Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0924 / 19

vom 6. August 2019

Referenz-Nr.: ARES-BD9FR5 / ARE 19-0924

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

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung Weiler Neubrunn – Nichtgenehmigung

Gemeinde **Turbenthal**

Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Neubrunn 1:2000 vom 19. Dezember 2018
- Protokoll der Gemeindeversammlung Turbenthal vom 3. Februar 2014 mit Beschluss zur Erweiterung der Kernzone Neubrunn

Sachverhalt

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Turbenthal setzte im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung mit Beschluss vom 3. Februar 2014 die Einzonung «Weiler Neubrunn» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. April 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die von der Gemeindeversammlung Turbenthal am 3. Februar 2014 festgesetzte Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit BDV Nr. 140/14 vom 20. November 2014 teilweise genehmigt. Im Weiler Neubrunn sah sie unter anderem die Einzonung einer Teilfläche von ca. 900 m^2 vor.

Zwischenzeitlich trat die Revision des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 am 1. Mai 2014 in Kraft, womit die Einzonung von den Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG) betroffen war und entsprechend von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wurde.

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich nahmen am 17. Juni 2012 die in Form der allgemeinen Anregung unterbreitete Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) an.

Nach Massgabe des Kreisschreibens der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 zur Kulturlandinitiative, musste in der Folge die Einzonung «Weiler Neubrunn» im Rahmen der zweiten Teilgenehmigung mit BDV Nr. 2208/15 vom 20. März 2016 erneut einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Mit Beschluss des Gemeinderates Turbenthal vom 14. Januar 2019 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung

Die Beurteilung der Genehmigungsunterlagen ergab, dass die Einzonungsvorlage «Weiler Neubrunn» nicht genehmigungsfähig ist.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2019 wurde die Gemeinde Turbenthal zur Anhörung eingeladen. Der Gemeinderat nahm mit Beschluss vom 11. Juni 2019 dahingehend Stellung, als

die gestützt auf die Erwägungen des Amtes für Raumentwicklung in Aussicht gestellte Nichtgenehmigung der Einzonung «Weiler Neubrunn» akzeptiert wird.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Gegenstand dieser Nichtgenehmigung ist die Einzonung einer Teilfläche von rund 900 m^2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1923 im Weiler Neubrunn von der Landwirtschaftszone in die Kernzone. Der Antrag wurde mit der Erweiterung der Kernzone auf das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 763 auf Grundstück Kat.-Nr. 1923 begründet.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Der Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend die Einzonung «Weiler Neubrunn» wurde wie erwähnt kurz vor Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 und vor Inkrafttreten des daran angepassten kantonalen Richtplans 2015, wie er am 29. April 2015 durch den Bundesrat genehmigt wurde, gefasst. Die für die Beurteilung der Vorlage wesentlichen und ein gewichtiges öffentliches Interesse konkretisierenden Rechtsänderungen traten somit während des Planungsverfahrens ein, welches mit dem Erlass der konstitutiven Genehmigung abgeschlossen wird (vgl. § 5 Abs. 2 PBG). Im Rahmen der Genehmigung ist demnach auf das neue Recht und gestützt darauf auf den angepassten Richtplan abzustellen.

Da die Einzonung im Weiler Neubrunn auf Antrag des Grundeigentümers an der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, fand diesbezüglich keine kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung statt.

Gemäss kantonalem Richtplan können bestehende Kleinsiedlungen zur Erhaltung einer Kernzone zugewiesen werden (vgl. kantonaler Richtplan, Beschluss des Kantonsrates [Festsetzung], Stand 18. September 2015, Pt. 2.2.2). Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 Raumplanungsverordnung; RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig.

Die Voraussetzung für die Schaffung von entsprechenden Weilern im kantonalen Richtplan stimmen überein mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 33 RPV; statt vieler: BGE 119 Ia 300).

Die Vorschriften für die Kernzone lassen Neubauten im Weiler Neubrunn gemäss Art. 5 und 9 BZO grundsätzlich zu. Die Einzonung im Weiler Neubrunn ist demnach nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden. Eine Zuweisung von Grundstücken in eine nicht bundesrechtskonform ausgestaltete, altrechtliche Weilerzone ist nicht konform mit der übergeordneten Richtplanung (§ 16 PBG).

C. Ergebnis

Die Einzonung des Teilgrundstückes Kat.-Nr. 1923 im Weiler Neubrunn erweist sich im Ergebnis nicht als rechtmässig und kann nicht genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinde Turbenthal ist 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). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amtes wegen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung «Weiler Neubrunn» ist keiner Nachfolgeregelung zugängig (Dispositiv I). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Nichtgenehmigungsentscheid von der Gemeinde Turbenthal zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit der nichtgenehmigte Inhalt eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellt.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Einzonung des Teilgrundstückes Kat.-Nr. 1923 im Weiler Neubrunn, welche die Gemeindeversammlung Turbenthal mit Beschluss vom 3. Februar 2014 festgesetzt hat, wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).

II. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

III. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen

- Dispositiv I bis II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- 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.

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Florahof 5a, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

Baudirektion

2.8.19

Kanton Zürich
Amtsblatt

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH - 25.10.2019
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000449
Kanton: ZH

Publizierende Stelle:
Gemeinde Turbenthal, Tösstalstrasse 56, 8488 Turbenthal

Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8488 Turbenthal
Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Turbenthal an der Gemeindeversammlung vom 3. Februar 2014 genehmigt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 0924 / 19 vom 6. August 2019 den letzten noch ausstehenden Teil der Revision, die Einzonung eines Teilgrundstückes im Weiler Neubrunn, nicht genehmigt. Der Entscheid wurde in den amtlichen Publikationsorganen am 23. August 2019 bekannt gemacht.
Beschluss-/Verfügungsnummer: 0924/19
Beschluss-/Verfügungsdatum: 06.08.2019

Gerichtliche Entscheidinstanz:
Baurekursgericht des Kantons Zürich

Rechtliche Hinweise:
Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 02. Oktober 2019 ist kein Rechtmittel ergriffen worden. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:
Gemeinderat Turbenthal
Tösstalstrasse 56
8488 Turbenthal