

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. September 1996

2634. Richt- und Nutzungsplanung Feuerthalen (Revision)

Am 22. September 1995 hat die Gemeindeversammlung Feuerthalen die kommunale Richt- und Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurde von einem Stimmbürger Stimmrechtsbeschwerde beim Bezirksrat Andelfingen erhoben. Diese Beschwerde wurde mit Beschluss vom 13. Juli 1995 abgewiesen. Bei der Baurekurskommission IV sind keine Rekurse eingelegt worden. Mit Schreiben vom 29. März 1996 ersucht der Gemeinderat Feuerthalen um die Genehmigung der Vorlage.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie an den vom Kantonsrat am 31. Januar 1995 neu festgesetzten kantonalen Richtplan.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates eine weitgehende Einzonung der bisherigen Reservezone Rüti/Büel in Langwiesen beschlossen. Dieses Gebiet lag früher im Bauentwicklungsgebiet. Bei der Neufestsetzung des kantonalen Richtplans hat der Kantonsrat am 31. Januar 1995 das Gebiet westlich des Rütiewegs dem Siedlungsgebiet und die übrigen Teile dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Umzonung verstösst gegen den kantonalen Richtplan und Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), wonach die Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu begrenzen sind. Feuerthalen hat rund 2700 Einwohner; die Bevölkerungszahl hat in den letzten 20 Jahren um fast 10 % abgenommen. Mit den beschlossenen Ein- und Umzonungen steigt die Einwohnerkapazität der Bauzonen von bisher 3400–3700 auf 4200–4600 Einwohner; die Reserven werden damit verdoppelt, womit der Bedarf der nächsten 15 Jahre offensichtlich überschritten wird. Die Baudirektion hat die Gemeinde Feuerthalen und die betroffenen Grundeigentümer eingeladen, zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der Einzonung des Gebietes Rüti/Büel Stellung zu nehmen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen geht hervor, dass die Eigentümer westlich des Rütiewegs – deren Grundstücke im Siedlungsgebiet liegen – eine Belassung ihrer Grundstücke in der Reservezone befürworten, während diejenigen östlich des Rütiewegs die Genehmigung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzone oder die Beibehaltung der bisherigen Reservezone verlangen (was dem kantonalen Richtplan

widersprechen würde). Der Gemeinderat beantragt aufgrund dieser Äusserungen sowie eines Gespräches mit dem Baudirektor eine Teilgenehmigung der Nutzungsplanung ohne das Gebiet Rüti/Büel. Er wolle den Stimmbürgern anschliessend die Frage einer staatsrechtlichen Beschwerde sowie eine auf das Siedlungsgebiet beschränkte reduzierte Einzonung unterbreiten. Die Baudirektion ist damit einverstanden. Die Einzonung der Reservezone Rüti/Büel in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung kann in der vorliegenden Abgrenzung nicht genehmigt werden. Aufgrund des Kantonsratsbeschlusses ist zudem die mit RRB Nr. 1558/1986 erfolgte Genehmigung der Reservezone östlich des Rütiewegs zu widerrufen. Die Baudirektion wird dieses Gebiet nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung Feuerthalen über eine modifizierte Abgrenzung gemäss Antrag des Gemeinderates der Landwirtschaftszone zuzuweisen haben.

Aufgrund eines Antrags an der Gemeindeversammlung wurde die Gewerbezone Chüngelibach bis auf einen Streifen von 30 m an den Waldrand hin ausgedehnt. Dieser Streifen soll nach den Vorstellungen der Gemeindeversammlung der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Eine derartige Zonierung ist unzweckmässig. Das neu eingezonte Areal ist ausserdem landschaftlich stark exponiert. Die geltende Bauordnung beschränkt deshalb die grösste Höhe von Bauten in der Gewerbezone Chüngelibach auf höchstens 452,00 m ü. M. Die Ausdehnung der Gewerbezone im Gebiet Chüngelibach ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen. Einer Ausdehnung der Gewerbezone im vorgesehenen Umfang steht nichts entgegen, sofern die geltende Höhenbeschränkung beibehalten wird und der Streifen bis zum Wald der angrenzenden Erholungszone zugewiesen wird. Der Gemeinderat teilt diese Auffassung; die Grundeigentümer wollen an der vorgesehenen Ausdehnung der Gewerbezone festhalten. Zur Höhenbeschränkung haben sie sich nicht geäussert.

Zwischen unterer Rheingasse und Rhein wurde eine geringfügige Umzonung von der Freihaltezone in die Kernzone vorgenommen. Aufgrund von Art. 3 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden See- und Flussufer freizuhalten und den öffentlichen Zugang und die Begehung zu erleichtern. Diesem Zweck dient die zwischen unterer Rheingasse und Rhein ausgeschiedene Freihaltezone. Auf der unteren Rheingasse verläuft der im regionalen Verkehrsplan festgelegte Rheinwanderweg. Eine Ausdehnung der Kernzone ist unzweckmässig und widerspricht den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes; sie kann nicht genehmigt werden.

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

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision wurde die vom eidgenössischen Waldgesetz verlangte Abgrenzung von Wald und Bauzone vorgenommen. Der Bericht nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung liegt vor.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Feuerthalen am 22. September 1995 beschlossenen Änderungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung sind einstweilen ausgenommen:

- a) die Umzonung des Gebietes Rüti/Büel südlich der Bahnlinie zwischen Vogelsangstrasse und Altsbüelstrasse von der Reservezone in die Wohnzone W/2.0 mit Gewerbeerleichterung,
- b) die Ausdehnung der Gewerbezone im Gebiet Chüngelibach.

III. Die Ausdehnung der Kernzone an der unteren Rheingasse wird von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Die mit RRB Nr. 1558/1986 erfolgte Genehmigung der Reservezone Büel zwischen Rütiweg und Altsbüelstrasse wird widerrufen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig 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.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Feuerthalen, 8245 Feuerthalen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi