



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0118

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung (Nachfolgeregelung)

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende
Unterlagen
- Teilzonenplan PN 1305 und 2029 Mst. 1:1000 vom 24. Juli 2024
 - Kernzonenplan PN 1305 und 2029 Mst. 1:1000 vom 15. April 2024
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 24. Juli 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit Verfügung KS-00548 / 23 vom 21. November 2023 wurde die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Hedingen teilweise nicht genehmigt. Nicht genehmigt werden konnte u.a. die Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone, da diese Zuweisung das kantonale Ortsbildinventar (AREV-Nr. 0585/23 vom 12. Dezember 2023) unzureichend berücksichtigt. Die Zuweisung zu einer Wohnzone konnte ortsbaulich nicht plausibel begründet werden.

Die Nichtgenehmigung der Zuweisung der Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone bedurfte einer zwingenden Nachfolgeregelung. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Abgrenzung der Kernzone nördlich des Gehrsteiges mit dem Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars in Übereinstimmung gebracht und der südwestliche und der südliche Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 der Kernzone zugewiesen.

Festsetzung

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 wurde der Gemeinderat ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Mit Beschluss vom 9. April 2024 setzte der Gemeinderat die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Mit Beschluss vom 17. September 2024 stimmte der Gemeinderat der Nachfolgeregelung zu.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Willa (gpw); Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 6. JAN. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Genehmigung

Teilrevision Nutzungsplanung
"Kernzone Kat.-Nrn. 1305 und 2029"

Änderungen
1 : 1'000

Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022 (nicht genehmigt)

Änderung beschlossen vom Gemeinderat am 9. April 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeführerin:

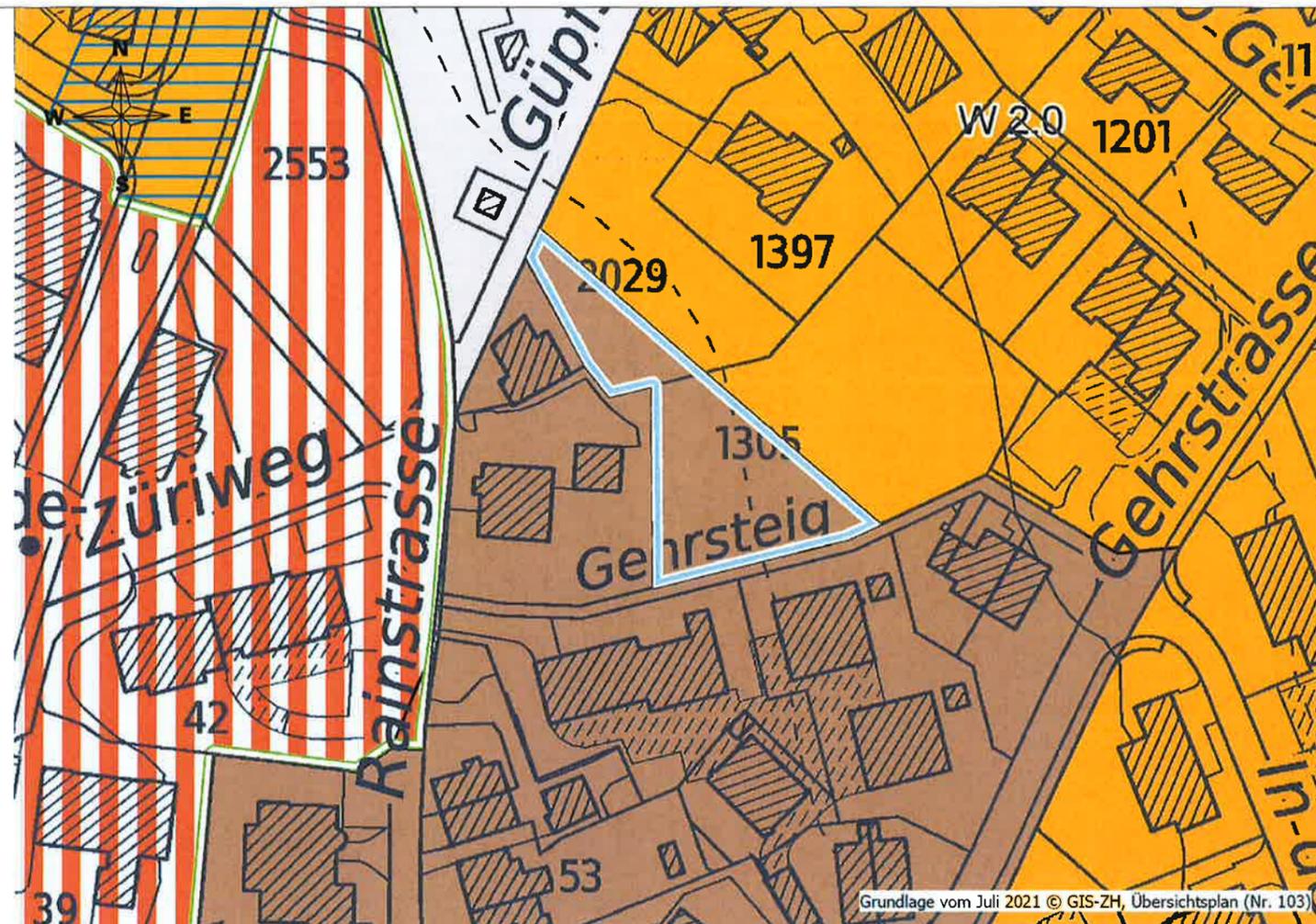
Von der Baudirektion genehmigt am **6. Jan. 2025**

BDV Nr. **0118/24**

Für die Baudirektion:

Auftr.-Nr.: **11.6401** Druckdatum: **suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**
Sachbearb.: **GH** Plandatum: **24.07.24** Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
Gezeichnet: **JFI** Plangrösse: **42 x 30** www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60 Genehmigung\Teilrev_PN_1305_2029\GIS\gws\ZPÄ.gws



Zonenplan

Festlegungen

Kommunale Zonen

ES	Abk.	
II/III	K	Kernzone
II	W2.0	Wohnzone
III	WG2.9	Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig
II	Ö	Zone für öffentliche Bauten

Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

	Arealüberbauung zulässig
	Höhereinstufung in ES III wegen Lärmvorbelastung / in Kernzone mässig störende Betriebe zulässig

Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegung
--	-----------------------

Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Genehmigung

Kernzonenplan PN 1305 und 2029

1 : 1'000

Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juni 2022 (nicht genehmigt)

Änderung beschlossen vom Gemeinderat am 9. April 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt am **6. Jan. 2025**

BDV Nr. **0118/24**

Für die Baudirektion:



Verbindlicher Inhalt

-  Schwarzes Gebäude
-  K Kernzone

Kanton Zürich
Gemeinde Hedingen



Genehmigung

Teilrevision der Nutzungsplanung „Kernzone Kat.-Nrn. 1305 und 2029“

Ergänzung zum Planungsbericht „Revision der Nutzungsplanung“ nach Art. 47 RPV vom 9. Juni 2022

Zürich, 24. Juli 2022

Impressum

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Gemeinde Hedingen
Zürcherstrasse 27
8908 Hedingen
www.hedingen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13 Nutzungsplan\60
Genehmigung\Teilrev_PN_1305_2029\Ber_Gen_V1.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
21.01.2022	Festsetzung
09.06.2022	Genehmigung
24.07.2024	Genehmigung PN 1305, 2029

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Planungsgegenstand	1
2	Planungsablauf	2
3	Zielsetzungen	3
4	Gemeindeentwicklung	3
5	Erläuterungen zur Nutzungsplanung	3
5.1	Kernzonenplanung	3
5.2	Erläuterungen zum Zonenplan	6
5.3	Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan	6
6	Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV	7
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	7
6.2	Berücksichtigung der Sachpläne und Inventare des Bundes	7
6.3	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	7
7	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	7
8	Festsetzung	7
9	Interessenabwägung und Fazit	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt Ortsbild Hedingen gemäss KOBİ (festgesetzt am 12. Dezember 2023)	4
Abb. 2	Auszug revidierter Kernzonenplan (GR-Beschluss vom 9. April 2024)	5

Beilagenverzeichnis

Zonenplan: Teilrevision Nutzungsplanung «Kernzone Kat.-Nrn. 1305 und 2029», Änderungen, 1:1'000 vom 24.07.2024

Kernzonenplan PN 1305 und 2029, 1:1'000 vom 15.04.2024

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen aus dem Jahre 1993, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, wurde vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht sowie auf die geänderten Vorgaben von Bund, Kanton und Region abgestimmt.

An der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 wurde die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Am 8. August 2022 wurde das Geschäft der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung überwiesen. Gemäss Verfügung der Baudirektion Nr. KS-00518/23 vom 21. November 2023 wurde die Vorlage in Teilen nicht genehmigt, zudem wurden redaktionelle Anpassungen gefordert. Die Anpassungen wurden gemäss Verfügung umgesetzt.

Gemäss Verfügung wird die Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 von der Kernzone in die Wohnzone nicht genehmigt. Es sei zwingend eine Nachfolgeregelung zu treffen (Dispositiv V), d. h. eine Zuweisung des südwestlichen und südlichen Teils der Grundstücke in die Kernzone bzw. ein Belassen in derselben sowie entsprechende Anpassung des Kernzonenplans, und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 wurde der Gemeinderat ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Da in diesem Fall kein Ermessensspielraum bleibt, wird auf eine erneute Festsetzung durch die Gemeindeversammlung verzichtet.

1.2 Planungsgegenstand

Folgende Dokumente wurden vom Gemeinderat am 9. April 2024 beschlossen:

- Zonenplan Teilrevision Nutzungsplanung «Kernzone Kat.-Nrn. 1305 und 2029», 1:1'000
- Kernzonenplan PN 1305 und 2029, 1:1'000

Erläuternd wird zur Genehmigung eingereicht:

- Vorliegende Ergänzung zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 9. Juni 2022

2 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
09.06.2022	Erlass/Festsetzung Gesamtrevision BZO	Gemeindeversammlung
21.11.2023	Verfügung mit teilweiser Nichtgenehmigung	ARE, Baudirektion
09.04.2024	Beschluss Gemeinderat bezüglich Zonenzuteilung Kat.-Nrn. 1305 und 2029	Gemeinderat
01.07.2024	Inkraftsetzung genehmigte BZO	Gemeinderat
<i>ausstehend:</i>		
	<i>Genehmigung Kat.-Nrn. 1305 und 2029</i>	<i>Baudirektion</i>

3 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans wird aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung eine Nachfolgeregelung für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 getroffen.

4 Gemeindeentwicklung

Vgl. Planungsbericht vom 9. Juni 2022

5 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

5.1 Kernzonenplanung

Im Rahmen der Kernzonenplanung wurden die rechtskräftigen Kernzonen mit den Kernzonenvorschriften überprüft.

Eine wichtige Grundlage für die Überprüfung der Kernzone im historischen Dorfkern von Hedingen stellt das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ) dar. Das KOBİ wurde revidiert und am 12. Dezember 2023 nach Anhörung der Gemeinde Hedingen festgesetzt. Hedingen verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Bei der Zonenzuweisung der beiden Grundstücke mit Kat.-Nrn. 1305 und 2029, bei denen die Begrenzung des Ortsbildperimeters quer durch die Parzellen verläuft, konnte trotz mehrerer Besprechungen zwischen dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde sowie umfassender schriftlicher Begründungen vonseiten der Gemeinde keine Einigung gefunden werden. In der kantonalen Vorprüfung wurde verlangt, die Kernzone Richtung Norden zu erweitern. Aus Sicht der Gemeinde würde es sich dabei um eine künstliche Auswölbung des überkommunalen Ortsbildes über den Gehrsteig handeln, die weder sinnvoll noch zweckmässig ist. Ein Drittel der Gebäude, deren Fassaden und Firste mittels Massnahmen geschützt werden sollen, existieren seit 20 Jahren nicht mehr. Zudem werden die verbliebenen Gebäude auf den Grundstücken 1305 und 2029 in keiner Weise als Bestandteil des zentralen Ortsbildes respektive der Kernzone wahrgenommen, weil die Überbauungen südlich des Gehrsteigs die Ortsmitte komplett abschliessen.

In der Verfügung mit teilweiser Nichtgenehmigung wird ein Abgleich mit dem kantonalen Ortsbildinventar verlangt sowie der Schutz des Ortsbildes durch die Kernzone. Der südwestliche Teil des Grundstücks mit Kat.-Nr. 1305 und der südliche Teil des Grundstücks mit Kat.-Nr. 2029 seien der Kernzone zuzuweisen. Dies wird nun so umgesetzt. Gegenüber der bisherigen Zonenabgrenzung wird die Zonengrenze minimal verschoben und auf das KOBİ angepasst, sodass sie auf den Messpunkt bei der Parzellengrenze zwischen den Grundstücken mit Kat.-Nrn. 1556 und 1558 zuläuft und mit der Grenze des KOBİ korrespondiert.

Abb. 1 Ausschnitt Ortsbild Hedingen gemäss KOBİ (festgesetzt am 12. Dezember 2023)

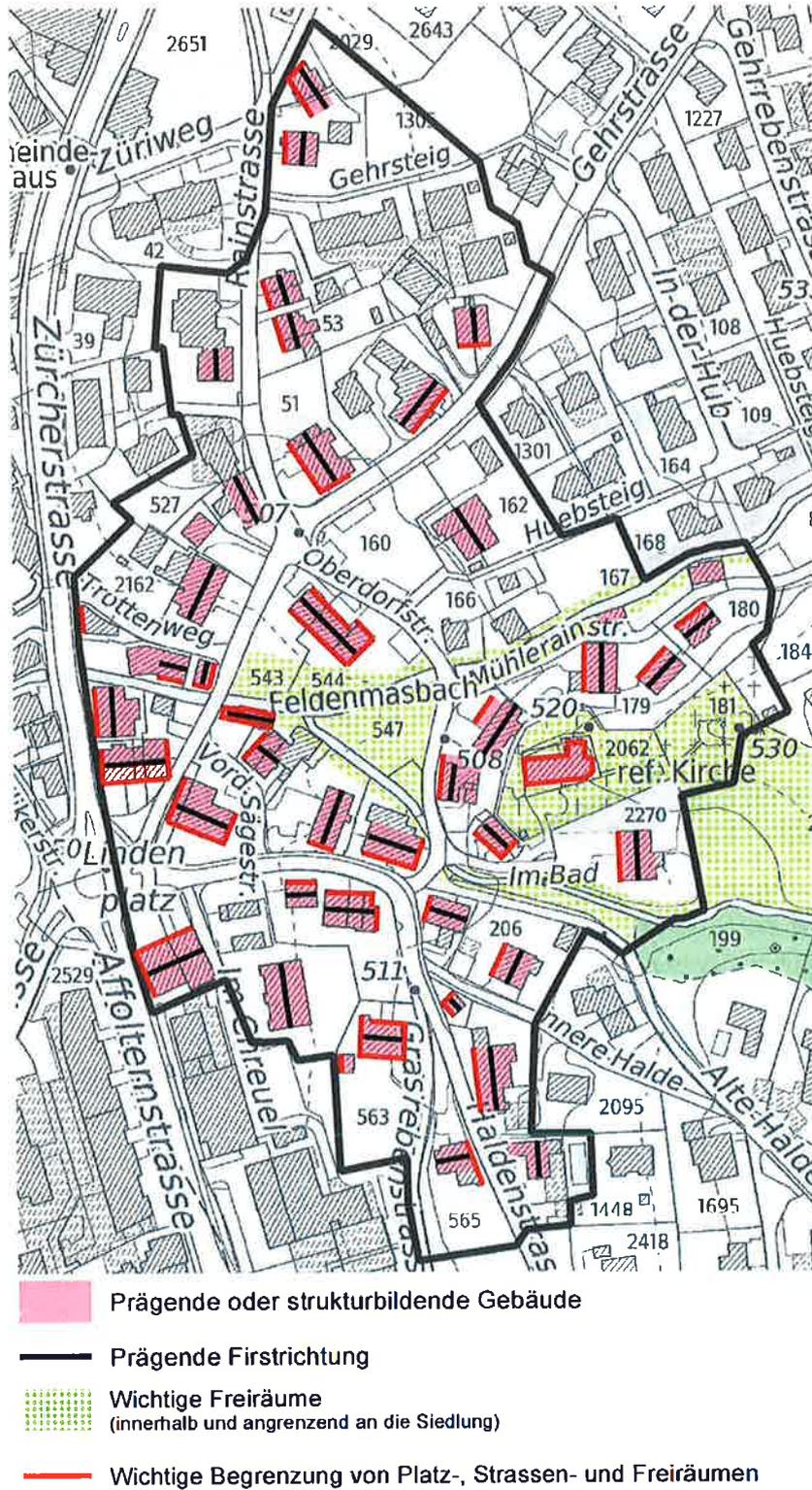
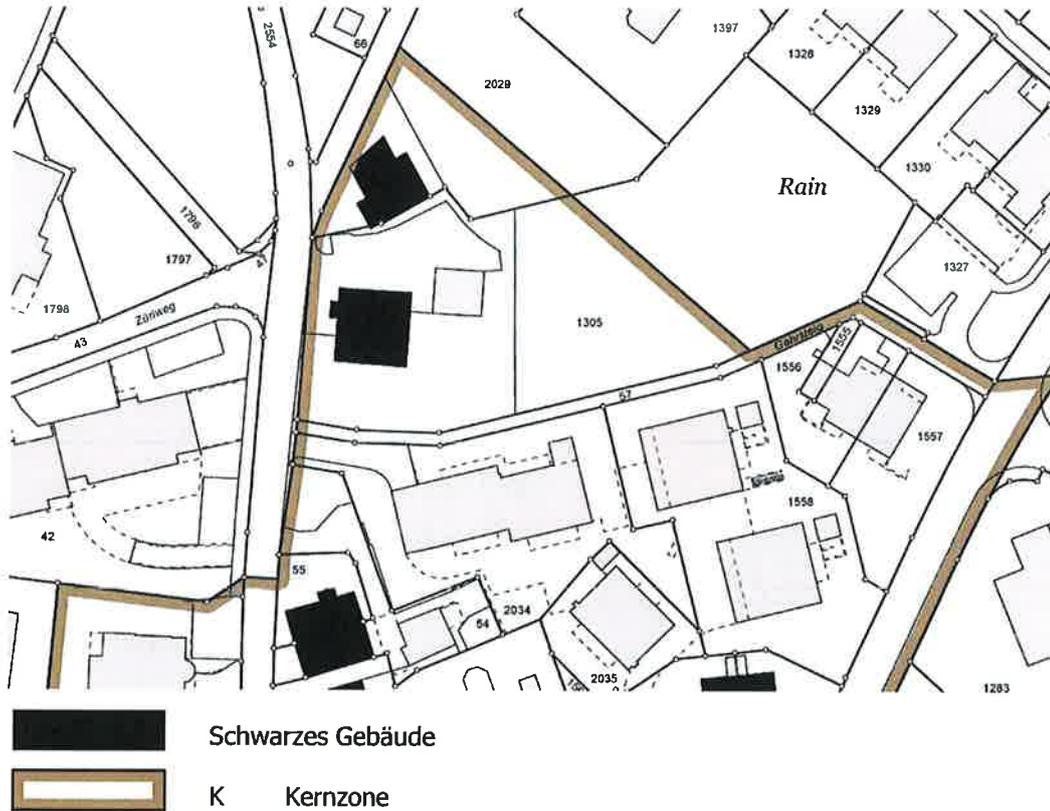


Abb. 2 Auszug revidierter Kernzonenplan (GR-Beschluss vom 9. April 2024)



Für die nachträgliche Genehmigung wird ein Ausschnitt „Kernzonenplan PN 1305 und 2029“ erstellt. Nach erfolgter Genehmigung wird der Ausschnitt in den rechtsgültigen Kernzonenplan integriert.

5.2 Erläuterungen zum Zonenplan

Der Änderungsplan zur Teilrevision Nutzungsplanungen «Kernzone Kat.-Nrn. 1305 und 2029» wurde gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) des Kantons erfasst. Die Änderung betrifft die im Rahmen der Gesamtrevision nicht genehmigte Umzonung Nr. 9 im Gebiet Gehrsteig.

Zonenplanänderung Gebiet Gehrsteig: Fläche 878 m² (K II zu K) und Fläche 143 m² (W 2.0 zu K)

Ausschnitt bisher rechtsgültiger Zonenplan von 2005/2011

Ausschnitt revidierter Zonenplan

Bisher K II, W 2.0

Neu K



Die bisherige Abgrenzung der Kernzone K II verlief bisher quer durch die Parzellen mit Kat.-Nrn. 1305 und 2029. Eine zweckmässige Zonenabgrenzung wurde im Rahmen der BZO-Gesamtrevision überprüft (vgl. Abs. 5.1). Die Kernzone K II diente bisher als Pufferzone um die Kernzone K I, in welcher strengere Bauvorschriften galten. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Kernzonen K I und K II zusammengelegt. Die Zonengrenze der Kernzone wird auf den Perimeter des KOB I abgestimmt (vgl. Abb. 1). Dadurch werden 143 m² von der Wohnzone W2.0 in die Kernzone umgezont.

Die Zonenabgrenzung auf den beiden Parzellen wurde von der Genehmigung ausgenommen. Nach erfolgter Genehmigung wird die Abgrenzung gemäss Änderungsplan in den Zonenplan integriert.

5.3 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan

Die Anpassung der Zonengrenze gegenüber dem bisher rechtsgültigen Zustand hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen der Gemeinde Hedingen.

6 Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV

6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Zonenplanänderung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, insbesondere hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen und einer angemessenen Wohnqualität gem. Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG sowie bezüglich Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung gem. Art. 3 Abs. 3 a^{bis} RPG.

6.2 Berücksichtigung der Sachpläne und Inventare des Bundes

Das Ortsbild von Hedingen ist nicht von nationaler Bedeutung und deshalb nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. In den übrigen Bundesinventaren finden sich ebenfalls keine relevanten Einträge für die Gemeinde Hedingen.

6.3 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Bei der Planung wurden die Interessen der Umweltschutzgesetzgebung und des übrigen Bundesrechts umfassend geprüft. Es sind keine umweltrechtlichen Interessen betroffen.

7 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat von Hedingen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 8. Oktober bis 7. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Gegen die Abgrenzung der Kernzone sind keine Einwendungen eingegangen.

8 Festsetzung

An der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 haben die Stimmberechtigten die Vorlage gesamthaft ohne Änderungen festgesetzt.

Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurde der Gemeinderat ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren zwingend erforderliche Änderungen in

eigener Kompetenz vorzunehmen. Da in diesem Fall kein Ermessensspielraum bleibt, wird auf eine erneute Festsetzung der Zonenabgrenzung bei den Parzellen mit Kat.-Nrn. 1305 und 2029 verzichtet.

9 Interessenabwägung und Fazit

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans wird das einzige Ziel verfolgt, aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung gemäss Verfügung Nr. KS-00548/23 vom 21. November 2023 eine Nachfolgeregelung für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zu treffen.

Gemäss der mit der Nichtgenehmigung verbundenen Forderung, die Zonenabgrenzung auf den kantonalen Ortsbildperimeter KOBİ abzustimmen, bleibt kein Ermessensspielraum. Die Verfügung wird mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt, welche in diesem Sinne zweckmässig ist. Gemäss den im Rahmen der Gesamtrevision und in gekürzter Form in Abs. 6 beleuchteten Interessen stehen dem keine gewichtigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.

Es wird beantragt, die Teilrevision gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 9. April 2024 zu genehmigen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 01.04.2025
Öffentlich einsehbar bis: 01.04.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002807

Publizierende Stelle
Gemeinde Hedingen - Planung, Hoch- & Tiefbau, Zürcherstrasse 27, 8908 Hedingen

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Nachfolgeregelung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Hedingen

Angaben zum Inhalt:

Am 9. Juni 2022 setzte die Gemeindeversammlung die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest und erteilte dem Gemeinderat die Kompetenzdelegation. Der Gemeinderat setzte am 9. April 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Mit Beschluss vom 17. September 2024 stimmte der Gemeinderat der Nachfolgeregelung zu.

Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Nachfolgeregelung mit Verfügung vom 6. Januar 2025 (KS-0118/24). Gegen diese Verfügung ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Nachfolgeregelung) ist in Rechtskraft erwachsen und wird per 1. April 2025 in Kraft gesetzt.

25. März 2025

Gemeinderat Hedingen

Kontaktstelle:

Gemeinde Hedingen - Planung, Hoch- & Tiefbau Zürcherstrasse 27 8908 Hedingen