



Referenz-Nr.: KS ARE 22-1175

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Hinwil**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitte Bossikon und Girenbad Mst. 1:5000 vom 21. September 2022
  - Kernzonenplan Girenbad Mst. 1:1000 vom 21. September 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. September 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

In der Gemeinde Hinwil besteht aufgrund von Änderungen in den übergeordneten Planungs- und Rechtsgrundlagen sowie diverser kommunaler Anliegen ein Anpassungsbedarf in der kommunalen Nutzungsplanung. So erfordert unter anderem das Quartierplanverfahren «Bossikon West» Anpassungen am Zonenplan, um die Erschliessung des Quartierplangebiets innerhalb der Bauzone zu ermöglichen. Die Revisionsinhalte in den Ortsteilen Bossikon und Girenbad werden separat in der vorliegenden Teilrevision (Paket 3) behandelt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Hinwil setzte mit Beschluss vom 21. September 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 4. November 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 21. September 2022 beantragt die Gemeinde Hinwil die Genehmigung der Vorlage.

Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung dient als Grundlage für die Genehmigung des Quartierplans «Bossikon West» sowie des privaten Gestaltungsplans «Bossikon West», welchem der Gemeinderat Hinwil mit Beschluss vom 22. Juni 2022 zugestimmt hat.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage umfasst eine Anpassung der Zonenabgrenzung der Kernzone K2 in den Ortsteilen Bossikon und Girenbad.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In Bossikon werden 264 m<sup>2</sup> Kernzone K2 auf Grundstück Kat.-Nr. 7446 ausgezont. Auf Grundstück Kat.-Nr. 4077 werden 10 m<sup>2</sup> eingezont, um in Abstimmung mit dem Quartierplan einen Einlenker innerhalb der Bauzone zu ermöglichen. Weitere 254 m<sup>2</sup> werden auf Grundstück Kat.-Nr. 7445 eingezont, um die Überbaubarkeit des Grundstücks zu verbessern. Zudem wird auf Grundstück Kat.-Nr. 4078 eine Fläche von 108 m<sup>2</sup> eingezont, um eine bestehende Grundstückerschliessung, welche im Quartierplan zusätzlich als Wendepplatz dient, der Bauzone zuzuweisen.

Im Ortsteil Girenbad wird die Bauzonengrenze auf Grundstück Kat.-Nr. 8267 neu angeordnet, in dem 143 m<sup>2</sup> der Kernzone K2 bzw. der Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Dadurch soll ebenfalls die Überbaubarkeit der Parzelle verbessert werden. Da der Ortsteil Girenbad über einen detaillierten Kernzonenplan verfügt, muss die neue Bauzonengrenze in diesem ebenfalls nachgeführt werden. Durch diese Massnahmen bleibt der Umfang der Bauzone in der Summe unverändert. Jedoch wird eine zweckmässigere Abgrenzung der Bauzone und eine bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Bauzonenreserven ermöglicht.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 31. August 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

In der Vorprüfung ging das Amt für Raumentwicklung davon aus, dass für Bossikon gemäss der damaligen Praxis ein detaillierter Kernzonenplan erarbeitet werden muss, um die Bundesrechtsvorgaben für Weiler zu erfüllen. 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. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der VKaB wurden alle Kleinsiedlungen überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass Bossikon die Anforderungen an eine Bauzone erfüllt und zu Recht einer Kernzone zugeteilt ist (vgl. auch Anhang 3 zur VKaB). Dementsprechend sind die Anträge gemäss Vorprüfung nicht mehr massgebend.

Im Zusammenhang mit den Einzonungen wurde beantragt, dass die Landschaftsschutzzone IIIA gemäss Schutzverordnung Drumlinlandschaft Zürcher Oberland nicht beeinträchtigt werden darf. Der Perimeter der Schutzverordnung wird lediglich durch die Einzonung des Einlenkers auf Kat.-Nr. 4077 im Umfang von 10 m<sup>2</sup> tangiert. Die Schutzziele der Verordnung werden dadurch nicht geschmälert bzw. beeinträchtigt.

Weitere Auflagen betreffen die Koordination der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem Quartierplanverfahren «Bossikon West». Die beiden Verfahren sind inhaltlich aufeinander abgestimmt und wurden rechtsgenügend koordiniert.

Beim Grundstück Kat.-Nr. 4078 ist im Weiteren nicht klar, ob der Verlauf der Bauzonengrenze in den digitalen Daten im ÖREB-Kataster korrekt erfasst wurde. Aufgrund alter Papierpläne ist davon auszugehen, dass die Fläche bereits in der Vergangenheit eingezont war. Einer Zuweisung der Fläche zur Bauzone kann daher zugestimmt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

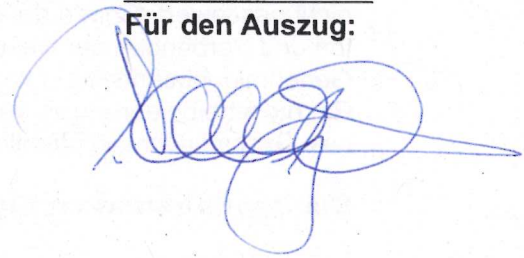
### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hinwil mit Beschluss vom 21. September 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem Quartierplan Bossikon West und privaten Gestaltungsplan Bossikon West zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung, dem Quartierplan Bossikon West und dem privaten Gestaltungsplan Bossikon West aufzulegen; sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Hinwil (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)

- ✓ - Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM - 6. FEB. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 3)

## **ZONENPLAN (AUSSCHNITT)**

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.9.2022

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

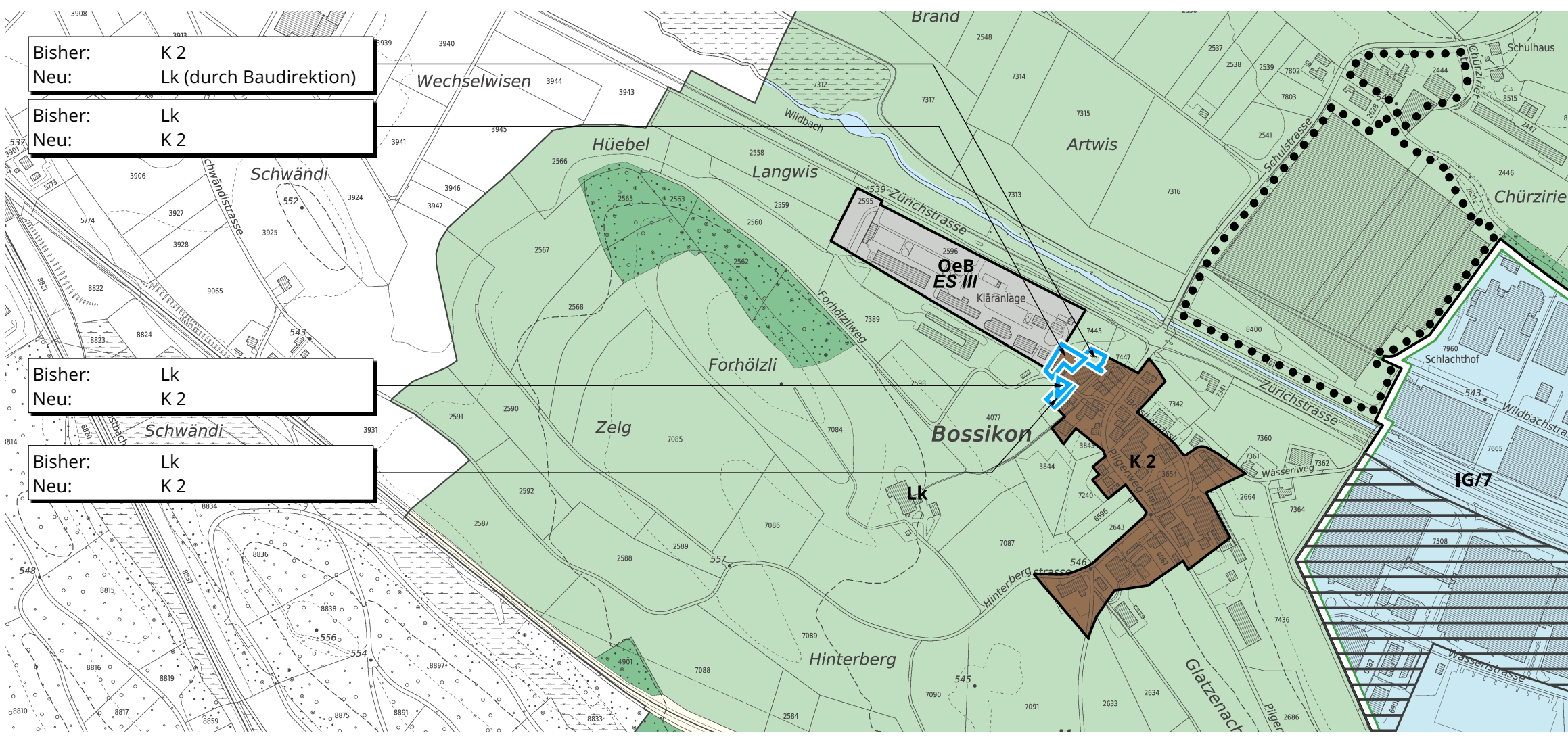
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)



Bisher: K 2  
 Neu: Lk (durch Baudirektion)

Bisher: Lk  
 Neu: K 2

Bisher: Lk  
 Neu: K 2

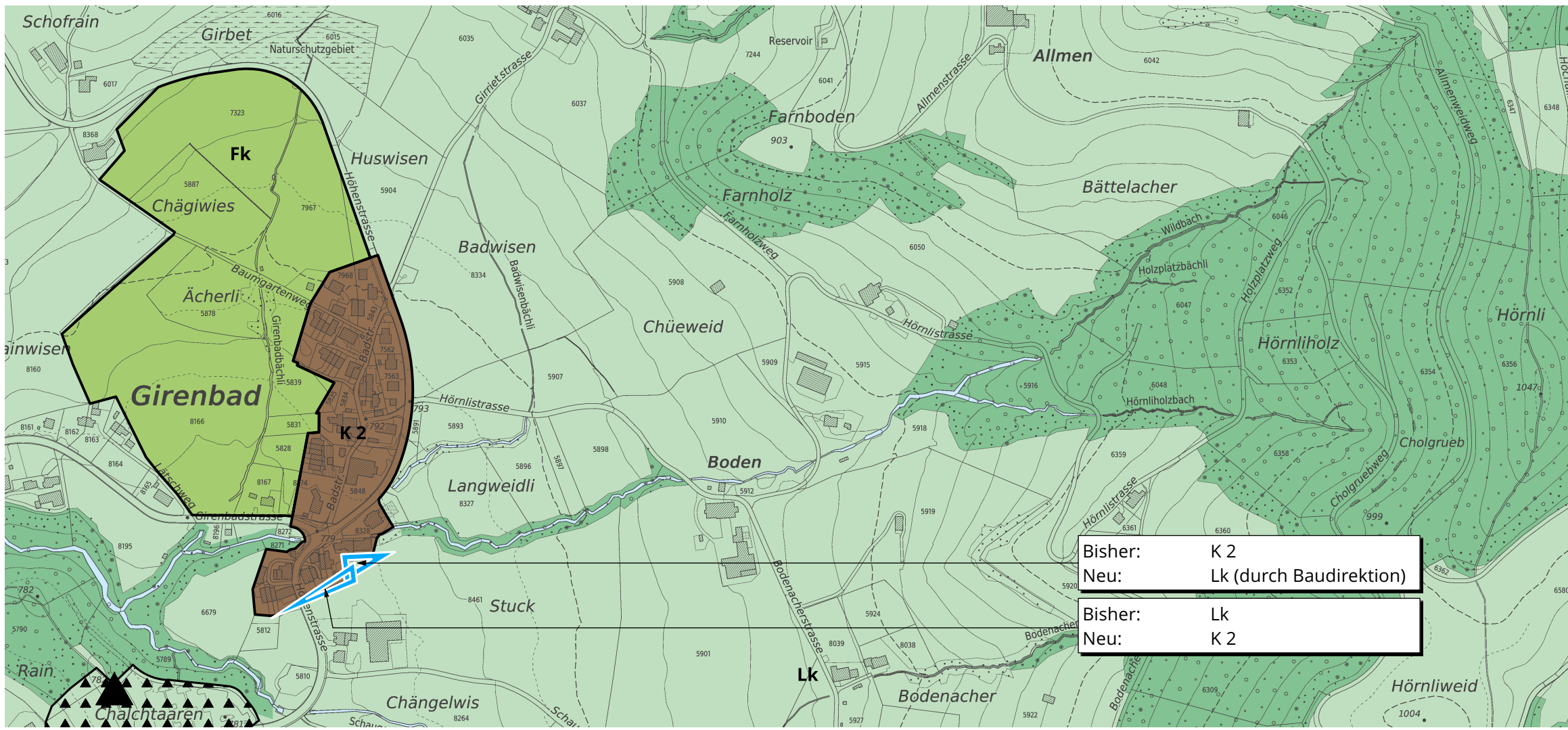
Bisher: Lk  
 Neu: K 2

### Festlegungen

- |  |  |     |
|--|--|-----|
|  | Kernzone   | III |
|  | Industrie- und Gewerbebezonen mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - IG/7 | IV  |
|  | Zone für öffentliche Bauten  | III |
|  | Verkehr-intensive Nutzung zulässig   |     |
|  | Arealüberbauungen zulässig   |     |
|  | Aussichtsschutz  |     |
|  | Aussichtsschutz  |     |

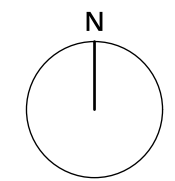
### Informationsinhalte

- Gestaltungspläne bestehend
- beantragte Festlegungen
- kantonale und regionale Freihaltezone
- kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer



Bisher: K 2  
 Neu: Lk (durch Baudirektion)

Bisher: Lk  
 Neu: K 2



Bearbeitung: Lukas Vetterli  
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 29. Oktober 2019  
 Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 5. Januar 2021

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 3)

## KERNZONENPLAN GIRENBAD

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21.9.2022

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

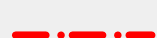
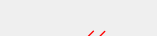
**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG




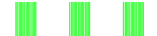

Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31002 - 21.9.2022

### Von der Revision betroffene Festlegungen

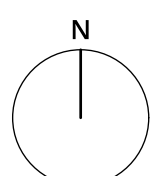
-  Revidierte Abgrenzung Kernzone
-  Aufhebung Abgrenzung Kernzone

### Unveränderte Festlegungen

-  Rechtskräftige Abgrenzung Kernzone
-  Rot bezeichnete Bauten (Ziffer 3.2a)
-  Hauptfirstrichtung (Ziffer 3.4.7)
-  Freiräume (Ziffer 3.6.5)
-  Markante Bäume (Ziffer 3.6.4)

### Informationsinhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Prägende Fassaden (gemäss Ortsbildinventar, BDV Nr. 674, 15.6.2001)
-  Inventarisierte Schutzobjekte
-  kantonale Freihaltezone Fk
-  Gewässer
-  Wald
-  bestockte Fläche
-  Waldabstandslinie

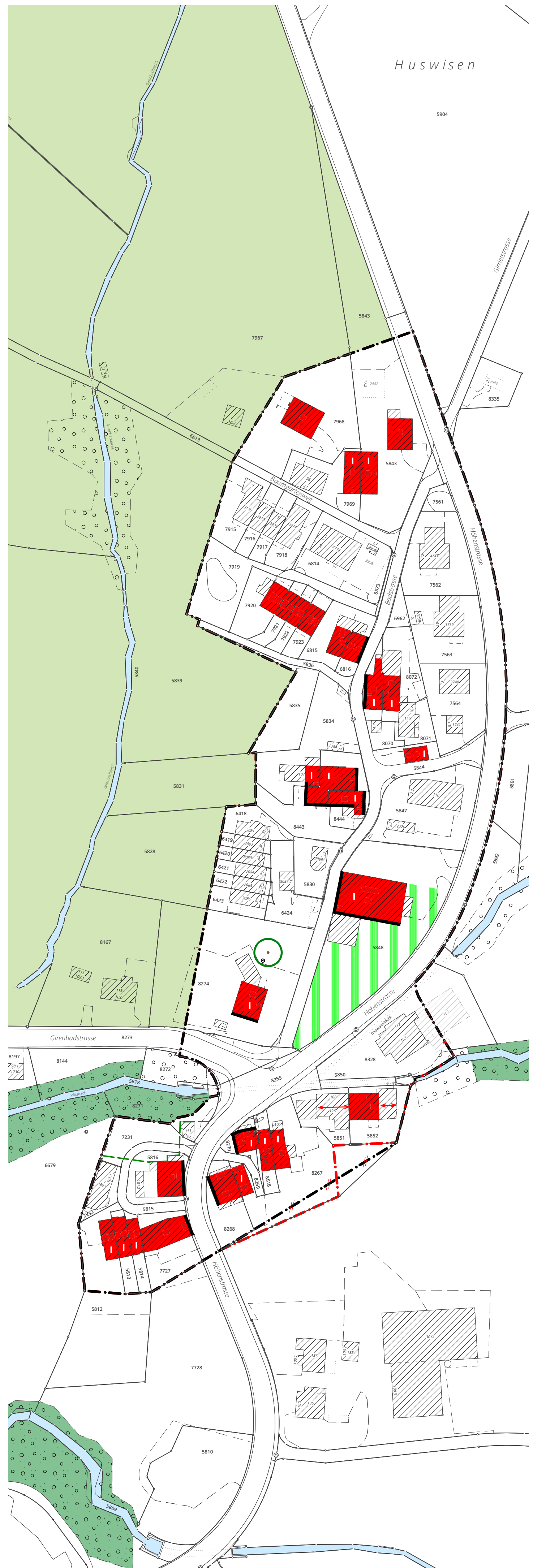


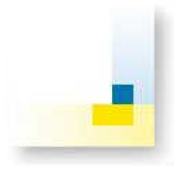
0 5 10 25 m

Bearbeitung: Jennifer Zürcher  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten  
AV-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 29. Oktober 2019  
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 5. Januar 2021

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Gemeinde Hinwil

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 3)

# ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31002 – 21.9.2022

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	<b>2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
	2.1 Kanton	5
	2.2 Region	7
	2.3 Gemeinde	7
	<b>3 QUARTIERPLAN BOSSIKON WEST</b>	<b>8</b>
	<b>4 ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>11</b>
	4.1 Einzonung Bossikon	11
	4.2 Flächengleicher Zonenabtausch Bossikon	14
	4.3 Flächengleicher Zonenabtausch Girenbad	17
	<b>5 ANPASSUNG KERNZONENPLAN</b>	<b>19</b>
	<b>6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION</b>	<b>20</b>
	6.1 Ortsentwicklung	20
	6.2 Umweltschutz	20
	6.3 Kantonaler Mehrwertausgleich	21
	6.4 Kommunaler Mehrwertausgleich	21
	6.5 Fazit	22
	<b>7 VERFAHREN</b>	<b>23</b>
	7.1 Übersicht	23
	7.2 Kantonale Vorprüfung	24

**Auftraggeber**

Gemeinde Hinwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG  
Peter von Känel, Beat Jossi

**Titelbild**

Luftbild Bossikon (Quelle: <https://maps.zh.ch>)

# 1 EINLEITUNG

## Stand der Ortsplanung und aktuelle Anliegen

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung von Hinwil wurde am 19. September 2013 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 17. August 2015 von der Baudirektion genehmigt.

Verschiedene kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung sind pendent. Aufgrund des Quartierplanverfahrens in Bossikon und des öffentlichen Gestaltungsplans Fadwis ergibt sich nun eine erhöhte Dringlichkeit, diese Pendenzen anzugehen. In der Zwischenzeit haben sich auch aufgrund der mehrfach veränderten Gesetzgebung neue Anforderungen und Möglichkeiten ergeben.

## Bestandteile Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung muss die Teilrevision der Nutzungsplanung in drei separate, zeitlich gestaffelte Revisionsvorlagen aufgliedert werden.

Paket 1: Technische Anpassungen (IVHB, MAG, Zonenplan etc.)

Paket 2: Planung Fadwis

Paket 3: Planung Bossikon

Die Gemeindeversammlung hat das Paket 1 am 16. Juni 2021 und das Paket 2 am 25. März 2022 festgesetzt.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung betrifft nun das Paket 3 mit folgenden Inhalten:

- Anpassung Zonenplan (Bossikon und Girenbad)
- Anpassung Kernzonenplan Girenbad
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

## Planungsablauf

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Erarbeitung Revisionsentwurf
- Beratung Revisionsentwurf mit dem Bauausschuss
- Bereinigung Entwurf
- Beratung und Beschluss Teilrevisionsvorlage durch Gemeinderat
- Vorprüfung durch Kanton (ARE), öffentliche Auflage während 60 Tagen sowie Anhörung Nachbargemeinden und Region Zürcher Oberland (RZO)
- Auswertung Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beratung mit Bauausschuss/Antragsstellung an Gemeinderat
- Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Gemeinderat, Verabschiedung z. H. Gemeindeversammlung
- Beschluss der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion

## Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan RZO
- GIS-ZH → [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)
- Bau- und Zonenordnung Hinwil vom 17.08.2015
- Zonenplan Hinwil vom 17.08.2015
- Kernzonenplan Girenbad vom 19.03.2014
- Entwurf Quartierplan Bossikon West vom 29.1.2019, Stand zweite Grundeigentümersammlung
- Entwurf Gestaltungsplan Bossikon West vom 29.1.2019, Stand zweite Grundeigentümersammlung
- Teilrevision Nutzungsplanung, Paket 1 (Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021)
- Teilrevision Nutzungsplanung, Paket 2 (Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 25. März 2022)

## 2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kanton



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-  
räume (Quelle: ROK-ZH)

#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton. Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Hinwil gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zu den urbanen Wohnlandschaften, in denen u. a. folgender Handlungsbedarf besteht:

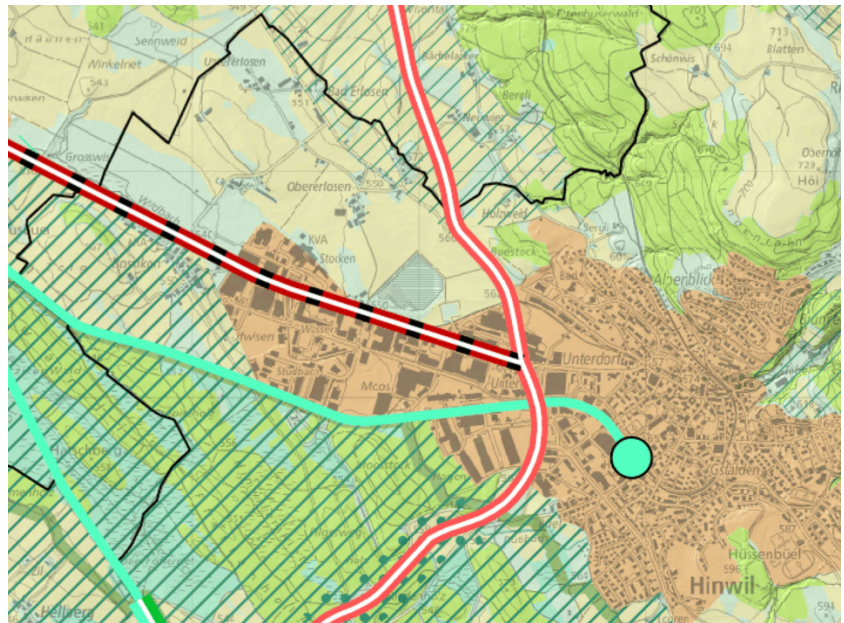
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern

## Kantonaler Richtplan

Der rechtskräftige kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet. Einzonungen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie im Siedlungsgebiet liegen. Dabei gilt aufgrund der Abgrenzungsunschärfe ein gewisser Anordnungsspielraum. Allerdings werden künftig erhöhte Anforderungen an Einzonungen gestellt und es wird gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven vorausgesetzt. Im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4.5.2015 sind die wesentlichen Anweisungen für Richt- und Nutzungsplanungen umschrieben:

- Ausschöpfen des Potentials in überbauten Bauzonen
- Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen in gut erschlossenen Lagen
- Städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie für Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete
- Erhaltung geeigneter Flächen für produzierendes Gewerbe
- Ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst

Auszug kantonaler Richtplan  
(Siedlung, Landschaft, Verkehr)



## 2.2 Region

### Regionaler Richtplan Zürcher Oberland Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor. Die Delegiertenversammlung hat am 23. November 2017 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan verabschiedet.

### Bossikon und Girenbad

Der Weiler Bossikon liegt gemäss dem regionalen Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet und ist mit der Signatur Landschaftsschutzgebiet überlagert.

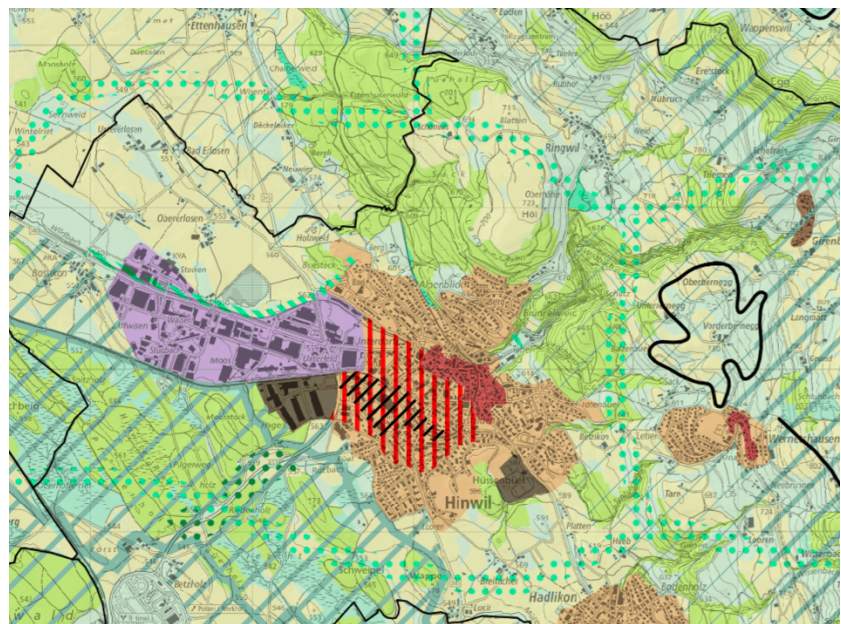
Der Weiler Girenbad liegt zwar ausserhalb des Siedlungsgebietes, ist aber im regionalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild eingetragen und ebenfalls mit der Signatur Landschaftsschutzgebiet überlagert.

### Weitere Gebietsarten in Hinwil

Hinwil wird zudem als regionales Zentrumsgebiet definiert. Das übrige Siedlungsgebiet wird einer geringen bis mittleren Dichte zugewiesen. Zudem werden im Richtplan Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie ein Arbeitsplatzgebiet ausgeschieden.

### Auszug regionaler Richtplan

Kantonal bestehend	Regional bestehend	Regional geplant	Siedlung
			Siedlungsgebiet
			Zentrumsgebiet
			Schutzwürdiges Ortsbild
			Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
			Arbeitsplatzgebiet
			Mischgebiet
			Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
			Hohe bauliche Dichte



## 2.3 Gemeinde

### Statistik

Die aktuellen statistischen Daten der Gemeinde Hinwil zu den Bauzonenreserven, zur Bevölkerungsentwicklung, zum Überbauungsgrad und zum Ausbaugrad wurden bereits in der Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 1) abgehandelt und werden hier nicht wiederholt.

### 3 QUARTIERPLAN BOSSIKON WEST

#### Verfahrensstand

Der Quartierplan Bossikon West wurde am 15. Mai 2013 auf Wunsch eines Grundeigentümers eingeleitet.

Das Quartierplanverfahren ist bereits weit fortgeschritten. Die erste Grundeigentümerversammlung fand am 28. Juni 2018 und die zweite Grundeigentümerversammlung am 17. April 2019 statt.

#### Gestaltungsplan Bossikon West zur Einhaltung der Planungswerte

Da die Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe III für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 7445 und 7446 heute nicht eingehalten werden können, wird parallel zum Quartierplanverfahren ein Gestaltungsplan zur Einhaltung der Lärm-schutzwerte ausgearbeitet.

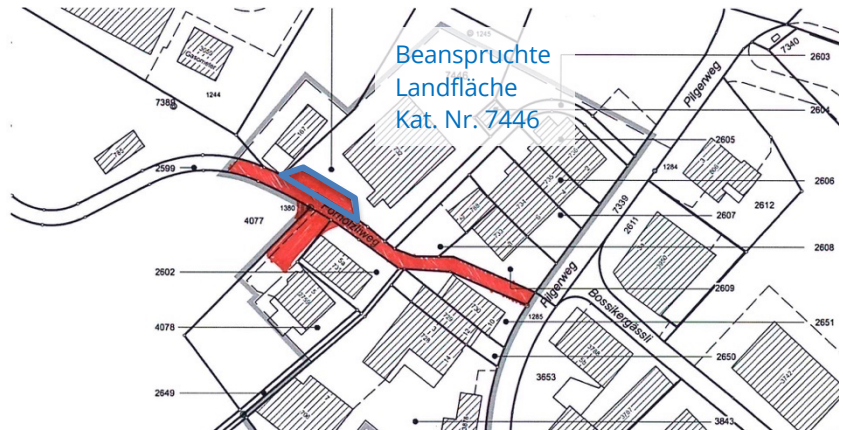
#### Neuer Bestand

In der Fassung der zweiten Grundeigentümerversammlung sah der Quartierplan eine Feinerschliessung über den Forhölzliweg vor, wobei die Wendemöglichkeit Landfläche des Privatgrundstücks Kat. Nr. 7446 beansprucht.

Neuer Bestand, Stand zweite Grund-eigentümerversammlung (17. April 2019)



Erschliessungskonzept Quartierplan  
Bossikon



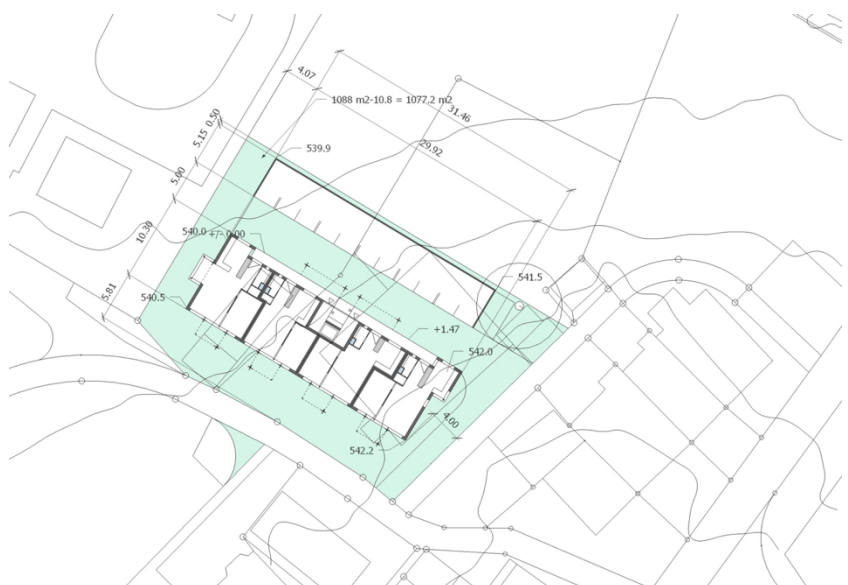
### Gesuch Grundeigentümerin für flächengleichen Zonenabtausch

Nach der zweiten Grundeigentümersammlung reichte die Eigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 7445 und 7446 (Bühler Public GmbH) ein Begehren ein, auf welches der Gemeinderat am 13. November 2019 mit Auflagen (Bühler Public GmbH hat alle anderen QP-Beteiligten zu konsultieren) eintrat.

Die Grundeigentümerin beantragte, basierend auf einer Überbauungsstudie, einen flächengleichen Abtausch der Kernzone auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7445 und 7446. Dadurch kann auf die Beanspruchung des Grundstücks Kat. Nr. 7446 zwecks Wendemöglichkeit verzichtet werden. Die neu konzipierte Wendemöglichkeit tangiert aufgrund der erforderlichen Einlenkradien eine Fläche von rund 10 m<sup>2</sup>, welche südlich des Forhölzliweges ausserhalb der Bauzone (Kernzone K2, Kat. Nr. 4077) zu liegen kommt. Durch den flächengleichen Zonenabtausch entsteht zudem ein optimierter Bebauungsspielraum auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7445 und 7446.

Aufgrund dieser neuen Sachlage wurden die erforderlichen Ein- und Umzonungen vorbereitet und der Quartierplan angepasst.

Bebauungsstudie Grundstücke  
Kat.-Nrn. 7445 und 7446





## 4 ANPASSUNG ZONENPLAN

### 4.1 Einzonung Bossikon

#### Vergrößerung Kernzone K2

Eine 108 m<sup>2</sup> grosse Fläche des Grundstückes Kat. Nr. 4078 wird aus der Landwirtschaftszone Lk in die Kernzone K2 eingezont.



Zonenplan (rechtskräftig)

Quelle: GIS Zürich  
Stand: 07.01.2020



Zonenplan (Teilrevision)




Quelle: GIS Zürich  
Stand: 07.01.2020

#### Anpassung Lk durch Baudirektion

Die Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale oder regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

**Erschliessung Grundstück  
 Kat. Nr. 4078 gemäss rechtskräfti-  
 gem Zonenplan ausserhalb Bau-  
 zone**

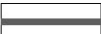


Die Rückmeldungen der Grundeigentümer nach der ersten Quartierplanversammlung respektive der anschliessenden Überprüfung des Quartierplanperimeters haben ergeben, dass bei der Linienführung der Bauzonengrenze entlang dem Grundstück Kat. Nr. 4078 (westliche Begrenzung des Quartierplanperimeters) Unstimmigkeiten bestehen. Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 4078 (respektive ehemals Kat. Nr. 2602) liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan heute ausserhalb der Bauzone.

-  Perimeter Quartierplan
-  Grundstück Kat. Nr. 4078
-  heutige Bauzone



**Erschliessung Grundstück  
 Kat. Nr. 4078 gemäss Zonenplan  
 1985 innerhalb Bauzone**

Ausgehend vom Zonenplan aus dem Jahr 1985 sowie gemäss der Auslegung der Bauzonengrenze der Gemeinde Hinwil bei der Baubewilligung aus dem Jahr 1984 liegt die Erschliessung jedoch innerhalb der Bauzone. Die Zonengrenze wird in der Bewilligung zwar thematisiert und eine Überschreitung von maximal 2 m festgestellt und entsprechend genehmigt. Diese Überschreitung betrifft jedoch die südwestliche Gebäudecke des späteren Grundstücks Kat. Nr. 4078 und nicht deren Erschliessung im Westen.

-  Perimeter Quartierplan
-  Grundstück Kat. Nr. 4078
-  Bauzone gemäss  
 genehmigtem Zonenplan  
 1985



### **Revision der BZO 188 und 1993**

Im Gebiet Bossikon wurden bei den Revisionen der Bau- und Zonenplanung im Jahr 1988 und 1993 keine Auszonungen thematisiert. Im Gegenteil, im Jahr 2005 genehmigte das damalige ARV (Amt für Raumordnung und Vermessung, heute ARE) die Einzonung des Grundstücks Kat. Nr. 4078 (was vermutlich der südwestlichen Gebäudecke entspricht, welche im Jahr 1984 als Überschreitung der Zonengrenze genehmigt wurde). Zudem wurde die Zonengrenze im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 3843, 7239 und 7445 angepasst.

### **Abklärung mit dem ARE**

Ausgehend davon, dass bei den Revisionen der Bau- und Zonenordnung keine Auszonung im Gebiet Bossikon thematisiert wurde und dass das Baugesuch aus dem Jahr 1983 die Bauzonengrenze so auslegt wurde, dass die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 4078 innerhalb der Bauzone liegt, ist die Gemeinde der Ansicht, dass die Bauzonengrenze im Zuge der Digitalisierung falsch erfasst wurde.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 an das Amt für Raumentwicklung beantragte die Gemeinde eine Richtigstellung des Bauzonenvorlaufs entlang des Teils der Grenze des Grundstücks Kat. Nr. 4078 als Folge eines Kanzleifehlers.

Mit Schreiben vom 15. November 2018 nahm das Amt für Raumentwicklung Stellung zur Anfrage der Gemeinde Hinwil. Grundsätzlich sei von einer Einzonung im Weiler Bossikon abzusehen. In Anbetracht der Vorgeschichte und durch den Umstand, dass es sich um bereits versiegelte Erschliessungsfläche handelt (Einfahrt Grundstück), kann das ARE einer nachträglichen Einzonung der entsprechenden Fläche von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K2 unter der Voraussetzung, dass auch die anderen Ämter und Fachstellen keine Vorbehalte haben, zustimmen.

Im Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020 wurde die Genehmigungsfähigkeit der Einzonung bestätigt.

## 4.2 Flächengleicher Zonenabtausch Bossikon

### Umlagerung Kernzone K2

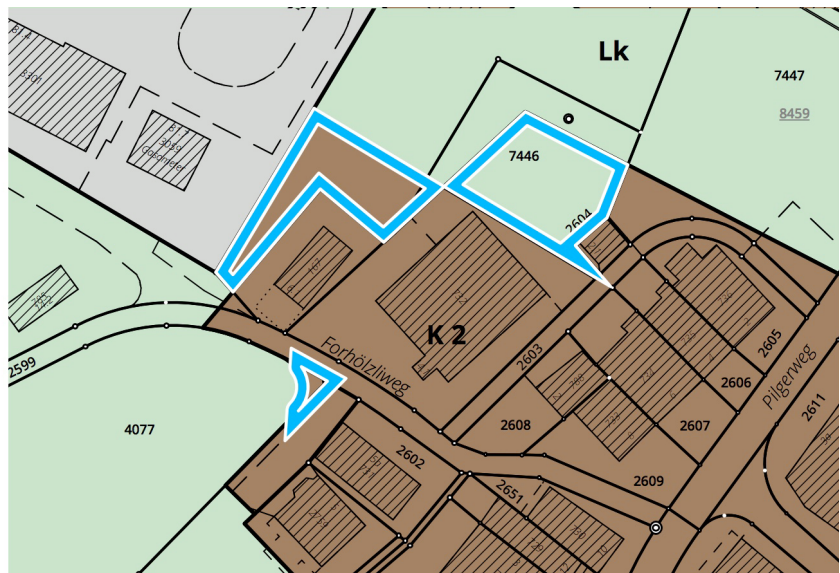
Der flächengleiche Zonenabtausch betrifft folgende Teile:

- Auszonung Teilfläche von Kat. Nr. 7446 (neu Lk) – 264 m<sup>2</sup>
- Einzonung Teilfläche von Kat. Nr. 7445 (neu K2) + 254 m<sup>2</sup>
- Einzonung Teilfläche von Kat. Nr. 4077 (neu K2) + 10 m<sup>2</sup>



Zonenplan (rechtskräftig)

Quelle: GIS Zürich  
 Stand: 07.01.2020



Zonenplan (Teilrevision)

Quelle: GIS Zürich  
 Stand: 07.01.2020

### Anpassung Lk durch Baudirektion

Die Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale oder regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

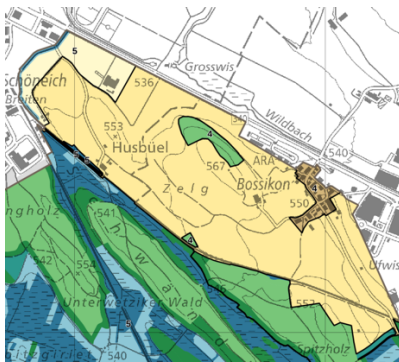
## Erläuterungen

Die Einzonung betrifft eine Fruchtfolgefläche der Nutzungseignungsklassen 1-5. Mit dem Zonenabtausch bzw. der Auszonung auf den Parzellen Kat. Nrn. 7445 und 7446 wird die Landwirtschaftszone flächengleich kompensiert. Die Nutzungseignungsklasse der auszuzonenden Fläche dürfte vergleichbar sein mit derjenigen der einzuzonenden Fläche.

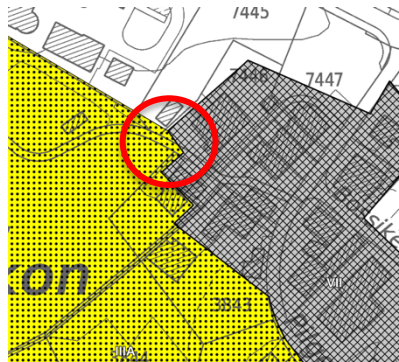
Ein kleiner, für die Wendemöglichkeit beanspruchter Teil der Einzonungsfläche (Kat. Nr. 4077) im Ausmass von 10 m<sup>2</sup> liegt innerhalb der Landschaftsschutzzone IIIA, gemäss „Verordnung zum Schutz der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland, Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Bubikon, Dürnten, Gossau, Hinwil und Wetzikon“. Als Schutzziel wird die ungestörte Erhaltung der landschaftlichen Eigenart eines Gebietes aufgeführt. Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind gemäss Verordnung nicht erlaubt. Das Landschaftsschutzgebiet ist auch im kantonalen Richtplan eingetragen.

Aufgrund der untergeordneten Fläche und den tatsächlichen Verhältnissen wird die flächengleiche Kompensation jedoch als angemessen und zweckmässig eingestuft. Angesichts der Fläche dieser Landschaftsschutzzone IIIA von mehr als 0.6 km<sup>2</sup> kann keine Rede davon sein, dass mit der beanspruchten Einzonung von 10 m<sup>2</sup> das Ziel der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart dieses Gebietes in Frage gestellt wird. Auch für die benachbarte Einzonung (vgl. Kap. 4.3) hat das ARE einer analogen Beanspruchung der Landschaftsschutzzone IIIA zugestimmt.

Aufgrund des flächengleichen Zonenabtauschs müssen die Perimeter des Quartierplans Bossikon West und des Gestaltungsplans Bossikon West angepasst werden. Dies erfolgt nach der Genehmigung der vorliegenden Zonenänderung.



Landschaftsschutzzone 0.6 km<sup>2</sup> (beige)



Landschaftsschutzzone (gelb)



Fruchtfolgefläche (braun)

### **Verbindliche Absichtserklärung für die Abtretung**

Für den Wendepplatz wird eine Ausrundungsfläche von 10 m<sup>2</sup> auf Kat. Nr. 4077 beansprucht. Dafür liegt eine vom 5. August 2019 datierte, verbindliche Absichtserklärung der beteiligten Grundeigentümer vor. Die heutigen Eigentümer Fritz und Silvia Kamm-Hürlimann erklären sich darin bereit, diese Fläche der Bühler Public GmbH abzutreten.

### **Einhaltung Planungswerte**

Gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).

Der Kernzone K2 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Planungswerte betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten um 5 dB(A) höhere PW (Art. 42 LSV).

In Art. 4 Abs. 1 der Bestimmungen zum Privaten Gestaltungsplan Bossikon West ist festgehalten, dass im gesamten Geltungsbereich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten sind.

### **Auswirkungen auf das laufende Quartierplanverfahren**

Der flächengleiche Zonenabtausch bedingt eine Perimeteränderung des Quartierplans Bossikon West. Der Quartierplan soll jedoch nicht gemäss § 147–149 PBG ausgeleitet und wieder eingeleitet werden, wie dies das ARE in der Vorprüfung verlangt hat. Die Kosten sollen nicht noch zusätzlich erhöht werden. Daher wird lediglich der QP-Perimeter angepasst und die Eigentümer werden darüber informiert. Im Wesentlichen sind folgende Schritte vorgesehen:

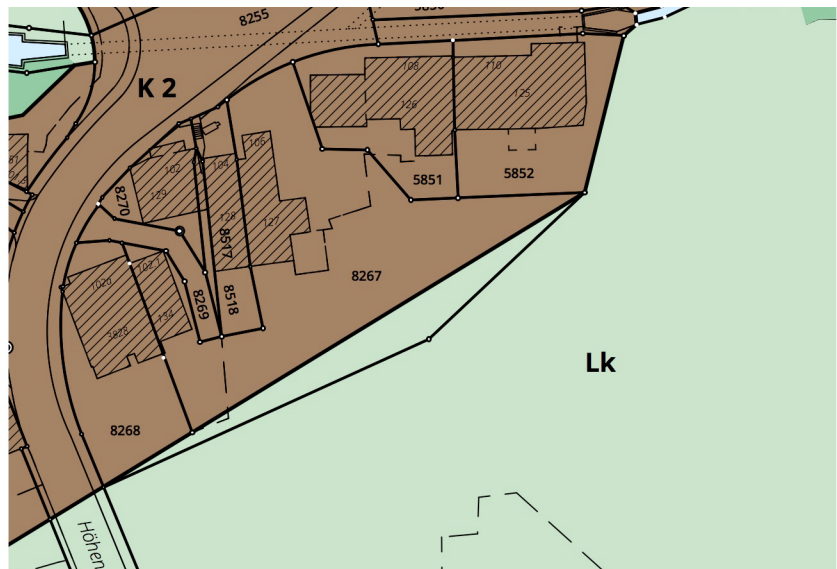
- Gemeinderatsbeschluss Perimeteranpassung QP in Abstimmung auf die Zonenplanänderung
- Publikation Perimeteränderung und Information QP-Grundeigentümer
- Überarbeitung Quartierplanakten in Abstimmung auf die teilrevidierte Nutzungsplanung
- Information der Grundeigentümer
- Abschluss QP-Verfahren

### 4.3 Flächengleicher Zonenabtausch Girenbad

#### Gesuch

Damit das Baugesuch Nr. 2012-0131 aufgrund der Zonenkonformität doch bewilligt werden kann, wird ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 8267 im Ausmass von 143 m<sup>2</sup> von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K2 eingezont und im Gegenzug eine gleich grosse Fläche ausgezont.

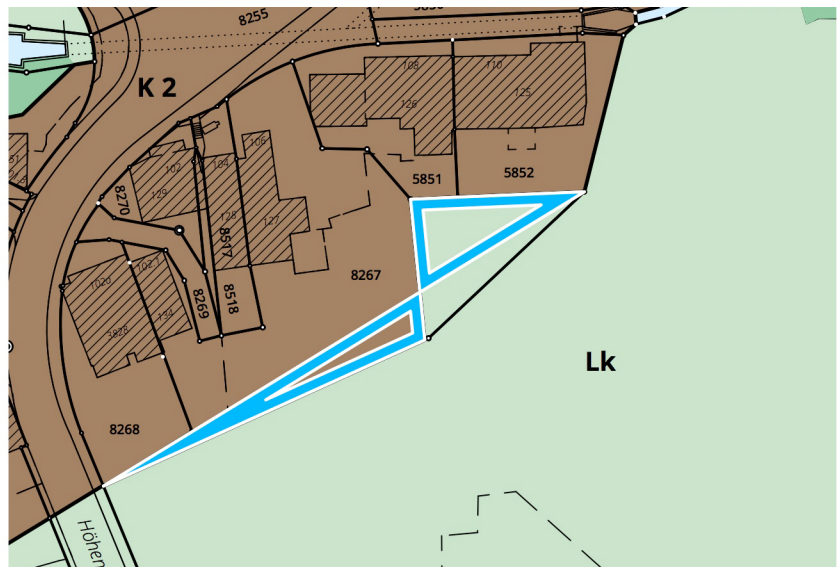
- K 2** Kernzone
- Lk** kantonale Landwirtschaftszone



Zonenplan (rechtskräftig)

Quelle: GIS Zürich  
Stand: 07.01.2020

- K 2** Kernzone
- Lk** kantonale Landwirtschaftszone
- beantragte Festlegungen



Zonenplan (Teilrevision)

Quelle: GIS Zürich  
Stand: 07.01.2020

#### Anpassung Lk durch Baudirektion

Die Landwirtschaftszone Lk ist eine kantonale oder regionale Nutzungszone. Die Gemeinde kann grundsätzlich keine Anpassung dieser übergeordneten Zone beschliessen, da dies nicht in ihrer Kompetenz liegt. Daher wird der Baudirektion beantragt, den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen entsprechend anzupassen.

### Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht vom 26.11.2014



Von Bauten und Anlagen freizuhaltender Gartenbereich in der Lk

### Erläuterungen

Mit Vorprüfungsbericht vom 26. November 2014 hat das ARE bereits ein erstes Mal zu dieser Zonenplananpassung Stellung genommen, wobei der damalige Zonenabtausch einen leicht anderen Verlauf vorsah. Damals wurden Auflagen formuliert, wonach die Auswirkungen der neuen Bauzonengrenze auf bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen aufzuzeigen seien (u. a. Spielgeräte und Gartennutzungen).

Der vom Abtausch von der Kernzone in die Landwirtschaftszone betroffene Teil des Grundstücks Kat. Nr. 8267 ist gemäss Luftbild mit Bauten und Anlagen der Umgebungsgestaltung des Grundstückes belegt, welche die Bauzonengrenze überstellen. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020 hat die Gemeinde flankierend zum vorgesehenen Zonenabtausch sicherzustellen, dass diese Umgebungsbestandteile entfernt und/oder in die Bauzone hinein verlegt werden. Ausserdem ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit dieser Fläche zu gewährleisten, z. B. durch eine Entfernung des Zauns an der südlichen Grundstücksgrenze.

Der Zonenabtausch Girenbad betrifft eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> mit der Nutzungseignungsklasse 6 (bedingte Fruchtfolgefläche). Mit der flächengleichen Ein- bzw. Auszonung der Kernzone ist die gleichwertige Kompensation der Landwirtschaftszone gewährleistet. Die Einzonungsfläche wird bereits heute von den Anwohnern als Gartenfläche genutzt und gehört zum Siedlungsumfeld. Im Gegensatz dazu ist die Auszonungsfläche eher naturbelassen.

Die nicht landwirtschaftliche Nutzung wird bis an die Parzellengrenze betrieben. Gemäss Augenschein vom 29. Juli 2021 sind keine mit dem Boden fest verankerten Bauten oder Anlagen festzustellen. Das bestehende Gartenhäuschen kann ohne grossen Aufwand verschoben werden. Ein Swimmingpool oder ein Trampolin waren bei der Begehung nicht aufgebaut.

Die vom ARE geforderte landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit ist ohne Überstellen der Bauzonengrenze sichergestellt, wenn das Gartenhäuschen innerhalb der Kernzone verschoben wird. Diese Standortverschiebung ist nach der Festsetzung der Zonenänderung durch die Gemeindeversammlung in einer Verfügung des Gemeinderates anzuordnen und dem ARE zusammen mit der gesamten Vorlage zur Genehmigung einzureichen.



Blick von Osten nach Westen










Blick von Nordosten nach Südwesten

## 5 ANPASSUNG KERNZONENPLAN

### Anpassung Kernzonenperimeter

Im Zusammenhang mit dem flächengleichen Zonenabtausch in Girenbad ist auch der Kernzonenplan Girenbad anzupassen. Diese Anpassung betrifft lediglich die Abgrenzung der Kernzone in Abstimmung auf die Zonenplanänderung und keine weiteren Festlegungen.

-  Revidierte Abgrenzung Kernzone
-  Rechtskräftige Abgrenzung Kernzone
-  Rot bezeichnete Bauten
-  Hauptfirstrichtung
-  Prägende Fassaden
-  Inventarisierte Schutzobjekte
-  Gewässer
-  Wald
-  Waldabstandslinie

Quelle: GIS Zürich  
Stand: 07.01.2020



### Kantonale Freihaltezone

Mit der durch die Baudirektion erfolgten Umzonung des Gebietes westlich der Kernzone Girenbad in die kantonale Freihaltezone Fk wurde die im überkommunalen Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Freiräume grundeigentümergebunden gesichert. Dies wird im Informationsinhalt des Kernzonenplans Girenbad ebenfalls berücksichtigt.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION**

### **6.1 Ortsentwicklung**

#### **Einwohner- und Arbeitsplatz- potenzial**

Die Ein- und Umzonungen erfolgen praktisch flächenneutral und haben daher keinen Einfluss auf das Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial.

#### **Quartierplan**

Mit den Ein- und Auszonungen in Bossikon kann die Zonengrundlage abschliessend geklärt werden. Die inhaltliche Abstimmung mit dem Quartierplan Bossikon-West sowie mit dem zugehörigen privaten Gestaltungsplan Bossikon West wurde vorgenommen.

#### **Ortsbild**

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision haben keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Eine kernzonengerechte Bebauung im Gebiet Bossikon West wird durch die geltenden Bauvorschriften der Kernzone K2 sowie die Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG in genügender Weise gesichert.

#### **Landschaftsbild**

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision haben keinen nennenswerten Einfluss auf das Landschaftsbild. Das Ziel der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland wird mit den beanspruchten Einzonungsfläche von lediglich 10 m<sup>2</sup> nicht gefährdet.

#### **Wohn- und Lebensqualität**

Die Wohn- und Lebensqualität wird durch die Revisionsinhalte nicht negativ beeinflusst. Vielmehr tragen die Umzonungen sowie die Bestimmungen des Gestaltungsplans Bossikon West dazu bei, dass die Wohn- und Lebensqualität gehalten werden kann.

#### **Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit dem flächengleichen Zonenabtausch in Bossikon West werden die Voraussetzungen für eine rationelle Bebauung und damit auch für einen sparsamen Umgang mit den Bauzonenflächen verbessert.

### **6.2 Umweltschutz**

#### **Boden/Fruchtfolgefleichen**

Fruchtfolgefleichen, welche bei den Einzonungen tangiert werden, können durch die entsprechenden Auszonungen flächengleich kompensiert werden. Gleiches gilt für die 10 m<sup>2</sup> Wendepflanzfläche in Bossikon West, welche einzozont werden soll. Diese Fläche wird teilweise heute schon als Fahrfläche genutzt.

**Wasser, Wasserversorgung und Entwässerung**

Die erforderlichen Werkleitungen für das Gebiet Bossikon West bestehen heute schon (Wasserversorgung, Meteor-, Schmutz- und Mischwasserleitungen). Mit dem Quartierplan müssen keine weiteren Werkleitungen gesichert werden.

**Verkehr und Lärm**

Die Einhaltung der Planungswerte im Gebiet Bossikon West wird mit dem privaten Gestaltungsplan Bossikon West gesichert, der zusammen mit dem Quartierplan festgesetzt wird.

### **6.3 Kantonaler Mehrwertausgleich**

**Kantonaler Mehrwertausgleich - Einzonungen**

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 3) erfolgen mehrere Einzonungen.

**Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz**

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

**Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer**

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

**Kantonale Mehrwertprognose - Mehrwert**

Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Teilrevision (Einzonungen) ergibt sich basierend auf der Ermittlung des Kantons gemäss Anhang folgender Mehrwert:

**Fr. 90'325.-**

**Information Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

### **6.4 Kommunaler Mehrwertausgleich**

**Kommunaler Mehrwertausgleich - Auf- und Umzonungen**

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 25 % fällig (Ziff. 1.3.1 BZO).

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Paket 3) sind keine Auf- und Umzonungen vorgesehen. Damit erübrigt sich auch eine kommunale Mehrwertprognose.

## Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne des Kantons und der Region werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

Hinwil gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) zu den urbanen Wohnlandschaften. Die vorgesehenen Ein- und Umzonungen sind geringfügig und tangieren die in Kap. 2.1 aufgeführten Vorgaben zu diesem Handlungsraum nicht.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad/Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen ist in der Kernzone K2 (Gebiet Bossikon West) nicht beschränkt. Gemäss Ziff. 3.1.2 BZO basiert es auf den primären Grundmassen von Geschosszahl, Fassadenhöhe, Gebäudelänge und Abständen.

Auswirkungen Nutzungsdichte



Die heutige Nutzungsdichte in Bossikon West beträgt gemäss der Quartieranalyse in maps.zh.ch 50-100 E+AP pro ha (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Sie könnte mit der vorliegenden Teilrevision (Paket 3) leicht zunehmen. Im kleinräumigen Gebiet des Quartierplans Bossikon West sind jedoch nur geringe Verdichtungen möglich. Das zusätzliche Einwohnerpotenzial beträgt maximal 10 Einwohner.

Mehrwertausgleich

Die Mehrwertprognose für den kantonalen Mehrwertausgleich liegt vor.

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Teilrevision bedingt keine Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

## 7 VERFAHREN

### 7.1 Übersicht

<b>Öffentliche Auflage</b>	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 29. Mai 2020 bis 28. Juli 2020.
<b>Einwendungen</b>	<p>Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 7 Einwendungen mit Anträgen zum Zonenplan und zu den Waldabstandslinien eingegangen. Diese konnten bereits mit dem Paket 1 behandelt werden.</p> <p>Zu den Revisionsinhalten des vorliegenden Paketes 3 sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt auch ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.</p>
<b>Anhörung</b>	Die Region Zürich Oberland (RZO) sowie die Nachbargemeinden Wetzikon, Bäretswil, Fischenthal, Wald, Dürnten, Bubikon und Gossau wurden zur Anhörung eingeladen. Von diesen Planungsträgern wurden keine Einwände vorgebracht.
<b>Vorprüfung</b>	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Zahlreiche Anliegen sind in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen. Der Umgang mit den Auflagen und Hinweisen des ARE wird im Kapitel 7.2 aufgezeigt.
<b>Festsetzung</b>	Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung (Paket 3) bereinigt. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. September 2022 zur Festsetzung vorgelegt.
<b>Genehmigung</b>	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
<b>Inkrafttreten</b>	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.

## 7.2 Kantonale Vorprüfung

### Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 31. August 2020 Auskunft.

### Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Auflagen stipuliert. Ein grosser Teil dieser Anliegen wurde bereits mit den beiden ersten Tranchen der Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 1 und 2) berücksichtigt und bereinigt.

Folgendes das Paket 3 betreffendes Anliegen wird berücksichtigt:

- Sicherstellung landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit beim Bauzonenabtausch Girenbad (Erläuterungen im Bericht)

### Teilweise berücksichtigte Anliegen

Zusammenhängendes Planungskonstrukt nur als Ganzes zu genehmigen

Folgende das Paket 3 betreffende Anliegen des ARE werden teilweise aufgenommen:

- *Der Bauzonenabtausch sei Teil eines inhaltlich zusammenhängenden Planungskonstrukts (Quartierplan, Lärmgestaltungsplan, Zonenplan, Kernzonenplan, BZO) und könne nur zeitgleich mit diesen genehmigt werden.*

Begründung der Teilberücksichtigung:

Die Notwendigkeit einer inhaltlichen Koordination der Planung Bossikon ist unbestritten. Diese Abstimmung ist durch eine Anpassung des Quartierplans Bossikon-West und des privaten Gestaltungsplans Bossikon-West erfolgt. An der Gemeinderatssitzung vom 24. Mai 2022 sollen der Quartierplan und der Gestaltungsplan festgesetzt und die Teilrevision des Zonenplans zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet werden. Auf diese Weise ist das geforderte inhaltlich zusammenhängende Planungskonstrukt gesichert. Ein Kernzonenplan und eine Anpassung der BZO ist jedoch nicht erforderlich, siehe nachfolgende Anliegen.

Auswirkungen Bauzonenabtausch auf Quartierplanverfahren

- *Die Auswirkungen eines Bauzonenabtauschs auf das Quartierplanverfahren Bossikon West seien im Einzelnen darzulegen. Die Verfahren seien eng zu koordinieren, u. a. sei eine Neueinleitung des Quartierplans aufgrund von Perimeteranpassungen nötig.*

Begründung der Teilberücksichtigung:

Wie vorstehend erwähnt, wurde die inhaltliche Koordination der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 3) mit dem Quartierplan Bossikon-West und dem privaten Gestaltungsplan Bossikon-West in der Zwischenzeit vorgenommen. Die Perimeter des Beizugsgebietes (QP) bzw. des Geltungsbereiches (GP) sind auf die neuen Zonengrenzen des Bauzonenabtauschs abgestimmt.

Eine Neueinleitung des Quartierplans wird hingegen abgelehnt und ist auch nicht notwendig. Die erforderliche Perimeteranpassung erfolgt mit Gemeinderatsbeschluss, Publikation und Orientierung der QP-Beteiligten. Gemäss Rechtsprechung ist zumindest nicht ausgeschlossen, dass im Quartierplanverfahren nachträglich Grundstücke

einbezogen werden (BRGE III Nr. 0042/2015 vom 25. März 2015, E. 7.2). Im vorliegenden Fall liegt die Zustimmung des einzigen, direkt von der Änderung des Bezugsgebiets betroffenen Grundeigentümers vor. Die Zustimmung der übrigen Quartierplanbeteiligten wird eingeholt. Aufgrund der entlastenden Wirkung in finanzieller Hinsicht kann davon ausgegangen werden, dass deren Zustimmung erfolgt. Eine Ausleitung und erneute Einleitung würde das Verfahren unnötig verlängern.

## **Nicht berücksichtigte Anliegen**

Folgende das Paket 3 betreffende Anliegen des ARE werden nicht aufgenommen:

*Kernzonenplan und dazugehörige BZO-Vorschriften*

- *Die Zweckmässigkeit des flächengleichen Bauzonenabtausches könne nur bei Vorliegen eines Kernzonenplans und den dazugehörigen BZO-Vorschriften überprüft werden. Sofern ein Kernzonenplan für Bossikon erstellt wird, sei auch ein Kernzonenplan für Ringwil zu erstellen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Zweckmässigkeit des flächengleichen Bauzonenabtausches nur bei Vorliegen eines Kernzonenplans und den dazugehörigen BZO-Vorschriften überprüft werden kann. Eine Bebauungsstudie liegt vor und hält die Grundmasse der K2 ein. Aus Sicht der Siedlungsstruktur ist die angestrebte Gebäudestellung zweckmässig und ansprechend. Die Einordnung und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu beurteilen, nicht bei der Einzonung. Ohnehin fragt es sich, welche Rechtsgrundlage das ARE dazu berechtigt, bei rechtskräftigen Kernzonen nachträglich einen (Weiler-)Kernzonenplan einzufordern. Mit Ausnahme des Weilers Girenbad gibt es in der Gemeinde Hinwil keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Auch die Forderung, einen Kernzonenplan für Ringwil zu erstellen, hat keinen kausalen Zusammenhang mit der örtlichen Situation in Bossikon. Die Forderung, Kernzonenpläne zu erstellen, ist angesichts der untergeordneten Zonenkorrekturen unverhältnismässig und negiert die Rechtmässigkeit der bestehenden Kernzonen. Sie wird daher von der Gemeinde abgelehnt.

Beanspruchung Landschaftsschutzzone IIIA für eine Einzonungsfläche von 10 m<sup>2</sup>

- *Die Landschaftsschutzzone IIIA der SVO Drumlinlandschaft Zürcher Oberland dürfe durch einen Bauzonenabtausch nicht tangiert werden.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Drumlinlandschaft Zürcher Oberland wurde mit Verordnung des Regierungsrates vom 13. März 1998 unter Schutz gestellt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von nahezu 9 km<sup>2</sup> (bzw. 9'000'000 m<sup>2</sup>). Der beabsichtigte Bauzonenabtausch innerhalb der Landschaftsschutzzone IIIA für den Wendepplatz auf Kat. Nr. 4077 betrifft lediglich eine Fläche im Ausmass von 10 m<sup>2</sup>. Schutzziel der Verordnung ist die ungestörte Erhaltung der landschaftlichen Eigenart. Gemäss ARE sind Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen gemäss Verordnung nicht erlaubt.

Diese Aussage des ARE ist nicht ganz korrekt. In der Schutzverordnung, Ziffer 5, heisst es: *"In der Zone IIIA, Landschaftsschutzzone, sind alle Bauten und Anlagen, Vorkehren und Einrichtungen, welche im Landschaftsbild in Erscheinung treten oder den Wert des Schutzgebietes beeinträchtigen könnten, verboten."*

Angesichts der für die Einzonung beanspruchten Fläche von lediglich 10 m<sup>2</sup> kann nicht ernsthaft die Rede davon sein, dass das Ziel der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart der Drumlinlandschaft in Frage gestellt wird. Weder tritt diese Randfläche im Landschaftsbild in Erscheinung noch vermag sie den Wert des Schutzgebietes zu beeinträchtigen. Auch bei der Anwendung der Schutzverordnung ist die Verhältnismässigkeit zu wahren. Aufgrund dieser offensichtlichen Geringfügigkeit von Art, Lage und Grösse der Ausrundungsfläche auf Kat. Nr. 4077 entsteht kein Widerspruch zum Wortlaut der Schutzverordnung. So hat das ARE denn auch für die benachbarte Einzonung (vgl. Kap. 4.3) einer analogen Beanspruchung der Landschaftsschutzzone IIIA zugestimmt. Da der Perimeter des Quartierplans aufgrund der beabsichtigten Zonenplanänderungen (Bauzonenabtausch Kat.-Nrn. 7445/7446, Einzonungen Kat.-Nrn. 4077/4078) ohnehin angepasst werden muss, hält die Gemeinde mit Blick auf die Geringfügigkeit des Eingriffes an der Ausrundungs-Einzonung in der Landschaftsschutzzone IIIA fest.

#### Wohnpotenzial

- *Es sei sicherzustellen, dass mit dem Bauzonenabtausch nicht mehr Wohnpotenzial entstehe, als heute bereits möglich ist.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE geht offenbar davon aus, dass in Neubauten nicht mehr Wohnpotenzial entstehen dürfe, als in den bestehenden Altbauten Assek.-Nrn. 167 und 732 realisierbar wäre. Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Der beabsichtigte Bauzonenabtausch hat keinen Einfluss auf die Bauvorschriften. Die Bauvorschriften für die Kernzone K2 sind in Ziff. 3.1-3.11 der Bau- und Zonenordnung abschliessend festgelegt. Der Ersatz der bestehenden Gebäude durch einen Neubau ist gemäss Ziff. 3.2a.3 BZO nach den Neubauvorschriften zulässig. Eine Nutzungsziffer besteht nicht, die Ausnützung richtet sich nach den primären Bauvorschriften von Abständen, Geschoszahl, Fassadenhöhe und Gebäudelänge. Es trifft zu, dass der Weiler Bossikon im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet ist. Würde der Weiler erst heute eingezont, wäre die Haltung des ARE nachvollziehbar. Die Kernzone K2 in Bossikon ist jedoch rechtmässig eingezont und die BZO-Vorschriften sind verbindlich. Es ist nicht statthaft, wenn das ARE diese auf kaltem Wege unterlaufen will.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 06.09.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 06.09.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002535

**Publizierende Stelle**



Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil

## **Revision Bau- und Zonenordnung (technische Bereinigung Paket III) -, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8340 Hinwil

**Angaben zum Inhalt:**

Die Gemeindeversammlung Hinwil hat mit Beschluss vom 21. September 2022 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung (technische Bereinigung Paket III) festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 6. Februar 2024 die Genehmigung verfügt (ARE 22-1175): Die Akten lagen vom 7. Juni 2021 bis 8. Juli 2021 während der ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil zur Einsicht auf.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung  
Dürntnerstrasse 8  
8340 Hinwil