

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 15. Mai 2002

**788. Nutzungsplanung Bonstetten  
(Zonenplanänderung, teilweise Genehmigung)**

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Bonstetten wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3567/1995 genehmigt. Am 10. Mai 2001 beschloss die Gemeindeversammlung Bonstetten drei Änderungen des Zonenplanes. Im Zusammenhang mit diesen Änderungen wurde der revidierte Zonenplan in den Grunddatensatz der amtlichen Vermessung (AV 93) übernommen und auf dieser Grundlage neu festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. August 2001 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 21. Juni 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2001 ersucht der Gemeinderat Bonstetten um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Der Genehmigung der Umzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 2144 von der kommunalen Landwirtschaftszone in die Kernzone Dorf im Oberdorf und der Anpassung der Zonengrenze zwischen der Kernzone Unterdorf und der Kernzone Dorf an die abgeschlossene Quartierplanung Chüeweid steht nichts entgegen.

Hingegen steht die Neueinzonung des ausserhalb des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebietes Strassacher/Oberdorf von rund 5000 m<sup>2</sup> Fläche in die Wohnzone W2/30 im Widerspruch zu § 47 PBG, wonach die Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden sind. Die in Art. 15 RPG genannten Kriterien für die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone erfüllen die Funktion von Mindestvoraussetzungen, wobei der Baulandbedarf auf Grund der so genannten Trendmethode ermittelt wird. Nach den zur Verfügung stehenden Daten (Bauzonenstatistik 1979–2000) weist die Gemeinde Bonstetten gemäss den Bestimmungen über die Dimensionierung der Bauzonen (Art. 15 RPG) und des richtplanerischen Siedlungsgebietes (§ 47 PBG) ausreichende Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre aus. Sie verfügt sowohl über innere Entwicklungsmöglichkeiten als auch über unüberbaute Flächen in den rechtskräftig festgesetzten Bauzonen und in den Reservezonen. Die unüberbaute Fläche beträgt in den Wohnzonen 17,2 ha (Stand 2000). Der jährliche Durchschnittsverbrauch in den Jahren 1986–2000 liegt bei rund 1,0 ha. Nach der Trendmethode ergibt dies eine theoretische Baulandreserve von über 17 Jahren. Damit lässt sich kein kurzfristiger Bedarf für eine Neueinzonung

nachweisen. Vielmehr wären zuerst die Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebietes im Umfang von 3,4 ha in die planerischen Betrachtungen mit einzubeziehen, bevor Neueinzonungen vorgenommen werden (vgl. Vorprüfungsbericht ARV vom 19. Februar 2001). Von einem Anordnungsspielraum kann somit im Lichte der kantonalen Leitlinien für die wünschbare Siedlungsentwicklung nicht Gebrauch gemacht werden. Die Einzonung kann auch nicht mit dem Interesse an der Erstellung eines privaten Altersheimes begründet werden. Die im Rahmen der Anhörung dargelegten Argumente vermögen die planerische Notwendigkeit für die Neueinzonung nicht zu begründen. Grundsätzlich gilt zu berücksichtigen, dass der Massstab von Art. 15 lit. b RPG den Höchstumfang an Bauzonenreserven bezeichnet, der von den Planungsbehörden ausgeschöpft werden kann. Der als Grundlage für den Bauzonenbedarf ermittelte Verbrauch im Jahre 2001 und der im Jahre 2002 noch zu erwartende Verbrauch kann für eine längerfristige Bedarfsabschätzung der Bauzonenreserven nicht ausschlaggebend sein. Die Neueinzonung der Wohnzone W2/30 im Gebiet Strassacher/Oberdorf ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Bonstetten am 10. Mai 2001 festgesetzte Zonenplanänderung bzw. der neu festgesetzte Zonenplan wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird die Neueinzonung der Wohnzone W2/30 im Gebiet Strassacher/Oberdorf ausgenommen.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Bonstetten wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Bonstetten (unter Beilage von drei Exemplaren des Zonenplanes), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**