



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-0216

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (WIE)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 106/14

vom 16. Sep. 2014

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Teilgenehmigung

Gemeinde Greifensee

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan 1:5'000, Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) und Ergänzungsplan Kernzone vom 27. November 2013
 - Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 27. November 2013 und Bericht zu den Einwendungen vom 21. Oktober 2013

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Greifensee beschloss am 27. November 2013 eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Mit Schreiben vom 22. Mai 2014 ersucht die Gemeinde Greifensee um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 9. Januar 2014 sowie des Baurekursgerichts vom 2. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Aufgrund der Erkenntnisse aus der Anwendung der Bauvorschriften und infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben wurden mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Bau- und Zonenordnung (BZO), der Zonenplan und der Ergänzungsplan Kernzone (Kernzonenplan) angepasst.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Zonenplan sind neben verschiedenen Umzonungen, welche entweder die Vereinfachung der Zonenbestimmungen und die Ermöglichung von gewerblichen Nutzungen bezwecken, auch die Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone (E4) Ocht vorgesehen. Für die Göhner-Siedlungen wird zudem eine Quartiererhaltungszone (QEZ) geschaffen, um die ortsbaulich prägnanten Quartiere ins Recht zu setzen und zeitgemäss weiterentwickeln zu können. Der Kernzonenplan wird an die Abgrenzung der Kernzone im Zonenplan angepasst. Die BZO wird mit den Bestimmungen zur QEZ ergänzt, die Bestimmungen der Wohnzone (W2/35) werden aufgrund der Umzonung der W2/35 in die Wohnzone (W2/WG2) gestrichen. Ferner werden neue Bestimmungen zur Mobilfunkanlagen sowie für die Qualitätssicherung bei Baugesuchen in Kern- und Quartiererhaltungs-zonen sowie im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten eingeführt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Zur Umzonung der Reservezone in die Erholungszone Ocht ist folgendes anzumerken:

Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die dazugehörige Verordnung (RPV) in Kraft getreten. Die Baudirektion hat dazu ein Kreisschreiben an die



Gemeinden versandt, welches die wichtigsten Sachverhalte anspricht. Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit einer Genehmigung des gesamtüberprüften kantonalen Richtplans durch den Bundesrat ist nicht vor Ende 2014 zu rechnen.

Bezüglich der Frage von Einzonungen sind damit neben den bekannten Auflagen gemäss den Weisungen zur Kulturlandinitiative weitere Anforderungen zu beachten. Die RPV sieht für folgende Fälle die Möglichkeit von Einzonungen während der Übergangsfrist vor (vgl. Art. 52a Abs. 2 lit. a-c RPV), wenn im Kanton mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird, wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant, oder wenn andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind, und bei der Genehmigung die Fläche festgelegt und planungsrechtlich gesichert ist, die ausgezont werden muss. Im Ergebnis führt dies dazu, dass Einzonungen nur dann genehmigungsfähig sind, wenn zugleich eine gleich grosse Fläche ausgezont wird.

Diese Übergangsbestimmungen des RPG sind nochmals einengender als jene der Weisungen zur Kulturlandinitiative. Es wird nun also vorkommen, dass gestützt auf die Kulturlandinitiative eine Einzonung bisher als möglich beurteilt wurde (z.B. im Falle einer Erholungszone), diese aufgrund der Übergangsbestimmungen des RPG nun aber vorerst nicht mehr genehmigungsfähig ist.

Gemäss den Erläuterungen zur RPV fallen die Grundnutzungen gemäss Ziffer 7.3.2 des minimalen Geodatenmodells „Nutzungsplanung“ vom 12. Dezember 2012 unter den möglichen Tatbestand einer Einzonung. Im Kanton Zürich bedeutet dies, dass gemäss RPV vorübergehend auch Erholungszone wie "Bauzonen" gehandhabt werden müssen hinsichtlich Einzonung. Entsprechende Umzonungen in eine Bauzone gemäss § 48 PBG (inkl. Erholungszone) werden als Einzonungen betrachtet und fallen damit unter die zusätzlichen Restriktionen der Übergangsbestimmungen RPG.

Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage wird gestützt auf die Übergangsbestimmungen RPG die Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone E4 Ocht erst genehmigungsfähig sein, wenn der durch den Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan vorliegt.

Die Gemeinde wird eingeladen, nach Genehmigung des kantonalen Richtplans den einstweilen noch nicht genehmigten Teil der Vorlage erneut zur Genehmigung einzureichen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. August 2013 gestellten Anträgen wurde bis auf die Empfehlungen bezüglich der Bestimmungen zum Parkplatzbedarf bzw. der Empfehlung bezüglich des Eintrags eines NIS-Korridors im Zonenplan entsprochen. Gemäss Art. 242 Planungs- und Baugesetz (PBG) liegen Festlegungen zur Parkierung im Kompetenzbereich der Gemeinde. Die Unterlassung des Eintrags eines NIS-Korridors im Zonenplan wird mit den fehlenden Gesetzesgrundlagen ausreichend begründet.



Doch ist die kommunale Nutzungsplanung nicht frei von Inhalten, welche hinsichtlich der Genehmigung als kritisch beurteilt werden. Es bestehen Festlegungen und Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung, die nach geltendem Recht oder jüngst geänderten gesetzlichen Vorgaben nicht als rechtmässig beurteilt werden können, hinsichtlich welcher die Gemeinde in gewisser Weise jedoch Vertrauensschutz genießt, da diese im Rahmen der Vorprüfung nicht beanstandet wurden. Die Gemeinde ist angehalten – soweit sie nicht auf die nachfolgend aufgelisteten Festlegungen und Bestimmungen verzichtet bzw. diese Bestimmungen nicht entsprechend anpassen will – sie im Sinne der folgenden Erwägungen im Rahmen des Vollzugs rechtskonform auszulegen:

- Art. 8 Abs. 6: Ein genereller Ausschluss von Fremdreklamen ohne Prüfung der konkreten Einordnungssituation ist auch in Kernzonen nicht zulässig (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 13. Februar 2008 [VB.2007.541], Erw. 6.3). Entsprechende Bewilligungsgesuche sind stets im Einzelfall zu prüfen, ob sie sich gut einordnen, und auch sonst keine überwiegenden öffentlichen Interessen einer Bewilligung entgegenstehen.
- Art. 34 sowie 41 Abs. 2: Für Wohnzonen, auch wenn sie unmittelbar an Kernzonen grenzen, können keine erhöhten Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, welche über die in § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Einordnung hinausgehen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Oktober 2009 [VB.2008.286], Erw. 6.3.2).
- Art. 44: Nachdem am 1. Mai 2014 die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Solaranlagen (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV) in Kraft getreten sind (vgl. dazu das Kreisschreiben der Baudirektion vom 30. April 2014), ist noch nicht abschliessend klar, in welchem Rahmen in den Bau- und Zonenordnungen Regelungen zur Gestaltung von Solaranlagen für bestimmte Bauzonen festgesetzt werden können. Momentan gehen das Amt für Raumentwicklung davon aus, dass gestützt auf Art. 32a Abs. 2 RPV einzig in Schutzzonen (vgl. Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG) Bestimmungen zu Form, Materialität und Konstruktionsweise von Solaranlagen zulässig sind, welche über die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 Bst. a-d RPV hinausgehen, insofern sie verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken. Für alle übrigen Zonen können, auch wenn sie unmittelbar an Kernzonen grenzen, keine erhöhten Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, Anderes gilt nur, wenn konkrete Schutzobjekte am Rande der Kernzone liegen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Oktober 2009 [VB.2008.286], Erw. 6.3.2).
- Art. 51: Fachtechnische Abklärungen dürfen an qualifizierte Privatpersonen (Gutachter) delegiert werden. Solche Personen handeln jedoch nur als Hilfspersonen im Auftrag der Baubehörde, ohne in der Regel selber über Amtsbefugnisse zu verfügen. Ihre finanzielle Entschädigung hat dementsprechend durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörde gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe, im Rahmen der Vorgaben der Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden mitberücksichtigen darf (vgl. zum Ganzen BRKE III Nr. 65/1995 vom 3. Mai 1995, in: BEZ 1995 Nr. 18). Eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten ohne eine angemessene Verhältnisprüfung ist nicht statthaft. Die Gebührenaussgestaltung hat sich an den Vorgaben gemäss § 63 Gemeindegesetz sowie in der gestützt darauf erlassenen Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden (LS 681) zu orientieren.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich, unter Vorbehalt der Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone (E4) Ocht, im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des Zonenplans, der Bau- und Zonenordnung und des Kernzonenplans, die die Gemeindeversammlung Greifensee mit Beschluss vom 27. November 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Von der Genehmigung wird die Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone E4 Ocht samt zugehörigen BZO-Vorschriften, Art. 40 Abs. 1 und 4, einstweilen ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Greifensee wird eingeladen
 - Dispositiv I und II zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- IV. Mitteilung an
 - Greifensee (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)
 - SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: