Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Ingesa AG
An
Vis
E 16. Aug. 2019
Kopie an:
dele. sell
plan

Nr. 0586 / 19

vom 14. August 2019

Referenz-Nr.: ARES-BBJDUH / ARE 19-0586

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Kommunale Nutzungsplanung; Umsetzung «wichtige Freiräume» im Ergänzungsplan Kernzone I und Aufzonung Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO - Nichtgenehmigung

Gemeinde **Stammheim**

Massgebende Unterlagen
- Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss Festsetzung vom 19. Juni 2018
- Ergänzungsplan Kernzone I vom 6. Juli 2017
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Festsetzung vom 19. Juni 2018
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Festsetzung vom 19. Juni 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die heute rechtsgültige BZO der damaligen Gemeinde Unterstammheim stammt aus dem Jahr 1996. Die Revision der BZO hat zum Ziel, eine massvolle Entwicklung der Gemeinde im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung zu ermöglichen. Im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung nach innen soll zusätzlicher Wohnraum durch die bessere Nutzung und Belichtung der Dachgeschosse geschaffen werden. Dabei soll dem Schutz des überkommunalen Ortsbildes und der Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten besondere Beachtung geschenkt werden.

Gemäss Vertrag über den Zusammenschluss der politischen Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen hat die neue Gemeinde Stammheim bis spätestens 2022 eine BZO für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen. Die Revision der BZO wird als Übergangslösung bis spätestens 2023 gültig sein.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung der damaligen Gemeinde Unterstammheim setzte mit Beschluss vom 19. Juni 2018 eine Revision der BZO fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 2. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. September 2018 ersuchte der Gemeinderat Unterstammheim um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Revision der BZO wurde auch die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans «Underi Breitlen» festgesetzt. Diese Vorlage wird in einer separaten Verfügung abgehandelt.

Aufteilung der Genehmigung

Anlässlich des Ortsplanungsgesprächs vom 11. Dezember 2018 teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) der damaligen Gemeinde Unterstammheim mit, dass das ARE Teile der Revision der BZO als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Davon betroffen sind die Grundmasse der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO und der Ergänzungsplan Kernzone I betreffend Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss dem mit BDV Nr. 674/2001 festgesetzten Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI).

Aufgrund der bevorstehenden Gemeindefusion wurde entschieden, die Vorlage mit Ausnahme der strittigen Teile zu genehmigen (vgl. Baudirektionsverfügung Nr. 1319/18 vom 3. Januar 2019 betreffend teilweise Genehmigung der Revision BZO) und die Rechtmässigkeit von Art. 25 BZO und die Streichung der «wichtigen Freiräume» im Ergänzungsplan Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli in einem separaten Verfahren zu beurteilen.

Gegenstand der vorliegenden Verfügung sind somit die Grundmasse in Art. 25 BZO für die Gewerbezone und der Ergänzungsplan Kernzone I betreffend der «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971, 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209, 4176 im Gebiet Höfli.

Anhörung

Die Gemeinde Stammheim wurde mit Schreiben der Baudirektion vom 12. Februar 2019 angehört. Der Gemeinderat Stammheim nahm mit Schreiben vom 29. März 2019 zur beabsichtigten Nichtgenehmigung Stellung. Er teilt die Auffassung der Baudirektion, wonach die von der Gemeindeversammlung Unterstammheim beschlossene Aufzonung der Gewerbezone nicht genehmigungsfähig sei und die fehlende Umsetzung der «wichtigen Freiräume» einer zeitnahen Nachfolgeregelung im Rahmen der neuen BZO für das gesamte Gemeindegebiet Stammheim bedürfe.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

In der Gewerbezone werden die gemäss rechtskräftiger BZO 1996 massgebende Baumassenziffer von 3.5 m^3/m^2 auf 5.0 m^3/m^2 bzw. Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m erhöht sowie die maximale Gebäudelänge von 50 m aufgehoben und neben Satteldächer auch Flachdächer zugelassen. Auf eine nutzungsplanerische Umsetzung der «wichtigen Freiräume», wie sie als Schutzanliegen im KOBI verzeichnet sind, wurde verzichtet.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den im Rahmen der kantonalen Vorprüfungen vom 3. Oktober 2012, 11. November 2014 und 19. Januar 2018 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

An der Gemeindeversammlung Unterstammheim vom 19. Juni 2018 wurden zwei Änderungsanträge angenommen, die im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans und zu den im KOBI für die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes bezeichneten «wichtigen Freiräume» stehen.

Aufzonung Gewerbezone

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden in der Gewerbezone die gemäss rechtskräftiger BZO 1996 massgebende Baumassenziffer von 3.5 m^3/m^2 auf 5.0 m^3/m^2 bzw. die Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m erhöht sowie die Gebäudelänge von 50 m aufgehoben und Flachdächer zugelassen (vgl. Grundmasse in Art. 25 BZO).

Die massive Erhöhung der zulässigen Bauvolumen gemäss den Grundmassen in Art. 25 BZO stehen im Widerspruch zu den Vorgaben des regionalen Richtplans, welche als Richtwert für Gebiete mit mittlerer Dichte eine Baumassenziffer von 2 bis 2.5 m^3/m^2 vorgibt. Die Aufzonung widerspricht der übergeordneten Richtplanung (§ 16 PBG). Die so ausgestaltete Gewerbezone vermag sich nicht ins Siedlungsgefüge einzuordnen und würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Die Aufzonung der Gewerbezone gemäss den Grundmassen in Art. 25 BZO ist somit nicht genehmigungsfähig.

Umsetzung «wichtige Freiräume»

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden die gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I gemäss Vorlage von Gemeindeversammlung eingetragenen «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli ersatzlos aus dem Ergänzungsplan Kernzone I gestrichen.

Durch die Anordnung der Bebauung entlang der Erschliessungsachsen im Dorfkern von Unterstammheim sind in den Gebieten Chällhof unterhalb des Kirchenbezirkes und Höfli südwestlich des Gemeindehausplatzes noch zwei grössere zusammenhängende Grünbereiche mit Wiesen und Obstbäumen erhalten geblieben. Diese «wichtigen Freiräume» sind für die Ablesbarkeit und den Charakter des Bebauungsmusters sowie den Sichtbezug zu den Rebbergen, als dominantes Landschaftselement und wichtiger Ortsbildhintergrund, von grosser Bedeutung. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Qualität und als strukturierende Freiräume und wichtiger Bestandteil der ursprünglichen gewachsenen Siedlungsanlage in ihrer traditionellen Nutzung zu bewahren. Der Verzicht auf Festlegung von «wichtigen Freiräume», wie sie als Schutzanliegen im KOBI verzeichnet sind, ist nicht genehmigungsfähig. Die im Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung Unterstammheim dokumentierte Interessenabwägung vermag den Verzicht auf eine entsprechende Festlegung nicht zu rechtfertigen.

C. Ergebnis

Die Aufzonung der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO und der Ergänzungsplan Kernzone I betreffend die «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli erweisen sich im Ergebnis als nicht recht- und zweckmässig und können nicht genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn

der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Grundmasse in Art. 25 BZO bedarf keiner zwingenden Nachfolgeregelung. Die Gemeinde Stammheim wird eingeladen, im Rahmen der Publikation Hinweise anzubringen, ob sie innert Frist eine Nachfolgeregelung treffen wird, oder ob die bisherigen Grundmassbestimmungen weiterhin Gültigkeit haben. Wird keine Nachfolgeregelung getroffen, handelt es sich um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv I bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung des Ergänzungsplans Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli betreffend Umsetzung der «wichtigen Freiräume» bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv II). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv II eine Nachfolgeregelung zu treffen, die der Umsetzung der Schutzziele des KOBI hinreichend Rechnung trägt.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die nicht genehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgte Aufzonung der Gewerbezone gemäss Art. 25 BZO, welche die Gemeindeversammlung Unterstammheim mit Beschluss vom 19. Juni 2018 festgesetzt hat, wird nicht genehmigt.

II. Der Ergänzungsplan Kernzone I betreffend Umsetzung der «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli, welche die Gemeindeversammlung Unterstammheim mit Beschluss vom 19. Juni 2018 festgesetzt hat, wird nicht genehmigt (zwingende Nachfolgeregelung notwendig).

III. Es wird festgestellt, dass für die Grundstücke gemäss Dispositiv II die planungsrechtliche Baureife bis zum Vorliegen einer genehmigten Nachfolgeregelung fehlt.

IV. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Die Gemeinde wird eingeladen

- Dispositiv I bis IV sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- die BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;
- Im Rahmen der Publikation Hinweise anzubringen, ob für die unter Dispositiv I aufgeführten Planungsbestandteile eine Nachfolgeregelung getroffen wird.
- für die unter Dispositiv II aufgeführten Planungsbestandteile eine Nachfolgeregelung zu treffen.

VIII. Mitteilung an

- Gemeinde Stammheim
- Verwaltungsgericht
- Baurekursgericht
- Amt für Raumentwicklung
- Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

M. Neuko
13.8.19

VERSENDET AM 14. AUG. 2019