



Gemeinde Fehraltorf  
Gemeinderat  
Kempttalstrasse 54  
8320 Fehraltorf

**Gemeindeverwaltung Fehraltorf**

Archiv:

**Eing.: - 3. Mai 2021**

zur Kenntnis an: *GKV Original SM*

zur Erledigung an:

zum Antrag an:

Frist:

**30. April 2021**



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd

**Georg Müller**

Gebietsbetreuer RNP  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34  
georg.mueller@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 21-0326

**Fehraltorf. «Nordanschluss Industrie - Verkehrsbaulinien und Zonenplanerweiterung» - Antwortschreiben**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 12. März 2021 haben Sie uns Ihr Voranfrage betreffend die Realisierung des Nordanschlusses des Industriegebiets Allmend eingereicht. Wir haben das Amt für Landschaft und Natur (ALN) zum Mitbericht eingeladen. Dessen Stellungnahme ist in die vorliegende Beantwortung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Voranfrage wie folgt Stellung:

**1. Ausgangslage**

Um die Erschliessungsgüte des bestehenden Industriegebiets Allmend zu verbessern und bestehende Knoten zu entlasten, beabsichtigt die Gemeinde Fehraltorf die Realisierung einer zusätzlichen Erschliessung im Norden der Industriezone auf die Kempttalstrasse. Diese neue Erschliessung ist im kommunalen Verkehrsrichtplan enthalten, jedoch noch nicht durch Verkehrsbaulinien gesichert.

Die Gemeinde prüft konkret drei Varianten für die Lage der neuen Erschliessung:

- A) Ostseitig entlang des Walchiswegs innerhalb der bestehenden Bauzone auf Grundstücks-Nrn.: 3383 und 3133; der Walchisweg soll als Gehbereich bestehen bleiben. Bedarf von Schätzungsweise 730 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone für die Gestaltung des Einlenkers.
- B) Im Bereich des bestehenden Walchisweg (Grundstück-Nr. 3382) mit einer westseitigen Verbreiterung in die Landwirtschaftszone (Grundstück-Nr.: 3196). Bedarf von ca. 1490 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone für die Fahrbahn.
- C) Zwischen den Grundstück-Nrn: 3383 und 3133 sowie Grundstück-Nr. 4395 vollumfänglich innerhalb der Bauzone.

In der Beurteilung der Varianten kommt die Gemeinde zum Schluss, dass Variante B zu favorisieren ist. Sie begründet dies zum einen damit, dass die Grundeigentümer innerhalb



der Bauzone weniger Fläche an die Strasse abzutreten haben und so in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt sind. Andererseits ist die Lage der neuen Erschliessung ideal für eine allfällige zukünftige Erweiterung der Industriezone. Um eine zweckmässige Bauzonengrenze zu erhalten, soll für Variante B die Bauzonengrenze um 9 m in Richtung Nordwesten, respektive um 5.5 m über den Walchisweg hinaus verschoben werden. Daraus resultiert eine Einzonungsfläche von 1'981 m<sup>2</sup>.

Mit der Voranfrage möchte die Gemeinde klären, ob die Genehmigung dieser Einzonung zwecks Erschliessung der Industriezone in Aussicht gestellt werden kann.

Die Anfrage umfasst folgende Bestandteile:

- Nordanschluss Industrie Fehraltdorf, Absicht zur Einzonung des Walchisweges, Begründung und Argumentation vom 3. März 2021
- Fehraltdorf, Neufestsetzung Verkehrsbaulinie Nordanschluss Industrie Allmend; Vorprüfung durch das Amt für Verkehr vom 8. Dezember 2020 (AFV 20-0136\_BL)

## **2. Gesamtbeurteilung**

### *Planungsrechtlicher Kontext*

Die beabsichtigte Einzonungsfläche für die Realisierung von Variante B liegt ausserhalb des im Richtplan festgelegten Siedungsgebietes. Die Fläche auf Grundstück-Nr. 3196 ist zudem als FFF oder bedingte FFF ausgewiesen. Von der Einzonung wären keine überkommunalen Inventare oder Schutzgebiete betroffen. Zudem sind weder belastete Standorte noch archäologische Zone vermerkt.

### *Erwägung*

Die Vorteile des Nordanschlusses für die Erschliessungsqualität des Industriegebiets sowie der Entlastung des Knotens Allmend-/Kemtalstrasse können schlüssig dargelegt werden. Gleiches gilt für die positiven Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und die Fahrplanstabilität des Busbetriebes. Gesamthaft kann der Nordanschluss damit als raumplanerisch sinnvoll erachtet werden. Wie in beigelegten Bericht vom 3. März 2021 dargelegt, können diese übergeordnete Ziele mit allen drei Varianten erreicht werden.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich a) für die Überbauung eignet; b) es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird; c) Kulturland damit nicht zerstückelt wird; d) seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und e) damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Da es eine Variante gibt, welche vollumfänglich innerhalb der bestehenden Bauzone realisiert werden kann, muss insbesondere lit. b) als nicht erfüllt betrachtet werden. Ebenfalls kann festgehalten werden, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere jene des festgelegten Siedungsgebietes und der Beanspruchung von Fruchtfolgefächern (FFF) nicht eingehalten werden.



Bauzonen sind innerhalb des im Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets anzuordnen. Das Kreisschreiben des Amts für Raumentwicklung vom 7. Juni 2011 zeigt auf, in welchen Fällen bzw. in welchem Umfang bei der Ausscheidung von Bauzonen von der Festlegung des Siedlungsgebietes abgewichen werden kann. Anders als im beigelegten Bericht dargelegt, kann der Anordnungsspielraum bei der Festlegung des Siedlungsgebiets nicht ständig auf Neue beansprucht werden. Der Anordnungsspielraum für die Bauzone beschränkt sich auf die erstmalige Revision der Nutzungsplanung nach der Richtplanrevision, in welcher das Siedlungsgebiet festgesetzt wurde. Dort, wo der überarbeitete kantonale Richtplan keine Änderung des Siedlungsgebiets vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass mit der bereits erfolgten Umsetzung auf Stufe Zonenplan der bestehende Spielraum sachgerecht umgesetzt worden ist. Fehraltorf hatte mit der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung und der dazugehörigen Revision des Bauzonenplans, welche am 2. Dezember 2014 durch die Baudirektion genehmigt wurde, die Möglichkeit, die Zweckmässigkeit der Bauzonengrenzen zu überprüfen. Im Sinne des Kreisschreibens vom 7. Juni 2011 kann somit nicht erneut der Anordnungsspielraum geltend gemacht werden. Abweichungen von bestehenden Richtplanfestlegungen sind ohne vorgängige formelle Richtplanrevision nur dann zulässig, wenn diese sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur sind (§ 16 Abs. 2 PBG). Das heisst, dass im Ausnahmefall eine untergeordnete Abweichung von den konkreten Festlegungen des kantonalen Richtplans möglich ist. Da wie bereits festgestellt, eine Möglichkeit besteht, die neue Erschliessung innerhalb der Bauzone zu lösen, wäre die Einzonung als untergeordnete Abweichung vom Richtplan in der Sache nicht begründbar.

Variante B beansprucht mit der vorgesehenen Einzonung rund 1'150 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen. Gemäss Kapitel 3.2-2 des kantonalen Richtplans dürfen Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und durch den Verursacher die FFF flächengleich kompensiert werden. Variante B berücksichtigt in hohem Masse die Interessen der Eigentümer der Grundstücke-Nrn. 3383 und 3133, da diese am wenigsten Land an die Strassenfläche abtreten müssen und so mehr Fläche für zukünftige Entwicklung behalten. Ein öffentliches Interesse, welches die Beanspruchung von FFF rechtfertigt, lässt sich jedoch nicht herleiten. Das öffentliche Interesse muss in jedem Fall gegeben sein, selbst dann, wenn die Möglichkeit zur flächengleichen Kompensation der FFF besteht.

### **3. Beurteilung im Einzelnen**

#### *Bodenschutz*

Artikel 47 RPV verlangt bei Nutzungsplanungen u.a. Berichterstattung darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, d.h. u.a. die haushälterische Nutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden berücksichtigt werden. Das Merkblatt *Resource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden* informiert diesbezüglich im Detail und verweist auf verfügbare Hilfsmittel im kantonalen GIS-Browser.

Fruchtfolgeflächen sind für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet. Gemäss Gesuchunterlagen gibt es gleichwertige Erschliessungsvarianten ohne Beanspruchung von FFF.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist damit nicht begründet und auch nicht begründbar (da es Varianten gibt). Das Vorhaben ist



nicht vereinbar mit dem kantonalen Richtplan. Aus Sicht des Bodenschutzes ist die beabsichtigte Einzonung abzulehnen, da es gleichwertige Erschliessungsvarianten gibt.

#### *Landwirtschaft*

Bei der Variante C erfolgt die Erschliessung vollumfänglich innerhalb des bestehenden Industriegebietes ohne Beanspruchung von Landwirtschaftsland. Diese Variante ist daher aus landwirtschaftlicher Sicht klar zu bevorzugen. Von der Variante B ist der Walchwisweg betroffen. Der Walchwisweg grenzt stirnseitig an die bestehenden Ackerflächen was eine optimale Bewirtschaftung der Parzellen Kat. Nrn. 3196 und 472 garantiert. Jede Beanspruchung dieses Weges für eine zusätzliche Erschliessung der Industriezone führt zu einer Verschlechterung der heutigen Bewirtschaftungssituation.

Bei der Variante B soll die Fahrbahn der Allmendstrasse über den Walchwisweg gelegt werden, was zu einer westseitigen Verbreiterung von 5.5 m ins Landwirtschaftsland führt. Diese Variante ist aus landwirtschaftlicher Sicht klar abzulehnen, da dadurch vollwertige und bedingte Fruchtfolgeflächen verloren gehen. Selbst wenn die durch die Bauten und Anlagen beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden könnten, führt dies zu einem unwiederbringlichen Verlust von ca. 1'150 m<sup>2</sup> landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eine Einzonung von Landwirtschaftsland ist aus Sicht Landwirtschaft nicht gerechtfertigt, wenn die benötigte Erschliessung problemlos innerhalb der vorhandenen Industriezone erfolgen könnte. Die Realisierung des zweiten Anschlusses für das Industriegebiet Allmemd gemäss Variante B wird aufgrund der Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen klar abgelehnt.

#### **4. Fazit**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl aus raumplanerischer Sicht, wie auch aus Sicht des Bodenschutzes und der Landwirtschaft Vorbehalte gegen die von der Gemeinde favorisierte Erschliessungsvariante B bestehen. Die Genehmigung der Einzonung von 1'981 m<sup>2</sup> Industriezone zwecks Realisierung der Variante B kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Georg Müller