



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0578

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/4

Planungszone «Im Felix, Sulz» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Rickenbach**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1000 zur Planungszone «Im Felix, Sulz» vom 26. September 2023
 - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2023

Sachverhalt

Antrag Mit Beschluss vom 9. Oktober 2023 beantragt der Gemeinderat Rickenbach bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Im Felix, Sulz» für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung
der Planungszone

Im Jahr 1981 wurde der private Gestaltungsplan «im Felix» durch die Grundeigentümerschaft festgesetzt. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan zu und erklärte diesen am 27. April 1981 als allgemein verbindlich. Der Gestaltungsplan wurde jedoch nie durch den Kanton genehmigt. In den nachfolgenden Jahren diente der Gestaltungsplan als Grundlage für die Baubewilligungen, weshalb «im Felix» ein Quartier mit einheitlicher Siedlungsstruktur entstand. Nach vierzig Jahren soll der Gestaltungsplan durch ein baurechtliches Instrument mit zeitgemässen Vorschriften ersetzt werden.

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

Der Gestaltungsplan «im Felix» hat seit seiner Festsetzung durch die Gemeinde als Grundlage für Baubewilligungen im Gebiet gedient, auch wenn der Gestaltungsplan nie durch den Kanton genehmigt wurde. Aufgrund geänderter übergeordneter Rechtsgrundlagen ist das Planungsrecht im Gebiet «im Felix» anzupassen. Zudem hat der Gemeinderat zunehmenden Entwicklungsdruck im Gebiet festgestellt. Da die Gemeinde zeitgemässe Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet erarbeiten möchte, besteht ein ausgewiesenes Planungsbedürfnis. Damit das Quartier nach einheitlichen Vorgaben und zeitgemäss weiterentwickelt werden kann, muss entsprechend neues Planungsrecht geschaffen werden. Der Gemeinderat beabsichtigt dies in der angestrebten Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu schaffen (Legislaturziel des Gemeinderats).

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 2177, 2351, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2374, 2375, 2407, 2426, 2427, 2526, 2527, 2528, 2529, 3237, 3238, 3329, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3354, 3355, 3356, 3357, 3360, 3361, 3410 und 3411. 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 «im Felix, Sulz» 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 Rickenbach vom 9. Oktober 2023 wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet «Im Felix, Sulz» 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 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 Gemeinde Rickenbach hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet «im Felix, Sulz» (Gemeinde Rickenbach) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2177, 2351, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2374, 2375, 2407, 2426, 2427, 2526, 2527, 2528, 2529, 3237, 3238, 3329, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3354, 3355, 3356, 3357, 3360, 3361, 3410, 3411, gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 vom 26. September 2023, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Rickenbach, Hauptstrasse 9, 8545 Rickenbach 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 Rekursschrift 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 Rickenbach den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2023, Situationsplan vom 26. September 2023) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Rickenbach 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;

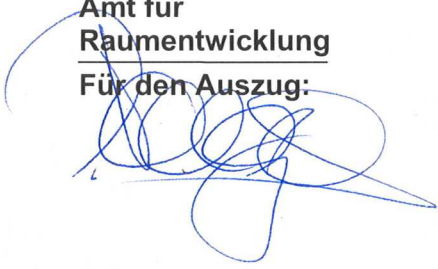
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2023/ Situationsplan vom 26. September 2023) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Rickenbach (unter Beilage von drei Plänen)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich
- Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 3. NOV. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Planungszone «Im Felix, Sulz» nach § 346 PBG

Situation 1:1000

Legende

Perimeter Planungszone



Von der Baudirektion festgesetzt am:

- 3. Nov. 2023

BVD Nr.:

KS-0578/23

Für die Baudirektion:

INGESA AG
 INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
 Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
 052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

Projekt Nr.	Druckdatum
311.118.0307.1	26.09.2023

Gemeindeverwaltung Rickenbach

Hauptstrasse 9
8545 Rickenbach

Telefon 052 320 95 00
gemeinde@rickenbach-zh.ch
www.rickenbach-zh.ch

**Auszug
aus dem Protokoll des Gemeinderates Rickenbach
Sitzung vom 09.10.2023**

221

6 Raumplanung, Bau und Verkehr
6.0 Raumordnung
6.0.4 Kommunale Planung

**Planungszone «Im Felix, Sulz» nach § 346 Planungs- und Baugesetz
(PBG)**

Aktenzeichen: 6.0.4-20.1684

I. Erwägungen

1. Der Gemeinderat hat zu Beginn der Legislatur die Revision der Bau- und Zonenordnung 2010 zum Ziel erklärt.
2. Für das Gebiet Felix erfolgte 1980/1981, die Ausarbeitung eines Quartierplans sowie eines Gestaltungsplans. Der private Gestaltungsplan „Im Felix“ wurde 1981 durch die Grundeigentümer festgesetzt und anschließend erfolgte die Zustimmung durch den Gemeinderat. Der private Gestaltungsplan ist in Kraft und nach wie vor gültig. Dieser wurde am 27. April 1981 durch den Gemeinderat als allgemein verbindlich erklärt.
Auf eine Genehmigung durch die kantonale Instanz (gemäss § 89 PBG) wurde verzichtet.
3. Der Gestaltungsplan wurde in der Folge durch die Baubehörde immer angewendet und vollzogen. Durch den Vollzug dieses Gestaltungsplans ist in den letzten 40 Jahren ein Quartier mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur entstanden. Der Gemeinderat beabsichtigt eine Prüfung des Quartiers Felix (inklusive dem Gestaltungsplan) im Rahmen der aktuellen Bau- und Zonenordnungs-Revision. Dabei ist vorgesehen, den bisherigen Gestaltungsplan durch ein aktuelles baurechtliches Instrument mit zeitgemässen Vorschriften zu ersetzen. Die Interessen und Wünsche der betroffenen Grundeigentümer sollen in diesem Verfahren gewürdigt werden.
4. Ein geplantes Bauvorhaben und der entstandene Druck in der Entwicklung dieses Gebiets veranlassen den Gemeinderat, planerische Massnahmen im Gebiet „Im Felix“ zu treffen.
Damit die Arbeiten zur Revision der Bau- und Zonenordnung nicht präjudiziert werden, sondern der planerische Handlungsspielraum erhalten

bleibt, ist eine Festlegung einer Planungszone nach § 346 PBG sinnvoll. Während einer dreijährigen Frist dürfen innerhalb eines bezeichneten Gebiets keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Eine Planungszone gibt den nötigen Handlungsspielraum und ermöglicht der Behörde, die verschiedenen privaten und öffentlichen Interessen ohne grossen Zeitdruck zu koordinieren.

II. Beschluss:

1. Der Gemeinderat beantragt bei der Baudirektion, für das ganze Gebiet der privaten Gestaltungsplanordnung und zusätzlich den zwei Grundstücken (Kat. Nrn. 2177 und 3320) eine Planungszone nach § 346 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu erlassen. Die erfassten Grundstücke sind im beiliegenden Plan dargestellt. (Plan «Planungszone nach § 346 PBG», Mst. 1:1000 in der Beilage)

III. Mitteilung an:

- Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (eingeschrieben)
- HDPF AG, Freigutstrasse 5, 8002 Zürich
- Gemeindeingenieur: Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen
- Akten

Beschluss zur Info an alle betroffenen Grundeigentümer (eingeschrieben):

- Cornelia Peter, Hofackerweg 8, 8545 Rickenbach Sulz
- Yvonne Merki-Schönauer, Hofackerstrasse 4 , 8545 Rickenbach Sulz
- Rolf u. Hedwig Waser, Hofackerstrasse 14, 8545 Rickenbach Sulz
- Bernhard Walter Peter, Hofackerstrasse 12, 8545 Rickenbach Sulz
- Thomas Josef Beck, Hofackerstrasse 2, 8545 Rickenbach Sulz
- Marc u. Ines Wegmüller, Dörnlerstrasse 27, 8545 Rickenbach Sulz
- Suyarajh Kanagaratnam u. Harisini Kanagaratnam-Gregory, Hofackerstrasse 6, 8545 Rickenbach Sulz
- Pietro u. Maria Sposato, Hofackerweg 1, 8545 Rickenbach Sulz
- Beat u. Nadja Hanselmann, Hofackerweg 2, 8545 Rickenbach Sulz
- Jodok Ludwig u. Isabelle Ludwig, Hofackerweg 3, 8545 Rickenbach Sulz
- Ulrich Moser u. Regula Rügge, Hofackerweg 4, 8545 Rickenbach Sulz
- Jürg u. Mirjam Eugster, Hofackerweg 5, 8545 Rickenbach Sulz
- Eveline Pfiffner, Hofackerweg 6, 8545 Rickenbach Sulz
- Markus Peter, Wannenstrasse 57, 8542 Wiesendangen
- Patrick u. Andrea Bachofen, Hofackerweg 10, 8545 Rickenbach Sulz
- Wegmüller Verwaltung AG, Bahnstrasse 14, 8544 Attikon
- Markus u. Sarah Seitz, Im Felix 3, 8545 Rickenbach Sulz
- Maurizio De Luca, Im Felix 4, 8545 Rickenbach Sulz
- Livio Billing, Im Felix 4, 8545 Rickenbach Sulz
- Nicole Rehnelt, Obstgartenstrasse 10, 8472 Seuzach
- Rudolf Nüssli, Im Felix 5, 8545 Rickenbach Sulz
- Lina Zollinger, Im Felix 6, 8545 Rickenbach Sulz
- Daniel Bachofen u. Xuan Zhou, Im Felix 7, 8545 Rickenbach Sulz
- Andreas Gygax, Rudolfstrasse 25, 8400 Winterthur
- Christian Gygax, Gassenacker 24, 8545 Rickenbach Sulz

- Stephan u. Bianca Zogg, Im Felix 9, 8545 Rickenbach Sulz
- Ulrich Graf, Im Felix 10, 8545 Rickenbach Sulz
- Rolf Laich, Loorenweg 40, 8630 Rüti ZH
- Heinz Schoch, Im Felix 12, 8545 Rickenbach Sulz
- Gabriel u. Eleonora Kralj, Im Felix 13, 8545 Rickenbach Sulz
- Ulrich u. Margrit Etzensprenger, Im Felix 14, 8545 Rickenbach Sulz
- Arpad Kassa u. Nora Hartmann, Im Felix 15, 8545 Rickenbach Sulz
- Christian Weiss, Im Felix 16, 8545 Rickenbach Sulz
- Christian u. Karin Büchi, Im Felix 17, 8545 Rickenbach Sulz
- Herbert Wanner, Im Felix 18, 8545 Rickenbach Sulz
- Veronika Caluori, Im Felix 19, 8545 Rickenbach Sulz
- Heinz Joss, Im Felix 20, 8545 Rickenbach Sulz
- Elvis Toma, Bahnhofstrasse 91, 8500 Frauenfeld
- Ursula Bürkel, Im Felix 21, 8545 Rickenbach Sulz
- Richard u. Brigitta Stucki , Im Felix 22, 8545 Rickenbach Sulz
- Saronis Estates AG, Robert-Sulzer-Gasse 4, 8400 Winterthur
- Paul Keel, Im Felix 24, 8545 Rickenbach Sulz
- Markus u. Beatrix Hafner, Im Felix 26, 8545 Rickenbach Sulz
- Felix Hugo, Im Felix 28, 8545 Rickenbach Sulz
- Peter u. Evelyn Debrunner, Im Felix 30, 8545 Rickenbach Sulz
- Trevor u. Maria Roling, Im Felix 32, 8545 Rickenbach Sulz

GEMEINDERAT RICKENBACH


Andy Greuter
2. Vizepräsident


Beat Maugweiler
Gemeindeschreiber

versandt: 12. OKT. 2023

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 10.11.2023
Öffentlich einsehbar bis: 10.11.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002079

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

Planungszone "Im Felix, Sulz" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Rickenbach

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 3. November 2023 verfügt:

I. Im Gebiet «im Felix, Sulz» (Gemeinde Rickenbach) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2177, 2351, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2374, 2375, 2407, 2426, 2427, 2526, 2527, 2528, 2529, 3237, 3238, 3329, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3354, 3355, 3356, 3357, 3360, 3361, 3410, 3411, gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 vom 26. September 2023, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2023 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Rickenbach, Hauptstrasse 9, 8545 Rickenbach 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).