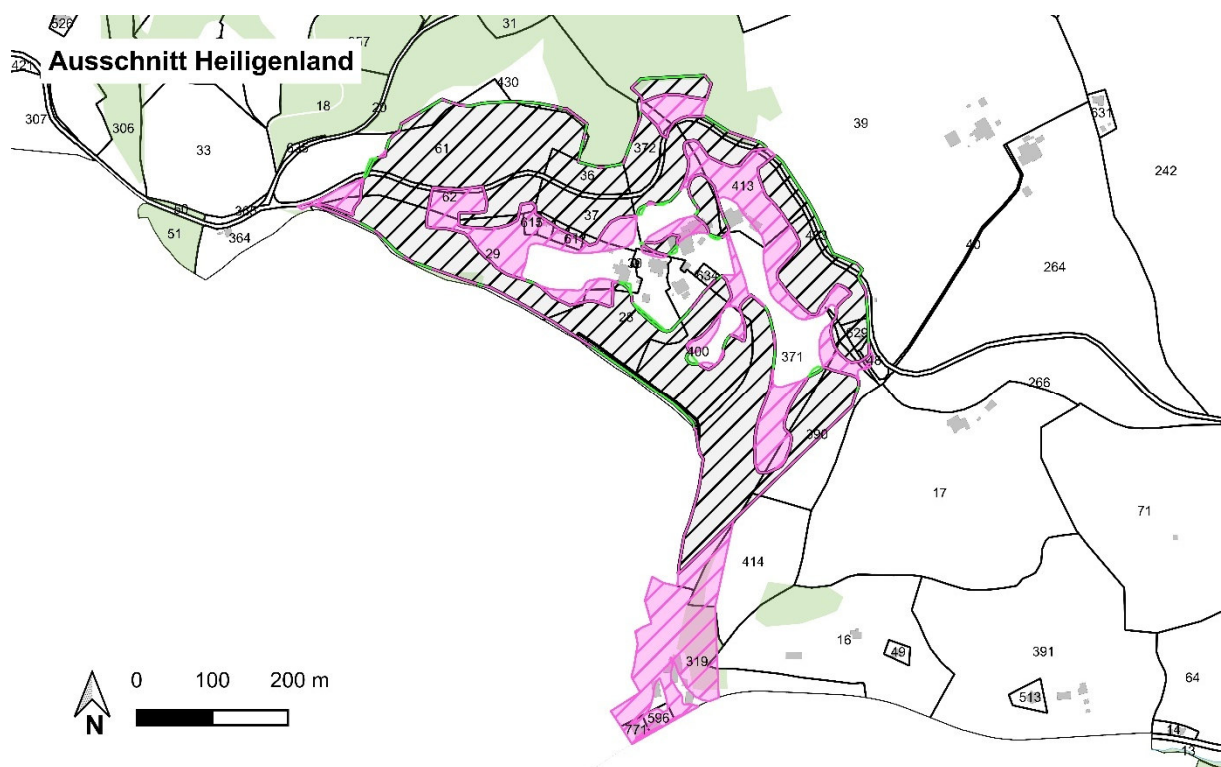


Abb. 7 Änderungen Gefahrenkarte im Ausschnitt Heiligenland

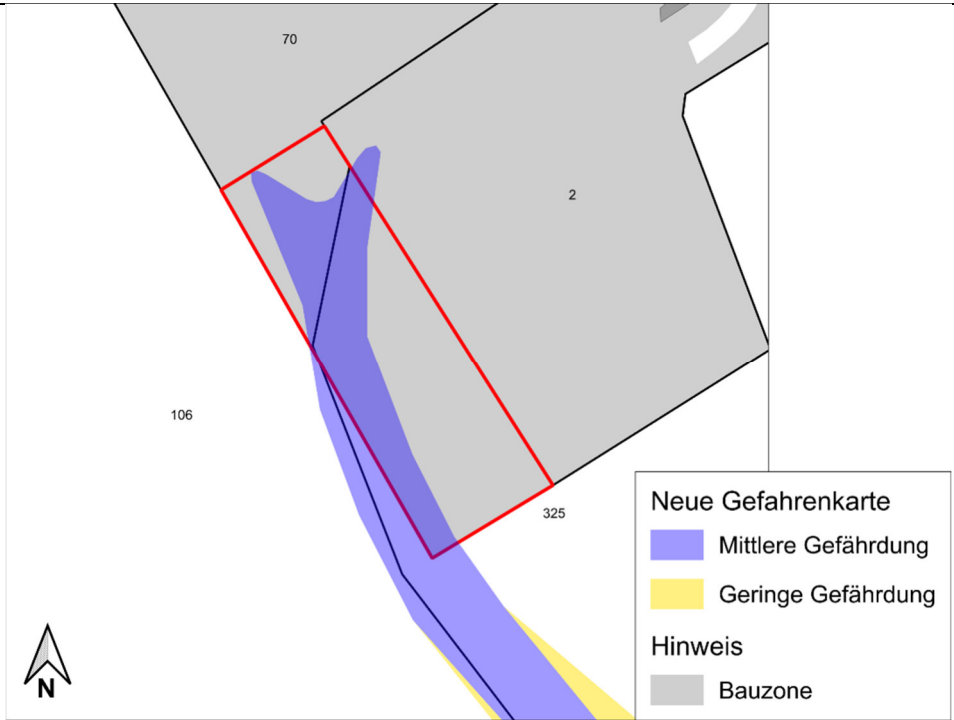
4 Interessenabwägung für betroffene Bauzonenreserven

4.1 Bauzonenreserven mit neuer Gefahrenstufe blau (mittlere Gefährdung)

Nachfolgend werden alle Bauzonenreserven, die neu von einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) betroffen sind, oder bei welchen sich die Situation betreffend dem blauen Gefahrengebiet wesentlich verändert, einer Interessenabwägung unterzogen. Dabei wird sorgfältig und einzelfallbezogen festgestellt, ob eine Auszonung sachlich gerechtfertigt und zweckmässig ist.

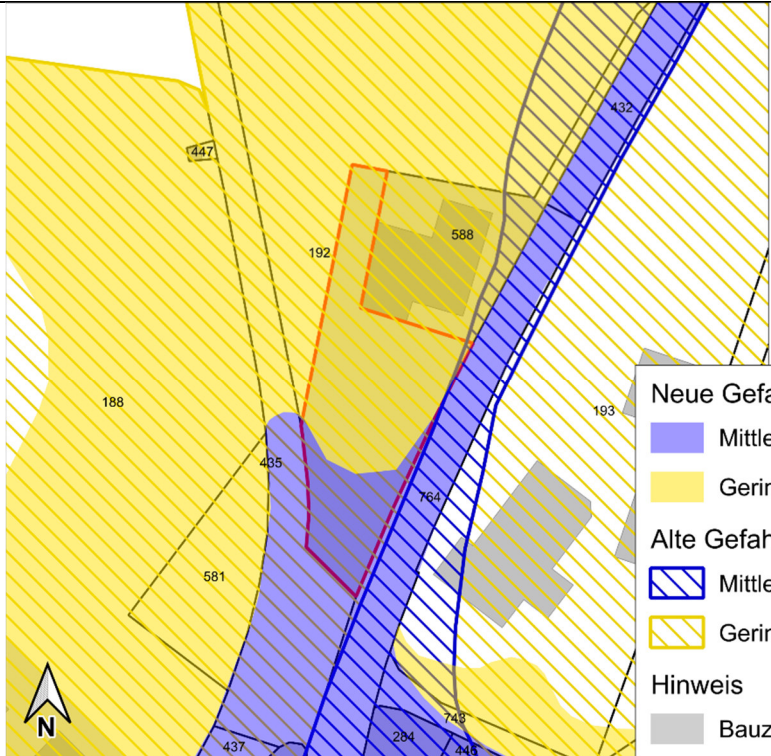
Die Bewertung erfolgt gestützt auf die im Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans festgelegten Kriterien. Diese bilden eine Grundlage für eine nachvollziehbare und strukturierte Beurteilung im Sinne der übergeordneten Raumplanungsziele und des Schutzes vor Naturgefahren.

Parzelle Nr. 106 und 325

Planausschnitt	 Neue Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Hinweis - Bauzone
Naturgefahr(en)	■ Blaues Gefahrengebiet: Überschwemmungen – Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit
Nutzung	Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
Ereigniskataster	Keine Einträge

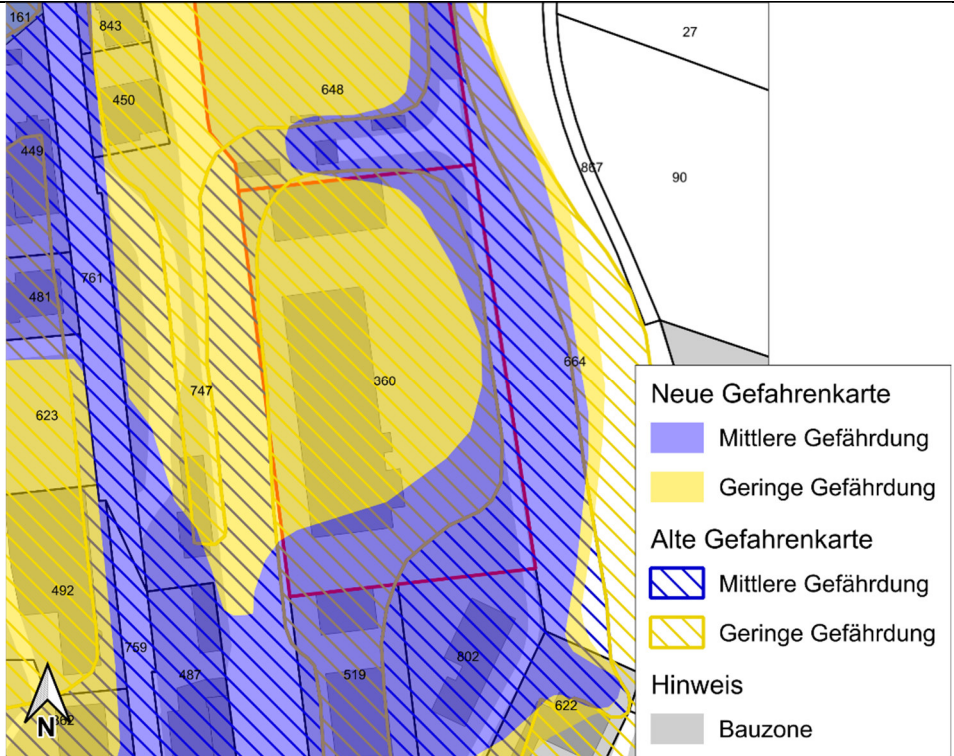
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Die Bauzone liegt teilweise im blauen Gefahrenggebiet und grenzt an kein rotes Gefahrenggebiet.
Schadenspotenzial	Der betroffene Bereich der ZöN ist gemäss Bezeichnung im Zonenplan für eine Erweiterung des nördlich benachbarten Friedhofs, oder für eine Nutzung in Zusammenhang mit dem Pfarrhaus vorgesehen. Die Nutzung als Friedhof gilt nicht zwingend als sensible Nutzung im Sinne der kantonalen Arbeitshilfe: ▪ Viele oder schwer evakuierbare- Personen? <i>Nein, kein dauerhafter Aufenthalt von Personen, in der Regel geringe Besuchendenzahlen, zudem sind Überflutungen gewissermassen vorhersehbar und der Friedhof könnte präventiv geschlossen werden.</i> ▪ Hohe Schadensanfälligkeit? <i>Nein, keine technischen Infrastrukturen oder andere kritische Infrastruktureinrichtungen.</i> ▪ Grosse Folgeschäden? <i>Nein, Keine klassischen Folgeschäden im Sinne von Umwelt- oder Gefährdungsrisiken, gegebenenfalls jedoch gesellschaftliche Betroffenheit bei der Beschädigung von Gräbern.</i>
Lage der Bauzone	Nordöstlich des Grundstücks, auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 2 befindet sich der bestehende historische Friedhof. Westlich und südlich grenzt die ZöN an die Landwirtschaftszone an, südlich angrenzend befindet sich zudem ein Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche wird heute zwar noch nicht Zonenkonform genutzt, sie soll der Gemeinde jedoch für eine künftige Erweiterung erhalten bleiben.
Alternativstandorte	Aufgrund des Zwecks für eine mögliche Erweiterung des nordöstlich angrenzenden historischen Friedhofs oder einer Nutzung in Bezug auf das ebenfalls angrenzende Pfarrhaus besteht keine Standortalternative. Die betroffene Fläche ist noch nicht von den landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nummer 106 und 325 abparzelliert worden und befindet sich demnach (noch) nicht im Eigentum der Gemeinde Affoltern.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Für eine mögliche Erweiterung der Friedhofsanlage oder der Nutzung der Fläche in Zusammenhang mit dem Pfarrhaus sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe Bauen in Gefahrenggebieten zu beachten. Für die Bewilligung von Bauprojekten in diesem Bereich sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen. Angesichts von Umfang und Lage des betroffenen Bereichs am Ursprung des unterirdischen Bachlaufes kann davon ausgegangen werden, dass Schutzmassnahmen technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können.
Beschluss Gemeinde	Die Fläche der Parzellen Nr. 106 und 325 in der Zone für öffentliche Nutzung werden in der Bauzone belassen. Bei Bautätigkeit auf dieser Fläche werden Schutzmassnahmen vorgesehen. Der Umgang mit der Parzelle Nr. 2 wird in Kapitel 5.1 erläutert.

Parzelle Nr. 192

Planausschnitt	
Naturgefahr(en)	▪ Blaues Gefahrenggebiet: Überschwemmungen – Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit
Nutzung	Dorfzone (D2)
Ereigniskataster	Prozessraum Naturereignis: Wasser, vermutet ▪ Rekonstruktion Ereignis aus dem Jahr 1999, ohne Schäden vor Ort ▪ Nur östliche Teilfläche entlang der Strasse betroffen.
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Die Bauzone liegt grösstenteils im gelben Gefahrenggebiet und teilweise im blauen Gefahrenggebiet. Sie grenzt nicht an ein rotes Gefahrenggebiet.
Schadenspotenzial	In der Dorfzone sind vielfältige und teilweise intensive Nutzungen zulässig, namentlich Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Im betroffenen Bereich sind jedoch keine sensiblen Bauten und Anlagen wie Schulen, Spitäler oder Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Der vom blauen Gefahrenggebiet betroffene Teil der Bauzone liegt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Er bildet den Übergang der Dorfzone zum übrigen Siedlungsgebiet des Ortsteils Häusernmoos. Ein Teil der Fläche befindet sich zudem innerhalb des Strassenabstands der Dorfstrasse im Westen und der Huttwilstrasse im Osten. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sind dadurch bereits eingeschränkt. Mit geeigneten Schutzmassnahmen (siehe unten) kann das Schadenspotenzial in diesem Bereich klein gehalten werden. Zudem bleibt ausserhalb des blauen Gefahrenggebiets, innerhalb des gelben Gefahrenggebiets, genügend Raum für einen zusätzlichen Hauptbau.
Lage der Bauzone	Die Parzelle liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets und grenzt westlich, nördlich und östlich an die Landwirtschaftszone. Das bestehende Gebäude befindet sich am nördlichen Rand der Bauzone, die vom blauen Gefahrenggebiet betroffene Fläche am südlichen Rand.

Alternativ-standorte	Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich um den Randbereich eines unüberbauten Parzellenteils in der Dorfzone. Weiter nördlich auf dem benachbarten Grundstück befindet sich ein bestehendes Gebäude. Die neu vom blauen Gefahrenggebiet betroffene Fläche liegt zu grossen Teilen innerhalb des Grenz- und Strassenabstands der Dorfstrasse im Westen und der Huttwilstrasse im Osten. Die Bauzone ist zudem nur über diese südliche Grundstücksgrenze an die Bauzonen von Häusernmoos angeschlossen. Eine Auszonung der vom Gefahrenggebiet betroffenen Teilfläche wäre aufgrund der Schaffung einer Inselbauzone somit nicht zulässig. Daher besteht kein Alternativstandort.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Das blaue Gefahrenggebiet verläuft entlang der Dorfstrasse und weiter entlang der Huttwilstrasse. Die Gefährdung betrifft damit vor allem die strassenseitigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke. Aufgrund der bestehenden Strassen- und Grenzabstände sind in den betroffenen Bereichen kaum Neubauten möglich. Sollten dennoch Neubauten im blauen Gefahrenggebiet vorgesehen werden, sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Bauen in Gefahrenggebieten» zu beachten. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Schutzmassnahmen gegenüber der Strasse sind grundsätzlich technisch machbar und können räumlich verträglich umgesetzt werden.
Beschluss Gemeinde	Das Gebiet wird in der Bauzone belassen. Aufgrund der Grösse des betroffenen Bereichs sowie dessen Lage ist eine Auszonung nicht zweckmässig. Hinzu kommt die Tatsache, dass durch eine Auszonung eine unzulässige Inselbauzone entstehen würde.

Parzelle Nr. 360

Planausschnitt	
Naturgefahr(en)	▪ Blaues Gefahrenggebiet: Überschwemmungen – Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit
Nutzung	Dorfgewerbezone (DG3)
Ereigniskataster	Kein Eintrag
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Das Grundstück befindet sich sowohl im gelben als auch teilweise im blauen Gefahrenggebiet. Er grenzt nicht an ein rotes Gefahrenggebiet.
Schadenspotenzial	In der Dorfgewerbezone sind vielfältige und teilweise intensive Nutzungen zulässig, namentlich Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Im Unterschied zur Dorfzone sind zudem auch grössere Gewerbebauten möglich. Im betroffenen Bereich sind keine sensiblen Bauten und Anlagen wie Schulen, Spitäler oder Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Das Grundstück wird gegenwärtig durch einen Holzbaubetrieb genutzt und kann gemäss aktuellem Stand als vollständig überbaut beurteilt werden. Auf der betroffenen Parzelle bestehen keine Lager- oder Produktionsanlagen mit gefährlichen Stoffen. Hohe Folgeschäden im Ereignisfall können deshalb ausgeschlossen werden.
Lage der Bauzone	Die Dorfgewerbezone liegt unmittelbar beim Bahnhof Affoltern-Weier und grenzt westseitig an die Bahnlinie an. Südlich angrenzend befindet sich die Dorfzone (D2), nördlich befindet sich ein weiteres Grundstück in der Dorfgewerbezone 3. Auf der östlichen Seite grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone.

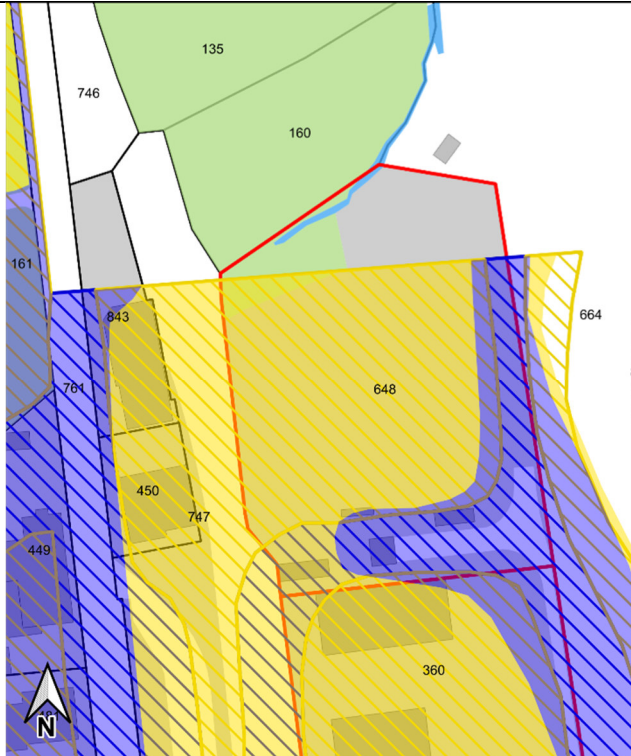
Alternativstandorte	Das betroffene Grundstück ist inzwischen überbaut, östlich des Gebäudes Gewerbestrasse 2 befindet sich eine Leichtbauhalle (Gewerbestrasse 2a), die jedoch noch nicht in der amtlichen Vermessung eingetragen ist. Das Grundstück wird somit inklusive der verbleibenden Lager- und Umschlagsflächen sowie Parkierflächen dem Zonenzweck entsprechend genutzt. Daher besteht kein Alternativstandort und eine Auszonung kommt somit nicht in Frage.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Der betroffene Bereich liegt grösstenteils entlang der Gewerbestrasse im Osten sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund dieser Lage, des begrenzten Umfangs der betroffenen Fläche und der geringen Intensität der Überflutungsereignisse kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Schutzmassnahmen technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können. Bei Neu- und Umbauten im blauen Gefahrengebiet sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Bauen in Gefahrengebieten» zu beachten. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Beschluss Gemeinde	Das Gebiet wird in der Bauzone belassen. In Zwischenzeit wurde auf dem bisher unbebauten Teil des Grundstücks ein weiteres Gebäude erstellt, weshalb das Grundstück nun als überbaut betrachtet werden kann. Die Auszonung eines überbauten Grundstücks an dieser Lage wäre weder zweckmässig noch zulässig.

Parzelle Nr. 623

Planausschnitt	Neue Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Alte Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Hinweis - Bauzone
Naturgefahr(en)	- Blaues Gefahrengebiet: Überschwemmungen - Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit
Nutzung	Wohnzone (W2)
Ereigniskataster	Prozessraum Naturereignis: Wasser, vermutet - Rekonstruktion Ereignis aus dem Jahr 1999, ohne Schäden vor Ort. - Nur nördliche Teilfläche entlang der Wiesenstrasse betroffen.

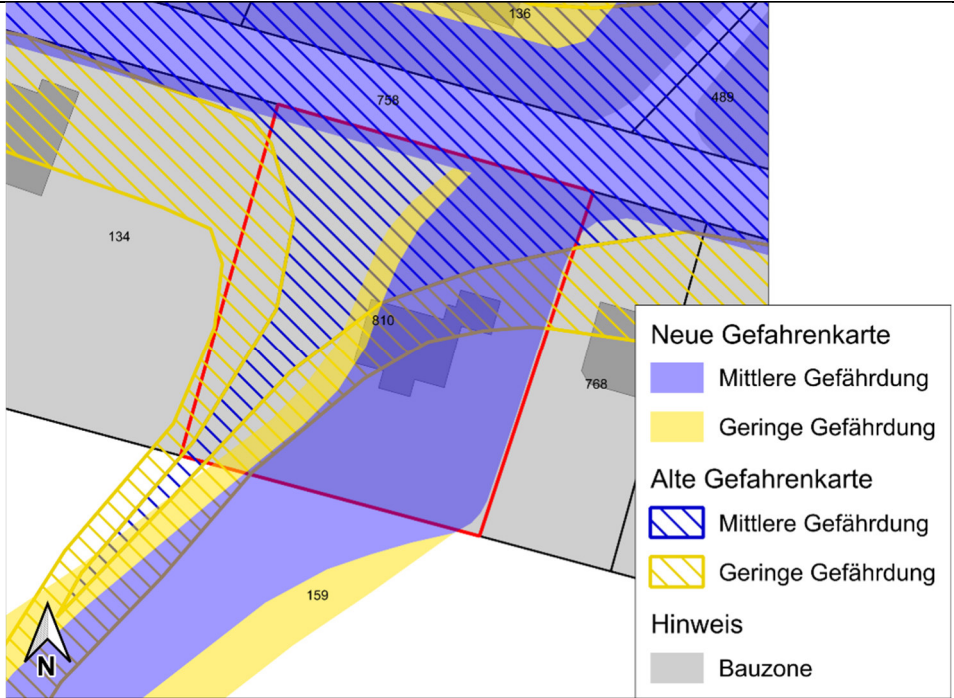
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Das Grundstück liegt überwiegend im gelben Gefahrengebiet. Im Norden ist ein Teilbereich dem blauen Gefahrengebiet zugewiesen. Dieser umfasst insbesondere die Strasse auf privatem Grund sowie die nordwestliche Ecke des Grundstücks. Der südliche, noch unüberbaute Teil des Grundstücks befindet sich weiterhin im gelben Gefahrengebiet. Die Änderungen gegenüber der bisherigen Gefahrenkarte betreffen somit den nördlichen Bereich des Grundstücks. Neu werden dort 71 m² dem blauen Gefahrengebiet zugewiesen. Gleichzeitig wird etwas weiter östlich auf demselben Grundstück eine Fläche von 38 m² vom blauen in das gelbe Gefahrengebiet zurückgestuft.
Schadenspotenzial	In der Wohnzone sind keine sensiblen Bauten und Anlagen wie Schulen, Spitäler oder Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Die Gefahrensituation ändert sich nur geringfügig. Das bestehende Gebäude mit der Autowaschanlage ist von der Erhöhung der Gefahrenstufe nicht betroffen. Der unbebaute südliche Teil des Grundstücks liegt weiterhin im gelben Gefahrengebiet. Eine allfällige Hauptbaute kann somit ausserhalb des blauen Gefahrengebiets erstellt werden.
Lage der Bauzone	Die Bauzone befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsgebietes in der Nähe des Bahnhofs Weier-Affoltern.
Alternativstandorte	Die Fläche im blauen Gefahrengebiet ist bereits teilweise überbaut. Nördlich auf dem Grundstück steht eine Autowaschanlage inklusive Zufahrt und Abstellplätzen für die benachbarte Autogarage. Daher besteht kein Alternativstandort und eine Auszonung kommt somit nicht in Frage.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Bei der Planung von Neu- und Umbauten im blauen Gefahrenbereich sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe Bauen in Gefahrengebieten zu beachten. Für die Bewilligung von Bauprojekten in diesem Bereich sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen. Angesichts von Umfang und Lage des betroffenen Bereichs, welche sich auf die Fläche im Bereich der nordwestlichen Ecke des Grundstücks beschränkt, sowie der geringen Intensität der Überflutungsereignisse kann davon ausgegangen werden, dass Schutzmassnahmen technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können.
Beschluss Gemeinde	Die Parzelle war bereits vor der Publikation der neuen Gefahrenkarte von blauem Gefahrengebiet betroffen. Der Umfang des betroffenen Bereichs verändert sich nun geringfügig, was aber an der grundsätzlichen Beurteilung der Bauzone nichts ändert. Das Gebiet kann in der Bauzone belassen werden. Eine Auszonung ist aufgrund der Grösse des betroffenen Bereichs und der Lage der Bauzone nicht zweckmässig.

Parzelle Nr. 648

Planausschnitt	
Naturgefahr(en)	▪ Blaues Gefahrengbiet: Überschwemmungen – Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit – Im Bereich der Kreuzung (Gewerbstrasse) im Südosten des Grundstücks zusätzliche Bereiche mit Gefahrenindex Ü4; Überschwemmung von mittlerer Intensität bei geringer Wahrscheinlichkeit, und Ü6, Überschwemmung von mittlerer Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit.
Nutzung	Dorfgewerbezone (DG3)
Ereigniskataster	Kein Eintrag
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Der sich in der Bauzone befindende Teil des Grundstücks liegt vollständig im gelben Gefahrengbiet, östlich und südlich befinden sich Teile des Grundstücks im Blauen Gefahrengbiet. An das Grundstück grenzt kein rotes Gefahrengbiet an.
Schadenspotenzial	In der Dorfgewerbezone sind öffentliche Nutzungen zwar grundsätzlich erlaubt, es werden jedoch keine sensiblen Bauten und Anlagen (Schule, Spital usw.) vorgesehen. In der Dorfgewerbezone sind im Vergleich zur Dorfzone auch grössere Gewerbebauten zulässig. Der Bauzonenbereich im blauen Gefahrengbiet beschränkt sich auf die östlichen und südlichen Randbereiche des Grundstücks, welche teilweise bereits durch die Erschliessung beansprucht werden und wo sich die bestehenden Hochbauten befinden. Auf dem Grundstück befindet sich bereits seit über 50 Jahren ein Tanklager. Diese Nutzung wird aufgrund der möglichen Folgeschäden (Lagerung von Treibstoffen) als sensibel betrachtet, ein Teil der Fläche lag aber bereits in der bisherigen Gefahrenkarte im blauen Gefahrengbiet. Zwar könnte eine Hauptbaute problemlos ausserhalb des blauen Gefahrengbiets erstellt werden, allerdings wird die Bebaubarkeit der nördlichen Grundstücksfläche durch den Waldabstand stark eingeschränkt.

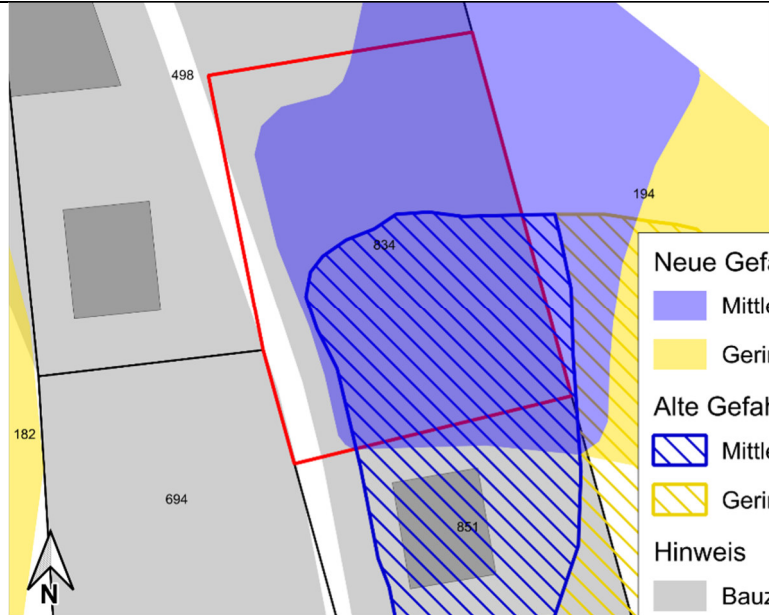
Lage der Bauzone	Die Dorfgewerbezone befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Affoltern-Weier und verfügt im Westen des Grundstücks über ein Stumpfgleis. Westlich grenzt die Bauzone an die Dorfzone 2, südlich ist ebenfalls die Dorfgewerbezone D3 definiert. Im Osten (Landwirtschaftszone) und Norden (Wald) Grenzt das Grundstück an Nichtbauzone.
Alternativstandorte	Das Grundstück weist zwar nur kleinere Hochbauten am südlichen Parzellenrand auf, die Grundstücksfläche wird jedoch seit über 50 Jahren als unterirdisches Tanklager genutzt. Das jüngste Baugesuch wurde im August 2025 bewilligt, Gegenstand war die Erhöhung des Tanklagerdachs (bestehendes Gebäude Nr. 5a). Der Waldabstand schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks (Hochbauten) im nördlichen Bereich erheblich ein.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Bei Neu- und Umbauten im blauen Gefahrengebiet sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Bauen in Gefahrengebieten» zu beachten. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der Lage des betroffenen Bereichs ist davon auszugehen, dass die im Baubewilligungsverfahren zu bestimmenden Schutzmassnahmen technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können.
Beschluss Gemeinde	Teile im Süden und Westen des Grundstücks befanden sich bereits vor der Überarbeitung der Gefahrenkarte im blauen Gefahrengebiet. In der Überarbeitung wurde das blaue Gefahrengebiet auf seiner gesamten Breite um rund 335 m² erweitert, im Bereich des bestehenden Gebäudes «Gewerbstrasse 5» fallen jedoch gleichzeitig rund 242 m² vom blauen ins gelbe Gefahrengebiet. Der Umfang des betroffenen Bereichs verändert sich nur geringfügig, was aber an der grundsätzlichen Beurteilung der Bauzone nichts ändert. Das Gebiet kann in der Bauzone belassen werden. Eine Auszonung ist aufgrund der bestehenden Nutzung, sowie auch der Grösse und Randlage des betroffenen Bereichs innerhalb des Grundstücks und der gut erschlossenen Lage der Bauzone nicht zweckmässig.

Parzelle Nr. 810

Planausschnitt	
Naturgefahr(en)	▪ Blaues Gefahrenggebiet: Überschwemmungen – Gefahrenindex Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit
Nutzung	Dorfzone D2
Ereigniskataster	Prozessraum Naturereignis: Wasser, erwiesen ▪ Erhebung an Ort und Stelle, 25.06.2021, ohne Schäden vor Ort ▪ Östlicher Teil des Grundstücks betroffen Zusätzlich Prozessraum Naturereignis: Wasser, vermutet ▪ Rekonstruktion Ereignis aus dem Jahr 2005, ohne Schäden vor Ort ▪ Nur nördliche Teilfläche entlang der Affolternstrasse betroffen
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Der östliche Teil des Grundstücks liegt vorwiegend im blauen Gefahrenggebiet, westlich davon ist ein schmaler Streifen (ca. 3 m) als gelbes Gefahrenggebiet ausgewiesen. Kein rotes Gefahrenggebiet angrenzend.
Schadenspotenzial	In der Dorfzone sind vielfältige und teilweise intensive Nutzungen zulässig, namentlich Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Im betroffenen Bereich sind jedoch keine sensiblen Bauten und Anlagen wie Schulen, Spitäler oder Pflegeeinrichtungen vorgesehen. Der überbaute Parzellenteil befindet sich neu im blauen Gefahrenggebiet, der unüberbaute Bereich wird vom blauen Gefahrenggebiet zurückgestuft und befindet sich so teilweise im gelben Gefahrenggebiet, zu einem grossen Teil jedoch neu ausserhalb des Gefahrenggebiets, was das Schadenspotenzial an einer allfälligen Überbauung stark reduziert.
Lage der Bauzone	Das Grundstück befindet sich an der Affolternstrasse und ist dreiseitig von der Dorfzone umgeben. Südlich grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone.

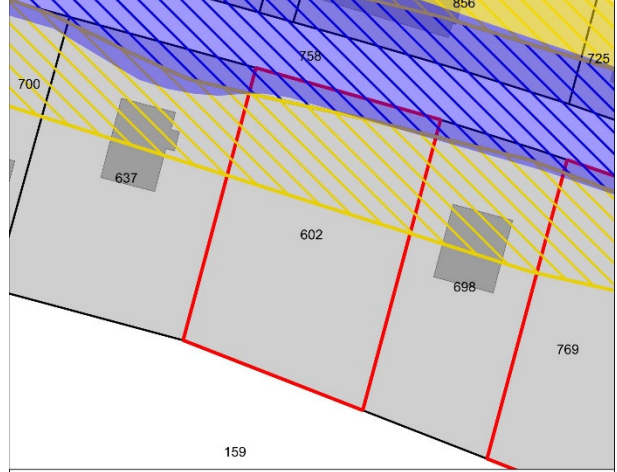
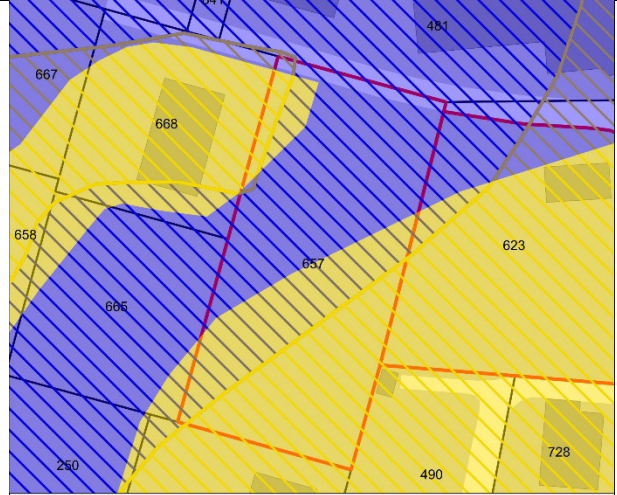
Alternativ-standorte	Bei der betroffenen Parzelle handelt es sich um einen unüberbauten Teil der Dorfzone, respektive um ein grosses Grundstück, welches nur teilweise bebaut ist. Bezüglich der Wahrnehmung vor Ort ist die Baulücke nicht direkt als solche erkennbar, da die entsprechende Fläche als Garten und für die Erschliessung genutzt wird. Alternativstandorte bzw. die Auszonung der unbebauten Fläche, welche zwischen den östlich und westlich gelegenen Dorfzonen liegt, ist nicht sinnvoll, insbesondere da die überarbeitete Gefahrenkarte nicht mehr den unbebauten westlichen Teil des Grundstücks, sondern neu der bereits bebaute östliche Teil der blauen Gefahrenstufe zuweist. Auf den unbebauten Teil entstand durch die Überarbeitung somit eine bessere Ausgangslage für eine Überbauung.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Da der unüberbaute Bereich des Grundstücks neu ausserhalb des blauen Gefahrengiets liegt, sind für eine Überbauung dieses Bereichs keine besonderen Massnahmen aufgrund der blauen Gefahrenstufe erforderlich. Bei Neu- und Umbauten innerhalb des blauen Gefahrengiets sind hingegen die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Bauen in Gefahrengieten» zu beachten. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der Lage des betroffenen Bereichs sowie der bestehenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass allfällige Schutzmassnahmen technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können.
Beschluss Gemeinde	Das Grundstück kann in der Bauzone belassen werden, da grösstenteils der bebaute Bereich des Grundstücks neu vom blauen Gefahrengiet betroffen ist. Auf dem unbebauten Bereich, welcher grundsätzlich für eine Auszonung in Frage kommen würde, verbessert sich die Gefahrensituation dagegen sogar wesentlich.

Parzelle Nr. 834

Planausschnitt	 Neue Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Alte Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Hinweis - Bauzone
Naturefah(r)en	- Blaues Gefahrenggebiet: Rutschung - Gefahrenindex HM5: Hangmuren von mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretungswahrscheinlichkeit
Nutzung	Wohnzone W2
Ereigniskataster	Kein Eintrag
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Gefahrenstufe	Das Grundstück befindet sich neu fast gänzlich im blauen Gefahrenggebiet. Auf dem Grundstück ist kein gelbes oder rotes Gefahrenggebiet vorhanden.
Schadenspotenzial	Die Bauzone ist dem Wohnen vorbehalten und sieht keine sensiblen Bauten und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Somit ist auf dem Grundstück auf längerfristig ausschliesslich nichtsensible Wohnnutzung vorgesehen.
Lage der Bauzone	Die Bauzone befindet sich im Weiler Herbrig und wird dreiseitig von der Wohnzone umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone.
Alternativstandorte	Zum Stand der Erhebung der unüberbauten Bauzonen war das Grundstück noch gänzlich unbebaut. Im September 2025 wurde jedoch ein Baugesuch für ein Tiny Haus erteilt, seit der Schnurgerüstabnahme gilt das Grundstück nicht mehr als unüberbaut.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Die Lage im blauen Gefahrenggebiet wurde im Baugesuch aus dem Jahr 2025 bereits berücksichtigt. Das Gebäude befindet sich in einem Bereich, der bereits damals zumindest teilweise dem blauen Gefahrenggebiet zugewiesen war. Die Machbarkeit und Verträglichkeit der erforderlichen Schutzmassnahmen wurden damit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bereits positiv beurteilt. Derzeit ist im nördlichen Teil der Parzelle keine Bebauung vorgesehen. Sollte künftig dennoch eine Bebauung innerhalb des blauen Gefahrenggebiets geplant werden, sind die Einschränkungen und Auflagen gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Bauen in Gefahrenggebieten» zu beachten. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der bereits erfolgten Beurteilung im Baugesuch 2025 sowie der konkreten Lage des betroffenen Bereichs kann davon ausgegangen werden, dass allfällige Schutzmassnahmen auch bei einer zukünftigen Bebauung technisch machbar sind und räumlich verträglich umgesetzt werden können.
Beschluss Gemeinde	Das Grundstück gilt seit der Schnurgerüstabnahme des Neubaus (Tiny Haus) nicht mehr als unüberbaut und verbleibt in der Bauzone (W2).

4.2 Bauzonenreserven mit neuer Gefahrenstufe von untergeordneter Bedeutung

Bei einigen Bauzonenreserven sind nur sehr kleinräumige Teilflächen von der Erhöhung der Gefahrenstufe betroffen. Für diese Gebiete ist keine umfassende Interessenabwägung notwendig, da die räumlichen Auswirkungen gering sind. Sie werden in der Folge einer vereinfachten Beurteilung unterzogen.

Interessenabwägung	Gefahrenkarte alt und neu
Parzelle Nr. 602, Dorfzone D2 Veränderung: Aufstufung von 2.4 m² vom gelben ins blaue Gefahrengebiet, gleichzeitig Abstufung von 6.3 m² vom blauen ins gelbe Gefahrengebiet. Hinweis: Die Fläche, in welcher die Gefahrenstufe erhöht wird, liegt im Gewässerraum. Allgemein wird die Bebaubarkeit des Grundstücks durch den eingedolten Bach mit festgelegtem Gewässerraum bereits stark eingeschränkt. Aufgrund des geringen Umfangs und der gesamthaft betrachtet sogar leichten Verbesserung der Gefahrensituation wird auf eine detaillierte Interessenabwägung verzichtet. Beschluss Gemeinde: Keine Massnahme, Grundstück bleibt in der Bauzone (Dorfzone 2).	 Neue Gefahrenkarte Alte Gefahrenkarte ■ Mittlere Gefährdung ■ Mittlere Gefährdung ■ Geringe Gefährdung ■ Geringe Gefährdung Hinweis ■ Bauzone
Parzelle Nr. 657, Wohnzone W2 Veränderung: 7.6 m² neu in blauem Gefahrengebiet (bisher gelbes Gefahrengebiet), gleichzeitig jedoch Abstufung von 349.7 m² vom blauen ins gelbe Gefahrengebiet. Aufgrund des geringen Umfangs und gesamthaft betrachtet deutlichen Verbesserung der Gefahrensituation wird auf eine detaillierte Interessenabwägung verzichtet. Beschluss Gemeinde: Keine Massnahme, Grundstück bleibt in der Bauzone (Wohnzone 2)	 Neue Gefahrenkarte Alte Gefahrenkarte ■ Mittlere Gefährdung ■ Mittlere Gefährdung ■ Geringe Gefährdung ■ Geringe Gefährdung Hinweis ■ Bauzone

Interessenabwägung	Gefahrenkarte alt und neu
Parzelle Nr. 769, Dorfzone D2 Veränderung: Eine Fläche von 8.2 m² im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze wird vom bisher gelben Gefahreng Gebiet dem blauen Gefahreng Gebiet zugeteilt. Hinweis: Die Fläche umfasst einen schmalen Streifen (Breite von 30-70cm) und befindet sich sowohl im Gewässerraum als auch innerhalb des Strassenabstandes zur Affolternstrasse. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird dadurch nicht eingeschränkt. Aufgrund des geringen Umfangs und der Lage im Strassenabstand wird auf eine detaillierte Interessenabwägung verzichtet. Beschluss Gemeinde: Das Grundstück wird in der Bauzone (Dorfzone 2) belassen, keine Massnahmen.	Neue Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Alte Gefahrenkarte - Mittlere Gefährdung - Geringe Gefährdung Hinweis - Bauzone

5 Wichtige Änderungen in Gebieten mit sensiblen Nutzungen

Gemäss Art. 6 BauG ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben auch in Gebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrenstufe) sicherzustellen, dass keine Gefahr für Menschen oder erhebliche Sachwerte besteht.

Als sensible Nutzungen gelten gemäss kantonaler Arbeitshilfe insbesondere:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele oder schwer zu evakuierende Personen aufhalten (z.B. Heime, Spitäler, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze);
- Gebäude und Anlagen, bei welchen bereits geringe Einwirkungen erhebliche Schäden verursachen können (z.B. Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und IT-Anlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen);
- Gebäude und Anlagen, bei denen grosse Folgeschäden möglich sind (z.B. Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit gefährlichen Stoffen).

In den folgenden Unterkapiteln wird überprüft, ob durch die neue Gefahrenkarte in der Gemeinde Affoltern i.E. ein erhöhtes Risiko für sensible Nutzungen festgestellt werden kann. Zudem wird geprüft, ob im Rahmen der Ortsplanung Schutzmassnahmen erforderlich sind. Im Fokus stehen dabei die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie andere Zonen, in welchen öffentliche Nutzungen zulässig sind.

5.1 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Nachfolgend werden alle Zonen für öffentliche Nutzungen aufgeführt und bezüglich allfälliger Änderungen der Gefahrensituation geprüft.

Beurteilung	Gefahrenkarte alt und neu
Parzelle Nr. 458 Zonenzweck: Sportplatz, Schule → sensible Nutzungen vorhanden. Bisher: nordwestlich sowie im westlichen Bereich des Sonnrains blaues und gelbes Gefahrenggebiet, nordöstlich schmaler Streifen blaues Gefahrenggebiet entlang der Grundstücksgrenze. Neu: nur noch blaues Gefahrenggebiet entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (schmaler Streifen) mit minimaler Verkleinerung der Fläche im blauen Gefahrenggebiet, Wegfall der nordwestlichen und westlichen blauen und gelben Gefahrenggebiete. Beschluss Gemeinde: Keine Massnahme aufgrund der deutlichen Verbesserung der Gefahrensituation.	 Neue Gefahrenkarte Alte Gefahrenkarte Erhebl. Gefährdung Erhebl. Gefährdung Mittlere Gefährdung Mittlere Gefährdung Geringe Gefährdung Geringe Gefährdung Hinweis Bauzone N
Parzellen Nr. 1, 2, 3, 70, 106 und 325 Zonenzweck: Verwaltung (PN1), Kirche (PN3) Pfarrhaus und Friedhof (PN2, PN70 sowie Teile der PN106 und PN325) → keine klassischen sensiblen Nutzungen vorhanden. Bisher: kein Gefahrenggebiet Neu: ■ Blaues Gefahrenggebiet auf den Parzellen Nr. 106 und 325 (Teile in der Bauzone) bereits in Kapitel 4.1 behandelt. ■ Auf Parzelle Nr. 2 (bestehender Friedhof) ist eine Fläche von 18 m² neu von blauem Gefahrenggebiet (Ü3: Überschwemmung von schwacher Intensität bei hoher Wahrscheinlichkeit) betroffen. Beschluss Gemeinde: ■ PN106 und PN325: Belassen in ZöN gemäss Interessenabwägung in Kapitel 4.1 ■ PN2: Aufgrund der geringen betroffenen Fläche sind keine Massnahmen erforderlich.	 Neue Gefahrenkarte Hinweis Mittlere Gefährdung Bauzone Geringe Gefährdung N

5.2 Dorfzonen mit öffentlichen Nutzungen

Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Affoltern sind in der Dorfzone, sowie der darauf aufbauenden Dorfgewerbezone öffentliche Nutzungen zulässig. Bestehende öffentliche Nutzungen in den Dorfzonen und Dorfgewerbezone werden nachfolgend aufgeführt und bezüglich allfälliger Änderungen der Gefahrensituation geprüft. Zudem wird beurteilt, ob es sich dabei um eine besonders sensible Nutzung handelt.

In den übrigen Dorfzonen und Dorfgewerbezone sind keine neuen öffentlichen Nutzungen geplant.

Beurteilung	Gefahrenkarte alt und neu
Parzelle Nr. 119 + 568 Zone: Dorfzone D2 Öffentliche Nutzung: Öffentlicher Spielplatz bei der Schaukäserei (südlich des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Nr. 568) → sensible Nutzung vorhanden Publikumsintensive Nutzung der Schaukäserei-Gebäude auf den Grundstücken Nr. 119 und 568 → keine sensible Nutzung Bisher: kein Gefahrengebiet Neu: kein Gefahrengebiet Beschluss Gemeinde: Keine Massnahme, da das Gebiet nach wie vor nicht vom Gefahrengebiet betroffen ist.	 Hinweis ■ Bauzone
Parzelle Nr. 120 Zone: Dorfzone (D3) Öffentliche Nutzung: Öffentlicher Parkplatz beim ehemaligen Gasthof → keine sensible Nutzung Bisher: kein Gefahrengebiet Neu: kein Gefahrengebiet Beschluss Gemeinde: Keine Massnahme, da das Gebiet nach wie vor nicht vom Gefahrengebiet betroffen ist und es sich nicht um eine sensible Nutzung handelt.	 Hinweis ■ Bauzone

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Die Anpassung der Gefahrenkarte im Zonenplan der Gemeinde Affoltern erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG. Der Zonenplan und der Schutzplan ersetzen die bisherigen Zonenpläne aus der Ortsplanungsrevision 2015 / 2017

Es werden nur die Gefahrengebiete aktualisiert, an den Gewässerräumen und den Nutzungszonen wird nichts geändert.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 13. August bis zum 11. September statt. In diesem Zeitraum liegen die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Affoltern i. E. auf und interessierte Personen haben die Möglichkeit, die Planungsunterlagen einzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Der Zeitpunkt der Auflage wurde am 13. August 2026 im amtlichen Anzeiger publiziert.

6.3 Vorprüfung

[folgt]

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

[folgt]

6.5 Genehmigung

[folgt]