



Referenz-Nr.: ARE 15-0443 / ALAT-9UBCC7

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Revision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Wasterkingen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2'000 vom 15. Dezember 2014
 - Kernzonenplan 1:2'000 vom 15. Dezember 2014
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 15. Dezember 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Dezember 2014
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 15. Dezember 2014
 - Waldabstandslinie (Plan_04_01) 1:500 vom 7. Mai 2014
 - Waldabstandslinie (Plan_06_01) 1:500 vom 7. Mai 2014
 - Deckblatt privater Gestaltungsplan „Traube“ vom 3. Dezember 1992 (Aufhebung)

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Wasterkingen setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2014 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, dem Kernzonenplan und den Waldabstandslinien Stig und Halden fest. Die Revision der Nutzungsplanung sieht zudem die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans „Traube“ vom 3. Dezember 1992 vor. Gegen diese Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 8. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. März 2015 ersucht die Gemeinde Wasterkingen um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wasterkingen sowie Zonen- und Kernzonenplan stammen aus dem Jahr 1994. Mit der vorliegenden Revision soll die Nutzungsplanung mit der übergeordneten Gesetzgebung und der Richtplanung abgestimmt werden. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in der Gemeinde sollen mit der Anpassung der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine durchmischte Einwohnerstruktur, Wohnraum für Familien sowie für alters- und behindertengerechtes Wohnen und ein moderates Wachstum geschaffen werden. Bei der angestrebten Entwicklung sollen der Dorfcharakter bewahrt und das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung geschützt werden. Die Gemeinde Wasterkingen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Wasterkingen sieht verschiedene Anpassungen der BZO vor. Die Änderungen gehen einher mit diversen Umzonungen im Zonenplan und einem überarbeiteten Kernzonenplan. Um die formulierten Entwicklungsziele zu erreichen, sind verschiedene Erleichterungen innerhalb der Kern- und Wohnzonen festgesetzt worden, die zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte führen können. Die überkommunalen Vorgaben wurden bei der Revision weitestgehend berücksichtigt und umgesetzt. Der Erhalt des historischen Ortsbildes wurde bei der Anpassung des Kernzonenplans berücksichtigt. Darüber hinaus sind verschiedene Um- und Einzonungen vorgesehen, welche jedoch zum Teil nicht genehmigungsfähig sind.

Wesentliche Festlegungen
und Vorschriften

Durch verschiedene Lockerungen der Vorschriften in den Kernzonen soll die Erneuerung unter Berücksichtigung des Bestandes gefördert werden und ungenutzte oder erneuerungsbedürftige Gebäude an Attraktivität gewinnen. Insbesondere der Ausbau von Dachgeschossen wird durch neue und grosszügigere Belichtungsmöglichkeiten unterstützt. In Wohn- und Kernzonen ist bei erreichter Vollgeschosszahl neu ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Durch diese Massnahmen kann eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand erreicht werden ohne die prägenden Merkmale des historischen Ortsbildes zu gefährden. Zum Erhalt des Ortsbildes wurde ausserdem der Kernzonenplan überarbeitet und mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung harmonisiert. Weiterhin soll der Gestaltungsplan „Traube“ aufgehoben werden, da er seit seiner Festsetzung im Jahr 1992 nie umgesetzt wurde und die Grundeigentümer auch kein Interesse mehr daran haben (vgl. § 87 sowie § 82 PBG).

Ergebnis der Vorprüfung

Zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung nahm das Amt für Raumentwicklung mit Vorprüfungsbericht vom 7. November 2013 Stellung. Die Einzonungen Nr. 2 *Wasenacker* und Nr. 4 *Stig* wurden im Vorprüfungsbericht als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Daraufhin fand am 20. Februar 2014 eine Besprechung sowie Begehung mit Vertretungen des ARE sowie der Gemeinde Wasterkingen statt, bei der vereinbart wurde, dass die Genehmigungsfähigkeit der genannten Einzonungen nochmals geprüft werden sollte. Dies vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme des Anordnungsspielraums, den die Festlegung des Siedlungsgebiets unter bestimmten Voraussetzungen bietet. Mit Schreiben vom 11. April 2014 wurde als Ergebnis dieser Überprüfung bekräftigt, dass die Einzonungen nicht genehmigungsfähig sind. In der zur Genehmigung eingereichten Vorlage sind die Einzonungen weiterhin enthalten.

Die Einschätzung aus der Vorprüfung und dem ergänzenden Schreiben bleibt weiterhin bestehen. Die Gebiete *Stig* und *Wasenacker* befinden sich fast vollständig ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Gemeinden können Bauzonen nur innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan ausscheiden. Dabei verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum, der an strenge Kriterien gebunden ist.

Im kantonalen Raumordnungskonzept ist die Gemeinde Wasterkingen der Kulturlandschaft zugeordnet. In dieser Handlungskategorie steht das Wachstum in die Fläche in Zukunft nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr gilt es, die vorhandenen Potenziale in brachliegenden Gebäuden und im bestehenden Siedlungsgebiet unter Beachtung der Siedlungsqualität und Baukultur zu aktivieren. Die Einzonungen würden den Zielen des Richtplans also widersprechen. Die nachvollziehbaren Ziele der Gemeinde Wasterkingen, Wohnraum für Familien sowie für alters- und behindertengerechtes Wohnen zu ermöglichen, sind daher innerhalb des Siedlungsgebiets weiterzuverfolgen.

Vor diesem Hintergrund fällt auch eine Interessenabwägung gegenüber den Festlegungen des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung), das beide Gebiete als wichtige Umgebungen mit dem Erhaltungsziel a (kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten etc.) bezeichnet, zu Gunsten der Freihaltung aus.

Für eine Einzonung im Rahmen des Anordnungsspielraums würde sprechen, wenn die Anpassung der Bauzonengrenzen eine zweckmässige Nutzung von Randbereichen bzw. Restflächen im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens ermöglicht. Wenn eine bessere Gestaltung des Siedlungsrandes erzielt wird und die Erschliessung bereits vorhanden ist. Aufbauend auf den Erläuterungen im ARE-Schreiben vom 11. April 2014 sind diese Punkte jedoch ebenfalls negativ zu beurteilen.

Die Einzonungen *Stig* und *Wasenacker* sind somit nach Abwägung aller Interessen nicht genehmigungsfähig. Daher sind die festgelegten Waldabstandslinien für diese beiden Gebiete ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Die zwischenzeitlich durch die Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes blockierten Einzonungen Nr. 1 *Im Spitz* (Landwirtschaftszone in Erholungszone), Nr. 3 (bereits überbauter Teil *Stig*, Landwirtschaftszone in Kernzone) und Nr. 6 (bereits überbauter Teil im Ortsbildperimeter, Landwirtschaftszone in Kernzone) können genehmigt werden, da am 29. April 2015 der kantonale Richtplan durch den Bundesrat genehmigt worden ist und die Übergangsbestimmungen für den Kanton Zürich nicht mehr anzuwenden sind.

Anhörung Im Rahmen der Anhörung nimmt der Gemeinderat Wasterkingen mit Schreiben vom 8. Juni 2015 zum Entwurf der Verfügung zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Die Nichtgenehmigung der Einzonung Wasenacker wird zur Kenntnis genommen und mit Bedauern akzeptiert. Für die Einzonung Stig beantragt die Gemeinde, die Genehmigung einstweilen zu sistieren. Gleichzeitig bittet sie die Baudirektion zu prüfen, ob im Rahmen des Anordnungsspielraums Einzonungen angrenzend an das Siedlungsgebiet mit flächengleichen Auszonungen kompensiert werden können. Die Gemeinde macht geltend, dass sie ihr Siedlungsgebiet auf diese Weise optimieren und Bauland verfügbar machen könnte. Eine Sistierung der Genehmigung würde der Gemeinde Zeit geben, Verhandlungen mit Grundeigentümern zu führen und die Genehmigung bei der Verfügbarkeit einer auszuzonenden Fläche erneut zu beantragen, ohne dass die Planbeständigkeit in Frage gestellt würde.

Diesem Antrag kann nicht zugestimmt werden. Grundsätzlich kann in einem separaten Verfahren geprüft werden, ob eine flächenneutrale Ein- und Auszonung den überkommunalen Vorgaben entspricht und gemäss den geltenden Rahmenbedingungen genehmi-



gungsfähig ist. Eine Sistierung der Einzonung Stig ist auf Grund des unsicheren Ausgangs und allenfalls langen Dauer von Verhandlungen mit Grundeigentümern nicht angezeigt. Zudem sollte im Sinne der Einheit der Materie die Gemeindeversammlung über das Geschäft einer gleichzeitigen flächenneutralen Ein- und Auszonung beschliessen können.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann vorbehältlich der Einzonungen Wasenacker und Stig sowie den entsprechenden Waldabstandslinien genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Wasterkingen mit Beschluss vom 4. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Der Gestaltungsplan „Traube“ vom 3. Dezember 1992 wird aufgehoben.
- III. Nicht genehmigt werden:
 - a) Einzonung Nr. 2 *Wasenacker*
 - b) Einzonung Nr. 4 *Stig*
 - c) Kernzonenplan, Festlegung Stig
 - d) Waldabstandslinie (Plan_04_01) 1:500 vom 7. Mai 2014
 - e) Waldabstandslinie (Plan_06_01) 1:500 vom 7. Mai 2014
- IV. Die Gemeinde Wasterkingen wird eingeladen
 - Dispositiv I bis III 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
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Wasterkingen (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)
- Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach
(Nachführungsstelle)

Baudirektion

Miaari