



Referenz-Nr.: ARE 16-1925

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilgenehmigung

Gemeinde **Greifensee**

- Massgebende
Unterlagen
- Teilausschnitt aus dem Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 16. Dezember 2015
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 16. Dezember 2015
 - Pläne und Vorschriften in elektronischer Form

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Greifensee setzte mit Beschluss vom 27. November 2013 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 9. Januar 2014 sowie des Baurekursgerichts vom 2. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Verfügung BDV Nr. 106/14 teilgenehmigte die Baudirektion die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vorbehaltlich der Umzonung der Reserverzone Ocht in die Erholungszone (E4) Ocht. Gestützt auf die Kulturlandinitiative und die bei der Teilgenehmigung geltenden Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) musste die vorgenannte Umzonung einstweilen von der Genehmigung ausgeschlossen werden, bis der vom Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan vorliegt. Diese Voraussetzung ist seit dem 18. September 2015 erfüllt. Am 5. Dezember 2016 hat der Gemeinderat Greifensee beschlossen, die ausgenommene Umzonung im Gebiet Ocht bei der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Aufgrund der Teilgenehmigung ist das Gebiet Ocht nach wie vor der Reservezone zugewiesen. Das Gebiet soll nun der Erholungszone E4 Ocht (Familiengärten und Allmend) zugewiesen werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Im Zonenplan wird das Gebiet Ocht der Erholungszone (E4) Ocht zugewiesen. In der Bauordnung werden im Art. 40 Abs. 1 und 4 die Hinweise zur Fussnote gestrichen, wonach gemäss der Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 106/14 die Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone E4 Ocht infolge der Übergangsbestimmungen RPG einstweilen von der Genehmigung ausgenommen ist.



Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet festgelegt. Der Boden wird der Nutzungsseignungsklasse 1-5 zugeordnet. Da die im Gebiet vorhandenen Fruchtfolgeflächen weiterhin dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen sind, bleiben sie auch nach der Umzonung Fruchtfolgeflächen. Eine etwaige Kompensation von verlustigen Fruchtfolgeflächen (aufgrund baulicher Eingriffe in die Böden) müsste spätestens im Baubewilligungsverfahren unter Beizug des Kantons erfolgen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 13. August 2013 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).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Ocht, die die Gemeindeversammlung Greifensee mit Beschluss vom 27. November 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Greifensee wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Greifensee (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

VERSENDET AM 21. FEB. 2017



Kanton Zürich
Gemeinde Greifensee

Amt für Raumentwicklung

Teilrevision Zonenplan «Erholungszone Ocht»

16. Dezember 2015
Zonenplan 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 27. November 2013

Für die Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin

M. Keller

Der Gemeindegeschreiber

R. Sibler

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

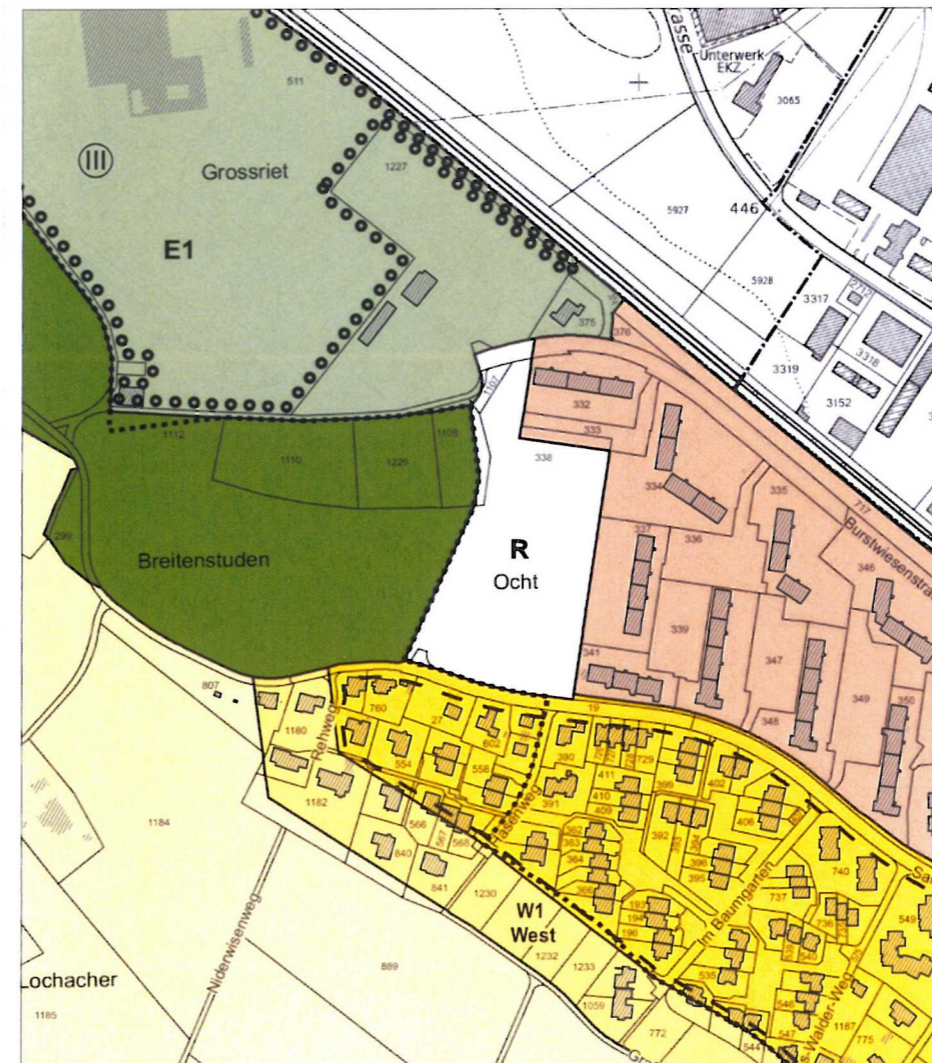
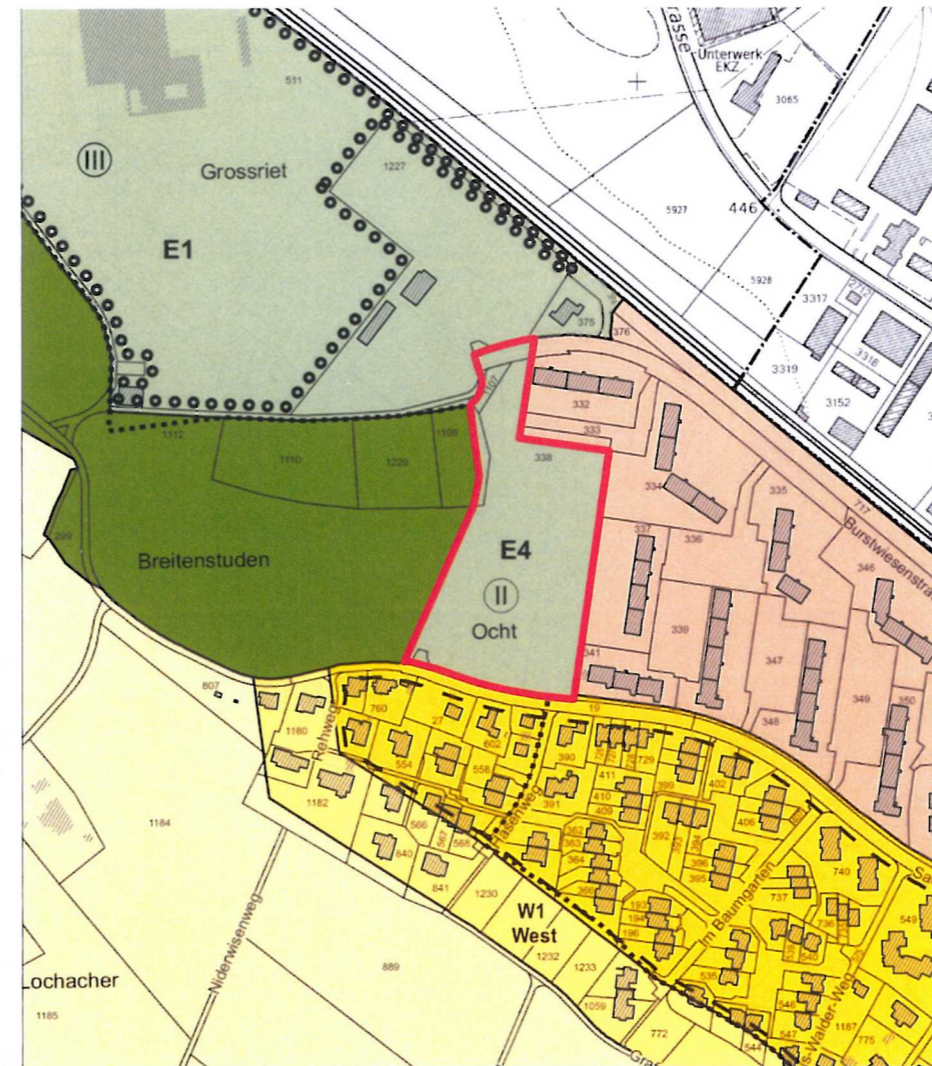
21. Feb. 2017

BDV Nr. 1925/16

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
OBERE ZÄUNE 12 CH - 8001 ZÜRICH
TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81

Dokument: 30200_05A_151216_ZP_Aenderung.vwx
Layout-Ebene: 7 [Teilzonenplan]
Grundlage: 30200_29A_151125_Grundlage.vwx



Umzonung

Genehmigungsinhalt
(geänderter Zonenplan)

Erholungszone, E4 "Ocht" ES *

Orientierender Inhalt

Perimeter Umzonung (17'485.7 m²)

Rechtskräftiger Zonenplan

(vom 27. November 2013, BDV Nr. ARE/106/2014)

Kantonale Zonen

Landwirtschaftszone

Kommunale Zonen

Quartiererhaltungszone, QEZ ES II

1-geschossige Wohnzone, W1 ES II

2-geschossige Wohnzone, W2 ES II

Erholungszone, E *

Reservezone

Wald

Gestaltungsplan

Perimeter Schutzverordnung Greifensee

Informelle Inhalte

Schrägdachpflicht

* Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

0 50 100 200 250 Meter



2.6 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 39
Massvorschriften Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

2.7 Erholungszonen

Art. 40
Nutzweise ¹ Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck
E1 Freizeit- und Sportzentrum	Hallen- und Freilandsportarten
E2 Awandel	Friedhof
E3 Garnhänki-Wiese	Spielwiese ohne feste Bauten
E4 Ocht	Familiengärten und Allmend

² Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

⁴ In der Zone E4 sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, bis zu einer grössten Höhe von 2.0 m und einer maximalen Grundfläche von 4.0 m² zulässig. Arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

3. Weitere Bestimmungen

Art. 41
Aussenantennen ¹ Im Geltungsbereich der Schutzverordnung Greifensee ist die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen nicht gestattet, sofern gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

² In den übrigen Gebieten haben sich Aussenantennen hinsichtlich ihrer Erscheinung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Mobilfunkantennen ³ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Gewerbezone, in der Erholungszone E1 «Freizeit- und Sportzentrum» und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

* Hinweis: Gemäss Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich 106/14 vom 16. September 2014 wurde die Umzonung der Reservezone Ocht in die Erholungszone E4 Ocht infolge Übergangsbestimmungen RPG einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Teilgenehmigung Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Greifensee. Die Baudirektion hat am 21.02.2017 verfügt:

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Ocht wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Greifensee an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2013 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 21. Februar 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. April 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Ocht tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Greifensee

00193013