



Protokollauszug Gemeinderat

1. Sitzung vom 15. Januar 2024

5/2024 6.00.04 Kommunale Planung
IDG-Status: öffentlich

Privater Gestaltungsplan "Breitenmatt", Oberdürnten; Anpassung Gestaltung und Photovoltaik

Sachverhalt

Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan «Breitenmatt» ist aus dem Jahr 1996. Zwischenzeitlich kam seitens der Eigentümerschaften das Bedürfnis auf, detaillierte Regelungen hinsichtlich der Farben und Materialisierung der Gebäude in den Bestimmungen aufzunehmen. Zudem soll geregelt werden, wo und wie der Aufbau von Photovoltaik-Anlagen möglich ist. Die Eigentümerschaft hat die Anpassungen an der Versammlung vom 27. Oktober 2023 provisorisch festgesetzt. Die Unterlagen wurden nun der Gemeinde eingereicht, damit das Verfahren für diese Anpassungen durchgeführt werden kann.

Erwägungen

Das Verfahren für die Anpassung des Gestaltungsplanes ohne zusätzliche Ausnutzung zeigt sich wie folgt (chronologisch):

- Erarbeitung Revisionsvorlage durch Grundeigentümer (bereits erfolgt)
- Vorberatung Baukommission (bereits erfolgt)
- Verabschiedung zuhanden Anhörung, Vorprüfung und öffentliche Auflage durch GR
- Vorprüfung durch ARE (gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage und Anhörung)
- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen
- Anhörung Nachbargemeinden und Region
- Behandlung der Einwendungen
- Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage, Anhörung und Vorprüfung
- Festsetzung durch die Grundeigentümerschaft
- Zustimmung durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Rekursfrist während 30 Tagen
- Publikation Rechtskraftbescheinigung, Inkrafttreten GP

Folgende Unterlagen gehören zum Gestaltungsplan (von Grundeigentümern freigegeben):

- Bestimmungen vom 10.November 2023
- Situationsplan vom 10. November 2023, Msst. 1:200
- Erläuternder Bericht nach RPV 47 mit Anhängen

Die Anpassungen für die Regelung von Photovoltaikanlagen sind sinnvoll (vgl. Ziffern 5.11 / 8.13 in Bestimmungen). Einerseits wird so ein Beitrag an die Energiewende geleistet und zudem wird geregelt, wo und wie diese gebaut werden dürfen. So wird ein einheitliches Bild in der Überbauung Breitenmatt nachhaltig sichergestellt.

Ebenfalls beurteilt der Gemeinderat die Erweiterung der möglichen Farb- und Materialien als sinnvoll (siehe Ziffer 8.1.2). So haben die jeweiligen Eigentümerschaften mehr Handlungsspielraum für die Auswahl als es heute der Fall ist. Die untergeordneten, redaktionellen Anpassungen werden im positiven Sinne zur Kenntnis genommen.

Gemäss Art. 40 des Organisationsreglements der Gemeinde Dürnten berät die Baukommission die Anpassungen von Privaten Gestaltungsplänen vor und stellt dem Gemeinderat entsprechend Antrag.

Seitens der Baukommission wird folgendes angemerkt, dass bei der Überarbeitung nach der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung resp. im Baubewilligungsverfahren erfolgen soll:

- Im Bereich der Langrütistrasse sind die PV-Anlagen über dem nicht bebaubaren Bereich eingezeichnet. Dieser Umstand ist aus gestalterischen Gründen nicht ideal und kann nicht befriedigend in Erscheinung treten. Ohne vernünftigen Unterbau (z.B. Anbau) ist dies zudem technisch schwierig. Aber ein Anbau wäre dort ja nicht möglich. Dies führt zu Unklarheiten und sollte angepasst werden.
- Die freistehenden PV-Anlagen in der J.C. Heer-Strasse können im Baulinienbereich angeordnet werden. Dies ist möglich mit der Bedingung, dass entsprechende Rückbaureverse im Grundbuch eingetragen werden.
- Für die senkrechten Solarmodule soll im Plan in der Legende der Begriff «Lage schematisch» in Klammern eingefügt werden, da die rote Linie nicht genau auf der Fassadenflucht gezeichnet ist.

Die Anpassungen wurden mit der Vertretung der Eigentümerschaft der Breitenmatt bereits besprochen. Das Vorgehen und die Anpassungen seien sinnvoll und werden nach der öffentlichen Auflage gemacht.

Der Gemeinderat beurteilt die Anpassungen ebenfalls als sinnvoll und erteilt die Freigabe der Unterlagen zur Anhörung, öffentlichen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung. Die Rückbaureverse können z.B. im Zusammenhang mit den Baubewilligungsverfahren für die freistehenden PV-Anlagen im Grundbuch eingetragen werden.

Beschluss

1. Der Private Gestaltungsplan Breitenmatt beinhaltet:
 - Bestimmungen zum Gestaltungsplan vom 10. November 2023
 - Situationsplan vom 10. November 2023, Msst. 1:200
 - Erläuternder Bericht nach RPV 47 vom 10. November 2023 mit Anhängen
2. Die Hinweise und Anmerkungen der Baukommission sind nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), der öffentlichen Auflage resp. Anhörung durch die Gemeinden und Region Zürich Oberland (RZO) entsprechend in den Planungsunterlagen anzupassen.

3. Die öffentliche Auflage dauert vom 24. Januar 2024 bis und mit 25. März 2024. Während der Auflage kann sich jeder zum Gestaltungsplan äussern. Die schriftlichen Einwendungen müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten und sind bis spätestens am 25. März 2024 (Poststempel) an die Abteilung Hochbau einzureichen.
4. Die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, wird ersucht, den Gestaltungsplan innert der Auflagefrist vorzuprüfen.
5. Die RZO und die Nachbargemeinden Rüti, Bubikon, Hinwil und Wald, werden innert der Auflagefrist zur Anhörung eingeladen.
6. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Publikation zu veranlassen und der Baudirektion sowie der RZO und den Nachbargemeinden die Unterlagen, inklusive des vorliegenden Beschlusses, per Mail zuzustellen.

Mitteilungen durch Protokollauszug

- Arnold Flüeler, J.-C.-Heer-Strasse 23, 8635 Dürnten (A-Post)
- Werner Messikommer Architektur & Raumplanung STV/FSU, Rutschbergstrasse 1b, 8607 Aathal-Seegräben (A-Post)
- Akten

Mitteilungen durch Protokollauszug per E-Mail

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Gemeinde Rüti, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti
- Gemeindeverwaltung Bubikon, Rutschbergstrasse 18, 8608 Bubikon
- Gemeindeverwaltung Hinwil, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil
- Gemeindeverwaltung Wald ZH, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH
- Region Zürcher Oberland RZO, Planungskommission, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- Abteilungsleiter Hochbau
- Abteilungsleiter Tiefbau

Akten

- Bestimmungen
- Situationsplan
- Planungsbericht inkl. Anhänge

Gemeinderat Dürnten

Peter Jäggi
Gemeindepräsident

Daniel Bosshard
Gemeindeschreiber

Versandt am: