



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Referenz-Nr. 14-0065

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (WIE)  
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 88/14

vom 24. Juli 2014

# Wangen-Brüttisellen. Ortsplanungsrevision

Teilgenehmigung (§§ 2 lit. b und 5 PBG)

## A. Ausgangslage

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 1812 vom 24. Oktober 1999 die kommunale Nutzungsplanung Wangen-Brüttisellen. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 24. Oktober 2007 (ARV 1552/2007). Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen setzte am 5. November 2013 die Ortsplanungsrevision mit den damit verbundenen Neuerlassen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans sowie der Parkplatzverordnung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 20. Dezember 2013 und des Baurekursgerichts vom 12. März 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

## B. Gegenstand der Vorlage

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Bau- und Zonenordnung (BZO), die Parkplatzverordnung und der Zonenplan bzw. Kernzonenplan angepasst werden. In der BZO werden mit der Zentrumszone (Z4) und der Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI) zwei neue Zonentypen eingeführt. Zudem werden für die im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete Ziele und Anforderungen festgehalten.

Die Parkplatzverordnung wird in Anlehnung an das regionale Gesamtverkehrskonzept überarbeitet. Gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO soll der Gemeinderat ermächtigt werden, bei Veränderungen des öffentlichen Verkehrsangebots den Plan Güteklassen OEV-Erschliessung anzupassen. Da Anpassungen im Plan Güteklassen OEV-Erschliessung grundeigentümergebunden sind, weisen wir darauf hin, dass eine Änderung des Plans mit Rechtsmittel zu versehen, zu publizieren und aufzulegen ist.

Im Zonenplan sind Um- und Einzonungen vorgesehen. Neben verschiedenen Umzonungen werden drei Areale nordöstlich bzw. südwestlich der Zürichstrasse der Zentrumszone Z4 zugeordnet. An den beiden Knotenbereichen der Autobahn sollen jeweils Gebiete der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI) eingezont werden. Die Reservezone im Gebiet Erlenwisen soll in eine Gewerbezone (G4) eingezont werden.

## C. Teilgenehmigung

Zu den zuletzt genannten drei Umzonungen ist folgendes anzumerken:

Am 2. April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Dazu gehören unter anderem die Übergangsbestimmungen (Art. 38a RPG und Art. 52a RPV). Die Anforderungen der RPV sind nochmals einengender als jene der Kulturlandinitiative. Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis



zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrößert werden. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften Richtplans durch den Bundesrat ist nicht vor Ende 2014 zu rechnen. Die RPV sieht die Möglichkeit von Einzonungen während der Übergangsfrist vor (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. a-c RPV), wenn im Kanton mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird, wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant oder wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind, und bei der Genehmigung die entsprechend rückzuzonende Fläche festgelegt und planungsrechtlich gesichert ist. Im Ergebnis führt dies dazu, dass kommunal motivierte Einzonungen nur noch dann genehmigungsfähig sind, wenn eine gleich grosse Fläche ausgezont wird. Das heisst, dass Einzonungen nur genehmigungsfähig sind, wenn eine gleich grosse Fläche ausgezont wird.

In den Erläuterungen zur RPV konkretisiert der Bundesrat, was unter Einzonung zu verstehen ist. „Eine Einzonung liegt immer dann vor, als Flächen, die bisher keiner Zone der Grundnutzung „Bauzone“ zugewiesen waren, neu einer solchen Zone zugewiesen werden.“ Im Kanton Zürich sind in der Modelldokumentation der Nutzungsplanung des OEREB-Katasters die Bauzonen erkennbar angegeben. Daraus wird ersichtlich, dass die Reservezonen und die Autobahnflächen nicht als Bauzonen ausgewiesen sind. Gemäss OEREB-Kataster sind die Autobahnflächen der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet und orientierend als Strassenareale (Hochleistungsstrasse) dargestellt. Die Umzonungen von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI) sowie von der Reservezone in eine Gewerbezone gelten somit als Einzonungen. Gemäss der Übergangsbestimmung können Einzonungen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Es liegen keine entsprechenden Auszonungsgesuche vor. Daher sind die Einzonungen in eine Gewerbezone bzw. in eine Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Sie können erst genehmigt werden, wenn der kantonale Richtplan durch den Bund genehmigt wurde.

Ferner bestehen Festlegungen und Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung, welche hinsichtlich der Genehmigung als kritisch beurteilt werden, für welche jedoch die Gemeinde in gewisser Weise Vertrauensschutz geniesst, da diese bereits vor der Teilrevision bestanden haben oder im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet wurden. Dabei handelt es sich um neue Bestimmungen, die nach geltendem Recht oder jüngst geänderten gesetzlichen Vorgaben nicht als rechtmässig beurteilt werden können.

Bekanntlich hat die Baudirektion die Gemeinden mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 eingeladen, eine entsprechende Abstandsregelung in die BZO aufzunehmen. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat in Art. 41 Abs. 3 BZO den Abstand gegenüber Nichtbauzonen geregelt. Die Rückmeldungen von Gemeinden sowie ein politischer Vorstoss (Postulat betreffend Grenzabstand zu Bauzonengrenzen [KR-Nr. 23/2011 / Ü-Nr. 1457/2011]) hat nun die Baudirektion veranlasst, die Rechtslage nochmals zu überprüfen. Dabei hat sich ergeben, dass die im Dezember 2007 ausgesprochene Empfehlung einer gesetzlichen Grundlage entbehrt (vgl. dazu insbesondere BEZ 1989 Nr. 21; dieser Entscheidung ist in die Lehrmeinung eingeflossen).

Bezüglich Art. 37 Abs. 2 BZO (Alternativenergieanlagen) gilt folgender Hinweis. Nachdem am 1. Mai 2014 die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Solaranlagen (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV) in Kraft getreten sind (vgl. dazu das Kreisschreiben der Baudirektion vom 30. April 2014), ist noch nicht abschliessend klar, in welchem Rahmen in den Bau- und Zonenordnungen Regelungen zur Gestaltung von Solaranlagen für bestimmte Bauzonen festgesetzt werden können. Momentan gehen wir davon aus, dass gestützt auf Art. 32a Abs. 2 RPV in Schutzzonen (vgl. Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG) Bestimmungen zu Form, Materialität und Konstruktionsweise von Solaranlagen zulässig sind, welche über die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 Bst. a-d RPV hinausgehen, insofern sie verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken. Es ist davon auszugehen, dass bis Ende 2014 Klarheit über die kommunalen Regulierungsmöglichkeiten besteht.

Die Akten der Ortsplanungsrevision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:5000, dem Einwendungsbericht und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Vorlage ist, unter Vorbehalt der Einzonung des Gebiets Erlenwisen von der Reservezone in die Gewerbezone bzw. der Einzonung der Knotenbereiche der Autobahnen von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur, rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die von der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen am 5. November 2013 festgesetzte Ortsplanungsrevision wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung werden die Einzonungen der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur (ÖBI) jeweils bei den Knotenbereichen Autobahn Brüttisellerkreuz und Autobahnanschluss Wangen sowie die Einzonung der Reservezone in die Gewerbezone (G4) östlich des Blumenmarkts einstweilen ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat dem Amt für Raumentwicklung die Einzonungen erneut zur Genehmigung zu beantragen.
- IV. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Wangen-Brüttisellen (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)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

*A. Zimmerhald*