



Referenz-Nr.: ARE 21-1337

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/4

Planungszone «Stegweid» – Festsetzung

Gemeinde **Fischtenthal**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:2000 zur Planungszone «Stegweid» vom 12. November 2021
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 8. Februar 2022 beantragt der Gemeinderat Fischtenthal bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Stegweid für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung
der Planungszone

Das im Ortsteil Steg, westlich der Bahnlinie gelegene Areal Stegweid wurde 1985 der Wohnzone zugeteilt. Die Gemeinde leitete 1992 ein Quartierplanverfahren ein, das bis heute nicht abgeschlossen wurde. Um eine der landschaftlich empfindlichen Lage angemessene Überbauung zu gewährleisten, setzte die Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht fest. Die der Wohnzone W2/25% zugewiesenen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke befinden sich grösstenteils im Eigentum einer einzigen Grundeigentümerin. Zur Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung des Gebiets Stegweid gemäss der Zugangsnormen (abgelöst durch die Verkehrserschliessungsverordnung VERV) erfolgte in Koordination mit der SBB im Rahmen der Erneuerung der elektrischen Leitung im Jahr 2018 auch ein Ersatz der Brücke über die Gleisanlage.

Im Nachgang hierzu erarbeitete die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan, mit dem die im Zonenplan verankerte Gestaltungsplanpflicht umgesetzt wurde. Die der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2020 unterbreitete Vorlage wurde jedoch mit grossem Mehr abgelehnt.

Seitens Gemeinderat wurde dieser Entscheidung der Gemeindeversammlung auch als Auftrag verstanden, das Gebiet Stegweid ganz oder teilweise von einer Überbauung freizuhalten. Mit Blick auf das noch nicht ausgeschöpfte Potenzial in den überbauten Bauzonen der Gemeinde Fischtenthal sowie angesichts der landschaftlich sensiblen Lage des Gebiets Stegweid beabsichtigt der Gemeinderat nun eine Prüfung und allfällige Anpassung der Zonierung des Gebiets Stegweid. Dies soll im Rahmen der anstehenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2022 angegangen werden. Weitere Themen bilden zudem die Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Baubegriffe und Messweisen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Regelung des Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe.



Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass bauliche Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Situationsplan der im Gange befindlichen Planung der Gemeinde Fischenthal widersprechen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

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 Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit. Die vom Gemeinderat Fischenthal dargelegte Planungsabsicht ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis und das öffentliche Interesse nachgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 199, 5055, 5056, 5086, 5087 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 3196, 3199, 4316. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet Stegweid für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Dem Antrag zur Festsetzung einer Planungszone kann entsprochen werden.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Fischenthal vom 16. November 2021 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet Stegweid festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzel-fall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlau-fen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Gemeinde Fischenthal hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im



kantonales Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Fischenthal auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet Stegweid der Gemeinde Fischenthal wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 199, 5055, 5056, 5086, 5087 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 3196, 3199, 4316, gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 12. November 2021, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Fischenthal, Oberhofstrasse 2, 8497 Fischenthal und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) 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).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Fischenthal den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022 / Situationsplan vom 12. November 2021) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Fischenthal wird eingeladen
 - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022 / Situationsplan vom 12. November 2021) aufzulegen.



VI. Mitteilung an

- Gemeinde Fischenthal (unter Beilage von drei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 4. MRZ. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Ausgangslage

Die Stegweid in Steg, auf der Westseite der Bahnlinie, ist der Bauzone W2/25% zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zudem wurde am 29. Dezember 1992 ein Quartierplanverfahren eingeleitet und dann aber sistiert. Zugänglich ist das Gebiet von der Stegweidstrasse her mit der Brücke über Bahnlinie. Die Stegweid ist im Eigentum eines einzigen Grundeigentümers. Als die SBB im Jahr 2018 die elektrischen Leitungen erneuert hatte, hat dieser Grundeigentümer in Koordination mit der SBB die Brücke, welche die damals geltenden Zugangsnormen nicht erfüllte, durch eine breitere Brücke ersetzt, damit die Stegweid für die künftige Überbauung hinreichend erschlossen ist.

In Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht hat der Grundeigentümer einen Gestaltungsplan entwickelt. Dieser ist an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2020 mit einem grossen Mehr abgelehnt worden.

Der Gemeinderat hat bereits mit Beschluss vom 16. November 2021 der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone beantragt. Dieser Antrag muss nun noch nach Angaben der Baudirektion formell ergänzt werden.

Erwägungen

Der Gemeinderat versteht diesen Volksentscheid als Auftrag, die Stegweid ganz oder zumindest teilweise von einer Überbauung freizuhalten.

Aufgrund der Diskussion in der Gemeindeversammlung ergaben sich folgende Gründe für die Ablehnung:

- Hohe Folgekosten für die Gemeinde (Verkehr, Infrastruktur, Wasserversorgung, Schule, etc.), die durch die Gemeindesteuern von Käufern/Mieter von günstigem Wohnraum nicht kompensiert werden können
- Notwendigkeit, die Infrastrukturanlagen und -kosten zu beschränken
- Überdimensionierte, peripher gelegene und schwierig zu erschliessende Bauzone
- Schwierige Topografie des Areals
- Erwägungen des Landschaftsschutzes: Überbauung würde Natur, Landschaft und Ortsbild beeinträchtigen
- Verlust von Landwirtschafts- und Naturlandschaft
- Einlenker und Zufahrt beim Anschluss an die Tösstalstrasse nicht geeignet für überdimensionierte Bauzone

Der Gemeinderat beabsichtigt, Anfang 2022 die Revision der Bau- und Zonenordnung zu initiieren. Insbesondere müssen die harmonisierten Baubegriffe aufgenommen und der Mehrwertausgleich eingeführt werden. Im Rahmen dieser BZO-Teilrevision soll die Zonierung der Stegweid im Sinne des Volkauftrags überprüft und angepasst werden.

Grundsätzlich steht es dem Grundeigentümer frei, jederzeit das Areal ganz oder in Teilen zu verkaufen. Um allfällige Kaufinteressenten via Grundbucheintrag auf diese Planungszone auf-

merksam zu machen und um zu vermeiden, dass während der BZO-Teilrevision weitere Planungen eingereicht und von der Behörde behandelt werden müssen, soll die Stegweid mit einer Planungszone belegt werden.

Rechtliches

Gemäss § 346 PBG wird eine Planungszone «Stegweid» für drei Jahre erlassen.

Der Perimeter der Planungszone umfasst die Wohnzone W2/25% und betrifft folgende Grundstücke ganz oder teilweise: Kat. Nrn. 199, 3196, 3199, 4316, 5055, 5056, 5086, 5087. Diese sind im beiliegenden Situationsplan definiert.

Auf Planungen auf den im Perimeter befindlichen Grundstücken durch den Grundeigentümer ist ohne Zustimmung der Gemeindebehörde zu verzichten. Es dürfen an den Grundstücken weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen.

Beschluss

1. Der Beschluss Nr. 217 vom 16. November 2021 wird aufgehoben.
2. Der Gemeinderat beantragt der Baudirektion des Kantons Zürich die Festsetzung der Planungszone «Stegweid», damit das Areal «Stegweid» bis zum Ende der geplanten Teilrevision BZO mit einem Stopp für Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren und Bauprojekte belegt wird.
3. Das Notariat Wald wird beauftragt, nach der Festsetzung durch die Baudirektion die Planungszone bei den von dieser Zone beschlagenen Grundstücken Kat. Nrn. 199, 3196, 3199, 4316, 5055, 5056, 5086, 5087 anzumerken.
4. **Protokollauszug an:**
 - Baudirektion, Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin RP/NP, Walcheplatz 2, 8090 Zürich (Beilage: Situation 1:2'000; 4-fach)
 - Notariat Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald
 - Geoinfra Ingenieure AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon
 - Abteilung Bau und Planung (samt Vorlage) zuhanden Bauausschuss
 - Akten
5. **Information via eGeKo**
 - Gemeinderat

GEMEINDERAT FISCHENTHAL

Barbara Dillier, Gemeindepräsidentin:



Mirjam Peterhans, Gemeindeschreiberin:

Versandt am: 8. Februar 2022

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 25.03.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 25.03.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001308

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

Planungszone "Stegweid", Festsetzung

Betrifft: Fischenthal

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion hat am 4. März 2022 verfügt:

I. Im Gebiet Stegweid der Gemeinde Fischenthal wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 199, 5055, 5056, 5086, 5087 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 3196, 3199, 4316, gemäss Situationsplan Mst. 1:2000 vom 12. November 2021, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2022 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Fischenthal, Oberhofstrasse 2, 8497 Fischenthal und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) 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).