

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Mai 2012

531. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Stallikon, Änderung (teilweise Nichtgenehmigung)

Mit RRB Nr. 2973/1983 wurde die kommunale Richtplanung und mit RRB Nr. 3238/1995 die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Stallikon genehmigt. Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/560/2003 vom 28. Mai 2003 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Am 14. April 2010 beschloss die Gemeindeversammlung von Stallikon Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde beim Baurekursgericht Rekurs erhoben. Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. Februar 2011 wurde der Rekurs abgewiesen (BRGE II Nr. 0031/2011). Der Entscheid ist gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 24. März 2011 rechtskräftig. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 27. Mai 2010 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss vom 29. März 2011 ersuchte der Gemeinderat Stallikon um Genehmigung der Vorlage.

A. Änderungen des Richtplans

Die Vorlage umfasst die Festsetzung des revidierten Verkehrsplans, bestehend aus dem Erläuterungsbericht mit Festlegungen, den beiden Plänen Mst. 1:5000 «Teil 1/2: Motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr» und «Teil 2/2: Langsamverkehr» sowie dem Bericht zu den Einwendungen.

Die Inhalte des Richtplans betreffend «Siedlung, Landschaft, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen» (RRB Nr. 2973/1983) werden ersatzlos aufgehoben.

Der Verkehrsplan Teil 1/2 weist in den Ortsteilen Stallikon und Vorderbuchenegg sowie im Gebiet Eichmatt je die Festlegung «Erschliessungsoption (geplant)» auf. Was mit dieser Festlegung bezweckt werden soll und welche rechtliche Bedeutung dieser Festlegung zukommt, ist nicht nachvollziehbar. Die Darstellung mit einem Pfeilsymbol ist weder als eine geplante Sammelstrasse noch als eine geplante Erschliessungsstrasse interpretierbar. Auch die Erläuterungen im Bericht schaffen nicht die notwendige Klarheit. Die Festlegung erweist sich in dieser Form als nicht genehmigungsfähig. Die Erschliessungsoptionen können allenfalls als orientierender Inhalt in den Verkehrsplan aufgenommen werden.

B. Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Die Vorlage umfasst die Neufestsetzung sowohl der Bauordnung als auch des Zonenplans für die Ortsteile Sellenbüren und Stallikon (Mst. 1:5000) sowie für die Ortsteile Gamlikon, Grafschaft, Tägerst, Hinterbuchenegg, Tobel und Vorderbuchenegg (Mst. 1:2500). Weiter umfasst die Vorlage die Neufestsetzung der Kernzonenpläne für die Ortsteile Sellenbüren, Stallikon, Gamlikon, Tägerst, Hinterbuchenegg, Tobel und Vorderbuchenegg (Mst. 1:1000) sowie den Erläuternden Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) einschliesslich des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen zweckmässige Ergänzungen der Bauordnung und angemessene Arrondierungen der Bauzonengrenze. Die mit der Revision vorgenommenen Änderungen geben mit Ausnahme der Festlegung einer Kernzone für den Weiler Tobel und des dazugehörenden Kernzonenplans zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und sind ohne Weiteres genehmigungsfähig.

Vom Genehmigungsverfahren ausgenommen wird die beantragte Festlegung der Wohn-/Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Eichmatt. Die Reservezone südlich des zwischen Sellenbüren und Stallikon liegenden Ortsteils Bleiki wird aufgrund der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans einstweilen vom aktuellen Genehmigungsverfahren ausgenommen.

Kernzone Tobel

Gemäss Pt. 2.2.2 lit. a des kantonalen Richtplans vom 31. Januar 1995 gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile oder andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung der Lebensfähigkeit durch Einzoning die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Diese Grundsätze sind bei der Abgrenzung der Bauzone sowie beim Umgang mit den bestehenden Bauten und mit Neubauten zu beachten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit von Weilerzonen zu beachten: nicht oder nur teilweise landwirtschaftliche Nutzung; mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise; geschlossenes Siedlungsbild; innerer Siedlungszusammenhang (nicht mehrere über eine weite Fläche verstreute Häuser); Stützpunktfunktion, traditionell eigenständiger Ort (z.B. Schule, lokales Gewerbe, Versorgung); von Hauptsiedlung klar getrennt.

Diese Kriterien sind für eine Einzonung der Gebäudegruppe Tobel nicht erfüllt. Sie weist nicht die erforderliche Anzahl bewohnter Gebäude auf und eine Stützpunktfunktion ist nicht erkennbar. Die Kernzone Tobel und der dazugehörige Kernzonenplan sind demnach nicht genehmigungsfähig.

Wohn- und Gewerbezone Eichmatt

Im Zonenplan sollen die zwei Gebäude mit entsprechendem Umschwung im Gebiet Eichmatt neu einer Bauzone zugewiesen werden. Die Festlegung einer Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht ist von der Gemeindeversammlung beschlossen worden. Das Gebiet Eichmatt liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet. Bauzonen dürfen nach §47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) nur innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Neben den kartografisch bezeichneten Gebiete gelten auch Kleinsiedlungen wie Weiler usw. im Sinne von Art. 33 RPV als Siedlungsgebiet (Pt. 2.2.2 lit. a des kantonalen Richtplans). Zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Fabriken und Gewerbekomplexe (Pt. 2.2.2 lit. a des kantonalen Richtplans) können Bauzonen auch im Landwirtschaftsgebiet ausgeschieden werden.

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass für die Bezeichnung einer Bauzone im Gebiet Eichmatt die erwähnten Kriterien für eine Weilerinzonung nicht erfüllt sind. Hinzu kommt, dass die südliche Erweiterung der einzuzonenden Fläche für die Gewerbebetriebe ein Entwicklungspotenzial von gegen 100% des heutigen Bestandes ergäbe, was weit über eine Sicherstellung einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Betriebe hinausginge.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Landwirtschaftsgebiet im Gebiet Eichmatt überlagert ist vom Landschaftsschutzgebiet Nr. 2, Uetliberg /Albis, gemäss kantonalem Richtplan vom 2. April 2001 sowie im BLN-Objekt Nr. 1306, Albiskette-Reppischtal, liegt. In der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Stallikon vom 10. April 1995 ist das Gebiet Eichmatt der Landschaftsschutzzone III B zugewiesen. Die Landschaftsschutzzone dient der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart des Gebietes. Bauten und Anlage sind nur zulässig, wenn diese für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind. Sodann ist zu beachten, dass die im Gesetz vorgesehene Planungshierarchie (Art. 2 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700], §16 Abs. 1 PBG) verlangt, dass vorgängig zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung die Schutzverordnung geändert werden müsste (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2010.00555 vom 12. Januar 2011). Die Zuweisung des

Gebiets Eichmatt zu einer Bauzone ist daher aufgrund der heute vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht genehmigungsfähig, zumal auch weder die Massnahmen einer zweckmässigen Erschliessung noch diejenigen des Lärmschutzes genauer geklärt sind. Die Einzonung Eichmatt wird deshalb einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Gemeinde ist einzuladen, für dieses Gebiet eine bereinigte Vorlage zu erarbeiten. In die Bau- und Zonenordnung sind dabei u. a. folgende Zielsetzungen für die Aufstellung eines Gestaltungsplans aufzunehmen: Reduktion des Wohnanteils auf den Ist-Zustand sowie Sicherstellung, dass die bauliche Erweiterung ausschliesslich bereits ansässigen Betrieben zur Verfügung steht und nicht der Ansiedlung neuer Betriebe dient. Weiter ist eine flächenmässige Optimierung der Erschliessung vorzunehmen.

Reservezone Bleiki

Im Zusammenhang mit der Reservezone südlich des Ortsteils Bleiki ist festzuhalten, dass der kantonale Richtplan zurzeit in Revision ist. Die öffentliche Auflage wurde im April 2011 abgeschlossen. Für das fragliche Gebiet südlich von Bleiki wird anstelle von Siedlungsgebiet neu Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet und übriges Landwirtschaftsgebiet festgelegt. Dies hat aus heutiger Sicht zur Folge, dass im gegebenen Zeitpunkt anstelle der Reservezone eine kantonale Landwirtschaftszone festgelegt und die Genehmigung der Reservezone widerrufen werden wird. Ob der Kantonsrat dem Antrag des Regierungsrats gemäss Vorlage 4882 folgt, ist noch offen. Deshalb kann bis zur Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat auch keine Bestätigung der entsprechenden Festlegung als Reservezone in Aussicht gestellt werden. Im gegenwärtigen Zeitpunkt wird deshalb das Verfahren betreffend Genehmigung bzw. Widerruf der Reservezone südlich des Ortsteils Bleiki bis zum Beschluss des Kantonsrates über die Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplans sistiert.

C. Verfahren

Die Vorlage wurde im Rahmen einer Vorprüfung vom 28. September 2009 durch das Amt für Raumentwicklung beurteilt. Dabei wurde auf die kritischen Punkte der Vorlage hingewiesen.

Im Rahmen der Anhörung hat der Gemeinderat Stallikon mit Protokoll Nr. 19/11 vom 30. November 2011 zur in Aussicht gestellten Nichtgenehmigung Stellung genommen. Bezüglich des Verkehrsrichtplans hat der Gemeinderat in Ausübung der ihm von der Gemeindeversammlung übertragenen Kompetenz beschlossen, diesen im Sinne der vorstehenden Erwägungen (A.) anzupassen und die Erschliessungsoptionen dem orientierenden Inhalt zuzuordnen.

In Bezug auf die Nutzungsplanung nahm der Gemeinderat Stallikon ohne weitere Bemerkungen zur Kenntnis, dass die Kernzone Tobel und die Reservezone Bleiki nicht genehmigt werden können. Hinsichtlich der Wohn- und Gewerbezone Eichmatt wies er darauf hin, dass anlässlich der Vorprüfung nur das Ausmass, nicht aber die Einzonung an sich in der Kritik stand, und ersuchte deshalb um eine klärende Besprechung. In der Folge fand eine solche zwischen Vertretern der Gemeinde und des Amtes für Raumentwicklung statt. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen (B.) konnte für die Planung des Gebiets Eichmatt ein einvernehmliches Vorgehen festgehalten werden.

D. Ergebnis

Mit der durch den Gemeinderat Stallikon beschlossenen Änderung erweist sich der Verkehrsplan als rechtmässig und kann daher genehmigt werden.

Die neue Einzonung Tobel und der neue Kernzonenplan Tobel sind weder rechtmässig noch angemessen und deshalb nicht zu genehmigen.

Die neue Einzonung im Gebiet Eichmatt sowie die erneute Festlegung einer Reservezone südlich von Bleiki sind von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Stallikon am 14. April 2010 festgesetzte Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

II. Nicht genehmigt wird die Festlegung im Zonenplan betreffend eine Kernzone für die Gebäudegruppe Tobel und der dazugehörende Kernzonenplan Tobel.

III. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden:

- die Festlegung im Zonenplan betreffend eine Wohn-/Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Eichmatt,
- die Festlegung einer Reservezone südlich des Ortsteils Bleiki.

IV. Die von der Gemeindeversammlung Stallikon am 14. April 2010 beschlossene Aufhebung des Richtplaninhalts «Siedlung, Landschaft, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen» (RRB Nr. 2973/1983) wird genehmigt.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VI. Die Gemeinde Stallikon wird eingeladen, für das Gebiet Eichmatt eine im Sinne der Erwägungen bereinigte Vorlage zu erarbeiten.

VII. Die Gemeinde Stallikon wird eingeladen, Dispositiv I bis V gemäss §§ 6, 32 Abs. 4 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

VIII. Mitteilung an den Gemeinderat Stallikon, Reppischtalstrasse 53, Postfach 72, 8143 Stallikon (unter Beilage von drei Dossiers), das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossier), das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossiers), an Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Stallikon (Nachführungsstelle), sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi