



Baudirektion Kanton Zürich

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Nr. 0836 / 16

vom 7. Juni 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-0836

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Bäretswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan-Ausschnitt 1:5000 vom 13. Dezember 2006
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juni 2006
 - Protokoll der Gemeindeversammlung mit Hinweis zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 13. Dezember 2006

Sachverhalt

Festsetzun Die Gemeindeversammlung Bäretswil setzte mit Beschluss vom 13. Dezember 2006 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Januar 2007, die durch die Gemeinde Bäretswil eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Mai 2016 ersucht die Gemeinde Bäretswil nach fast zehn Jahren um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Zwei innerhalb des Siedlungsgebiets befindliche Zonenabschnitte für öffentliche Bauten werden nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt und sollen in eine Wohnzone überführt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Die Revisionsunterlagen aus dem Jahr 2006 weisen zwar nicht die heute übliche resp. geforderte Qualität auf, sind aber für die Genehmigung im vorliegenden Fall ausreichend. In diesem Zusammenhang zu erwähnen sind der Zonenplan-Ausschnitt, welcher nicht der Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen entspricht, und der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, welcher bloss aus einer Seite besteht und keine Auskunft über das Mitwirkungsverfahren macht. Dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 kann jedoch entnommen werden, dass keine Einwendungen zur Planungsvorlage aus der Bevölkerung eingegangen sind.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Die Änderungen des Zonenplans umfassen Umzonungen im Gebiet Sunneberg (Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W2/35) und im Gebiet Brunau (Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W2/45).

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Im Gebiet Sunneberg befand sich ursprünglich ein Kindergarten, welcher bis zum Bezug des zwischenzeitlich erstellten Kindergartens beim Schulhaus Adetswil benötigt worden ist. Heute befinden sich innerhalb des zur Umzonung vorgesehenen Perimeters keine öffentlichen Nutzungen mehr.</p> <p>Im Gebiet Brunau wurde in Vergangenheit ein Versammlungslokal der Chrischona-gemeinde Bauma-Adetswil betrieben. Mittlerweile befindet sich das Versammlungslokal in Bauma und der Bedarf an einer öffentlichen Nutzung im betreffenden Zonenabschnitt ist nicht mehr gegeben.</p>
Verzögerung des Genehmigungsantrags	<p>Die beiden zur Umzonung vorgesehenen Gebiete wurden gemäss dem Schreiben der Gemeinde Bäretswil vom 3. Mai 2016 gemäss der beantragten Zonenplanänderung mittlerweile vollständig mit Wohnhäusern überbaut. Es gilt festzuhalten, dass die entsprechenden Baubewilligungen aufgrund des aus unerfindlichen Gründen nicht erfolgten Genehmigungsantrags nicht hätten erteilt werden dürfen. Da die damalige kantonale Vorprüfung zur Teilrevision des Zonenplans ergeben hat, dass dem Vorhaben keine Hindernisse entgegen stehen und in Anbetracht, dass ein Rückbau der Gebäude aufgrund eines Grundlagenirrtums unverhältnismässig erscheint, kann die Genehmigung auch nach fast 10 Jahren erteilt werden.</p>
Ergebnis der Vorprüfung	<p>Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. September 2006 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.</p>

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 89 a PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Bäretswil mit Beschluss vom 13. Dezember 2006 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Bäretswil (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)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Ch. Zimmermann



ORTSPLANUNG

Zonenplan 1 : 5000

Änderungen:

Sunneberg

Brunau

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

H.P. Hulliger

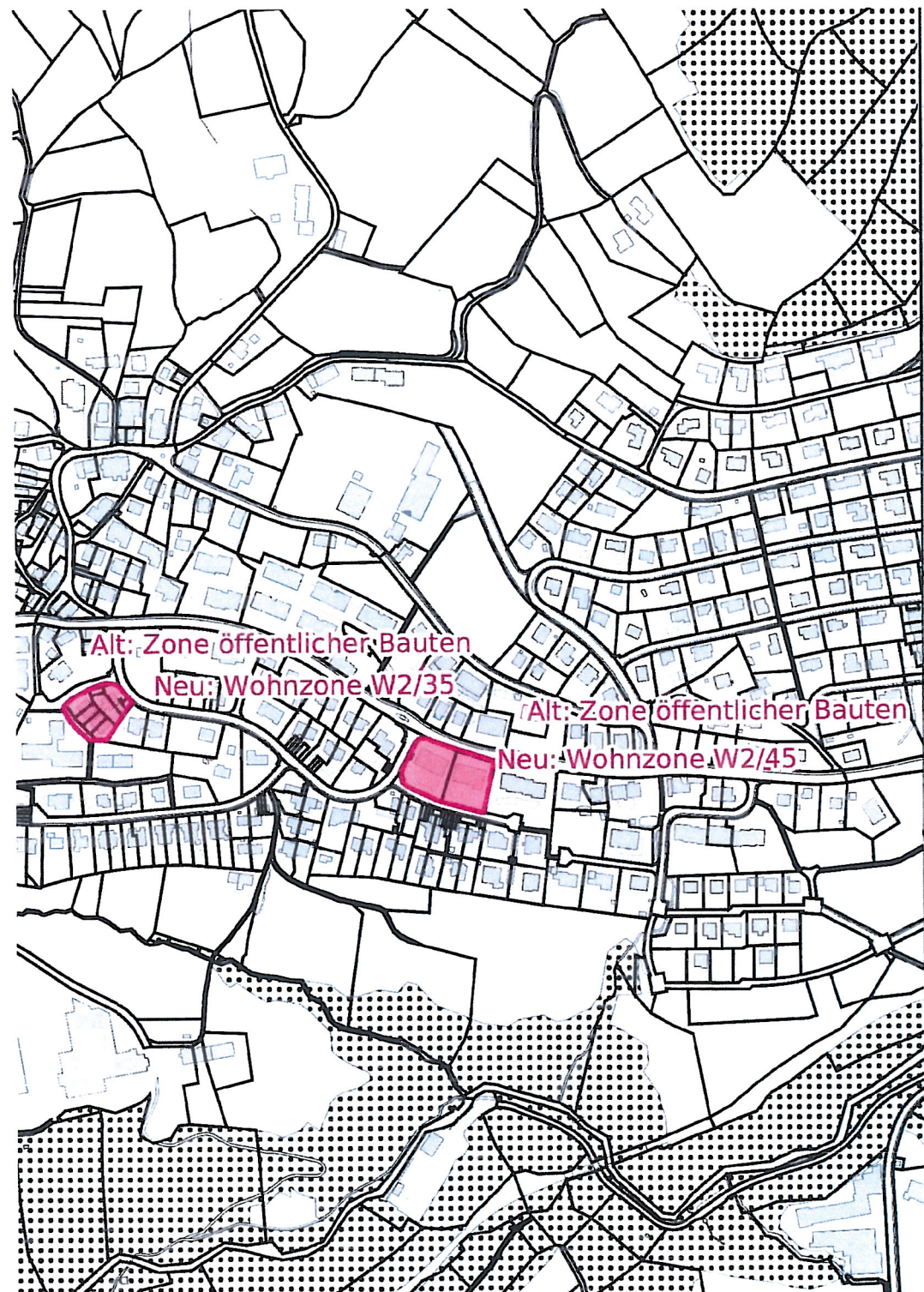
Der Schreiber:

F. Wanner

Von der Baudirektion

genehmigt am: **-7. Juni 2016** / *BDV Nr. 0836/16*

Für die Baudirektion:



Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung

1. Einleitung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von 1992 löste in Bäretswil eine umfassende Planungsrunde aus, die 1994 abgeschlossen werden konnte. Bauordnung und Zonenplan wurden, soweit erforderlich, den neuen Gegebenheiten angepasst.

1997 wurde eine kleine Teilrevision durchgeführt, um anstehende baurechtliche Probleme korrekt zu lösen.

2. Umzonung Sunneberg

Der Kindergarten im Sunneberg, wird nur noch bis zum Bezug des neu zu erstellenden Kindergarten beim Schulhaus Adetswil benötigt. Die nicht mehr benötigte Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten will die Politische Gemeinde Bäretswil verkaufen. Gemäss PBG (§ 60 Abs. 1) können nur Grundstücke in diese Zone eingeteilt werden, die von ihren Eigentümern für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Die Parzellen Kat.Nr. 5871 und 5872 sind daher der angrenzenden Wohnzone W2/35 zuzuschlagen.

Der Wohnzone W2/35 ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

3. Umzonung Brunau

Das Versammlungslokal Brunau der Chrischonagemeinde Bauma - Adetswil wird nur noch bis zum Bezug des neu zu erstellenden Versammlungslokal in Bauma benötigt. Die nicht mehr benötigte Parzelle, Kat.-Nr. 6428, in der Zone für öffentliche Bauten will die Pilgermission St. Chrischona mit Sitz in Bettingen, St. Chrischona, Basel, verkaufen. Gemäss PBG (§ 60 Abs. 1) können nur Grundstücke in diese Zone eingeteilt werden, die von ihren Eigentümern für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Die Parzellen Kat.-Nr. 5871 und 5872 sind daher der angrenzenden Wohnzone W2/45 zuzuschlagen.

Der Wohnzone W2/35 ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Bauamt Bäretswil; 20. Juni 2006 ph

Gemeindeamt Bäretswil

Der Präsident:

Der Schriftführer:

M. Weer

M. Weer