



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Nichtgenehmigung Einzonungen «Oberdürn- ten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher»

Gemeinde **Dürnten**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Teilrevision Nutzungsplanung Mst. 1:5000 vom 3. Juni 2021
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 3. Juni 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Juni 2021
 - Bericht zu den Einwendungen vom 3. Juni 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Dürnten verfügt über eine Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahr 1994, welche in mehreren Teilrevisionen punktuell nachgeführt wurde. Aufgrund veränderter übergeordneter Rechtsgrundlagen und Planungsinstrumente besteht der Bedarf, die Nutzungsplanung der Gemeinde Dürnten gesamthaft zu überprüfen und anzupassen. Als Grundlage hierzu wurde ein räumliches Entwicklungskonzept 2035 (REK) erarbeitet, welches konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau verortet. Diese Überlegungen sind in die vorliegende Teilrevision eingeflossen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Teilrevision innenliegende Reserven zu aktivieren und Verdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Nutzungsplanung wird auf die übergeordneten Vorgaben und Regelungen abgestimmt, u.a. durch die Umsetzung der IVHB. Zudem wird die BZO auf Grund neuer kommunaler Bedürfnisse und Vollzugsdefizite angepasst und es werden private Einzonungsbegehren geprüft.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Dürnten setzte mit Beschluss vom 3. Juni 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 15. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2021 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit Revision der kommunalen Nutzungsplanung hat die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der kommunalen Richtplanung Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt. Die revidierte kommunalen Richtplanung wurde mit Verfügung Nr. 0942/21 vom 29. November 2021 durch das Amt für Raumentwicklung genehmigt.



Die genehmigungsfähigen Teile der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden in einer separaten Verfügung behandelt (vgl. BDV-Nr. 21/1139).

Anhörung An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2021 wurden auf Antrag von Anwesenden Einzonungen beschlossen, welche in der Vorprüfung vom 16. Oktober 2019 bereits als nicht genehmigungsfähig beurteilt wurden.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2022 wurde die Gemeinde Dürnten zum Entwurf der Nichtgenehmigung der Einzonungen «Oberdürnten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher» angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 4. März 2022 (Eingangsstempel) Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2021 wurden drei in den beiden öffentlichen Auflagen beantragte Einzonungen «Oberdürnten» (Teile von Kat.-Nrn. 13530 und 11329), «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat.-Nr. 10326) und «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) beschlossen. Alle Einzonungsbegehren waren Bestandteil der mit Bericht vom 16. Oktober 2019 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüften Vorlage. Das Amt für Raumentwicklung beurteilte die drei Einzonungsbegehren bereits im Rahmen der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Der Bedarf für die Einzonungen «Oberdürnten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher» wird nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Dürnten weist gemäss statistischen Angaben für die nächsten 15 Jahre genügend Kapazitätsreserven auf. Solange innerhalb der Bauzone noch genügend Reserven vorhanden und die Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind, sind die Voraussetzungen für eine Einzonung gemäss Art. 15 RPG nicht erfüllt. Zudem fehlt eine Interessenabwägung, welche die Einzonungen begründen würde. Die Einzonungen «Oberdürnten» (Teile von Kat.-Nrn. 13530 und 11329), «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat.-Nr. 10326) und «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) sind deshalb nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Anhörung legt die Gemeinde unterschiedliche Gründe dar, weshalb aus ihrer Sicht die rechnerische Bauzonenreserve nicht für das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausreicht und damit der Bedarf für eine Einzonung gemäss Art. 15 PBG gegeben ist. Unter anderen sollen aufgrund der Baulandhortung ein Drittel der unbebauten Bauzonenreserven nicht verfügbar sein. Die Reserven in den Zonen W1.5 und W1.9 lassen aufgrund der Einfamilienhausnutzung bei unbebauten Grundstücken keinen effizienten Ausbaugrad zu (Annahme 55 - 60% in Einfamilienhausquartieren). Die Gemeinde geht in den bebauten Einfamilienhausgebieten in den Wohnzonen W1.5 und W1.9 von einem geringen Nachverdichtungspotenzial von 5% aus. In den Mehrfamilienhausgebieten

in der Wohnzone W2.9 läge das Nachverdichtungspotenzial aufgrund der Eigentumsstruktur (Stockwerkeigentum) bei 10%.

Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV werden diese im Anhörungsschreiben dargelegten Gründe bereits ausführlich beschrieben. In der Zusammenfassung der Analyse legt die Gemeinde als Schlussfolgerung dar, dass aus den vorgängig genannten Gründen einzig im Ortsteil Tann gewisse Nachverdichtungs- oder Umstrukturierungspotenziale bestehen. In diesen Gebieten werden auch entsprechende Anpassungen in der Nutzungsplanung vorgenommen und in der Abschätzung der Bauzonenkapazität berücksichtigt. Durch die Festsetzung der Minstdichte von 80%, dem Herabsetzen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen oder den geänderten Vorschriften, welche die Nutzbarkeit von Dachgeschossen verbessern, hat die Gemeinde durchaus Massnahmen getroffen, welche die Innenentwicklung in der gesamten Bauzone fördern. Die Auswirkungen dieser Massnahmen werden in der Berechnung der Bauzonenkapazität jedoch nicht ausgewiesen. So wird bei der Abschätzung der Bauzonenkapazität unter Berücksichtigung der revidierten Inhalte in den Wohnzone W1.5 und W1.9 nach wie vor von einem Ausbaugrad von 55 - 60% ausgegangen, auch wenn gemäss Art. 8.0 BZO ein Ausbaugrad von 80% anzustreben wäre. Die Abschätzung berücksichtigt damit nicht alle relevanten Änderungen der Nutzungsplanung und vermag somit den Bedarf gemäss Art. 15 PBG nicht ausreichend zu belegen. Im Übrigen gilt es anzumerken, dass der Beitrag der beabsichtigten Einzonungen an die Gesamtkapazität im Bereich der Unschärfen einer Kapazitätsabschätzung liegt.

Schliesslich ist auch grundlegend hoch zu gewichten, dass die Einzonungen in Dürnten und Oberdürnten vorgesehen sind und somit gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK) in den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» und «Kulturlandschaft» liegen. Gemäss ROK soll 80% des erwarteten Bevölkerungswachstums in den urbanen Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» Platz finden und nur 20% in den übrigen Handlungsräumen. Hierfür gilt es zuerst die bestehenden Reserven zu nutzen, weshalb Einzonungen nicht angezeigt sind.

Aufgrund dieser rechtlich übergeordneten Vorbehalte gegen die beabsichtigten Einzonungen «Oberdürnten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher» erübrigt es sich, auf die im Antwortschreiben nachgereichten Interessenabwägungen zu den einzelnen Einzonungen einzugehen.

C. Ergebnis

Die Einzonungen «Oberdürnten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher» erweisen sich im Ergebnis als nicht rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und können daher nicht genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Einzonung in Oberdürnten (Teile von Kat.-Nrn. 13530 und 11329) von Landwirtschaftszone (Lk) in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG/2.3)
- Einzonung «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat.-Nr. 10326) von Landwirtschaftszone (Lk) in Kernzone (K)



- Einzonung «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) von Landwirtschaftszone (Lk) in Kernzone (K)

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

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

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde 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 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, 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 Einzonungen «Oberdürnten», «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» und «Biberacher» ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv I). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]). 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 zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Einzonungen «Oberdürnten» (Teile von Kat.-Nrn. 13530 und 11329) von Landwirtschaftszone (Lk) in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG/2.3), die Einzonung «Oberdürnten, Pilgerstegstrasse» (Kat.-Nr. 10326) von Landwirtschaftszone (Lk) in Kernzone (K) und die Einzonung «Biberacher» (Kat.-Nr. 10097 sowie Teile von Kat.-Nrn. 49, 50, 215 und 2171) von Landwirtschaftszone (Lk) in Kernzone (K) werden nicht genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;

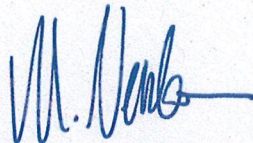


- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (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)
- Grossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

Baudirektion


27.6.22

VERSENDET AM 13. JULI 2022

