



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-0719

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

Nr. 147/14

vom - 2. Dez. 2014

Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) – Genehmigung

Gemeinde Fehraltorf

- Massgebende
Unterlagen
- Bauordnung 2013 vom 2. September 2014 sowie Zonenplan 1:5'000; Kernzonenpläne „Dorf“, „Mesikon“, „Rüti“ und „Fabrik“ 1:1'000; Bericht zu den Einwendungen jeweils vom 9. September 2013
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. September 2013 (Fassung vom 3. November 2014).

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Fehraltorf setzte die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung am 9. September 2013 fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 5. November 2013 wurde gegen die Vorgehensweise an der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel eingelegt. Hingegen wendete sich ein gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erhobener Rekurs inhaltlich gegen die Ziffern 46 - 49 Bauordnung betreffend Mobilfunksendeanlagen. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. November 2013 waren keine weiteren Rekurseingänge zu verzeichnen. Mit Schreiben vom 6. Februar 2014 ersucht die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens (Wahrung des rechtlichen Gehörs) zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung wurde ein zweistufiges Genehmigungsverfahren festgelegt. Mit Verfügung der Baudirektion ARE/47/2014 vom 6. Mai 2014 wurde ein erster, vordringlicher Teil der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, namentlich betreffend die Gewerbe- und Industriezonen (Ziffern 22-25 sowie 52), zu welchem weder ein Rechtsmittelverfahren hängig war noch Genehmigungsvorbehalte bestanden, genehmigt. In einem zweiten Schritt konnten die im Schreiben der Baudirektion vom 21. Mai 2014 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte zu nicht rechtmässigen Bestandteilen der Vorlage ausgeräumt werden. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 2. September 2014 wurde die Vorlage gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung – für den Fall von Auflagen im Genehmigungsverfahren – geändert. Namentlich betrifft dies:

- Ziffer 8 Bauordnung – Festlegung einer maximal zulässigen Gesamthöhe in der Kernzone von 13 m.
- Ziffer 18 und 19 Bauordnung – Differenzierung Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil hinsichtlich der Beschränkung des Ausschlusses von Betrieben mit idealen Immissionen auf Wohnzonen ohne Gewerbeanteil.

Gegen diesen Änderungsbeschluss des Gemeinderats Fehraltorf wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 7. November 2014, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, kein Rechtsmittel eingelegt.



Am 20. August 2014 hat zudem das Baurekursgericht mit BRGE III Nr. 104/2014 eine Neufassung der rekursbetroffenen Ziffern 46 - 49 Bauordnung betreffend Mobilfunkseanlagen vorgenommen, wodurch auch die inhaltlich eng mit den vorgenannten Bestimmungen verbundene Regelung in Ziffer 21 Bauordnung obsolet wird. Dieser Entscheidung des Baurekursgerichts ist gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2014 in Rechtskraft erwachsen.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung werden die in weiten Teilen nicht mehr zeitgemässen Planungsinstrumente aus dem Jahr 1994, gestützt auf einen durch das seitens Gemeinderat eingesetzte Planungsforum erarbeiteten Problemerkatalog, ersetzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Um gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur in den Kernzonen zu schaffen, soll die Qualitätssicherung künftig verstärkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das neu installierte Baukollegium und den kommunalen Denkmalpfleger wahrgenommen werden. Daraufhin erfährt die Bau- und Zonenordnung eine Deregulierung in Bezug auf detaillierte Gestaltungsvorschriften.

Ein weiterer, gewichtiger Revisionsinhalt bildet der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer. Im Zuge dieser Änderung wird zugleich auf Bestimmungen über zulässige anrechenbare Geschosse verzichtet. Damit soll ein angemessener Beitrag an die haushälterische Bodennutzung geleistet werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die wichtigsten Interventionen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung sind:
Bauordnung 2013

- Neufestlegung der Zonenordnung sowie Einführung der Baumassenziffer
- Neufestlegung der Kernzonenvorschriften
- Bestimmungen zur Nutzweise in Wohnzonen
- Energetische Anforderungen bei Arealüberbauungen
- Bestimmungen zur Flachdachbegrünung und zur Umgebungsgestaltung
- Abstimmung der Abstellplatzvorschriften auf die kantonale Wegleitung
- Kaskadenregelung für Mobilfunkanlagen
- Anforderungen an Gestaltungspläne

Zonenplan

- Unterteilung der Kernzone in die Kernzonen A und B
- Aufhebung der Quartiererhaltungszonen Q1 und Q2
- Gestaltungsplanpflicht „Fabrik“

Kernzonenpläne

- Neufestlegung der Kernzonenpläne „Dorf“, „Mesikon“, „Rüti“ und „Fabrik“



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Februar 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Erkannte Genehmigungsvorbehalte wurden im Rahmen des Anhörungsverfahrens zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung durch den Änderungsbeschluss des Gemeinderats vom 2. September 2014 ausgeräumt.

C. Ergebnis

Die bereinigte Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss PBG-Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 28. Oktober 2013 findet das neue Recht im Zeitpunkt des Inkrafttretens (1. Juli 2014) auf hängige Verfahren Anwendung. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt erneut zu veröffentlichen und aufzulegen. Das Baurekursgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen und in diesem Zusammenhang die allfällige Rechtsbeständigkeit der bereits mit Rechtsmittelbelehrung publizierten Teile der Vorlage von Amtes wegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 9. September 2013 festgesetzt hat und aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren durch Beschluss des Gemeinderats vom 2. September 2014 geändert sowie in Sachen Mobilfunksendeanlagen vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 24. August 2014 neu gefasst wurde, wird mit Ausnahme der gemäss ARE 147/2014 vom 6. Mai 2014 bereits gewährleisteten Bestimmungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen
 - Dispositiv I samt Rechtsmittelbelehrung (Bauordnung) zu veröffentlichen und diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinderat Fehraltorf (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

