



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1991 / 15

vom 4. Februar 2016

Referenz-Nr.: ARE 15-1991

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung im Gebiet Buechenweg – Genehmigung

Gemeinde **Winkel**

- Massgebende - Änderung Zonenplan Mst. 1:1'000 vom 13. Oktober 2015
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Oktober 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Winkel setzte mit Beschluss vom 21. September 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet Buechenweg fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage zur Einzonung des Buechenwegs steht in Zusammenhang mit dem Teilquartierplanverfahren Buechenweg/Buechenstrasse. Dieser dient dazu die Baureife der Grundstücke unter Beachtung einer vollständigen baulichen Ausnützung zu schaffen. Damit verbunden sind ein Ausbau der Verkehrsanlagen entsprechend den Zugangsnormen sowie Anpassungen an Versorgungsanlagen. Der Buechenweg, der der Erschliessung der angrenzenden Zone dient, ist bisher nicht eingezont. Da die Erschliessung von Bauzonen über Bauzonen zu erfolgen hat, ist die Einzonung nun nachzuholen. Die Einzonung des bereits bestehenden Buechenwegs ist genehmigungsfähig. Es handelt sich um bereits versiegelte Fläche unmittelbar angrenzend an die Bauzone. Damit ist die Einzonung von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen. Der flächengleiche Abtausch von Bauzone zur Ermöglichung der notwendigen Kreuzungsstellen auf dem Buechenweg im Umfang von rund 36 m² ist ebenfalls genehmigungsfähig. Damit wird die Bauzone in der Summe nicht ausgeweitet. Auch diese Massnahme ist von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen, da es sich um Kleinstflächen zur besseren Nutzung der Bauzone handelt.

Allerdings ist durch den flächengleichen Abtausch zwar ein raumplanerischer Ausgleich erfolgt, nicht jedoch eine Kompensation der beanspruchten 36 m² Fruchtfolgeflächen, da die auszuzonende Fläche keine FFF-Qualität aufweist.

Der Verlust an Fruchtfolgeflächen ist grundsätzlich zu kompensieren (s. Merkblatt Baudirektion Kanton Zürich – Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen Oktober 2014, Ziffer 4.2). Der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen kann pro Ge-



meinde bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m² über mehrere Revisionen der Nutzungsplanung kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert wird. Die Finanzierung dafür ist im Rahmen der jeweils aktuellen Revision anteilmässig sicher zu stellen. Auf Grund der geringen Grösse der betroffenen Fläche bestätigt die Gemeinde Winkel, dass die Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgefleichen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² beträgt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. April 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet Buechenweg, die die Gemeindeversammlung Winkel mit Beschluss vom 21. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Winkel wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - 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 Winkel (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterstelle, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplanänderung im Gebiet Buechenweg, Rüti Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Winkel. Der Gemeinderat hat am 18.04.2016 beschlossen:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplanänderung im Gebiet Buechenweg, Rüti, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Winkel an der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 4. Februar 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Zonenplanänderung im Gebiet Buechenweg, Rüti, tritt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 18. April 2016 am 22. April 2016 in Kraft.

Gemeinderat Winkel

00151439