



VERFÜGUNG

vom 16. Oktober 2013

Truttikon. Teilrevision Nutzungsplanung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Truttikon hat am 17. April 2013 der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 23. September 2013 sowie des Bezirksrats Andelfingen vom 29. Mai 2013 keine Rechtsmittel eingelegt.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde Truttikon, ihr Planungsinstrumentarium zu aktualisieren und auf die veränderten Bedürfnisse und Verhältnisse abzustimmen. Hierbei wurden vor allem die Kernzonenvorschriften angepasst.

Weiterhin sind drei Einzonungen vorgesehen:

- „Spitzler“ (4125 m²) liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und ist bisher der Reservezone zugeordnet. Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und die damit verfolgten öffentlichen Interessen sind in der Bau- und Zonenordnung genauer umschrieben.
- „Pünten“ (2500 m²) liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan, ist bisher der Landwirtschaftszone zugeordnet und soll neu der Kernzone angehören. Diese Einzonung erfolgt im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Auch dieses Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, die öffentlichen Interessen sind in der Bau- und Zonenordnung festgehalten.
- Grundstück Kat.-Nr. 768 (6844 m²) liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und ist vollständig von Bauzonen umgeben. Betroffen sind Gebäude, versiegelte Flächen und Umschwünge.

Vor dem Hintergrund der Annahme der Kulturlandinitiative ist bei diesen drei Einzonungen zu prüfen, ob sie unter einen der Ausnahmetatbestände fallen, wie sie in den Weisungen der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 festgelegt sind. Da die beiden neu zu schaffenden Bauzonen „Spitzler“ und „Pünten“ explizit der Bereitstellung von neuem Wohnraum bzw. der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen sollen, sind sie nicht als eine der möglichen Ausnahmen zu werten.

Der Regierungsrat hat am 19. Juni 2013 (RRB Nr. 708/2013) beschlossen, dem Kantonsrat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative zur Ablehnung zu empfehlen, da er den Richtplan als ausreichendes Instrument zur Umsetzung ansieht. Da sowohl die Richtplanvorlage als auch die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative die beiden Einzonungen „Spitzler“ und „Pünten“ ermöglichen würden, werden die Einzonungen sowie dementsprechend der Artikel 23 Gestaltungspläne der Bau- und Zonenordnung einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Der definitive Entscheid des Kantonsrats ist abzuwarten. Die Gemeinde Truttikon ist einzuladen, nach Vorliegen des Kantonsratsbeschlusses zur Kulturlandinitiative dem Amt für Raumentwicklung die Einzonungen „Spitzler“ und „Pünten“ sowie Artikel 23 der Bau- und Zonenordnung erneut zu beantragen, damit dieses dann vor dem Hintergrund der neuen Ausgangslage die Vorlage auf ihre Genehmigungsfähigkeit prüfen kann.

Bei der Einzonung „Pünten“ ist vollumfänglich Fruchtfootfläche betroffen. Nach Artikel 30 Abs. 2 RPV ist der Kanton verpflichtet, den vom Bund festgelegten Mindestumfang an Fruchtfootflächen sicherzustellen. Da die beabsichtigte Einzonung „Pünten“ raumplanungsrechtlich begründet wird, kann sie nur hingenommen werden, wenn die Verluste an Fruchtfootflächen andernorts baulich durch Bodenauftrag an geeigneten Standorten oder planerisch durch Anpassung des Richtplans im Rahmen einer Richtplanrevision gleichwertig kompensiert werden. Voraussetzung für eine allfällige kantonale Genehmigung der Einzonung mit resultierenden Verlusten an Fruchtfootfläche von mehr als 5000 m² ist, dass dem Kanton ein Konzept mit folgenden Angaben zur Kompensationsfläche eingereicht wird: Lage und Flächengrösse (Plan), Ausgangszustand (Bedingung bei baulicher Kompensation: anthropogene Böden) und bei baulicher Kompensation angestrebter Zielzustand (hier: landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 1), Abschätzung der benötigten Bodenmenge sowie Herkunft des Bodenmaterials. Die Kompensation hat innerhalb von fünf Jahren nach der kantonalen Genehmigung zu erfolgen. Massgebend für die Projektierung bzw. für die Planung und Ausführung des Kompensationsprojekts sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003. Das Projekt ist als

Terrainveränderung ausserhalb Bauzonen nach Ziffer 1.2.4 Anhang Bauverfahrensverordnung bewilligen zu lassen. Sollte der Verlust an Fruchtfolgefläche infolge einer allfälligen Einzonung weniger als 5000 m² betragen, so kann dieser Verlust pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von 5000 m² über mehrere Revisionen der Nutzungsplanung kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert wird.

Die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 768 wird als genehmigungsfähig angesehen, da es sich um bereits versiegelte Flächen, die vollständig von Bauzonen umgeben sind, handelt. Dies rechtfertigt eine Ausnahme von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan Mst. 1:5000, der geänderten Bau- und Zonenordnung, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung von Truttikon am 17. April 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden:
 - die Einzonung von der Reservezone in die Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht „Spitzler“,
 - die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht „Pünten“,
 - der zugehörige Artikel 23 Gestaltungspläne der Bau- und Zonenordnung.
- III. Die Gemeinde Truttikon wird eingeladen:
 - nach Beschluss der definitiven Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative dem Amt für Raumentwicklung die Einzonungen „Spitzler“ und „Pünten“ (unter Berücksichtigung der Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen) sowie Artikel 23 Gestaltungspläne der Bau- und Zonenordnung erneut zur Genehmigung zu beantragen.

- IV. Die Gemeinde Truttikon wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Truttikon (unter Beilage von einem Dossier), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle).

Zürich, den 16. Oktober 2013
131332/SCB/ZIM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmermann