



E: 22.11.2023

Referenz-Nr.: KS ARE 23-0548

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/13

Revision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Hedingen**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 9. Juni 2022
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 9. Juni 2022 (Änderungen)
 - Kernzonenplan Mst. 1:1'000 vom 21. Januar 2022
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. Juni 2022
 - Vorschriften BZO vom 9. Juni 2022 (Synopsis mit Änderungen)
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 9. Juni 2022
 - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen vom 9. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hedingen, bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften, dem Zonenplan und dem Kernzonenplan, stammt aus dem Jahr 1993. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die Nutzungsplanung auf die geänderten Vorgaben von Bund, Kanton und Region abgestimmt und auf den neusten Stand gebracht werden.

Das Zentrum rund um den Bahnhof ist gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde ein Entwicklungsgebiet. Im Rahmen einer Testplanung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Da sich abgezeichnet hat, dass die Planungsarbeiten im Zentrum, die in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen, mehr Zeit beanspruchen werden, wurde die Zentrumsplanung aus der Gesamtrevision ausgeklammert. Mit Verfügung Nr. 1194/22 vom 16. Februar 2023 wurde, wie von der Gemeinde beantragt, die Verlängerung der Planungszone «Zentrum» vom Amt für Raumentwicklung festgesetzt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Hedingen setzte mit Beschluss vom 9. Juni 2022 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2022 beantragt die Gemeinde Hedingen die Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig wurden auch eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung im Bereich Verkehr und die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich in separaten Vorlagen beschlossen

und zur Genehmigung beantragt. Die Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich wurde mit Verfügung Nr. 0872/22 am 13. September 2022 genehmigt. Die Teilrevision des kommunalen Verkehrsrichtplans wurde mit Verfügung Nr. 0887/22 am 6. März 2023 genehmigt.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 7. März 2023 wurde die Gemeinde Hedingen angehört. Der Gemeinderat Hedingen nahm mit Schreiben vom 11. September 2023 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Überarbeitung der Nutzungsplanung inklusive der Kernzonenplanung und des kommunalen Verkehrsrichtplans folgt einer Gesamtstrategie, welche sich auf das REK mit Zielen und Massnahmen abstützt.

Die BZO wird an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Die Kernzonen KI und KII werden zusammengefasst. Die Kernzone und die zugehörigen Vorschriften werden auf das im Entwurf vorliegende Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) abgestimmt. Die Zonengrenzen werden mit den Parzellengrenzen abgestimmt. Die aufgrund der Festsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen durch die Baudirektion (Verfügung Nr. 0057 / 22 vom 29. März 2022) nötigen Anpassungen der kommunalen Zonierung werden vorgenommen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. August 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen. Dazu sind folgende Ausführungen notwendig:

Art. 8 Abs. 1, Art. 24 Abs. 1 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht In der Genehmigungsprüfung wurde beurteilt, dass Art. 8 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BZO nicht genehmigt werden können, da bereits in § 309 PBG geregelt ist, was als bewilligungspflichtig gilt. Die Gemeinde argumentiert in der Stellungnahme, dass Art. 8 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 als zweckmässig beurteilt werden können, da sie die Bewilligungspflicht nach § 309 PBG präzisieren. Dieser Einschätzung kann zugestimmt werden und die beiden Artikel können somit in der festgesetzten Form genehmigt werden.

Art. 43, Bauweise Für die in Art. 43 BZO geforderte Sicherstellung eines verträglichen Übergangs von der Wohn- in die Kernzone liegen keine gesetzlichen Grundlagen vor. Für die Wohnzonen können keine erhöhten gestalterischen Anforderungen, wie dies in der Kernzone möglich ist, gestellt werden. Art. 43 BZO kann somit nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde hat auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichtet.

Art. 44 Abs. 3
Umgebungsgestaltung

Mit Art. 44 Abs. 3 BZO werden ergänzend zu den Festlegungen im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) Anforderungen an die Umgebungsgestaltung festgehalten, die eine Retention von Regenwasser ermöglichen sollen. Zusätzlich sollen für ein ausgeglichenes Mikroklima möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung integriert werden. Aktuell fehlt im PBG eine gesetzliche Grundlage, dies einzufordern. Diese nach der Vorprüfung ergänzte Bestimmung kann nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde hat auf eine diesbezügliche Stellungnahme verzichtet.

Kernzone für Weiler Ismatt und Weiler Fromoos

Art. 2 Abs. 1 lit a
Art. 4 Abs. 1
Art. 6 Abs. 2
Art. 7 Abs. 1 und 2
Art. 14 Abs. 1
Art. 16 Abs. 1

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie am 18. März 2022 angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die VKaB setzt für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone provisorische Nutzungszonen fest und regelt die Verfahrensvorschriften bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des PBG und der kommunalen Nutzungsplanungen. Gegen die VKaB wurden Rechtsmittel ergriffen, weshalb diese noch nicht in Kraft gesetzt ist. Gemäss der VKaB sind in der Gemeinde Hedingen folgende Kleinsiedlungen als provisorische Weilerzonen vorgesehen:

- Fromoos
- Ismatt

Im vorliegenden Fall sollen materielle Änderungen an den BZO-Bestimmungen zu den beiden Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt vorgenommen werden. Diese sind somit im Sinne der obigen Ausführungen zu prüfen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan handelt es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Die Kleinsiedlungen Ismatt und Fromoos, die gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets liegen, sind in der vorliegenden Revision weiterhin der Kernzone und somit einer Bauzone zugeordnet. Zudem sind im Weiler Fromoos weiterhin Neubauten zugelassen. Die Zuteilung der Kleinsiedlungen Ismatt und Fromoos zur Kernzone Weiler (KWI und KWF) ist daher nicht mit der richtplanerischen Vorgabe vereinbar und kann nicht genehmigt werden.

Die Zuteilung der beiden Kleinsiedlungen zur provisorischen Weilerzone erfolgt aus dem Grund, dass die oben genannten Kleinsiedlungen die Anforderungen an eine Bauzone nicht erfüllen. Sie weisen lediglich 6 (Fromoos) bzw. 14 (Ismatt) bewohnte Gebäude auf. Weiter besteht ein gewisser Anteil an landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten. Im Übrigen ist auch bei der Umgebung bzw. der Umgebungsgestaltung eine landwirtschaftliche bzw. ländliche Prägung zu beobachten. Bei der Kleinsiedlung Ismatt lässt sich überdies feststellen, dass sie nur sehr locker bebaut ist und daher das Kriterium «geschlossenes Siedlungsbild» nur knapp erfüllt ist. Dementsprechend könnte sogar die Zuteilung als «Weiler» hinterfragt werden. Aufgrund der somit erkennbaren Prägung als Weiler ist eine Zuteilung zu einer Bauzone bei diesen zwei Kleinsiedlungen nicht zu rechtfertigen.

Neben der Zuteilung der beiden Kleinsiedlungen zu einer Bauzone werden in der BZO verschiedene Anpassungen an den Bestimmungen vorgenommen. Diese sind somit ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Konkret handelt es sich um folgende Bestimmungen:

Weiler Ismatt

Im Kapitel II Zonenordnung, in der Überschrift A ist der Teil *Kernzone Weiler Ismatt* zu streichen.

- Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen aufzuführen, kann nicht genehmigt werden.
- Art. 4 Ziel und Zweck, Abs. 1; Der Satzteil *und des Weilers Ismatt*, kann nicht genehmigt werden.
- Art. 6 Neubauten, Abs. 2; Dieser Absatz kann nicht genehmigt werden.
- Art. 7 Nutzweise, Abs. 1; Der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2 können nicht genehmigt werden.

Weiler Fromoos

- Art. 14 Zweck, Abs 1; kann nicht genehmigt werden.
- Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile, Abs. 1; Die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet*, können nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde führt aus, dass mangels rechtskräftiger Verordnung für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (VKaB) die Aufhebung der Kernzonen Weiler Ismatt und Fromoos faktisch dazu führe, dass diese in die Landwirtschaftszone überführt würden. Diese Lösung sei nicht vertretbar.

Die Anpassung der Vorschriften für den Weiler Fromoos führe zu sinnlosen Lösungen. Mit Art. 16 der neuen BZO würde eine Situation geschaffen, die offenkundig nicht im Sinn der Akteure sein könne. Gemäss dem Verfügungsentwurf sollen Neubauten verboten werden. Im Art. 16 der BZO werde definiert, dass Ersatzneubauten nicht zulässig seien. In der VKaB seien nur Ersatzneubauten zulässig. Daraus resultiere, dass weder Neubauten noch Ersatzneubauten möglich seien.

Aufgrund der angefochtenen VKaB sei noch nicht abschliessend klar, welche definitive Regelungen in die VKaB aufgenommen würden. Da offenkundig nicht sinnvolle Situationen geschaffen würden, mache die Festlegung von neuen Kernzonenvorschriften zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

Im Dispositiv des Verfügungsentwurfes fehle eine Regelung, wie mit den Kernzonen Weiler zur Sicherstellung der Rechtssicherheit umgegangen werden müsse. Diese Rechtssicherheit könne nur gewährleistet werden, wenn sämtliche für die Kernzone Weiler Ismatt und Frohmoos geltenden Bestimmungen bestehen bleiben, bis die VKaB in Kraft gesetzt werde und weiterhin das PBG in der Fassung von 2017 gelte.

Es wird beantragt, die Weiler Ismatt und Frohmoos komplett von der Teilrevision auszuschliessen. Die Bestimmungen sollen beibehalten, sowie die Baubegriffe und Messweisen gemäss dem PBG in der Fassung 2017 angewendet werden, bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der VKaB. Art. 14 bis Art. 27 seien aus der Bauordnung zu streichen

Dem Antrag der Gemeinde, die Weiler Ismatt und Frohmoos und die angepassten Bestimmungen von der Teilrevision auszunehmen, kann nicht entsprochen werden. Die neuen Bestimmungen für die beiden Weiler wurden in der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 festgesetzt. Der Gemeinderat ist nicht dazu legitimiert, diesen Beschluss zu missachten und die Anpassungen von der Revision auszunehmen. Die betroffenen Grundeigentümerschaften haben das Recht dazu, dass über die beschlossene Zonenplananpassung definitiv entschieden wird. Darüber hinaus würde ein Ausnehmen dazu führen, dass der Zustand der beschlossenen Änderungen undefiniert ist. Es ist so nicht klar, ob die geänderten BZO-Bestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt trotzdem noch zur Genehmigung eingereicht werden sollen oder nicht. Die Situation kann somit nur dahingehend gelöst werden, dass die BZO-Bestimmungen, welche im Zusammenhang mit den beiden Weilern stehen, nicht genehmigt werden.

Die noch fehlende Rechtskraft der VKaB führt zu keiner Regelungslücke. Wie bis anhin müssen gemäss Kreisschreiben vom 17. März 2023 sämtliche Baugesuche zu Vorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 zur VKaB aufgeführten Kleinsiedlungen zusammen mit einer kommunalen Stellungnahme der Baudirektion zur Zustimmung eingereicht werden. Die beiden Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt sind im Anhang 1 der VKaB aufgelistet. Seit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Verordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. Dies ist in der kommunalen Stellungnahme entsprechend zu berücksichtigen.

An der Nichtgenehmigung der Zuteilung der Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt zu einer Bauzone wird festgehalten. Infolgedessen sind auch die dazugehörigen BZO-Bestimmungen nicht genehmigungsfähig.

Einzonungen Die Anpassungen des Zonenplans umfassen eine Vielzahl von Einzonungen, die nicht als solche ausgewiesen werden. Unter einer Einzonung ist die Zuweisung von Land aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG zu verstehen. Darunter fallen auch geringfügige Einzonungen von wenigen Quadratmetern. Die Ein- und

Umzonungen werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV im Anhang C als Kleinständerungen im Zonenplan aufgeführt. Im Zonenplan mit den Änderungen werden diese, wie oben erwähnt, nicht dargestellt. Unter den im Anhang C aufgeführten Kleinständerungen werden auch Einzonungen aufgeführt, die im Bericht nicht erläutert werden. Zusätzliche Anpassungen der Zonierung sind auf die Berücksichtigung von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage zurückzuführen. Diese werden ebenfalls nicht als Änderungen im Zonenplan ausgewiesen.

Bei folgenden im Anhang C des Planungsberichts aufgeführten Kleinständerungen handelt es sich um Einzonungen:

Nr. 10: Kat.-Nrn. 2524, 2525	kLW in W1.6	7 m ²
Nr. 11, Kat.-Nr. 2134	kLW in W1.6	29 m ² und 45m ²
Nr. 12, Kat.-Nrn. 2032, 2216	Bahnareal in WG 2.9	236 m ²
Nr. 14, Kat.-Nr. 2324	kLW in I	4 m ²
Nr. 16, Kat.-Nr. 2324	kLW in I	143 m ²
Nr. 18, Kat.-Nr. 2324	F in I	209 m ²
Nr. 25, Kat.-Nrn. 1711, 1712	EZP in W 1.6	129 m ²
Nr. 33, Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605)	F in EZC	353 m ²

Einzonung Nr. 12, Kat.-
Nrn. 2032, 2216

Bei der Einzonung Nr. 12, Kat.-Nrn. 2032, 2216 wird Bahnareal in eine Wohn-/Gewerbezone (WG 2.9) eingezont. Ausser der generellen Begründung, dass Zonen- und Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht werden sollen, sind im Planungsbericht keine weiteren Begründungen aufgeführt. Es wird nicht erläutert oder dokumentiert, ob diese Flächen im Hinblick auf allfällige Ausbauten oder Anpassungen des Bahnhofs Hedingen zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden. Es würde keine Interessenabwägung vorgenommen oder eine plausible Begründung geliefert, wieso diese Fläche vom Bahnareal in eine «Wohnzone mässig störendes Gewerbe zulässig» (WG 2.9) eingezont werden soll. Die Einzonung Nr. 12 kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 12 wird in der Stellungnahme der Gemeinde ausgeführt, dass 2021 eine Baubewilligung für eine neue Überbauung mit Velounterständen erteilt worden sei, zu der die SBB ihre vorbehaltlose Zustimmung erteilt hätten. Die vorliegende Fläche des Bahnareals wurde als Fortsetzung der bestehenden Industriegeleise konzipiert. Aufgrund der Wohnnutzung und der sich im Bau befindenden neuen Überbauung, stehe ein Ausbau des Geleises nicht zur Diskussion. Insbesondere da weder die SBB noch der Industriebetrieb Grundeigentümer seien. Die bestehende Nutzung stehe in keinem Zusammenhang mit dem Bahnareal und daher liege die Umzonung im öffentlichen Interesse. Die

Einzonung solle zukunftsorientiert und nach den effektiven Gegebenheiten beurteilt werden. Es wird beantragt, diese Einzonung zu genehmigen.

Im regionalen Richtplan ist in Kapitel 4.7.2 (Karteneinträge) in Hedingen, Maienbrunnen ein bestehendes Anschlussgleis aufgeführt. Dass aktuell eine Überbauung realisiert wird und dass weder die SBB noch der Industriebetrieb Grundeigentümer der fraglichen Parzellen sind, reicht als Begründung nicht aus. Eine Einzonung steht im Konflikt mit dem Richtplaneintrag und hält daher § 16 PBG nicht ein. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonungen Nr. 25, Kat.-Nrn. 1711, 1712 Bei den Einzonungen Nr. 25 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1711 und 1712 werden bestehende Gartenanlagen, die aktuell in einer Erholungszone (EZP) liegen, in die Wohnzone (W 1.6) eingezont. Diese Parzellen liegen am Siedlungsrand und gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im regionalem Richtplan ist ein Freihaltegebiet überlagert mit einem Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Diese Einzonungen sind nicht durch ein öffentliches Interesse begründet, sondern sind vermutlich dem Umstand geschuldet, dass Zonen- und Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht werden sollen. Im Erläuterungsbericht wird dies nicht näher begründet. Die Einzonung Nr. 25 kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 25 wird von der Gemeinde in der Stellungnahme vorgebracht, dass die betroffenen Grundstücke Kat. Nrn. 1711 und 1712 am Siedlungsrand lägen. Das im regionalen Richtplan ausgewiesene Freihaltegebiet würde eindeutig so dargestellt, dass die Grenze des Freihaltegebietes entlang der Gebäudefluchten der Grundstücke Kat. Nrn. 387, 1203 und 2486 verlaufe und im südlichen Teil entlang der unteren Gäudernstrasse begrenzt würde. Da das Siedlungsgebiet nicht parzellenscharf festgelegt werde, sei es ein nachvollziehbares öffentliches Interesse, die Bauzone im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Grundstücksgrenze anzupassen. Eine sinnvolle Nutzung von Grundstücken in der Bauzone liege unbestrittenermassen im öffentlichen Interesse. Es wird beantragt, diese Einzonung zu genehmigen.

Richtpläne sind nicht parzellenscharf und bei den nutzungsplanerischen Festlegungen besteht ein gewisser Anordnungsspielraum. Damit kann aber nicht ausreichend begründet werden, wieso dieser Teil des Grundstückes von der Erholungszone in die Wohnzone umgezont werden soll. Gemäss Einschätzung des ARE geht es bei dieser Einzonung nicht um eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in den Bauzonen, sondern vielmehr um eine Legalisierung von nicht zonenkonformen Gartengestaltungen ausserhalb der Bauzone. Die Flächen erfüllen demnach die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Art. 15 RPG nicht. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonung Nr. 33, Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) Bei der Einzonung Nr. 33, Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) wird ein Teil der Freihaltezone in die Erholungszone (EZC) Chrätzacher umgezont. Begründet wird dies damit, dass auch bei anderen Parzellen an der Strasse Im Chrätzacher die privaten Gärten der EZC Chrätzacker zugeordnet seien. Weiter wird die Einzonung nicht erläutert und begründet. Es kann somit nicht nachvollzogen werden, wieso an der Strasse Im Chrätzacher die privaten Gärten einer Erholungszone zugewiesen worden sind und die privaten Gärten der Parzellen Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605) in Analogie ebenfalls einer Erholungszone

zugewiesen werden sollten. Die Einzonung Nr. 33 von der Freihaltezone in eine Erholungszone kann nicht genehmigt werden.

Zur Einzonung Nr. 33 wird in der Stellungnahme der Gemeinde ausgeführt, dass die zur Umzonung vorgesehene Fläche den privaten Gebäudeumschwung umfasse. Dieses Hauptkriterium würde ausser Acht gelassen. Insbesondere auf dem Grundstück Kat. Nr. 2251 sei die Hauptwohnseite südwestlich ausgerichtet. Die Nutzbarkeit des Umschwungs auf der Hauptwohnseite sei ein genügendes öffentliches Interesse. Die Freihaltezone Chrätzacher sei geschaffen worden, um einen Puffer zwischen Wohn- und Industriezone zu schaffen. Damit sich die Wohnnutzung nicht hin zum Industriegebiet ausweiten könne, sei die Erholungszone Chrätzacher geschaffen worden, in der die Gartennutzung möglich sei. Die Grenze zwischen der Freihaltezone und der Wohnnutzung sei auf allen Grundstücken die Grundstücksgrenze. Es gebe somit keinen vernünftigen Grund, weshalb dieses Konzept auch im Sinne der Rechtsgleichheit nicht auch auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2251 und 2464 umgesetzt werden sollte.

Die Stellungnahme der Gemeinde bringt keine zusätzlichen Argumente, die eine Einzonung der FZ in eine EZC begründen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Art. 15 RPG sind auch hier nicht erfüllt. An der Nichtgenehmigung wird festgehalten.

Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18 Bei den übrigen aufgelisteten Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18 handelt es sich um Anpassungen, die Strassenparzellen zur Erschliessung der Bauzone betreffen und bei denen die Zonierung auf die Strassenparzellengrenzen abgestimmt wird. Diese Einzonungen betreffen wenige Quadratmeter. Da es sich um Strassenflächen handelt, sind diese nicht mehrwertabgabepflichtig. Die Einzonungen Nrn. 10, 11, 14, 16 und 18 können genehmigt werden.

Zuweisung der Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone Nicht vollständig umgesetzt wurden in der Genehmigungsvorlage die Anträge aus der Vorprüfung zu den Arrondierungen der Wohn- und Kernzonen im Norden des kantonalen Ortsbildperimeters. Nördlich des Gehrsteigs korrespondiert die Grenze der Kernzone nicht mit derjenigen des kantonalen Ortsbildinventars. Die Auflage, die Kernzone Richtung Norden zu erweitern, wurde nicht umgesetzt. Anstelle dessen wurden die Grundstücke Kat.-Nrn. 1556 und 1557 der Kernzone und die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 der Wohnzone zugeordnet. In Art. 43 BZO wurde zwar ergänzt, dass ein verträglicher Übergang von Wohn- zur Kernzone gewährleistet werden soll. Dieser Artikel kann gemäss obigen Ausführungen nicht genehmigt werden. Der Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1556 und 1557 zur Kernzone wird zugestimmt. Dem Abgleich der Kernzone mit dem kantonalen Ortsbildinventar wird damit in diesem Bereich Rechnung getragen. Eine verträgliche und qualitative Weiterentwicklung mit gestalterischen Vorgaben kann jedoch nur für die Grundstücke innerhalb der Kernzone, welche eine Schutzzone ist, sichergestellt werden. Für die zwei Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029, die der Wohnzone zugewiesen werden, trifft das nicht zu.

Es liegt keine vollständige ortsbauliche Begründung zu den vorgenommenen Anpassungen vor. Es wird nicht begründet, warum die Fläche, welche sich innerhalb des kantonalen Ortsbildinventars befindet, nicht mehr schutzwürdig sei. Die Kernzone ist nach Norden zu erweitern, um die prägenden Gebäude an der Güpffstrasse sowie das wichtige historisch gewachsene Aussenraumelement, den Gehrsteig, zu bewahren. Mit der Erweiterung

der Kernzone Richtung Norden wird der Übergang von der Kern- zur Wohnzone sichergestellt. Der Perimeter der Kernzone ist deshalb auch nördlich des Gehrsteigs mit dem des kantonalen Ortsbildinventars abzugleichen. Die vollständige Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zur Wohnzone kann nicht genehmigt werden. Der südwestliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1305 und der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2029 sind der Kernzone zuzuweisen.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass sie nicht nachvollziehen könne, wieso die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 nicht der Wohnzone zugewiesen werden können. Es liege seitens Kanton keine nachhaltig sinnvolle Begründung vor, weshalb die festgelegte Linienführung des überkommunalen Ortsbildschutzes schnurgerade quer durch zwei unbebaute Parzellen verlaufe. Ein Drittel der Gebäude, dessen Fassaden und Firste geschützt werden sollen, würden seit über 20 Jahren nicht mehr existieren. Zudem würden die verbleibenden Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in keiner Weise als Bestandteil des zentralen Ortsbildes respektive der Kernzone wahrgenommen. Die Überbauung südlich des Gehrsteiges schliesse die Ortsmitte komplett ab. Durch die vorliegende Situation erscheine es nicht nachvollziehbar, ein nicht vorhandenes Ortsbild zu schützen. Es gebe keine gesetzliche Bestimmung, welche die Zuweisung von Flächen des überkommunalen Ortsbildes als Kernzone fordere. Es handle sich um ein Inventar, das im Rahmen einer Interessenabwägung in die Nutzungsplanung umzusetzen sei. Diese Interessenabwägung sei durch die Gemeinde plausibel dargelegt worden. Es wird beantragt, die Reduktion der Kernzone im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zu bewilligen.

Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung (vgl. Pt. 2.4.3 lit. c). Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde im Anhörungsschreiben besteht somit durchaus eine übergeordnete Vorgabe, welche die Zuweisung des Inventarperimeters zu einer Kernzone fordert. Die Stellungnahme der Gemeinde enthält keine zusätzlichen fachlichen Argumente, welche die Abweichung der Nutzungsplanung vom überkommunalen Ortsbildinventar rechtfertigen können. Die vollständige Zuweisung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 zur Wohnzone kann demnach nicht genehmigt werden. Der südwestliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1305 und der südliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2029 sind der Kernzone zuzuweisen bzw. in dieser zu belassen.

Hinweise zu Zuweisung
Lärmempfindlichkeits-
stufen in Wohnzonen

In der Vorprüfung wurde beantragt, dass in den Wohnzonen W1.6, W2.0 und W2.5 sowie der Kernzone K im Zonenplan sowie in der BZO (Art. 2 Abs. 1 lit. a) nur die ES II zuzuordnen sei. Gemäss Planungsbericht (S. 60) wurde dieser Antrag umgesetzt. In der Legende des Zonenplans ist für die Wohnzonen ebenfalls eine ES II zugeordnet. In der BZO wird die ES für die genannten Zonen jedoch nach wie vor noch mit II/III angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Anpassung in Art. 2 Abs. 1 lit. a BZO demzufolge ebenfalls vorgesehen war. Dies kann im Sinne einer redaktionellen Korrektur im Nachgang zur Genehmigung bereinigt werden.

Hinweis zu Art. 7 BZO

Gemäss Art. 7 BZO zur Nutzweise in den Kernzonen ist in der Kernzone in der ersten Bautiefe ab der Zürcher- und der Affolternstrasse mässig störendes Gewerbe zulässig,

womit dort die ES III gilt. Es ist zu prüfen, ob diese Abweichung im Zonenplan mit der überlagernden Festlegung «Betriebsart erleichternd» bzw. «mässig störende Betriebe zulässig» ebenfalls im Sinne einer redaktionellen Änderung erkenntlich gemacht werden kann. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei nicht um eine Höhereinstufung nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) handelt.

Hinsichtlich Höhereinstufung könnte mittels eines Hinweises (Bspw. Sternchen-Eintrag) in der BZO darauf aufmerksam gemacht werden, dass durch die Höhereinstufung mit Lärmvorbereitung für die Gebiete mit der entsprechenden Überlagerung im Zonenplan die ES III gilt.

Nicht zonierte Flächen
Parzelle Nr. 1247 Mit der Festlegung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie den statischen Waldgrenzen der Gemeinde Hedingen (Verfügung Nr. 0057 / 22 vom 29. März 2022) ist die bis anhin ausgewiesene Waldfläche verkleinert worden. Dies hat dazu geführt, dass ein kleiner Spickel nicht mehr von einer Zone überlagert wird. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision ist keine Zonierung vorgenommen worden. Dies ist bei einer nächsten Revision nachzuholen.

C. Ergebnis

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

Nicht genehmigt werden:

- Art. 43 BZO, Bauweise
- Art. 44 Abs. 3 BZO, Umgebungsgestaltung
- Kernzone Ismatt und Fromoos
- Die Änderungen an der BZO hinsichtlich der Weilerthematik, wobei im Konkreten folgende Bestimmungen betroffen sind:
 - Kernzone Ismatt
 - Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a BZO; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen
 - Art. 4 Ziel und Zweck, Abs. 1 BZO; der Satzteil *und des Weilers Ismatt*
 - Art. 6 Neubauten, Abs. 2 BZO
 - Art. 7 Nutzweise, Abs. 1 BZO; der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2 BZO
 - Kernzone Fromoos
 - Art. 14 Zweck, der Abs 1 BZO
 - Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile, Abs. 1 BZO; die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet*
- Kat.-Nrn. 2032, 2216, Einzonung Bahnareal in eine Wohn-/Gewerbezone (Nr. 12)
- Kat.-Nrn. 1711, 1712, Einzonung Erholungszone (EZP) in die Wohnzone W 1.6 (Nr. 25)
- Kat.-Nrn. 2251 und 2464 (2605), Umzonung Freihaltezone in Erholungszone (Nr. 33)

- Kat.-Nrn. 1305 und 2029, Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke in die Wohnzone

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Hedingen nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II bis V) ist die Gemeinde Hedingen zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von, Art. 43 und Art. 44 Abs. 3 BZO sowie der Einzonungen Kat.-Nrn. 2032, 2216, 1711, 1712, 2251 und 2464 (2605) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung der BZO-Änderungen hinsichtlich der Weiler Ismatt und Fromoos bedarf nach der Revision der übergeordneten Planungsinstrumente einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv III). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv III nach der rechtskräftigen Einführung einer Weilerzone im PBG und der Festsetzung der kantonalen Richtplanteilrevision zur Kleinsiedlungsthematik eine Nachfolgeregelung zu treffen (d.h. Zuteilung der beiden Weiler zu einer Weilerzone mit entsprechenden Bestimmungen) und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Die Nichtgenehmigung der Zuweisung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv V). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv V eine Nachfolgeregelung, d.h. eine Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke in die Kernzone sowie entsprechende Anpassung des Kernzonenplans, zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Hedingen zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Hedingen wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hedingen mit Beschluss vom 9. Juni 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II, III, IV und V genehmigt.
- II. Die Bestimmungen Art. 43 und Art. 44 Abs. 3 der BZO werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Die Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt sowie Art. 2 Zonenarten, Abs. 1 lit a; den Weiler Ismatt als Kernzone (KWI) unter dem Kapitel a) Bauzonen aufzuführen, Art. 4 Abs. 1; der Satzteil *und des Weilers Ismatt*, Art. 6 Abs. 2, Art. 7 Abs. 1; der Anfang vom zweiten Satz, *In der Kernzone Weiler Ismatt* sowie Abs. 2, Art. 14 Abs 1, Art. 16 Abs. 1; die eingefügten Satzteile, *oder Neubau* sowie *Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet* der BZO werden nicht genehmigt.
- IV. Die Einzonungen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2032, 2216, 1711, 1712, 2251 und 2464 (2605) werden nicht genehmigt.
- V. Die Zuweisung des südwestlichen und des südlichen Teils der Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 in die Wohnzone werden nicht genehmigt (zwingende Nachfolgeregelung).
- VI. Es wird festgestellt, dass für die Kleinsiedlungen Fromoos und Ismatt bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die Anweisungen im Kreisschreiben der Baudirektion vom 17. März 2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich gelten.
- VII. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen

Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VIII. Die Gemeinde Hedingen wird eingeladen

- Dispositiv I bis VI sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- die BZO im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
- Für die unter Dispositiv III aufgeführten Planungsbestandteile nach Inkrafttreten der PBG-Revision sowie der Richtplananpassung zur Weilerthematik eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
- Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1305 und 2029 im Sinne der obigen Ausführungen eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

IX. Mitteilung an

- Gemeinde Hedingen (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)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 21. NOV. 2023

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



