



Referenz-Nr.: ARE 14-1928

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Turbenthal. Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung

Teilgenehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung Turbenthal setzte am 3. Februar 2014 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Die Revision der Ortsplanung wurde gesamthaft überprüft und den veränderten Bedürfnissen angepasst. Wegleitend sind die Ziele gemäss dem im Jahre 2011 vom Gemeinderat verabschiedeten Leitbild.

Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. April 2014 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Hingegen sind gemäss Baurekursgericht (4. Abteilung) drei Rekurse dagegen eingegangen. Alle drei Rekurse betreffen die Bestimmungen zu den Antennenanlagen in Art. 39 der Bau- und Zonenordnung (BZO). Sie sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Der Gemeinde Turbenthal ersucht mit Schreiben vom 3. April 2014 um Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Revisionsvorlage.

Anhörung

Das Genehmigungsverfahren ergab, dass sowohl die Einzonung der Reservezone Müli-Grund als auch die Gestaltungsplanpflicht Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“ als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurden. Zudem fallen verschiedene Inhalte unter die seit Inkraftsetzung des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. Mai 2014 geltenden Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG und Art. 52a RPV und müssen – obwohl grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilt – einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Namentlich betrifft dies alle Einzonungen, die nicht mit flächengleicher Auszonung erfolgen (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 30. April 2014).

Am 19. August 2014 fand ein Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Turbenthal und des Amtes für Raumentwicklung statt, mit dem Ergebnis, dass an den Genehmigungsvorbehalten der Baudirektion festgehalten wird. Dies bedeutet, dass die Gestaltungsplanpflicht für die Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“ gemäss Art. 37 BZO und folgende Einzonungen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden müssen:

- Einzonung Reservezone Müli-Grund inkl. Gestaltungsplanpflicht Art. 37 BZO
- Einzonung Reservezone Bruggächer inkl. Gestaltungsplanpflicht Art. 37 BZO
- Anpassung Zonenabgrenzung Wohnzone WG3 Fridtal
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2A Sonnenberg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2A Erschliessung Schützenweg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone WG3 Roswis
- Einzonung Freihaltezone in Wohnzone W2A Erschliessung Chueribuck
- Einzonung Freihaltezone in Wohnzone W2A Risi
- Einzonung Freihaltezone in Zone für öffentliche Bauten Erschliessung Beerbergstrasse
- Einzonung Reservezone in Wohnzone W2B Gigeracher



- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2B, W3, WG3 und Gewerbezone G1 Chaelhof entlang Chatzenbach
- Einzonung Weiler Geer (zusammenhängend mit Weiler Steinen, Wila)
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Tablat
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Oberhofen
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Neubrunn
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Kalchegg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Schmidrüti
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Seelmatten

Im Zusammenhang mit den Einzonungen der Reservezonen Müli-Grund und Bruggächer gilt ausserdem zu beachten, dass nach Vorliegen der Genehmigung des Bundes zum kantonalen Richtplan die Baudirektion ein Kreisschreiben an die Gemeinden richten und die Anforderungen an künftige Einzonungen kommunizieren wird. Es ist damit zu rechnen, dass die Anforderungen strenger ausfallen werden als bisher. Insbesondere ist das Vorhandensein von Siedlungsgebiet nicht automatisch gleichbedeutend mit dem Anspruch auf eine Einzonung. Massgebend wird sein, inwiefern die neuen Bestimmungen nach Art. 15 RPG erfüllt werden können. Insbesondere müssen die Gemeinden aufzeigen, wie die inneren Reserven (Abs. 4 lit. b) mobilisiert werden und die Verfügbarkeit (Abs. 4 lit. d) rechtlich sichergestellt ist. Damit ist in jedem Fall eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet notwendig.

In der Folge hat der Gemeinderat Turbenthal mit Beschluss vom 30. September 2014 die unbestrittenen Teile der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Sie besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Detailplan Kernzone Dorf 1:1000
- Detailplan Kernzone Hutzikon 1:1000
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 1 1:2000
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 2 1:2000
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 3 1:2000
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 4 1:2000
- Aussichtsschutz Sonnenberg 1:1000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Der Ergänzungsplan Aussichtsschutz Hermetsbüel 1:500, der Erschliessungsplan und die bisherigen Ergänzungspläne Wald- und Gewässerabstandslinien Nrn. 1-13 1:500, werden aufgehoben.

Nach den Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV soll der Erschliessungsplan ersatzlos aufgehoben werden. Da die Groberschliessung der Bauzonen im Sinne von § 90 Abs. 3 PBG vorhanden ist und keine neuen Anlagen erforderlich sind, hat der Erschliessungsplan seinen Zweck erfüllt. Er muss jedoch nicht aufgehoben werden, sondern wird einstweilen gegenstandslos.



Ergebnis

Die Akten, bestehend aus Bau- und Zonenordnung, Zonenplan 1:5000, Detailplan Kernzone Dorf 1:1000, Detailplan Kernzone Hutzikon 1:1000, Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nrn. 1-4 1:2000, Aussichtsschutz Sonnenberg 1:1000 und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Revisionsvorlage ist vorbehältlich des von der Genehmigung einstweilen ausgenommenen Art. 39 BZO rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Turbenthal am 3. Februar 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Der vom Rekurs betroffene Art. 39 BZO zu den Antennenanlagen wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, nach Abschluss der Rechtsverfahren dem Amt für Raumentwicklung die entsprechenden Planungen zur Genehmigung zu beantragen.
- III. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinderat Turbenthal (unter Beilage von fünf 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)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: