



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0359 / 16

vom 23. März 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-0359

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Art. 44a BZO; Immissionsbereich NIS) – Teilgenehmigung

Gemeinde **Adliswil**

- Massgebende - Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos Mst. 1:2'000 und Vorschriften der Bau- und
Unterlagen - Zonenordnung (BZO) vom 3. Februar 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. März 2016

Sachverhalt

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat Adliswil setzte mit Beschluss vom 4. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos) fest. Am 26. Oktober 2015 erfolgte seitens der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1040/2015 eine Teilgenehmigung der Planung. Es wurde lediglich die Ausscheidung der neuen Zone für öffentliche Bauten genehmigt, die restlichen Vorlageteile wurden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Der Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats Adliswil und die Teilgenehmigung der Baudirektion wurden am 5. November 2015 in der Zürichsee-Zeitung und am 6. November 2015 im kantonalen Amtsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert. Mit Schreiben vom 19. November 2015 erhob das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde damit begründet, dass gemäss Art. 16 der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagen-grenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten sind. Dieser Sachverhalt sei bei der Einzonung entlang der bestehenden 150 kV-Hochspannungsfreileitung „Samstagern-Zürich“ nicht berücksichtigt worden. Der Rekurs wurde seitens des Amtes für Raumentwicklung als berechtigt eingeschätzt.

Der Grosse Gemeinderat ermächtigte im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses vom 4. März 2015 den Stadtrat ermächtigt, Anpassungen an der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Die vorliegende Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans geht aus dem Rekursverfahren hervor. Der Stadtrat Adliswil setzte die Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV mit Beschluss vom 16. Februar 2016 fest. Mit Schreiben vom 26. Februar 2016 ersucht die Stadt Adliswil um Genehmigung der Ergänzungsvorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Infolge des Rekurses der EWZ wird eine Ergänzung des Zonenplans und der BZO angestrebt. Durch eine die Grundzonierung überlagernde Festlegung wird nun ein Streifen in der Einzonungsfläche ausgewiesen, in welcher keine OMEN zulässig sind. Durch diese Massnahme wird Art. 16 NISV nachgekommen, wonach Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage In der BZO wird ein neuer Art. 44a (Immissionsbereich NIS) eingefügt und im Zonenplan wird für das Gebiet Dietlimoos-Moos ein Abstandsbereich von 24.5 m ab der Achse der betroffenen Hochspannungsleitung festgelegt, im dem empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind.

Ergebnis der Vorprüfung Die Vorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung nicht zur Vorprüfung eingereicht. Die Planung wurde jedoch mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen und in einer E-Mail des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Januar 2016 wurde festgehalten, dass die angedachte Lösung mit dem neuen Art. 44a BZO genehmigungsfähig sein müsste.

Seitens des Amtes für Raumentwicklung wurde mehrmals darauf aufmerksam gemacht, dass eine Trennung der Vorlage erfolgen solle und schliesslich nur derjenige Teilbereich zur Genehmigung eingereicht werden solle, welcher die mit Baudirektionsverfügung Nr. 1040/2015 vom 26. Oktober 2015 genehmigte Zone für öffentliche Bauten betreffe. Der zur Genehmigung eingereichte Ausschnitt des Zonenplans zeigt aber keine solche Differenzierung. Aufgrund der Tatsache, dass im nördlichen Bereich des Gebiets Dietlimoos-Moos bis anhin noch keine Einzonung (neue Wohn- und Gewerbezone) genehmigt werden konnte und dieses Einzonungsbegehren in der oben genannten Baudirektionsverfügung von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wurde, kann auch im vorliegenden Fall nur eine Teilgenehmigung erfolgen.

C. Ergebnis

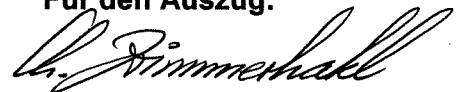
Die Vorlage erweist sich derzeit lediglich hinsichtlich des Teilbereichs der Zone für öffentliche Bauten als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann nur bezogen auf diesen Teilbereich genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Der restliche Teil der Vorlage muss einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. 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 Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit Art 44a und der Immissionsbereich NIS im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, die der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Der Immissionsbereich NIS ausserhalb der neuen Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Dietlimoos-Moos wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Stadt Adliswil wird eingeladen
 - Dispositiv I und II 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
- IV. Mitteilung an
 - Stadt Adliswil (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Frick & Partner, Feldweg 25, Postfach 520, 8134 Adliswil (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:





Teilrevision Nutzungsplanung 2014 ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Gestützt auf Art. 16 NISV wird im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens die Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil mit dem folgenden Artikel ergänzt:

Art. 44a Immissionsbereich NIS

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Immissionsbereiches NIS sind empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV SR.814.710) nicht zulässig.

Vom Stadtrat beschlossen am 16. Februar 2016

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin

Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 0359/16
vom 23. März 2016

Für die Baudirektion





Teilrevision Nutzungsplanung 2014

Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Ergänzung im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens

Vorwort

Stellenwert dieses Berichts

Dieser Bericht gilt als Ergänzung zum Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos, die der Grosse Gemeinderat Adliswil am 4. März 2015 festgesetzt und die Baudirektion Zürich mit Verfügung Nr. 1040/15 am 26. Oktober 2015 teilgenehmigt hat.

Die Ziffern der folgenden Kapitel orientieren sich am erwähnten Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Mai 2015.

Ergänzung Nutzungsplanänderung

Der Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderats und die Teilgenehmigung der Baudirektion wurden am 5. November 2015 in der Zürichsee-Zeitung und am 6. November 2015 im kantonalen Amtsblatt mit einer Rechtsmittelbelehrung publiziert. Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde damit begründet, dass gemäss Art. 16 der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagengrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Dieser Sachverhalt sei bei der Einzonung entlang der bestehenden 150 KV-Hochspannungsleitung (Samstagern-Zürich) nicht berücksichtigt worden.

Gespräche mit den Vertretern des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich und des Amtes für Raumentwicklung haben eine einvernehmliche Lösung ergeben. In der Bau- und Zonenordnung wird ein neuer Art. 44a "Immissionsbereich NIS" eingefügt und im Zonenplan für das Gebiet Dietlimoos-Moos ein Abstandsbereich von 24.5 m ab der Achse der Hochspannungsleitung festgelegt, in dem empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind.

Stadträtlicher Festsetzungsbeschluss

Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses vom 4. März 2015 den Stadtrat ermächtigt, Änderungen an der Nutzungsplanänderung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Der Stadtrat unterbreitet entsprechende Beschlüsse dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme. Die vorliegende Ergänzung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans geht aus dem Rekursverfahren hervor. Demzufolge kann der Stadtrat diese Ergänzung in eigener Zuständigkeit festsetzen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 2016-43 vom 16. Februar 2016 die Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV bestehend aus einer Zonenplanänderung und einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt.

3 Inhalte Nutzungsplanrevision

3.1 Zonenplanänderung

Immissionsbereich NIS

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Im Zonenplan ist ein Immissionsbereich NIS bezeichnet, in dem empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nicht zulässig sind. Der Immissionsbereich erstreckt sich in einem Abstand von 24.5 m ab der Achse der 150 KV-Hochspannungsleitung (Samstagern-Zürich).

3.2 Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Bestandteile

Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung umfasst einen zusätzlichen Art. 44a "Immissionsbereich NIS".

Immissionsbereich NIS

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Immissionsbereich NIS sind empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV SR.814.710) nicht zulässig.

4 Auswirkungen

4.1 Verkehr und Umwelt

Immissionsschutz

Mit dem im Gebiet Dietlimoos-Moos festgelegten Immissionsbereich entlang der 150 KV-Hochspannungsleitung ist der Schutz vor nichtionisierender Strahlung gewährleistet.

5 Verfahren

Rekurs

Mit Schreiben vom 19. November 2015 hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) gegen den Festsetzungsbeschluss und die Teilgenehmigung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Rekurs erhoben. Als Folge hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2016-43 eine Ergänzung der Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos vom 30. August 2014 mit einer Abstandsvorschrift für empfindliche Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV bestehend aus einer Zonenplanänderung und einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Der Rekurs wurde daraufhin zurückgezogen.

Teilrevision Nutzungsplanung 2014
ZONENPLANÄNDERUNG DIETLIMOOS-MOOS
Originalmassstab 1:2'000

Öffentliche Auflage vom 11.11.11 bis 10.01.12

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 4. März 2015


Von der Baudirektion teilgenehmigt am 26. Okt. 2015

BDV Nr. 1040/15

* Ergänzung im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens

Vom Stadtrat beschlossen am 16. Februar 2016

Stadt Adliswil
 Stadtrat


 Harald Huber
 Stadtpräsident













 Andrea Bertolosi-Lehr
 Stadtschreiberin

Von der Baudirektion teilweise genehmigt mit BDV Nr. 0359/16
 vom 23. März 2016




Für die Baudirektion

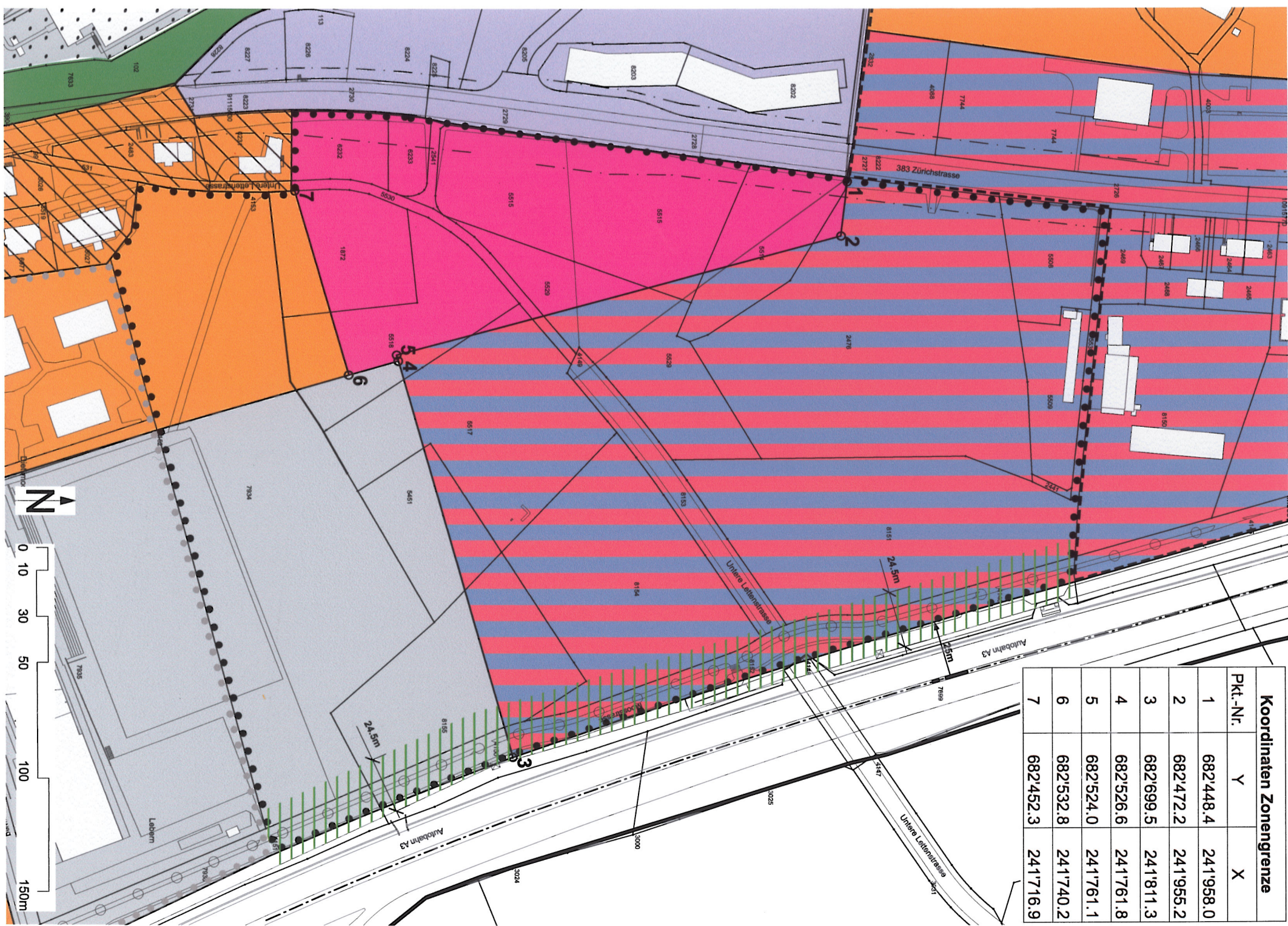


Festsetzung

	ZQ	Zentrumszone Quartier	III		Mässig störendes Gewerbe zulässig	III
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	II		Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV	III
	WG	Wohnzone mit Gewerbe	III		Immissionsbereich NIS *	
	G2	Gewerbezone 2	III			
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II			
	Oe	Zone für öffentliche Bauten	III			
	R	Reservezone	keine			
		Gestaltungsplanpflicht				

Information

	Wald
	Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos
	Sonderbauvorschriften Lebern



Koordinaten Zonengrenze	
Pkt.-Nr.	X
1	682'448.4
2	682'472.2
3	682'699.5
4	682'526.6
5	682'524.0
6	682'532.8
7	682'452.3

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos Inkraftsetzung

Adliswil. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 26.10.2015 verfügt:

1.1 Die neue Zone für öffentliche Bauten (bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos, die der Grosse Gemeinderat Adliswil mit Beschluss vom 4. März 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.

1.2 Die Einzonung der Zentrumszone Quartier ZQ, der Wohn- und Gewerbezone WG und der dreigeschossigen Wohnzone W3 (alle bisher Reservezone) im Gebiet Dietlimoos-Moos wird von der Genehmigung einstweilen ausgenommen. Ebenso sind die Sonderbauvorschriften Dietlimoos-Moos (inkl. des dazugehörigen Plans), der Erschliessungsplan Dietlimoos-Moos und die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung (Art. 25 BZO, Zentrumszone ZQ) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 23.03.2016 verfügt:

2.1 Die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit Art. 44a und der Immissionsbereich NIS im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, die der Stadtrat Adliswil mit Beschluss vom 16. Februar 2016 festgesetzt hat, werden genehmigt.

2.2 Der Immissionsbereich NIS ausserhalb der neuen Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Dietlimoos-Moos wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die kantonalen Verfügungen Nr. 1040/15 und Nr. 0359/16 sowie die kommunalen Festsetzungsbeschlüsse wurden am 6. November 2015 und am 8. April 2016 im Amtsblatt und am 5. November 2015 und am 7. April 2016 in der Zürichsee-Zeitung mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Die Rechtskraftbescheinigungen liegen vor. Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos tritt per 27. Mai 2016 in Kraft.

Es besteht keine Einsichtnahme.

Stadt Adliswil

Sekretariat

Bau und Planung

00154731