



Referenz-Nr.: ARE 15-2282

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)

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Zonenplanänderung im Weiler Mittelschneit, Grundstück Kat.-Nr. 1879 – Genehmigung**

Gemeinde **Hagenbuch**

- Massgebende - Zonenplan 1:500 vom 17. August 2015  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 11. November 2015)

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hagenbuch setzte mit Beschluss vom 2. Dezember 2015 eine Teilrevision der Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 4. März 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit E-Mail vom 18. Dezember 2015 ersucht die Gemeinde Hagenbuch um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das im Weiler Mittelschneit gelegene Grundstück Kat.-Nr. 1879 liegt in der Kernzone. Gemäss Art. 3 der Bauordnung dürfen herkömmliche Hauptgebäude umgebaut oder ersetzt werden, wenn das Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

Im November 2014 hat die Gemeinde Hagenbuch das Baugesuch für den Abbruch der Scheune Vers.-Nr. 241 und den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1879 dem Kanton eingereicht. Dabei zeigte sich, dass das geplante Gebäude in Konflikt mit dem südlich davon verlaufenden, eingedolten Schneitbergbach (öffentliches Gewässer Nr. 1.2) steht. Aus wasserbaulicher Sicht ist eine Zufahrt im Uferstreifen nicht möglich.

Damit dieser Interessenskonflikt bezüglich Freihaltung Gewässerraum, Zufahrt von der Staatsstrasse und Ortsbildschutz gelöst werden, sind andere Lösungen zu suchen. Da eine Zufahrt über die Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht zulässig ist, steht eine untergeordnete Anpassung der Zonengrenze in Form eines flächengleichen Bauzonenabtausches im Vordergrund.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Nach kantonalem Richtplan können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen (Weiler) einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2).

Mit dem vorgesehenen Bauzonenabtausch wird keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung ermöglicht. Die Umsetzung der Kulturlandinitiative wird mit der geplanten Zonenplanänderung nicht nachteilig beeinflusst. Gemäss den geltenden Weisungen zur Kulturlandinitiative dient sie der Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen und nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum auf nicht eingezontem Land. Im Weiteren wird damit auch den Anliegen des Gewässerschutzes Rechnung getragen. Der durch den Bauzonenabtausch entstandene Verlust an Fruchtfolgeflächen wird im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauprojekts auf dem Grundstück Kat.- Nr. 1879 zu kompensieren sein.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, das den Abbruch der Scheune Vers.-Nr. 241 und den Neubau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Kat.-Nr. 1879 vorsieht, wurde mit Verfügung vom 24. Februar 2016 die strassenpolizeiliche, gewässerschutzrechtliche und wasserbaupolizeiliche Bewilligung bereits erteilt.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. Juni 2015 gestellten Anträgen, Hinweisen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann 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 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Hagenbuch mit Beschluss vom 2. Dezember 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hagenbuch wird eingeladen
  - Dispositiv I 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



III. Mitteilung an

- Gemeinde Hagenbuch (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)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



### Teilrevision Nutzungsplanung Hagenbuch

Einzonung Mittelschneit, Grundstück Kat. Nr. 1879

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 02. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung  
Die Präsidentin:

*T. Schläpfer*  
T. Schläpfer

Der Schreiber:

*S. Rüegg*  
S. Rüegg

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 21. März 2016

BDV Nr. 12282/15

Für die Baudirektion




*H. Zimmermann*

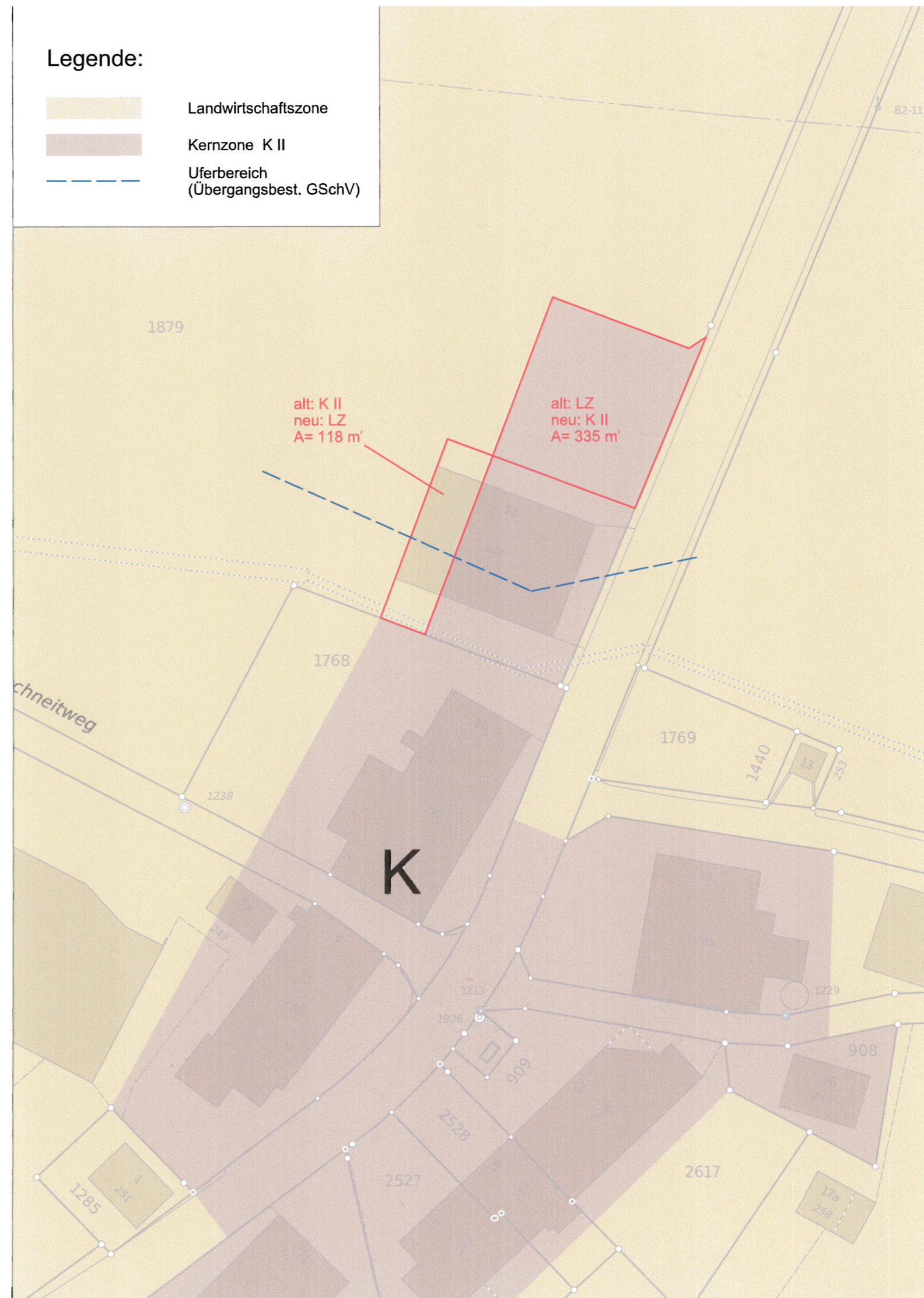
Projektverfasser:

**TBB Ingenieure AG**  
Florastrasse 5a / 8353 Elgg  
T 052 364 23 23 / F 052 364 18 82  
elgg@ingesa.ch / www.ingesa.ch

Plan Nr.: .  
Projekt Nr.: 422.055.0011  
Datum: 17. August 2015

#### Legende:

-  Landwirtschaftszone
-  Kernzone K II
-  Uferbereich (Übergangsbst. GSchV)



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Zonenplanänderung  
Mittelschneit, Grundstück Kat.Nr. 1879  
Inkraftsetzung**

**8523 Hagenbuch.** Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung hat am 21.03.2016 verfügt:

Die Zonenplanänderung Mittelschneit ist von der Gemeindeversammlung Hagenbuch am 2. Dezember 2015 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARE 15-2282 vom 21. März 2016 genehmigt worden.

Diese Beschlüsse wurden in den amtlichen Publikationsorganen öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. Mai 2016 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Zonenplanänderung Mittelschneit tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.  
Gemeinderat Hagenbuch

00154207