

VERFÜGUNG

vom 20. Juli 2012

Bassersdorf. Planungszone Untere Mühle - Verlängerung

Mit Verfügung ARV/100/2009 vom 27. Juli 2009 hat die Baudirektion für das Gebiet „Untere Mühle“ eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Die Publikation der Verfügung erfolgte am 7. August 2009. Mit Beschluss vom 19. Juni 2012 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf die Baudirektion, die Planungszone im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG um zwei Jahre zu verlängern.

Der Gemeinderat Bassersdorf begründet das Gesuch um Verlängerung der Planungszone damit, dass in den Jahren 2010 und 2011 mit den Grundeigentümern Gespräche geführt wurden zur weiteren Entwicklung. Dabei wurde festgelegt, dass ein privater Gestaltungsplan erstellt werden solle mit vorgängiger Klärung der Rahmenbedingungen betreffend den Hochwasserschutz, Gewässerraum, Erschliessung usw. Aufgrund von Provokationsbegehren hat der Gemeinderat die Festsetzungen als Schutzobjekte und die Inventarentlassungen beschlossen. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse werden derzeit die Schutzverträge mit den betroffenen Eigentümern erstellt. Für die Liegenschaft Untere Mühle 4 ist ein Entlassungsverfahren noch im Gang.

Am 30./31. März 2012 hat der Gemeinderat zudem das weitere Vorgehen betreffend den Hochwasserschutz in der Gemeinde Bassersdorf vorberaten. Auf dieser Grundlage werden in nächster Zeit mit dem AWEL Gespräche über die Auswirkungen des Hochwasserschutzes im Bereich der Unteren Mühle geführt.

Nach Abschluss der genannten Abklärungen können die Rahmenbedingungen für den privaten Gestaltungsplan erstellt werden. Aus diesem Grund beantragt die Gemeinde Bassersdorf die Verlängerung der Planungszone um zwei Jahre.

Wegen der vom Gemeinderat geschilderten Umstände ist ein Abschluss des Planungsverfahrens innerhalb der erstmaligen Frist der Planungszone, das heisst bis zum 7. August 2012 nicht möglich. Die Verlängerung der Planungszone erweist sich aus den dargelegten Gründen als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen diese Verlängerungsverfügung ist deshalb gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Auf Antrag des Gemeinderates Bassersdorf, gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Die mit Verfügung ARV/100/2009 vom 27. Juli 2009 festgesetzte Planungszone „Untere Mühle“ in Bassersdorf wird um zwei Jahre, das heisst bis längstens 7. August 2014, verlängert.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Rekursverfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird gemäss § 25 VRG die aufschiebende Wirkung entzogen.
- III. Dispositiv I und II werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf sowie an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 20. Juli 2012
121194/BLI/ZIM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 27. Juli 2009

Bassersdorf. Festsetzung der Planungszone „Untere Mühle“

Mit Beschluss vom 9. Juni 2009 (Eingang in der Baudirektion am 15. Juli 2009) ersucht der Gemeinderat Bassersdorf die Baudirektion, für das Gebiet „Untere Mühle“ eine Planungszone im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG).

Das Gebiet „Untere Mühle“ liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung teilweise in der Kernzone K (ES II) und teilweise in der Gewerbezone G (ES III). Die geltende Bau- und Zonenordnung lässt Entwicklungsmöglichkeiten zu, welche die bestehende Struktur und den Siedlungscharakter und somit die bestehenden Qualitäten des als schutzwürdig eingestuften Quartiers gefährden und für welche die Erschliessung ungenügend ist. Verschiedene bestehende Wohnhäuser sind in der Gewerbezone baurechtswidrig und können deshalb nur im Rahmen der Bestandesgarantie umgebaut und allenfalls erweitert werden. Es sollen planerische Massnahmen ergriffen werden, damit sich das Quartier massvoll weiterentwickeln kann und die schutzwürdige Struktur erhalten bleibt. Für die Regelung der Erschliessung und einer massvollen Entwicklung wird die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts- wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel- fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau- fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Auf Antrag des Gemeinderates Bassersdorf, gestützt auf § 346 PBG

verfügt die Baudirektion:

- I. Für das Gebiet „Untere Mühle“ wird gemäss Plan Mst. 1:1'000 vom 27. Juli 2009 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung an gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht im Gemeindehaus, Bau und Werke, Karl Hügin-Platz, 8303 Bassersdorf, und bei der Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden; allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- IV. Dispositiv Ziffer I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von fünf Plänen) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von drei Plänen).

Zürich, den 27. Juli 2009
090756/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

