



VERFÜGUNG

vom 21. November 2013

Hausen a.A. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 484/1983 wurden die kommunale Richtplanung und mit RRB Nrn. 1644/1995 sowie 797/1996 die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen a.A. genehmigt. Die Baudirektion hat mit Verfügung ARV/301/2002 vom 4. April 2002 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Am 22. März 2012 beschloss die Gemeindeversammlung von Hausen a.A. Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde beim Baurekursgericht Rekurs erhoben. Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. Oktober 2012 wurde der Rekurs abgewiesen (BRGE II Nr. 0168/2012). Der Entscheid ist gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 23. Januar 2013 rechtskräftig. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 4. Mai 2012 wurde dort kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2012 ersucht der Gemeinderat Hausen a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der Anhörung zum Genehmigungsverfahren stellte die Baudirektion die teilweise Nichtgenehmigung für die Abgrenzungen in drei Weilern in Aussicht. Dazu hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 39 vom 26. März 2013 Stellung genommen und beantragt neu die nachfolgenden reduzierten Ausdehnungen der Weilerkernzonen Hinteralbis, Mittelalbis und Schweikhof.

Hinteralbis: Das Inventarobjekt Assek.-Nr. 494 sowie das gesamte Gebäude Assek.-Nrn. 490/492 und die zugehörigen Vorgärten seien in die Weilerkernzone einzubeziehen.

Mittelalbis: Das gesamte Gebäude Assek.-Nrn. 463/464 (Inventarobjekt) sowie der zugehörige Vorgarten sei in die Weilerkernzone einzubeziehen.

Schweikhof: Die Strasse sowie die südlichen Vorgärten seien in die Weilerkernzone einzubeziehen.

Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 7. Oktober 2013 sowie des Bezirksrates Affoltern vom 27. September 2013 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2013 ersucht der Gemeinderat Hausen a.A. um Genehmigung der materiell und formell bereinigten Dokumente.

A. Änderungen des Richtplans

Die Vorlage umfasst die Festsetzung des revidierten Verkehrsplans und des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen bestehend aus dem Richtplantext mit den Festlegungen, dem Plan (Mst. 1:5000), dem Erläuterungsbericht sowie dem Bericht zu den Einwendungen.

Die Inhalte des Richtplans betreffend „Siedlung, Landschaft, Versorgung“ (RRB Nr. 484/1983) werden ersatzlos aufgehoben.

B. Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Vorlage umfasst die Teilrevision sowohl der Bauordnung als auch des Zonenplans (Mst. 1:5000). Weiter umfasst die Vorlage die Neufestsetzung der Kernzonenpläne für die Ortsteile Ebertswil, Heisch, Hirzwangen, Husertal, Oberalbis, Tüfenbach, Hausen, Hinteralbis, Mittelalbis, Schweikhof, Türlen und Vollenweid (Mst. 1:1000) sowie den Erläuternden Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung und den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen zweckmässige Ergänzungen der Bauordnung und angemessene Arrondierungen der Bauzonengrenze und sind ohne weiteres genehmigungsfähig. Die erweiterten Kernzonen von Tüfenbach, Türlen und Vollenweid sowie die dazugehörenden Festlegungen in den entsprechenden Bereichen der Kernzonenpläne können genehmigt werden, nachdem die Schutzverordnung zum Schutz des Türlersees vom 17. Dezember 2001 mit Verfügung ARE/41/2013 rechtskräftig geändert worden ist.

Gemäss Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. Gemäss Pt. 2.2.2a des kantonalen Richtplans vom 31. Januar 1995 gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile oder andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches dargestellt sind. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen;

eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden.

Die BZO-Bestimmung Ziff. 2.3.1, welche gestützt auf einen gutgeheissenen Antrag der Gemeindeversammlung vom 22. März 2012 für den Weiler Hinteralbis angepasst wurde, ist entsprechend bundeskonform und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der kantonalen Richtplanung auszulegen. Aufgrund der Kriterien im kantonalen Richtplan und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 119 Ia 300 „Zauggenried“) erfüllt das Gebiet „Hinteralbis“ – trotz bereits bestehender Zonierung – die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Weiler nicht (vgl. Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 4. August 2011).

In der neuen BZO werden – nicht zuletzt aufgrund von verschiedenen angenommenen Anträgen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 22. März 2012 – verschiedene Kernzonenbestimmungen gelockert oder an die heutige Zeit angepasst. Es ist diesbezüglich festzuhalten, dass in Bezug auf bestehende oder künftige Anordnungen, welche Objekte der Denkmalpflege betreffen, für Schutzobjekte unter Umständen strengere Vorschriften gelten, als in den Kernzonenvorschriften vermerkt sind.

Bei folgenden Punkten der revidierten BZO sind jedoch Vorbehalte anzubringen:

- a) Die Umzonung im Gebiet Weid/Jonentäli wird aufgrund der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans einstweilen vom Genehmigungsverfahren ausgenommen.
- b) Infolge der gegenwärtig noch fehlenden gesetzlichen Grundlage muss Ziff. 8.4 BZO einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Zu a) Vorbehalt betreffend Umzonung im Gebiet Weid/Jonentäli

Im Gebiet Weid/Jonentäli des Ortsteils Hausen soll die bestehende Freihaltezone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Das Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem kantonaalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets im Landschaftsschutzgebiet. Eine allfällige Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet muss im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans erfolgen. Ob der Kantonsrat dem Vorschlag des Regierungsrats gemäss Vorlage 4882 folgt, ist noch offen. Deshalb kann bis zur Festsetzung des kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat auch keine Genehmigung der entsprechenden Umzonung erfolgen. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Zu b) *Vorbehalt betreffend Ziff. 8.4 BZO Abstände gegenüber der Nichtbauzone*

Infolge fehlender gesetzlicher Grundlage muss Ziff. 8.4 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.

C. Ergebnis

Die Vorlage wurde im Rahmen der Vorprüfung vom 4. August 2011 sowie der Stellungnahme zu den bereinigten Dokumenten vom 13. Dezember 2011 durch das Amt für Raumentwicklung beurteilt. Dabei wurde grundsätzlich auf die kritischen Punkte der Vorlage hingewiesen.

Die Umzonung im Gebiet Weid/Jonentäli (Vorbehalt Änderung kantonaler Richtplan) ist von der Genehmigung einstweilen auszunehmen.

Infolge der gegenwärtig noch fehlenden gesetzlichen Grundlage muss Ziff. 8.4 BZO einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Im Übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hausen a.A. am 22. März 2012 festgesetzte und mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 2013 bereinigte Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden:
 - Die Umzonung im Gebiet Weid/Jonentäli des Ortsteils Hausen.
 - Ziff. 8.4 der Bau- und Zonenordnung betreffend die Abstände gegenüber der Nichtbauzone.Der Gemeinderat Hausen a.A. wird eingeladen nach Rechtskraft der entsprechenden Erlasse die Genehmigung zu beantragen.
- III. Die von der Gemeindeversammlung Hausen a.A. am 22. März 2012 beschlossene Aufhebung des Richtplaninhalts „Siedlung, Landschaft, Versorgung“ (RRB Nr. 484/1983) wird genehmigt.
- IV. Die Gemeinde Hausen a.A. wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6, 32 Abs. 4 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a.A. (unter Beilage von zwei Dossiers), 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 Rösch Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 21. November 2013
131961/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

