



BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2024-0310
BESCHLUSS-NR. 2024-33
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.04 Kommunale Planung
06.00.04.02 Zonenplanung

BETRIFFT **Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO); Teilweise Nicht-Genehmigung - Beschwerdeverfahren Verwaltungsgericht;**
Kenntnisnahme Entscheid Baurekursgericht - Auftrag zur Ausarbeitung einer Beschwerdeschrift ans Verwaltungsgericht

AUSGANGSLAGE

Das Stadtparlament setzte mit Beschluss vom 7. April 2022 (STAPA-Beschluss-Nr. 2022-118) die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest.

Mit Verfügung vom 12. Juli 2023 hat die Baudirektion die Revision der kommunalen Nutzungsplanung mit Ausnahme von folgenden Festsetzungen genehmigt:

- Die Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone in die Wohnzone W2.2 wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- Das Mass von 1.00 m² für die Glasfläche von Dachflächenfenstern in Ziff. 3.2.3 BZO wird nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend).
- Die Bestimmungen in Ziff. 6.3.1 sowie Ziff. 6.3.3 BZO hinsichtlich der Industriezone I5.0 Mülau und die zugehörige Darstellung der Industriezone I5.0 Mülau im Zonenplan Kyburg werden nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend).

REKURS

Mit Beschluss vom 13. Juli 2023 (SRB-Nr. 2023-160) nahm der Stadtrat die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich zur Kenntnis und entschied, gegen die teilweise Nichtgenehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung vorsorglich Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich einzureichen. Die Baumberger Rechtsanwälte wurden mit der Ausarbeitung der Rekurschrift beauftragt. Dafür bewilligte der Stadtrat gebundene Ausgaben von Fr. 5'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4020-5290.005. Das Stadtparlament wurde gleichzeitig eingeladen, gemäss § 172 Abs. 1 lit. a des kantonalen Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) über die Aufrechterhaltung bzw. den Rückzug des vorsorglichen Rekurses zu entscheiden. Das Stadtparlament bestätigte an seiner Sitzung vom 7. September 2023 den Rekurs in sämtlichen Punkten (STAPA-Beschluss-Nr. 2023-30).

Ein privater Grundeigentümer reichte ebenfalls einen Rekurs beim Baurekursgericht gegen die nicht genehmigte Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone in die Wohnzone W2.2 ein.



BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2024-0310

BESCHLUSS-NR. 2024-33

ENTSCHEID BAUREKURSGERICHT

Mit Entscheid vom 7. Februar 2024 (Eingang 9. Februar 2024) beschloss das Baurekursgericht:

- Die beiden Rekursverfahren der Stadt und des privaten Grundeigentümers werden vereinigt.
- Die Rekurse gegen die Nichtgenehmigung der Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone in die Wohnzone W2.2 werden abgewiesen.
- Der Rekurs gegen die Nichtgenehmigung des Masses von 1.00 m² für die Glasfläche von Dachflächenfenstern in Ziff. 3.2.3 BZO wird gutgeheissen.
- Der Rekurs gegen die Nichtgenehmigung der Bestimmungen in Ziff. 6.3.1 sowie Ziff. 6.3.3 BZO hinsichtlich der Industriezone I5.0 Mülau und die zugehörnde Darstellung der Industriezone I5.0 Mülau im Zonenplan Kyburg wird abgewiesen.

Von den Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 8'915.- wurden 8/15 (= Fr. 4'754.65) der Stadt auferlegt.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden.

BESCHWERDE ANS VERWALTUNGSGERICHT

Die Entscheidungskompetenz über den Weiterzug des Entscheids des Baurekursgerichtes ans Verwaltungsgericht liegt erneut beim Stadtparlament. Die nächste Sitzung des Stadtparlamentes wird am 7. März 2024 – und damit noch innerhalb der Beschwerdefrist – stattfinden. Damit eine allfällige Beschwerde aber bis am 11. März 2024 eingereicht werden kann, muss diese vorgängig vorbereitet werden. Um dem Stadtparlament die Option für eine Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichtes offen zu halten, zeigt es sich an, seitens Stadtrat die Baumberger Rechtsanwälte zu beauftragen, eine Beschwerdeschrift zu erarbeiten. Diese wird nur zum Zuge kommen, falls das Stadtparlament sich dafür entscheidet, beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichtes einzureichen. Für die Ausarbeitung der Beschwerde ist mit Kosten von rund Fr. 5'000.- zu rechnen. Bei Abweisung der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht dürften zusätzliche Verfahrenskosten von geschätzt Fr. 10'000.- auf die Stadt zukommen.

Noch offen ist, ob die Baudirektion des Kantons Zürich gegen die Gutheissung des Rekurses gegen die Nichtgenehmigung des Masses von 1.00 m² für die Glasfläche von Dachflächenfenstern in Ziff. 3.2.3 BZO Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erheben wird.



BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2024-0310

BESCHLUSS-NR. 2024-33

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Beschluss des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 7. Februar 2024 betreffend die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung vom 7. April 2022 bzw. die teilweise Genehmigungsverfügung der Baudirektion vom 12. Juli 2023 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Baumberger Rechtsanwälte werden beauftragt, eine Beschwerde ans Verwaltungsgericht gegen die vom Baurekursgericht abgewiesenen Rekursbestandteile (Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau und Bestimmungen Industriezone I5.0 Mülau) vorzubereiten. Für den Beizug der externen Rechtsberatung werden gebundene Ausgaben von Fr. 5'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4020.5290.005, bewilligt.
3. Das Stadtparlament wird gebeten an seiner Sitzung vom 7. März 2024 zu entscheiden, ob eine Beschwerde ans Verwaltungsgericht gegen den Beschluss des Baurekursgerichtes vom 7. Februar 2024 erhoben wird.
4. Die Stadtplanerin wird beauftragt, dem Stadtrat nach Rechtskraft der Ziff. 3.2.3 rev. BZO (Mass für die Glasfläche von Dachflächenfenstern) die Inkraftsetzung dieser Bestimmung zu beantragen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baumberger Rechtsanwälte, Raphael Rigling, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
rigling@baumberger-rechtsanwaelte.ch
 - b. Rechnungsprüfungskommission
 - c. Geschäftsleitung Stadtparlament
 - d. Stadtpräsident
 - e. Abteilung Hochbau
 - f. Stadtplanerin
 - g. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.02.2024