



Verlängerung Planungszone «Zentrum» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:2'000 zur Planungszone «Zentrum» vom 8. November 2022
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 8. November 2022

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 0088/20 vom 14. April 2020 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Zentrum» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Mit Beschluss vom 8. November 2022 beantragt der Gemeinderat Hedingen bei der Baudirektion die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Zentrum» für die Dauer von zwei Jahren bis zum 14. April 2025 (§ 346 Abs. 3 PBG). Mit dieser beantragten Verlängerung werden zusätzlich auch die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 685 und 2647 zugunsten einer besseren räumlichen Gesamtlösung in den Geltungsbereich der Planungszone aufgenommen. Mit der Verlängerung der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Anlass und Begründung der erweiterten Planungszone Die tragfähigsten Lösungsansätze aus der Testplanung «Zentrum Hedingen» (Schlussbericht vom 14. Februar 2022) sollen in einem Richtprojekt gebündelt und anschliessend mit einem geeigneten Planungsinstrument gesichert werden. Dies erfordert zusätzliche Klärungen im Bereich Städtebau, Verkehr, Freiraum und Gewässerraum.

Es hat sich auch gezeigt, dass der Übergang zur Industriezone für die Entwicklung des Zentrums wichtig ist und daher den Einbezug der zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 685 und 2647 erfordert. Die betroffenen zwei Grundeigentümer wurden in den Planungsprozess eingebunden.

Um den kooperativen Planungsprozess fortsetzen zu können, braucht es mehr Zeit.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb



deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG). Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG).

Mit der Zentrumsentwicklung strebt die Gemeinde eine Aufwertung und Belebung des Ortskerns an. Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Hedingen wurde das Zentrum als wichtiges Entwicklungsgebiet definiert. Gemäss dem regionalen Richtplan sind Gebiete um die S-Bahnstationen als gut gestaltete und vielfältig genutzte Wohn- und Arbeitsschwerpunkte auszubilden und eine hohe bauliche Dichte ist anzustreben. Die Entwicklung der Ideenstudien hat aufgrund von Corona erhebliche Verzögerungen erfahren. Es konnten während dieser Zeit nur eingeschränkt Sitzungen mit allen betroffenen Eigentümern stattfinden.

Der Perimeter umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 685, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547, 2549 und 2647. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig. Insbesondere der Einbezug der Grundstücke Kat. Nrn. 685 und 2647 ist aufgrund der Ergebnisse der Testplanungen plausibel. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass der Übergang zwischen dem Dorfzentrum und dem angrenzenden Industrieareal mit grossvolumigen Gebäuden ortsbaulich und räumlich wichtig ist und den Einbezug der zwei Grundstücke Kat. Nrn. 685 und 2647 nördlich der Hinteren Bahnhofstrasse erfordert.

Mit der Verlängerung der Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um weitere fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Verlängerung der Planungszone gesichert werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag des Gemeinderats Hedingen vom 8. November 2022 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Zentrum» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0088/2020 vom 14. April 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Zentrum» (Gemeinde Hedingen) für die Grundstücke Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 685, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547, 2549 und 2647 gemäss Situationsplan Mst. 1:2'000 vom 8. November 2022 wird um zwei Jahre bis 14. April 2025 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 8. November 2022 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hedingen, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- III. 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 Rekurschrift 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Hedingen den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 8. November 2022 / Situationsplan vom 8. November 2022) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Hedingen wird eingeladen
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 8. November 2022 / Situationsplan vom 8. November 2022) aufzulegen.



VI. Mitteilung an

- Gemeinde Hedingen (unter Beilage von einem Plan)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von einem Plan)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 17. FEB. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Planungszone Zentrum - Verlängerung und Erweiterung

Parzellen Nr. 491, 494, 496 - 499, 685, 687 - 690, 697 - 699, 701, 703, 704, 706 - 708, 1756, 1762, 1763, 1823 - 1826, 2151, 2161, 2164 - 2167, 2177, 2233 - 2235, 2546, 2547, 2549, 2647

1 : 2'000

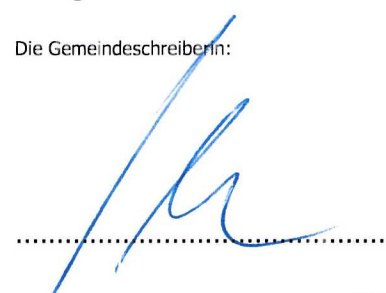
Vom Gemeinderat beantragt am 14. Januar 2020
Von der Baudirektion festgesetzt am 14. April 2020

Verlängerung/Erweiterung vom Gemeinderat beantragt am

Der Gemeindepräsident:

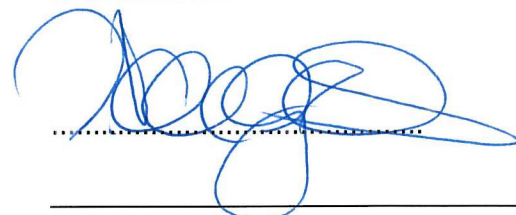
Die Gemeindegemeinschaft:





Von der Baudirektion festgesetzt am 16. Feb. 2023

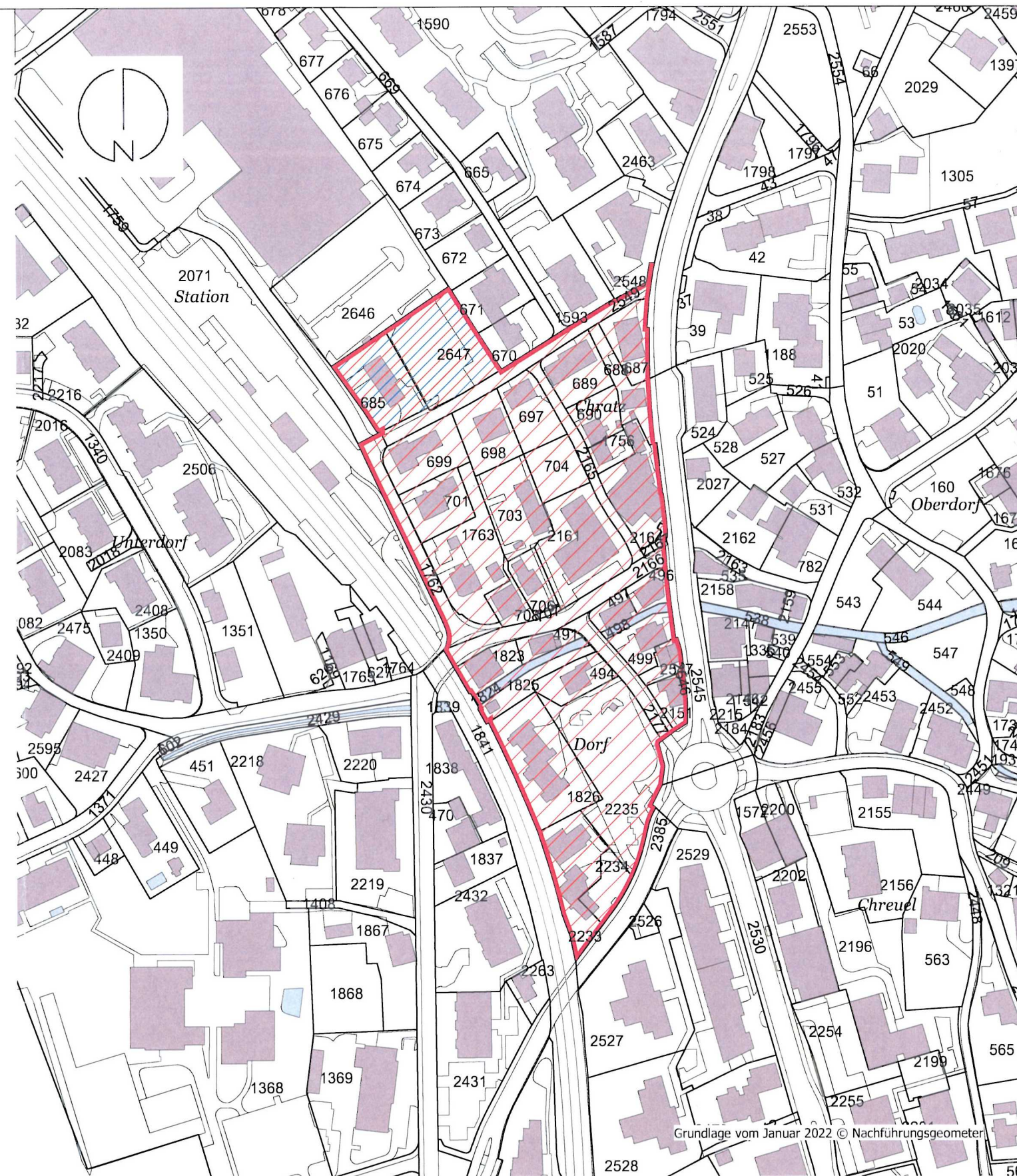
Für die Baudirektion:



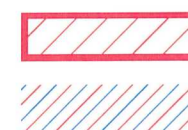
BDV Nr. 0088/20

.....0.8. NOV. 2022.....

BDV Nr. 1194/22



Genehmigungsinhalt



Planungszone

Erweiterung Planungszone

Auftr.-Nr.: 11.6403

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: AAD

Plandatum: 23.09.22

Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

N:\11 ZH\64 Hedingen\03 Testplanung Zentrum\13 Nutzungsplan_Planungszone\Verlaengerung\Pläne



Gemeinderat

Protokollauszug der Sitzung vom 8. November 2022

Traktandum 330

B-Geschäft | Präsidiales

6.0.4 Kommunale Planung

Zentrumsplanung Hedingen - Verlängerung und Erweiterung der Planungszone

Antrag an die Baudirektion des Kantons Zürich

Sachverhalt

Mit Verfügung Nr. 0088/20 vom 14. April 2020 setzte die Baudirektion des Kantons Zürich die Planungszone «Zentrum Hedingen» fest. Mit der festgesetzten Planungszone soll sichergestellt werden, dass die Planungsziele der initiierten Zentrumsplanung nicht beeinträchtigt werden können.

Seit der Festsetzung der Planungszone im Jahr 2020 wurde über das Gebiet «Zentrum Hedingen» eine Ideenstudie erarbeitet, mit welcher die Überbaumungsmöglichkeiten entwickelt wurden. Die Planung und Umsetzung der Ideenstudie wurden in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern der rund 40 betroffenen Grundstücke durchgeführt. Auch die Eigentümer, die nicht an einer Überbauung ihrer Grundstücke interessiert sind, konnten für einen kooperativen Zusammenarbeitsprozess gewonnen werden.

Im Rahmen der Vorbereitung der Ideenstudie wurde erkannt, dass neben den über die Planungszone geschützten Grundstücke der Beizug von zwei zusätzlichen Grundstücken (Kat.-Nrn. 685 und 2647) in den Planungssperimeter wichtig wäre. Mit dem Einbezug dieser Grundstücke kann aus ortsbaulicher Sicht ein wesentlich besserer Abschluss zur direkt angrenzenden Industriezone realisiert werden. Die Eigentümer der beiden Grundstücke konnten für den Einbezug in die Planung «Zentrum Hedingen» gewonnen werden.

Das Ergebnis der Ideenstudie waren drei Überbaumungsmöglichkeiten von drei verschiedenen Planungsteams. Aus den drei Projekten wurde kein Siegerprojekt gekürt. Die Projekte wurden aber analysiert und verglichen. Die daraus resultierende vergleichende Auswertung und die gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Schlussbericht zusammengetragen. Die drei Projekte und der Schlussbericht wurden allen beteiligten Eigentümern vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse wurden von den Eigentümern wiederum grossmehrheitlich positiv gewertet. Der grundsätzliche Tenor war zudem, dass man die Planungsarbeiten weiterführen soll.

Im Sommer 2022 wurden zwei der drei Planungsteams eingeladen, für die Erarbeitung eines Syntheseprojekts eine Offerte einzureichen. Grundlage für das Syntheseprojekt ist der Schlussbericht der Ideenstudie. Das Syntheseprojekt soll als Grundlage dienen, um künftige nutzungsplanerische Festlegungen vorzubereiten. Aufgrund des bisherigen Stands der Erkenntnisse, wird die Realisierbarkeit auf nutzungsplanerischer Ebene einen Gestaltungsplan erfordern.

Damit die behördenübergreifende Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen frühzeitig gewährleistet ist, wurde der Schlussbericht der Ideenstudie der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), am 15. Juli 2022 mit einem Fragekatalog zur Vorprüfung zugestellt. Die Rückmeldung des ARE ist noch pendent. Mit der Vergabe des Auftrags für die Erarbeitung des Syntheseprojekts soll die Stellungnahme des ARE als massgebendes Dokument aufgenommen werden.



Anlässlich einer Sitzung vom 1. September 2022 wurden allen von der Planungszone betroffenen Eigentümern die Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen eröffnet. Der Tenor der anwesenden Eigentümer war weiterhin grossmehrheitlich, dass man die Planungsarbeiten weiterführen soll. Im Nachgang zur Sitzung wurden die Eigentümer deshalb eingeladen, ihre Bereitschaft zur weiteren Planung schriftlich zu bestätigen. Die Rückmeldungen der Eigentümer innerhalb der Planungszone und der zusätzlichen beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 685 und 2647 war sehr eindeutig. Die planerischen Schritte für die Überbauung «Zentrum Hedingen» sollen fortgeführt werden.

Die Entwicklung der Ideenstudie hat aufgrund von Corona erhebliche zeitliche Verzögerungen erfahren. Wie sich während den Planungsarbeiten bestätigt hat, liegt der Erfolg des korporativen Planungsprozesses in der nahen und direkten Zusammenarbeit mit den Eigentümern und des direkten persönlichen Austausches. Da während der Corona-Pandemie über eine längere Zeit keine verantwortbaren Sitzungen mit allen Eigentümern abgehalten werden konnten, hat sich der Prozess zeitlich verzögert.

Die Planungszone «Zentrum Hedingen» wird am 14. April 2023 ablaufen. Damit die weiteren Planungsarbeiten bis zum mutmasslich erforderlichen Gestaltungsplan nicht durch private Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, soll die Planungszone – erweitert um die Grundstücke Kat.-Nrn. 685 und 2647 – gestützt auf § 346 abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) um zwei Jahre verlängert werden.

Erwägungen

Die gute Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Planer und Behörden im Rahmen der Planung «Zentrum Hedingen» darf ohne Übertreibung als aussergewöhnlich erfolgreich eingestuft werden. Der Wille zur Zusammenarbeit der Eigentümer basiert nicht zuletzt auf der Wirkung der Planungszone. Jeder Eigentümer ist sich bewusst, dass vor baulichen Veränderungen die nutzungsplanerische Situation überarbeitet werden muss. Die von der Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzte Planungszone unterstreicht die Sinnhaftigkeit der kommunalen Anstrengungen. Würde die Planungszone am 14. April 2023 enden, führte das zu Unsicherheiten bei den Eigentümern, welche die gesamten Planungsanstrengungen gefährden könnten. Die Verlängerung der Planungszone ist deshalb für den weiteren Erfolg der Planungsarbeiten elementar.

Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Planungszone «Zentrum Hedingen» – erweitert um die Grundstücke Kat.-Nrn. 685 und 2647 – gestützt auf § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre, d.h. bis 14. April 2025 zu verlängern.
2. Mitteilung an:
 - ☐ Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, mit:
 - Situationsplan mit Zentrumsperimeter (3-fach)
 - ☐ Bau & Immobilien (Akten)

GEMEINDERAT HEDINGEN


Nicole Doppler
Gemeindepräsident


Suzana Sturzenegger
Gemeindeschreiberin

Versand: 17. NOV. 2022

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.02.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 24.02.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001762

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung Planungszone "Zentrum" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Hedingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 16. Februar 2023 verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0088/2020 vom 14. April 2020 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Zentrum» (Gemeinde Hedingen) für die Grundstücke Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 685, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547, 2549 und 2647 gemäss Situationsplan Mst. 1:2'000 vom 8. November 2022 wird um zwei Jahre bis 14. April 2025 verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 8. November 2022 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hedingen, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.

III. 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

Kontaktstelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
Stampfenbachstrasse 12
8001 Zürich



Hedingen. Planungszone «Zentrum Hedingen» – Festsetzung

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende - Plan Mst. 1:2'000, vom 14. Januar 2020, Gebiet «Zentrum Hedingen» in Hedingen
Unterlagen - Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2020 mit Begründung für die Festsetzung einer Planungszone

Sachverhalt

- Antrag Der Gemeinderat Hedingen beschloss am 14. Januar 2020 für das Gebiet «Zentrum Hedingen» (Kat.-Nr. 491, 494, 496 – 499, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547 und 2549) einen Antrag für die Festsetzung einer Planungszone für die Dauer von drei Jahren. Mit Schreiben vom 16. Januar 2020 reichte die Gemeinde Hedingen bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren ein.

- Anlass und Zielsetzung der Planungszone Mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Zentrum Hedingen» möchte sich die Gemeinde Hedingen die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung ihrer Zentrumsentwicklung sichern. In dem Zeitraum sollen bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können. Ohne Planungszone besteht das Risiko, dass Baugesuche, die nicht der gewünschten Stossrichtung entsprechen, bewilligt werden müssten und somit die angestrebten Planungsziele beeinträchtigen könnten.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Im regionalem Richtplan Knonaueramt ist das Gebiet «Zentrum Hedingen» als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet. Der Perimeter der beantragten Planungszone grenzt unmittelbar an die Kernzone der Gemeinde an, welche das inventarisierte Ortsbild von überkommunaler Bedeutung Hedingens umfasst. Für die Gemeinde handelt es sich beim «Zentrum Hedingen» um ein wichtiges Schlüsselgebiet für die Weiterentwicklung der Gemeinde an zentraler Lage.

Die Gemeinde möchte die Nutzungsmöglichkeiten im Zentrum eingehend überprüfen und entsprechend planerische Massnahmen treffen. Einerseits soll die Verkehrserschliessung, insbesondere in Bezug auf die Fussgängerströme und dem motorisierten Individuum,



alverkehr, überprüft und mit der Siedlungsstruktur abgestimmt werden. Andererseits soll die Umstrukturierung der bestehenden Siedlung im Sinne einer Zentrumsentwicklung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangebot gefördert werden. Schliesslich soll für den Dorfbach eine ökologische Aufwertung in Betracht gezogen werden.

Hierzu hat die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2019 einem Kredit zur Erarbeitung einer Ideenstudie, welche als Grundlage für die künftigen nutzungsplanerischen Massnahmen dienen soll, zugestimmt. Um den Planungsprozess unbelastet durchführen zu können und die Wahrung der planerischen Voraussetzungen während dessen Laufzeit zu sichern, hat der Gemeinderat den Erlass einer Planungszone beschlossen.

Der Kanton unterstützt die Absichten der Gemeinde, das Gebiet «Zentrum Hedingen» im Sinne der übergeordneten Planungsinstrumente zu überprüfen und nutzungsplanerisch umzusetzen. Mit einer Planungszone über das Gebiet «Zentrum Hedingen» (Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547 und 2549) können die beschriebenen Anliegen gesichert werden.

C. Ergebnis

Die Festsetzung der Planungszone für die Dauer von 3 Jahren ist in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Abgrenzung der beantragten Planungszone ist im Zusammenhang mit den beabsichtigten Plananpassungen zweckmässig. Die Begründung ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen angezeigt.

Das Festsetzungsbegehren der Gemeinde Hedingen ist sachlich begründet, es erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG). Dem Begehren wird entsprochen und eine Planungszone gemäss § 346 PBG für die Dauer von drei Jahren festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im kommunalen Publikationsorgan (§ 6 Abs. 1 lit. PBG) der Gemeinde Hedingen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet «Zentrum Hedingen» in Hedingen, gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547 und 2549 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.



Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 14. Januar 2020 liegt, ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung über die gesamte Frist, während den Bürozeiten beim Amt für Raumentwicklung (nach telefonischer Anmeldung), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) und bei der Gemeinde Hedingen (Schalteröffnungszeiten Mo.-Fr. 9:00 – 12:00 Uhr), Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, zur Einsichtnahme offen auf.

Hinweis

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemiengesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht, in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort, die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nach Gemeinden erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>). Auch werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite des Amts für Raumentwicklung unter www.are.zh.ch in der Rubrik «aktuell/Öffentliche Planaufgabe» aufgeschaltet. Einsichtswilligen Personen wird zudem, auf Anfrage hin, individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht. Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, Telefonnummer 043 259 30 22.

- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- III. Dispositiv I bis III werden durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Hedingen (unter Beilage von einem Plan)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Wälter Willa (gpw), Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 14. APR. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Planungszone Zentrum

Parzellen Nr. 491, 494, 496 - 499, 687 - 690, 697 - 699, 701, 703, 704, 706 - 708, 1756, 1762, 1763, 1823 - 1826, 2151, 2161, 2164 - 2167, 2177, 2233 - 2235, 2546, 2547 und 2549

1 : 2'000

Vom Gemeinderat beantragt am

Der Gemeindepräsident:

Der Stv. Gemeindeschreiber:

.....

Von der Baudirektion festgesetzt am

BDV Nr.

Für die Baudirektion:



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 15.04.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000612

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone "Zentrum Hedingen", Festsetzung

Betrifft: Hedingen

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 14. April 2020 verfügt:

I. Für das Gebiet «Zentrum Hedingen» in Hedingen, gemäss Plan Mst. 1:2000, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 491, 494, 496 – 499, 687 – 690, 697 – 699, 701, 703, 704, 706 – 708, 1756, 1762, 1763, 1823 – 1826, 2151, 2161, 2164 – 2167, 2177, 2233 – 2235, 2546, 2547 und 2549 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:2000 vom 14. Januar 2020 liegt, ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung über die gesamte Frist, während den Bürozeiten beim Amt für Raumentwicklung (nach telefonischer Anmeldung), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock) und bei der Gemeinde Hedingen (Schalteröffnungszeiten Mo.-Fr. 9:00 – 12:00 Uhr), Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen, zur Einsichtnahme offen auf.

Hinweis

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht, in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort, die Möglichkeit der elektronischen Einsicht-nahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterla-gen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) nach Gemeinden erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>). Auch werden sämtliche Unterla-gen auf der Internetseite des Amts für Raumentwicklung unter www.are.zh.ch in der Rubrik «aktu-ell/Öffentliche Planauflage» aufgeschaltet. Einsichtswilligen Personen wird zudem, auf Anfrage hin, individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche

weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, Telefon-nummer 043 259 30 22.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kan-tons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift 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 bei-zulegen. Rekursentscheide des Baurekursge-richts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).