



Referenz-Nr.: ARE 17-0947

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 **Truttikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Teilrevision Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 7. Juni 2017
 - Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Juni 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Juni 2017

Sachverhalt

Festsetzung Die von der Gemeindeversammlung Truttikon mit Beschluss vom 17. April 2013 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit Baudirektionsverfügung vom 16. Oktober 2013 (ARE/130/2103) teilweise genehmigt. Aufgrund der Kulturlandinitiative wurden die Einzonungen «Spitzler» und «Pünten» sowie der zugehörige Art. 23 BZO zur Gestaltungsplanpflicht für den Bereich «Spitzler» einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Truttikon wurde eingeladen, die Vorlage nach definitivem Entscheid der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative erneut zur Genehmigung zu beantragen.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2017 ersucht der Gemeinderat Truttikon um Genehmigung der Einzonung «Spitzler» auf Grundstück Kat.-Nr. 880 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 23 BZO. Auf die Einzonung «Pünten» auf Grundstück Kat.-Nr. 863 wird verzichtet.

Anlass und Zielsetzung
der Planung 2013 Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2013 beabsichtigt die Gemeinde Truttikon ihr Planungsinstrumentarium zu aktualisieren und den veränderten Bedürfnissen und Verhältnissen anzupassen. Dabei wurden vor allem die Kernzonenvorschriften angepasst. Zudem waren die Einzonungen der Reservezone «Spitzler», des in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebiets «Pünten» und der in der Landwirtschaftszone innerhalb des Siedlungsgebiets gelegenen «Parzelle Kat.-Nr. 768» vorgesehen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage Mit der Einzonung der gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet gelegenen Reservezone «Spitzler» in die Kernzone 2 im Umfang von rund 4'500 m² soll Wohnraum für die heutigen Bewohner von Truttikon geschaffen werden. Zur Qualitätssicherung besteht gemäss Art. 23 BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Ziel der Gemeinde ist, sowohl den ausgewiesenen Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken als auch den Generationenwechsel in den Wohnquartieren zu erleichtern, so dass bestehende Einfamilienhäuser wieder für junge Familien frei werden. Zur Sicherstellung einer zeitnahen und zweckmäs-

sigen Überbauung wurde mit dem Grundeigentümer ein Kaufrechtsvertrag zugunsten der Politischen Gemeinde abgeschlossen. Die öffentliche Beurkundung erfolgte am 9. Mai 2017.

Das an die bestehende Bauzone angrenzende Gebiet «Pünten» im Umfang von rund 2'500 m² liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss kantonaler Praxis liegt eine solche Einzonung auch nicht im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans. Da eine kantonale Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, beschloss der Gemeinderat am 8. Mai 2017 auf die Einzonung «Pünten» zu verzichten.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs vom 5. Februar 2016 mit dem Amt für Raumentwicklung wurde festgehalten, dass die Einzonung der Reservezone «Spitzler» genehmigt werden kann, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Zu den Voraussetzungen gehört, dass Klarheit über die Umsetzung der Kulturlandinitiative besteht. Ausserdem muss eine Vereinbarung mit dem Grundeigentümer vorliegen, welche die zweckmässige bauliche Nutzung des Gebiets «Spitzler» gemäss den obenstehenden Ausführungen sicherstellt.

Mit dem Volksentscheid zur Kulturlandinitiative und dem vorliegenden Vertrag werden diese Voraussetzungen grundsätzlich erfüllt. In der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer werden die wesentlichen Anliegen, wie Überbauungspflicht, Planungsvorgaben sowie Kauf- und Vorkaufrecht, sichergestellt. Hinsichtlich der qualitativen Vorgaben wird als wesentliches Element zusätzlich festgelegt, dass die Überbauung auch den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren der Gemeinde mittels kleineren Wohneinheiten sicherzustellen hat.

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 betreffend Einzonung «Spitzler» mit Gestaltungsplanpflicht, die die Gemeindeversammlung Truttikon mit Beschluss vom 17. April 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Truttikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinde Truttikon (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 AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen
(Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

M. Stehler

VERSENDET AM 30. AUG. 2017



Kanton Zürich
Gemeinde Truttikon

Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan

Teilrevision

Situation 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
19. Februar 1996 und am 16. Mai 2003

Vom Regierungsrat am 22. Mai 1996 mit RRB Nr. 1443/1996 und von der
Baudirektion am 7. November 2003 mit Beschluss BD Nr. 1180/2003 genehmigt

Revision Zonenplan und Festsetzung der Zonengrenzen basierend auf dem
Datensatz der amtlichen Vermessung gemäss der rechtskräftigen Zonenplanung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : 17. April 2013

Von der Baudirektion genehmigt unter Vorbehalt von
Dispositiv II und III am: 16. Oktober 2013

ARE Nr. 130 / 2013

Beschluss des Gemeinderates: 19. Juni 2017

Der Präsident:

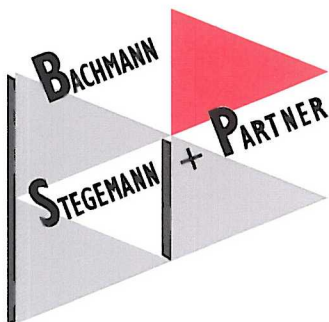
Die Schreiberin:

30. Aug. 2017

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr. 0947 / 17

Für die Baudirektion



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

8450 Andelfingen, 07. Juni 2017



Kanton Zürich
Gemeinde Truttikon

2

Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. April 2013

Von der Baudirektion genehmigt unter Vorbehalt von
Dispositiv II und III am: 16. Oktober 2013

ARE Nr. 130 / 2013

Beschluss des Gemeinderates: 19. Juni 2017

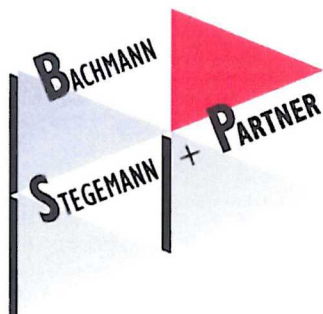
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. Aug. 2017

ARE Nr. 09471/17

Für die Baudirektion



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 07. Juni 2017

- Art. 19 Nutzung
In den Kernzonen I und II sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- Art. 20 Renovationen
Die bauliche Veränderung sowie Veränderungen der äusseren Erscheinung bestehender Gebäude bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.
- Art. 21 Abbrüche
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.
- Art. 22 Fachberatung
Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.
- Art. 23 Gestaltungsplan**
Für den im Zonenplan bezeichneten Bereich „Spitzler“ besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
- Bauten, Anlagen und Umschwung sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen, die Übergänge zu angrenzenden Quartieren bzw. zum Landwirtschaftsgebiet sind sorgfältig zu gestalten und es ist eine hohe Wohn- und Freiraumqualität anzustreben. Zudem ist grundsätzlich eine verdichtete Bauweise anzustreben. Die Etappierung der Überbauung ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.***

Alle Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sind **fett, kursiv** dargestellt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Teilrevision Nutzungsplanung Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Truttikon. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Truttikon an der Gemeindeversammlung vom 17. April 2013 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. August 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. November 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Truttikon tritt am Tag nach der Publikation in Kraft. Gemeinderat Truttikon

00220421