

VERFÜGUNG

vom 6. März 2000

Volketswil. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

1. Mit RRB Nr. 1714/1998 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung für die Gemeinde Volketswil genehmigt. Mit dieser Genehmigung mussten infolge eines hängigen Rekurses die Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 von der Genehmigung ausgenommen werden.
2. Über diesen Rekurs wurde mit BRKE III Nr. 0031/1999 entschieden. Der Rekurs wurde gutgeheissen und die Um- bzw. die Neueinzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 mit folgender Begründung aufgehoben: Die BRK stellte auf Kapazitätsüberlegungen ab und kam zum Schluss, dass mit der Neueinzonung von ca. 2.6 ha der 15-Jahresbedarf gemäss Art. 15 RPG überstiegen werde und sich somit eine Neueinzonung - auch wenn diese gering sei - verbiete.
3. Das Verwaltungsgericht hiess eine Beschwerde gegen den erwähnten Entscheid der Baurekurskommission mit der Begründung gut, dass in diesem Verfahren die Koordinationspflicht verletzt sei. Der vorinstanzliche Entscheid wurde aufgehoben und die Sache zur Wiederaufnahme des Rekursverfahrens im Sinne der Erwägungen (Einleitung des Genehmigungsverfahrens bei der Baudirektion) an die BRK III zurückgewiesen.
4. In der Folge lud die BRK III die Baudirektion mit Verfügung vom 9. August 1999 ein, das Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Es kommt in Betracht:

- a) Gemäss kantonalem Siedlungsplan vom 31. Januar 1995 sind die vom Rekurs betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 in Gutenswil dem Siedlungsgebiet zugeteilt bzw. liegen im Anordnungsspielraum der nachgeordneten Planung (Teil von Kat.-Nr. 4531).

Das ursprünglich als von regionaler Bedeutung bezeichnete Ortsbild von Gutenswil wurde mit der Neufestsetzung des regionalen Richtplans (RRB Nr. 2256/1998) gestrichen, da wegen zwischenzeitlich getroffener Veränderungen eine regionale Bedeutung nicht mehr gerechtfertigt war und ist. Das Ortsbild von Gutenswil hat somit lediglich kommunale Bedeutung.

- b) Gemäss Zonenplan 1974 war das gesamte Gebiet - mit Ausnahme von ca. 1500 m² (Teil von Kat.-Nr. 4531) - rechtskräftig der Bauzone zugeteilt. Weil die Erschliessung noch nicht ganz klar war und weil zum Teil keine Bauabsichten bestanden, wurde (hauptsächlich auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümer) das fragliche Gebiet mit dem Zonenplan 1985 der Reservezone zugewiesen; dies gemäss Erklärung der Gemeinde ausdrücklich mit dem Vorbehalt, dass es bei Bedarf wieder der Bauzone zugeteilt werde.
- c) Das wieder einzuzonende Gebiet umfasst ca. 1,5 ha. Dies ist im Verhältnis zu den gesamten Wohn- und Mischzonen von Volketswil (ca. 260 ha) lediglich 0,6%. Zum überwiegenden Teil sind die wieder einzuzonenden Grundstücke dreiseitig von rechtskräftigen Bauzonen umgeben; ohne deren Einbezug in die Bauzone könnten die in der Bauzone verbliebenen Grundstücke Kat.-Nrn. 80, 81 und 82 - für die heute kein Entscheid zu treffen ist - kaum vernünftig erschlossen werden. Gemäss Bauzonenstatistik verfügte Volketswil 1998 bei einem Verbrauch von 3.6 ha/Jahr über 61,3 ha Reserven in Wohn- und Mischzonen, was einer theoretischen Baulandreserve für ca. 17 Jahre gleichkommt. Dies wird allerdings dadurch relativiert, dass in Volketswil derzeit grosse Bauvorhaben in Vorbereitung sind, welche die zur Zeit vorhandenen Reserven nochmals merklich reduzieren werden. Wird zudem die eingangs geschilderte Situation und das geringe Ausmass der Wiedereinzonung betrachtet, kann den Erwägungen der BRK nicht gefolgt werden. Vielmehr kann die von der Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 21 November 1997 beschlossene Revision der Nutzungsplanung auch für die Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 in Gutenswil vorbehaltlos genehmigt werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 in Gutenswil derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Die je nach weiterem Verlauf des Rechtsmittelverfahrens zuständige Rechtsmittelinstanz wird eingeladen, der Baudirektion ihren rechtskräftigen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und die Zustellung des Genehmigungsentscheides und der zugehörigen Akten gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 21. November 1997 beschlossene Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 4151, 4706, 3560, 5393, 4531, 5402, 81, 82 und 85 in Gutenswil wird genehmigt.
- II. Mitteilung an die Baurekurskommission III (Einschreiben mit Rückschein).

Zürich, den 6. März 2000
000131/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

