



Referenz-Nr.: ARE 15-0147

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Schulhaus Maiacher) - Genehmigung

Gemeinde **Boppelsen**

- Massgebende - Zonenplan M 1:1500 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom
Unterlagen 24. April 2014
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. Januar 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Boppelsen setzte mit Beschluss vom 6. Juni 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 21. Juli 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Boppelsen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit vorliegender Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die raumplanerischen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Schulanlage Maiacher geschaffen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Für die Erweiterung der Schulanlage Maiacher und deren Anpassung an die heutigen Anforderungen (zusätzlicher Raumbedarf Schulbetrieb, Vergrösserung Turnhalle / Mehrzweckhalle, Aufwertung Aussensportanlage, Neubau 50-80 Aussenparkplätze) soll eine 5'312 m² grosse Fläche südlich der Schulanlage von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentlichen Bauten (OeB) eingezont werden. Dadurch gehen rund 4'400 m² Fruchtflächflächen verloren.

Für den Ausbau der Schulanlage Maiacher hat die Gemeinde Boppelsen einen Studienauftrag durchgeführt, welcher aufzeigt, dass für eine sinnvolle Erweiterung der Schulanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht ausreichend ist. Demzufolge sollen mit vorliegender Teilrevision ebenfalls die geltenden Vorschriften der Zone OeB angepasst werden. Die bisherigen Bestimmungen der Zone OeB sollen durch den Verweis auf die kantonalen Massvorschriften ersetzt werden. In der Gemeinde Boppelsen befindet sich lediglich die Schulanlage Maiacher in der Zone OeB.

Weiterer Bestandteil der Teilrevision ist die Einzonung einer 65 m² grossen Fläche des Trottoirs der Schulstrasse von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2/45%, weil die Erschliessung von Bauzonen grundsätzlich über eine Bauzone zu erfolgen hat.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. September 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

In der Vorprüfung wurde verlangt, dass die nördlich angrenzenden Liegenschaften in der Landwirtschaftszone ebenfalls als Alternativstandort zu prüfen seien. Diese Abklärung wurde nachgeliefert und die Nichtberücksichtigung dieser Fläche aufgrund der topografischen Verhältnisse wurde nachvollziehbar begründet.

Auf das in der Vorprüfung verlangte Konzept zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen kann vorerst verzichtet werden, da der Verlust an Fruchtfolgeflächen von 7'072 m² auf rund 4'400 m² reduziert werden konnte. Der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen kann von der jeweiligen Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche 5'000 m² kumuliert werden, bevor die Kompensation umzusetzen ist. Die Gemeinde Boppelsen hat mit beigelegtem Schreiben vom 22. Januar 2015 bestätigt, dass die Kompensation erfolgen wird, sobald der Verlust an Fruchtfolgeflächen innerhalb der Gemeinde mehr als 5'000 m² betragen wird. Ein entsprechendes Kompensationsprojekt ist in Ausarbeitung.

Kulturlandinitiative Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die in der Form der allgemeinen Anregung eingereichte Volksinitiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsseignungsklassen 1 – 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, hat die Baudirektion am 12. Juli 2012 und am 24. Januar 2013 zwei Weisungen erlassen. Die Gemeinden wurden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen wurden ausgewählte Fälle wie das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse, welche mit einem Richtplaneintrag gesichert sind. Aufgrund des nachgewiesenen öffentlichen Interesses und der Festlegung des Schulstandorts (Punktsignatur Primarschule / Kindergarten) im kommunalen Teilrichtplan „Verkehr, Öffentliche Bauten und Anlagen, Versorgung Teil Gemeinschaftsantenne“ (RRB Nr. 2531/1982) ist dieser Ausnahmetatbestand gegeben.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). 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 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Boppelsen mit Beschluss vom 6. Juni 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Boppelsen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Boppelsen (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)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

