



Referenz-Nr.: ARE 15-1580

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.aren.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Umzonung Weid) – Genehmigung

Gemeinde **Hausen a.A.**

- Massgebende - Zonenplan (Umzonung Weid) vom 6. Juli 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. März 2012 (rev. 26. März 2013)
- Bericht zu den Einwendungen vom 22. März 2012

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hausen a.A. setzte mit Beschluss vom 22. März 2012 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Mit Verfügung vom 21. November 2013 erfolgte die Genehmigung der Planung durch die Baudirektion. Dabei wurde jedoch die Umzonung im Gebiet Weid/Jonentäli des Ortsteils Hausen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Zum damaligen Zeitpunkt war noch nicht abschliessend geklärt, inwieweit die betroffene Fläche im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans neu dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden wird. Mit Beschluss des Kantonsrats vom 18. März 2014 wurde der überarbeitete kantonale Richtplan festgesetzt und die von der Umzonung betroffene Fläche wurde in diesem Zusammenhang neu als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der kantonale Richtplan wurde schliesslich am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

Mit Schreiben vom 20. August 2015 ersucht die Gemeinde Hausen a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Hausen a.A. bedarf einer Erweiterung der Anlagen für Sport. Konkret soll eine neue Mehrzweckhalle für Sport und andere Nutzungen entstehen können. Die bestehenden Flächen in den Zonen für öffentliche Bauten, welche sich im Eigentum der politischen Gemeinde Hausen a.A. befinden, wurden aufgrund der Erschliessung sowie des Gewässer- und Waldabstands für eine entsprechende Überbauung als ungeeignet beurteilt. Bei der Prüfung von Alternativstandorten hat sich der Bereich der heutigen Freihaltezone Weid, aufgrund der Nähe zum Parkplatz Chratz, zur Schulanlage sowie zum Zentrum als am geeignetsten herausgestellt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das Gebiet Weid soll von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Konkret handelt es sich dabei um den südwestlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3034.

Bereits im Rahmen der ursprünglichen Revisionsvorlage wurden weitere mit dem vorliegenden Begehren im Zusammenhang stehende Umzonungen festgesetzt und genehmigt (Teilbereich der Weidstrasse Kat.-Nr. 3033 von der Erholungszone Ea in die Zone für öffentliche Bauten, südöstlicher Teilbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 3036 von der Erholungszone Ea in die Zone für öffentliche Bauten, südöstlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3024 von der Zone für öffentliche Bauten in die Erholungszone Ea, nordwestlicher Spickel des Grundstücks Kat.-Nr. 745 von der Zone für öffentliche Bauten in die Erholungszone Ea).

Ergebnis der Vorprüfung

Bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfungen vom 4. August 2011 und 13. Dezember 2011 wurde darauf hingewiesen, dass für die Umzonung Weid keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, solange sich das fragliche Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befindet. Im Erläuterungsbericht wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

In der Weisung der Baudirektion an die Gemeinden zur Umsetzung der Kulturlandinitiative vom 12. Juli 2012 wurde festgehalten, dass bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren sind, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Diese Weisung sollte verhindern, dass Gebiete, die heute nicht einer Bauzone zugeteilt sind, in eine solche überführt werden; dies ungeachtet der Frage, welcher Nutzungseignungsklasse sie angehören. Bereits damals wurden bestimmte Fälle von der Sistierung ausgenommen. Mit einem ergänzenden Schreiben vom 24. Januar 2013 wurde die Liste der Fälle erweitert, welche von der Sistierung nicht betroffen sind. Zum einen sollte das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich bleiben. Zum anderen sollten Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen eingezont werden können. Und schliesslich sollte das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen, ermöglicht werden. Im vorliegenden Fall kann die Fläche für die Mehrzweckhalle aufgrund dieser Ausnahmefälle unabhängig vom Stand der Umsetzung der Kulturlandinitiative behandelt werden. Die Einzonung verfügt über den notwendigen kommunalen Richtplaneintrag (Mehrzweckgebäude Sport; Festsetzung am 22. März 2013, Genehmigung am 21. November 2013), so dass eine nachträgliche Zweckänderung für Wohn- oder Arbeitsnutzungen ausgeschlossen ist. Zudem zeigte sich gemäss Erläuterungsbericht bzw. Schreiben des Gemeinderats Hausen a.A. vom 20. August 2015, dass für die Mehrzweckhalle keine geeignete Alternative innerhalb der heutigen Bauzone gefunden werden konnte. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Teilrevision eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Erholungszone Ea im Sinne einer Kompensation (südöstlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3024).



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 89 aPBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Umzonung Weid (südwestlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3034 von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten), die die Gemeindeversammlung Hausen a.A. mit Beschluss vom 22. März 2013 festgesetzt hat und welche gemäss Verfügung Nr. 149/2013 der Baudirektion vom 21. November 2013 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen worden ist, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hausen a.A. wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss zu veröffentlichen
 - die Inkraftsetzung 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
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Hausen a.A. (unter Beilage von vier Dossiers)
 - 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 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Hausen am Albis

Nutzungsplanung

Zonenplan Umzonung Weid

-

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22.3.2012
mit Änderung gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26.3.2013
Mit BDV-Nr. 149/13 von der Genehmigung einstweilen ausgenommen
Genehmigungsfähig mit Festsetzung des Kantonalen Richtplans 29.04.2015

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am **- 8. Dez. 2015**


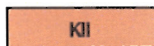
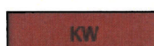
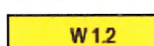
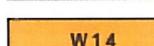
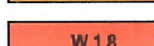
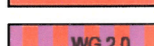


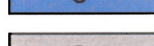
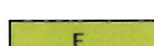




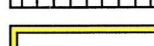
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1580/15

Kantonale Nutzungszonen

 Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

Kommunale Nutzungszonen

Kommunale Nutzungszonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
 KI Kernzone I	III
 KII Kernzone II	III
 KW Kernzone Weiler	III
 W 1.2 Wohnzone	II
 W 1.4 Wohnzone	II
 W 1.8 Wohnzone	II
 WG 2.0 Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
 WG 3.0 Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
 G Gewerbezone	III
 Oe Zone für öffentliche Bauten	IV/III
 F Freihaltezone	-
 E Erholungszone - Ea: Sportanlagen - Eb: Familiengärten	-
 R Reservezone	-
 GP Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	-
 mässig störende Betriebe zulässig	III
 Nachweis der Planungswerte (in WG-Zone nur für Wohnnutzung)	-

Orientierungsinhalt

	Gestaltungsplan bestehend (Perimeter)
	Gewässer
	Wald

