



Referenz-Nr.: ARE 21-0594

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer RNP, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/4

Verlängerung Planungszone «Ametsberg» - Festsetzung

Gemeinde **Gossau**

- Massgebende
Unterlagen
- Planungszone Hang Ametsberg, Gossau-Dorf; Verlängerung der Planungszone, Grundstück Kat.-Nr. 207; Antrag an die Baudirektion vom 4. April 2021
 - Verlängerung Planungszone Hang Ametsberg (Teilfläche), Situation 1:1'000 vom 12. März 2021

Sachverhalt

Antrag Der Gemeinderat Gossau beschloss am 14. April 2021 für das Gebiet «Ametsberg» einen Antrag für die Verlängerung der bestehenden Planungszone für die Dauer von weiteren zwei Jahren. Die rechtskräftige Planungszone wurde mit Verfügung Nr. 0613/18 vom 11. Juni 2018 durch die Baudirektion festgesetzt. Mit Schreiben vom 6. Mai 2021 reichte die Gemeinde Gossau bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren für die Verlängerung der Teilfläche Grundstück Kat.-Nr. 207 ein.

Anlass und Begründung
der Planungszone Mit der Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Ametsberg» wird die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung, u.a. für die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung, gewonnen. Bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen bzw. diese negativ präjudizieren, werden gestützt auf § 346 PBG für diesen Zeitraum unterbunden. Ohne Planungszone besteht das Risiko, dass Baugesuche, die nicht den genannten Stossrichtungen entsprechen, bewilligt werden müssen.

Die Gemeinde beabsichtigt das Gebiet «Ametsberg» von der Bauzone in eine kommunale Freihaltezone auszunutzen. Während der Geltungszeit der bestehenden Planungszone konnte für das Grundstück Kat.-Nr. 3105 die zukünftige Auszonung vereinbart und grundbuchamtlich gesichert werden. Daher soll die Planungszone nur auf jener Teilfläche (Parzelle Kat. Nr. 207) verlängert werden, wo Klärungsbedarf bezüglich der Zonenabgrenzung besteht und noch kein verbindliches Einverständnis für die Umzonung vorliegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Der unüberbaute Teil des Ametsbergs bildet ein markantes Landschaftselement im Siedlungsgebiet von Gossau, welches zu dessen Strukturierung beiträgt. Der ehemalige Rebhang ist aus Sicht der Gemeinde ein wichtiger Zeitzeuge für die vergangene Weinbaukultur. Dies wird bezeugt durch das ehemalige Rebbauernhaus (Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Gossau ZH, Inventar-Nr. F002) und der Windschutzmauer, welche einst die Rebkulturen schützte. Der Gemeinderat beabsichtigt diesen für das Ortsbild wichtigen Hang von Bauten freizuhalten. Der Ametsberg liegt heute in der Wohnzone W1.7 und der besagte Teil soll der Freihaltezone zugeführt werden. Die notwendige Teilrevision für die Umzonung wurde durch den Gemeinderat veranlasst.

Während die Umzonung für das Grundstück Kat.-Nr. 3015 vereinbart und gesichert werden konnte, sind für das Grundstück Kat.-Nr. 207 noch weitere Abklärungen notwendig. Unter anderem verläuft auf Grundstück Kat.-Nr. 207 das eingedolte Fliessgewässer Nr. 3.2 (Laufenbach) und die Gemeinde bereitet momentan die Ausscheidung der Gewässerräume vor. Insbesondere ist zu klären, ob eine Erschliessung von Grundstück Kat.-Nr. 207 als Voraussetzung für die Baureife mit den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar gelöst werden kann. Zudem wird die genaue Zonenabgrenzung hinsichtlich der Aussenraumqualitäten des inventarisierten Rebbauernhaus überprüft und momentan durch die Ortsbildkommission der Gemeinde Gossau erörtert.

Mit einer Verlängerung der Planungszone auf Grundstück Kat.-Nr. 207 können die offenen Punkte geklärt und eine zweckmässige Abgrenzung der beabsichtigten Freihaltezone bestimmt werden.

C. Ergebnis

Die Verlängerung der Planungszone auf Grundstück Kat.-Nr. 207 um weitere zwei Jahre ist in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Freihaltung des Hanges «Ametsberg» geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar dargelegt.

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann festgesetzt werden.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam 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 die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im kommunalen Publikationsorgan (§ 6 Abs. 1 lit. PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet «Ametsberg» in Gossau wird eine Verlängerung der Planungszone über Teile des Grundstücks Kat-Nr. 207, gemäss Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 12. März 2021, für die Dauer von weiteren zwei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit den massgebenden Unterlagen ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Gossau, Berg-hofstrasse 4, 8625 Gossau sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsicht offen.

Hinweis

Aufgrund der besonderen Lage gemäss Epidemien-gesetz ist der Publikumsver-kehr in der kantonalen Verwaltung weiterhin eingeschränkt. In Ergänzung zur per-sönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) besteht die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Un-terlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elekt-ronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

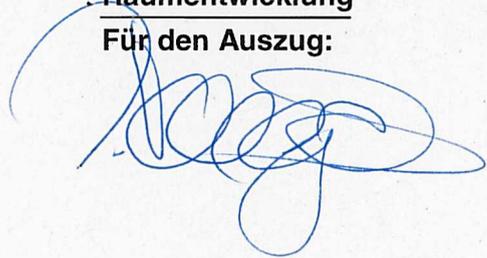
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Re-kurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-dung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeich-nen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie mög-lich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im übli-chen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Gossau den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 14. April 2021 / Situationsplan vom 12. März 2021) aufzulegen.
- V. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 14. April 2021 / Situationsplan vom 12. März 2021) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Gossau, Gemeinderat, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau (unter Beilage von drei Plänen)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von zwei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 7. JUNI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Verlängerung Planungszone Hang Ametsberg (Teilfläche)

Plan 1:1'000

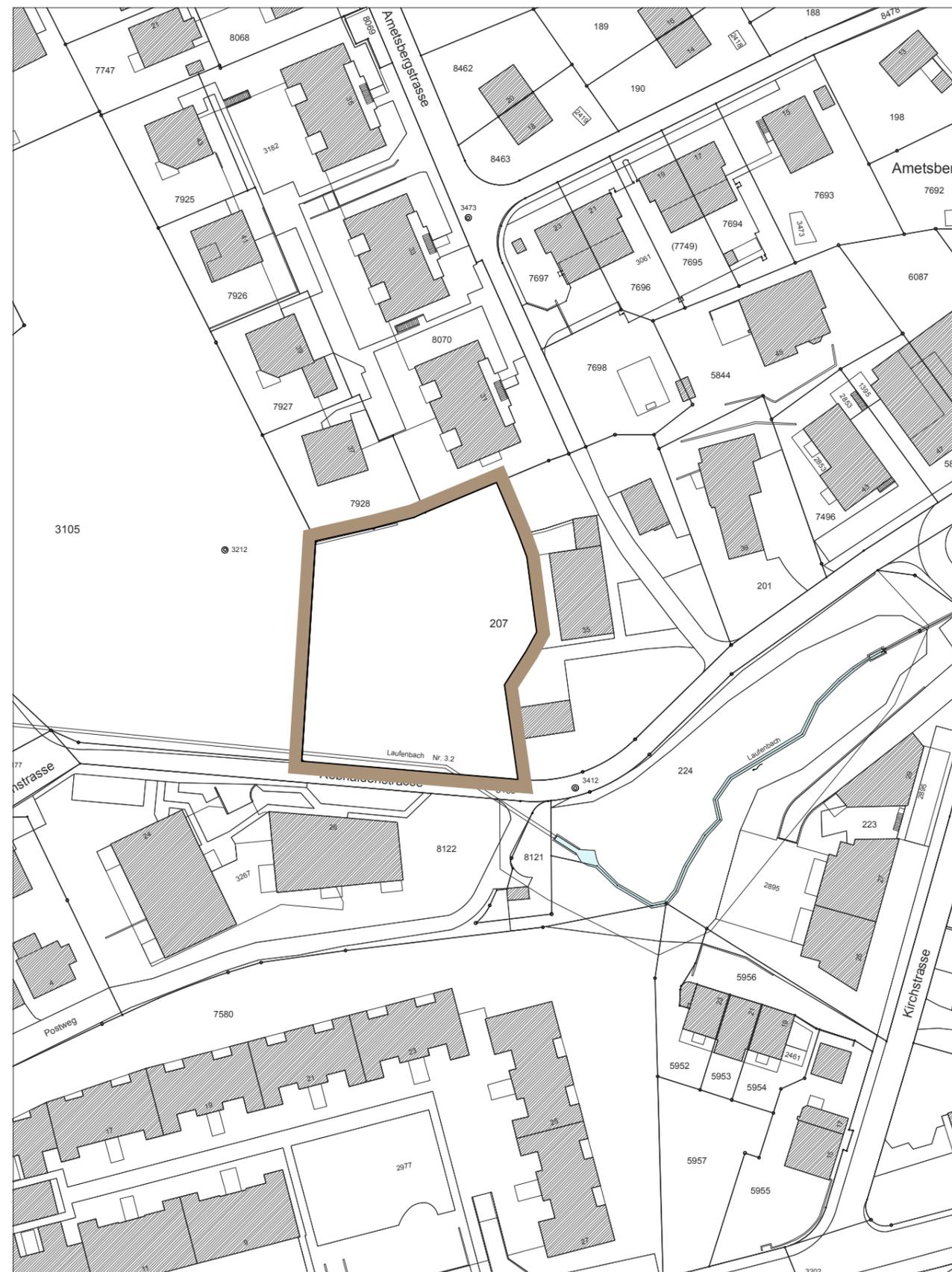
12. März 2021

Von der Baudirektion
festgesetzt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....





Referenz-Nr.: ARE 18-0613

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

Planungszone Hang Ametsberg – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Gossau**

- Massgebende - Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Gossau, Sitzung vom 11. April 2018
Unterlagen - Plan mit Perimeter der Planungszone Mst. 1:1000 vom 20. März 2018

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 11. April 2018 ersucht der Gemeinderat Gossau die Baudirektion eine Planungszone für das Gebiet Hang Ametsberg (Zone W1.7) im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Begründung Der Ametsberg liegt zentral in Gossau-Dorf und ist weitgehend überbaut. Lediglich der Süd- bzw. Südwesthang ist noch unüberbaut. Dieser ungefähr 20 m hohe Steilhang strukturiert das Siedlungsgebiet und wird als markantes Landschaftselement wahrgenommen. Der Hang ist ein wichtiger Zeitzeuge für die vergangene Kultur des Rebbaus in Gossau. Am Rande des Hanges befindet sich das inventarisierte, ehemalige Rebbauernhaus, welches im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Gossau (Inventar-Nr. F002) geführt wird. Oberhalb des Hanges steht eine Windschutzmauer, welche die Reben vor Bise schützte.

Der Gemeinderat beabsichtigt, diesen für das Ortsbild wichtigen Hang von Bauten freizuhalten. Der Hang liegt heute in der Wohnzone W1.7. Er soll künftig teilweise der Freihaltezone F zugewiesen werden. Es besteht zurzeit das Risiko, dass Baugesuche eingereicht und bewilligt werden müssen, die der geplanten Auszonung in die Freihaltezone widersprechen. In den kommenden Jahren soll eine Planungsvorlage für die Auszonung ausgearbeitet und die Entschädigungsfragen im Zusammenhang mit dem vom Kantonsrat noch festzusetzenden Mehrwertausgleichsgesetz geregelt werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Perimeter der Planungszone umfasst gemäss dem Plan 1:1000 vom 20. März 2018 das Grundstück Kat.-Nr. 3105 und den westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 207.

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 sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kan-

ton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Die vom Gemeinderat dargelegte Planungsabsicht ist nachvollziehbar und das Planungsbedürfnis nachgewiesen. Der Perimeter der Planungszone ist ebenfalls nachvollziehbar begründet. Die Planungszone ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich und verhältnismässig. Planungszonen dürfen für höchstens drei Jahre festgesetzt werden. Soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (§ 346 Abs. 3 PBG). Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht ist eine Dauer von drei Jahren angemessen.

C. Ergebnis

Der Festsetzung der Planungszone für die Dauer von drei Jahren steht nichts entgegen. Sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Verfügung der Verlängerung der Planungszone ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Publikation erfolgt durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie im Zürcher Oberländer (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Auf Antrag der Gemeinde Gossau verfügt die Baudirektion:

- I. Im Gebiet Hang Ametsberg (Gemeinde Gossau) wird für das Grundstück Kat.-Nr. 3105 und für den westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 207 gemäss dem Plan 1:1000 vom 20. März 2018 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Gossau und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), jedermann zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeforderten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 11. April 2018 / Plan mit Perimeter der Planungszone Mst. 1:1000 vom 20. März 2018) aufzulegen.



- V. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im Amtsblatt und dem Zürcher Oberländer zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates, Sitzung vom 11. April 2018 / Plan mit Perimeter der Planungszone Mst. 1:1000 vom 20. März 2018) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinderat Gossau (unter Beilage von vier Plänen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 11. JUNI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Planungszone
Hang Ametsberg

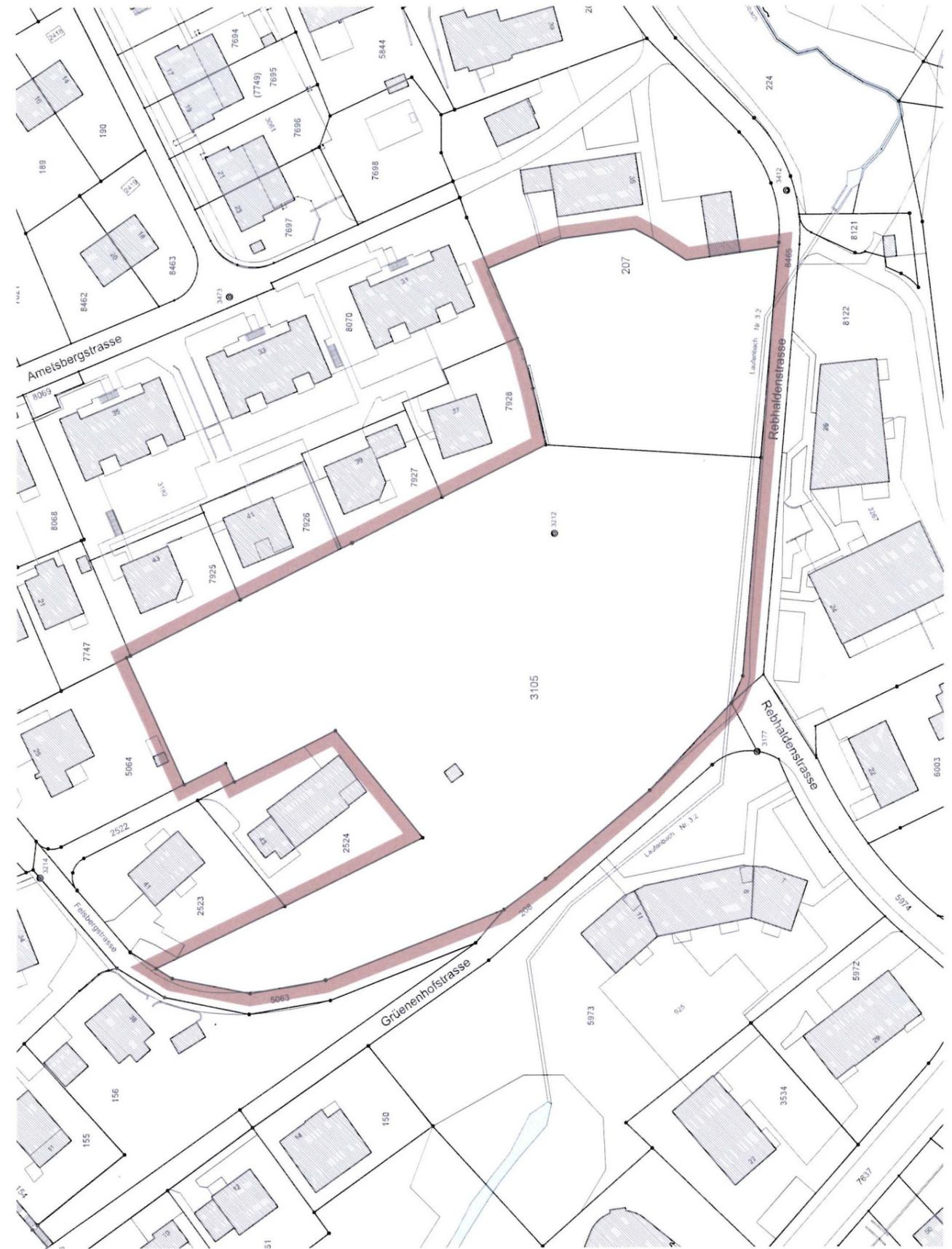
Plan 1:1'000

20. März 2018

Von der Baudirektion festgesetzt am: 11. Juni 2018

BDV Nr. 0613/18

Für die Baudirektion:



Dokument: 27419_05A_180322_2Zonenplan.wxd
Layoutebene: 04 [Planungszone]
Grundlage: 27419_29A_170224_AV_Daten.dxf

Legende

Perimeter Planungszone (9'276 m²)



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 5 vom 11. April 2018

Planungszone Hang Ametsberg, Gossau-Dorf; Genehmigung des Antrages zu Händen des Kantons

04.04.2. 43

Der Ametsberg liegt zentral in Gossau-Dorf. Dieser Hügel ist fast vollständig überbaut. Lediglich der Süd- bzw. Südwesthang ist noch unüberbaut. Dieser ungefähr 20 m hohe Steilhang strukturiert das Siedlungsgebiet. Dieses markante Landschaftselement ist ein wichtiger Zeitzeuge für die vergangene Kultur des Rebbaus in Gossau ZH. Am Rande des Hanges befindet sich das inventarisierte, ehemalige Rebbauernhaus, welches ein wirtschaftsgeschichtlich wichtiger Zeuge des Weinbaus in Gossau ZH ist (Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Gossau ZH, Inventar-Nr. F002). Oberhalb des Hanges steht eine Windschutzmauer, welche die Reben vor kaltem Biswind schützte.

Der Gemeinderat beabsichtigt, diesen für das Ortsbild wichtigen Hang von Bauten freizuhalten. Der Hang liegt heute in der Wohnzone W2.4. Er soll teilweise der Freihaltezone F zugewiesen werden.

Es besteht zurzeit das Risiko, dass Baugesuche eingereicht und bewilligt werden müssen, die der geplanten Auszonung in die Freihaltezone widersprechen. Daher ist der Erlass der beantragten, 9'276 m² grossen Planungszone wichtig. Als Folge dieser Festsetzung dürfen innerhalb dieser Planungszone keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone zur Schaffung eines Mehrwertausgleichs. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG müssen die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes, das heisst bis am 1. Mai 2019, den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile regeln. Der Entwurf für das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde vom 25. Mai bis 25. September 2016 in die Vernehmlassung gegeben. Der Regierungsrat hat am 7. Februar 2018 die Weisung an den Kantonsrat verabschiedet. Es ist geplant, dieses Gesetz bis am 30. April 2019 in Kraft zu setzen.

Zurzeit können noch keine abschliessenden Angaben zum Inhalt des MAG, über welches der Kantonsrat noch zu befinden hat, gemacht werden. Voraussichtlich können mit dem MAG Auszonungen aus dem Mehrwertausgleichsfonds entschädigt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die allfällige Entschädigung dieser Auszonung mittels einer Entnahme aus dem Mehrwertausgleichsfonds zu finanzieren. Sobald das MAG in Kraft ist, soll die entsprechende Teilrevision der Bau- und Zonenordnungen erfolgen.



Der Gemeinderat beschliesst :

1. Im Bereich Ametsberg, Gossau-Dorf, wird bei der Baudirektion des Kantons Zürich eine Planungszone (Perimeter gemäss Plan) nach § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beantragt.
2. Die Bauabteilung wird beauftragt, die Akten zur Festsetzung an die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), einzureichen.
3. Mitteilung durch separates Schreiben an:
(Erledigung durch die Bauabteilung mit Kopie an die Präsidentschaft):
 - a) Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Thomas Gasser, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Planpartner AG, Urs Meier, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
 - b) Daniel Baldenweg, Ressortvorsteher Hochbau und Planung
 - c) Mitglieder der Planungskommission
 - d) Bauabteilung

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig
Gemeindepräsident

Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Planungszone Hang Ametsberg Festsetzung (§ 346 PBG)

Gossau. Die Baudirektion hat am 11.06.2018 verfügt:

I. Im Gebiet Hang Ametsberg (Gemeinde Gossau) wird für das Grundstück Kat.-Nr. 3105 und für den westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 207 gemäss dem Plan 1:1000 vom 20. März 2018 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan steht ab Datum der Publikation während den öffentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Gossau und beim Amt für Raumentwicklung (ARE), Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), jedermann zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

Amt für Raumentwicklung

00240105