

VERFÜGUNG

vom 7. Juli 2004

Ottenbach. Nutzungsplanung (Zonenplan / Bau- und Zonenordnung, Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 936/1996 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Ottenbach genehmigt. Am 16. Dezember 2003 beschloss die Gemeindeversammlung Ottenbach eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Februar 2004 ein Rekurs eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 29. März 2004 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 24. März 2004 ersucht der Gemeinderat Ottenbach um Genehmigung der Vorlage.

Der Rekurs betrifft die Zuweisung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 360 und 361 im Gebiet Bachdolen zur Wohnzone W2a und Freihaltezone sowie die Teilrevision des Waldabstandslinienplanes im Gebiet Tobelbach. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren der übrigen Teile der Nutzungsplanung. Die Umzonungen im Gebiet Bachdolen und die Neufestsetzung der Waldabstandlinie im Gebiet Tobelbach sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die auf der Grundlage des kooperativen Planungsprozesses „Agenda Läubigs Ottebach“ und des darauf erarbeiteten Siedlungsentwicklungskonzeptes vorgenommenen Umzonungen in den Gebieten Steinernstrasse, Garage Herzog und Rickenbacherstrasse sind sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Bedeutung. Diese Umzonungen werden im Lichte von Art. 15 RPG und § 47 PBG sowie im Sinne von § 5 PBG als genehmigungsfähig beurteilt.

Zur Förderung der gewünschten Siedlungsentwicklung auf der Grundlage der „Agenda Läubigs Ottebach“ sollen die Reservezone und ein Teil der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse mit einer Fläche von ca. 32'300 m² der Wohnzone für ca. 270 Einwohner und 30 Arbeitsplätze zugewiesen werden. Damit an dieser empfin-

lichen und gut einsehbaren Hanglage den hohen Anforderungen an eine gute Gestaltung der Wohnüberbauung genügend Rechnung tragen kann, wird mit der Umzonung eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan festgelegt und die Bau- und Zonenordnung durch die im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss §§ 83 ff. PBG sicherzustellenden raumplanerischen Anliegen ergänzt.

Die Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung des Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass nach Art. 15 RPG nur Baulandreserven für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgeschieden werden können. Nach den uns zur Verfügung stehenden Daten der Bauzonenstatistik 1981 - 2002 verfügt die Gemeinde Ottenbach über eine unüberbaute Fläche in den Wohn- und Mischzonen von 7.8 ha (Stand 2002). Der jährliche Durchschnittsverbrauch 1988 - 2002 liegt bei rund 0.4 ha (15-Jahresverbrauch). Nach der Trendmethode ergibt dies eine theoretische Baulandreserve von rund 20 Jahren. Damit weist die Gemeinde Ottenbach im Lichte der einschlägigen Bestimmungen über die Dimensionierung der Bauzonen (Art. 15 RPG) grundsätzlich ausreichende Kapazitäten für den voraussichtlichen Bedarf aus.

Im Zusammenhang mit der Bemessung der Baulandreserve nach Art. 15 lit. b RPG ist gemäss Rechtsprechung und Lehre eine umfassende Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Interessen vorzunehmen. Bei der fraglichen Fläche handelt es sich um ein zentral gelegenes, für eine Überbauung gut geeignetes Gebiet, das den Entwicklungszielen der „Agenda Läbigs Ottebach“ entspricht. Danach soll eine auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur sowie die bestehende Infrastruktur abgestimmte Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die im Sinne der Gestaltungsgrundsätze nach § 18 PBG eine zweckmässige Gesamtentwicklung gewährleistet. Zudem soll mit der Pflicht zum Gestaltungsplan zielgerichtet auf eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung Einfluss genommen werden. Aus diesen raumplanerischen Überlegungen kann der Umzonung der Reservezone und eines Teils der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse in die Wohnzone zugestimmt werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die Neufestsetzung des Zonenplanes 1:5000 und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse. Der Bericht nach Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Ottenbach am 16. Dezember 2003 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung (Neufestsetzung des Zonenplanes und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse) wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.
- II. Die Umzonungen im Gebiet Bachdolen und die Neufestsetzung der Waldabstandslinie im Gebiet Tobelbach werden infolge eines Rekurses einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. Juli 2004
040675/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

