



Baudirektion Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

Abteilung Raumplanung

Stampfenbachstr. 14, Postfach, 8090 Zürich

Telefon: ++41 (0) 43 259 30 22

Telefax: ++41 (0) 43 259 42 83

Internet: www.are.zh.ch

Gemeinde Aesch
Frau Claudia Trutmann
Dorfstrasse 3
8904 Aesch

6.2.2013

Bearbeitet von: Salomé Obrist
Direktwahl: ++41 (0) 43 259 41 90
E-Mail: salome.obrist@bd.zh.ch

Zürich, 4. Februar 2013

Aesch. Privater Gestaltungsplan «Haldenhof» - Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Oktober 2012 hat der Gemeinderat von Aesch der Festsetzung einer Erholungszone im Gebiet Haldenhof und einer entsprechenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zugestimmt und diese zu Händen der öffentlichen Auflage, der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet.

Wir haben das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Verkehr (AFV) sowie die Abteilungen Bauen ausserhalb Bauzonen (BAB) und Archäologie & Denkmalpflege (A&D) zum Mitbericht eingeladen. Deren Bemerkungen und Einwände sind in die folgende Stellungnahme eingeflossen.

Zu den eingereichten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Der Haldenhof liegt am östlichen Dorfrand der Gemeinde Aesch und grenzt unmittelbar an die Bauzone (Wohnzone 1) an. Zum Hof zählen die Parzellen Kat.-Nrn. 283, 631, 1027 und 1479. Sie sind der Landwirtschaftszone und dem Wald zugeordnet. Die Parzellen sind im kantonalen Richtplan vom 15. Januar 1995 nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist in der regierungsrätlichen Vorlage zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Vorlage 4882) nicht vorgesehen. Erhebliche Teile des Haldenhofs sind im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgeflächen festgelegt. Gemäss regionalem Richtplan verlaufen ein Fuss-/Wanderweg entlang der

nördlichen Grenze des Haldenhofs sowie eine Hauptleitung der Wasserversorgung durch das Gebiet. Gemäss kommunalem Richtplan führt eine Fussverbindung durch das Gebiet.

Die Eigentümer des Haldenhofs möchten den Betrieb des heute hauptsächlich für Schweinezucht genutzten Haldenhofs umstrukturieren und die bereits bestehenden Angebote rund ums Pferd ausbauen. Da die Schweinezucht gänzlich aufgegeben wird und die Angebote des Pferdebetriebs zur hauptgewerblichen Nutzung werden, gilt der Haldenhof nicht mehr als Landwirtschaftsbetrieb. Die vorgesehene Nutzung ist demnach in der Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähig.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Umnutzung des Haldenhofs zu schaffen, sollen die Parzellen Kat.-Nrn. 283 und 1027 sowie die Teile der Parzelle Kat.-Nr. 633, welche nicht als Wald gelten, der Erholungszone E zugeteilt werden. Der im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung neu eingefügte Art. 30b BauO regelt die zulässigen Nutzungen für die Erholungszone Haldenhof und verlangt, dass für die Errichtung und Erweiterung neuer Bauten und Anlagen ein Gestaltungsplan festgesetzt werden muss. Um die bauliche Nutzung des Areals im Detail zu regeln, wird daher für die Parzellen Kat.-Nrn. 283 und 1027, Teile der Parzelle Kat.-Nr. 633 sowie für die Strassenparzellen Kat.-Nrn. 827, 299 und 1477 ein privater Gestaltungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Planungsperrimeters werden drei Baubereiche A, B und C ausgeschieden. Innerhalb des Baubereichs A dürfen Gebäude erstellt werden. Die Anzahl der Gebäude, deren Gebäudeprofil sowie die Geschosshöhe werden nicht vorbestimmt, sondern können im Rahmen des jeweiligen Projekts gewählt werden. Einzig die zulässige oberirdische Baumasse wird auf 6'500 m³ (heute ca. 5'500m³) beschränkt. Innerhalb des Baubereichs A sollen ausserdem vier Wohneinheiten mit einer maximalen Wohnfläche von 300 m² geschaffen werden können. Die bestehenden Anlagen im Baubereich B dürfen zur verbesserten Anordnung bestehender Anlagen ersetzt und an neuer Lage mit denselben Abmessungen wieder erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche A und/oder B sollen Parkfelder für maximal 17 Fahrzeuge erstellt werden können. Der Parkplatzbedarf ergibt sich aus der Summe der Angebote für die einzelnen Nutzungen abzüglich der Abstellplätze, welche zeitlich gestaffelt durch verschiedene Benutzerkategorien genutzt werden können. Um den Verbrauch von Fruchfolgeflächen zu vermeiden und die Eingriffe ins Landschaftsbild gering zu halten, müssen die Fahrzeugabstellplätze gemäss Vorschriften möglichst entlang des Haldenwegs vorgesehen werden. Im Baubereich C soll die Realisierung einer Ovalbahn sowie die dafür notwendigen Einrichtungen wie Abschränkungen, Einfriedungen ermöglicht werden. Bereiche ausserhalb der Baubereiche aber innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten als landwirtschaftlich geprägter Aussenraum. Hier sollen alle landwirtschaftlich geprägten Nutzweisen sowie die Weidehaltung von Pferden und die Futterproduktion für Pferde erlaubt sein. In dem im Plan speziell gekennzeichneten Bereich soll zudem die bestehende Christbaumkultur zulässig sein.

Gesamtbeurteilung

Um die vorgesehene Umnutzung des Haldenhofs zu ermöglichen, soll das Gebiet des Haldenhofs im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Erholungszone E zugeteilt werden. Das einzuzonende Gebiet liegt am östlichen Dorfrand von Aesch und grenzt unmittelbar an die Bauzone an.

- Da das einzuzonende Gebiet unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Aesch angrenzt, erachten wir eine Umzonung in die Erholungszone grundsätzlich als rechtmässige Umzonung, die keine Umgehung des RPG darstellt. Allerdings ist im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen, dass keine unzulässige Erweiterung des bebauten Gebiets erfolgt. Dazu sind für das Baufeld A Zahl, Lage und Abmessungen (§ 83 PBG) der vorgesehenen Bauten und Anlagen auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Art. 7 Abs. 2 Vorschriften).

Gemäss dem in der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung neu eingeführten Art. 30b Abs. 3 BauO ist die Errichtung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen in der Erholungszone Haldenhof nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

- Da die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Rahmen der Grundordnung nicht ausreichend detailliert geregelt werden kann, ist die Festlegung eines Gestaltungsplans nötig.

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 7 Abs. 2 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften unterliegen Zahl, Lage und Abmessungen der zulässigen Gebäude im Baubereich A keinen Einschränkungen. Lediglich die zulässige Höhe sowie die maximale Gebäudetiefe und die maximal zulässige oberirdische Baumasse werden beschränkt. Letztere wird auf maximal 6'500 m³ beschränkt – rund ca. 1'000 m³ (also rund 20%) mehr als die heute im Baufeld A bestehenden 5'500 m³.

Die Erholungszone ist eine Sondernutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG und nicht eine Bauzone gemäss Art. 15 RPG. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt nur dann zulässig, wenn mit der Planungsmassnahme keine Kleinstbauzone geschaffen wird, die eine Umgehung von Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone) darstellen könnte. Kleinstbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung des bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

- Um beurteilen zu können, ob mit der vorliegenden Planung keine unzulässige Erweiterung des bebauten Gebiets erfolgt, sind im Sinne von § 83 PBG für das Baufeld A Zahl, Lage und Abmessungen der vorgesehenen Bauten und Anlagen auszuweisen.

- Art. 7 Abs. 2 und 3 der Gestaltungsplanvorschriften ist entsprechend zu konkretisieren.

Art. 11 Nutzweise

Bezüglich der vorgesehenen Wohnnutzung weisen wir darauf hin, dass das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, einem relativ engen Personenkreis vorbehalten bleibt. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, ihre Familienangehörigen sowie die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. Für Wohnbauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist in jedem einzelnen Fall anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzone Wohnsitz zu nehmen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Annehmlichkeit. Der Zweck der Erholungszone Haldenhof und des vorliegenden Gestaltungsplans ist es, die Umnutzung des bestehenden Schweinezuchtbetriebs in einen Pferdebetrieb zu ermöglichen und nicht eine Bauzone für Wohnnutzungen zu schaffen. Die zulässige Wohnfläche darf deshalb die ausserhalb der Bauzone zulässige Wohnfläche nicht übersteigen. Diese umfasst eine Wohnung mit einer maximal zulässigen Fläche von 220 m². Ein Ausbau auf 4 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 300 m² widerspricht dem Zonenzweck der Erholungszone und stellt eine Umgehung von Art. 24 RPG dar.

- Art. 11 der Gestaltungsplanvorschriften ist dahingehend anzupassen, dass im Baufeld A eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 220 m² zulässig ist.

Zusätzlicher Artikel (inkl. Berichterstattung) zum Thema Bodenschutz

Artikel 47 RPV verlangt bei Nutzungsplanungen u.a. Berichterstattung darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, d.h. u.a. die haushälterische Nutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden, berücksichtigt werden. Das Merkblatt *Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden* informiert diesbezüglich im Detail und verweist auf verfügbare Hilfsmittel im kantonalen GIS-Browser.

Über den Boden wird im vorliegenden Planungsbericht nicht hinreichend Bericht erstattet. Insbesondere fehlen konkrete Angaben zu baulichen Eingriffen in Böden. Gegenwärtig beurteilen wir das Vorhaben wie folgt:

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich kommen im Gebiet grösstenteils tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 6 (untergeordnet auch 3 und 7) vor. Ganz im Süden befindet sich ein mässig tiefgründiger bis tiefgründiger Braunerde-Pseudogley der Nutzungseignungsklasse 7. Hinweise auf wesentliche anthropogene Störungen liegen keine vor. Der grösste Teil des Gebiets ist als bedingt geeignete Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

Gemäss den Unterlagen ist davon auszugehen, dass der Verlust an Fruchtfolgefleichen und allenfalls nicht mehr anrechenbaren Kleinflächen voraussichtlich mehr als 5'000 m² beträgt und kompensiert werden muss.

- Folgende Bestimmungen sind in die Gestaltungsplanvorschriften zu übernehmen:
 - a) In den Baubereichen B und C sind bei einem allfälligen Rückbau wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.
 - b) Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:
Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.00 pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.00 pro Quadratmeter.
 - c) Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
 - d) Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefleichen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.
 - e) Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
 - f) Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.
- Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist ausführlicher über die vorhandene Bodenqualität zu berichten. Die Berichterstattung sollte gemäss Ziffer 4.4 des Merkblatts *Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen – Umsetzung in den Gemeinden* erfolgen.

Weitere Hinweise

Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Entlang dem privaten Gestaltungsplan Haldenhof fliesst der Chürzibach, öffentliches Gewässer Nr. 7. Gegenwärtig bemisst sich der Raumbedarf der Gewässer nach den Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201). Gemäss diesen Übergangsbestimmungen ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Chürzibach beidseits ein Uferstreifen von 9.2 m von Anlagen und Bauten freizuhalten. Dieser Uferstreifen muss im Gestaltungsplan ausgeschieden und als solcher bezeichnet werden. Die bauliche Nutzung und Gestaltung dieses Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen.

- In den Vorschriften ist unter „Umgebungsgestaltung“ die Nutzung und Gestaltung des Bereiches zu präzisieren.

Der Baubereich C liegt an der Grenze zum Uferstreifen des Chürzibachs. Der an den Baubereich angrenzende Haldenhofweg hat Bestandesgarantie, darf jedoch nicht in Richtung des Chürzibachs ausgebaut werden.

Wald

Der Planungsperimeter grenzt teilweise direkt an Wald an und liegt teilweise im Waldabstandsbereich. Die Waldgrenzen sind korrekt aufgeführt. Für die allenfalls neu vorgesehene Nutzung innerhalb des Waldabstandsbereiches (Pferdebahnen N1, N2 oder N3) kann eine Bewilligung der Abteilung Wald in Aussicht gestellt werden. Gegen den vorliegenden privaten Gestaltungsplan hat die Abteilung Wald nichts einzuwenden.

Durch die Zuweisung des Gebiets Haldenhof zur Erholungszone wird das Gebiet neu zu einer beschränkten Bauzone bzw. einer Sondernutzungszone gemäss Art. 18 RPG. Gemäss § 66 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet die Waldabstandslinien fest.

- Die Waldabstandslinien sind daher im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen.

Landwirtschaft

Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) gilt das bäuerliche Bodenrecht für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 15 RPG liegen. Nach ihrer Zweckbestimmung ist die Erholungszone keine Bauzone gemäss Art. 15 RPG, sondern eine weitere Nutzungszone gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG.

- Wir weisen Sie darauf hin, dass die Flächen, die neu der Erholungszone zugewiesen werden, nach wie vor dem BGBB unterstehen.

Ausserdem weisen wir darauf hin, dass auch Grundstücke innerhalb der Bauzone, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, dem BGBB unterstehen. Der Betrieb mit den geplanten 40 Pferden und 11,2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche weist 1,15 SAK (Standardarbeitskräfte) aus und bildet somit ein landwirtschaftliches Gewerbe. Unter den erwähnten Voraussetzungen bleibt der ganze Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe dem BGBB unterstellt. Flächen die dem BGBB unterstellt sind, werden - unabhängig ob sie innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegen - nicht parzelliert. Aus diesen Gründen ist das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot im Gegensatz zu den Aussagen im erläuternden Bericht zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof unbeachtlich.

- Der erläuternde Bericht zum privaten Gestaltungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

Archäologie

Das Areal befindet sich in der Archäologischen Zone Nr. 4 der Gemeinde Aesch (Römischer Gutshof). Die Auflagen der Archäologie, die für allfällige Bauvorhaben im Areal gelten, sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Kap. 2.2.2. und 4.7) und in den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 17) korrekt aufgeführt.

Massstab

Der Massstab des Übersichtsplans stimmt nicht mit dem im Titel angegebenen Massstab überein. Wir bitten Sie, den Massstab entsprechend anzupassen.

Fazit

Um die vorgesehene Umnutzung des Haldenhofs zu ermöglichen, soll das Gebiet des Haldenhofs im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Erholungszone Ez zugeteilt und mit einem Gestaltungsplan überlagert werden. Da das einzuzonende Gebiet unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Aesch angrenzt, stellt die vorliegenden Planung keine Umgehung der Grundsätze des RPG dar. Allerdings ist im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen, dass keine unzulässige Erweiterung des bebauten Gebiets erfolgt. Dazu sind insbesondere für das Bau-
feld A Zahl, Lage und Abmessungen (§ 83 PBG) der vorgesehenen Bauten und Anlagen auszuweisen. Ausserdem sind die Bestimmungen bezüglich der notwendigen Kompensation von Frucht-
folgefleichen zu ergänzen.

Wir bitten Sie, den Gestaltungsplan gemäss den in der vorliegenden Vorprüfung formulierten Anträgen zu überarbeiten und zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Kosten

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Frau Rahel Helfenberger
Haldenhof 1
8904 Aesch**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'400.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	2'656.00	

Wir hoffen, mit diesen Angaben zu dienen und stehen für Fragen oder für eine Besprechung gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Raumentwicklung

Abteilung Raumplanung



Salomé Obrist

Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung

Beilagen:

- 3 Dossiers zurück
- Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen

Kopie an:

- AWEL
- AFV
- ALN
- ARE, A&D