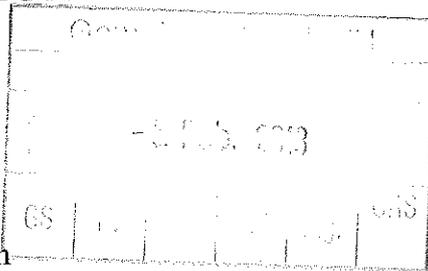




Baudirektion Kanton Zürich

Gemeinde Aesch
Frau Claudia Trutmann
Dorfstrasse 3
8904 Aesch



Amt für Raumentwicklung

Abteilung Raumplanung

Stampfenbachstr. 14, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 30 22
Telefax: 043 259 42 83
Internet: www.are.zh.ch
E-Mail: salome.obrist@bd.zh.ch

Bearbeitet von: Salomé Obrist
Direktwahl: 043 259 41 90

Zürich, 4. Februar 2013

Aesch. Teilrevision der Nutzungsplanung, Einzonung in die Erholungszone - Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Trutmann

Am 29. Oktober 2012 hat der Gemeinderat von Aesch einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zur Festsetzung einer Erholungszone im Gebiet Haldenhof 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:

A. 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 auch 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 und die Angebote im Pferdebetrieb 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 Haldenhof zugeteilt werden. Die Parzelle Kat.-Nr. 1479 soll in der Landwirtschaftszone gemäss § 36 PBG verbleiben. Für die Parzellen Kat.-Nrn. 283 und 1027, Teile der Parzelle Kat.-Nr. 633 sowie für die Strassenparzellen Kat.-Nrn. 827, 299 und 1477 wird gleichzeitig ein privater Gestaltungsplan festgesetzt, um die bauliche Nutzung des Areals im Detail zu regeln.

Da die Bau- und Zonenordnung von Aesch keine Erholungszone vorsieht, wird diese Nutzungszone mit der vorliegenden Teilrevision neu eingeführt. Es werden Regelungen über die Erholungszone allgemein und massgeschneiderte Bestimmungen für die Erholungszone Haldenhof erlassen. Mit der Erholungszone Haldenhof sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für einen gewerblichen Pferdebetrieb geschaffen werden. Bauten und Anlagen für die gewerbliche Pferdehaltung werden demzufolge als zulässig bezeichnet. Für die Errichtung und Erweiterung neuer Bauten und Anlagen bedarf es eines Gestaltungsplans. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen vollständig für die zulässige Nutzweise verwendet werden.

B. Gesamtbeurteilung

Mit der Erholungszone E wird ausserhalb der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG) eine Spezial- oder Sondernutzungszone im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG bzw. eine Erholungszone nach § 61 PBG geschaffen.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt nur dann zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht und keine Umgehung von Art. 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone) darstellt. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. 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.

Auch nach dem kantonalen Recht ist die Ausscheidung von Sondernutzungszonen innerhalb des Landwirtschaftsgebiets nicht absolut ausgeschlossen. Gemäss Ziff. 3.2.3 lit. c des Richtplantextes kann "mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 'durchstossen' werden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können und es sind die Anordnungen des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen."

- Das einzuzonende Gebiet liegt am östlichen Dorfrand von Aesch und grenzt unmittelbar an die Bauzone an. Ein Siedlungszusammenhang ist demnach gegeben und eine Umgehung der Ziele und Grundsätze des RPG liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Eine Umzonung der Gebiets Haldenhof von der bestehenden Landwirtschaftszone in die Erholungszone erachten wir als rechtmässig im Sinne von § 5 PBG.
- Um zu verhindern, dass mit der vorgesehenen Einzonung eine unzulässige Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht wird, sind Zahl, Lage und Abmessungen der vorgesehenen Bauten und Anlagen im Rahmen eines Gestaltungsplans grundeigentümergebunden zu regeln.

Gemäss dem neu eingeführten Art. 30b Abs. 3 BauO soll die Erweiterung der Wohnfläche über das vorhandene Mass hinaus durch die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans ermöglicht werden. Gemäss § 61 PBG können für die Erstellung von Bauten und Anlagen, die Erholungszwecken dienen, Erholungszonen ausgeschrieben werden. Nach ihrer Zweckbestimmung ist die Erholungszone keine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, da sie nicht primär Siedlungszwecken dient. Eine Bauzone nach Art. 15 RPG liegt nur dann vor, wenn die Hauptbestimmung der Zone regelmässig Bautätigkeiten zulässt, die weder mit bodenerhaltenden Nutzungen verbunden noch sonst wie von ihrer Bestimmung her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind. Bauvorhaben, die nicht dem Zonenzweck entsprechen, bedürfen daher einer kantonalen Ausnahmegenehmigung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Andere als standortgebundene Wohnnutzungen können in der Erholungszone grundsätzlich nicht zugelassen werden (VB.2005.00244).

- Der Passus in Art. 30b BauO, der besagt, dass die „Vergrösserung der Wohnfläche über das vorhandene Mass hinaus oder die Anordnung zusätzlicher Wohneinheiten“ durch den Erlass eines Gestaltungsplans ermöglicht werden kann, ist zu streichen. Eine solche Formulierung widerspricht § 61 PBG.

Gemäss Art. 30b Abs. 2 BauO dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen vollständig für die zulässige Nutzweise verwendet bzw. hierfür umgebaut werden. Gemäss demselben Artikel ist die Nutzweise Wohnen im bestehenden Umfang gestattet. Durch diese Formulierung ist der weitere Bestand der bestehenden Wohnnutzung in der Erholungszone Haldenhof auch ohne die vorgesehene Umnutzung in einen Pferdebetrieb möglich. Gemäss dem oben Dargelegten ist eine Wohnnutzung in einer Erholungszone jedoch nur dann zulässig, wenn sie in engem Zusammenhang mit der in der Erholungszone zulässigen Nutzweise (Pferde) steht.

- Der letzte Satz von Art. 30b Abs. 2 BauO ist daher folgendermassen zu präzisieren: „Die Nutzweise Wohnen *ist im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzweise* im bestehenden Umfang gestattet.“

C. Weitere Bemerkungen

Bäuerliches Bodenrecht

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 Art. 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.

Fruchtfolgeflächen

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. Aus Sicht Bodenschutz kommt daher das Gebiet für bauliche Nutzungen primär nicht in Frage. Die im Gebiet vorhandenen Fruchtfolgeflächen bleiben auch nach einer allfälligen Umzonung Fruchtfolgeflächen, da sie im Landwirtschaftsgebiet verbleiben.

- Im privaten Gestaltungsplan ist darzulegen, wie die Verluste von Fruchtfolgeflächen kompensiert werden können. Die baulichen Nutzungen sind dabei so vorzusehen, dass möglichst wenig Fruchtfolgeflächen beeinträchtigt werden (vgl. dazu Vorprüfung zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof).

Zäune ausserhalb der Bauzone

Die Parzelle Kat.-Nr. 1479 soll in der Landwirtschaftszone verbleiben. Gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid 1C.122/2009 vom 21. Januar 2010 weisen wir darauf hin, dass in diesem Fall das

Errichten von für Islandpferde geeigneten Zäunen nicht möglich ist. Ausserdem dürfen auf dieser Fläche keine Weideflächen für die Pferdehaltung eingerichtet werden. Denn nach der Umzonung handelt es sich beim Haldenhof nicht mehr um einen zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb und somit bei umzäunten Pferdeweiden auch nicht um zonenkonforme Anlagen in der Landwirtschaftszone. Eine Bewilligung nach Art. 22 in Verbindung mit Art. 16a RPG könnte für ein solches Vorhaben daher nicht in Aussicht gestellt werden.

- Sofern auch im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 1479 Zäune erstellt werden sollen, so ist diese Fläche ebenfalls der Erholungszone zuzuweisen und in den Gestaltungsplanperimeter zu integrieren.

Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Entlang dem Perimeter der geplanten Nutzungsplanänderung fliesst der Chürzibach, öffentliches Gewässer Nr. 7. Im Hinblick auf nachfolgende baurechtliche Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Raumbedarf neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 814.201) bemisst. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a kommen die Übergangsbestimmungen zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Gerinnesohle (9.2 m für den Chürzibach) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung dieses Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

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 Gestaltungsplan aufgeführt.

Massstab

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

D. Hinweis zur amtlichen Vermessung

In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 22. Februar 2010).

E. Fazit

Mit der Erholungszone E wird ausserhalb der Bauzone (Art. 15 RPG) eine Spezial- oder Sondernutzungszone im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG bzw. eine Erholungszone gemäss § 61 PBG geschaffen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspricht. Das einzuzonende Gebiet liegt am östlichen Dorfrand von Aesch und grenzt unmittelbar an die Bauzone an. Ein Siedlungszusammenhang ist demnach gegeben und eine Umgehung der Ziele und Grundsätze des RPG liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Eine Umzonung der Gebiets Haldenhof von der bestehenden Landwirtschaftszone in die Erholungszone erachten wir als rechtmässig im Sinne von § 5 PBG. Allerdings entsprechen die vorgesehenen Wohnnutzungen nicht dem Zonenzweck der Erholungszone. Wohnnutzungen, die über das gemäss Art. 24 RPG zulässige Mass hinausgehen, sind in der Erholungszone nicht zulässig. Ein entsprechender Passus in der Bauordnung, der dies ermöglichen soll, ist nicht genehmigungsfähig.

Sofern die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung gemäss den in der vorliegenden Vorprüfung gestellten Anträgen überarbeitet wird, kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

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