



VERFÜGUNG

vom 21. Mai 2007

Dürnten. Nutzungsplanung (Änderung Bau- und Zonenordnung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 453/2004 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Dürnten genehmigt. Am 29. Juni 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Dürnten eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Gewerbezone Lättenmoos. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. August 2006 und des Bezirsrates Hinwil vom 10. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. August 2006 ersucht die Gemeinde Dürnten um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung umfasst die Anpassung der Empfindlichkeitsstufe und der Nutzweise in der Gewerbezone Lättenmoos, Ziffern 1.1 und 4.3 BZO. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Nach den bisherigen Bestimmungen der BZO sind in der Gewerbezone Lättenmoos alle Einkaufszentren ausgeschlossen. Mit der Anpassung der BZO hinsichtlich der Empfindlichkeitsstufe in Ziffer 1.1 und der Nutzweise in Ziffer 4.3 sollen auch Betriebe wie das Garten-Center Meier AG in Tann ermöglicht werden. Lediglich Sport- und Freizeitbetriebe sollen nicht gestattet sein.

Im Zusammenhang mit den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des Garten-Center Meier AG am heutigen Standort in Tann und den ungelösten Verkehrsproblemen, insbesondere der Belastung des Wohnquartiers Guldistud durch den Schleichverkehr über die Tannägertenstrasse und der Liegenschaften entlang der Florastrasse, soll das Verkaufsgeschäft des Garten-Centers in die Gewerbezone Lättenmoos verlegt werden. Damit die Verlegung ermöglicht werden kann, wurden die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Mit diesen Massnahmen kann positiv auf die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Gemeinde Einfluss genommen werden. Das Guldistudquartier kann nachhaltig vom Verkehr entlastet werden. Für die frei werdenden Flächen des Betriebes am heutigen Standort werden neue quartierverträgliche Entwicklungen ermöglicht. Zudem kann damit ein wichtiger Betrieb und Arbeitgeber für die Gemeinde erhalten werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist zu berücksichtigen, dass verkehrsintensive Einrichtungen im Sinne von Verkaufsgeschäften mit Gütern für den täglichen Bedarf und grosser Kundenfrequenz aufgrund der von ihnen verursachten Personen- und Kaufkraftkonzentration beträchtliche räumliche Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur, das Verkehrsaufkommen und die Umwelt haben. Das Ausmass und die Art dieser Auswirkungen sind vor allem abhängig vom Standort solcher Anlagen. Somit ist die Standortfrage solcher verkehrsintensiven Einrichtungen eine Frage von besonderem öffentlichem Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Raumplanung und im Interesse der kantonalen Standortpolitik für verkehrsintensive Einrichtungen ist deshalb grundsätzlich sicherzustellen, dass an ungeeigneten Standorten gewerbliche Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr, die Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf anbieten, nicht ermöglicht werden.

Im vorliegenden Fall gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass für das rund 54'200 m² umfassende Areal Lättenmoos konkrete Nutzungsabsichten bestehen. Das Garten-Center Meier AG plant auf rund 38'500 m² neue attraktive Verkaufsräume mit Schaugarten und Cafeteria. Neben den eigentlichen Kernprodukten eines Garten-Centers sollen auch einzelne sich gut ergänzende Nischenprodukte, wie lokale Spezialitäten, angeboten werden. Die Landi Bachtel AG plant auf rund 10'000 m² ein Verkaufsgeschäft mit Agrarprodukten und Getränkehandel, welches auch eine Tankstelle mit Shop umfasst. Somit verbleibt neben der bestehenden Wirtschaft Kreuzstrasse mit rund 3'500 m² eine Fläche von rund 2'200 m², deren zukünftige Nutzung noch nicht bekannt ist.

Aufgrund der tatsächlich vorliegenden Verhältnisse auf dem Areal Lättenmoos besteht offensichtlich keine Gefahr von unerwünschten räumlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur, das Verkehrsaufkommen und die Umwelt. Das vorgesehene Nutzungskonzept mit einem beschränkten Lebensmittelangebot wird zu keinem wesentlichen Verkehrsaufkommen mit Luft- und Lärmbelastung führen. Ein Ausschluss sämtlicher Betriebe mit Publikumsverkehr, die Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf anbieten, würde die Betriebe des Garten Centers Meier AG und der Landi Bachtel AG unnötig einschränken und wäre unverhältnismässig.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Dürnten am 29. Juni 2006 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinsichtlich der Empfindlichkeitsstufe und der Nutzweise in der Gewerbezone Lättenmoos, Ziffern 1.1 und 4.3 BZO, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dürnten wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Dürnten (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an die U. Hürlimann AG, Sennweidstrasse 9, 8608 Bubikon sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 21. Mai 2007
070459/Oca/Zst

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

C. Zimmerhald