

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 12. Dezember 2023

Titel	Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichtal"
Beschluss-Nr.	241
Reg.-Nr.	4.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Versand	20. Dezember 2023
IDG-Status:	öffentlich

Ausgangslage:

Das Gebiet Eichtal ist eines der letzten grossen zusammenhängenden und weitgehend unüberbauten Arbeitsplatzgebiete auf dem Gemeindegebiet Hombrechtikon. Das ca. 4 ha grosse Areal ist der Industriezone I 4.5 zugewiesen. Gemäss Bau- und Zonenordnung sind stark störende Betriebe zulässig (ES IV). Zudem dürfen gemäss BZO auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe realisiert werden. Innerhalb des Industriegebiets besteht der private Gestaltungsplan Eichtal (1981). Nordwestlich angrenzend an das Entwicklungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2/35 das Gestaltungsplangebiet Blatten.

Der gesamthaft überprüfte regionale Richtplan Pfannenstil wurde durch den Regierungsrat im Dezember 2018 festgesetzt. Der regionale Richtplan enthält die Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung. Für die Gemeinde Hombrechtikon ist das Gebiet Gmeindmatt Eichtal-Garstlig bezeichnet und folgende Zielvorgaben sind aufgeführt:

- Höhere bauliche Dichte anstreben;
- Dienstleistungsbetriebe (einschl. Verkaufsnutzungen) sind in untergeordnetem Mass zulässig;
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsnutzungen mit Waren der Vorort-Produktion oder mit engem Zusammenhang zum Betrieb auf ein verträgliches Mass beschränken.
- Wohnnutzungen sind nur gemäss § 56 Abs. 4 PBG zulässig.

Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan Pfannenstil wird das öffentliche Interesse bekundet, dass das Gebiet Eichtal längerfristig der Arbeitsnutzung vorbehalten bleibt. Es wird eine mittlere bauliche Dichte und eine mittlere Beschäftigendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha; dies entspricht einer min./max. Baumassenziffer von 3.8/6.0).

Auf den unbebauten Arealteilen wurden private Planungen angestossen. Um die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Eichtal im Hinblick auf die Eintragung im regionalen Richtplan eingehend überprüfen und entsprechende planerische Massnahmen treffen zu können, hat die Gemeinde für die unüberbauten Arealteile und das bestehende Gestaltungsplangebiet Eichtal bei der Baudirektion den Erlass einer Planungszone beantragt.

Die Baudirektion Zürich setzte am 5. August 2019 die Planungszone "Industriezone Eichtal" für die Dauer von 3 Jahren fest, welche um zwei Jahren bis 5. August 2024 verlängert wurde. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll die BZO der übergeordneten Richtplanung entsprechend angepasst werden, welche im Gebiet Eichtal Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzungen) nur in

untergeordnetem Mass vorsieht. Ausserdem soll das im regionalen Richtplan formulierte Ziel einer höheren baulichen Dichte im ganzen Arbeitsplatzgebiet ermöglicht werden. Mit der Verankerung der neuen Vorgaben in der BZO wird die festgesetzte Planungszone aufgehoben.

Gesetzliche Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91)
- Planungs- und Baugesetz (PBG)

Der Gemeinderat hat über das weitere Vorgehen zu befinden.

Erwägungen:

Mit der Teilrevision Arbeitsplatzgebiet Eichtal wird die Bau- und Zonenordnung so angepasst, dass sie den Vorgaben des übergeordneten regionalen Richtplans bezüglich der eingeschränkten Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben beim Arbeitsplatzgebiet Eichtal entsprechen. Mit der Umzonung im Arbeitsplatzgebiets Eichtal von der Gewerbezone G3 in die Gewerbezone G 4.5 wird die im regionalen Richtplan angestrebte höhere bauliche Dichte ermöglicht. Eine Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen im Arbeitsplatzgebiet Eichtal würde den Planungsbemühungen im Zentrum entgegenlaufen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Durch die Aufzonung der Grundstücke von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 erfahren diese Grundstücke einen Mehrwert.

Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon hat am 29. September 2021 über den kommunalen Mehrwertausgleich befunden. Es wurde eine Mehrwertabgabe von 20 % für Grundstücke ab einer Fläche von 1'200 m² festgelegt. Für die Grundstücke, die durch die Aufzonung einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern schriftlich mit der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG mitgeteilt.

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Aufgrund der Einzonungen haben die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Kantonale Mehrwertabgabe zu leisten. Für die Erhebung von Mehrwerten aufgrund von Einzonungen ist ausschliesslich der Kanton zuständig. Die Mehrwertabgabe ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zur kommunalen Mehrwertabgabe. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (§ 4 Abs. 1 MAG). Die Grundeigentümerschaften werden vom Kanton schriftlich über die Mehrwertprognose informiert. Im Genehmigungsverfahren wird die definitiv zu leistende Mehrwertabgabe durch den Kanton den Grundeigentümern mittels Verfügung eröffnet.

Die Inhalte der Dokumente «Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal, ER-LÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV», «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, ANPASSUNG BZO KAPITEL 6» und «Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal» werden von den Ratsmitgliedern in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Arbeitsplatzgebiet Eichtal) wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen.
2. Die Nachbargemeinden und die Zürcher-Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) werden zur Anhörung eingeladen.
3. Die Mehrwertprognose des kommunale Mehrwertausgleichs wird den Grundeigentümern schriftlich mit der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG mitgeteilt.
4. Die Mehrwertprognose des kantonalen Mehrwertausgleichs wird den Grundeigentümern schriftlich direkt vom Kanton mit der öffentlichen Auflage mitgeteilt.
5. Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Arbeitsplatzgebiet Eichtal) wird dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur zweiten Vorprüfung eingereicht.
6. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse wird die Vorlage überprüft und wo nötig bereinigt und nach Art. 47 RPV mit den Einwendungen ergänzt.
7. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.
8. Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
9. Die Dokumente «Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal, ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV», «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, ANPASSUNG BZO KAPITEL 6» und «Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal» sind Protokollbestandteile.
10. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird Marcus Hsu, Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften, beauftragt.
11. Protokollauszug an:
 - Suter, von Känel, Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstr. 30, 8050 Zürich
 - Rimaplan AG, Anica Raichle, Leiterin Entwicklung, Althardstrasse 10, 8105 Regensdorf
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau und Liegenschaften (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon


Rainer Odermatt
Gemeindepräsident


Jürgen Sulger
Gemeindeschreiber