



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0300

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 0300/15

vom 24. April 2015

# Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung und Waldabstandslinie Hinterholz – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Seuzach**

- Massgebende  
Unterlagen
- Anpassung Zonenplan 1:5000 vom 15. September 2014
  - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15. September 2014
  - Waldabstandslinie Hinterholz 1:500 vom 15. September 2014
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. September 2014

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Seuzach setzte mit Beschluss vom 15. September 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 21. Oktober 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2014 ersucht die Gemeinde Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Die Gemeinde Seuzach hat die im Jahr 1997 genehmigte Revision der kommunalen Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und den gemachten Erfahrungen im Vollzug überarbeitet. Damit werden insbesondere die Bauvorschriften vereinfacht und eine moderate Verdichtung ermöglicht.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage Seuzach wird gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) dem Handlungsraum „Urbane Wohnlandschaft“ zugewiesen. Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich der Potenzialerhöhung im Bahnhofsumfeld und der Schaffung öffentlicher Begegnungsräume. Nach regionalem Raumordnungskonzept (RegioROK) gilt Seuzach als Nebenzentrum, wonach im Zentrum hohe Dichten mit hoher Siedlungsqualität anzustreben sind.

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt und bewusst gefördert. Speziell zu erwähnen sind die Bestrebungen zur Zentrumsbildung im Bahnhofsumfeld und entlang der Stationsstrasse.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Anpassungen im Zonenplan umfassen verschiedene Umzonungen im Bereich Bahnhof und Zentrum in Seuzach, im Bereich Primarschulhaus/Kindergarten in Oberohringen sowie die Einzonungen Schneckenwiese in Seuzach und Autobahnauffahrt in Oberohringen. Die Waldabstandslinie Hinterholz wird im Zusammenhang mit der Einzonung im Bereich der Autobahnauffahrt in Oberohringen festgesetzt.

Die Änderungen der BZO beinhalten insbesondere neue Bestimmungen in der Kernzone, den Verzicht auf Geschosszahlen, den Bonus für Wintergärten, die Erhöhung der Gebäudehöhe in der Zentrumszone, den Verzicht auf die offene Bauweise in den Wohnzonen, die Erhöhung der Baumassenziffer und die Einschränkung der Nutzweise in der Gewerbezone, die Reduktion der Arealfläche für Arealüberbauungen sowie Bestimmungen zu Mobilfunkantennen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. April 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Um Rechtsunsicherheiten betreffend der Kulturlandinitiative vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, hat die Baudirektion mit den Weisungen an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 und vom 24. Januar 2013 geklärt, wie in der Zwischenzeit mit laufenden planungsrechtlichen Geschäften zu verfahren ist. Danach werden nur Genehmigungen für Planungen erteilt, welche in keinem Widerspruch zur Umsetzung der Kulturlandinitiative stehen. Dies gilt für die in den Weisungen speziell erwähnten Sachverhalte, welche von einer Sistierung durch Gemeinden und Baudirektion ausgenommen werden.

Nach den Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften Richtplans durch den Bundesrat ist Anfang April 2015 zu rechnen.

#### **Einzonung Autobahnauffahrt in Oberohringen**

Die von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone G eingezonte Autobahnauffahrt in Oberohringen im Umfang von rund 7'000 m<sup>2</sup> steht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative und zu den Übergangsbestimmungen des RPG und der RPV. Nach den Weisungen der Baudirektion handelt es sich auch nicht um eine der speziell erwähnten Fälle, die eine Einzonung rechtfertigen würden.

Die Einzonung kann jedoch auch unabhängig der Kulturlandinitiative nicht als genehmigungsfähig beurteilt werden. Das Gebiet der Autobahnauffahrt in Oberohringen befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Gemeinden können Bauzonen nur innerhalb des Siedlungsgebiets ausscheiden (§ 47 Abs. 1 PBG). Somit erübrigt sich auch die Genehmigung der festgesetzten Waldabstandslinie Hinterholz und die entsprechende Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 BZO.



Die Einzonung liegt nicht im Rahmen des der Gemeinden zustehenden Anordnungsspielraumes. Der Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten, wie spezielle topographische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung, angemessen Rücksicht genommen werden kann. Dabei gilt insbesondere zu prüfen, ob bei bereits vorhandener Erschliessung die Anpassung der Bauzonengrenzen eine zweckmässige Nutzung von Randbereichen bzw. Restflächen im Interesse einer häuslicheren Nutzung des Bodens oder eine bessere Gestaltung des Siedlungsrandes ermöglicht. Bei der Grösse des Gebietes kann nicht mehr von einer Restfläche gesprochen werden. Dies liegt nicht mehr im Interesse einer häuslicheren Nutzung des Bodens. Vielmehr wird damit das Siedlungsgebiet ausgedehnt.

Der Anordnungsspielraum findet jedenfalls dort seine Grenze, wo die mit der Richtplanfestlegung verfolgten Absichten in Frage gestellt würden. Insbesondere kann er nicht dazu dienen, die bestehenden Bauzonen nachträglich auszuweiten. Die Festlegung des Siedlungsrandes hat im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zum Zeitpunkt der erstmaligen Anpassung der Bau- und Zonenordnung nach der Richtplanrevision zu erfolgen. Die Gemeinde Seuzach hat ihre Nutzungsplanung letztmalig im Jahr 1997 also nach Festsetzung des kantonalen Richtplans von 1995 angepasst. Der bestehende Spielraum wurde somit bereits sachgerecht umgesetzt.

Die Gemeinde Seuzach verfügt noch über genügend Reserven innerhalb des Siedlungsgebiets, zumal im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans das Siedlungsgebiet in den beiden Gebieten Hummel und Wolfsang in Seuzach um rund 9 ha erweitert wurde. Es gilt daher die Reserven innerhalb des Siedlungsgebiets zu nutzen und nicht auf Flächen über die Grenzen der Siedlung hinaus auszuweichen.

#### **Umzonung Kindergartenareal in Oberohringen**

Die für das Kindergartenareal auf Grundstück Kat.-Nr. 4963 in Oberohringen ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten im Umfang von rund 3000 m<sup>2</sup> ist in die Wohnzone W1.6 umgezont worden. Im Gegenzug wurden die in der Wohnzone W1.6 gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 9313 und 9314 zur Erweiterung des angrenzenden Primarschulhauses der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Das Kindergartenareal liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und wurde im Sinne einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im öffentlichen Interesse eingezont (vgl. kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2). Aufgrund des Grundsatzes, wonach bei Wegfall des öffentlichen Interesses die Zone für öffentliche Bauten in die Landwirtschaftszone rückgeführt werden muss, kann die Umzonung des Kindergartenareals in eine Wohnzone nicht genehmigt werden. Für die bestehenden Gebäude bleibt hingegen die Besitzstandsgarantie gewährleistet.

#### **Hinweis zu Art. 49 Abs. 4 BZO Fahrzeugabstellplätze**

Bei der Reduktionsmöglichkeit für autoarme Nutzungen gemäss Art. 49 Abs. 4 BZO ist zu berücksichtigen, dass veränderte Verhältnisse rasch zu geänderten Mobilitätsbedürfnissen eines Haushalts führen können. Es ist davon auszugehen, dass ein langfristig beständiges Konzept des autoarmen Wohnens nur bei grösseren Überbauungen Bestand hat, wo Einzelfälle in der Summe nicht relevante Auswirkungen haben. Ausserhalb von Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen sind daher die für die Anwendung von Art. 26 Abs. 8 BZO i.V.m. § 242 PBG nötigen Voraussetzungen kaum gegeben.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis - vorbehältlich der von der Genehmigung ausgenommenen Inhalte - als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2015 nahm der Gemeinderat Seuzach im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Danach wird insbesondere dargelegt, dass die zur Einzonung vorgesehene Fläche der Autobahnauffahrt in Oberohringen weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist und sich aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzungen für eine Gewerbezone eignet. Die als Flächenabtausch vorgesehene Umzonung des Kindergartenareals in Oberohringen wird insbesondere mit der Förderung von familienfreundlichen Wohnungen begründet.

Diese aus kommunaler Sicht verständliche Argumentation widerspricht jedoch den übergeordneten Vorgaben des RPG und des kantonalen Richtplans. Die fraglichen Ein- und Umzonungen in Oberohringen würden den wichtigen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen zuwiderlaufen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Seuzach mit Beschluss vom 15. September 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:
  - a) die Einzonung des ausserhalb des Siedlungsgebiets von Oberohringen gelegenen Gebiets der Autobahnauffahrt in die Gewerbezone G und die Waldabstandslinie Hinterholz mit der Ergänzung in Art. 2 Abs. 2 BZO
  - b) die Umzonung des ausserhalb des Siedlungsgebiets von Oberohringen gelegenen Kindergartenareals auf Grundstück Kat.-Nr. 4963 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W1.6
- III. Die Gemeinde Seuzach wird eingeladen
  - Dispositiv I - II 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



IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Seuzach (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)
- Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

Baudirektion

*W. Leisinger*

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Zonenplan sowie Bau- und Zonenordnung Inkraftsetzung Artikel 37a**

**Seuzach.** Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hat am 10.09.2015 verfügt:  
Der Rekurs gegen Art. 37a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach wird abgewiesen.

Gegen diesen Entscheid wurde keine Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich eingereicht, weshalb der Artikel 37 a Mobilfunkantennen mit dieser Publikation in Kraft tritt.

Gemeinderat Seuzach

00132699

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Zonenplan sowie Bau- und Zonenordnung** **Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Seuzach.** Der Gemeinderat Seuzach hat am 18.06.2015 beschlossen:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Seuzach wurde an der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 15. September 2014 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 24. April 2015 genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden die Einzonungen der Autobahnausfahrt und des Kindergartens in Oberohringen.

Während der öffentlichen Auflage ging ein Rekurs gegen den Artikel 37a Mobilfunkantennen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ein.

Die übrigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie der Zonenplan treten mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Seuzach

00116651