



VERFÜGUNG

vom 7. September 1998

**Aeugst a.A. Richt- und Nutzungsplanung (Revision)
Öffentlicher Gestaltungsplan Stümel (Änderung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 4032/1985 wurde die Richtplanung und mit RRB Nr. 2000/1988 die Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst a.A. genehmigt. Am 4. Dezember 1997 beschloss die Gemeindeversammlung Aeugst a.A. die Revision der Richt- und Nutzungsplanung und die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel. Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommission II vom 6. Mai 1998 zwei Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Aeugst a.A. ersucht mit Schreiben vom 22. April 1998 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Der eine Rekurs betrifft die Freihaltung bzw. die Festsetzung einer Überbauungsziffer von max. 12% für die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf GP 6 umfassende Kernzone. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf die Genehmigung der übrigen Teile der Richt- und Nutzungsplanung. Die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf GP 6 umfassende Kernzone ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Der zweite Rekurs verlangt für das an die Weilerzone Müliberg angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 39 eine Bau- bzw. Reservezone. Dazu wird sinngemäss beantragt, es sei die Revision der Ortsplanung zu sistieren, das für den Zeithorizont der Richtplanung erforderliche Siedlungsgebiet im Aeugstertal durch eine Revision des kantonalen Richtplans auszuscheiden, und es sei danach die Revision der Ortsplanung wieder aufzunehmen. Kleinsiedlungen wie der Weiler Müliberg gelten gemäss kantonalem Richtplan als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartographisch nicht als solches dargestellt sind (Richtplantext Pt. 222a). Weil in erster Linie die Dauerbesiedlung und die Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur sicherzustellen sind, haben die Zonengrenzen gemäss ständiger Genehmigungspraxis Kleinsiedlungen eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die verlangte Ausscheidung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist aufgrund der beschriebenen Rechtslage nicht

nötig und deshalb sinngemäss so aufzufassen, dass für den Weiler Müliberg über die im Richtplankarte enthaltene Regelung hinaus durch die Bezeichnung von Siedlungsgebiet in der Richtplankarte Neueinzonungen ermöglicht werden sollen. Für eine derartige Ausdehnung des Siedlungsgebiets in einem von der Hauptsiedlung der Gemeinde abgesetzten Weiler besteht offensichtlich kein Anlass. Aus diesen Gründen und weil durch die Bestätigung der rechtskräftigen Nichteinzonung von Kat.-Nr. 39 der Ausgang des hängigen Rechtsmittelverfahrens nicht negativ präjudiziert wird, steht der Genehmigung des Zonenplans für den Bereich des Weilers Müliberg nichts entgegen.

Die Revision der kommunalen Richtplanung umfasst die Neufestsetzung der Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen mit dem Bericht zum kommunalen Richtplan und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Der mit RRB Nr. 4032/1985 genehmigte Versorgungsplan (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung) wird ersatzlos aufgehoben.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst die Neufestsetzung der Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, der Kernzonenpläne mit Waldabstandslinien Dorf Aeugst und Weiler Chloster, Breiten, Obertal, Habersaat, Müliberg und Wängi, der Waldabstandslinienpläne Bolet und Üerenberg-Gallenbüel mit Aussichtsschutz sowie die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und der Bericht zur Ortsplanung gemäss Art. 26 RPV liegen vor.

Mit der kartographischen Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan wird der Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung Bauzonen unter Berücksichtigung des sogenannten Anordnungsspielraums ausscheiden können. Aufgrund der Signatur "Baugebietsgrenze" im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft kann kein Anspruch auf Einzonungen abgeleitet werden.

Die Richtpläne weichen in einigen Bereichen von den regionalen und kantonalen Vorgaben ab. Die entsprechenden Anpassungen können formlos erfolgen, da in der kommunalen Planung die übergeordneten Festlegungen unverändert zu übernehmen sind. Davon betroffen sind das Gebiet mit niedriger baulicher Dichte Bolet, das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Götschihof, das Freihaltegebiet Türlensee, die Naturschutzgebiete Riede am Albishang und im Seeholz, den Fuss- und Wanderweg südwestlich Aeugsterberg, die Radwege (Darstellung geplant/bestehend) sowie die Parkieranlagen Allmend und in der Habersaat (keine übergeordnete Festlegungen).

Mit RRB Nr. 2000/1988 wurde die Gemeinde bereits von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden. Eine neuerliche Befreiung erübrigt sich somit. Der fehlende Ausbau der Büelstrasse als Bestandteil der Groberschliessung des Quartiers Unterdorf ist demzufolge als innerhalb der ersten Erschliessungsetappe liegend zu betrachten.

Hinsichtlich der Signatur "Gestaltungsplangebiet" ist festzuhalten, dass es sich bei GP 1, GP 2 und GP 3 um rechtskräftige Gestaltungspläne handelt; hingegen geht es bei GP 4, GP 5, GP 6 und GP 7 um Festlegungen, für die gemäss § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht angeordnet wurde.

Die Vorlage ist im Sinne der Erwägungen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Aeugst a.A. am 4. Dezember 1997 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie die Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Stümel werden im Sinne der Erwägungen unter Vorbehalt gemäss Dispositiv Ziffer II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung wird infolge eines hängigen Rekurses die das Gestaltungsplangebiet Oberdorf (GP 6) umfassende Kernzone ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst a.A. (unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers Nutzungsplanung) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. September 1998
980856/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

