

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. März 1998

493. Nutzungsplanung Illnau-Effretikon (Revision, Teilgenehmigung)

Die Nutzungsplanung der Stadt Illnau-Effretikon wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3603/1985 genehmigt.

Am 30. Januar 1997 hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurden bei der Baurekurskommission III acht Rekurse eingelegt. Davon wurden zwei zurückgezogen, einer teilweise gutgeheissen und alle andern abgewiesen. Zwei der abgewiesenen Entscheide wurden an den Regierungsrat weitergezogen; die übrigen sind laut Bescheinigung der Staatskanzlei rechtskräftig geworden. Am 27. August 1997 ersuchte die Stadt Illnau-Effretikon um die Genehmigung der Vorlage.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) und an den neuen kantonalen Richtplan vom 31. April 1995.

Die Baurekurskommissionsentscheide BRKE III Nrn. 193 und 194/1997 wurden weitergezogen; die entsprechenden Festlegungen können nicht genehmigt werden. Sie betreffen Festlegungen des Kernzonenplans, die keine Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben. Eine Teilgenehmigung der nicht angefochtenen Teile der Nutzungsplanung ist aufgrund von § 5 Abs. 3 PBG möglich.

Die Abgrenzung der Kernzone im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 2724 in Oberillnau wurde mit BRKE Nr. 209/1997 aufgehoben. Der Zonenplan kann in diesem Bereich nicht genehmigt werden. Der Stadtrat hat die Anpassung des Zonenplans bereits in die Wege geleitet.

Die Vorlage enthält verschiedene Festlegungen, die als nicht genehmigungsfähig erscheinen. Die Baudirektion hat deshalb die Stadt Illnau-Effretikon zu einer allfälligen Nichtgenehmigung angehört. Die Differenzen konnten weitgehend ausgeräumt werden. Folgende Punkte sind offengeblieben:

Das Gemeindeparlament hat im Gebiet Punt/Grund eine Wohnzone W 1.3 festgesetzt. Ein Rekurs der Grundeigentümer gegen diese Einzonung wurde mit BRKE III Nr. 192/1997 u. a. mit der Begründung abgewiesen, trotz genügender Baulandreserven bestehe ein Bedarf an der Ausscheidung zusätzlicher Zonen niedrigster Dichte und die damit verbundene Erhöhung der Bauzonenreserve falle kaum ins Gewicht. Das Gebiet liegt nahe beim Bahnhof Illnau; es ist im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2662/1997) als Gebiet mit hoher baulicher Dichte bezeichnet,

in dem eine der guten Erschliessungsqualität entsprechende bauliche Dichte angestrebt wird. Mit der vom Parlament vorgenommenen Einzonung wird die bauliche Mindestdichte nach § 49a PBG unterschritten. Aufgrund der Ausdehnung des bisher unüberbauten Gebietes kann nicht davon ausgegangen werden, es handle sich um eine untergeordnete Abweichung vom regionalen Richtplan, die aufgrund von § 16 Abs. 2 PBG zulässig wäre. Ausserdem ist das Gebiet – wie auch die BRK festgehalten hat – nicht erschlossen. Laut dem mit RRB Nr. 2047/1997 genehmigten kommunalen Verkehrsplan ist dazu der Neubau einer Sammelstrasse (Volketswilerstrasse) nötig. Diese der Groberschliessung dienende Strasse ist aufgrund von Art. 19 RPG und § 90 PBG in den Erschliessungsplan aufzunehmen. Die Neueinzonung Punt/Grund erweist sich damit trotz des anders lautenden Entscheids der BRK III als nicht genehmigungsfähig. Der Stadtrat anerkennt diese Nichtgenehmigung.

In Oberkempttal wurde die Industriezone über die bestehende Bebauung hinaus in das Grundstück Kat.-Nr. 1622 erweitert, um die Grundeigentümerin für denkmalpflegerische Aufwendungen zu entschädigen. Es handelt sich um einen schutzwürdigen Fabrikweiler im Landwirtschaftsgebiet, der bisher eng um die bestehenden Bauten herum eingezont war. Eine Ausdehnung der Bauzone widerspricht den denkmalpflegerischen Interessen und den im kantonalen Richtplan festgelegten Einzonungsbeschränkungen für Kleinsiedlungen im Landwirtschaftsgebiet; sie kann nicht genehmigt werden. Der Stadtrat ist damit einverstanden. Ein inzwischen von den Grundeigentümern im Einvernehmen mit der Stadt und der Baudirektion ausgearbeiteter Gestaltungsplan verzichtet auf diese Zonenerweiterung. Die denkmalpflegerischen Belange werden vertraglich geregelt.

Ziffer 7 BauO enthält für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine Gebäudemasse. Da mit dem Wegfall der bisherigen Festlegungen von ländlichem und halbstädtischem Gebiet im regionalen Richtplan auch die damit verbundenen Höhenbeschränkungen entfallen sind, hat das Amt für Raumplanung im Vorprüfungsverfahren die Festlegung von ortsbaulich und landschaftlich vertretbaren Gebäudehöhenbeschränkungen verlangt. Die Stadt Illnau-Effretikon hat darauf verzichtet, weil für grössere Bauten in diesen Zonen ohnehin eine Volksabstimmung erforderlich sei. Gebäudehöhen von 25 m sind zumindest in der Nachbarschaft von geschützten Ortsbildern und landschaftlich sensiblen Bereichen offensichtlich unzweckmässig. Die dem Regierungsrat obliegende Zweckmässigkeitsprüfung von Nutzungsplanungen kann nicht mit dem Hinweis auf später nötige (Kredit-)Abstimmungen entfallen. Der Stadtrat Illnau-Effretikon hat am 29. Januar 1998 die

Ergänzung der Bauvorschriften der Zone für öffentliche Bauten mit einer Höhenbeschränkung beschlossen; er wird diese nach Ablauf der Rekursfrist zur Genehmigung einreichen.

Ziffer 9.8.1/2 BauO verlangt die Erhaltung von Bachgehölzen und markanten Bäumen. In der Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die geschützten Baumbestände entsprechend § 76 PBG näher zu bezeichnen seien. Der Stadtrat möchte an der beschlossenen Formulierung festhalten, weil eine genaue Bezeichnung geschützter Baumbestände und Einzelbäume dem heutigen Verständnis eines dynamischen Naturschutzes widersprechen würde. Es solle im Handlungsspielraum der Baubehörde liegen, fallweise über das dem Objekt angepasste Vorgehen zu entscheiden. Diese Betrachtungsweise beachtet die Interessen der betroffenen Grundeigentümer und die Rechtssicherheit zu wenig. Entsprechend dem Eventualantrag des Stadtrates kann Ziffer 9.8 BauO genehmigt werden mit der Auflage, die zu schützenden Bachgehölze und markanten Einzelbäume in einem Detailplan zu bezeichnen.

Ziffer 10.4 BauO regelt die Ersatzabgaben für fehlende Pflichtabstellplätze und den daraus geäufteten Parkraumfonds. Dieser Sachbereich ist in den §§ 246 und 247 PBG abschliessend geregelt, für den Erlass zusätzlicher Vorschriften auf kommunaler Stufe besteht keine Rechtsgrundlage. Laut Schreiben des Stadtrates Illnau-Effretikon vom 30. Januar 1998 nimmt er die Nichtgenehmigung von Ziffer 10.4 BauO hin.

Als Ziffer 11.5.1 wurde in die Bauordnung eine neue Bestimmung eingefügt, wonach die Baubehörde Arealüberbauungen auf Kosten der Gesuchsteller durch Experten begutachten lassen könne. Diese Vorschrift ist weder recht- noch zweckmässig; sie ist auch unnötig, weil gemäss Verordnung über die Gebühren der Gemeinden Aufwendungen zur Prüfung von Baugesuchen im Rahmen der dort festgelegten Grenzen an die Gesuchsteller überbunden werden können. Der Stadtrat stimmt der Nichtgenehmigung zu.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die aufgrund des Waldgesetzes nötige Feststellung der Waldgrenzen ist erfolgt. Der Bericht zur Ortsplanung liegt vor.

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die vom Grossen Stadtrat Illnau-Effretikon am 30. Januar 1997 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern II, III und IV genehmigt.

II. Die von Rekursen betroffenen Festlegungen der Kernzonenpläne auf der Parzelle Kat.-Nr. 2312 an der Oberdorfstrasse in Illnau und innerhalb des Strassengevierts Kyburgstrasse/Brunnacherstrasse/Schulhausstrasse in Ottikon werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Reduktion der Kernzone im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2724,
- b) die Wohnzone W 1.3 im Gebiet Punt/Grund,
- c) die südliche Ausdehnung der Industriezone I 5.0 auf Parzelle Kat.-Nr. 1622 in Oberkempptal,
- d) Ziffer 10.4 BauO,
- e) Ziffer 11.5.1 BauO,

IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen,

- a) Ziffer 7 BauO mit Vorschriften über die zulässige Gebäudehöhe zu ergänzen,
- b) die laut Ziffer 9.8 zu schützenden Bachgehölze und markanten Einzelbäume in einem Detailplan zu bezeichnen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon (unter Beilage dreier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi