



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr. ARE 13-2265

Nr. 28/14

vom 19. März 2014

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (ROM)
Telefon +41 43 259 43 13, www.aren.zh.ch

Hinwil. Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Phase II)

Teilweise Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

In einem ersten Schritt (Phase I) wurde die kommunale Richt- und Nutzungsplanung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung, genehmigt mit Verfügung der Baudirektion ARV/101/2010 sowie mit RRB Nr. 555/2011, und mit dem kommunalen Verkehrsplan, genehmigt mit Verfügung der Baudirektion ARE/13/2012, aktualisiert.

Mit Verfügung ARV/5/2009 vom 2. Februar 2009 hat die Baudirektion für das Industriegebiet südlich der Zürcherstrasse inkl. Gebiet im Bereich KEZO die Planungszone „Industrie“ gemäss § 346 PBG festgesetzt und mit Verfügung ARE/13/2012 vom 26. Januar 2012 um zwei Jahre, bis 2. Februar 2014, verlängert.

Am 19. September 2013 beschloss die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung – Phase II bestehend aus:

Kommunale Richtplanung

- Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan
- Aufhebung Versorgungsplan I (Energieversorgung)
- Aufhebung Versorgungsplan II (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
- Änderung Plan Öffentliche Bauten und Anlagen 1:1000
- Änderung Richtplanteil zum Plan Öffentliche Bauten und Anlagen

Kommunale Nutzungsplanung

- Änderung Zonenplan 1:5000
- neuer Kernzonenplan Girenbad 1:1000
- neuer Waldabstandslinienplan Nr. 14 Girenbad Ost 1:1000
- Änderung Bau- und Zonenordnung (inkl. Wegleitung)

Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 14. Januar 2014 ist gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Hingegen stellt das Baurekursgericht in ihrer Rechtskraftbescheinigung vom 15. Januar 2014 fest, dass gegen den Beschluss zwei Rekurse eingegangen sind. Die von den Rekursen betroffenen Richtplaneinträge, Zonenplanänderungen und BZO-Bestimmungen sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Davon betroffen sind:

- Eintrag Sp2 im Plan Öffentliche Bauten und Anlagen 1:1000
- Richtplanteil zum Eintrag SP 2: „Erweiterung mit Sporthalle geplant“
- Bezeichnung von Erholungs- und Freihaltezonen im ganzen Gebiet „Hüssenbüel“
- Ziffer 10.4 BZO – Bereich mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet „Hüssenbüel“
- Ziffer 2.11 BZO – Antennenanlagen



Der Gemeinderat Hinwil hat sich bei der Revision der Richt- und Nutzungsplanung für ein etappiertes Vorgehen entschieden. Während in der ersten Phase im 2010 bereits verschiedene Themen behandelt werden konnten, beschränkt sich die zweite Phase der Revisionsarbeit auf die Aufhebung nicht mehr aktualisierter Bestandteile des Gesamtplans aus 1984, die Aktualisierung der kommunalen Richtplanung zu den Öffentlichen Bauten und Anlagen sowie auf die Einführung eines Kernzonenplans in Girenbad, kleinere Zonenplanänderungen und die punktuelle Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung.

Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Phase II) wurden die kommunalen Planungsinstrumente bereinigt und aktualisiert sowie an die neuen Anforderungen angepasst.

Durch die beantragten Änderungen der Bau- und Zonenordnung im Bereich der im 2009 festgesetzten Planungszone „Industrie“ wäre das verfolgte Ziel einer räumlich konkreten Abstimmung von Siedlung und Verkehr in sachgerechter Art und Weise erreicht worden. An der Gemeindeversammlung hat sich der Souverän dennoch für eine weitergehende Einschränkung verkehrsintensiver Nutzungen im Industriegebiet ausgesprochen. Diese zusätzliche Verschärfung wird aufgrund heute bereits bestehender Nutzungen als wenig zweckmässig jedoch als rechtmässig erachtet und ist demnach hinzunehmen. Die Festsetzungsdauer der Planungszone ist am 2. Februar 2014 abgelaufen.

Nebst der vorgenannten Änderung im Bereich der Industriezone, dem Verzicht auf eine Gebäudelängenbeschränkung in Wernetshausen und in Hadlikon hat die Gemeindeversammlung auch im Falle der Kernzonenplanung Girenbad Änderungen an der vom Gemeinderat beantragten Vorlage vorgenommen. Dies ist vorliegend insbesondere problematisch, als dass es sich bei der Änderung um die Einzonung eines rechtmässig erstellten Käseirekellers (unterirdisches Gebäude gemäss § 269 PBG) handelt, welche zwar grundsätzlich als zweckmässig, aber nach den Weisungen der Baudirektion an die Gemeinden in Sachen Kulturlandinitiative als nicht genehmigungsfähig beurteilt wird. Dieser Umstand wurde der Gemeinde bereits im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt, weshalb diese in der Vorlage für die Gemeindeversammlung auch von der Einzonung abgesehen hat. Beim betroffenen Gebiet handelt es sich um Landwirtschaftszone mit Böden der Nutzungseignungsklasse 6 (Fruchtfolgeflächen), welches heute landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Bis zum Beschluss der definitiven Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative sind Festlegungen im Zusammenhang mit der Einzonung in Girenbad ebenfalls von der Genehmigung einstweilen auszunehmen:

- Zonenplanänderung Girenbad
- Kernzonenplan Girenbad, beschränkt auf die Abgrenzung der Kernzone
- Waldabstandslinienplan Nr. 14 Girenbad Ost

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Phase II) ist vorbehältlich der von der Genehmigung einstweilen ausgenommenen Inhalte rechtmässig, zweckmässig und angemessen im Sinne von § 5 PBG.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Phase II), welche die Gemeindeversammlung Hinwil am 19. September 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Die von den beiden Rekursen betroffenen Richtplaneinträge, Zonenplanänderungen und BZO-Bestimmungen zum Gebiet „Hüssenbüel“ und zu den Antennenanlagen werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, nach Abschluss der Rechtsverfahren dem Amt für Raumentwicklung die entsprechenden Planungen zur Genehmigung zu beantragen.
- III. Die Einzonung Girenbad wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, nach Beschluss der definitiven Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative dem Amt für Raumentwicklung die Einzonung erneut zur Genehmigung zu beantragen.
- IV. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv I, II, III und IV gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Hinwil (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)
 - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: