



## Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Hofstetten**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitte Mst. 1:5000 vom 4. Januar 2017
  - Kernzonenplan Dickbuch Mst. 1:1000 vom 4. Januar 2017
  - Kernzonenplan Huggenberg Mst. 1:1000 vom 4. Januar 2017
  - Kernzonenplan Wenzikon Mst. 1:1000 vom 4. Januar 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Zürcher Stimmberechtigten haben die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt. Die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) wurde auf den 1. Januar 2017 aufgehoben. Für die Beurteilung von hängigen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015.

Mit Beschluss des Gemeinderats Hofstetten vom 11. Januar 2017 ersucht die Gemeinde um nachträgliche Genehmigung der aufgrund der Kulturlandinitiative einstweilen von der Genehmigung ausgenommen Einzonungen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Hofstetten setzte mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 5. Mai 2014 und des Baurekursgerichts vom 5. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Mit Verfügung Nr. 0747/15 vom 2. Oktober 2015 hat die Baudirektion die Revision der kommunalen Nutzungsplanung teilweise nicht genehmigt. Aufgrund der Kulturlandinitiative wurden unter anderem folgende Einzonungen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:

- Die Einzonungen der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 337, 1134, 341, 353 und 634 in Dickbuch von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
- Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 1004 und 1159 im Weiler Huggenberg von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
- Die Einzonung der Grundstücksflächen auf Kat.-Nrn. 596, 1197, 1198, 592, 593, 589, 588, 587 und 612 im Weiler Wenzikon von der Landwirtschaftszone in die Kernzone

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Die bestehenden Kleinsiedlungen und Weiler mit traditioneller bäuerlicher Siedlungsstruktur sind ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbilds. Durch Ihre Lage, Struktur und Charakteristik prägen sie die ländlichen Gebiete im Kanton Zürich. Ihr Schutz ist daher ein wesentliches Anliegen der Raumentwicklung.

Mit den vorgesehenen Einzonungen in Dickbuch, Huggenberg und Wenzikon von der Landwirtschaftszone in die Kernzone werden einerseits die wertvollen Grünflächen im Sinne von Freiräumen erhalten und andererseits handelt es sich um eine sachgerechte Abgrenzung der Zonengrenzen von weitgehend versiegelten oder befestigten Flächen. Die Freiräume erlauben einen zu den Gebäuden gehörenden Umschwung mit Gartennutzung. Die Abgrenzung nimmt insbesondere Rücksicht auf die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Nutzung. Mit den Änderungen werden keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. kein zusätzliches Wohnpotenzial geschaffen. Die Ziele werden im Zonenplan und in den Kernzonenplänen ortsspezifisch und grundeigentümergebunden festgelegt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 24. Oktober 2012 gestellten Anträgen wurde – mit Ausnahme der Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 1159 im Weiler Huggenberg – entsprochen.

Die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 1159 im Weiler Huggenberg würde eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgehende Entwicklung ermöglichen, was unzulässig ist. Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine planungsrechtliche Sicherstellung der bestehenden Kiesfläche als Buswendepark und verkehrsmässige Erschliessung der angrenzenden Liegenschaft ohne Schaffung von zusätzlichem Wohnpotenzial handelt, beschloss der Gemeinderat Hofstetten am 12. September 2017 im Rahmen der Kompetenzdelegation im Kernzonenplan festzulegen, dass dieses Grundstück baulich nicht ausgenutzt und nicht überbaut werden darf. Dieser Änderung stimmten die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts keine Rechtsmittel eingelegt. Die Einzonung kann somit genehmigt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG)

Weilerkernzonen

Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend der Einzonungen in Dickbuch, Huggenberg und Wenzikon, die die Gemeindeversammlung Hofstetten mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hofstetten wird eingeladen
  - Dispositiv I zu veröffentlichen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
  - dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Hofstetten (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)
  - TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 21. DEZ. 2017

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Revision der Bau- und Zonenordnung 2013 Genehmigung und Inkrafttreten**

**Elgg.** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 21.12.2017 verfügt:  
Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend der Einzonungen in Dickbuch, Huggenberg und Wenzikon, die die Gemeindeversammlung Hofstetten mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.  
Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung Hofstetten

00224077