



Referenz-Nr.: ARE 22-0569

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/3

Verlängerung Planungszone «Industriezone Eichtal» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Hombrechtikon**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:2'000 zur Planungszone «Industriezone Eichtal» vom 10. April
Unterlagen 2019
- Schreiben vom 23. Mai 2022 - Antrag auf Verlängerung der Planungszone «Industriezone Eichtal»
 - Ergänztender Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2022

Sachverhalt

Antrag Mit Verfügung Nr. 0915/19 vom 5. August 2019 setzte die Baudirektion für das Gebiet «Industriezone Eichtal» eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fest.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2022 inkl. ergänzendem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2022 beantragt die Gemeinde Hombrechtikon bei der Baudirektion die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone für die Dauer von zwei weiteren Jahren im Sinne von § 346 Abs. 3 PBG.

Anlass und Begründung der Planungszone Mit der Festsetzung der Planungszone im Gebiet «Industriezone Eichtal» wurden die baulichen Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen bzw. diese negativ präjudizieren, gestützt auf § 346 PBG für diesen Zeitraum unterbunden.

Die planungsrechtliche Umsetzung in der Gemeinde Hombrechtikon (Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und Erarbeitung eines Gestaltungsplans) befindet sich in der Finalisierungsphase. Die Festsetzung wird noch zusätzlich Zeit in Anspruch nehmen.

Um während dieser Planungszeit eine negative Präjudizierung zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat die Verlängerung der Planungszone «Industriezone Eichtal» um zwei weitere Jahre.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Im regionalen Richtplan Pfannenstil ist das Gebiet «Industriezone Eichtal» einem Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung zugeordnet. Es handelt sich um eines der letzten grossen zusammenhängenden, weitgehend unüberbauten Arbeitsplatzgebiete auf dem Gemeindegebiet Hombrechtikon sowie in der Region Pfannenstil. Mit der Festsetzung einer Planungszone möchte die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Eichtal eingehend überprüfen und entsprechend planerische Massnahmen treffen. Einerseits werden die Zulässigkeit einer teilweisen untergeordneten Wohnnutzung an den Übergängen zu den angrenzenden Wohnzonen sowie die Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben überprüft. Der Kanton unterstützt weiterhin die Absichten der Gemeinde, das Gebiet «Industriezone Eichtal» im Sinne der übergeordneten Planungsinstrumente zu überprüfen. Mit der Verlängerung der Planungszone über das Gebiet «Industriezone Eichtal» (Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827) um weitere zwei Jahre können die beschriebenen Anliegen gesichert werden.

C. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Verlängerung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung der Verlängerung der Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von zwei Jahren ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Dem Antrag der Gemeinde Hombrechtikon vom 23. Mai 2022 inkl. ergänzendem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2022 wird entsprochen und die Verlängerung der Planungszone im Gebiet «Industriezone Eichtal» wird festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam 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. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0915/19 vom 5. August 2019 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Industriezone Eichtal» (Gemeinde Hombrechtikon), gemäss Situationsplan Mst. 1:2'000 vom 10. April 2019, wird um zwei Jahren bis 5. August 2024 verlängert.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit den massgebenden Unterlagen ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hombrechtikon, Feldbachstrasse 2, 8634 Hombrechtikon sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsicht offen.



- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Hombrechtikon den Zeitpunkt der Publikation gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Antrag Gemeinde vom 23. Mai 2022 inkl. ergänzendem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2022 / Situationsplan vom 21. Mai 2019) aufzulegen.
 - die Planungszone im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Hombrechtikon wird eingeladen
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Antrag Gemeinde vom 23. Mai 2022 inkl. ergänzendem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2022 / Situationsplan vom 21. Mai 2019) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Hombrechtikon, Feldbachstrasse 2, 8634 Hombrechtikon (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 21. JULI 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Referenz-Nr.: ARE 19-0915

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/3

Hombrechtikon. Planungszone «Industriezone Eichtal» – Festsetzung

Gemeinde **Hombrechtikon**

- Massgebende - Plan Mst. 1:2'000, vom 21. Mai 2019, Gebiet «Industriezone Eichtal» in Hombrechtikon
Unterlagen - Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2019 mit Begründung für die Festsetzung einer Planungszone

Sachverhalt

- Antrag Der Gemeinderat Hombrechtikon beschloss am 28. Mai 2019 für das Gebiet «Industriezone Eichtal» (Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827) einen Antrag für die Festsetzung einer Planungszone für die Dauer von drei Jahren. Mit Schreiben vom 6. Juni 2019 reichte die Gemeinde Hombrechtikon bei der Baudirektion des Kantons Zürich das Festsetzungsbegehren ein.

- Anlass und Zielsetzung der Planungszone Mit der Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Industriezone Eichtal» soll die notwendige Zeit für die planungsrechtliche Umsetzung (Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und Erarbeitung Gestaltungsplanung) gewonnen und bauliche Entwicklungen, die den planerischen Absichten widersprechen, gestützt auf § 346 PBG unterbunden werden können. Ohne Planungszone bestehe das Risiko, dass Baugesuche, die nicht den genannten Stossrichtungen entsprechen, bewilligt werden müssen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Im regionalem Richtplan Pfannenstil ist das Gebiet «Industriezone Eichtal» einem Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung zugeordnet. Es handelt sich um eines der letzten grossen zusammenhängenden, weitgehend unüberbauten Arbeitsplatzgebiete auf dem Gemeindegebiet Hombrechtikon sowie in der Region Pfannenstil. Mit der Festsetzung einer Planungszone möchte die Gemeinde nun die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Eichtal eingehend überprüfen und entsprechend planerische Massnahmen treffen. Einerseits soll die Zulässigkeit einer teilweisen untergeordneten Wohnnutzung an den Übergängen zu den angrenzenden Wohnzonen sowie die Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben überprüft werden. Der Kanton unterstützt die Absichten der Ge-



meinde, das Gebiet «Industriezone Eichtal» im Sinne der übergeordneten Planungsinstrumente zu überprüfen. Mit einer Planungszone über das Gebiet «Industriezone Eichtal» (Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827) können die beschriebenen Anliegen gesichert werden.

C. Ergebnis

Die Festsetzung der Planungszone für die Dauer von 3 Jahren ist in Anbetracht der sich stellenden Herausforderungen geboten und verhältnismässig. Die Begründung ist nachvollziehbar und auch vor dem Hintergrund der derzeit laufenden Planungen angezeigt.

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

Es würde dem Institut der Planungszonen widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam 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) der Gemeinde Hombrechtikon.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Für das Gebiet «Industriezone Eichtal» in Hombrechtikon, gemäss Plan Mst. 1:2'000, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Der Plan im Mst. 1:2'000 vom 28. Mai 2019 steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hombrechtikon, Feldbachstrasse 12, 8634 Hombrechtikon, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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).
- IV. Dispositiv I bis III werden durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.

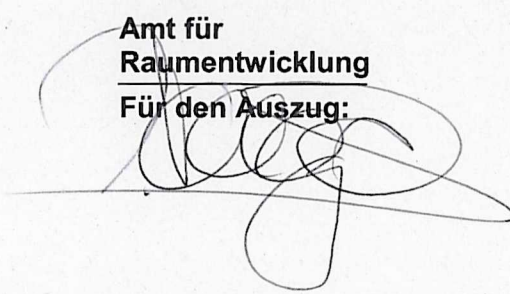


V. Mitteilung an

- Gemeinde Hombrechtikon (unter Beilage von zwei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

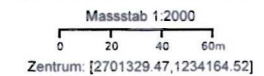
VERSENDET AM 05. AUG. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 12.08.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000390

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone "Industriezone Eichtal", Festsetzung

Betrifft: Hombrechtikon

I. Für das Gebiet «Industriezone Eichtal» in Hombrechtikon, gemäss Plan Mst. 1:2000, wird eine Planungszone über die Grundstücke Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827 für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Der Plan im Mst. 1:2000 vom 28. Mai 2019 steht ab Datum der öffentlichen Bekanntmachung während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hombrechtikon, Feldbachstrasse 12, 8634 Hombrechtikon, und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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).

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.08.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.08.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001513

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Verlängerung Planungszone "Industriezone Eichtal" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Hombrechtikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 21. Juli 2022 verfügt:

I. Die mit Baudirektionsverfügung Nr. 0915/19 vom 5. August 2019 festgesetzte Planungszone im Gebiet «Industriezone Eichtal» (Gemeinde Hombrechtikon), gemäss Situationsplan Mst. 1:2'000 vom 10. April 2019, wird um zwei Jahren bis 5. August 2024 verlängert.

II. Die Verfügung steht zusammen mit den massgebenden Unterlagen ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hombrechtikon, Feldbachstrasse 2, 8634 Hombrechtikon sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsicht offen.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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).