



Referenz-Nr.: ARER-A7TB2D / ARE 16-0403

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Einzonung Strick – Nichtgenehmigung

Gemeinde **Glattfelden**

- Massgebende - Zonenplan Änderung Strick 1:2'000 vom 12. November 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. November 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Glattfelden setzte mit Beschluss vom 16. März 1999 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung bestehend aus der Einzonung des Gebiets Strick von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone 2 (heute Kat.-Nr.7754) fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der damaligen Baurekurskommission (heute Baurekursgericht) vom 28. Mai 1999 und des Bezirksrats Bülach vom 10. Mai 1999 kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Baudirektion hat die Einzonung mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1627 vom 1. September 1999 sistiert. Dies mit der Begründung, dass im Gebiet Strick zum damaligen Zeitpunkt sowohl der Planungswert als auch der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III durch Fluglärm des Flughafens Zürichs überschritten ist. Die damals geltende eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) liess Neueinzonungen und Neuer-schliessungen von Bauzonen bei einer Überschreitung der Planungswerte nicht zu. Im Regierungsratsbeschluss wurde weiter ausgeführt, dass das Genehmigungsverfahren wieder aufgenommen werden kann, wenn die Fluglärm Auswirkungen geringer sein sollten.

Die Gemeinde Glattfelden beantragt mit Schreiben vom 2. Dezember 2015 die Genehmigung der Einzonung. Begründet wird dies damit, dass mit der Änderung der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 1. Februar 2015 der Einzonung nichts mehr entgegensteht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Beurteilung der Vorlage Das Gebiet Strick liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets. Es befindet sich grössten Teil ausserhalb der im kantonalen Richtplan festgelegten Abgrenzungslinie, innerhalb derer Neueinzonungen ausgeschlossen sind. Im Weiteren hat sich

mit der Änderung der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1. Februar 2015 eine Erleichterung ergeben, da die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts ausschliesslich in der Nacht nun kein Hindernis mehr für Neueinzonungen darstellt, wenn bestimmte Schallschutzanforderungen gemäss Art. 31a LSV bei Gebäuden eingehalten werden. Somit ist die Fluglärmbelastung kein Hinderungsgrund mehr für die Einzonung.

Auf Grund des langen Zeitraums von siebzehn Jahren, die seit dem damaligen Regierungsratsbeschluss vergangen sind, ist jedoch zu prüfen, ob sich nicht auch weitere Rahmenbedingungen geändert haben, die eine Neu Beurteilung der vorliegenden Einzonung notwendig machen. Diese Notwendigkeit ergibt sich gestützt auf Art. 38a (in Verbindung mit Art. 52a der Raumplanungsverordnung) und Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), der besagt, dass Nutzungsplanungen alle fünfzehn Jahre einer Revision zu unterziehen sind und den rechtlichen aber auch räumlichen Verhältnissen angepasst werden müssen. Somit ist die Genehmigung der Einzonung vor dem Hintergrund der heute geltenden Rahmenbedingungen zu beurteilen.

Die Anforderungen, die sich aus dem seit 1. Mai 2014 in Kraft stehenden revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz ergeben, sind im kantonalen Richtplan, welcher der Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt hat, berücksichtigt. Die neuen übergeordneten Vorgaben machen deutlich, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund stehen wird. Kanton, Regionen und Gemeinden sind gemeinsam dafür verantwortlich, die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten. Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) gibt dabei vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden soll. Gemäss dem ROK-ZH (Kapitel 1 des kantonalen Richtplans) ist das Gemeindegebiet von Glattfelden dem Handlungsraum „Kulturlandschaft“ zugeordnet. In diesem Handlungsraum soll künftig insgesamt nur noch 20% des Siedlungswachstums stattfinden. 80% entfallen auf die urbanen Handlungsräume.

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio ROK) liegt die Gemeinde Glattfelden im Bereich „moderat verdichtete Räume“. Ein grösseres Wachstum der Gemeinde ist somit auch aus regionaler bzw. gemeindeübergreifender Sicht in Glattfelden nicht vorgesehen. Im Vordergrund stehen die Nutzung der Potenziale in den bestehenden Wohn- und Mischzonen sowie die Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten. Einzonungen stellen vor diesem Hintergrund die Ausnahme dar. Die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist dafür nicht hinreichend. Künftig wird Land regelmässig nur einer Bauzone zugewiesen werden können, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Dazu muss die Gemeinde im Sinne einer Gesamtschau aufzeigen, dass die bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert wurden. Konkret ist gemäss kantonalem Richtplan (Pt. 2.2.3 c Abs. 5) dabei wie folgt vorzugehen:

„Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten da-

bei auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.“

Bei der Genehmigung von richt- und nutzungsplanerischen Planungsinstrumente auf regionaler und kommunaler Ebene sind die Gesetzgebungen auf nationaler und kantonaler Stufe zu berücksichtigen. Zudem haben Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Dabei sind nun auch die neuen Bestimmungen des RPG sowie die Festlegungen des gesamthaft überprüften kantonalen Richtplans zu berücksichtigen. Im Grundsatz stehen bei der Beurteilung durch das Amt für Raumentwicklung in Übereinstimmung mit Art. 15 RPG folgende Leitfragen im Vordergrund:

- Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen? Werden urbane Handlungsräume gestärkt?
- Sind die kommunalen Planungen mit den in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen widerspruchsfrei abgestimmt? Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf den Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
- Welche Auswirkungen von der Planung werden auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?
- Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor? Wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

In Glattfelden stehen gemäss aktueller Bauzonenstatistik (2014) 11.1 ha unbebaute Bauzone in Wohn- und Mischzonen zur Verfügung. Ebenfalls kann festgehalten werden, dass in Glattfelden in Bezug auf den Ausbaugrad von rund 70% in Wohnzonen und 64% in Mischzonen ein erhebliches Verdichtungspotenzial besteht. Die Werte liegen deutlich unter jenen in der Region Unterland und des Kantons Zürich.

Aufgrund der seit 2012 erfolgten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der anschliessenden Genehmigung des kantonalen Richtplans haben sich die Rahmenbedingungen für Einzonungen geändert. Der Vorprüfungsbericht aus dem Jahr 1998 sowie die sistierte Genehmigung aus dem Jahr 1999 haben demzufolge an Verbindlichkeit eingebüsst. Die Einzonung Strick wird heute als nicht mehr genehmigungsfähig beurteilt.

Im Zuge der von der Gemeinde Glattfelden mit Schreiben vom 2. Dezember 2015 beantragten Genehmigung wurde von der Baudirektion festgestellt, dass die Revisionsvorlage nicht genehmigungsfähig war. Dies wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 23. März 2016 zusammen mit dem Entwurf der Verfügung zur Nichtgenehmigung eröffnet. Mit

Schreiben vom 27. Juni 2016 hat der Gemeinderat Glattfelden hierzu Stellung genommen. Es wird auf die Lage des Gebiets im Siedlungsgebiet hingewiesen, in dem grundsätzlich Bauzonen ausgedehnt werden können. Hierzu ist zu bemerken, dass die Lage im Siedlungsgebiet zwar eine notwendige aber nicht hinreichende Voraussetzung für eine Einzonung darstellt. Vielmehr sind weitere überkommunale Vorgaben zu beachten, die bereits weiter oben ausgeführt wurden. Die Gemeinde weist auch auf die Möglichkeit hin, durch die Überbauung einen kompakten Siedlungsrand erreichen zu können. Aus Sicht des haushälterischen Umgangs mit dem Boden kann dies jedoch keine Begründung für eine grossflächige Einzonung sein. Der Hinweis der Gemeinde, das Gebiet sei vor 1990 bereits einmal eingezont, dann aber ausgezont worden, spielt für die Beurteilung keine Rolle. Dies gilt auch für den Hinweis auf den Stand der Erschliessung, der von der Gemeinde vorgebracht wurde. Insgesamt kommt die Baudirektion weiterhin zum Schluss, dass die Einzonung Strick nicht genehmigt werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als nicht rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann daher nicht 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 „Einzonung Strick“, die die Gemeindeversammlung Glattfelden mit Beschluss vom 16. März 1999 festgesetzt hat, wird nicht genehmigt.
- II. Die Gemeinde Glattfelden wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Glattfelden (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)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

Baudirektion

