



Referenz-Nr.: ARER-9ZCC35 / ARE 15-0747

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

## **Revision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung**

Gemeinde **Hofstetten**

- Massgebende Unterlagen - Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Dezember 2013
- Anpassung Zonenplan 1:5000 vom 17. Dezember 2013
  - Anpassung Kernzonenpläne 1:1000 Dickbuch, Hofstetten, Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon vom 17. Dezember 2013
  - Festsetzung Kernzonenpläne Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg 1:1000 vom 17. Dezember 2013
  - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. Dezember 2013
  - Bericht zu den Einwendungen vom 17. Dezember 2013

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hofstetten setzte mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 5. Mai 2014 und des Baurekursgerichts vom 5. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Mai 2014 ersucht die Gemeinde Hofstetten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurden die BZO und der Zonenplan, welche aus dem Jahr 1995 stammen, gesamthaft überprüft. Damit sollen einerseits die vorhandenen Vollzugsprobleme behoben und andererseits die Kernzonenpläne den heutigen Anforderungen angepasst werden.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung werden die Abgrenzungen der Kernzonen in den Kernzonenplänen von Dickbuch, Hofstetten, Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon unter Berücksichtigung der Erschliessung und der zu erhaltenden wertvollen Grünflächen im Sinne von Freiräumen gemäss Ziffer 2.9.7 BZO sachgerecht angepasst. Zusätzlich zu den bestehenden Kleinsiedlungen Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon werden die Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg eingezont.

Die Anpassungen des Zonenplans im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Kernzonenpläne von Hofstetten, Dickbuch, Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon beinhalten folgende Änderungen:

- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone zur Sicherung des Freiraumes und der Erschliessung in Hofstetten
- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone zur Sicherung des Freiraumes und der bestehenden Gebäude in Dickbuch
- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten zur Sicherung der Kläranlage (ARA) in Dickbuch
- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone zur Sicherung des Freiraumes und der Erschliessung in Huggenberg
- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone mit flächengleicher Auszonung in Tiefenstein
- Die Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone zur Sicherung des Freiraumes und mit flächengleicher Auszonung in Wenzikon

Im Rahmen der Revision der BZO werden der Zweck der Kernzonenvorschriften, die Messvorschriften für Um-, Ersatz- und Neubauten in der Kernzone 1 sowie die Vorschriften hinsichtlich Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung neu geregelt. In der Zone für öffentliche Bauten werden die Grundmasse auf die Regelung des Grenzabstandes beschränkt. Zudem werden die Regelungen der Aussenantennen und der Fahrzeugabstellplätze angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung Die Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung erfolgte mit Schreiben vom 24. Oktober 2012. Vorbehalte ergaben sich bezüglich der Einzonung der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg, der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone im Rahmen der Überarbeitung der Kernzonenpläne von Hofstetten, Dickbuch, Huggenberg, Tiefenstein und Wenzikon sowie der Einzonung der Kläranlage (ARA) in Dickbuch.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens nahm der Gemeinderat Hofstetten mit Schreiben vom 1. September 2014 zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Die Nichtgenehmigung der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg wurde mit Bedauern akzeptiert. Ebenfalls akzeptiert wurde, dass die Einzonung der Kläranlage (ARA) in Dickbuch einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wird. Hingegen wurde beantragt, die Einzonungen der Gartenflächen zur Sicherung des Freiraumes in Hofstetten, Dickbuch, Wenzikon, Tiefenstein und Huggenberg zu genehmigen.

Mit Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Oktober 2014 wurde vorgeschlagen, das Genehmigungsverfahren nicht weiter zu bearbeiten bis die Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat vorliegt und danach die Genehmigung so bald als möglich vorzunehmen. Die Gemeinde war mit diesem Vorgehen einverstanden.

Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative gutgeheissen. Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt. Entsprechend behält die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Als Massstab für die erwünschte räumliche Entwicklung ist weiterhin der genehmigte kantonale Richtplan entscheidend. Die Kulturlandinitiative führt im Ergebnis dazu, dass Planungen die neue Einzonungen vorsehen vorerst nicht genehmigt werden können.

Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen hat die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, in Abweichung zum Anhörungsentwurf, den Verfügungsentwurf der teilweisen Nichtgenehmigung der Revision der Nutzungsplanung überarbeitet und dem Gemeinderat zur Stellungnahme unterbreitet. Der Gemeinderat stimmte mit Beschluss vom 20. August 2015 dieser überarbeiteten Verfügung der Baudirektion zu.

Hinweis zum kantonalen Richtplan Mit Beschluss des gesamtüberprüften kantonalen Richtplans vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat die Weichen für die künftige räumliche Entwicklung im Kanton Zürich gestellt. An seiner Sitzung vom 29. April 2015 hat der Bundesrat den Richtplan genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Inhaltlich erfüllt der vorliegende kantonale Richtplan die Anforderungen, die sich aus dem seit dem 1. Mai 2014 in Kraft befindlichen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ergeben. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 - Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung). Damit kann die Einzonung der Kläranlage (ARA) in Dickbuch in die Zone für öffentliche Bauten genehmigt werden.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Artikel 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig.

Nicht als Neubauten gelten Vorhaben, die einer Umnutzung, Anbauten oder Ersatzbauten von jeweils Hauptgebäuden gleich kommen. Neubauten betreffen demnach in der Regel noch unüberbaute Grundstücke. Hinsichtlich der Änderung der Weilerbestimmungen von bereits rechtskräftigen Neubaubereichen ist deshalb der Nachweis zu erbringen, dass keine Intensivierung der Nutzung ermöglicht wird und der Ortsbauliche Charakter weiterhin gewahrt bleibt.

Nach den neuen Bestimmungen der BZO werden anstelle der für Neubauten vorgesehenen Baubereiche in Form von Mantellinien Neubauten generell zugelassen. Die genaue Lage der Neubauten richtet sich nach den Neubauvorschriften, wonach sich die Neubauten sorgfältig in das bauliche Gefüge einzuordnen haben. Dadurch wird lediglich die Stellung und Lage der Neubauten flexibilisiert. Somit führt die sich nur noch auf wenige unüberbaute Grundstückflächen beschränkende neue Regelung grundsätzlich nicht zu einer Intensivierung der Nutzung.

Genehmigungsvorbehalte **Einzonung der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg**  
Hinsichtlich der Zulässigkeit der Einzonung von Kleinsiedlungen gilt zu beachten, dass die Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet als zentrales Anliegen der Raumplanung

nicht unterlaufen werden darf. Dies wäre dann der Fall, wenn überall Kleinstbauzonen mit wenigen Häusern entstehen würden, und solches mit der Zeit zu einer vollständigen Zersiedlung der Landschaft führen könnte. Mit Einzonungen darf Art. 24 RPG nicht umgangen werden.

Die umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts unterscheidet bei der Beurteilung von Kleinsiedlungen, wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, zwischen quantitativen und qualitativen Ausscheidungskriterien. In quantitativer Hinsicht umfasst eine Kleinsiedlung eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe land- oder nichtlandwirtschaftlichen Ursprungs, die mindestens fünf bis zehn zumindest teilweise bewohnte Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise aufweist. In qualitativer Hinsicht wird verlangt, dass eine Kleinsiedlung Siedlungsqualität aufweist, d.h. dass sie sich bezüglich Art und Nutzung von der Bewirtschaftung des Umlandes gelöst hat und eine geschlossene Überbauung darstellt, die für die traditionelle Siedlungsstruktur oder für die traditionell dezentrale Besiedlung typisch ist (Art. 1 und 3 RPG). Kleinsiedlungen müssen ausserdem erschlossen sein und eine gewisse Stützpunktfunktion in Form von zentralörtlichen Infrastrukturanlagen, wie Schulen und Läden, aufweisen, was in aller Regel nur bei Siedlungen der Fall ist, die klar vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt sind.

Die vom Bundesgericht gemäss ständiger Rechtsprechung für die Ausscheidung von Weilerkernzonen verlangten quantitativen und qualitativen Mindestanforderungen werden bezüglich der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg nicht erfüllt. Die Minimalzahl von Gebäuden wird nur knapp erreicht. Das Erfordernis der Siedlungsqualität ist jedoch nicht erfüllt. Ein innerer Siedlungszusammenhang, der auf eine geschlossene Siedlungsstruktur schliessen lässt, ist kaum sichtbar. Eine Stützpunktfunktion ist nicht erkennbar. Aufgrund der Siedlungsstruktur ist auch nicht davon auszugehen, dass ihnen je eine solche Funktion zugekommen ist. Sind die Voraussetzungen nicht gegeben, käme eine Einzonung einer unzulässigen Umgehung des Raumplanungsgesetzes gleich, welches die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet umzusetzen und eine weitere Zersiedlung zu verhindern hat. Die Einzonung der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg mit den entsprechenden Kernzonenplänen Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg 1:1000 sind aus diesen Gründen nicht genehmigungsfähig.

#### **Einzonungen in Dickbuch sowie in den Weilern Wenzikon und Huggenberg**

In Dickbuch sowie in den Weilern Huggenberg und Wenzikon sind verschiedene Einzonungen von Grundstücksflächen, die zur Sicherung des Freiraums gemäss den Kernzonenplänen festgelegt wurden, von der Kulturlandinitiative betroffen. Sie umfassen keine Kleinstflächen oder bereits versiegelte Flächen angrenzend an bestehende Bauzonen (z.B. Verkehrsflächen). Aufgrund der noch geltenden Kulturlandinitiative sind deshalb folgende Einzonungen einstweilen von der Genehmigung auszunehmen:

- Die Einzonungen der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 337, 1134, 341, 353 und 634 in Dickbuch von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
- Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nr. 1004 und 1159 im Weiler Huggenberg von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
- Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nr. 596, 1197, 1198, 592, 593, 589, 588, 587 und 612 im Weiler Wenzikon von der Landwirtschaftszone in die Kernzone

### **Ziffer 2.7.7 BZO (Sonnenenergieanlagen)**

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Mit dem Kreisschreiben vom 30. April 2014 hat die Baudirektion über die per 1. Mai 2014 wirksamen Änderungen orientiert. Dazu gehören unter anderem die Bestimmungen über Solaranlagen (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV). Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen ein Meldeverfahren vor. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts gemäss § 2 Abs. 2 Bauverfahrensverordnung (BVV) einzuhalten, zu denen insbesondere die neuen bundesrechtlichen Vorgaben gehören. Die Beschränkung auf 35 m<sup>2</sup> in § 1 lit. k BVV für die Befreiung von der Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgebend. Dies gilt jedoch nicht für Solaranlagen auf Fassaden sowie für Gestaltungsvorschriften hinsichtlich Farbgebung und Materialisierung.

Solaranlagen auf Dächern haben die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 lit. a-d RPV zu erfüllen. Die Bestimmungen in Ziffer 2.7.7 BZO (1. bis 3. Satz) betreffend die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung von Sonnenenergieanlagen auf Dächern in der Kernzone sind somit nicht genehmigungsfähig.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis – vorbehältlich der nicht genehmigungsfähigen Inhalte – als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Hofstetten mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Nicht genehmigt werden:
  - a) Die Einzonung der Weiler Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg mit den entsprechenden Kernzonenplänen Geretswil, Jakobstal, Steig und Scheunberg 1:1000 gemäss Ziffer 1.2.1 lit. b BZO
  - b) Ziffer 2.7.7 BZO (1. bis 3. Satz) betreffend Sonnenenergieanlagen auf Dächern in der Kernzone
- III. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden:
  - a) Die Einzonungen der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 337, 1134, 341, 353 und 634 in Dickbuch von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
  - b) Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nr. 1004 und 1159 im Weiler Hugenberg von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
  - c) Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 596, 1197, 1198, 592, 593, 589, 588, 587 und 612 im Weiler Wenzikon von der Landwirtschaftszone in die Kernzone

IV. Die Gemeinde Hofstetten wird eingeladen, Dispositiv I bis III öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Hofstetten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

Baudirektion

*Marian*

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Revision kommunale Nutzungsplanung  
Revision der Bau- und Zonenordnung  
Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Hofstetten.** Die Gemeindeversammlung hat am 17.12.2013 beschlossen:

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird festgesetzt. Dieser Beschluss wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 2. Oktober 2015 vorbehaltlich Dispositiv II und III genehmigt.

Während der öffentlichen Auflage ging ein Rekurs gegen die kantonale Verfügung ein. Die aufschiebende Wirkung des Rekurses wird auf die Dispositivziffern III.a, III.b und III.c der angefochtenen Verfügung sowie die Einzonung der ebenfalls streitbetroffenen Grundstücke (Kat.-Nrn. 619 und 1175) beschränkt. In diesem Umfang erwächst die angefochtene Verfügung noch nicht in Rechtskraft. Die übrigen Bestimmungen treten mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Hofstetten

00137055

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Revision kommunale Nutzungsplanung  
Revision der Bau- und Zonenordnung  
Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Hofstetten.** Die Gemeindeversammlung hat am 17.12.2013 beschlossen:  
Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird festgesetzt. Dieser Beschluss wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 2. Oktober 2015 vorbehältlich Dispositiv II und III genehmigt.  
Die übrigen Bestimmungen gemäss kantonaler Verfügung treten mit dieser Publikation in Kraft.  
Gemeindeverwaltung Hofstetten

00145443