

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

4. Oktober 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.274 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Teiländerung Gestaltungsplan "Wildtierkorridor – Siedlungstrenngürtel"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Gestaltungsplan "Wildtierkorridor – Siedlungstrenngürtel" bestehend aus:
 - Situationsplan 1:2'500 vom 19. Juli 2023
 - Änderung Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 12. Juli 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 12. Juli 2023
- Auswertung der fachlichen Stellungnahme vom 12. Juli 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Rahmen der Mitwirkung zur laufenden Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Jonen ging eine Eingabe zu Strukturelementen im Bereich des Wildtierkorridors/Siedlungstrenngürtels (Parzellen 67, 71 und 72) ein. Die Bewirtschaftung von Flächen zeigt, dass bestehende Hecken falsch platziert sind. Zudem ist eine Lösung für die Ersatzpflanzung der fünf alternden Birnenbäume erforderlich. Eine Verschiebung der Hecke und die Neupflanzung der Bäume wären ein Bewirtschaftungsvorteil.

In einem Teilbereich des Gestaltungsplanperimeters sollen bestimmte ökologische Flächen und Objekte anders angeordnet werden. Die SNV werden präzisiert und auf bestimmte Objekte ergänzt. Zukünftig sollen geringfügige Abweichungen von den Festlegungen im Gestaltungsplan unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden können, ohne den Gestaltungsplan vorgängig anpassen zu müssen.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

2.3 Zeitpunkt der Genehmigung

Im laufenden Verfahren zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden die Festlegungen zu den zwei übergeordneten Freihaltegebiete neu mit zwei unterschiedlichen überlagerten Schutzzonen im Kulturlandplan sowie mit spezifischen Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) präzisiert. Zudem wird im Bereich des Wildtierkorridors ein Perimeter Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben festgelegt.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 15. Mai 2023 von der Gemeindeversammlung beschlossen und liegt zur Genehmigung vor.

Gemäss Planungsbericht soll zur Vereinfachung und zwecks besseren Verständnisses die Änderung des Gestaltungsplans auf der Basis des neuen Kulturlandplans und der neuen BNO stattfinden (Planungsbericht, Kapitel 2.3.1).

- ▶ Im Planungsbericht (zum Beispiel Kapitel 1.1) sowie in Art. 1 Abs. 1 SNV wird Bezug auf den rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplan genommen. Da sich die vorliegende Planung auf die inzwischen beschlossene Nutzungsplanung stützt, ist eine solche Bezugnahme nicht zweckmässig. Bitte Bezug zur beschlossenen Nutzungsplanung herstellen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Der im Richtplan festgesetzte Wildtierkorridor (AG 18, nationale Bedeutung) und der Siedlungstrenngürtel sind in der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit den überlagerten Schutzzonen "Landschaftsschutzzone" und "Wildtierkorridor" (inklusive der Fläche mit Gestaltungsplanpflicht) sachgerecht umgesetzt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.3) wird aufgrund der geringen regionalen Relevanz auf die regionale Abstimmung beziehungsweise auf den Einbezug des Regionalplanungsverbands verzichtet. Dieser Einschätzung wird aus fachlicher Sicht zugestimmt.

3.3 Teiländerung Gestaltungsplan

Der am 13. Dezember 2004 vom Gemeinderat beschlossene und am 16. Februar 2005 genehmigte Gestaltungsplan „Wildtierkorridor – Siedlungstrenngürtel“ vom (GP WTK) bezweckt die Freihaltung und die Aufwertung eines Teilbereichs der Wanderachse zwischen dem Reusstal und dem Gebiet

Albis-Sihlwald-Höhronen-Rothenthurm. Der Gestaltungsplanperimeter untersteht der Gestaltungsplanpflicht gemäss der von der Gemeindeversammlung am 15. Mai 2023 beschlossenen Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

Perimeter

In den SNV werden neue Bestimmungen für die Festlegungen von extensiven Wiesen auf Ackerland, Ast- oder Wurzelstockhaufen und Hochstammobstbäume eingeführt. Diese Festlegungen gelten somit für den ganzen Perimeter des Gestaltungsplans und nicht nur für den rot schraffierten Bereich (Änderungsperimeter).

Änderungen im Situationsplan

Die Anordnung der extensiv genutzten Flächen, der Niederhecken und Ast- oder Wurzelstockhaufen und von Hochstammobstbäumen erfolgte in Absprache mit der Gemeinde, des Bewirtschafters und der massgebenden kantonalen Fachstellen. Mit der neuen Anordnung der ökologischen Flächen und Objekten wird die durchgehende Bewirtschaftung der Parzellen 67 und 72 möglich. Aus fachlicher Sicht wird die neue Anordnung der natürlichen Strukturen in qualitativer und quantitativer Hinsicht positiv beurteilt.

Innerhalb des Planungsperimeters sind im revidierten Kulturlandplan, mit Ausnahme der Objekte 3.4.7 und 3.4.8, keine Hecken festgelegt. Der Schutz sowie die Pflegemassnahmen der Hecken innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird neu in Art. 4 Abs. 1 der SNV festgelegt. Die Bestimmungen in den SNV stimmen mit denjenigen der BNO überein. In den SNV sind darüber hinaus Vorgaben bereits rechtskräftig festgelegt (erster Satz Art. 4 Abs. 1 SNV).

Wichtiger Hinweis:

Da die Objekte 3.4.7 und 3.4.8 im Kulturlandplan festgelegt beziehungsweise grundeigentümergebunden verortet sind, können die Bestimmungen gemäss Art. 10b SNV (Anordnungsspielraum) für diese Objekte nicht angewandt werden.

Flexibilisierung der Gestaltungsplaninhalte

Für die Verortung der Elemente gemäss Abs. 4 bis Abs. 6c BNO soll zukünftig ein Anordnungsspielraum geschaffen werden. Diese Elemente werden daher in ihrer Lage schematisch festgelegt (Art. 10b BNO). Standortverschiebungen setzen unter anderem gleiche Flächen und Anzahl sowie gleichwertige Standorte voraus. Veränderungen sind nur nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen und unter der Voraussetzung der Zustimmung des Gemeinderats möglich.

Mit der Flexibilisierung können die ökologischen Elemente an Massnahmen der geplanten Verlegung der Kantonsstrasse K405 angepasst werden.

3.4 Weitere materielle Hinweise

Belastete Standorte und Altlasten (Hinweis)

Ein Teil des Gestaltungsplans ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4071.0142-1 eingetragen.

Der betroffene belastete Standort ist bereits altlastenrechtlich untersucht und ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die vorgesehenen Anpassungen von Strukturelementen liegen ausserhalb des belasteten Standorts.

3.5 Änderungen der Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der vorliegende Gestaltungsplan benützt keine harmonisierten Begriffe und Messweisen und ist deshalb ohne Weiteres IVHB-konform.

Einzelne Bestimmungen

Art. 1 Abs. 1 Ist die Ergänzung in Klammern (Verweis auf den rechtskräftigen Nutzungsplan "Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor") zweckmässig? Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem inzwischen beschlossenen allgemeinen Nutzungsplan, in dem nur noch ein Wildtierkorridor festgelegt wird.

Bitte überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder Verweis in Klammern ganz weglassen.

Die übrigen Änderungen der SNV sind sachgerecht.

3.6 Verschiedenes

Situationsplan

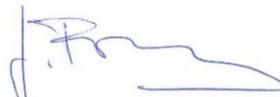
Aus dem Situationsplan geht nicht zweifelsfrei hervor, welches Hochstammobstbäume und welches Hecken sind.

► Bitte das Symbol zu den Hochstammobstbäumen überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

4. Weiteres Vorgehen



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner