

VERFÜGUNG

vom 14. November 2007

Volketswil. Nutzungsplanung (Zonenplan, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Baudirektion hat die letzte Änderung des kommunalen Verkehrsplans und der Bau- und Zonenordnung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. September 2006 mit Verfügung Nr. ARV/18/2007 genehmigt. Am 22. Juni 2007 beschloss die Gemeindeversammlung Volketswil eine weitere Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Bau- rekurskommissionen vom 9. August 2007 mehrere Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 12. September 2007 ersucht das Bauamt Volketswil um Genehmigung der unbestrittenen Teile der Vorlage.

Die Rekurse betreffen die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 4259, Leematten, von der Reservezone zur Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/55, das Belassen der Grundstücke Kat.-Nrn. 5333 und 5807, Hegnau Unterdorf, in der Reservezone, das Belassen des Grundstücks Kat.-Nr. 5520, Leematten, in der Reservezone, und die Ablehnung der Änderung der Baubegrenzungslinie nördlich der Usterstrasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 3980 und 4644 in Hegnau durch die Gemeindeversammlung. Die betreffenden Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verfügung.

Die Vorlage betrifft die Überarbeitung und Nachführung des kommunalen Verkehrsplans. Die kommunalen Strassen werden unterschieden in verkehrsorientierte Strassen und in siedlungsorientierte Strassen. Verschiedene neue Parkieranlagen sind in den Verkehrsplan aufgenommen worden. Das Fuss- und Wanderwegnetz wird nachgeführt.

Der Zonenplan erfährt verschiedene untergeordnete Korrekturen der Zonengrenzen. Der Genehmigung dieser Korrekturen steht nichts entgegen. Im Ortsteil Kindhausen werden das Grundstück Kat.-Nr. 7029 (Gruebstrasse) und das Grundstück Kat.-Nr. 6282 (Brunn-

wis) von der Reservezone in die Wohnzone W2/35 umgezont. Das Areal Brunnwis wird zur Gewährleistung der guten Einordnung einer Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Ortsteil Gutenswil werden Flächen, welche bisher der Kernzone angehörten und wegen fehlender Erschliessungsmöglichkeiten unüberbaubar sind, der Reservezone zugewiesen. Mit den Einzonungen in Kindhausen im Umfang von ca. 1,9 ha und den Auszonungen in Gutenswil im Umfang von ca. 1 ha ergibt sich eine Zunahme der Bauzonen von ca. 0,9 ha. Damit erhöht sich die Fläche der unüberbauten Wohn- bzw. Mischzonen von 29,8 ha (Stand Ende 2006) auf 30,7 ha. In den letzten 5 Jahren betrug der Verbrauch an Wohn- und Mischzonen ca. 11,5 ha, d.h. ca. 2,3 ha pro Jahr. In den letzten 15 Jahren betrug der Verbrauch an Wohn- und Mischzonen 2,7 ha pro Jahr (Wohnzonen 1,1 ha, Mischzonen 1,6 ha). Bei gleich bleibender Bautätigkeit reicht die heutige Bauzonenfläche für einen Zeitraum von ca. 11 bis 13 Jahren. Die entsprechenden Einzonungen in Kindhausen liegen gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Sie sind unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden genehmigungsfähig.

Im Bereich Chalchofen/Hutzlen wird die Waldabstandslinie geändert. Der Waldabstand wird von 25 m auf 22 m reduziert. Damit wird die Überbaubarkeit der betroffenen Baugrundstücke verbessert. Entlang dem Guntenbach in der Industriezone werden die Gewässerabstandslinien den aktuellen Gewässerbaulinien angepasst.

In der Bauordnung wird bezüglich verschiedener Bestimmungen neuen Erkenntnissen Rechnung getragen, die sich aus dem Vollzug der bestehenden Bestimmungen ergeben haben. Die geänderten Vorschriften sind zweckmässig und können genehmigt werden.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Volketswil am 22. Juni 2007 festgesetzte Änderung des kommunalen Verkehrsplans und der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der Waldabstandslinien im Gebiet Chalchofen und der Gewässerabstandslinie beim Guntenbach wird genehmigt.
- II. Die von Rekursen betroffenen Anordnungen sind nicht Gegenstand dieser Verfügung.

- III. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Zonenplanänderung nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstr. 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 14. November 2007
070919/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

