



Referenz-Nr.: ARE 16-0875

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Altikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 29. April 2016
Unterlagen - Bau- und Zonenordnung vom 29. April 2016
- Kernzonenplan Unter und Ober Herten Mst. 1:2500 vom 29. April 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. April 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Altikon setzte mit Beschluss vom 11. April 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 12. Mai 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Mai 2016 ersucht die Gemeinde Altikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll ein moderates Wachstums durch eine qualitätsvolle innere Verdichtung ermöglicht werden. Dazu sollen die Nutzung der bestehenden Bausubstanz und eine zeitgemässe Bauweise in der Kernzone gefördert sowie die Bau- und Zonenordnung aufgrund der geänderten Bedürfnissen und der Erfahrungen aus dem Vollzug vereinfacht und angepasst werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision des Zonenplans umfasst die Umzonung der Freihaltezone in die Kernzone, die Einzonung der Zelglistrasse zur Erschliessung der Wohnquartiere Zelgli und Schlossacker in Altikon sowie die Anpassung des Kernzonenplans Unter und Ober Herten aufgrund eines Bauzonenabtauschs zwischen der Kernzone und der Landwirtschaftszone. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden gute Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Mit gezielten Massnahmen werden sowohl die Nutzung der bestehenden Bausubstanz als auch die zeitgemässe Bauweise in der Kernzone gefördert. Die massgeblichen Änderungen der Bau- und Zonenordnung umfassen Bestimmungen zum Strassen- und Wegabstand, zur Dachgestaltung, zu den Fenstern und Energiegewinnungsanlagen in den Kernzonen sowie zum Grundabstand in den Wohnzonen. Im Weiteren werden die ergänzenden Vorschriften zu den Abstellplätzen und zur Umgebungsgestaltung angepasst sowie auf die generellen Anforderungen für Energiegewinnungsanlagen verzichtet.



Der ausserhalb des Siedlungsgebiets gelegene Weiler Unter und Ober Herten ist zur Erhaltung einer Kernzone zugewiesen. Es handelt sich um eine Nichtbauzone. Neubauten sind gemäss bundesgerichtlichen Vorgaben grundsätzlich nicht zulässig. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen. Eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden (vgl. Art. 33 RPV und kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2).

Mit dem vorgesehenen flächengleichen Bauzonenabtausch sowie dem Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 35 und Ersatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 576 wird keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung gewährt und kein neues Entwicklungspotenzial geschaffen. Mit dem Bauzonenabtausch wird lediglich ein Ersatzbau an verschobener Lage ermöglicht. Zudem wird den Anliegen des Gewässerschutzes Rechnung getragen. Damit wird auch die Umsetzung der Kulturlandinitiative nicht nachteilig beeinflusst. Der Bauzonenabtausch dient der Optimierung und besseren Nutzung bestehender Bauzonen und nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum auf nicht eingezontem Land. Der zur Sicherung des Gewässerraums erforderliche Uferstreifen würde einen teilweisen Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 35 bzw. eine zweckmässige Nutzung des Grundstückes Kat.-Nr. 944 praktisch verunmöglichen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 9. Dezember 2014 und zur Teilrevision des Kernzonenplanes Unter und Ober Herten vom 13. Juli 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde 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 Altikon mit Beschluss vom 11. April 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Altikon 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur 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 Altikon (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann+Partner, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen
(Nachführungsstelle)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Altikon

Kommunale Nutzungsplanung

Kernzonenplan Unter und Ober Herten

Situation 1:2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
28. Nov. 1994

Vom Regierungsrat am 15. März 1995
mit Beschluss Nr. 737 genehmigt.

Teilrevision

Eingabe zur Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. April 2016

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:





Von der Baudirektion genehmigt am: - 9. Aug. 2016

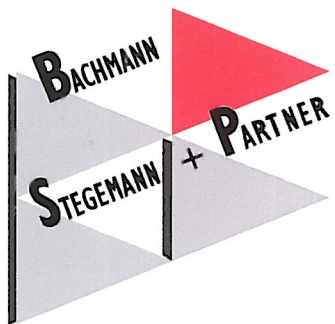
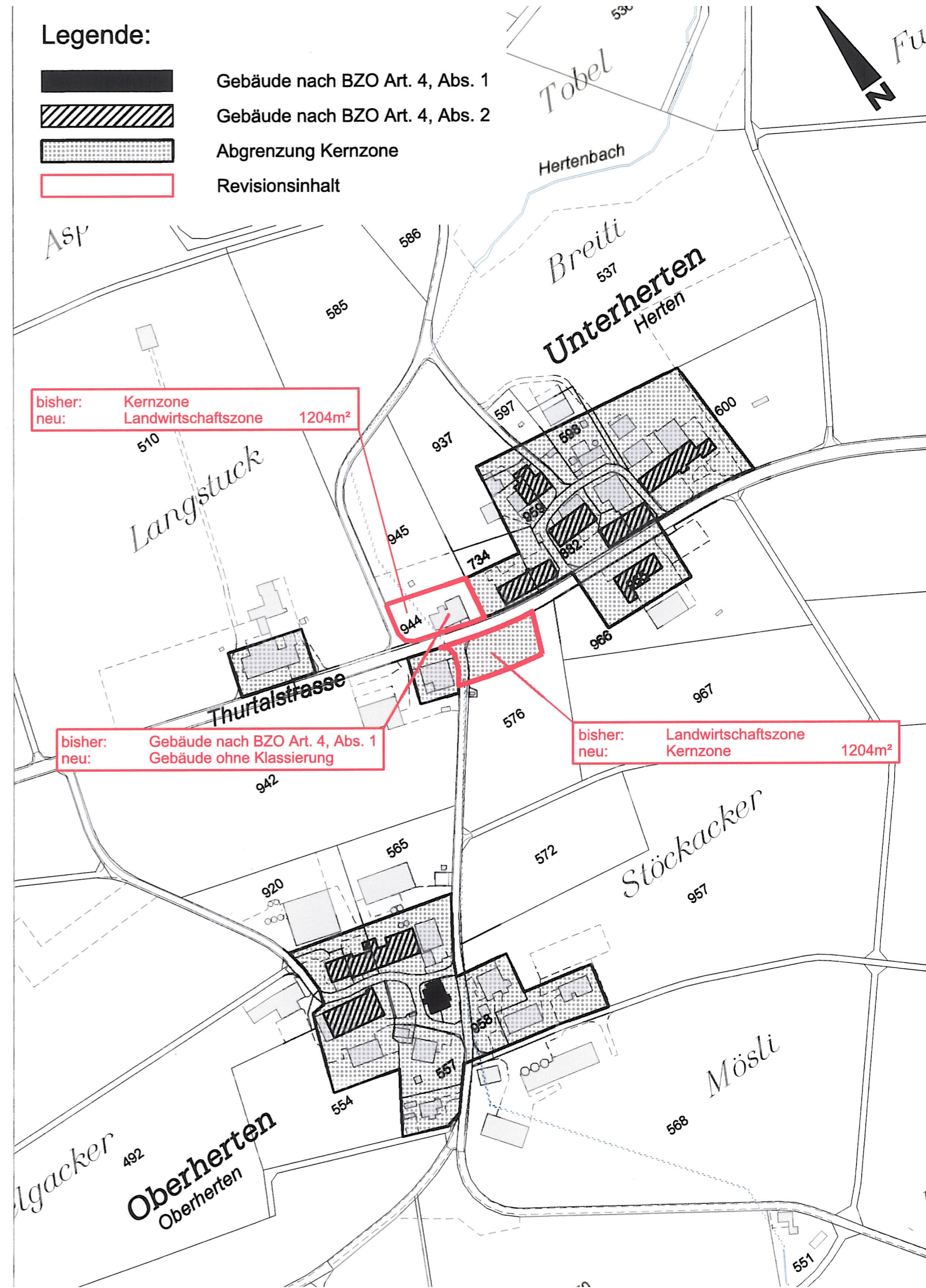
BDV Nr. 0875/16

Für die Baudirektion

8450 Andelfingen, 29. April 2016

Legende:

-  Gebäude nach BZO Art. 4, Abs. 1
-  Gebäude nach BZO Art. 4, Abs. 2
-  Abgrenzung Kernzone
-  Revisionsinhalt



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Altikon Bekanntmachung und Inkraftsetzung**

8479 Altikon. Die Baudirektion des Kanton Zürich hat am 09.08.2016 verfügt:
Die von der Gemeindeversammlung am 11. April 2016 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird genehmigt. Die Publikation erfolgte am 19. August 2016. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 29. September 2016 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Altikon tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.
Gemeinderat Altikon

00170421