

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. Januar 2009

65. Nutzungsplanung Wettswil a. A.; Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Genehmigung mit Vorbehalt)

Mit RRB Nr. 3473/1995 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wettswil a. A. genehmigt. Am 30. Juni 2008 beschloss die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche die Umzonungen der in der Freihalte- und Landwirtschaftszone liegenden Gebiete Ättenberg und Moos in die Erholungszone sowie die Festlegung der Waldabstandslinie Ättenberg umfasst. Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. August 2008 und des Bezirksrates Affoltern a. A. vom 6. August 2008 keine Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat Wettswil a. A. ersucht mit Schreiben vom 15. August 2008 um Genehmigung der Vorlage.

Die Teilrevision im Gebiet Ättenberg betrifft die Umzonung der in der Freihaltezone bestehenden Tennisanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 165 und die südlich davon gelegenen, noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Kat.-Nrn. 161, 162, 163 und 3323 sowie die in der Landwirtschaftszone befindlichen und für den geplanten Reitbetrieb erforderlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 2678 und 2682 in die Erholungszone mit Festlegung der Waldabstandslinie. Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet Ättenberg als besonderes Erholungsgebiet für Sportanlagen bezeichnet (RRB Nr. 1416/1985). Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umzonung der Freihalte- bzw. Landwirtschaftszone in die Erholungszone gegeben. Die Erholungszone ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Teilrevision im Gebiet Moos betrifft die Umzonung der in der Freihaltezone bestehenden Fussballplatzanlage Moos und die Erweiterung von rund 1,7 ha in der Landwirtschaftszone gelegener landwirtschaftlich genutzter Fruchtfolgefläche (FFF) in die Erholungszone. Im Rahmen der Vorprüfung wies das Amt für Raumordnung und Vermessung darauf hin, dass für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsgebiet hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen sind. Solche Planungsmassnahmen dürfen die Festlegungen der übergeordneten Richtplanung nicht grundsätzlich infrage stellen und müssen rechtmässig und im Sinne der Zweckmässigkeit und Angemessenheit begründet sein (vgl. kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 c).

Die Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes in Form einer Erholungszone setzt somit zwingend voraus, dass der für die Kantone festgelegte Mindestumfang an FFF sicherzustellen ist (Art. 30 Abs. 2 Raumplanungsverordnung). Dies bedeutet, dass die beanspruchten FFF an einem anderen Ort zu kompensieren sind.

Die in Art. 22 b BZO festgelegten Bestimmungen zur Erholungszone Moos können hinsichtlich der Sicherstellung der FFF nur unter folgenden ergänzenden Auflagen und Bedingungen genehmigt werden:

- Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern.
- Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.
- Der Verlust an FFF muss kompensiert werden; in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Wettswil a. A. am 30. Juni 2008 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Umzonungen der in der Freihalte- und Landwirtschaftszone liegenden Gebiete Ättenberg und Moos in die Erholungszone sowie die Festlegung der Waldabstandslinie Ättenberg umfasst, wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die in Art. 22 b BZO festgelegten Bestimmungen zur Erholungszone Moos werden mit folgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt:

- a) Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern.
- b) Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- c) Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- d) Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

e) Der Verlust an FFF muss kompensiert werden; in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

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.

VI. Die Gemeinde Wettswil a. A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a. A., Postfach 181, 8907 Wettswil am Albis (E), Geiger Rösch Wälter (GPW), Ingenieure für Geomatik Planung Werke (Nachführungsstelle), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a. A., die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi