



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1118 / 16

vom 11. Oktober 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-1118

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Umzonung Werkhof – Genehmigung

Gemeinde **Bachs**

- Massgebende - Zonenplan Mst.1:5000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom
Unterlagen 19. April 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. April 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bachs setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 27. Juni 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Bachs um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Bachs möchte die öffentlichen Nutzungen wie Feuerwehrdepot, Werkhof und Abfallsammelstelle in der gemeindeeigenen Liegenschaft „Dreschscheune“ auf dem Grundstück Kat.-Nr. 181 konzentrieren. Diese liegt in einer Reservezone, was eine Umzonung erschwert. Im kantonalen Richtplan, der im März 2014 vom Kantonsrat festgesetzt wurde, wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bachs deutlich verkleinert und die Reservezone Widem, an dessen südlicher Grenze sich das Grundstück Kat.-Nr. 181 befindet, neu dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind generalisiert dargestellt. Für die Planungen der nachgeordneten Planungsträger verbleibt somit ein Anordnungsspielraum, welcher auch in Bezug auf die Abgrenzung des Siedlungsgebiets gilt. Der Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessene Rücksicht genommen werden kann. Er dient der Ermöglichung planerisch zweckmässiger Lösungen. Die Festlegung des Siedlungsrandes hat im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zum Zeitpunkt der erstmaligen Anpassung der Bau- und Zonenordnung nach



der Richtplanrevision zu erfolgen. Im vorliegenden Fall wird ein bereits bestehendes und von der Gemeinde im öffentlichen Interesse genutztes Gebäude am Siedlungsrand im Bereich einer Siedlungsgebietsreduzierung eingezont. Es ist geplant, das Gebäude weiter für öffentliche Zwecke der Gemeinde zu nutzen. Das Grundstück kann grundsätzlich als erschlossen betrachtet werden. Daher sind die Voraussetzungen für eine Nutzung des Anordnungsspielraums gegeben. Die Einzonung widerspricht der Kulturlandinitiative nicht, da es sich um bereits versiegelte Flächen unmittelbar angrenzend an bereits bestehende Bauzonen handelt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Neben der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 181 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden auch die Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung geringfügig angepasst. In Art. 23a Abs. 3 wird neben anderen öffentlichen Nutzungen die temporäre Wohnnutzung für öffentliche Zwecke (wie Unterbringung von Asylbewerbern) in der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugelassen. Dieser Artikel wurde vom Gemeinderat am 10. Mai 2016 im Rahmen der Kompetenzdelegation, die die Gemeindeversammlung dem Gemeinderat am 7. Dezember 2015 erteilt hatte, beschlossen und anschliessend publiziert.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 22. Juni 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. In der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung beantragt, gleichzeitig mit der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 181 die angrenzende, nach Anpassung des kantonalen Richtplans im Landwirtschaftsgebiet gelegene Reservezone Widem aufzuheben, damit sie durch kantonale Landwirtschaftszone ersetzt werden kann. Dies wurde durch den Gemeinderat Bachs an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 auch so beantragt. Die Gemeindeversammlung hat indessen zwar der Einzonung des Werkhofgrundstücks zugestimmt, nicht jedoch der Rücknahme der Reservezone Widem. Da die Einzonung des Werkhofgrundstücks für sich genommen als genehmigungsfähig beurteilt wird, ist diese auch ohne die Rücknahme der Reservezone zu genehmigen. Die Gemeinde Bachs sichert mit Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 10. Mai 2016 zu, dass bei der nächsten Revision oder Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die im Landwirtschaftsgebiet gelegenen Reservezonen ausgezont werden. Eine entsprechende Einladung der Baudirektion wird mit dieser Genehmigung verfügt.

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 Bachs mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 sowie der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Mai 2015 festgesetzt haben, wird genehmigt.



- II. Die Gemeinde Bachs wird eingeladen im Rahmen der nächsten Revision oder Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die im Landwirtschaftsgebiet gelegenen Reservozonen zurückzunehmen, damit diese der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet werden können.
- III. Die Gemeinde Bachs 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
- IV. Mitteilung an
- Gemeinde Bachs (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)
 - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Bau- und Zonenordnung Bachs Bekanntmachung und Inkraftsetzung**

Bachs. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 11.10.2016 verfügt:
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 07.12.2015 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.05.2016 festgesetzt wurde, wird genehmigt. Die Publikation erfolgte am 21.10.2016. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 01.12.2016 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gemeinderat Bachs

00178099