

11.5.01

BRKE - Bei - KST

Ge. TH M

Bubikon
6
01 0229

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 25. April 2001

592. Nutzungsplanung Bubikon, Ergänzung Weilerkernzonen (Nichtgenehmigung)

Am 25. März 1998 beschloss die Gemeindeversammlung Bubikon eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Hinwil vom 17. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Der gegen die Einzonung der Weiler Barenberg, Dienstbach, Gstein und Hüsli bei der Baurekurskommission III erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE III Nr. 0189-193/1999 vom 15. Dezember 1999 gutgeheissen. Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2000.00055) an die Baurekurskommission III zur Einholung des Entscheides der Genehmigungsbehörde zurückgewiesen.

Gestützt auf den Entscheid 1P.222/2000+1P.224/2000 des Bundesgerichts vom 22. November 2000 betreffend Rekurs- und Genehmigungsverfahren über kommunale Nutzungspläne wird gemäss Protokollauszug des Verwaltungsgerichts vom 25. Januar 2001 das Verfahren VB.2000.00055 wieder aufgenommen bzw. wird die Baudirektion eingeladen, bezüglich der vier strittigen Festlegungen das Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Einzonungsvorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Zur Frage 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 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 für die Ausscheidung von Weilerkernzonen verlangten quantitativen und qualitativen Mindestanforderungen werden bezüglich der vier Weiler Barenberg, Dienstbach, Gstein und Hüsli nicht erfüllt. Weder wird die Minimalzahl von Gebäuden erreicht, noch ist das Erfordernis der Siedlungsqualität erfüllt. Die Bauten weisen keinen inneren Zusammenhang auf, der auf eine geschlossene Siedlungsstruktur schliessen lässt. Eine Stützpunktfunktion ist nicht erkennbar. Auf Grund der Siedlungsstruktur ist auch nicht davon auszugehen, dass ihnen je eine solche Funktion zugekommen ist. Die Einzonung der Weiler Barenberg, Dienstbach, Gstein und Hüsli kann deshalb nicht genehmigt werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Bubikon am 25. März 1998 festgesetzten Weilerkernzonen Barenberg, Dienstbach, Gstein und Hüsli werden nicht genehmigt.

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

III. Die Gemeinde Bubikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bubikon, 8608 Bubikon, die Kanzlei der Baurekurskommissionen und das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi