



Referenz-Nr.: ARER-B57FH5 / ARE 18-1307

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

1/4

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Bauma**

- Massgebende - Zonenplan (Änderung Dillhaus) vom 3. Juli 2013  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Juli 2013  
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendung vom 4. November 2013

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Durch die Verlegung der Tösstalstrasse im Bereich des FBB-Areals in Dillhaus müssen die angrenzenden Bauzonen angepasst werden. Mittels Ein- und Umzonungen werden neue Industrie-, Wohn- und Reservezonen ausgeschieden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bauma setzte mit Beschluss vom 9. Dezember 2013 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 11. Februar 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juni 2014 ersuchte die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage. Das Genehmigungsverfahren wurde daraufhin aufgrund der dazumal geltenden Übergangsbestimmungen durch die per 1. Mai 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sistiert. Mittlerweile wurden die Voraussetzungen geschaffen, um das Genehmigungsverfahren wieder aufzunehmen. Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 ersucht die Gemeinde Bauma um Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens.

Anhörung Die Überprüfung der Vorlage zeigt, dass für die neu festgesetzte Reservezone im Osten des von der Teilrevision betroffenen Gebiets keine Grundlage mehr im kantonalen Richtplan (Siedlungsgebiet) vorhanden ist. Dadurch ist die Reservezone nicht genehmigungsfähig.

Mit Schreiben vom 16. August 2018 wurde die Gemeinde Bauma angehört. Der Gemeinderat Bauma nahm mit Zustellung des Auszugs aus dem Protokoll der Gemeinderats-Sitzung vom 26. September 2018 Stellung. Der nicht genehmigungsfähige Bestandteil wird akzeptiert.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Dillhaus wird das durch die Verlegung der Tösstalstrasse freiwerdende überbaubare Land sowie weitere angrenzende Flächen, welche sich bis anhin in der Reservezone befunden haben, den angrenzenden Zonen (Industriezone, Wohnzonen W2a und W2b) zugeteilt. Zudem wird im Osten von Dillhaus die bestehende Reservezone geringfügig im Bereich der Tösstalstrasse ergänzt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 6. Juni 2011 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Die Ein- und Umzonungen führen in der Summe nicht zu einem substanziellen Wachstum in der Gemeinde Bauma und beschränken sich vorwiegend auf bereits überbaute Gebiete und versiegelte Flächen wie Strassen. Im Rahmen der kürzlich durchgeführten gesamthaften Teilrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Bauma (Festsetzung am 19. März 2018) hat die Gemeindeversammlung zur Kompensation der vorliegenden Massnahmen zudem Auszonungen vorgenommen.

Genehmigungsvorbehalt Reservezone Im Nachgang zur Festsetzung der Teilrevision des Zonenplans Dillhaus haben sich die rechtlichen Voraussetzungen für die Zuweisung der Reservezone im östlichen Teil des von der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans betroffenen Gebiets im Bereich der Tösstalstrasse durch den Wegfall von Teilen des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan geändert. Die mit der Teilrevision des Zonenplans Dillhaus neu ausgeschiedene Reservezone im Bereich der Tösstalstrasse befindet sich somit nicht mehr im Siedlungsgebiet und kann deshalb nicht genehmigt werden. An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Gemeinde Bauma grosse Teile der übrigen Reservezone in Dillhaus mit der kürzlich festgesetzten gesamthaften Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben hat.

## **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird die neu ausgeschiedene Reservezone im östlichen Bereich des von der Teilrevision betroffenen Gebiets.

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Bauma nicht beschwert.

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde Bauma zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten wer-



den, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Reservezone ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Bauma zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nicht-genehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, den Zonenplan im Sinne der Erwägungen anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Bauma mit Beschluss vom 9. Dezember 2013 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die neu ausgeschiedene Reservezone im östlichen Bereich des von der Teilrevision betroffenen Gebiets (Bereich Tösstalstrasse) wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen
  - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung (nur zu Dispositiv II) zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;



V. Mitteilung an

- Gemeinde Bauma (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)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 26. OKT. 2018

Baudirektion

*Amari*



# Zonenplan

## Änderung Dillhaus

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindeversammlung Bauma

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV-ARV Nr.

Für die Baudirektion

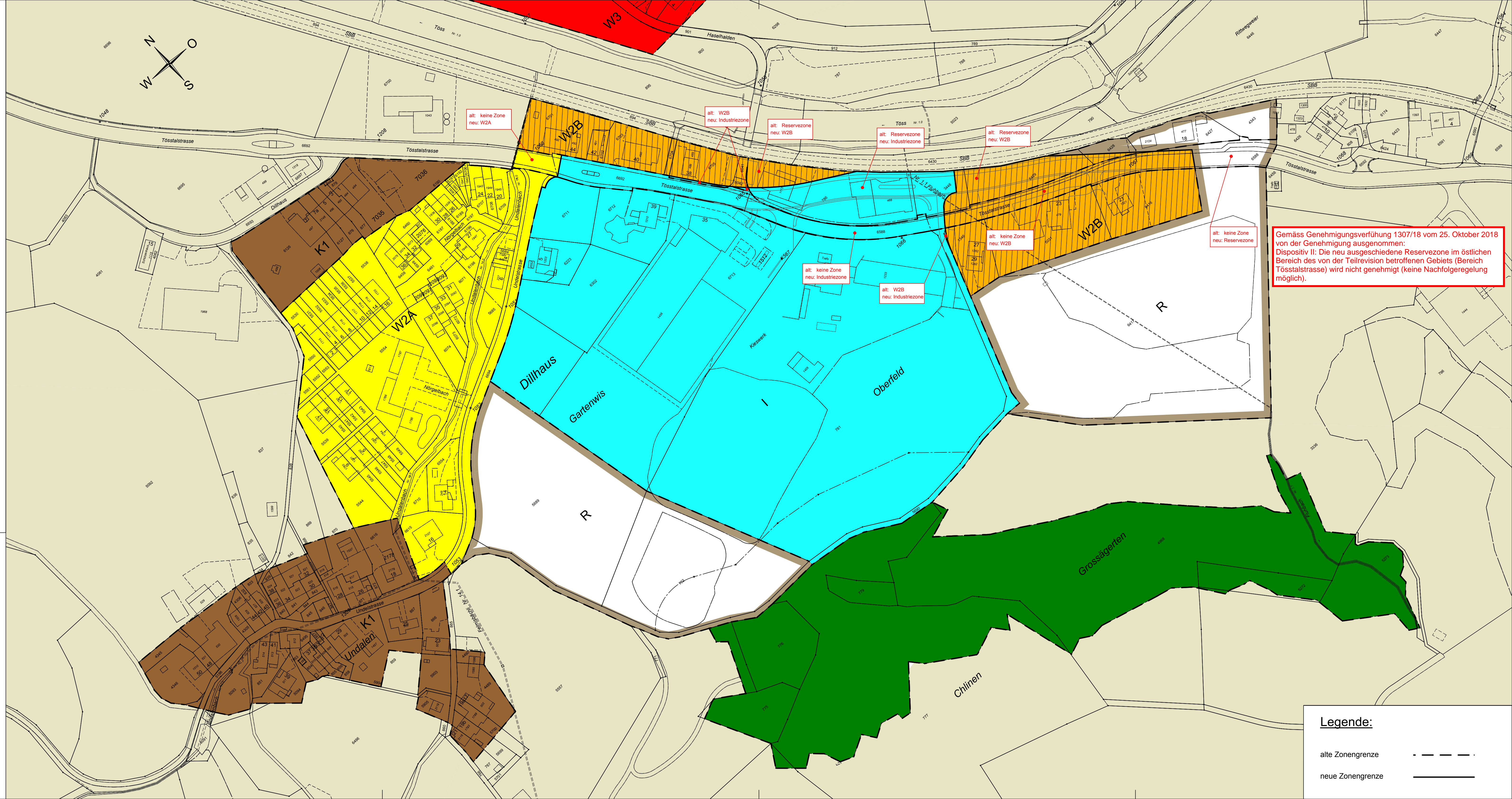
**INGESA OBERLAND AG**  
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN  
GEMEINDINGENIEURWESEN / PLANUNG  
Guyer-Zeller-Strasse 27/8620 Wetzikon ZH / T 044 934 33 88  
Mettlenstrasse 33/8330 Pfäffikon ZH / T 044 953 33 33  
wetzikon@ingesa.ch / pfaffikon@ingesa.ch / www.ingesa.ch

Auftrag Nr. : 12.01.01.01  
Format : 45/105  
Gezeichnet : IG  
Datum : 03.07.2013

### Bauzonen

	Kernzone 1	K1	III
	zweigeschossige Wohnzone	W2A	II
	zweigeschossige Wohnzone	W2B	II
	dreigeschossige Wohnzone	W3	II
	Industriezone	I	IV + ( III )
	Wald		
	Landwirtschaftszone		
	Reservezone	R	
	Wohnzone mit Zulassung von mässig störendem Gewerbe		III

ES gemäss LSV



Gemäss Genehmigungsverföhung 1307/18 vom 25. Oktober 2018 von der Genehmigung ausgenommen:  
Dispositiv II: Die neu ausgeschiedene Reservezone im östlichen Bereich des von der Teilrevision betroffenen Gebiets (Bereich Tösstalstrasse) wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).

### Legende:

alte Zonengrenze - - - - -  
neue Zonengrenze —————

Kanton Zürich

Gemeinde Bauma



# Zonenplan

Änderung Dillhaus

Bericht Art. 47 RPV



**INGESA OBERLAND AG**

**GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN  
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG**

Guyer-Zeller-Strasse 27 / 8620 Wetzikon ZH / T 044 934 33 88  
Mettlenstrasse 33 / 8330 Pfäffikon ZH / T 044 953 33 33  
wetzikon@ingesa.ch / pfaeffikon@ingesa.ch / www.ingesa.ch

Auftrag Nr. : 12.01.01.01

Bearbeitet : Bi

Datum : 03.07.2013

## **Bericht (Art. 47 RPV)**

### **1 Inhalt des Berichtes**

Art. 47 der Raumplanungsverordnung lautet folgendermassen:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Mit dem Bericht zur Bauzonenanpassung werden diese Forderungen erfüllt.

### **2 Anpassung Bauzonen**

#### **2.1 Ausgangslage**

In Dillhaus, Gemeinde Bauma, wird im Bereich des FBB-Areals die Tösstalstrasse nach Nordosten verlegt. Dadurch müssen die Zonengrenzen der neuen Situation angepasst werden.

Westlich an die Strasse angrenzend liegt im nördlichen Teil der Strassenverlegung das Gebiet in der Industriezone, im südlichen Teil in der Wohnzone W2B. Das Gebiet östlich der Tösstalstrasse bis zur Bahnlinie ist im nördlichen Teil der Wohnzone W2B, im südlichen Teil der Reservezone zugeteilt. Die Strassenfläche ist, gemäss dem mit RRB Nr. 1703 vom 5. November 2008 genehmigten Zonenplan, keiner Bauzone zugeordnet.

#### **2.2 Ziel**

Mit der Verlegung der Strasse wird das FBB-Areal auf der Westseite der Strasse konzentriert. Dadurch muss der betriebsinterne Verkehr nicht mehr die Staatsstrasse kreuzen und zudem kann die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal auf 2 Ein- und Ausfahrten beschränkt werden. Die Verkehrssicherheit wird damit erheblich verbessert.

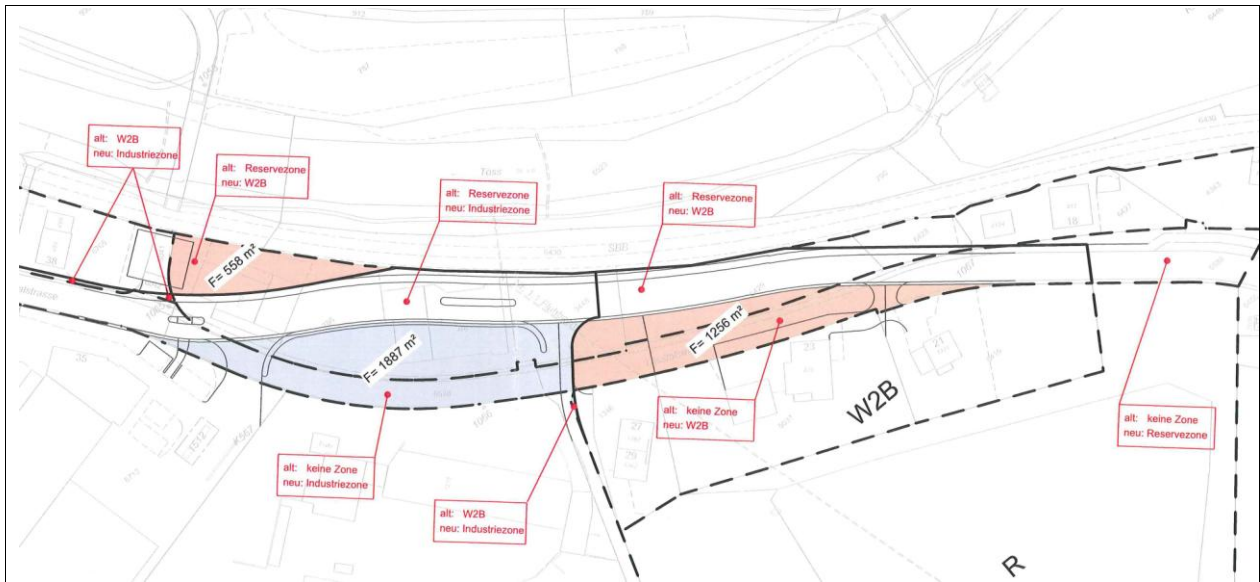
#### **2.3 Änderungen**

Das durch die Verlegung freiwerdende überbaubare Land westlich der verlegten Tösstalstrasse wird den angrenzenden Zonen zugeteilt. Im Norden kommen damit ca. 1'890 m<sup>2</sup> zusätzlich in die Industriezone, im Süden wird die Wohnzone W2B ca. 1'260 m<sup>2</sup> grösser (ohne Strassenfläche).

Östlich der Strasse wird der bisher in der Reservezone gelegene neu entstehende Spickel (ca. 560 m<sup>2</sup>) der nördlich angrenzenden Wohnzone W2B zugeteilt.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind heute sämtliche Flächen einer Zone zuzuordnen. Die Fläche der Tösstalstrasse wird daher im Bereich der geplanten Zonenanpassungen der Industriezone (im Norden) resp. der Wohnzone W2B (im Süden) zugeteilt.

Übersicht Änderungen Zonenplan  
(Strassenflächen: Zonen nicht eingefärbt)



### 3 Auswirkungen

#### 3.1 Planerische Grundlagen

##### Landwirtschaftliche Nutzungseignung

Die Parzellen Kat. Nr. 6428 und 6429, zwischen der Tösstalstrasse (heutige Linienführung) und der Bahnlinie gelegen, sind der Nutzungseignungsklasse 7G zugeteilt. Durch die Strassenverlegung gehen diese heute noch - trotz hoher Schadstoffbelastung und geringer Eignung - landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren.

##### Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung von Teilen der heutigen Reservezone tangiert keine Fruchtfolgeflächen.

##### Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Die Bereiche beidseitig der heutigen Tösstalstrasse sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgeführt. Beim grössten Teil der betroffenen Flächen handelt es sich jedoch um Plätze und befestigte Flächen. Es ist also kaum Boden betroffen. Der Boden des Grundstück Kat.Nr. 6429 wird im Rahmen der Strassenverlegung gemäss den Anforderungen im Bereich des Prüfperimeters Bodenverschiebung zu behandeln sein.

In der Wohnzone W2b westlich der neuen Tösstalstrasse wird damit der Prüfperimeter Bodenverschiebung bis zu einem Abstand von ca. 25 m zur verlegten Strasse reichen, was bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

Belastete Standorte

Die verlegte Tösstalstrasse führt über die Parzellen Kat. Nr. 3448 und 786. Diese Parzellen sind im Kataster der belasteten Standorte als Objekt 0171/D.N003 eingetragen. Die Bauvorhaben (Strassenbau) werden nach dem kantonalen Altlastenverfahren beurteilt.



### 3.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Umlegung der Tösstalstrasse und die dadurch nötige Zonenanpassung führen zu einer verbesserten Nutzung der Bauzonenflächen. Die schmalen, schlecht nutzbaren Grundstücke östlich der Tösstalstrasse werden aufgehoben und die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke auf der Westseite werden verbessert. Dies unterstützt eines der Hauptziele der Raumplanung, nämlich dass der Boden haushälterisch genutzt wird.

Die Zonenanpassung entspricht den richtplanerischen Vorgaben (bisher und neu alles Siedlungsgebiet).

### 3.3 Strassenmässige Erschliessung

Die neuen Baulandparzellen sind durch die Strassenumlegung verkehrsmässig besser erschlossen als vor der Umlegung. Die Zufahrten zu den Industriebetrieben werden durch die Umlegung optimiert.

### 3.4 Lärm

Die an die Tösstalstrasse angrenzenden Zonen sind der Empfindlichkeitsstufe III (W2B) und der Stufe IV (Industriezone) zugeteilt.

Die durch die Umzonung betroffenen Liegenschaften sind durch die Tösstalstrasse und durch die Bahnlinie belastet.

Für den Strassenverkehrslärm und für den Eisenbahnlärm gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

#### Belastung durch die Tösstalstrasse:

Der Emmissionspegel auf der Strassenachse beträgt

am Tag: 77.3 dB(A)

in der Nacht: 67.6 dB(A)

Belastung gemäss Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz, Kanton Zürich.

Bei einer Distanz von 15 m beträgt die Distanzreduktion ca. 12 dB(A)

Situation Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe III)

Distanz ab Strassenachse: 15 m

	<b>Planungswert</b>	<b>Immissionsgrenzwert</b>	<b>Alarmwert</b>
<b>Tag</b>	überschritten	gerade eingehalten	Eingehalten
<b>Nacht</b>	überschritten	gerade eingehalten	Eingehalten

Da es sich bei den Flächen, welche von der Reservezone in die Wohnzone W2B eingezont werden nur um untergeordnete Anpassungen handelt, kann dies toleriert werden. Beim zukünftigen Bau von lärmempfindlichen Räumen wird die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Situation Industriezone (Empfindlichkeitsstufe IV)

Distanz ab Strassenachse: 15 m

	<b>Planungswert</b>	<b>Immissionsgrenzwert</b>	<b>Alarmwert</b>
<b>Tag</b>	gerade eingehalten	eingehalten	eingehalten
<b>Nacht</b>	gerade eingehalten	eingehalten	eingehalten

Belastung durch die Bahnlinie:

Auf der Strecke Saland-Bauma beträgt der Emissionspegel gemäss dem Emissionsplan 2015 des Bundesamtes für Verkehr:

Lr,e Tag: 58.3 dB(A)

Lr,e Nacht: 44.8 dB(A)

Die Emissionswerte der Bahnlinie liegen demnach bei der Empfindlichkeitsstufe III und IV unterhalb der Planungswerte.

### 3.5 Übrige Auswirkungen

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.

#### **4 Mitwirkung**

Die geplanten Änderungen am Zonenplan wurden der kantonalen Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 6. Juni 2011 hat das ARE zum Vorhaben Stellung genommen und die Zonenplanänderung als zweckmässig und vorschriftsgemäss beurteilt.

Es wird die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG durchgeführt. Während dieser Zeit kann jedermann zur Änderung des Zonenplanes Einwendungen vorbringen.

Kanton Zürich

Gemeinde Bauma



# Zonenplan

## Änderung Dillhaus

### Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindeversammlung Bauma

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

BDV-ARV Nr.

Für die Baudirektion



**INGESA OBERLAND AG**  
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN  
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG  
Guyer-Zeller-Strasse 27 / 8620 Wetzikon ZH / T 044 934 33 88  
Mettlenstrasse 33 / 8330 Pfäffikon ZH / T 044 953 33 33  
wetzikon@ingesa.ch / pfaeffikon@ingesa.ch / www.ingesa.ch

Auftrag Nr. : 12.01.01.01  
Bearbeitet : Bi  
Datum : 04.11.2013

## **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

### **Öffentliche Auflage**

Während der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage vom 2. August bis zum 1. Oktober 2013 ist ein Schreiben mit einer Einwendung eingegangen. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### **Einwendung:**

Die Parzellen Kat. Nrn. 6427 und 6428 sollen von der Reservezone in die Wohnzone umgezont werden.

### **Begründung der Ablehnung:**

Die vorliegende Zonenplanänderung umfasst nur die durch die geplante Verlegung der Tösstalstrasse unbedingt erforderlich gewordenen Zonenänderungen. Neben der Strassenfläche werden nur diejenigen Flächen von der Reservezone in eine Bauzone überführt, welche ansonsten „kleine Inseln“ von Reservezonen in der Bauzone ergäben und welche zudem Teile von Grundstücken bilden, die ansonsten in einer Bauzone liegen. Mit dieser Zonenplanänderung ist keinerlei zusätzliche Einzonung verbunden. Die beiden Parzellen werden gemäss diesem Grundsatz weiterhin in der Reservezone belassen.

Indem die beiden Grundstücke in der Reservezone belassen werden, bildet die Tösstalstrasse im südlichen Teil von Dillhaus weiterhin einen klaren Abschluss zwischen der Bauzone und den ausserhalb der Bauzone liegenden Liegenschaften zwischen Bahnlinie und Tösstalstrasse (Tösstalstrasse 4-18). Die fraglichen Grundstücke des Einsprechers sind eindeutig dieser Siedlungseinheit zuzuordnen.

Gemäss Kantonalem Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, ist das Gebiet nördlich der Tösstalstrasse eindeutig nicht dem Siedlungsgebiet zugeteilt, und damit liegen auch die beiden Parzellen gemäss Richtplan im Landwirtschaftsgebiet.

Selbst wenn die Gemeinde eine Zuweisung der Grundstücke zur Bauzone vornehmen würde, ist es sehr fraglich, ob die kantonale Behörde eine solche Festsetzung als „im Anordnungsspielraum liegend“ beurteilen und eine Einzonung genehmigen würde.

Im Übrigen befinden sich in der Gemeinde Bauma noch einige zum Teil bereits überbaute Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen, in unmittelbarer Nähe einer Bauzone. Aus Gründen der Gleichbehandlung muss daher eine allfällige Einzonung der Grundstücke Kat.Nrn. 6427 und 6428 im Rahmen einer Prüfung auch aller ähnlich gelagerten Fälle erfolgen.