

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal»

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

1.1 Zonenplan

1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Die heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezonen bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

1.2 Bauordnung

1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

1.2.2 Änderung der Nutzweise

In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m². Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder als Folge von Entscheiden von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.
5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.
6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

Beleuchtender Bericht

Kurz und bündig

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 12. Dezember 2023 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 zum Beschluss unterbreitet.

Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine teilweise Aufzoning und Präzisierung deren Nutzweise. Des Weiteren sollen die Zonengrenzen im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse den Parzellengrenzen angepasst werden.

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.

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigtendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0m³/m². Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine haushälterische Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbe-zonen gilt.

Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G 4.5 erlaubt ist.

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regio-nalen Richtplan bestimmte Nutzweisen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nut-zung im Gebiet zu fördern und die Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen zu begrenzen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Ne-ben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen er-laubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50% der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m².

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellen-grenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807m² eingezont und der Gewerbezone zugewiesen.

Durch die Aufzoning der Grundstücke von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 erfahren diese Grundstücke einen Mehrwert. Die Gemeindeversammlung Hombrechtikon hat am 29. Septem-ber 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 Aufzoning einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

Zuständigkeit

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt. Der Gemein-derat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

Der gemeinderätliche Antrag (GR-Beschluss 173) wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Beilagen:

1. Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 20. August 2024

Titel	Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichtal", Antrag an die Gemeindeversammlung		
Beschluss-Nr.	173		
Reg.-Nr.	4.05.2	Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr	
Versand	29. August 2024		

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

Ausgangslage:

Mit Beschluss Nr. 241 hat der Gemeinderat am 12. Dezember 2023 die Teilrevisionsentwurf Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» genehmigt und für die öffentliche Anhörung und Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton freigegeben. Die Resultate liegen vor und der Gemeinderat hat über das weitere Vorgehen zu befinden.

Gesetzliche Grundlagen

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

Erwägungen:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Zur Teilrevision der Nutzungsplanung «Arbeitsplatzgebiet Eichtal» sind im Zuge der öffentlichen Auflage fünf Einwendungen eingegangen.

1. Berücksichtigung Schutzobjekt, Messner (Messner-Performance)

In einer Eingabe wird gefordert, dass das Ufergehölz Tobelbach (Naturschutzinventar: Baumgruppen / Hecken / Einzelbäume, Schutzziel) zu berücksichtigen und zu erhalten sei.

Begründung: -

Erwägungen des Gemeinderats:

Die erwähnten Ufergehölze und Schutzobjekte sind im kommunalen Naturschutzinventar aufgeführt und werden durch die Teilrevision des Zonenplans und der BZO nicht tangiert. Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (NHG / GschV). Der Fortbestand dieser Objekte wird durch die Nutzungsplanung nicht in Frage gestellt.

2. Arbeitszeiten Schichtbetrieb, Grütter Kunststoff+Formen AG

In einer Eingabe wird gewünscht, dass auch nach der Umzonung der I4.5 zu G4.5 weiterhin ein Schichtbetrieb (von morgens ca. 5.00 Uhr bis abends ca. 23.00 Uhr) möglich sei.

Begründung:

Für Gewerbebetriebe kann Schichtbetrieb notwendig sein.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird im Sinne des Antrags dahingehend ergänzt, dass der Schichtbetrieb zulässig ist.

3. Maximalfläche Handelsbetriebe, Avobis Advisory AG / Oak Valley AG

Die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe bis maximal 400 m² sei für den Perimeter der Grundstücke 3704, 3706 und 3707 zu eng gefasst, weshalb die Ziffer 6.3.3 der BZO Hombrechtikon im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wie folgt zu ergänzen sei: «Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann von den erwähnten Festlegungen abgewichen werden».

Begründung:

Die Nutzungsbestimmungen für die neue Gewerbezone G 4.5 dürften bezüglich der Einschränkung der Verkaufsflächen für weite Teile der Zone zweckmässig sein, insbesondere für das Teilareal «Eichtal West» mit dem Projekt «Oaktec». Für den Perimeter der Grundstücke Nr. 3704, 3706 und 3707 stellt sich jedoch die Frage nach der Kompatibilität mit den Ergebnissen des Workshopverfahrens. In diesem Verfahren wurde für die Erdgeschosse sowohl im Bestand wie auch in zukünftigen Neubauten generell eine flexible Nutzung diskutiert, welche auch publikumsorientierten Charakter haben kann (siehe Schlussbericht z.B. Seite 16). Deshalb ist die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe (Verkaufsläden) bis maximal 400 m² für diesen Perimeter zu eng gefasst.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt und dessen Perimeter bei Bedarf erweitert werden kann. In diesem Sondernutzungsplan können Festlegungen in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen abweichend von der BZO geregelt werden, was im Planungsbericht ergänzt wird. Eine spezielle Regelung ist in der BZO nicht erforderlich, da mit Gestaltungsplänen von den Zonenbestimmungen abgewichen werden kann, sofern die Grundzonierung nicht grundlegend in Frage gestellt wird. Gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan wird in der BZO jedoch präzisiert, dass Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m² erlaubt sind.

4. Keine Mehrwertabgabe, HBW Immobilien

Auf eine Mehrwertabgabe für die Einzonung einer Teilfläche der Liegenschaften Etzelstrasse 37/39 sei zu verzichten.

Begründung:

Die Teilflächen sei 1984 fälschlicherweise der Reservebauzone zugewiesen worden, obwohl das damals bewilligte Bauprojekt diese Fläche bereits beansprucht habe.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bereinigung der Zonengrenze wurde durch die Grundeigentümerschaft mit Schreiben vom 18.5.2018 beantragt. Die Anpassung der Zonengrenze ist aus Sicht des Gemeinderats zweckmässig. Sie führt jedoch zu einer formellen Einzonung einer Fläche, die heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. In der Zwischenzeit haben sich gestützt auf die Bundesrechtlichen Vorgaben im Raumplanungsgesetz die Anforderungen für die Ausscheidung neuer Bauzonen verändert. Bei Einzonungen müssen die entstehenden Planungsvorteile in Form einer Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Für die Erhebung dieser Mehrwertabgabe ist der Kanton zuständig und nicht die Gemeinde Hombrechtikon. Die zuständige kantonale Amtsstelle muss den vorgebrachten Sachverhalt nach Rechtskraft dieser Teilrevision in die Erwägungen bei der Bemessung der kantonalen Mehrwertabgabe einbeziehen. Dazu wird eine individuelle Schätzung gemacht.

5. Zustimmung, GLP

In einer Eingabe wird die Teilrevision ausdrücklich begrüsst. Sie sei als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets im Zentrum von Hombrechtikon zweckmässig.

Die Nachbargemeinden Bubikon, Grüningen, Oetwil am See, Stäfa, Rapperswil-Jona sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden machten keine Vorbehalte gegen die Teilrevision geltend.

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe sei im Arbeitsplatzgebiet zumindest teilweise bei der ES IV zu belassen.

Begründung:

Grundsätzlich solle eine Wohnzone mit ES II nicht direkt an eine Industriezone mit ES IV grenzen. Eine Mischzone mit ES III oder ein Grünbereich könnte als Pufferzone wirken und eine solche Situation entschärfen. Das Arbeitsplatzgebiet Eichtal sei das einzige Gebiet in der Region, in dem stark störende Betriebe zulässig sind.

Um der von der Region angestrebten Strukturvielfalt zu entsprechen, sei es essenziell, dass sich solche Betriebe auch in der Region ansiedeln können. Die Region Pfannenstil vertritt daher die Meinung, Möglichkeiten für eine ES IV in der Region offen zu lassen und ein Ausschluss von stark störenden Betrieben zu vermeiden. Dementsprechend soll die Gemeinde Hombrechtikon einen Vorschlag erarbeiten, der innerhalb des Arbeitsplatzgebietes weiterhin ES IV ermögliche. Dies könnte bspw. via eine räumliche Festlegung im Zonenplan erfolgen oder via einen BZO-Artikel, welcher die Art der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebe festlegt.

Erwägungen des Gemeinderats:

Nutzungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV können je nach Betriebsart grosse Auswirkungen auf das bauliche Umfeld haben. In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist und auch heute keine stark störenden Betriebe der Empfindlichkeitsstufe IV im Eichtal angesiedelt sind, hält der Gemeinderat an der Zuweisung an einer Empfindlichkeitsstufe ES III fest. Die von der ZPP vorgeschlagene Differenzierung in der BZO ist aus Sicht des Gemeinderats nicht praktikabel, da ohne konkrete Projektabsichten keine geeigneten Standorte für stark störende Betriebszweige bezeichnet werden können. Sollte in der Region die Nachfrage nach einem Standort für einen Betrieb der ES IV bestehen, bleibt der Weg über einen Gestaltungsplan offen. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Gemeinderats sachgerecht, zumal in einem Sondernutzungsplan massgeschneiderte Vorgaben gemacht werden können, um die Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt so gering wie möglich auszugestalten. Solche Auflagen und Vorgaben wären in einem Baubewilligungsverfahren nicht möglich, wenn das gesamte Gebiet einer ES IV zugewiesen wäre. Eine räumliche Differenzierung im Zonenplan in einem Bereich mit ES III beziehungsweise ES IV ist auch aus diesen Überlegungen nicht sinnvoll. Hingegen wird gestützt auf einen Antrag die BZO dahingehend präzisiert, dass Schichtbetrieb erlaubt ist.

Zweite Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 17. Mai 2024 erneut zur Teilrevision Stellung genommen.

Vorbehalt

Es sei eine Einschätzung durch die Region einzuholen und als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV einzureichen. Ohne eine bestätigende Stellungnahme der Region sei der zulässige Anteil an Dienstleistungsbetrieben zu reduzieren.

Begründung:

Wie bereits in der ersten Vorprüfung sei festgehalten worden, dass Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Verkaufsnutzungen nur in untergeordnetem Mass zulässig seien und daher die regionale Richtplanvorgabe aus Sicht des ARE nicht erfüllt sei. Der zulässige Anteil an Handels- und Dienstleis-

tungsbetrieben müsse daher unter Berücksichtigung der Arbeitszonenbewirtschaftung bzw. Stellungnahme der Region festgelegt und begründet werden. Diese Stellungnahme liege der Vorlage nicht bei. Eine abschliessende Beurteilung sei daher erst bei Vorliegen der regionalen Stellungnahme möglich.


Erwägungen des Gemeinderats:

Die Planungsregion ZPP hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen (siehe Beilage). Aufgrund der zunehmenden Tertiarisierung der Wirtschaft werden zukünftig Handels- und Dienstleistungsbetriebe den Grossteil der Unternehmen ausmachen. Auch die ZPP anerkennt diesen Bedarf: Heute arbeiten bereits 80 % der Beschäftigten in der Region im Tertiärsektor. Die ZPP unterstützt daher die Haltung der Gemeinde Hombrechtikon, dass in der Gewerbezone G4.5 neu Dienstleistungsbetriebe von max. 50 % der zulässigen Baumasse erlaubt sind. Da jedoch 50 % aus Sicht der ZPP nicht mehr als «untergeordnet» eingestuft werden, ist die ZPP bereit, den regionalen Richtplan entsprechend zu revidieren und die Zielvorgabe für das Gebiet Eichtal (Eintrag A2) bzgl. der Zulassung von Dienstleistungsbetrieben anzupassen.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert. Der Gemeinderat hat über das weitere Vorgehen zu befinden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit der Teilrevision des Artikel 6 der Bauordnung und der Anpassung des Zonenplans, wird im Sinne der Erwägung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet.
2. Die Dokumente «Teilrevision Nutzungsplanung, Arbeitsplatzgebiet Eichtal, ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV» mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung, «Teilrevision Bau- und Zonenordnung, ANPASSUNG BZO KPITEL 6» und «Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal» werden zur Kenntnis genommen und bilden Protokollbestandteile.
3. Der nachstehende Antrag und Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag zuzustimmen.
5. 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.
6. Die RGPK wird zur Abschiedserstellung bis spätestens 7. November 2024 eingeladen. Dafür werden ihr neben diesem Beschluss folgende Unterlagen weitergeleitet:
 - Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
 - Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
 - Zweite Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung vom 17. Mai 2024
 - Stellungnahme ZPP vom 28. Mai 2024
7. Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild AG, Förribuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Abteilung Präsidiales (Pixas)



Gemeinderat Hombrechtikon
Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Nutzungsplanung "Arbeitsplatzgebiet Eichtal", Antrag an die Gemeindeversammlung

Antrag

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. März 1995 wird wie folgt geändert:

1.1 Zonenplan

1.1.1 Bezeichnung der Zonen

Die heutige Zonenplan unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G und einer Industriezone I. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu im Zonenplan einheitlich als Gewerbezonen bezeichnet. Der neue Zonenplan bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

1.1.2 Anpassung Zonengrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgezont werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

1.1.3 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5

In der Gewerbezone werden die Grundstücke östlich der Etzelstrasse an die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan angeglichen und von der Zone G 3 in die Zone G 4.5 zugewiesen.

1.2 Bauordnung

1.2.1 Bezeichnung der Zonen

Die gemäss Dispositiv 1.1.1 vorgenommene Anpassung der Zonenbezeichnung ist rein redaktioneller Natur. Die Industriezone I wird durch die Gewerbezone G ersetzt.

Im Übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbezonen unverändert nach Art. 6.1 der Bauordnung vom 22. März 1995.

1.2.2 Änderung der Nutzweise

In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G 3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m². Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitsplatzgebiet Eichtal mit dem integrierten Kapitel zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung wird festgesetzt.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter den Ziff. 1 bis 2 festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren ergeben oder

als Folge von Entscheidungen von Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

4. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen kommunalen Mehrwertfonds einzurichten und das dazugehörige Fondsreglement zu erarbeiten.

5. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.

6. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

Kurz und bündig

Der Gemeinderat verabschiedete den Teilrevisionsentwurf am 12. Dezember 2023 für die Anhörung und öffentliche Auflage sowie zur Vorprüfung durch den Kanton.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gestützt auf § 7 PBG zwischen dem 01. März 2024 und dem 30. April 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) wurden zur Anhörung eingeladen. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage finalisiert.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. August 2024 die überarbeitete BZO-Teilrevisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 verabschiedet. Die Teilrevision wird der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 zum Beschluss unterbreitet.

Ausgangslage

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine teilweise Aufzonung und Präzisierung deren Nutzweise. Des Weiteren sollen die Zonengrenzen im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse den Parzellengrenzen angepasst werden.

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.

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigtendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0m³/m². Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine haushälterische Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbezone gilt.

Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G 4.5 erlaubt ist.

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan bestimmte Nutzweisen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nutzung im Gebiet zu fördern und die Ansiedlung von grösseren Detailhandelsflächen zu begrenzen. Die Beschränkung solcher Einkaufsflächen im Gebiet Eichtal stärkt das Zentrum in seiner Funktion. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50% der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000m².

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807m² eingezont und der Gewerbezone zugewiesen.

Durch die Aufzoning 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 Aufzoning einen planerischen Mehrwert erfahren, ist im Rahmen der öffentlichen Auflage dieser Teilrevision eine Mehrwertprognose zu erstellen. Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

Beilagen

1. Teilrevision Kapitel 6, Bau- und Zonenordnung (BZO)
2. Teilrevision Zonenplan, Gewerbezone Eichtal
3. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Zuständigkeit

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung Hombrechtikon vom 21. April 2021 ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung.

Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt. Der Gemeinderat empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

...

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

ANPASSUNG BZO

KAPITEL 6

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Die Gemeinde Hombrechtikon erlässt, gestützt auf § 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

6. Gewerbe- und Industriezonen

6.1 Grundmasse

Zone		G 3	I 4.5
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %	10 %
Gebäudehöhe	max.	13.5 m	13.5 m
Allseitiger Grenzabstand	min.	4.0 m	4.0 m

6.2 Abstandsvorschriften

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grundabstand jener Zone, vergrössert um die Gebäudehöhe des Gebäudes in der Gewerbe- oder Industriezone, einzuhalten.

6.3 Nutzweise

- 6.3.1 In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.
- 6.3.2 In den schraffierten Teilen der Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

6.5 Begrünung

Die Randbereiche von Gewerbe- oder Industriezonen sind gegenüber angrenzenden Zonen angemessen zu bepflanzen.

Die Gemeinde Hombrechtikon erlässt, gestützt auf § 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

6. Gewerbebezonen

6.1 Grundmasse

Zone		G 3	G 4.5
Baumassenziffer	max.	3 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %	10 %
Gebäudehöhe	max.	13.5 m	13.5 m
Allseitiger Grenzabstand	min.	4.0 m	4.0 m

6.2 Abstandsvorschriften

Unverändert.

6.3 Nutzweise

6.3.1 In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

6.3.2 In der Gewerbezone G 3.0 sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig und, mit Ausnahme der Gewerbezone G3 beim Bahnhof Feldbach, auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt.

6.3.3 In der Gewerbezone G 4.5 sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben pro Gebäude folgende zusätzliche Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m²

Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

6.4 Bauweise

Unverändert.

6.5 Begrünung

Unverändert.

Festlegungen

Kategorie	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KD	Kernzone	III
Z3/50	Zentrumszone	II
W1/20	Wohnzone	II
W2/30	Wohnzone	II
W2/35	Wohnzone	II
W3/55	Wohnzone	II
WG2/35	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
WG3/55	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
G3	Gewerbezone 3 Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig	III
G3	Gewerbezone 3, Handels- und Dienstleistungsgewerbe nicht zulässig	III
G4.5	Gewerbezone 4.5 mit eingeschränktem Handels- und Dienstleistungsgewerbe	III
öB	Zone für öffentliche Bauten	II
E	Erholungszone	II
F	kommunale Freihaltezone	
KW	Weiler	III
R	Reservezone	-

Empfindlichkeitsstufe (ES)

	Gebäudeabmessung einschränkend
	Betriebsart erleichternd
	Gestaltungsplanpflicht
	Arealüberbauung
	Aussichtschutz

Informationsinhalte

	Gestaltungspläne bestehend
	beantragte Festlegungen
	kantonale und regionale Freihaltezone
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer

Kanton Zürich

Teilrevision Zonenplan

Gewerbezone Eichtal

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

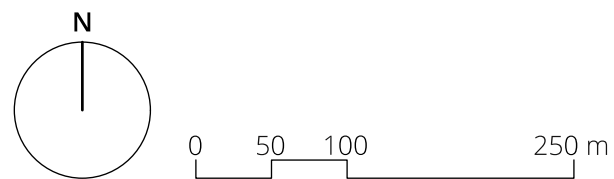
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.



Bearbeitung: Jennifer Zürcher
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 4. August 2021
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 19. August 2021

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Teilrevision Nutzungsplanung
Arbeitsplatzgebiet Eichtal

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Grund der Teilrevision	6
	2 TEILREVISION BZO	8
	2.1 Anpassungen Ziffer 6 BZO	8
	3 TEILREVISION ZONENPLAN	11
	3.1 Anpassung Zonengrenzen (Einzonungen)	11
	3.2 Aufzonungen von der G 3 in die G 4.5	11
	3.3 Kantonaler Mehrwertausgleich	12
	3.4 Kommunaler Mehrwertausgleich	13
	4 ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE GEMÄSS § 7 PBG	15
	4.1 Einleitung	15
	4.2 Erste Kantonale Vorprüfung	16
	4.4 Stellungnahme der ZPP	17
	4.5 Anhörung der Nachbargemeinden	19
	4.6 Einwendungen zur Teilrevision	19
	4.7 Eingabe zur Mehrwertabgabe	21
	5 AUSWIRKUNGEN	22
	6 VERFAHREN	23
	7 SCHLUSSBEMERKUNG	24

Auftraggeberin

Gemeinde Hombrechtikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleitung
Isabel Philip, Adrian Grütter, Sachbearbeitung

Titelbild

Luftbild mit Gewerbe- und Industriegebiet Eichtal

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

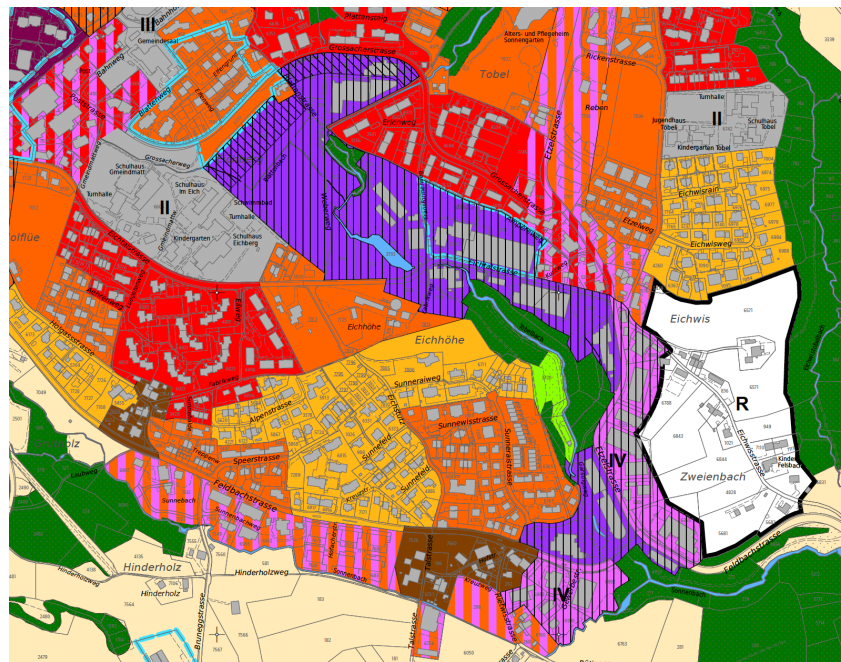
Gewerbe- und Industriegebiet Eichtal

Das Gebiet Eichtal ist eines der letzten grossen zusammenhängenden und weitgehend unüberbauten Arbeitsplatzgebiete auf dem Gemeindegebiet Hombrechtikon. Das ca. 4 ha grosse unüberbaute 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 (senkrechte Schraffur). Für den im Zonenplan diagonal schraffierten Bereich gilt eine Beschränkung der Gebäudehöhe.

Innerhalb des Industriegebiets besteht der private Gestaltungsplan Eichtal (1981). Nordwestlich angrenzend an das Entwicklungsgebiet befindet sich in der Wohnzone W2/35 das Gestaltungsplangebiet Blatten.

Ausschnitt heutiger Zonenplan
 Im Bereich der Industrie- und Gewerbezone Eichtal

	W 2/30	Zweigeschossige Wohnzone	ES
	W 2/35	Zweigeschossige Wohnzone	II
	W 3/55	Dreigeschossige Wohnzone	II
	WG 2/35	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
	WG 3/55	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
	G 3	Gewerbezone	•
	I 4.5	Industriezone	IV
		Gewerbe- und Industriezone, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig	
	OB	Zone für öffentliche Bauten	•
	F	Freihaltezone	-
	E	Erholungszone	•
	R	Reservezone	-
		Gestaltungsplanpflicht	
		Bestehender Gestaltungsplan	
		Beschränkung der Gebäudehöhe im Gebiet Eichtal auf 10.5 m	
		Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan	



Regionaler Richtplan

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 (einschliesslich 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.

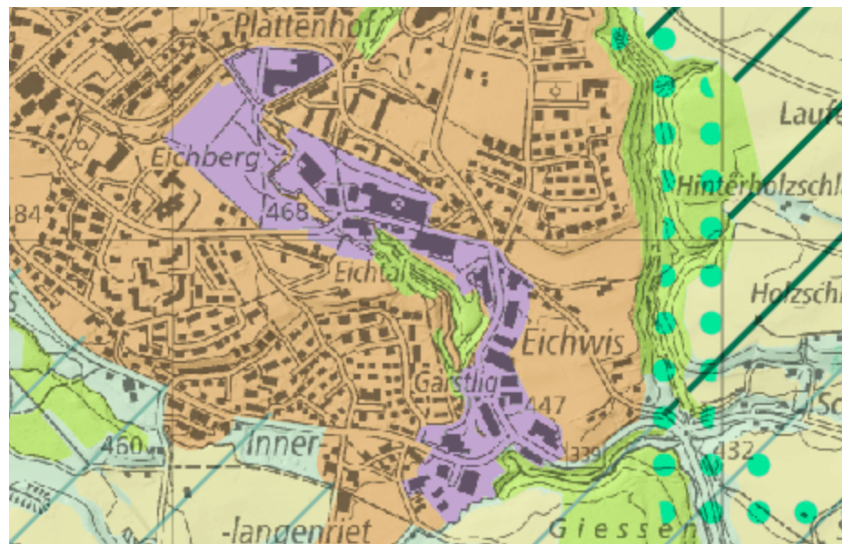
Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan Pfannenstil wird das öffentliche Interesse bekundet, dass das Gebiet Eichtal längerfristig der Arbeitsnutzung vorbehalten bleibt. Es wird eine mittlere bauliche Dichte und eine mittlere Beschäftigendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha; dies entspricht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

Der regionale Richtplan enthält überdies folgende Festlegung:

Auszug regionaler Richtplankarte
2.5.3 Massnahmen

Zur Umsetzung der Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnen die Gemeinden in der Nutzungsplanung Industrie- oder Gewerbebezonen entsprechend § 56 PBG. Die zulässigen Nutzweisen, Nutzungsziffern und Abstellplatzregelungen richten sich dabei – zugunsten einer angemessenen Abstimmung von Siedlung und Verkehr – nach der vorhandenen oder absehbaren Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr in den Hauptverkehrszeiten (§ 56 Abs. 3 PBG sowie §§ 219, 240 PBG), der Erschliessungsqualität des Fuss- und Veloverkehrs, nach den spezifischen Verkehrskapazitäten, nach der spezifischen Lage im Siedlungskörper sowie nach dem erwarteten Mehrverkehr (spezifisches Verkehrspotenzial).

Auszug regionale Richtplankarte

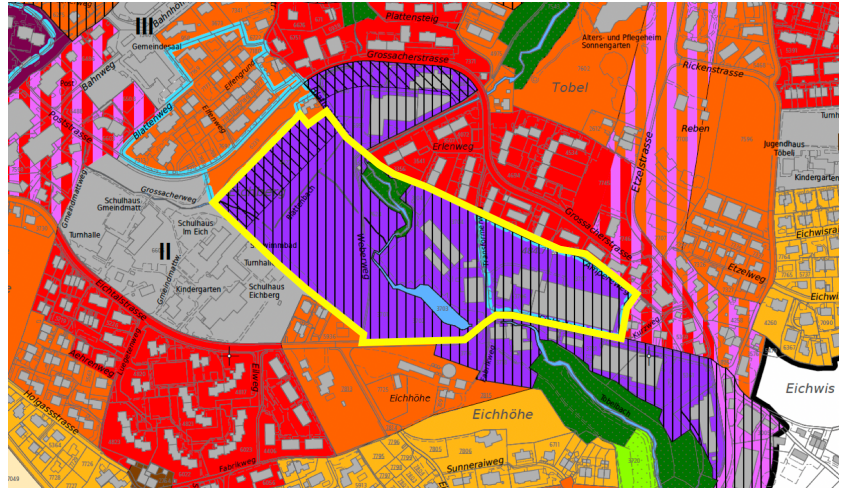


Planungszone

Auf den un bebauten 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 hat am 5. August 2019 die Planungszone "Industriezone Eichtal" für die Dauer von 3 Jahren festgesetzt. Diese umfasst die Kat.-Nrn. 3103, 3104, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 4069, 4985, 4986, 4987, 7624, 7625 und 7827. Ein Rekurs gegen die Planungszone wurde rechtskräftig abgewiesen.

Ausschnitt heutiger Zonenplan
mit Planungszone "Industriezone Eichtal"
(gelb bezeichnet)



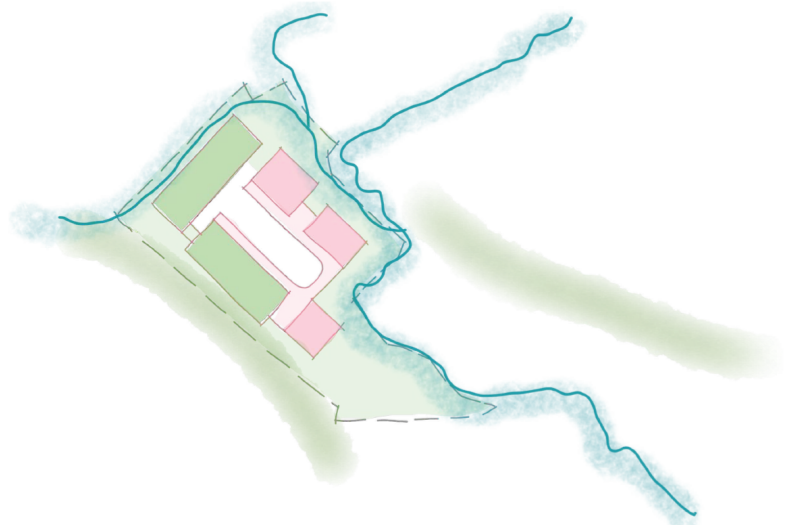
Testplanung

Während der Geltungsdauer der Planungszone wurde für das Gebiet Eichtal West eine Testplanung durchgeführt und eine mögliche Entwicklung aufgezeigt. Die Gemeinde Hombrechtikon wünscht sich für das zentral gelegene Areal eine Entwicklung mit Ausstrahlungskraft und hat dazu folgende Ziele definiert:

- Wichtiges Arbeitsplatzzentrum
- Durchlässigkeit Durchwegung
- Erholungsraum Mitarbeiter / Öffentlichkeit / Schule
- Verbindung zwischen Naherholungsbereich Lützelsee – Zürichsee nach Möglichkeit einflechten
- Vermeidung einer Hitzeinsel (Klimakarte)
- Keine stark verkehrserzeugenden Anlagen / Bauten

Die ausgearbeitete Konzeption bildet die Grundlage für die weitere Projektierung. Die Überbauung soll in Regelbauweise realisiert werden können.

Verzahnung mit der Landschaft
Auszug Testplanung



Eignungsgebiet für Wohnnutzungen

Insbesondere in den sensiblen Randlagen, die aufgrund der Topografie nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, soll ein untergeordneter Wohnanteil nicht ausgeschlossen sein. Der Wohnanteil muss untergeordnet und ortsbaulich sinnvoll angeordnet sein, was vorzugsweise in einem Gestaltungsplan geregelt wird.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die Randlagen im Gebiet, die mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnzone bebaut werden sollen.

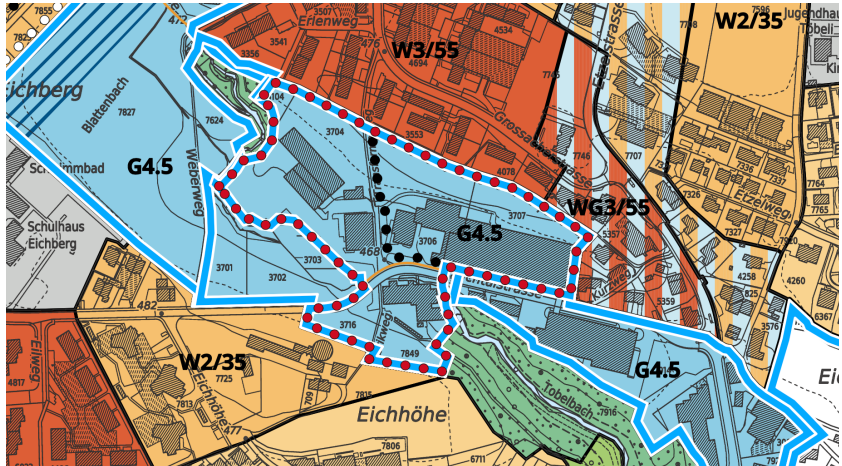
Luftbild



Topografie



Mögliches Eignungsgebiet für untergeordnete Wohnnutzungen



2 TEILREVISION BZO

2.1 Anpassungen Ziffer 6 BZO

Bezeichnung der Zonen

Die heutige BZO unterscheidet zwischen einer Gewerbezone G 3 und einer Industriezone I 4.5. Diese Arbeitsplatzzonen werden neu in der BZO einheitlich als Gewerbezone bezeichnet, was rein redaktioneller Natur ist. Die neue BZO bezeichnet demnach folgende Zonentypen:

- Gewerbezone G 3
- Gewerbezone G 4.5

Bauliche Dichte

Im regionalen Richtplan wird für das ganze Arbeitsplatzgebiet Eichtal eine mittlere Beschäftigendichte angestrebt (ca. 100–150 Beschäftigte pro ha) sowie eine maximale Baumassenziffer von 6.0 m³/m².

Die bauliche Dichte bewegt sich im Eichtal bereits heute innerhalb der regionalen Dichtevorgaben. Daher werden die Gebiete nicht pauschal aufgezont, zumal die heutige BZO bereits eine häusliche Nutzung des Arbeitsplatzgebiets zulässt. Das Gebiet östlich der Etzelstrasse wird im Rahmen dieser Teilrevision jedoch von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont.

Empfindlichkeitsstufe

Im Zuge dieser Teilrevision werden ausserdem die Gewerbezone G 3 und G 4.5 generell der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, d.h. es sollen generell höchstens mässig störende Betriebe zulässig sein. Als mässig störend gelten Betriebe, wenn ihre Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich die Tätigkeiten auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Dazu zählen beispielsweise Schreinereien, Zimmereien, mechanische Werkstätten, Spenglereien und dergleichen. Im Unterschied dazu sind stark störende Betriebe mit grösseren Belastungen durch Lärmemissionen geprägt. Zu den stark störenden Betrieben der Empfindlichkeitsstufe ES IV zählen beispielsweise Abfallwiederverwertungsanlagen, Sägereien, Hammer-schmiede, Steinbrüche, Kraftwerke etc..

Nutzungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV haben daher grössere Auswirkungen auf das bauliche Umfeld. In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist, wird die Lärmempfindlichkeitsstufe neu auf eine ES III reduziert, was einheitlich für alle Gewerbezone gilt.

Gestützt auf einen Antrag wird in der BZO präzisiert, dass der Schichtbetrieb auch in der Zone G4.5 erlaubt ist.

Bestehende Betriebe

Durch die Änderung der Empfindlichkeitsstufe werden keine bestehenden Betriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt, da es sich bei diesen allesamt um höchstens mässig störende Betriebe handelt.

Abweichungen im Rahmen von Gestaltungsplänen

Sollte eine Nachfrage nach einem Standort für einen Betrieb der ES IV bestehen, bleibt der Weg über einen Gestaltungsplan offen. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Gemeinderats sachgerecht, zumal in einem Sondernutzungsplan massgeschneiderte Vorgaben gemacht werden können, um die Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt so gering wie möglich auszugestalten. Auf eine räumliche Differenzierung im Zonenplan in einem Bereich mit ES III beziehungsweise ES IV wird daher verzichtet.

Nutzweise gemäss PBG

Das PBG definiert die zulässigen Anordnungen, die innerhalb der Industrie- und Gewerbebezonen getroffen werden können:

Auszug PBG

§ 56.²⁷ ¹ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt.

VI. Industrie- und Gewerbebezonen
1. Nutzweise

² Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsgewerbe.

³ Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen.

⁴ Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige sind gestattet; für vorübergehend angestellte Personen kann die Bau- und Zonenordnung provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

§ 57.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann Industrie- und Gewerbebezonen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden. Dabei kann sie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichstellen.

2. Schutz gegen Einwirkungen

Unveränderte Nutzungsbestimmungen für die Gewerbebezonen G3

Bereits die heutige BZO differenziert zwischen einer Gewerbezone G 3, in der neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt sind beziehungsweise, wo diese ausgeschlossen sind. An dieser Differenzierung wird festgehalten:

Gilt bereits heute / Keine Änderung

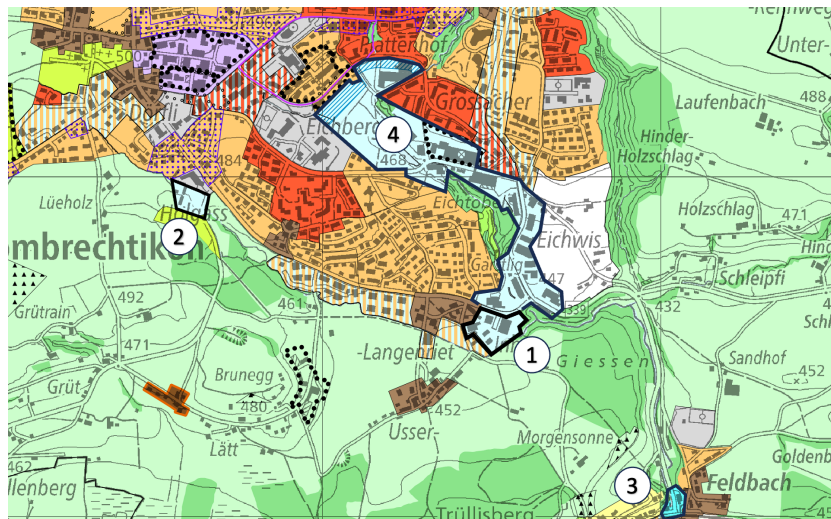
Gilt bereits heute / Keine Änderung

Gilt bereits heute / Keine Änderung

Handels- und Dienstleistungsbetriebe heute erlaubt / Neu eingeschränkt

Gebiet	Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig	Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig
1 Gewerbegebiet G 3 Gewerbestrasse	X	X
2 Gewerbegebiet G 3 Überkerstrasse	X	X
3 Gewerbegebiet G3 Feldbach	X	
4 Gewerbegebiet G4.5 Eichtal	X	(X) eingeschränkt

Übersicht



Nutzungsbestimmungen für die neue Gewerbezone G 4.5

In der Gewerbezone G 4.5 werden im Rahmen dieser Teilrevision gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan bestimmte Nutzwesen eingeschränkt. Ziel dieser Anpassung ist es, gewerbliche Nutzung im Gebiet zu fördern. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind pro Gebäude künftig folgende zusätzlichen Nutzungen erlaubt:

- Dienstleistungsbetriebe im Umfang von max. 50 % der zulässigen Baumasse
- Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis maximal 400 m²
- Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m²

Der Schichtbetrieb ist erlaubt.

Hinweis auf die geltenden Grundmasse (Freiflächenziffer und Gebäudehöhe)

Die Gemeinde Hombrechtikon hat ihre BZO noch nicht auf die neuen Messweisen und Baubegriffe im PBG angepasst (IVHB). Daher gelten bis auf weiteres eine Freiflächenziffer von 10 % und eine Gebäudehöhe von 13.5 m.

Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision sind diese Grundmasse zu überprüfen beziehungsweise die Baurechtsbegriffe einzuführen:

- Freiflächenziffer wird zur Grünflächenziffer
- Gebäudehöhe wird zur Fassadenhöhe oder Gesamthöhe

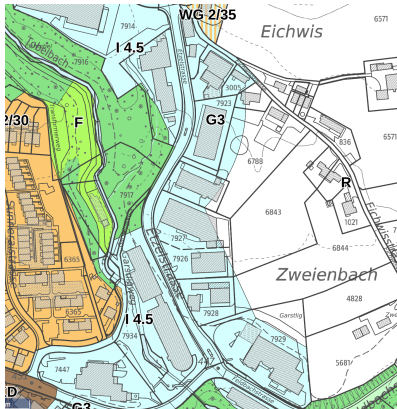
3 TEILREVISION ZONENPLAN

3.1 Anpassung Zonengrenzen (Einzonungen)

Abstimmung Zonengrenzen an die Eigentumsgrenzen

Die Zonengrenze im Gewerbegebiet östlich der Etzelstrasse entsprechen heute nicht den Parzellengrenzen. Der Zonenverlauf wird auf die Eigentumsgrenzen angepasst. Die Teilflächen, die ausgenommen werden, sind eigenständig nicht überbaubar. Im Rahmen der redaktionellen Anpassung der Zonengrenze wird insgesamt eine Fläche von 807 m² der Gewerbezone und eine Fläche von 1365 m² der Reservebauzone zugewiesen.

Übersicht der Anpassungen (rechts)



3.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

Neue Bestimmungen

Mit der letzten Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, welches per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Seit dem 1. Januar 2021 wird im Kanton Zürich der Mehrwertausgleich vollzogen.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Aufgrund der Einzonungen (siehe Kapitel Anpassung Zonengrenze) haben die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Kantonale Mehrwertabgabe zu leisten.

Kantonaler Mehrwertausgleich für die Einzonung

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.

Gesamthafte Mehrwertprognose

Der Mehrwertausgleich wird nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf einzelne Grundstücke bezogen. Die Mehrwertprognose beinhaltet somit die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (§ 4 Abs. 1 MAG).

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 332'187.-**.

Von diesem Mehrwert ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % zu leisten. Der definitive Mehrwert und die damit verbundene kantonale Mehrwertabgabe wird jedoch abschliessend erst nach der Planfestsetzung im Genehmigungsverfahren bestimmt.

Information Grundeigentümer

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.

Anmerkung im Grundbuch

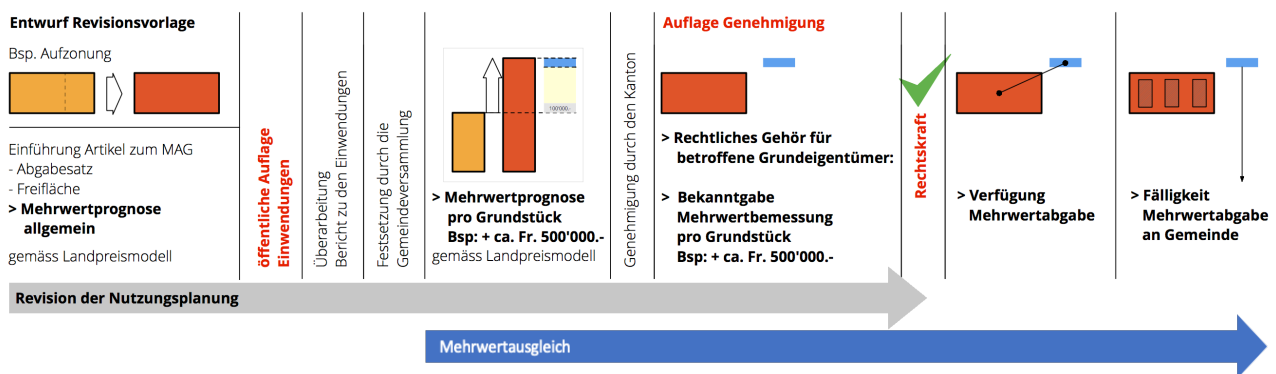
Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird danach im Grundbuch angemerkt.

Kommunaler Mehrwertausgleich infolge Aufzoning

3.4 Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeindeversammlung hat am 29. September 2021 eine kommunale Mehrwertabgabe von 20 % des infolge von Um- oder Aufzoning entstehenden Mehrwerts beschlossen (BZO Art. 9.4 ff.).

Die Grundstücke östlich der Etzelstrasse werden von der Gewerbezone G 3 in die Gewerbezone G 4.5 aufgezont. Die Grundeigentümer/-innen profitieren davon, dass sie mehr Nutzfläche auf den Grundstücken realisieren können, was einen höheren Ertrag abwirft und damit einen höheren Landwert zur Folge hat.



Mehrwertprognose

Bevor die Gemeindeversammlung die vorliegende Teilrevision beschliesst, hat die Gemeindeverwaltung den voraussichtlichen kommunalen Mehrwert gestützt auf das Landpreismodell des Kantons (vgl. § 9 MAV) auf der Basis des eMWA-Tools ermittelt. Diese Mehrwertprognose wird den Grundeigentümern mit der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG mitgeteilt. Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen.

Gemäss der Mehrwertabgabe der BZO Hombrechtikon liegt die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG bei 1'200m².

Kommunale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die nachfolgende Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von 100'000.- Franken liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Kommunale Mehrwertprognose

Die durch die Gemeinde ermittelte kommunale Gesamtmehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt:

Fr. 636'082.-

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind dem kommunalen Fonds zuzuweisen.

Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Dazu zählen zum Beispiel Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, Verbesserung der Siedlungsökologie etc..

Verfahren

Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren wie folgt:

- Erarbeitung einer Vorlage zur Revision der BZO (Aufzonungen/Umzonungen).
- Den Grundeigentümerschaften wird gestützt auf das Landwertmodell eine Mehrwertprognose unterbreitet, wenn ihr Grundstück aufgezont oder umgezont wird.
- Die Aufzonung/Umzonung (BZO-Revision) wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen.
- Im Genehmigungsverfahren zur BZO-Revision wird der Mehrwert definitiv bestimmt. Der Mehrwert wird den Grundeigentümerschaften zuerst im Sinne des rechtlichen Gehörs unterbreitet. Danach folgt die Verfügung, die vor Gericht angefochten werden kann.
- Der geschuldete kommunale Mehrwert wird im Grundbuch der jeweiligen Grundeigentümerschaft angemerkt.
- Die Mehrwertabgabe wird bei der Realisierung fällig.

4 ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE GEMÄSS § 7 PBG

4.1 Einleitung

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung von Richt- und Nutzungspläne die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Zudem sind die Pläne vor der Festsetzung wähen 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Erste kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde vor der öffentlichen Auflage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der kantonalen Stellungnahme wurde die Teilrevision der BZO und des Zonenplans für das Arbeitsplatzgebiet Eichtal angepasst.

Insbesondere wurde von der Möglichkeit zur Schaffung eines untergeordneten Wohnanteils im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnzonen abgesehen, da die regionalen Richtplanfestlegungen dies nicht erlauben. Der Gemeinderat hat daher der Planungsregion ZPP einen Antrag gestellt, die Richtplanfestlegungen dahingehend anzupassen, dass im Rahmen von Sondernutzungsplänen ein untergeordneter Wohnanteil an den Randlagen des Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung ermöglicht werden kann.

Öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung

Die aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung bereinigte Teilrevision der BZO und des Zonenplans wurde durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage im Februar 2024 freigegeben. Die öffentliche Auflage erfolgt vom 1. März bis 30. April 2024. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die eingereichten Anträge zusammengefasst. Die Stellungnahme des Gemeinderats zeigt, wo die Teilrevision aufgrund von berücksichtigten Anträgen angepasst wurde.

4.2 Erste Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 5. Juni 2023 zum Entwurf der Teilrevision Stellung genommen. Gestützt darauf wurde die Revisionsvorlage wie folgt angepasst:

Anpassungen

- Auf den Erlass von Sonderbauvorschriften, die einen untergeordneten Wohnanteil von 30% ermöglicht hätten, muss gemäss Vorprüfungsbericht vorerst verzichtet werden. Die Gemeinde stellt der Planungsregion den Antrag, die Vorgaben zum regionalen Arbeitsplatzgebiet dahingehend anzupassen, dass ein untergeordneter Wohnanteil ermöglicht werden kann.
- Der Revisionsentwurf zuhanden der ersten kantonalen Vorprüfung sah vor, dass in den bestehenden Gebäuden Dienstleistungsbetriebe ohne Einschränkungen erlaubt sind. Damit hätte verhindert werden sollen, dass die Nutzung in bestehenden Gebäuden baurechtswidrig wird. Gemäss Vorprüfungsbericht ist dies nicht erlaubt.
- Da die Lärmempfindlichkeitsstufe in den Gewerbezone von der ES IV auf die ES III reduziert wird, wurde im ersten Vorprüfungsbericht verlangt, dass im erläuternden Bericht mit einem Nachweis zu ergänzen sei, dass keine bestehenden Betriebe durch die Änderung der Empfindlichkeitsstufe eingeschränkt werden. Diese Prüfung wurde durch die Gemeinde vorgenommen. In Hombrechtikon sind heute keine Betriebe vorhanden, die in die Kategorie «stark störend» fallen.

Anpassungen

- Im ersten Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass ohne Papierplan nicht nachvollziehbar sei, wo bisher welche Nutzweisen in der Gewerbe- und Industriezonen zugelassen sind und inwiefern die Teilrevision tatsächlich eine Einschränkung bestimmter Nutzweisen darstellt. Im Kapitel 2.1 wurde eine Übersicht ergänzt.
- Im ersten Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass im Gebiet Eichtal eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss besteht (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»), was bei der Planung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen ist.

4.3 Zweite Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 17. Mai 2024 erneut zur Teilrevision Stellung genommen.

Vorbehalt

Es sei eine Einschätzung durch die Region einzuholen und als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV einzureichen. Ohne eine bestätigende Stellungnahme der Region sei der zulässige Anteil an Dienstleistungsbetrieben zu reduzieren.

Begründung:

Wie bereits in der ersten Vorprüfung sei festgehalten worden, dass Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Verkaufsnutzungen nur in untergeordnetem Mass zulässig seien und daher die regionale Richtplanvorgabe aus Sicht des ARE nicht erfüllt sei. Der zulässige Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben müsse daher unter Berücksichtigung der Arbeitszonenbewirtschaftung bzw. Stellungnahme der Region festgelegt und begründet werden. Diese Stellungnahme liege der Vorlage nicht bei. Eine abschliessende Beurteilung sei daher erst bei Vorliegen der regionalen Stellungnahme möglich.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Planungsregion ZPP hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen (siehe Beilage). Aufgrund der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft werden zukünftig Handels- und Dienstleistungsbetriebe den Grossteil der Unternehmen ausmachen. Auch die ZPP anerkennt diesen Bedarf: Heute arbeiten bereits 80 % der Beschäftigten in der Region im Tertiärsektor. Die ZPP unterstützt daher die Haltung der Gemeinde Hombrechtikon, dass in der Gewerbezone G4.5 neu Dienstleistungsbetriebe von max. 50 % der zulässigen Baumasse erlaubt sind. Da jedoch 50 % aus Sicht der ZPP nicht mehr als «untergeordnet» eingestuft werden, ist die ZPP bereit, den regionalen Richtplan entsprechend zu revidieren und die Zielvorgabe für das Gebiet Eichtal (Eintrag A2) bzgl. der Zulassung von Dienstleistungsbetrieben anzupassen.

Der Gemeinderat beantragt daher dem Kanton, gestützt auf die Stellungnahme der ZPP und die beabsichtigte Anpassung des regionalen Richtplans, die Teilrevision zu genehmigen.

4.4 Stellungnahme der ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil hat mit Schreiben vom 28. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

Empfindlichkeitsstufe ES IV belassen

Die Lärmempfindlichkeitsstufe sei im Arbeitsplatzgebiet zumindest teilweise bei der ES IV zu belassen.

Begründung:

Grundsätzlich solle eine Wohnzone mit ES II nicht direkt an eine Industriezone mit ES IV grenzen. Eine Mischzone mit ES III oder ein Grünbereich könnte als Pufferzone wirken und eine solche Situation entschärfen. Das Arbeitsplatzgebiet Eichtal sei das einzige Gebiet in der Region, in dem stark störende Betriebe zulässig sind.

Um der von der Region angestrebten Strukturvielfalt zu entsprechen, sei es essenziell, dass sich solche Betriebe auch in der Region ansiedeln können. Die Region Pannenstil vertritt daher die Meinung, Möglichkeiten für eine ES IV n der Region offen zulassen und ein Ausschluss von stark störenden Betrieben zu vermeiden. Dementsprechend soll die Gemeinde Hombrechtikon einen Vorschlag erarbeiten, der innerhalb des Arbeitsplatzgebietes weiterhin ES IV ermögliche. Dies könnte bspw. via eine räumliche Festlegung im Zonenplan erfolgen oder via einen BZO-Artikel, welcher die Art der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebe festlegt.

Erwägungen des Gemeinderats:

Nutzungen der Empfindlichkeitsstufe ES IV können je nach Betriebsart grosse Auswirkungen auf das bauliche Umfeld haben. In Anbetracht, dass das Arbeitsplatzgebiet Eichtal von Wohnzonen und einer Schulanlage umgeben ist und auch heute keine stark störenden Betriebe der Empfindlichkeitsstufe IV im Eichtal angesiedelt sind, hält der Gemeinderat an der Zuweisung an einer Empfindlichkeitsstufe ES III fest. Die von der ZPP vorgeschlagene Differenzierung in der BZO ist aus Sicht des Gemeinderats nicht praktikabel, da ohne konkrete Projektabsichten keine geeigneten Standorte für stark störende Betriebszweige bezeichnet werden können. Sollte in der Region die Nachfrage nach einem Standort für einen Betrieb der ES IV bestehen, bleibt der Weg über einen Gestaltungsplan offen. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Gemeinderats sachgerecht, zumal in einem Sondernutzungsplan massgeschneiderte Vorgaben gemacht werden können, um die Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt so gering wie möglich auszugestalten. Solche Auflagen und Vorgaben wären in einem Baubewilligungsverfahren nicht möglich, wenn das gesamte Gebiet einer ES IV zugewiesen wäre. Eine räumliche Differenzierung im Zonenplan in einem Bereich mit ES III beziehungsweise ES IV ist auch aus diesen Überlegungen nicht sinnvoll. Hingegen wird gestützt auf einen Antrag die BZO dahingehend präzisiert, dass Schichtbetrieb erlaubt ist.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme der ZPP zur Öffnung des Arbeitsplatzgebietes für Wohnnutzungen

Das Arbeitsplatzgebiet Eichtal grenzt südlich, nördlich und westlich an Wohnnutzungen oder andere empfindliche Nutzungen (Schulanlagen). Die ZPP kann die Argumentation der Gemeinde nachvollziehen und anerkennt den Bedarf einer Übergangszone bspw. in Form einer Mischzone, welche Wohnnutzungen zulässt. Dem Antrag der Gemeinde zur Ermöglichung von untergeordneter Wohnnutzung wird unter der Bedingung stattgegeben, dass einzig Randlagen bzw. klar abgegrenzte, im Zonenplan verbindlich ausgewiesene Perimeter des Arbeitsplatzgebietes für untergeordnete Wohnnutzungen geöffnet werden. Die Gemeinde wird angehalten, die entsprechenden Perimeter des Arbeitsplatzgebietes Eichtal zu bezeichnen.

Der Antrag der Gemeinde kann die Region jedoch nicht stattgeben. Eine Öffnung hinsichtlich Wohnnutzung aller regionalen Arbeitsplatzgebiete

mittels der von der Gemeinde vorgeschlagenen Änderung der Massnahmen ist mit den regionalen Zielsetzungen nicht vereinbar. Ziel ist die Sicherstellung der relevanten Flächen für Gewerbe und Industrie.

Begründung:

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. An den erwähnten Randlagen soll im Rahmen von Gestaltungsplänen ein untergeordneter Wohnanteil möglich sein. Im Planungsbericht werden die aus Sicht der Gemeinde geeigneten Bereiche bezeichnet. Auf die Bezeichnung von Perimetern im Zonenplan wird verzichtet, da der Kanton im Rahmen der ersten Vorprüfung hierfür keine Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

Die positive Beurteilung wird durch den Gemeinderat für nachgelagerte Sondernutzungsplanungen zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat beantragt der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil, die Möglichkeit zur Realisierung eines untergeordneten Wohnanteils an den Randlagen des Arbeitsplatzgebiets Eichtal an geeigneter Stelle im regionalen Richtplandtext zu verankern.

4.5 Anhörung der Nachbargemeinden

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der Nachbargemeinden statt. Die Gemeinde Grüningen hält in ihrem Schreiben fest, dass die Teilrevision keine Konfliktsituation mit der Ortsplanung der Gemeinde Grüningen ergibt. Ansonsten gingen keine Änderungsanträge der Nachbargemeinden ein.

4.6 Einwendungen zur Teilrevision

1 Berücksichtigung Schutzobjekt

Messner (Messner-Performance)

In einer Eingabe wird gefordert, dass das Ufergehölz Tobelbach (Naturschutzinventar: Baumgruppen / Hecken / Einzelbäume, Schutzziel) zu berücksichtigen und zu erhalten sei.

Begründung: -

Erwägungen des Gemeinderats:

Die erwähnten Ufergehölze und Schutzobjekte sind im kommunalen Naturschutzinventar aufgeführt und werden durch die Teilrevision des Zonenplans und der BZO nicht tangiert. Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (NHG / GschV). Der Fortbestand dieser Objekte wird durch die Nutzungsplanung nicht in Frage gestellt.

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

2 Arbeitszeiten Schichtbetrieb

Grütter Kunststoff+Formen AG

In einer Eingabe wird gewünscht, dass auch nach der Umzonung der I4.5 zu G4.5 weiterhin ein Schichtbetrieb (von morgens ca. 5.00 Uhr bis abends ca. 23.00 Uhr) möglich sei.

Begründung:

Für Gewerbebetriebe kann Schichtbetrieb notwendig sein.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird im Sinne des Antrags dahingehend ergänzt, dass der Schichtbetrieb zulässig ist.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3 Maximalfläche Handelsbetriebe

Avobis Advisory AG_ / Oak Valley AG

Die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe bis maximal 400 m² sei für den Perimeter der Grundstücke 3704, 3706 und 3707 zu eng gefasst, weshalb die Ziffer 6.3.3 der BZO Hombrechtikon im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wie folgt zu ergänzen sei: «Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen kann von den erwähnten Festlegungen abgewichen werden».

Begründung:

Die Nutzungsbestimmungen für die neue Gewerbezone G 4.5 dürften bezüglich der Einschränkung der Verkaufsflächen für weite Teile der Zone zweckmassig sein, insbesondere für das Teilareal «Eichtal West» mit dem Projekt «Oaktec». Für den Perimeter der Grundstücke Nr. 3704, 3706 und 3707 stellt sich jedoch die Frage nach der Kompatibilität mit den Ergebnissen des Workshopverfahrens. In diesem Verfahren wurde für die Erdgeschosse sowohl im Bestand wie auch in zukünftigen Neubauten generell eine flexible Nutzung diskutiert, welche auch publikumsorientierten Charakter haben kann (siehe Schlussbericht z.B. Seite 16). Deshalb ist die pauschale Begrenzung der Handelsbetriebe (Verkaufsläden) bis maximal 400 m² für diesen Perimeter zu eng gefasst.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher durch einen neuen Gestaltungsplan ersetzt und dessen Perimeter bei Bedarf erweitert werden kann. In diesem Sondernutzungsplan können Festlegungen in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen abweichend von der BZO geregelt werden, was im Planungsbericht ergänzt wird. Eine spezielle Regelung ist in der BZO nicht erforderlich, da mit Gestaltungsplänen von den Zonenbestimmungen abgewichen werden kann, sofern die Grundzonierung nicht grundlegend in Frage gestellt wird. Gestützt auf die Vorgaben im regionalen Richtplan wird in der BZO jedoch präzisiert, dass Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsflächen für Waren, die vor Ort produziert werden oder in einem engen Zusammenhang zum Betrieb oder zur Unternehmung sind bis max. 2'000 m² erlaubt sind.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Zustimmung

GLP

In einer Eingabe wird die Teilrevision ausdrücklich begrüsst. Sie sei als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets im Zentrum von Hombrechtikon zweckmässig.

Erwägungen des Gemeinderats:

-

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

4 Keine Mehrwertabgabe

HBW Immobilien

4.7 Eingabe zur Mehrwertabgabe

Auf eine Mehrwertabgabe für die Einzonung einer Teilfläche der Liegenschaften Etzelstrasse 37/39 sei zu verzichten.

Begründung:

Die Teilflächen sei 1984 fälschlicherweise der Reservebauzone zugewiesen worden, obwohl das damals bewilligte Bauprojekt diese Fläche bereits beansprucht habe.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bereinigung der Zonengrenze wurde durch die Grundeigentümerschaft mit Schreiben vom 18.5.2018 beantragt. Die Anpassung der Zonengrenze ist aus Sicht des Gemeinderats zweckmässig. Sie führt jedoch zu einer formellen Einzonung einer Fläche, die heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. In der Zwischenzeit haben sich gestützt auf die Bundesrechtlichen Vorgaben im Raumplanungsgesetz die Anforderungen für die Ausscheidung neuer Bauzonen verändert. Bei Einzonungen müssen die entstehenden Planungsvorteile in Form einer Mehrwertabgabe ausgeglichen werden. Für die Erhebung dieser Mehrwertabgabe ist der Kanton zuständig und nicht die Gemeinde Hombrechtikon. Die zuständige kantonale Amtsstelle muss den vorgebrachten Sachverhalt nach Rechtskraft dieser Teilrevision in die Erwägungen bei der Bemessung der kantonalen Mehrwertabgabe einbeziehen. Dazu wird eine individuelle Schätzung gemacht.

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen und dem zuständigen kantonalen Amt für die Bemessung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer individuellen Schätzung weitergeleitet.

Auszug MAV

§ 12. ¹ Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme prüft die zuständige Verwaltungsstelle, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen. Mehrwert-
ermittlung
a. Grundsatz

² Liegen keine besonderen Gründe vor und wird keine individuelle Schätzung verlangt, ermittelt sie den Mehrwert des Grundstücks gestützt auf die Landpreismodelle.

§ 13. ¹ Als besondere Gründe gelten insbesondere:

- a. verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen,
- b. tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks, die dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können,
- c. Grundstücke in Zonen nach § 49 b PBG oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherte Grundstücke.

b. besondere
Gründe

² Die zuständige Verwaltungsstelle teilt das Ergebnis ihrer Prüfung gemäss § 12 Abs. 1 den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern mit.

5 AUSWIRKUNGEN

Vorgaben des regionalen Richtplans werden erfüllt

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.

Höhere bauliche Dichte wird ermöglicht

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.

Zentrumsfunktion wird gestärkt

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.

Mehrwert

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.

Für neu geschaffene Bauzonen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

6 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Arbeitsplatzgebiet Eichtal) wurde vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Gemäss § 7 PBG sind allfällige abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

Anhörung

Die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Arbeitsplatzgebiet Eichtal) wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Bereinigung

Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse wurde die Vorlage überprüft und punktuell angepasst.

Festsetzung

Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

Genehmigung Teilrevision

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung folgt das Genehmigungsverfahren. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Verfahren Mehrwertabgabe

Das Verfahren zur Ermittlung der kommunalen und kantonalen Mehrwertabgabe richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (insbesondere § 12 bis § 17 MAV).

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.

Festsetzung Mehrwertabgabe

Das Verfahren zur Festsetzung der kommunalen und kantonalen Mehrwertabgabe richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung (§ 18 bis § 19 MAV).

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Teilrevision ist zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision angemessen und zweckmässig ist, die übergeordneten Anforderungen erfüllt und den öffentlichen Anliegen Rechnung trägt.

Stellungnahme zum Gemeindeversammlungsgeschäft vom 11.12.2024

«BZO Teilrevision Eichtal»

Der gemeinderätliche Antrag (GR Beschluss 173) wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Begründung:

Die RGPK begrüsst den Antrag des Gemeinderats für die Schaffung einer homogenen, einheitlichen Bauzone.

Die Umzonung von einer Industrie- in eine Gewerbezone ist gewerbefreundlich und ermöglicht auch modernste, industrielle Produktion.

Dies fördert die wirtschaftliche Entwicklung von Hombrechtikon und bildet die Grundlage zur Schaffung von weiteren wichtigen Arbeitsplätzen.

Die neu gestaltete Zone erlaubt verschiedenste privatwirtschaftliche Nutzungen und unterliegt bei grösseren Projekten der Gestaltungsplanpflicht, wodurch die Gemeinde ein Mitspracherecht hat.

Gleichzeitig wird die Lebensqualität der Bevölkerung in den umliegenden Wohnzonen durch Emissionsvorschriften gesichert.

Hombrechtikon, 7. November 2024

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Hombrechtikon

Der Präsident



Alex Hauenstein

Der Aktuar



Adrian Tomaschett