



Referenz-Nr.: ARE 15-1616

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Grüningen**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan 1:5000 vom 29. Februar 2016
 - Kernzonenplan Stedtli 1:1000 vom 27. März 2015
 - Kernzonenplan Büel 1:1000 vom 27. März 2015
 - Waldabstandslinienplan Büel 1:500 vom 27. März 2015
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 27. März 2015
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 29. Februar 2016
 - Bericht zu den Einwendungen vom 27. März 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Grüningen setzte mit Beschluss vom 27. März 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. August 2015, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel hinsichtlich Stimmrechtsbeschwerde eingelegt. Mit Schreiben vom 24. August 2015 ersucht die Gemeinde Grüningen um Genehmigung der Vorlage.

Aufgrund von Genehmigungsvorbehalten seitens der Baudirektion liess der Gemeinderat die Vorlage in einzelnen Bestandteilen überarbeiten und stimmte der Vorlage in Ausübung der Kompetenzdelegation am 31. März 2016 zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 9. Juni 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel hinsichtlich Stimmrechtsbeschwerde eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Mai 2016 ersucht die Gemeinde Grüningen erneut um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll die bestehende Fassung aus dem Jahr 1998 (inkl. zwischenzeitlich vorgenommenen Teilrevisionen) gesamthaft überarbeitet werden. Wichtige Ziele nebst einer generellen Aktualisierung der Planungsinstrumente sind insbesondere die Sicherung der Wohnqualität in Grüningen, die Erhaltung der Strukturen in den Weilern und jenen in Kernzonen, die Bewahrung des Dorfbilds, die nachhaltige Energienutzung sowie die Überprüfung der Bauordnungsbestimmungen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit den neuen Kernzonenplänen für das Stedtli und den Weiler Büel werden die grundeigentümerverbindlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung in den historischen Ortskernen von Grüningen geschaffen. Die Gemeinde hat die Thematik der inneren Verdichtung aufgegriffen und in der Folge neue Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung getroffen, welche dabei helfen, den Ausbaugrad in den kommenden Jahren zu steigern. Durch die Ausscheidung von neuen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für die Schulraumplanung (Gebiet In der Gass) und das Alterswohnen (Gebiet Niederwis). Durch den Abtausch von Reservazonen wird der Zonenplan in Bezug auf den am 24. April 2015 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan abgeglichen. Das Gewerbe erhält mit einer massvollen Steigerung der Baumassenziffer in der Gewerbezone sowie einer Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe einen Entwicklungsspielraum. Durch die vorliegende Teilrevision konnte die Nutzungsplanung insgesamt auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist durch folgende Festlegungen geprägt:

- Neu ausgeschiedene Einordnungsanforderungen tragen dazu bei, dass die Forderung nach Qualität innerhalb der Kernzonen mehr Gewicht erhält.
- Durch die Lockerung des Strassenabstands soll mehr Spielraum für die Anordnung der Bauten innerhalb der Kernzonen entstehen.
- Mit den neuen Kernzonenplänen werden besondere Aussenräume, Brunnen, markante Bäume, Hauptfirstrichtungen, Fassadenlinien, private Freiräume und die Stellung von wichtigen Bauten und Anlagen festgelegt.
- Neu sind bei besonders guten Projekten Dachflächen-Lichtbänder innerhalb der Kernzonen sowie auch Erleichterungen bei der Dach-, Fassaden und Umgebungsgestaltung zulässig.
- Mit einer Vorschrift zur Mindestausnützung in Wohnzonen wird sichergestellt, dass bei Neubauten der vorhandene bauliche Spielraum besser ausgenützt wird.
- Bisläng waren Arealüberbauungen in Grüningen nicht zulässig, was sich neu geändert hat, indem insbesondere ökologische Anreize zu einer Erhöhung der Ausnützungsziffer führen.
- In der Gewerbezone wurde die Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angehoben sowie die Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m erhöht.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit den Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 10. September 2013 und vom 17. Juli 2014 sowie in der Fragenbeantwortung vom 15. Mai 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Nicht genehmigungsfähige
Bestandteile

Im Zuge der am 24. August 2015 von der Gemeinde beantragten Genehmigung wurde festgestellt, dass die Revisionsvorlage nicht in allen Teilen genehmigungsfähig war. Die nicht genehmigungsfähigen Sachverhalte im Zonenplan wurden der Gemeinde mit Schreiben der Baudirektion vom 2. November 2015 zusammen mit dem Entwurf der Verfügung zur teilweisen Nichtgenehmigung wie folgt eröffnet:

- Der private Gestaltungsplan Tennisanlage Werkstrasse (RRB Nr. 1094/1987) umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1771 sowie Teile der benachbarten Grundstücke Kat.-

Nrn. 1738, 1742, 1743 und 1772. Diese Flächen sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB 2033/1998) der Reservezone zugewiesen und mit dem privaten Gestaltungsplan Tennisanlage Werkstrasse belegt. Die Reservezone wurde 1984 (RRB Nr. 266/1984) ausgeschieden. Eine Anpassung der Grundnutzung durch Einzonung hat in diesem Bereich seither nicht stattgefunden. Durch die Darstellung im rechtskräftigen Zonenplan (hellblaue Fläche für Gestaltungsplangebiete) wurde fälschlicherweise angenommen, dass die besagten Flächen in der Gewerbezone liegen. Von diesem Umstand hatte die Gemeindeversammlung keine Kenntnis und konnte dazu ihren Willen bei den Abstimmungen nicht bekunden.

- Der private Gestaltungsplan VZO (RRB Nr. 3817/1988) umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1303. Dieses ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 2033/1998) der Wohnzone W3 mit Gewerbeerleichterung zugewiesen (überdeckt durch die hellblaue Fläche „Gestaltungsplangebiet“). Letztere wurde ursprünglich 1984 (RRB Nr. 266/1984) ausgeschieden. In Analogie zum vorerwähnten Fall wurde auch hier fälschlicherweise eine Gewerbezone in Unkenntnis der bisherigen Grundnutzung festgelegt.
- Der private Gestaltungsplan Chalberweidli (RRB Nr. 3060/1989) umfasst zahlreiche Grundstücke, welche gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 2033/1998) der Gewerbezone und der Wohnzone W2 zugewiesen sind (überdeckt durch die hellblaue Fläche „Gestaltungsplangebiet“). Die genaue Zonenabgrenzung ist im Zonenplan von 1984 (RRB Nr. 266/1984) ersichtlich. Auch hier wurde eine von der Gemeindeversammlung eine nicht beabsichtigte Umzonung von bisher Gewerbezone in die Wohnzone W2 vorgenommen.
- Die neu zur Einzonung vorgesehene Fläche ausgangs Binzikon Richtung Oetwil am See umfasst entweder vollständig oder teilweise die Grundstücke Kat.-Nrn. 571, 2428, 2429 und 2432. Die bislang in der Landwirtschaftszone liegenden Flächen sind durch altrechtlich erstellte Bauten bereits weitgehend überbaut worden. Durch einen Teil der Grundstücke verläuft eine Hochspannungs-Freileitung. Innerhalb der NIS-Korridore um bestehende Hochspannungs-Freileitungen dürfen gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Die vorgesehene Einzonung kann daher nicht genehmigt werden, insbesondere da es sich um OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung, u.a. Wohnen) handelt. Es ist im Weiteren festzuhalten, dass sich der Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht zu dieser Einzonung äussern konnte.

Anpassung der Genehmigungsvorlage

Der Gemeinderat hat den Zonenplan und den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV in Ausübung der von der Gemeindeversammlung eingeräumten Kompetenzdelegation überarbeitet und hat den Änderungen mit Beschluss vom 31. März 2016 zugestimmt.

Kernzonenplan Büel

Im Vorprüfungsbericht vom 10. September 2013 wurde festgehalten, dass die Erweiterung der Kernzone K2 im Weiler Büel im Ausmass der privaten Vorgärten nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative steht und zur besseren Nutzung der zum Weiler gehörenden privaten Vorgärten beiträgt. Im Rahmen einer neu vorzunehmenden Beurteilung wären die Voraussetzungen für eine Genehmigung dieser Einzonung unter dem Aspekt Kulturlandinitiative heute wohl nicht mehr gegeben. Trotzdem wird die Einzonung genehmigt, nicht zuletzt auch deshalb, weil damit aufgrund der fehlenden Ausnützungsberechtigung der Flächen kein weiteres Siedlungswachstum im Weiler Büel ermöglicht wird.

Waldabstandslinienplan
Büel

Im Vorprüfungsbericht vom 17. Juli 2014 wurde betreffend den Waldabstandslinienplan Büel angemerkt, dass bereits ein Plan mit der Nummer 10 besteht (Übersichtsplan zu den Waldabstandslinienpläne 1 bis 7). Der Waldabstandslinienplan Büel weist noch immer die Nummer 10 auf. Die Nummerierung wird vom Amt für Raumentwicklung korrigiert (neu Nr. 8). Es handelt sich um einen Kanzleifehler.

Einzonung Weilerzone
Bächelsrüti

Der vorgenommenen Arrondierung in der Weilerzone von Bächelsrüti (Einzonung eines bestehenden Gebäudes) wurde bereits im Vorprüfungsbericht vom 10. September 2013 zugestimmt. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative handelt es sich um eine Kombination von Kleinstflächen, welche zur Optimierung der bestehenden Nutzung dienen und bereits versiegelte (bebaute) Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen angrenzen.

Weitere Hinweise

In Abstimmung auf die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Grüningen aus dem Jahr 1984 neu festgesetzt. Im Umfeld des Stedtli besteht dabei ein erhöhter Koordinationsbedarf. Südlich des Stedtli ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 2033/1998) eine regionale Freihaltezone als informativer Bestandteil abgebildet. Im bisherigen Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen fehlt jedoch eine solche Festlegung. Letzterer wird nun insbesondere in Bezug auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans (Freihaltegebiet) und des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (wichtige Freiräume) überarbeitet, indem rund um das Stedtli bis hin zum Weiler Büel eine kantonale Freihaltezone ausgeschieden wird. Die Gemeinde Grüningen wurde eingeladen, die kommunale Freihaltezone nördlich des Stedtli formell zugunsten einer kantonalen Freihaltezone aufzuheben und die informativen Festlegungen im Zonenplan zur übergeordneten Zonierung im Umfeld des Stedtli entsprechend anzupassen. Diesen Akt hat der Gemeinderat in Ausübung der Kompetenzdelegation vollzogen. Am Zonentyp (Freihaltezone) selbst ändert sich nichts.

Im Regierungsratsbeschluss (RRB Nr. 2033/1998) zur Genehmigung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung 1998 wurde angemerkt, dass eine Waldabstandslinie im Bereich der Erholungszone „Botanischer Garten“ (beschränkte Bauzone) festzulegen ist. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist diese Pendezenz nicht erledigt worden, weshalb die Gemeinde erneut eingeladen wird, für das betreffende Gebiet bei der nächstmöglichen Gelegenheit einen Waldabstandslinienplan festzusetzen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann teilweise 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, die die Gemeindeversammlung Grüningen mit Beschluss vom 27. März 2015 festgesetzt und die der Gemeinderat im Rahmen der Kompetenzdelegation am 31. März 2016 teilweise angepasst hat, wird genehmigt.



- II. Es wird festgestellt, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. März 2015 betreffend die Zonenplanänderungen in den Bereichen der privaten Gestaltungspläne Tennisanlage Werkstrasse, VZO und Chalberweidli nichtig ist.
- III. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie die kommunalen Beschlüsse 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
- IV. Mitteilung an
- Gemeinde Grüningen (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)
 - Corrodi Geomatik AG, Haldenstrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle)
 - Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Planungsbüro)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

Grünigen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 13.07.2016 verfügt:
Die von der Gemeindeversammlung am 27. März 2015 festgesetzten Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit den im Genehmigungsverfahren unter Anwendung der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat am 31. März 2016 beschlossenen Anpassungen wird genehmigt. Die Publikation erfolgte am 22. Juli 2016. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. September 2016 ist dagegen kein Rechtsmittel ergriffen worden, womit die Genehmigung in Rechtskraft erwächst. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Grünigen tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft.
Gemeinderat Grünigen

00169617