



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0170

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/12

## **Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung**

Stadt **Illnau-Effretikon**

- Massgebende  
Unterlagen
- Zonenplan Differenzenplan – Illnau Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Zonenplan – Illnau Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Zonenplan Differenzenplan – Effretikon Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Zonenplan – Effretikon Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Zonenplan Differenzenplan – Kyburg Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Zonenplan – Kyburg Mst. 1:5'000 vom 22. Mai 2023
  - Bau- und Zonenordnung (BZO) Synoptische Darstellung vom 22. Mai 2023
  - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 22. Mai 2023
  - Ergänzungspläne
    - Kernzonenplan 1 Rikon Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 2 Alt-Effretikon Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 3 Moosburg Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 4 Oberillnau Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 5 Oberdorf, Illnau Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 6 Unterillnau Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 7 Bisikon Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 8 Ottikon Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 9 Talmüli Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 10 Kyburg Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 11 Billikon Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 12 Brünggen Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Kernzonenplan 13 Ettenhusen Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
    - Ergänzungsplan Hochhausgebiet Mst. 1:2'000 vom 22. Mai 2023
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Mai 2022

Aufzuhebende Unterlagen Gemeinde Kyburg (Überarbeitung [Migration in Plansatz der Stadt Illnau-Effretikon]) Bau- und Zonenordnung vom 21. August 1985 (RRB Nr. 3228/1985) mit Änderungen vom 10. Februar 1988 (RRB Nr. 367/1988) und vom 9. April 2002 (RRB Nr. 609/2002)  
Zonenplan Mst. 1:5000 vom 21. August 1985 (RRB Nr. 3228/1985) mit Änderungen vom 10. Februar 1988 (RRB Nr. 367/1988), vom 10. August 1988 (RRB Nr. 367/1988), vom 10. März 1993 (RRB Nr. 735/1993), vom 9. April 2002 (RRB Nr. 609/2002) sowie vom 7. Dezember 2010 (BDV. Nr. 126/2010)

Ergänzungspläne: Kernzonenplan mit Waldabstandlinien Dorf Kyburg vom 21. August 1985 (RRB Nr. 3228/1985).

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Kyburg haben am 1. Januar 2016 fusioniert. Aufgrund der erfolgten Gemeindefusion werden nun die beiden bisherigen Regelwerke der Gemeinde Kyburg und der Stadt Illnau-Effretikon zusammengeführt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der ehemaligen Gemeinde Kyburg wird aufgehoben. Von dieser Aufhebung nicht betroffen sind Gestaltungspläne in der ehemaligen Gemeinde Kyburg.

Gleichzeitig erfolgt mit der Vorlage auch die Abstimmung an übergeordnete Vorgaben. Die BZO wird an die neuen Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die Zonenpläne an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Mit der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt, neben technischen Korrekturen und Anpassungen an den Zonenplänen, eine Umsetzung der anlässlich der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung (BDV Nr. 1264/19 vom 12. Januar 2020) festgelegten strategischen Ziele, wie unter anderem einer qualitätsvollen und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen, der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie einer hochwertigen Zentrumsentwicklung.

Angesichts der Dauer des Planungsprozesses wurde in zwei separaten Teilrevisionsvorlagen die BZO mit Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt sowie Anpassungen an den Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen vorgenommen (Ziff. 11.1 BZO). Die entsprechenden Teilrevisionsvorlagen wurden von der Baudirektion genehmigt (BDV Nr. 0460/21 und BDV Nr. 0463/21).

Gleichzeitig wurde von der vorliegenden Gesamtrevision sowohl die beabsichtigte Einzonung des Gebiets Müsli im Ortsteil Effretikon als auch die Einführung von Weilerkernzonen ausgenommen. Es ist beabsichtigt beide Sachverhalte in nachgelagerten Teilrevisionen zu behandeln.

Festsetzung Das Stadtparlament Illnau-Effretikon setzte mit Beschluss vom 7. April 2022 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 2. Juni 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Juli 2022 beantragt die Stadt Illnau-Effretikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 27. Juni 2022 bestätigt die Stadt Illnau-Effretikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtparlamentsbeschluss unbeantwortet abgelaufen ist.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 wurde die Stadt Illnau-Effretikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 9. März 2023 Stellung.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage Die Stadt Illnau-Effretikon ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) den Handlungsräumen «Urbane Wohnlandschaft» (Ortsteil Effretikon) sowie «Landschaft unter Druck» (Ortsteile Illnau und Kyburg) zugeteilt. Im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. In den dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeteilten Ortsteilen Illnau und Kyburg sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Neben technischen Bereinigungen und Anpassungen am Zonenplan werden auch gezielte Aufzonungen an geeigneten Lagen vorgenommen. Neue Potenziale werden dabei vornehmlich in Effretikon und vereinzelt in Illnau an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen geschaffen. Dabei wird auch dem Aspekt einer massvollen Verdichtung nach innen Rechnung getragen. Grundlage hierfür bilden die im regionalen wie kommunalen Richtplan bezeichneten Gebiete mit hoher bzw. mittlerer baulicher Dichte. Südlich des Flüenrainwegs wird das bis anhin der Erholungszone Ea für Sport/Spiele/Freizeit zugewiesene Gebiet der Industriezone Riet I 8.0 zugeteilt. Auf die noch anlässlich der beiden Vorprüfungen beabsichtigte Einzonung von Teilen der kantonalen Landwirtschaftszone Lk sowie der Bezeichnung einer Reservezone im Gebiet Breitacher/Riet und den zugehörigen Erschliessungsplan «Riet» wird verzichtet.

Im Gebiet Girhalden/Buachacher/Awandel im Ortsteil Effretikon und im Gebiet Tischmacher/Hagenbüel im Ortsteil Illnau wird die jeweilige Reservezone R zurückgenommen und an das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet angepasst. Aus dem gleichen Grund wird das Gebiet Müsli von der kantonalen Landwirtschaftszone Lk der Reservezone R zugeteilt. Die noch anlässlich der beiden Vorprüfungen vorgesehene Einzonung des Gebiets Müsli soll in einer nachgelagerten Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung geprüft werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Mit der Erholungszone Ec Freizeittierhaltung und Hundeschule im Gebiet Langenpünten sowie der Erholungszone Ef Modellflugplatz First im Gebiet Bergismatt werden Erholungszone ausserhalb des bezeichneten Siedlungsgebiets ausgeschieden. Im Gebiet Grund wird die bestehende Erholungszone Ec Freizeittierhaltung und Hundeschule um 2'474 m<sup>2</sup> in Richtung A1 ergänzt. Im Gebiet Moosburg wird die bestehende Parkierungsanlage von der Freihaltezone F der Erholungszone Ee Moosburg zugeteilt. Beide letztgenannten Erholungszone befinden sich innerhalb des bezeichneten Siedlungsgebiets. Den einzelnen Erholungszone Ea bis Ef entsprechend werden differenzierte Bestimmungen hinsichtlich der zulässigen Bauten und Anlagen erlassen (vgl. Ziff. 8 BZO).

Mit dem Ergänzungsplan «Hochhausgebiet» wird für das Geviert zwischen Bahnhofstrasse – Rikonerstrasse – Illnauerstrasse und der Bahnstrecke Zürich – Winterthur die Anordnung von Hochhäusern gestattet.

Auf der Grundlage des Masterplans «Arealentwicklung Bahnhof West» wurde die Gestaltungsplanpflicht für das nämliche Gebiet um das Geviert Gartenstrasse – Tagelswangerstrasse – Bruggwiesenstrasse ergänzt. Um eine qualitätsvolle und ortsspezifische Entwicklung der jeweiligen Gebiete sicherzustellen, werden in Ziff. 1.2 BZO für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht differenzierte und spezifische Zielsetzungen – zusätzlich zu den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Ziff. 11.1.1 BZO – erlassen. Für die bis anhin im Zonenplan bezeichneten Gebiete Unter Illnau Dorfkern, Oberkempttal sowie Hagen Süd-West wurde die Gestaltungsplanpflicht indes aufgehoben.

Aufgrund der Zusammenführung der BZO Kyburg mit derjenigen von Illnau-Effretikon bedarf es einer neuen Struktur der Kernzonenbestimmungen. Unter Ziff. 3.1 BZO werden für sämtliche Kernzonen I bis III die geltenden Festlegungen neu in allgemeinen Bestimmungen zusammengefasst. Dabei werden Zweck, Nutzweise, Einordnung, Abweichungen von Stellung und Kubatur bei Um- und Ersatzbauten sowie diverse Gestaltungsanforderungen näher geregelt. In den einzelnen Kernzonen werden nur noch die jeweils spezifischen Anforderungen angeführt. Dabei werden unter anderem auch die Bestimmungen zur ortsbildgerechten Umgebungsgestaltung angepasst und präzisiert.

Die bis anhin bestehenden Ergänzungspläne der Kernzonen Rikon, Alt-Effretikon, Moosburg, Oberillnau, Oberdorf Illnau, Unterillnau, Biskion, Ottikon und Talmüli (vormals Wisental) werden mit einzelnen Ausnahmen lediglich bezüglich der Darstellung überarbeitet. Aufgrund der Zusammenführung mit Kyburg werden diese zudem mit den Kernzonen Billikon, Brünggen und Ettenhusen ergänzt. Mit der Neufestsetzung des Kernzonenplans Kyburg erfolgt im Weiteren die rechtliche Umsetzung des kantonalen Ortsbildinventars für den Ortskern Kyburg. Dabei werden insbesondere die wichtigen Freiräume sowie Baubereiche für neue Hauptgebäude umgesetzt. Mit den Baubereichen für Unterniveaugaragen wird zudem der archäologischen Bedeutung des Gebiets Rechnung getragen. Die Anordnung grösserer Unterniveaugaragen sowie die Unterkellerungen wird auf ein Minimum beschränkt.

Im Weiteren passt die Stadt Illnau-Effretikon die BZO an die Baubegriffe, die Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen des PBG, der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in der Fassung vom 1. März 2017

an. Diese basieren auf der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Neben der Zusammenführung der BZO der Stadt Illnau-Effretikon und der Gemeinde Kyburg werden im Weiteren nachfolgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- neue Nummerierung und Kapitelstruktur
- Vereinfachung und redaktionelle Anpassungen von Bestimmungen zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit
- Differenzierung der Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen namentlich in Bezug auf die bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten sowie Erholungszonen
- Ergänzung und Nachführung der Bestimmungen hinsichtlich der bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Festlegung von Erdgeschossbonus für Zentrumszonen, Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
- Differenzierung der Bestimmungen zu den Spielflächen hinsichtlich der Bedürfnisse von Kindern unterschiedlicher Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots
- Anpassung der Bestimmungen zu den Abstellplätzen in Anlehnung an die geltenden aktualisierten VSS-Normen und die Wegleitungen des Kantons Zürich hinsichtlich Norm- und Mindestbedarfs inkl. Reduktionsklassen aufgrund der ÖV-Güteklassen
- Ergänzen der Bestimmungen mit Festlegungen zu Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität, Motorräder und Fahrräder.
- Im Weiteren werden zur Förderung einer qualitativollen Entwicklung die Bestimmungen zu den Arealüberbauungen angepasst. Neben der Reduktion der erforderlichen Arealgrösse für deren Inanspruchnahme werden auch Anpassungen an den Nutzungsboni und der zulässigen Gebäudelänge vorgenommen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 7. November 2019 bzw. 28. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nicht in allen Punkten entsprochen.

Einzonung Usterstrasse, Illnau Die Prüfung der Genehmigungsakten hat ergeben, dass das Stadtparlament entgegen dem Antrag aus den beiden Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung die Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone R in die Wohnzone W 2.2 beschlossen hat.

Anlässlich der Vorprüfungen wurde darauf hingewiesen, dass Land nur dann einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Kreisschreiben ARE vom 4. März 2015). Der Ortsteil Illnau verfügt noch über genügend Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs.

Die Stadt Illnau-Effretikon führt anlässlich der Anhörung aus, dass das vorgesehene Gebiet Usterstrasse im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet verzeichnet sei und die Nichtgenehmigung durch den Kanton sodann einen illegitimen Eingriff in die Gemeindeautonomie darstelle. Mit der Einzonung würde der Strassenraum gefasst und damit eine

erwünschte verkehrsberuhigende Wirkung erzielt; ebenso sei mit dieser nur eine kleine Kapazitätserhöhung verbunden.

Aus der Anhörung der Stadt Illnau-Effretikon ergeben sich bezüglich der Einzonung Usterstrasse keine neuen Argumente, die zu einer abweichenden Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit führen. Die zentrale Herausforderung der künftigen Raumentwicklung liegt in der Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen stellen somit die Ausnahme dar. Die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist für eine Einzonung nicht hinreichend. Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Artikel 15 Abs. 4 lit. b RPG). Wie dabei vorzugehen ist, kann dem kantonalen Richtplan (Pt. 2.2.3 c Abs. 5) entnommen werden. Die Stadt zeigt nicht nachvollziehbar auf, inwiefern die Einzonung die Anforderungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG erfüllt. Die Einzonung wird nicht genehmigt.

Ziff. 3.1.7 BZO – Mantellinien und Fassadenbereiche  
Gemäss Ziff. 3.1.7 BZO sind Fassadenfluchten bestehender Gebäude zu übernehmen, wenn in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt sind. Die anlässlich der beiden Vorprüfungen beantragte Ergänzung, dass «bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung usw.) möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert» wurde nicht berücksichtigt. Gemäss Ziff. 3.1.4 BZO sind unter anderem Abweichungen auch zugunsten der Sicherung des Raumbedarfs von Gewässer zulässig. Unter Berücksichtigung, dass die Bestimmung in Ziff. 3.1.7 BZO zwingend in Zusammenhang mit den aufgeführten Abweichungen in Ziff. 3.1.4 BZO angewendet wird, kann diese dennoch genehmigt werden.

Ziff. 3.2.3 BZO – Dachgestaltung in der Kernzone K I  
Anlässlich der Festsetzung der Vorlage durch das Stadtparlament wurde in Ziff. 3.2.3 BZO für die Kernzonen K I – ausgenommen diejenige des überkommunalen Ortsbilds von Oberillnau – die maximal zulässige Glasfläche von Dachflächenfenster von 0.75 m<sup>2</sup> auf 1.00 m<sup>2</sup> erhöht. Da bereits hinsichtlich der Anzahl zulässiger Dachflächenfenster – bis anhin waren nur einzelne gestattet – ein grösserer Spielraum gewährt wird, ist aus Sicht Ortsbildschutz eine weitergehende Erhöhung des Glaslichts der Dachflächenfenster, welche doppelt so gross ist wie jene im Ortsbild von Oberillnau, nicht genehmigungsfähig. In grossen Teilen der Kernzonen I ist die Dachlandschaft mehrheitlich nach wie vor geschlossen und intakt. Eine Erhöhung sowohl der Anzahl und als auch der Grösse von Dachflächenfenstern würde die Dachlandschaft stark verändern.

Die Stadt weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass auch die Gemeinden Weisslingen und Hochfelden in ihrer Bau- und Zonenordnung Dachflächenfenster im Ausmass von 0.9 m<sup>2</sup> in ihren jeweiligen Kernzonen gestatten. Zugunsten eines zeitgemässen Wohnens mit mehr Tageslicht- und Wärmeeinfall soll die Glasfläche von Dachflächenfenstern in allen anderen Kernzone K I – ausgenommen Oberillnau – daher etwas angehoben werden. Die Stadt hält im Rahmen der Anhörung weiter fest, dass die mangelnde Baureife der in Dispositiv III betroffenen Gebiete, aus ihrer Sicht nicht derart absolut gelten kann und er sucht die Baudirektion die unmittelbaren Konsequenzen der teilweisen Nichtgenehmigung differenzierter zu erwägen.

Aus Sicht Ortsbildschutz wird festgestellt, dass die in der Begründung angeführten Gemeinden neben der zulässigen Glaslichtfläche von maximal 0.9 m<sup>2</sup> für Dachflächenfenster

auch deren Anzahl weiter beschränkt haben, um auf die Gestaltung der Dachlandschaften einzuwirken. Es ergeben sich keine neuen Argumente zu einer abweichenden Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit, da bereits betreffend die Anzahl zulässiger Dachflächenfenster ein grösserer Spielraum eingeräumt wird.

Die Baudirektion anerkennt, dass es unverhältnismässig ist, den Grundstücken in der weiteren Kernzone K I eine mangelnde Baureife vorzuhalten. Bis für Ziff. 3.2.3 BZO eine rechtsgültig genehmigte Nachfolgeregelung getroffen ist, gilt die bisherige BZO-Bestimmung 3.8.3 gemäss Verfügung Nr. 30/2011 vom 28. Februar 2011 (ARE/30/2011), wonach in Kernzonen I (mit Ausnahme der Kernzone Oberillnau) einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet sind.

Dachgestaltung in der Kernzone K II Unter den Bestimmungen zur Kernzone II fehlen Aussagen zur Dachgestaltung. Der Forderung die Bestimmungen dahingehend zu präzisieren, dass auch in der Kernzone II grundsätzlich differenzierte Aussagen zur Dachgestaltung (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Bedachungsmaterial, usw.) aufzunehmen sind, wurde nicht gefolgt. Zwar gelangen in Bezug auf die Dachgestaltung die unter Ziff. 3.1.5 BZO allgemein gehaltenen Hinweise auch für die Kernzone K II zur Anwendung. Ziff. 3.1.5 BZO trifft jedoch keine Festlegungen zu Ausgestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Dachflächenfenstern. Das heisst für die Kernzone K II fehlen hierzu jegliche Massgaben. Da sich gemäss Ziff. 3.1.3 BZO jedes Bauvorhaben bezüglich Stellung, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen hat, bedarf es daher die Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Dachflächenfenster in der Kernzone K II im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens und gestützt auf die allgemeinen Bestimmungen in Ziff. 3.1.5 BZO zu beurteilen.

Industriezone I 5.0, Mülau Anlässlich der beiden Vorprüfungen wurde gefordert, die Bestimmungen in Bezug auf die Industriezone I 5.0 Mülau an die übergeordneten Vorgaben der regionalen Richtplanung anzupassen und diese mit den festgelegten Entwicklungszielen und Hauptfunktionen abzustimmen. Das Gebiet Mülau ist der ausschliesslichen Produktion vorbehalten. Das heisst, es ist weder Dienstleistung noch Detailhandel gestattet.

Die Bestimmungen wurden nicht im Sinne von § 56 PBG präzisiert. Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird ausgeführt, dass für das Gebiet hinsichtlich dessen Nutzweise der rechtskräftige private Gestaltungsplan «Mülau» (RRB Nr. 737 vom 10. März 1993) massgebend sei. Da die Grundeigentümerin das zwischenzeitlich stillgelegte Spinnereiareal auf dessen Grundlage zu transformieren beabsichtige, würden sich weiterhin Abweichungen zu den Zielsetzungen im regionalen Richtplan ergeben. Ein entsprechendes Baugesuch wurde offensichtlich bereits eingereicht. Entsprechend wird darauf verzichtet, in der BZO den diesbezüglichen Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben vorzusehen.

Da die Zuweisung des Gebiets anlässlich der Gesamtrevision des regionalen Richtplans indes neueren Datums ist (RRB Nr. 1070/2016 vom 9. November 2016), bedarf es unbezweifelnd des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans einer Nachführung der Grundordnung im Gebiet Mülau. Gemäss § 16 PBG haben Planungen unterer Stufe diejenigen der oberen Stufen, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. In der Industriezone I 5.0 Mülau wird die Zulässigkeit von Handels- und Dienstleis-



tungsbetrieben (Ziff. 6.3.1 BZO) sowie Verkaufsflächen von Läden und Güter des täglichen Bedarfs (Ziff. 6.3.3 BZO) nicht genehmigt. In der BZO sind die entsprechenden Ziffern anzupassen. Im Zonenplan ist die Industriezone I 5.0 Mülau im Sinne der VDNP nachzuführen und einer Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe zuzuweisen.

Gemäss der Stadt erfolgte der regionale Richtplaneintrag vor dem Hintergrund, dass auf dem Areal eine Spinnerei mit 140 Mitarbeitenden betrieben wird. Im Jahre 2016 musste diese ihren Betrieb indes einstellen. Die Transformation des Gebiets zu einer Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe erfolgte unter Beizug der Stadt und des ARE. Grundlage für den Projektwettbewerb bildet der private Gestaltungsplans «Mülau», der mit RRB Nr. 737 vom 10. März 1993 genehmigt wurde. Für die hierauf ausgearbeiteten Teilprojekte wurden ab 2018 bereits erste Baubewilligungen für die Umnutzung der Hallen gesprochen. 2020 wurde die Baubewilligung zur Umnutzung des denkmalgeschützten Spinnereigebäudes erteilt. Das Projekt, das den Einbau von 89 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen umfasst, befindet sich zurzeit im Bau. Da der regionale Richtplaneintrag nicht mehr den aktuellen Zustand abbildet, sei dieser in der Folge zu ändern.

Auch wenn der regionale Richtplan betreffend dem bezeichneten Arbeitsplatzgebiet Mülau zurzeit nicht den tatsächlichen Sachverhalt abbildet, muss die Nutzungsplan jeder Art und Stufe der Richtplanung entsprechen (§ 16 PBG). Das heisst, erst auf der Grundlage eines allfällig angepassten regionalen Richtplaneintrags im Gebiet Mülau könnte die kommunalen Nutzungsplanung nachgeführt werden. An der Nichtgenehmigung der der Ziff. 6.3.1 und Ziff. 6.3.3 BZO sowie des Zonenplans hinsichtlich der Industriezone I 5.0 Mülau wird aus den vorgängig genannten Gründen daher festgehalten.

Kernzonenpläne Oberillnau und Ottikon Den anlässlich der zweiten Vorprüfung in Bezug auf die Darstellung der Kernzonenpläne gestellten weiteren Anträgen wurde weitgehend nachgekommen.

Nicht oder nur unzureichend nachgekommen wird der Forderung das Planformat der jeweiligen Kernzonenpläne so zu fassen, dass diese vollständig abgebildet sind – namentlich Kernzonenplan 4 Oberillnau sowie Kernzonenplan 8 Ottikon im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. IE7182. Zudem wird festgestellt, dass im Kernzonenplan 4 Oberillnau, die Gebäude auf dem in der Kernzone K II gelegenen Grundstück Kat.-Nr. IE6992 nicht speziell bezeichnet sind; auch nicht als übrige Gebäude und Gebäudeteile. Es geht hierbei nicht hervor welche Regelungen für die nämlichen Gebäude und Gebäudeteile gelten bzw. welcher Kategorie (ortsbaulich bedeutende oder übrige Gebäude und Gebäudeteile) diese zugeteilt sind. Dies bedarf der Präzisierung. Die Kernzonenpläne 4 Oberillnau und 8 Ottikon können nicht genehmigt werden. Die Stadt wird eingeladen die genannten Ergänzungspläne im Sinne der Erwägungen zu bereinigen und erneut zur Genehmigung einzureichen.

Die Stadt Illnau-Effretikon hält im Anhörungsschreiben fest, dass die mangelnde Baureife der in Dispositiv III betroffenen Gebiete, aus ihrer Sicht nicht derart absolut gelten kann und ersucht die Baudirektion die unmittelbare Konsequenz der teilweisen Nichtgenehmigung differenzierter zu erwägen. Im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlaments an den Stadtrat hat die Stadt Illnau-Effretikon die genannten Kernzonenpläne 4



Oberillnau und 8 Ottikon wie anlässlich der Vorprüfungen gefordert, nun vollständig abgebildet. Hinsichtlich des nicht speziell bezeichneten Gebäudes im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. IE7182 wurde dieses der Kategorie übrige Gebäude und Gebäudeteile zugeteilt. Dies da im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung die Gebäude weder als prägend noch strukturbildend aufgeführt sind.

Die vorgebrachten Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden, so dass die genannten Kernzonenpläne 4 Oberillnau und 8 Ottikon genehmigt werden können.

Zonenpläne und Kernzonenpläne (Ergänzungspläne) Die Genehmigung gemäss § 5 PBG setzt voraus, dass die Darstellung den Vorgaben der Verordnung und den Signaturen gemäss Anhang entspricht. Die Titelblätter der Zonenpläne wie auch Kernzonenpläne entsprechen nicht den Vorgaben der VDNP (§ 5 Abs. 2 lit. d VDNP). Dies stellt grundsätzlich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Auf den Titelblättern sind sodann Druckdatum und Erstellungsdatum aufzuführen. Ebenso sind in der Legende der Zonenpläne Effretikon, Illnau sowie Kyburg die in § 9 VDNP gelisteten Festlegungen unter Informationsinhalte aufzuführen.

Im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlaments an den Stadtrat hat die Stadt Illnau-Effretikon die Zonenpläne und Ergänzungspläne im Sinne der Vorgaben der VDNP bereinigt und der Baudirektion zur Genehmigung zugestellt.

Redaktionelle Fehler Anlässlich der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass in Ziff. 9.1.2 BZO sowie Ziff. 9.5.3 BZO die Begriffe «Besondere Gebäude» sowie «gewachsenes Terrain» noch nicht im Sinne der IVHB angepasst wurden.

Die Stadt Illnau-Effretikon passt mit der vorliegenden Gesamtrevision ihre Bau- und Zonenordnung an die Baubegriffe, Definitionen, Mess- und Berechnungsweisen gemäss IVHB an. Ein Verweis auf eine bestimmte Fassung des PBG in der Vorbemerkung erübrigt sich damit. Es ist daher nachfolgender Textbaustein als Vorbemerkung zu verwenden: *«Die Stadt Illnau-Effretikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.»*

Im Kernzonenplan 6 Unterillnau erfolgt die Abgrenzung der zwischen Geenstrasse und Kempptalstrasse gelegenen Kernzone K II ohne die schwarze Bandierung.

Im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlaments an den Stadtrat hat die Stadt die vorgängig angeführten redaktionellen Fehler mit Ausnahme der Vorbemerkungen korrigiert und die Unterlagen entsprechend bereinigt.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).



**Nicht genehmigt werden:**

- die Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone in die Wohnzone W2.2 (keine Nachfolgeregelung möglich)
- in Ziff. 3.2.3 BZO die zulässige Glasfläche von 1.00 m<sup>2</sup> in allen anderen Kernzonen K I (mit Ausnahme der Kernzone Oberillnau)
- Ziff. 6.3.1 sowie Ziff. 6.3.3 BZO sowie den Zonenplan hinsichtlich der Industriezone I 5.0 Mülau.

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Für die übrigen Bestimmungen/Bestandteile der Planung entsteht aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung keine Regelungslücke.

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen Rechts-  
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Stadt Illnau-Effretikon nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II-IV) ist die Stadt zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgeregelung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung der Regelung zu Glasflächen für Dachflächenfenster in den Kernzonen K I bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv III). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv III eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. Bis eine rechtsgültig genehmigte Nachfolgeregelung getroffen ist, gilt die bisherige BZO-Bestimmung 3.8.3 gemäss Verfügung Nr. 30/2011 vom 28. Februar 2011

(ARE/30/2011), wonach in Kernzonen I (mit Ausnahme der Kernzone Oberillnau) einzelne Dachflächenfenster bis zu maximal 0.75 m<sup>2</sup> Glasfläche gestattet sind.

Die Nichtgenehmigung der zulässigen Nutzweisen in Zusammenhang mit der Industriezone I 5.0 Mülau bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv IV). Die Gemeinde wird demnach eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv IV eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch das Stadtparlament erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung dem Stadtparlament (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Illnau-Effretikon zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Stadt wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 7. April 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis III genehmigt.
- II. Die Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone in die Wohnzone W2.2 wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich)
- III. Das Mass von 1.00 m<sup>2</sup> für die Glasfläche von Dachflächenfenstern in Ziff. 3.2.3 BZO wird nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend).
- IV. Die Bestimmungen in Ziff. 6.3.1 sowie Ziff. 6.3.3 BZO hinsichtlich der Industriezone I 5.0 Mülau und die zugehörige Darstellung der Industriezone I 5.0 Mülau im Zonenplan Kyburg werden nicht genehmigt (Nachfolgeregelung zwingend).
- V. Es wird festgestellt, dass für Ziff. 3.2.3 BZO bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die bisherigen Bestimmung Ziff. 3.8.3 gemäss Verfügung Nr. 30/2011 vom 28. Februar 2011 (ARE/30/2011) gilt.
- VI. Die Bau- und Zonenordnung der ehemaligen Gemeinde Kyburg wird aufgehoben.

VII. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VIII. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I bis VI sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- Für die unter Dispositiv III und IV aufgeführten Planungsbestandteile eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion zur erneuten Genehmigung einzureichen.
- Mitteilung an
  - Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

  
im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 12. JULI 2023