



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Truttikon**

- Massgebende - Teilrevision Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 7. Juni 2017
Unterlagen - Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Juni 2017
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Juni 2017

Sachverhalt

Festsetzung Die von der Gemeindeversammlung Truttikon mit Beschluss vom 17. April 2013 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit Baudirektionsverfügung vom 16. Oktober 2013 (ARE/130/2103) teilweise genehmigt. Aufgrund der Kulturlandinitiative wurden die Einzonungen «Spitzler» und «Pünten» sowie der zugehörige Art. 23 BZO zur Gestaltungsplanpflicht für den Bereich «Spitzler» einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Truttikon wurde eingeladen, die Vorlage nach definitiver Entscheidung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative erneut zur Genehmigung zu beantragen.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2017 ersucht der Gemeinderat Truttikon um Genehmigung der Einzonung «Spitzler» auf Grundstück Kat.-Nr. 880 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 23 BZO. Auf die Einzonung «Pünten» auf Grundstück Kat.-Nr. 863 wird verzichtet.

Anlass und Zielsetzung der Planung 2013 Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2013 beabsichtigt die Gemeinde Truttikon ihr Planungsinstrumentarium zu aktualisieren und den veränderten Bedürfnissen und Verhältnissen anzupassen. Dabei wurden vor allem die Kernzonenvorschriften angepasst. Zudem waren die Einzonungen der Reservezone «Spitzler», des in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebiets «Pünten» und der in der Landwirtschaftszone innerhalb des Siedlungsgebiets gelegenen «Parzelle Kat.-Nr. 768» vorgesehen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Einzonung der gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet gelegenen Reservezone «Spitzler» in die Kernzone 2 im Umfang von rund 4'500 m² soll Wohnraum für die heutigen Bewohner von Truttikon geschaffen werden. Zur Qualitätssicherung besteht gemäss Art. 23 BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Ziel der Gemeinde ist, sowohl den ausgewiesenen Bedarf nach kleineren Wohneinheiten zu decken als auch den Generationenwechsel in den Wohnquartieren zu erleichtern, so dass bestehende Einfamilienhäuser wieder für junge Familien frei werden. Zur Sicherstellung einer zeitnahen und zweckmäs-

sigen Überbauung wurde mit dem Grundeigentümer ein Kaufrechtsvertrag zugunsten der Politischen Gemeinde abgeschlossen. Die öffentliche Beurkundung erfolgte am 9. Mai 2017.

Das an die bestehende Bauzone angrenzende Gebiet «Pünten» im Umfang von rund 2'500 m² liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss kantonalen Praxis liegt eine solche Einzonung auch nicht im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans. Da eine kantonale Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, beschloss der Gemeinderat am 8. Mai 2017 auf die Einzonung «Pünten» zu verzichten.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs vom 5. Februar 2016 mit dem Amt für Raumentwicklung wurde festgehalten, dass die Einzonung der Reservezone «Spitzler» genehmigt werden kann, sobald die Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Zu den Voraussetzungen gehört, dass Klarheit über die Umsetzung der Kulturlandinitiative besteht. Ausserdem muss eine Vereinbarung mit dem Grundeigentümer vorliegen, welche die zweckmässige bauliche Nutzung des Gebiets «Spitzler» gemäss den obenstehenden Ausführungen sicherstellt.

Mit dem Volksentscheid zur Kulturlandinitiative und dem vorliegenden Vertrag werden diese Voraussetzungen grundsätzlich erfüllt. In der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer werden die wesentlichen Anliegen, wie Überbauungspflicht, Planungsvorgaben sowie Kauf- und Vorkaufrecht, sichergestellt. Hinsichtlich der qualitativen Vorgaben wird als wesentliches Element zusätzlich festgelegt, dass die Überbauung auch den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren der Gemeinde mittels kleineren Wohneinheiten sicherzustellen hat.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung «Spitzler» mit Gestaltungsplanpflicht, die die Gemeindeversammlung Truttikon mit Beschluss vom 17. April 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Truttikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

III. Mitteilung an

- Gemeinde Truttikon (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen
(Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 30. AUG. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler