

14.10.2002  
DEI-Occ  
JK NU

EINGEGANGEN

- 8. Mai 2007

Erl.....

02 1690  
02 1118

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 25. September 2002

### **1499. Richt- und Nutzungsplanung Pfäffikon (Revision, teilweise Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 689/1983 wurde die Richtplanung und mit RRB Nr. 798/1996 die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon genehmigt. Am 29. Oktober 2001 beschloss die Gemeindeversammlung Pfäffikon eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. März 2002 ein Rekurs eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Pfäffikon vom 11. März 2002 ist dort gegen den Beschluss hingegen kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 12. März 2002 ersucht der Gemeinderat Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Rekurs bei der Baurekurskommission III betrifft die Neueinzonung des östlich der Pfaffenbergstrasse gelegenen Gebietes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10742. Der Ausgang dieses Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren der übrigen Teile der Richt- und Nutzungsplanung. Die Neueinzonung Pfaffberg ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Revision der Richtplanung umfasst die Neufestsetzung des Verkehrsplanes, bestehend aus Verkehrsplan mit Strassen, Parkierung, Bahn, Buslinien und Verkehrsplan mit Rad- und Fusswegen sowie des dazugehörigen Berichtes. Die Revision der Nutzungsplanung umfasst die Neufestsetzung der Bau- und Zonenordnung (BZO), des Zonenplanes, der Detailpläne Kernzone I Hermatswil und Kernzone I Dorf Pfäffikon, der Ergänzungspläne Nrn. 1-11 der Wald- und Gewässerabstandslinien, des Ergänzungsplanes Aussichtsschutz Bergholz sowie des Erschliessungsplanes mit Dimensionierungen und Kostenschätzung der Erschliessungsanlagen der ersten Etappe. Der Bericht zur Revision der Ortsplanung im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

#### **A. Richtplanung**

Die Überarbeitung des mit RRB Nr. 689/1983 genehmigten Richtplanes beschränkt sich auf den im Gesetz verlangten Verkehrsplan. Der Genehmigung der Neufestsetzung des Verkehrsplanes steht nichts entgegen.

Auf die Anpassung der übrigen Richtpläne wurde hingegen verzichtet. Der Kantonsrat beschloss am 2. April 2001 die Teilrevision des kantonalen Richtplanes, Bereich Landschaft. Dieser Landschaftsplan berücksichtigt gemäss den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) die Multifunktionalität der Landschaft und legt die Grundlage für die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) für die Sicherstellung einer nachhaltigen Landschaftsentwicklung. Mit Beschluss Nr. 590/2002 nahm der Regierungsrat Kenntnis vom Förderungskonzept der Bau- und Volkswirtschaftsdirektion betreffend die Ausarbeitung von LEK.

Die Gemeinde wird eingeladen, entweder den Landschaftsplan als wichtiges Koordinationsinstrument für alle raumrelevanten Entwicklungen auf kommunaler Ebene auf der Grundlage von LEK zu überarbeiten oder die mit RRB Nr. 689/1983 genehmigten und mit RRB Nr. 673/1987 und RRB Nr. 553/1988 ergänzten, jedoch den neuen Erkenntnissen und Entwicklungen gemäss § 9 Abs. 2 PBG nicht angepassten Richtpläne Siedlung und Landschaft, Versorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen formell aufzuheben.

#### B. Nutzungsplanung

Aus nachstehenden Gründen stehen sowohl die mit RRB Nr. 798/1996 genehmigte Reservezone Rüti als auch deren Umzonung in die Industrie- und Gewerbezone IG I mit Gestaltungsplanpflicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zu den kantonalen Leitlinien für die wünschbare Entwicklung, welche die Begrenzung des Siedlungsgebietes und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel haben.

Die zwischen der Bahnlinie und der Kempttalstrasse gelegene Reservezone Rüti befindet sich nach kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet umgeben von Siedlungsgebiet im Südwesten, einem Gruben- und Ruderalbiotop im Nordwesten sowie einem Gebiet für Materialgewinnung und Aushubablagerung im Nordosten. Das Gebiet ist durch die Bahnlinie räumlich klar vom bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet abgetrennt. Die klare Zuweisung dieses Gebietes zum Landwirtschaftsgebiet durch den Kantonsrat lässt einen Anordnungsspielraum der nachgeordneten Planungsträger zur Festsetzung von Bauzonen im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG nicht zu. Zudem wäre die im Erschliessungsplan vorgesehene Strassenerschliessung sowie eine zweckmässige Überbauung unter Einhaltung der Planungswerte (PW) im Sinne von Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) mittels erforderlichem Gestaltungsplan schwierig zu realisieren.

Ein im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision erhobener Rekurs, der die Umzonung dieser Reservezone in eine Bauzone zum Gegenstand hatte, wurde mit Entscheid der Baurekurskommission III (BRKE III Nr. 0056/1996) abgewiesen. Als Begründung wurde angeführt, dass die beantragte Festsetzung einer Bauzone in diametralem Widerspruch zu den Zielsetzungen des Richtplanes stehe, und dass eine Abweichung vom Richtplan weder sachlich gerechtfertigt noch von untergeordneter Natur im Sinne von § 16 Abs. 2 RPG und deshalb unzulässig sei.

Obwohl sich die vorgesehene Einzonung bereits auf Grund der richtplanerischen Vorgaben verbietet, ist der Vollständigkeit halber auch auf die vorhandenen Bauzonenreserven in Pfäffikon hinzuwiesen. Der Einbezug der Reservezone Rüti in eine Bauzone durch vorgängige Anpassung des kantonalen Richtplanes drängt sich auch aus Gründen des Baulandbedarfes nicht auf. Gemäss Art. 15 lit. b RPG ist die Grösse der Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Die Reservezone könnte grundsätzlich dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn anzunehmen ist, dass das Land innert 15 Jahren benötigt würde. Aus der Bauzonenstatistik des Amtes für Raumordnung und Vermessung (ARV) geht hervor, dass die vorhandenen Baulandreserven der Gemeinde Pfäffikon sowohl allgemein als auch im Besonderen auf Industrie- und Gewerbezone bezogen für den Planungshorizont der nächsten 15 Jahre bei weitem ausreichen (Art. 15 RPG). Gemäss den der Baudirektion gemeldeten Verbrauchszahlen (Bauzonenstatistik 1979–2000) liegt der jährliche Durchschnittsverbrauch in den Jahren 1986–2000 bei 0,33 ha pro Jahr für Industrie- und Gewerbezone. Nach der Trendmethode reicht somit der Landvorrat bei einer Reserve von 20,5 ha (Stand 2000) theoretisch noch für mehr als 60 Jahre. Ungefähr im selben Zeitrahmen bewegt sich die Reserve bezogen auf alle Bauzonen von Pfäffikon.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Umzonung der Reservezone Rüti in die Industrie- und Gewerbezone IG I mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 50 BZO sowie die diesbezüglich im Erschliessungsplan festgelegten Groberschliessungsanlagen der 1. Etappe betreffend Strassen und Energieversorgung von der Genehmigung auszunehmen sind. Zudem ist die mit RRB Nr. 798/1996 erteilte Genehmigung der Reservezone Rüti zu widerrufen. Die im Rahmen der Anhörung gemäss Schreiben des Gemeinderates Pfäffikon vom 19. Juli 2002 dargelegten Argumente vermögen die planerische Notwendigkeit für die Umzonung nicht zu begründen.

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

Auf Antrag der Baudirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Pfäffikon am 9. Oktober 2001 festgesetzte Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Die Neueinzonung Pfaffberg infolge eines hängigen Rekurses;
- b) Die Umzonung der Reservezone Rüti in die Industrie- und Gewerbezone IG I mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 50 BZO sowie die diesbezüglich im Erschliessungsplan festgelegten Groberschliessungsanlagen der 1. Etappe betreffend Strassen und Energieversorgung.

III. Die mit RRB Nr. 798/1996 erteilte Genehmigung der Reservezone Rüti zwischen Bahnlinie und Kempptalstrasse wird widerrufen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis IV gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i.V.  
**Hirschi**