



Baudirektion Kanton Zürich

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 16-0235

Nr. 0235 / 16

vom 1. November 2016

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Gebiet Rohr) – Genehmigung

Gemeinde **Fischtenthal**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan (Ausschnitt Gebiet Rohr) Mst. 1:2500 vom 26. August 2015, revidiert am 1. April 2016
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Auszug) vom 26. August 2015, revidiert am 1. April 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 26. August 2015, revidiert am 1. April 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Fischtenthal setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für das Gebiet Rohr fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 1. Februar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Fischtenthal um Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 3. März 2016 teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Fischtenthal mit, dass verschiedene Genehmigungsvorbehalte bestehen und eröffnete der Gemeinde drei mögliche Vorgehensoptionen. Der Gemeinderat entschied sich daraufhin, die Vorlage gemäss der von der Gemeindeversammlung eingeräumten Kompetenzdelegation zu überarbeiten. Die Änderungen wurden mit Beschluss vom 20. Juli 2016 durch den Gemeinderat verabschiedet und anschliessend publiziert. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 28. September 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2016 ersucht die Gemeinde Fischtenthal erneut um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Alters- und Pflegeheim „Blumenau“ wurde ursprünglich im Jahre 1894 als eine der ersten Trinkerinnenheilanstalten in der Schweiz gegründet. Ab 1920 wandelte es sich allmählich in ein Altersheim. 1987 wurde die „Blumenau“ zum Pflegeheim umgebaut. Bis heute werden dort auch suchtkranke und psychisch kranke Menschen betreut. Aktuell besteht die „Blumenau“ aus einem Gebäudeensemble umfassend vier Hauptbauten („Blumenau“ und „Rose“ samt Nebenbauten auf Gemeindegebiet Bauma sowie „Flieder“ und „Tulpe“ auf Gemeindegebiet Fischtenthal). Die „Blumenau“ beherbergt 55 Bewohner und Bewohnerinnen und wird auf der kantonalen Pflegeliste geführt.

Die Zufahrt zur Gesamtanlage ist heute nicht zufriedenstellend gelöst. Sie erfolgt ab der Tösstalstrasse, durchquert den zentralen Aussenbereich des Ensembles und führt zu den Abstellplätzen, welche an der SBB-Linie hinter den beiden Gebäuden „Tulpe“ und „Flieder“ situiert sind. Dadurch kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen



mit Bewohnern. Durch einen Abtausch von Bauzone innerhalb der Gemeinde Fischenthal soll erreicht werden, dass sowohl eine zweckmässigere Erschliessung als auch eine bauliche Erweiterung der Anlage im Osten des Ensembles durch das Vorsehen einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2/40) sichergestellt werden kann.

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind die beiden auf Gemeindegebiet Fischenthal situierten Gebäude „Tulpe“ und „Flieder“ der Kernzone zugewiesen (Kernzonenplan „Lenzen“). Im westlich angrenzenden Teilgebiet in der Gemeinde Bauma liegen die übrigen Gebäude in der Kernzone K2 (Weilerkernzonenplan „Lipperschwendi“). Das von der Planung betroffene Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Alters- und Pflegeheim „Blumenau“ liegt gemäss kantonalem Richtplan (Vorlage 4882 b) auf Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet und ist von der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet überlagert (Nr. 15 Tösstal West). Im Vordergrund steht hierbei die Erhaltung des Charakters der Weilerstruktur (Landschaftsbild) mit Hinweis auf das nördliche BLN-Gebiet Nr. 1420. Gemäss regionalem Richtplan Oberland besteht östlich vom betrachteten Gebiet ein Forstwerkhof. Zwei der drei zum Abtausch vorgeschlagenen Grundstücke liegen im Siedlungsgebiet und sind der Zone WG2/40 zugewiesen (Grundstücke Kat.-Nrn. 4991 und 3805 südlich der Tösstalstrasse). Das Grundstück Kat.-Nr. 5003 (nördlich der Tösstalstrasse, direkt westlich angrenzend an die Rohrstrasse) ist zwar ebenfalls WG2/40 zonierte, liegt jedoch im übrigen Landwirtschaftsgebiet mit Überlagerung Landschaftsförderungsgebiet.

Die planungsrechtliche Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung, für einen interkommunalen öffentlichen Gestaltungsplan und für die neue Erschliessung wird durch einen Eintrag im regionalen Richtplan sichergestellt. Der Regierungsrat setzte mit Beschluss Nr. 823/2015 die entsprechende Teilrevision des regionalen Richtplans (Öffentliche Bauten und Anlagen) fest, mit welcher das öffentliche Interesse an der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im Umfeld der regional bedeutsamen Einrichtung „Heim Blumenau“ dokumentiert wird.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Durch einen Abtausch von Siedlungsgebiet bzw. Bauzone im Gebiet Rohr soll erreicht werden, dass sowohl eine zweckmässigere Erschliessung als auch eine bauliche Erweiterung der Anlage im Osten des bestehenden Ensembles des Altersheims durch das Vorsehen einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2/40) und einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden kann. Mit der neuen Vorschrift in der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden die Ziele des Gestaltungsplans formuliert. Insbesondere wird dabei der Rückbau von nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5003 sowie die Wiederherstellung entsprechender Böden durch die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5004 sichergestellt. Der Grundeigentümer hat dazu in einer Vereinbarung (siehe Abbildung im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) mit der Gemeinde Fischenthal schriftlich seine Absicht bekundet.



Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des ARE vom 7. April 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde zu Beginn, d.h. im Rahmen der mit Schreiben der Gemeinde vom 5. Februar 2016 beantragten Genehmigung, nur teilweise entsprochen. Mit Schreiben vom 3. März 2016 hat das ARE festgestellt, dass die Gestaltungsplanpflicht den eingezonten Bereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4364 nicht umfasst, dass der Rückbau der nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5003 und die Wiederherstellung der entsprechenden Böden durch die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5004 nicht genügend sichergestellt worden ist und dass untergeordnete technische Mängel in den Unterlagen vorhanden sind, die es zu korrigieren gilt. Der Gemeinderat Fischenthal hat die Vorlage daraufhin in Ausübung der Kompetenzdelegation angepasst.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet Rohr, die die Gemeindeversammlung Fischenthal mit Beschluss vom 11. Dezember 2015 festgesetzt hat und welche im Rahmen der Kompetenzdelegation mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Juli 2016 überarbeitet worden ist, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fischenthal wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur für die Nachführung der Fruchtfolgeflächen sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Fischenthal (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Nachführungsstelle)
- Amt für Landschaft und Natur

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

U. Zimmerhald



Kanton Zürich
Gemeinde Fischenthal

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Zonenplan Gebiet Rohr

1:2'500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2015
und Beschluss Gemeinderat vom 20. Juli 2016

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am - 1. Nov. 2016

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 0235/16

Festsetzung



K

Kernzone

Empfindlichkeitsstufe (ES)

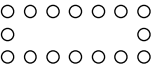
III



WG 2 / 40

Wohnzone mit Gewerbeberleicherung

III



Gestaltungsplanpflicht

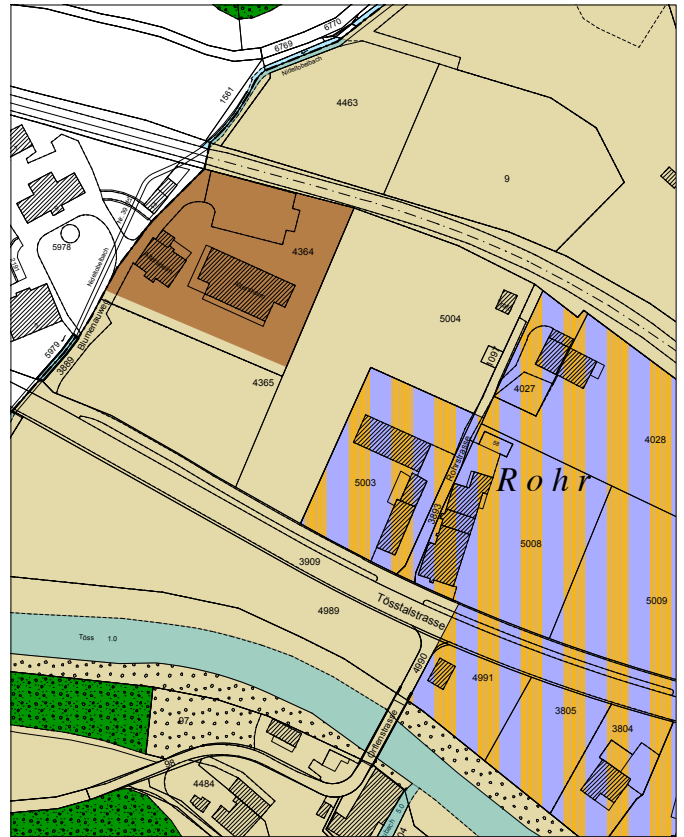
Information



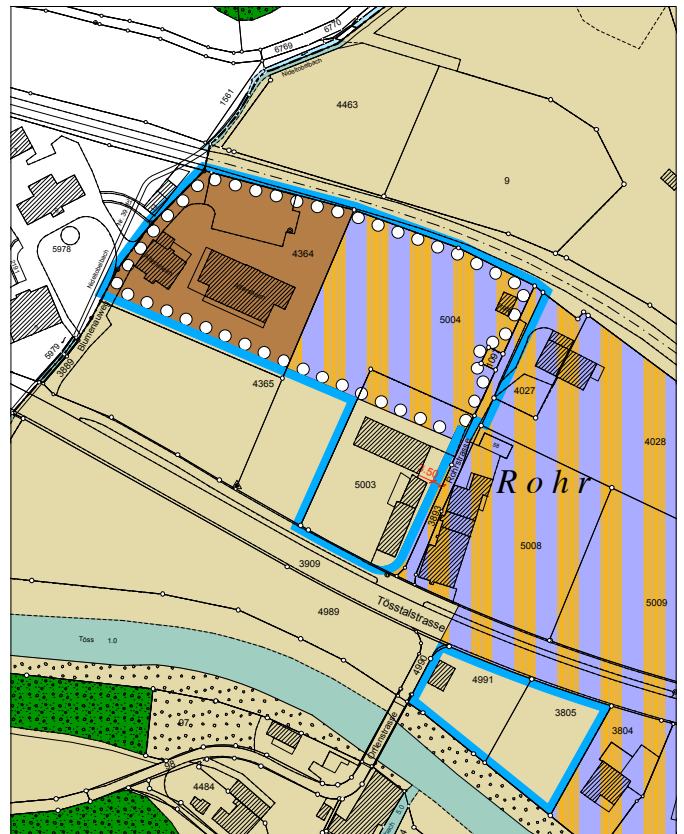
Von der Revision betroffene Flächen



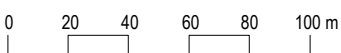
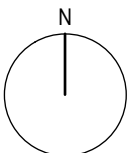
Landwirtschaftszone gemäss §§ 36ff PBG



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan








Teilrevision Nutzungsplanung

Definition neue Zonen

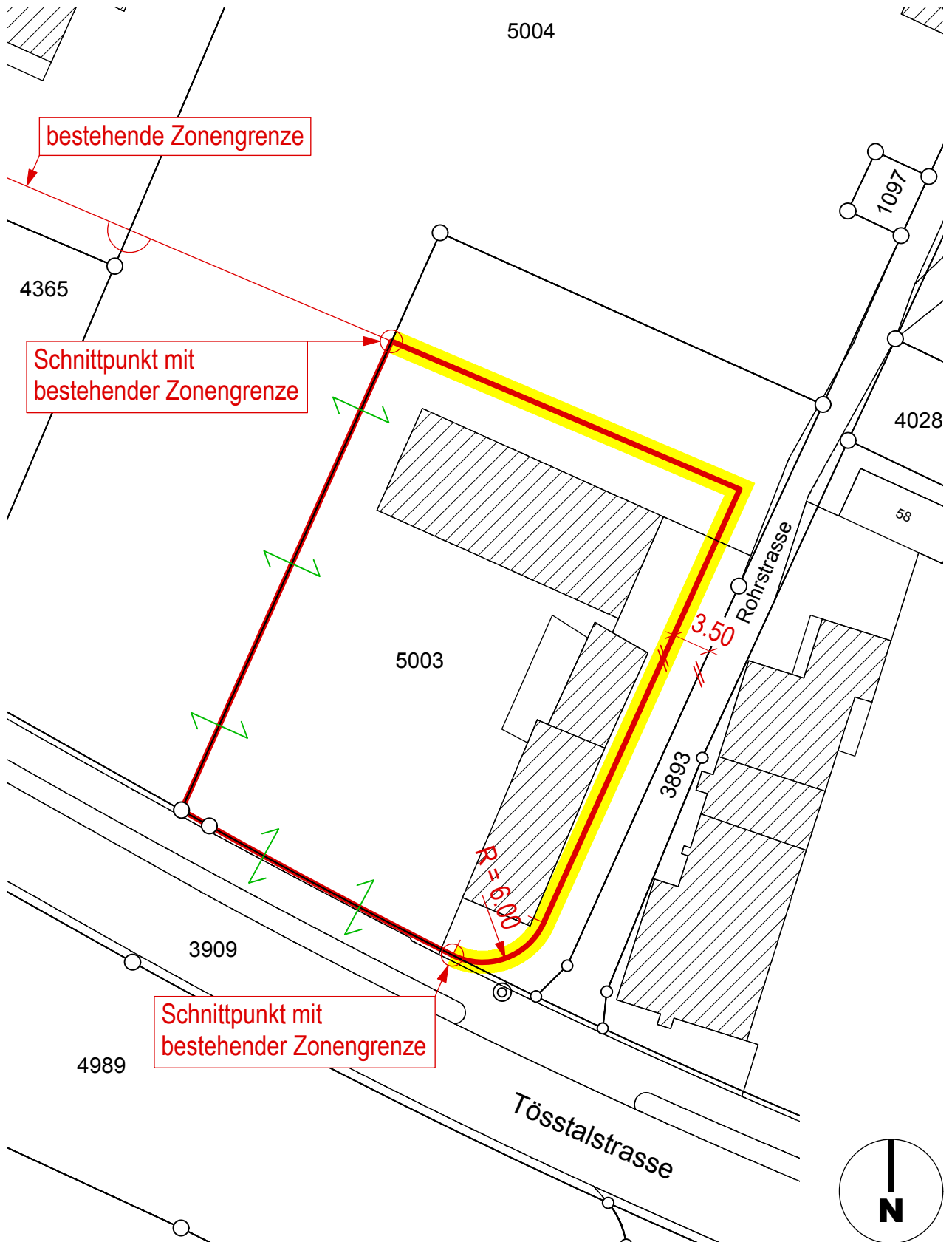
Gemäss dem Beschluss des
Gemeinderats vom

Festlegungen

-  definierte Zonengrenze
-  zu definierende Zonengrenze
-  aufzuhebende Zonengrenze

Auszonung Rohr 1:500

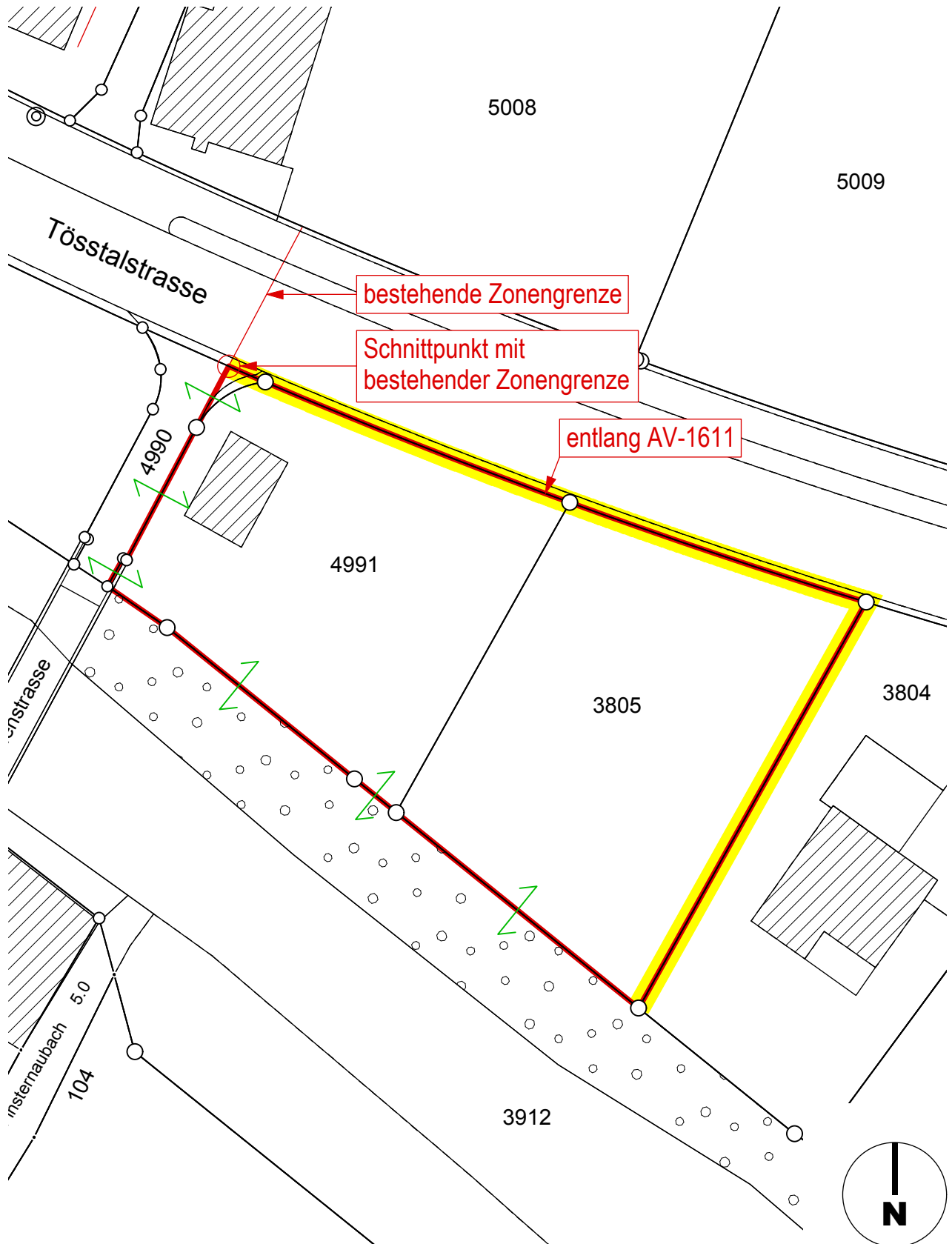
Bisher: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 2 / 40
Neu: Landwirtschaftszone L



Auszonung Rohr 1:500

Bisher: Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2 / 40

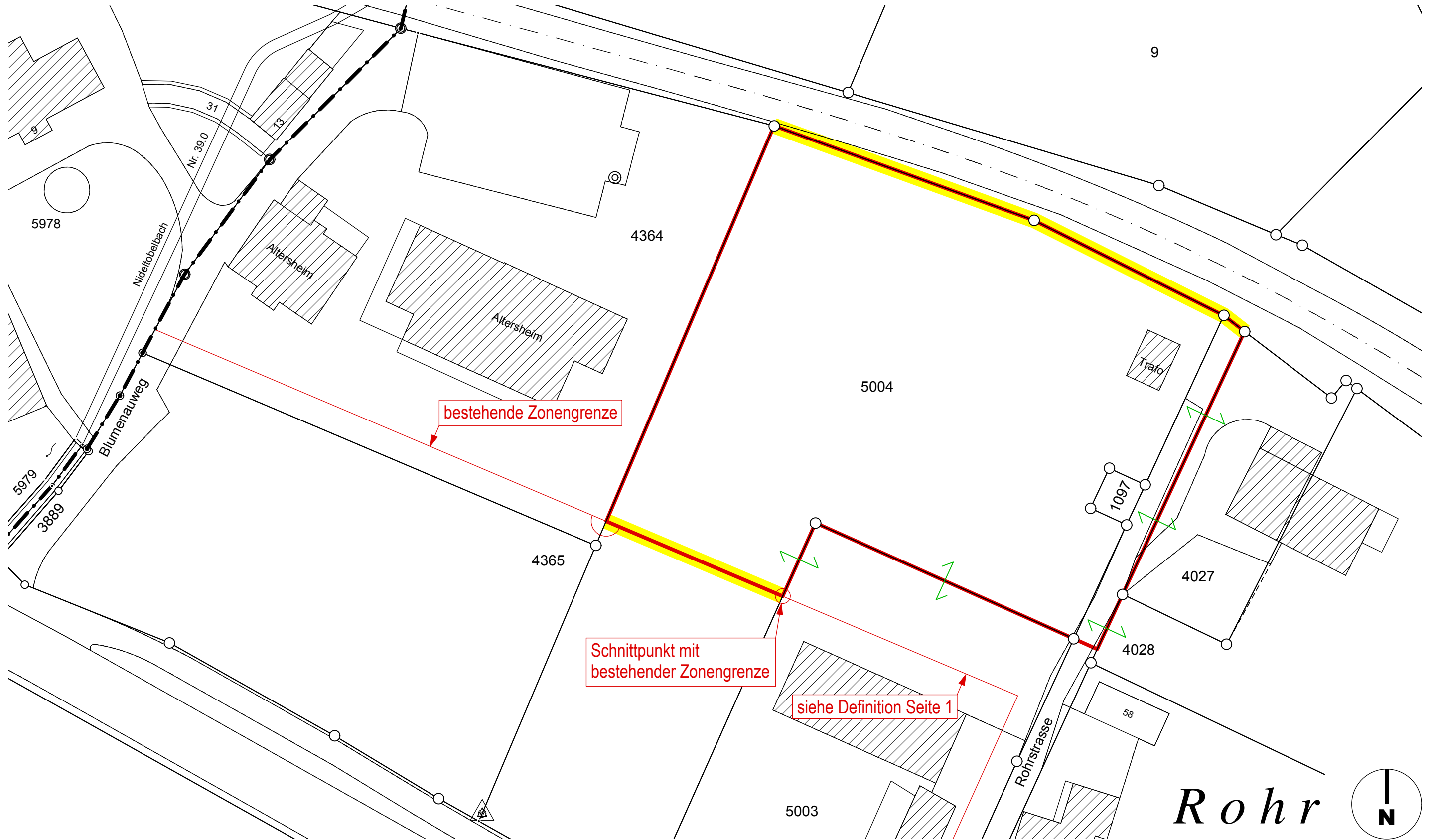
Neu: Landwirtschaftszone L



Einzonung Rohr 1:500

Bisher: Landwirtschaftszone L

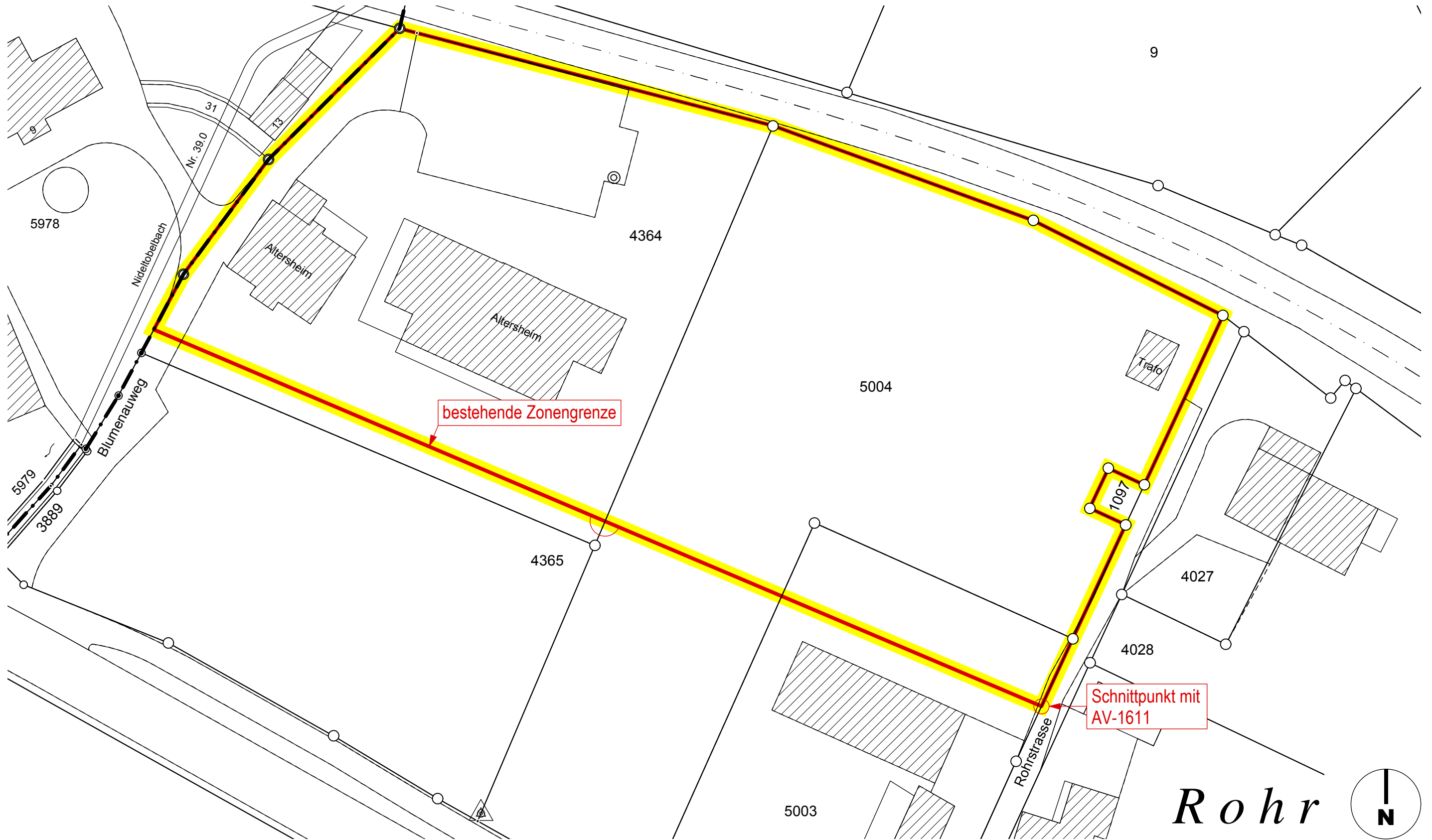
Neu: Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG2 /40



Umzonung Rohr 1:500

Bisher: Kernzone K / Landwirtschaftszone L

Neu: Gestaltungsplanpflicht





Kanton Zürich
Gemeinde Fischenthal

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Gestaltungsplanpflicht Rohr

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2015
und Beschluss Gemeinderat vom 20. Juli 2016

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

1. Nov. 2016

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0235/16

Art. 2 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Rohr

Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümergebunden zu regeln:

- Die Umsetzung des Richtplaneintrags hat mittels eines Gestaltungsplans gemäss § 83 PBG zu erfolgen.
- Die Realisierung der Infrastruktur hat in Zusammenhang mit der Betreuung von Menschen zu stehen.
- Die Bebauung hat zeitgemäss und qualitativ im Sinne von § 71 PBG zu erfolgen.
- Der Gestaltungsplan hat eine nachhaltige Energielösung sowie den NIS-Korridor zu sichern.
- Für lärmempfindliche Räume hat der Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung sicherzustellen.
- Die Anliegen des Naturschutzes und der Vernetzung sind zu berücksichtigen.
- Die Erschliessung hat rückwärtig über die Rohrstrasse zu erfolgen.

Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist der Rückbau von nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat. Nr. 5003 sowie die Wiederherstellung entsprechender Böden durch die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 5004.



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Zonenplanänderung Rohr

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	4
	1.3 Grundlagen	5
	2. Formelles	6
	2.1 Kantonaler Richtplan	6
	2.2 Regionaler Richtplan	6
	2.3 Kommunaler Zonenplan	8
	3. Absicht	9
	4. Anpassung Zonenplan	11
	5. Anpassung Bau- und Zonenordnung	13
	6. Auswirkungen	14
	7. Mitwirkung	15
	8. Schlussbemerkung	15

Anhang	1 Auszug auf dem Protokoll der Gemeindeversammlung, Sitzung vom 11. Dezember 2015	
	2 Genehmigungsvorbehalte Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich vom 3. März 2016	
	3 Privatrechtliche Vereinbarung betreffend Rückbau der Gebäude und die Wiederherstellung der Böden auf dem Grundstück Kat. Nr. 5003	

Auftraggeber
Altersheim und Pflegeheim Blumenau
Ursula und Felix Graf
Lipperschwendi
Blumenauweg 9
8494 Bauma

Bearbeitung
Suter • von Känel • Wild • AG
Simon Wegmann

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Situation

Das Alters- und Pflegeheim Blumenau wurde ursprünglich als Trinkerinnenheilanstalt im Jahre 1894 als erste derartige Institution in der Nordostschweiz gegründet. Ab 1920 wurde es allmählich in ein Alters- und Pflegeheim umgewandelt. Bis heute werden Menschen mit gerontopsychiatrischen Beeinträchtigungen und Suchtproblemen betreut.

Seit der Gründung kamen mehrere Gebäude hinzu, die entweder erworben oder neu gebaut wurden. Heute besteht die Blumenau aus einem Gebäudeensemble von vier Wohnhäusern (Blumenau, Flieder, Rose, Tulpe). Die Blumenau beherbergt ca. 55 Bewohner/-innen.



Anlass

Die Zufahrt zur Blumenau ist heute nicht zufriedenstellend gelöst. Sie erfolgt ab der Tösstalstrasse, durchquert den zentralen Aussenbereich des Ensembles und führt zu den Abstellplätzen, welche an der SBB-Linie hinter den beiden Gebäuden "Tulpe" und "Flieder" situiert sind. Dadurch kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen mit Bewohnern.

1.2 Aufgabenstellung

Fragestellung

Durch einen Abtausch von Siedlungsgebiet bzw. Bauzone innerhalb der Gemeinde Fischenthal soll erreicht werden, dass sowohl eine zweckmässigere Erschliessung als auch eine bauliche Erweiterung der Anlage im Osten des Ensembles durch das Vorsehen einer Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung (WG2/40) und einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden kann.

Grundstücke

Zwei der drei zum Abtausch vorgeschlagenen Grundstücke liegen im Siedlungsgebiet und sind der Zone WG2/40 zugewiesen (südlich der Tösstalstrasse). Das Grundstück Kat. Nr. 5003 (nördlich der Tösstalstrasse, direkt westlich angrenzend an die Rohrstrasse) ist zwar ebenfalls WG2/40 zoniert, liegt jedoch im übrigen Landwirtschaftsgebiet mit Überlagerung Landschaftsförderungsgebiet.



Revisionsvorlage

Es ist eine Revisionsvorlage auszuarbeiten, die den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

1.3 Grundlagen

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Bau- und Zonenordnung Fischenthal vom 14. April 2010
- Zonenplan Fischenthal vom 14. April 2010
- Stellungnahme/Vorprüfung ARE vom 7. April 2014
- Antrag an die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) für die Standortfestlegung der Blumenau vom 20. August 2014
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung, Sitzung vom 11. Dezember 2015
- Genehmigungsvorbehalte Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (ARE) vom 3. März 2016

2. Formelles

2.1 Kantonaler Richtplan

Voraussetzungen

Gemäss § 32 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der kantonale Richtplan durch den Kantonsrat abschliessend festgesetzt. Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben die Planungen unterer Stufe denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanung jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (planerischer Stufenbau). Abweichungen von bestehenden Richtplanfestlegungen sind ohne vorgängige formelle Richtplanrevision nur dann zulässig, wenn diese sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur sind.

Untergeordnete Abweichung

Das bedeutet, dass im Ausnahmefall eine untergeordnete Abweichung von den konkreten Festlegungen des kantonalen Richtplans möglich ist (vgl. dazu auch VB.2002.00400, E. 4 sowie VB.2010.00555/556, E. 4.3.2). Dabei sind jedoch nachfolgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:

- Handelt es sich bei der Abweichung um einen Einzelfall und werden damit Ziel und Zweck des vom Kantonsrat festgesetzten Richtplans nicht unterlaufen?
- Werden wichtige (öffentliche) Interessen geschützt?
- Besteht eine zeitliche Dringlichkeit, welche eine vorgängige Revision des kantonalen Richtplans nicht zulässt?
- Erfolgt die Abweichung im Rahmen eines (gleichwertigen) Gebietsabtauschs?

Durchstossung

Gemäss Pt. 3.2.2 kantonaler Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben insbesondere durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen aber auch durch die Festsetzung von Freihalte- und Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung durchstossen werden.

Richtplaneintrag (Standortgebundenheit)

Gestützt auf einen Richtplaneintrag (Standortgebundenheit), soweit keine anderweitigen Interessen entgegenstehen, soll für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht (Sondernutzungsplanung) festgelegt werden. Dabei sind hohe Anforderungen an die Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, warum die betreffenden Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

2.2 Regionaler Richtplan

Richtplaneintrag Planungskommission 20. November 2014

Die Planungskommission RZO (Region Züricher Oberland) folgte am 20. November 2014 dem Antrag, dass das Alters- und Pflegeheim für das Tösstal von grosser Bedeutung ist.

Delegiertenversammlung
4. Dezember 2014

Die Delegiertenversammlung der RZO hat dem Antrag der Planungskommission am 4. Dezember 2014 zugestimmt. Der Beschluss lag anschliessend bis am 3. März 2015 zur Einsicht auf.

Auflagefrist
3. März 2015

Innert der Auflagefrist wurde kein Begehren um eine Urnenabstimmung eingereicht. Die mittel- bis langfristige Erweiterung der Blumenau wurde durch die RZO-Gemeinden somit bestätigt.

Richtplankarte



A

Heim Blumenau

Durchstossung gestützt auf
regionalen Richtplaneintrag
Lösungsansatz

Das ARE beurteilt im Schreiben vom 7. April 2014 als zielführende Massnahme die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im öffentlichen Interesse, auf Basis eines überkommunalen Richtplaneintrags und eines massgeschneiderten sowie zweck- und qualitätssichernden Gestaltungsplans.

Dieser auf einem überkommunalen Richtplaneintrag basierende planerische Lösungsansatz wird der vorhandenen Situation eines (interkommunalen) Betriebs mit zwei Standortgemeinden in hohem Masse gerecht.

Kantonaler Gestaltungsplan

Gestützt auf den Richtplaneintrag kann gemäss § 84 Abs. 2 PBG ein kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die Kompetenz zum Erlass des Gestaltungsplans kann gemäss Pt. 6.1.2 kantonalen Richtplans an die Standortgemeinden abgetreten werden, wenn die kantonale Aufgabenerfüllung dadurch nicht in Frage gestellt wird. Gemäss Schreiben vom 7. April 2014 erscheint eine Kompetenzdelegation an die Gemeinden als sehr zweckmässig ("interkommunaler" öffentlicher Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 PBG).

Gestaltungsplanpflicht

In Absprache mit dem ARE wurde am 10.3.2015 festgehalten, dass auch mit einer Gestaltungsplanpflicht das obige Ziel erreicht werden kann, sofern die Inhalte entsprechend geregelt werden.

2.3 Kommunalen Zonenplan

Gemeinde Fischenthal

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind die beiden auf Gemeindegebiet Fischenthal situierten Gebäude "Tulpe" und "Flieder" der Kernzone zugewiesen (Kernzonenplan "Lenzen").

Gemeinde Bauma

Im westlich angrenzenden Teilgebiet in der Gemeinde Bauma liegen die übrigen Gebäude in der Kernzone K2 (Weilerkernzonenplan "Lipperschwendi").

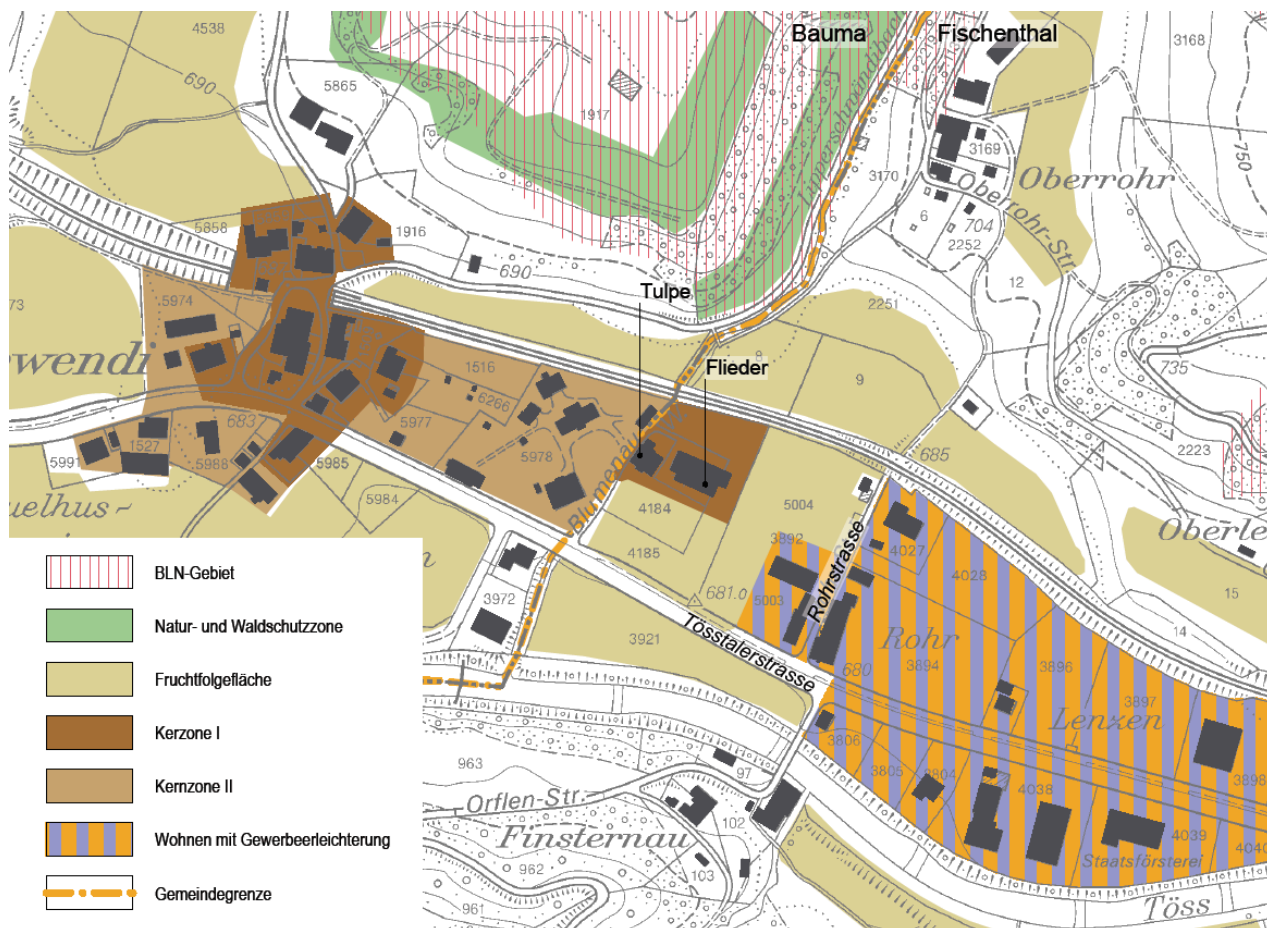
Landwirtschaftsgebiet

Das von der Planung betroffene Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Alters- und Pflegeheim Blumenau liegt gemäss kantonalem Richtplan (Vorlage 4882 b) auf Fruchtfolgefächern im Landwirtschaftsgebiet und ist von der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet überlagert (Nr. 15 Tössstal West). Im Vordergrund steht hierbei die Erhaltung des Charakters der Weilerstruktur (Landschaftsbild) mit Hinweis auf das nördliche BLN-Gebiet Nr. 1420. Gemäss regionalem Richtplan Oberland besteht östlich vom betrachteten Gebiet ein Forstwerkhof.

Landschaftsförderungsgebiet

Naturschutz

Zurzeit besteht mit dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Kat. Nr. 5004 ein offener und unverbauter Grünstreifen, welcher für die Vernetzung in Nord-Süd-Richtung wichtig ist.



3. Absicht

Verkehr

Einmündung Rohrstrasse

Die zukünftige Einmündung der Rohrstrasse in die Tösstalstrasse entspricht gemäss Anhang zur Verkehrssicherungsverordnung (VSiv) dem Typ C. Die erforderlichen Sichtweiten sind mit dem Strassenprojekt nachzuweisen (freie Sicht auf den Rad- und Gehweg).

Zünftige Erschliessung

Zukünftig soll die Erschliessung via Rohrstrasse und anschliessend entlang des Bahndamms erfolgen. Das Gebiet entlang des Bahndamms liegt in der Landwirtschaftszone und soll durch eine 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung abgetauscht werden.

Zonenkonformität

Die Situation auf den Grundstücken Kat. Nrn. 5003 und 5004 westlich der Rohrstrasse soll bereinigt werden. Dabei soll die Auszonung mit der für die Erschliessung nötigen Bauzone entlang der Rohrstrasse abgestimmt werden.

Nach der Auszonung sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 3805, 4991, 5003 der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Der Rückbau der Gebäude (auf Kat. Nr. 5003) und die Wiederherstellung der beanspruchten Böden auf Kat. Nr. 5004 sind in Zusammenhang mit der Genehmigung des noch zu erarbeitenden Gestaltungsplans sicherzustellen.

Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist daher nebst einer Vorgabe in der BZO (Art. 2 Abs. 3) eine privatrechtliche Vereinbarung, welche diese Anliegen sicherstellt (vgl. privatrechtliche Vereinbarung im Anhang).

Naturschutz

Die Bauzonenerweiterung respektive die zusammenhängende Zonierung reduziert die Lücke/Vernetzung in Nord-Süd-Richtung. Mit der nachgelagerten Planung soll jedoch eine reduzierte Nord-Süd-Vernetzung beibehalten werden.

Bodenschutz

Die beanspruchte Fruchtfolgefläche soll gemäss dem Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" vom 12. Januar 2011 kompensiert werden.

Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der Zonenplanänderung wird das bebaubare Gebiet zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Genehmigungsvorbehalte im Anhang).

Das Alters- und Pflegeheim Blumenau liegt sowohl auf dem Gemeindegebiet Bauma als auch auf dem Gemeindegebiet Fischenthal. Die zukünftige Entwicklung des Alters- und Pflegeheims soll sich nach dem Willen des Grundeigentümers auf die Gemeinde Fischenthal beschränken (unbebautes Eigenland).

Der Gestaltungsplan wird eingereicht, sobald ein Projekt vorliegt.

4. Anpassung Zonenplan

Neue 3-geschossige
 Wohnzone mit
 Gewerbeerleichterung

Im Gebiet Rohr/Blumenau wird ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5004 in die 2-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung eingezont.

Gleichzeitig werden die Grundstücke Kat. Nrn. 3805, 4991 und 5003 ausgezont und später der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt.

Übersicht Abtausch

Angaben zur ungefähre Lage der 1-Mikrotesla-Linie: SBB

Flächenbilanz:

Auszonung:

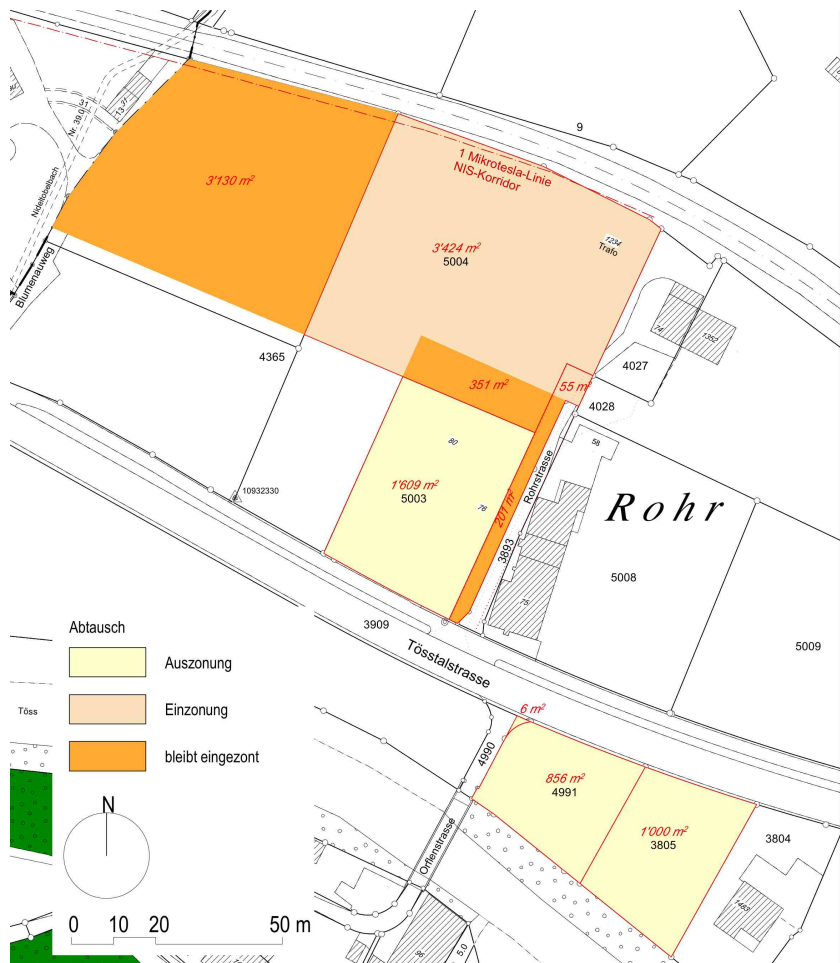
6 m²
 1'609 m²
 856 m²
 1'000 m²
 3'471 m²

Einzonung:

3'424 m²
 55 m²
 3'479 m²

Differenz:






+ 8 m²



Gestaltungsplanpflicht

Die nördlichen Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 5003, 5004 sowie der in der Bauzone liegende Teil des Grundstücks Kat. Nr. 4364 werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Revidierter Zonenplan

Festsetzung		Empfindlichkeitsstufe (ES)
 K	Kernzone	III
 WG 2 / 40	Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
	Gestaltungsplanpflicht	
Information		
	Von der Revision betroffene Flächen	
	Landwirtschaftszone gemäss §§ 36ff PBG	



Ortsbauliche Situation

Durch die Anpassung des Zonenplans wachsen die ursprünglich bewusst durch einen Abstand getrennten Siedlungsbe-
 reiche (Bauzonen von Bauma und Fischenthal) zusammen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Töss, Tösstalstrasse, Bahnlinie) wird entgegen der Beurteilung aus dem Jahre 2001 diese ortsbauliche Situation bewusst ermöglicht (Verdichtung im ländlichen Kontext). Im Gebiet Rohr handelt es sich bereits heute um keine typische Randsituationen, die am Übergang von Landschaft und Siedlung bestehen. Vielmehr wird die Struktur der frühindustriellen Siedlung mit über mehrere Jahr-
 hunderte gewachsenen Siedlungsbereichen subtil ergänzt.

5. Anpassung Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird wie folgt ergänzt:

Art. 2 Abs. 3 Gestaltungsplanpflicht Rohr

Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümergebunden zu regeln:

- Die Umsetzung des Richtplaneintrags hat mittels eines Gestaltungsplans gemäss § 83 PBG zu erfolgen.
- Die Realisierung der Infrastruktur hat in Zusammenhang mit der Betreuung von Menschen zu stehen.
- Die Bebauung hat zeitgemäss und qualitativ im Sinne von § 71 PBG zu erfolgen.
- Der Gestaltungsplan hat eine nachhaltige Energielösung sowie den NIS-Korridor zu sichern.
- Für lärmempfindliche Räume hat der Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung sicherzustellen.
- Die Anliegen des Naturschutzes und der Vernetzung sind zu berücksichtigen.
- Die Erschliessung hat rückwärtig über die Rohrstrasse zu erfolgen.

Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist der Rückbau von nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat. Nr. 5003 sowie die Wiederherstellung entsprechender Böden durch die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 5004.

6. Auswirkungen

Zonenkonformität	Mit der Ein- und gleichzeitigen Auszonung sowie der Gestaltungsplanpflicht wird die planungsrechtliche Basis für die zukünftige Erschliessung des Alters- und Pflegeheim sowie dessen bauliche Erweiterung gesichert. Die Zonenkonformität ist sichergestellt.
Erschliessung	Die Erschliessungssituation wird grundsätzlich verbessert, da im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG mehrere Liegenschaftenzufahrten rückwärtig zusammengefasst werden können.
Boden	Das Einzonungsgebiet betrifft Fruchtfolgefläche. Diese wird jedoch analog der Bauzonenfläche durch die Auszonung flächengleich kompensiert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Bodenrekultivierung bewilligen zu lassen.
Altlasten	Der Kataster der belasteten Standorte enthält keine Hinweise. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Naturschutz Vernetzungskorridor	Grundsätzlich ist die Nord-Süd-Vernetzung durch die Töss, öffentliches Gewässer Nr. 1.0, die Tösstalstrasse und die SBB-Bahnlinie bereits massiv eingeschränkt. Die geplante Zonenplanrevision wird die Situation weder verbessern noch nachhaltig beeinträchtigen. Die Vernetzung der Wildtierpopulationen, der genetische Austausch, die Erhaltung von Ausbreitungsmöglichkeiten, die Kolonialisierungswege sowie der Erhalt ausreichend grosser Populationsräume bleiben sichergestellt.
Naturgefahren	Gemäss Gefahrenkartierung ist mit keiner Gefährdung zu rechnen.
Infrastruktur	Die Einzonung hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Wasserversorgung und die Entwässerung.
Nichtionisierende Strahlung	Das Vorhaben dehnt sich bis zur Bahnlinie aus. Entlang dieser führt auch eine Fahrleitung (Starkstromleitung). Derartige Leitungen erzeugen niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder (nichtionisierende Strahlung). Die SBB, Infrastruktur, Projekte Region Ost, Engineering & Bau/Umwelt, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich hat die 1-Mikrotesla-Linie abgeschätzt. Die 1-Mikrotesla-Linie markiert den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes der magnetischen Flussdichte über 24 Stunden von 1 Mikrotesla. Durch die Einhaltung des Grenzabstands werden die Anforderungen betreffend der nichtionisierenden Strahlung eingehalten (vgl. Plan Seite 10).

7. Mitwirkung

Vorprüfung	Die Teilrevision wurde zudem dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) am 24. Januar 2014 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 7. April 2014 hat die Baudirektion zur Vorlage Stellung genommen. Die Anträge wurden berücksichtigt.
Verabschiedung	Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat Fischenthal am 3. Juni 2015 zuhänden der Anhörung und der öffentlichen Auflage verabschiedet.
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 26. Juni 2015 bis 25. August 2015. Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	Innert Frist gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Zwei Stellungnahmen kamen von Nachbargemeinden und eine kam aus der Region. Weder die Nachbargemeinden noch die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) werden durch die Teilrevision betroffen.
Festsetzung Gemeindeversammlung	Die Revisionsvorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2015 festgesetzt. Der Gemeinderat erhielt die Kompetenz für Anpassungen an der Vorlage im Sinne der Gemeindeversammlung (siehe Anhang 1).
Genehmigung	Nach der Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

8. Schlussbemerkung

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans werden die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine massvolle Entwicklung der Blumenau zu ermöglichen.

Anhang 1

Auszug auf dem Protokoll der Gemeindeversammlung

Sitzung vom 11. Dezember 2015



Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung

Sitzung vom 11. Dezember 2015

EINGEGANGEN

21. Dez. 2015

Erl. SW

11	Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg (Gemeinde Fischenthal)
04.	Bauplanung
04.05.10.	Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen Beschluss der Gemeindeversammlung

I. Antrag: a) Gemeinderat:

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Fischenthal, bestehend aus
 - Zonenplanänderung, 1 : 2'500
 - Bericht gemäss Art. 47 RPVim Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes festzusetzen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sowie am Zonenplan im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr" in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder materieller Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollten. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird im Sinne von § 89 des Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr" der Gemeinde Fischenthal nach Eintritt der Rechtskraft vorliegenden Beschlusses zu genehmigen.

b) Rechnungsprüfungskommission:

Die Rechnungsprüfungskommission hat anlässlich ihrer Sitzung vom 28. Oktober 2015 den Antrag der politischen Gemeinde eingehend geprüft und als in Ordnung befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg, zuzustimmen.

Beratung: Gemeinderat Matthias Zürcher, Hochbauvorsteher

II. Diskussion

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

III. Beschluss

DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

- auf Antrag des Gemeinderates vom 02. September 2015 -

beschliesst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Fischenthal, bestehend aus

- **Zonenplanänderung, 1 : 2'500**
- **Bericht gemäss Art. 47 RPV**

wird im Sinne von § 88 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt.

2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sowie am Zonenplan im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr" in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder materieller Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen sollten. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird im Sinne von § 89 des Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr" der Gemeinde Fischenthal nach Eintritt der Rechtskraft vorliegenden Beschlusses zu genehmigen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a) Ursula + Felix Graf, Alter- und Pflegeheim Blumenau, Lipperschwendi, Blumenauweg 9, 8494 Bauma
 - b) Ortsplaner Suter-von Känel-Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - c) Amtliche Publikation 18.12.2015 (Zürcher Oberländer und Amtsblatt des Kts. Zürich)
 - d) Nach Eintritt der Rechtskraft zur Genehmigung an die Baudirektion des Kts. Zürich
 - e) Dossier

Abstimmung: Der Vorlage des Gemeinderates zur Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg, wird einstimmig zugestimmt.

Exp.: 14.12.2015
rw/-



Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Josef Gübeli

Der Schreiber:

Roger Winter

Anhang 2

Genehmigungsvorbehalte Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich vom 3. März 2016



Gemeinderat
Gemeinderatskanzlei
Oberhofstrasse 2
8497 Fischenthal

Kanton Zürich
Baudirektion
 **Amt für Raumentwicklung**

Wilhelm Natrup
Amtschef / Kantonsplaner
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 20
wilhelm.natrup@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 16-0235

3. März 2016

Fischenthal. Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Rohr - Genehmigungsverbehalte

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 ersuchen Sie uns um Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Brand.

Bei der Überprüfung der Unterlagen sind uns in Bezug auf die kantonale Vorprüfung (Bericht vom 7. April 2014) verschiedene Abweichungen aufgefallen. Anstelle des erwarteten Gesamtpakets (inkl. Gestaltungsplan) beschränkt sich die Vorlage nunmehr auf die Anpassung der Grundordnung (Ein- und Auszonungen sowie die Ausscheidung einer Gestaltungsplanpflicht). Begründet wird dieser Umstand mit einem mündlichen und teilweise schriftlichen Austausch, welcher im März 2015 zwischen dem Planungsbüro und dem damaligen Gebietsbetreuer des Amtes für Raumentwicklung (ARE) stattgefunden haben soll. Die dazumaligen Abmachungen sind jedoch nur ungenügend dokumentiert worden. Aus dem uns vorliegenden Mailverkehr geht hervor, dass einer Gestaltungsplanpflicht anstelle eines Gestaltungsplans aus Sicht ARE grundsätzlich zugestimmt werden kann. Trotz dieses Umstands bestehen derzeit folgende Genehmigungsvorbehalte:

Ungenügende Ausdehnung Gestaltungsplanpflicht

Der noch nicht vorliegende interkommunale Gestaltungsplan (Gemeinden Fischenthal und Bauma) hat aufgrund der funktionalen Zusammenhänge nebst der Erweiterungsfläche die gesamte Anlage des Heims Blumenau zu umfassen. Demzufolge genügt eine Beschränkung der Gestaltungsplanpflicht auf die neu eingezonte Fläche nicht. Ein Teil des öffentlichen Gestaltungsplans ist in der Folge durch die Gemeindeversammlung Bauma festzusetzen.

- Die Gestaltungsplanpflicht auf dem Gemeindegebiet von Fischenthal ist auf den bereits eingezonten Bereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4364 auszudehnen.

Ungenügende Sicherstellung Rückbau und Wiederherstellung auf Kat.-Nr. 5003

In Art. 2 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung (BZO) soll mit der Gestaltungsplanpflicht Rohr festgelegt werden, dass mit dem noch anzufertigenden Gestaltungsplan der Rückbau nicht mehr benötigter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung der Böden geregelt werden soll. Dabei wird nicht spezifiziert, dass es sich dabei um das Grundstück Kat.-Nr. 5003 handelt. Auch der erläuternde Bericht lässt Erläuterungen dazu vermissen. Gestaltungspläne können keine Vorgaben zu Bereichen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters machen, weshalb der Rückbau der Gebäude und die Wiederherstellung der Böden auf Kat.-Nr. 5003 vorgängig sicherzustellen ist. Der entsprechende Nachweis in Form einer privat-rechtlichen Vereinbarung ist dem ARE zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu erbringen.

- Der Rückbau der Gebäude und die Wiederherstellung der Böden auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5003 sind mittels privat-rechtlicher Vereinbarung sicherzustellen.
- Der folgende Aufzählungspunkt in Art. 2 Abs. 3 BZO ist wie folgt anzupassen und in einen separaten, neu anzulegenden Absatz in Art. 2 BZO auszulagern: „Der Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans hat den ist der Rückbau von nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5003 sowie die gleichwertige Wiederherstellung der entsprechendem Böden durch die Beanspruchung von Fruchtfolgefleäche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5004 zu sichern.“

Technische Aspekte

- Zonenplanausschnitt: Die Legende ist in einen Teil „Festsetzung“ und „Information“ zu gliedern. Die kant. Landwirtschaftszone wird erst mit der Revision des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen festgelegt und ist deshalb ein informativer Planbestandteil des kommunalen Zonenplans.
- Bauvorschriften: Beim ersten Aufzählungspunkt von Art. 2 Abs. 3 BZO fehlt nach dem Begriff „Gestaltungsplan“ ein „s“.
- Im Erläuterungsbericht sind die in im Zonenplan und der BZO vorgenommenen Anpassungen sinngemäss abzubilden.

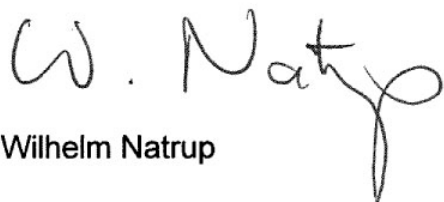
Mit dem vorliegenden Schreiben möchten wir Ihnen Wege aufzeigen, die vorgenannten Mängel zu beseitigen, so dass eine Genehmigung durch die Baudirektion in Aussicht gestellt werden kann. Es stehen Ihnen drei Möglichkeiten zur Auswahl:

1. Der Gemeinderat Fischenthal kann das Geschäft von der kantonalen Genehmigung zurückziehen und der Gemeindeversammlung nach erfolgter Überarbeitung erneut zur Festsetzung beantragen.
2. Im Rahmen einer grosszügigen Auslegung der Kompetenzdelegation kann der Gemeinderat die vorzunehmenden Änderungen in Eigenregie veranlassen. Das ARE würde für diesen Fall das Genehmigungsverfahren zwischenzeitlich sistieren und dieses nach Vorliegen der angepassten Unterlagen wieder aufnehmen.
3. Das ARE stellt einen Nichtgenehmigungsantrag aus, zu welchem Sie sich im Rahmen der Anhörung durch die Baudirektion äussern können. Der Gemeinderat kann auch im Rahmen der Anhörung von der Kompetenzdelegation Gebrauch machen.



Wir hoffen, mit unseren Ausführungen zur Lösung der bestehenden Konflikte beigetragen zu haben. Gerne erwarten wir Ihre schriftliche Stellungnahme bis Mitte April 2016. Das Genehmigungsverfahren bleibt solange sistiert. Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen der zuständige Gebietsbetreuer Thomas Gasser gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Wilhelm Natrup

Anhang 3

Privatrechtliche Vereinbarung betreffend Rückbau der Gebäude und die Wieder- herstellung der Böden auf dem Grundstück Kat. Nr. 5003

Vereinbarung

Der Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 5003, Blumenau Immobilien AG, Lipperschwendi, 8494 Bauma anerkennt gegenüber der Politischen Gemeinde Fischenthal:

Der Eigentümer bestätigt, dass er den Rückbau der Bauten und Anlagen auf Kat. Nr. 5003 und die Kompensation der durch die Einzonung auf Kat. Nr. 5004 beanspruchten Fruchtfolgeflächen (in Absprache mit dem Amt für Landschaft und Natur) vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes vornehmen wird.

Ort und Datum:

Der Grundeigentümer:

Für die Gemeinde Fischenthal:

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

Fiscenthal. Der Gemeinderat hat am 13.01.2017 beschlossen:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg, die die Gemeindeversammlung Fiscenthal mit Beschluss vom 11. Dezember 2015 festgesetzt hat und welche im Rahmen der Kompetenzdelegation mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. Juli 2016 überarbeitet worden ist, wurde mit Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 1. November 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 4. Januar 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet "Rohr", Steg tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Fiscenthal

00181247