



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-0421

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Nr. 0421/14

vom 22. Sep. 2015

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Genehmigung

Gemeinde **Ottenbach**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan 1:5'000 vom 3. Oktober 2012, Plan Aufhebung Kernzone B 1:5'000 sowie Zonenplanänderung «Weihermatt» 1:1'000 vom 8. Februar 2013 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) 1994 mit Ergänzungen bis 2012 vom 3. Oktober 2012
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. März 2013

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Ottenbach setzte mit Beschluss vom 3. Oktober 2012 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Affoltern vom 26. März 2013 und des Baurekursgerichts vom 4. April 2013 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. März 2014 ersuchte die Gemeinde Ottenbach um Genehmigung der Vorlage. Da zu diesem Zeitpunkt die Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat noch nicht vorlag, konnte die Zonenplanänderung «Weihermatt» nicht genehmigt werden. Dieser Sachverhalt wurde der Gemeinde Ottenbach mit Schreiben vom 2. Juli 2014 durch das Amt für Raumentwicklung mitgeteilt. An seiner Sitzung vom 29. April 2015 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan mittlerweile genehmigt, so dass einer Zonenplanänderung nichts mehr im Wege steht.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung soll die BZO revidiert, die Kernzone B aufgehoben und die Bauzone im Gebiet «Weihermatt» erweitert werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) beinhaltet Änderungen der Gestaltungsvorschriften aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung sowie betreffend die Zulassung von Solaranlagen. Weiter werden die Bestimmungen und die Plandarstellung betreffend die Kernzone B aufgehoben. Im Zusammenhang mit Art. 26 BZO betreffend die Anlagen zur Nutzung alternativer Energien ist auf die zwischenzeitlich revidierten Bestimmungen über Solaranlagen (Art. 18a Raumplanungsgesetz, Art. 32a und 32b Raumplanungsverordnung) zu verweisen. Diese gehen Art. 26 BZO vor.



Die Zonenplanänderung «Weihermatt» beinhaltet im Zusammenhang mit dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb Eichhorn eine Bauzonenerweiterung im Umfang von ca. 1'741 m² sowie eine Gestaltungsplanpflicht betreffend die beiden Grundstücke des Gewerbebetriebs Kat.-Nrn. 1536 und 1471. Der entsprechende private Gestaltungsplan Eichhorn ist vom Gemeinderat Ottenbach am 5. November 2013 festgesetzt worden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Februar 2014 wurde dort kein Rechtsmittel dagegen eingelegt. Der Gemeinderat Ottenbach hat mit Schreiben vom 5. März 2014 den privaten Gestaltungsplan Eichhorn gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zur Genehmigung beantragt.

Bei der Bauzonenerweiterung handelt es sich um eine Kleinstfläche zur Optimierung der Nutzung einer bestehenden Bauzone. Die auf die örtlichen Besonderheiten abgestimmte Einzonung steht, wie bereits mit Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 2. Juli 2014 mitgeteilt, nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative.

Mit der Zonenplanänderung «Weihermatt» im Umfang von ca. 1'741 m² sind die entsprechenden Revisionsarbeiten betreffend die Anpassung der Landschaftsschutzzone III A der Schutzverordnung Reusstal „Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung im zürcherischen Reusstal: Gemeinden Maschwanden, Obfelden, Ottenbach“ vom 4. Mai 1993 (SVO) einhergegangen. Diese konnten mit Verfügung der Baudirektion ARE/102/2013 vom 13. August 2013 abgeschlossen werden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Rechtsdienstes der Staatskanzlei vom 4. November 2013 wurde dort kein Rechtsmittel dagegen eingelegt. Die Verfügungsänderung betreffend die Schutzverordnung tritt gemäss Dispositiv II der Verfügung ARE/102/2013 mit der öffentlichen Bekanntmachung der vorliegenden Verfügung betreffend die BZO in Kraft.

Vorbehalt betreffend Art. 27 BZO Abstände gegenüber der Nichtbauzone

Infolge fehlender gesetzlicher Grundlage muss Art. 27 BZO einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Bekanntlich hat die Baudirektion die Gemeinden mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 eingeladen, eine entsprechende Abstandsregelung in die BZO aufzunehmen. Rückmeldungen von Gemeinden sowie ein politischer Vorstoss (Postulat betreffend Grenzabstand zu Bauzonengrenzen [KR-Nr. 23/2011/Ü-Nr. 1457/2011]) hat nun die Baudirektion veranlasst, die Rechtslage nochmals zu überprüfen. Dabei hat sich ergeben, dass die im Dezember 2007 ausgesprochene Empfehlung einer gesetzlichen Grundlage entbehrt (vgl. dazu insbesondere BEZ 1989 Nr. 21; dieser Entscheid ist in die Lehrmeinung eingeflossen).

Da bei fehlendem Grenzabstand das Bauen bis auf die Bauzonengrenze nach wie vor zu einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in die Landwirtschaftszone führt, besteht Handlungsbedarf. Unter dem Aspekt der Trennung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet und zum Schutz des siedlungsnahen Kulturlandes ist es aus raumplanerischer Sicht nach wie vor sinnvoll, das Bauen entlang der Bauzonengrenzen abstandspflichtig zu machen.

Der Regierungsrat hat deshalb zur Stärkung des Siedlungsrandes eine kantonale Abstandsregelung in Aussicht gestellt. Damit würden die Voraussetzungen für einen einheitlichen und rechtsgleichen Vollzug geschaffen, die zudem keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen nötig machen würde.



Bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens werden Bestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung, die den Abstand gegenüber Nichtbauzonen regeln, von einer Genehmigung einstweilen ausgenommen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. März 2010 sowie 7. März 2012 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann teilweise genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 aPBG). Gemäss §§ 6 und 89 aPBG 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 Ottenbach mit Beschluss vom 3. Oktober 2012 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wird:
Art. 27 der Bau- und Zonenordnung betreffend die Abstände gegenüber der Nichtbauzone.
- III. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I und II zu veröffentlichen
 - die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Ottenbach (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Rösch Wälter Willa (gpw), Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug: