[AZA 0/2]
1P.218/2001/bie

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

13. August 2001

Es wirken mit: Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger,
Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter
Aeschlimann, Ersatzrichter Bochsler und Gerichtsschreiber Pfäffli.

_____

In Sachen
Gemeinde Volketswil, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Tomas Poledna, Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, Zürich,

gegen

1. T._____ AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch
Rechtsanwalt Robert Hadorn, Stockerstrasse 39,
Postfach, Zürich,
2. Erbengemeinschaft P._____, nämlich:
- A._____,
- B._____,
- C._____,
- D._____,
-E._____,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R. Kappeler,
Freudenbergstrasse 103, Zürich
3. F._____,
4. G._____,
5. H._____,
6. I._____, alle vertreten durch F._____, Baudirektion des Kantons Zürich, Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung,

betreffend
Gemeindeautonomie (Nutzungsplanung), hat sich ergeben:

A.- Mit Beschluss vom 21. November 1997 setzte die Gemeindeversammlung Volketswil die Nutzungsplanung teilweise neu fest. Dabei wurden die bisher in der Kernzone gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 80, 81, 82, 85 und 5402, die bisher in der Reservezone gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 5393, 3560 und 4706, sowie die bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4151 und 4531 (von diesem nur der westlichste Teil) im Ortsteil Gutenswil neu der Wohnzone W2/35 zugeteilt. Von diesen umgezonten Parzellen stammen 1.14 ha aus der Kernzone und 1.43 ha aus der Reserve- bzw.
Landwirtschaftszone.

B.- Gegen diesen Beschluss erhob die T._____ AG, Eigentümerin der benachbarten, in der Kernzone K I liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 93 und 4532, am 9. Februar 1998 Rekurs an die Baurekurskommission III des Kantons Zürich mit den Anträgen, die betroffenen Grundstücke der Landwirtschaftszone zuzuweisen oder sie in der bisherigen Zone zu belassen.

Am 29. Juli 1998 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zürich die Zonenplanrevision vom 21. November 1997, unter Ausschluss der vom Rekurs betroffenen Grundstücke.
Von der Genehmigung nicht ausgeschlossen wurde das Grundstück Kat.-Nr. 80, was nach dem Verwaltungsgericht vermutlich auf einem Versehen beruhte.

Die Baurekurskommission III bezog die betroffenen Grundeigentümer in das Verfahren ein. Nach Durchführung eines Augenscheins hiess sie am 24. März 1999 den Rekurs gut, soweit sie darauf eintrat.
Dagegen erhoben verschiedene Grundeigentümer und die Gemeinde Volketswil Beschwerde beim Verwaltungsgericht.
Dieses hiess am 17. Juni 1999 die Beschwerde der Grundeigentümer im Sinne der Erwägungen gut und wies die Angelegenheit an die Baurekurskommission III zurück, damit sie den Entscheid der Genehmigungsbehörde einhole und erneut über den Rekurs entscheide. Die Beschwerde der Gemeinde schrieb der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts am 25. Juni 1999 als gegenstandslos geworden ab.

C.- Am 6. März 2000 genehmigte die Baudirektion die Einzonung der rekursbetroffenen Grundstücke ohne Vorbehalte.
Davon ausgenommen blieb die bereits im früheren Verfahren genehmigte Parzelle Kat.-Nr. 80. Am 9. August 2000 hiess die Baurekurskommission III den Rekurs gut, soweit sie darauf eintrat, und hob den Einzonungsbeschluss vom 21. November 1997 und die Genehmigungsverfügung vom 6. März 2000 auf, soweit damit am Ostrand von Gutenswil eine Wohnzone W2/35 festgesetzt bzw. diese Festsetzung genehmigt worden war.

D.- Gegen diesen Beschluss erhoben die beschwerdeführenden Grundeigentümer des früheren Verfahrens und der Gemeinderat Volketswil am 6. bzw. 7. September 2000 erneut Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Präsidialverfügung vom 13. September 2000 wurden die beiden Beschwerdeverfahren vereinigt. Die Gemeindeversammlung Volketswil genehmigte die Beschwerdeerhebung durch die Gemeinde am 8. Dezember 2000.
Mit Entscheid vom 24. Januar 2001 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden ab.
E.- Dagegen erhob die Gemeinde Volketswil am 21. März 2001 beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde. Sie beantragt, den angefochtenen Entscheid vom 24. Januar 2001 aufzuheben.

Die beschwerdeführenden Grundeigentümer des kantonalen Verfahrens und die Baudirektion des Kantons Zürich schliessen sich dem Antrag der Gemeinde Volketswil an.
Die T._____ AG, Beschwerdegegnerin, und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf eine Beschwerde einzutreten ist (BGE 127 I 92 E. 1 mit Hinweisen).

Die Baurekurskommission III hob auf Rekurs hin den Einzonungsbeschluss der Gemeinde Volketswil vom 21. November 1997 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 6. März 2000 auf, soweit sie die Um- und Einzonung am Ostrand des Ortsteils Gutenswil in die Wohnzone W2/35 betrafen. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts, welcher die von der Gemeinde dagegen erhobene Beschwerde abwies, trifft sie in ihrer Eigenschaft als Trägerin hoheitlicher Gewalt. Sie ist daher legitimiert, mit staatsrechtlicher Beschwerde eine Verletzung ihrer Autonomie zu rügen (Art. 88 OG; BGE 125 I 173 E. 1b S. 175; 124 I 223 E. 2b S. 226 f.). Ob ihr im betreffenden Bereich Autonomie zusteht, ist gemäss bundesgerichtlicher Praxis nicht eine Frage des Eintretens, sondern der materiellrechtlichen Beurteilung (BGE 124 I 223 E. 1b S. 226 mit Hinweisen). Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist einzutreten.

2.- a) Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen Bereich nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 126 I 133 E. 2 S. 136 mit Hinweisen). Wie das Bundesgericht mehrfach entschieden hat, steht den Zürcher Gemeinden aufgrund von § 2 lit. c und § 45 ff. des Planungs- und

Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG) beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Sie sind insoweit grundsätzlich autonom und können sich dagegen zur Wehr setzen, dass ihre Autonomie in diesem Bereich durch die kantonalen Behörden verletzt wird (BGE 119 Ia 285 E. 4b S. 295).

b) Ist eine Gemeinde in einem bestimmten Bereich autonom, kann sie sich mit staatsrechtlicher Beschwerde insbesondere dagegen wehren, dass eine kantonale Behörde in einem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ihre Prüfungsbefugnis überschreitet oder die den betreffenden Sachbereich ordnenden kommunalen, kantonalen oder bundesrechtlichen Normen falsch anwendet. Das Bundesgericht prüft den Entscheid der kantonalen Behörde auf Willkür hin, soweit Gesetzes- und Verordnungsrecht in Frage steht; mit freier Kognition entscheidet es, wenn es sich um Verfassungsrecht des Bundes oder der Kantone handelt (BGE 126 I 133 E. 2 S. 136; 122 I 279 E. 8c S. 291).
3.- Bauzonen umfassen nach Art. 15 lit. b RPG Land, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts liegen Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern oder solche Zonen zu verkleinern, im öffentlichen Interesse. Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig (BGE 117 Ia 302 E. 4b S. 307 mit Hinweisen). Dabei gilt es zu beachten, dass für die Festlegung der Bauzonen Art. 15 RPG nicht allein massgebend ist. Auch wenn der Baulandbedarf ein wichtiges Entscheidungskriterium darstellt, verstiesse ein solcher Planungsautomatismus gegen zahlreiche bedeutsame Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes. Die Bauzonenausscheidung hat wie alle Raumplanung eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen (Art. 75 Abs. 1 BV). Sie stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 RPG; BGE 116 Ia 221 E. 3b S. 232, 339 E. 3b/aa S. 341; 114 Ia 364 E. 4 S. 369).

Aufgrund dieser Kriterien ist im Folgenden zu prüfen, wie es sich mit der angefochtenen Planung für die umstrittenen Parzellen im Ortsteil Gutenswil verhält.

4.- a) Im Kanton Zürich bildet Ausgangspunkt der Bedarfsprognose das Verhältnis der überbauten zu den innerhalb der Bauzone gelegenen noch unüberbauten Flächen. Aus der jährlichen Gegenüberstellung dieser Flächen wird die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt. Diese so genannte Trendmethode, welche auch vorliegend angewandt wurde, hat das Bundesgericht verschiedentlich als sachlich vertretbar und zulässig erklärt (BGE 116 Ia 339 E. 3b/aa S. 341, 221 E. 3b S. 231).

b) Nach der Statistik der Baudirektion des Kantons Zürich betrug in Volketswil der Baulandverbrauch in den Wohn- und Mischzonen in der Zeit von 1984 bis 1998 insgesamt 37.2 ha, was einem Jahresverbrauch von 2.48 ha entspricht.
Bei vorhandenen Landreserven per Ende 1998 von 61.3 ha kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sie für 24.5 Jahre ausreichen. Gegen diese Berechnung, basierend auf der Zeit von 1984 bis 1998, wendet die Beschwerdeführerin nichts ein.
Hingegen rügt sie, dass das Verwaltungsgericht die Frage letztlich offen liess, ob bei der Berechnung der Baulandreserven und des Baulandbedarfs auf die Sachlage im Zeitpunkt des Einzonungsentscheids oder im Zeitpunkt eines späteren Rechtsmittelentscheids abzustellen sei. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, die Beantwortung dieser Frage wirke sich auf die Beurteilung der vorliegenden Auseinandersetzung erheblich aus, weil im Vergleich zu den Vorjahren im Jahre 1999 ein wesentlich grösserer Baulandverbrauch ausgewiesen wurde.

Das Verwaltungsgericht liess die neuesten verfügbaren Zahlen betreffend das Jahr 1999 nicht völlig ausser Acht. Sie kam gestützt darauf zum Schluss, dass die Baulandreserven für 20.2 Jahre ausreichen. Demgegenüber ist nach den Berechnungen der Gemeinde der mutmassliche Bedarf nur für die nächsten 18.5 Jahre gedeckt. Diese Differenz ist darauf zurückzuführen, dass sich die Gemeinde auf die massgebenden Zahlen im Zeitraum von 1984 bis 1999 abstützte und damit 16 Jahre erfasste, das Total für die Berechnung des durchschnittlichen Jahresverbrauchs jedoch durch die Zahl 15 teilte. Zudem geht bei Berücksichtigung der Zahlen des Jahres 1999

der zu erfassende Zeitraum von 15 Jahren bis auf das Jahr 1985 und nicht 1984 zurück. Die vom Verwaltungsgericht gestützt auf das verfügbare Zahlenmaterial vorgenommenen Berechnungen sind demnach korrekt. Nicht es, sondern die Beschwerdeführerin ist hier einem Rechnungsfehler unterlegen. Reichen die Baulandreserven selbst unter Einbezug des jüngsten Zahlenmaterials für eine erheblich längere Zeit als 15 Jahre aus und kommt zudem diesem Kriterium nicht allein massgebende Bedeutung zu, ist nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht letztlich offen liess, ob auf die Sachlage im Zeitpunkt des
Einzonungsentscheids oder des Rechtsmittelentscheids abzustellen sei.

5.- Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass aufgrund der in den Wohn- und Mischzonen insgesamt vorhandenen Baulandreserven ein Bedarf im Sinne von Art. 15 RPG für die Einzonung von zusätzlichem Wohnbauland nicht vorliegt, und dass auch keine anderen raumplanerischen Interessen für eine derartige Planungsmassnahme ausgewiesen sind.

a) Die Gemeinde bringt dagegen vor, beim Ortsteil Gutenswil handle es sich um eine bevorzugte Wohnlage, die im Unterschied zu andern Wohn- und Mischzonen nicht durch Militärflugplatz, Autobahn und Durchgangsverkehr lärmbelastet sei. Für das künftige Gedeihen und Wachstum der Gemeinde sei es unabdingbar, auch Wohngebiete in bevorzugter Lage anbieten zu können, um so im Wettbewerb mit den umliegenden Gemeinden auch zahlungskräftigen Steuerzahlern angemessene Wohnlagen anbieten zu können.

Die Wohn- und Mischzonen sind insgesamt nicht nur mit Stichdatum 31. Dezember 1998 (Baulandreserve für 24.5 Jahre), sondern auch mit Stichdatum 31. Dezember 1999 (Baulandreserve für 20.2 Jahre) erheblich überdimensioniert.
Gilt schon der Grundsatz, dass zu grosse Baugebiete nachträglich nach Möglichkeit wieder zu verkleinern sind, so muss es umso eher gerechtfertigt sein, bei einer Zonenplanänderung zu verhüten, dass bereits übermässig grosse Bauzonen noch weiter ausgedehnt werden. Im Einzelfall kann dieses öffentliche raumplanerische Interesse freilich nur durchgesetzt werden, wenn es bei einer Interessenabwägung die entgegenstehenden Interessen an einer Einzonung überwiegt.
Diese haben allerdings in der Regel umso mehr zurückzutreten, je grösser die bereits vorhandene Bauzone ist. Andernfalls wäre eine sinnvolle Raumplanung nicht mehr möglich (vgl. BGE 114 Ia 364 E. 4 S. 369).

Die Wohn- und Mischzonen weisen insgesamt Baulandreserven auf, die den Planungshorizont von 15 Jahren um mindestens einen Drittel überschreiten. Bei einer derart massiven Überkapazität bedarf es zwingender Gründe für eine Erweiterung der Bauzone (BGE 102 Ia 430 E. 5b S. 436). Die von der Gemeinde geltend gemachten Interessen an zahlungskräftigen Steuerzahlern sind rein finanzieller Natur. Gleich wie die rein finanziellen Interessen der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes haben auch diejenigen der Gemeinde in der Regel vor dem öffentlichen Interesse an einer bundesrechtlich gebotenen Nutzungsplanung zurückzutreten (BGE 114 Ia 364 E. 4 S. 369; 112 Ia 281 E. 7c S. 287). In Anbetracht der bereits erheblich überdimensionierten Wohn- und Mischzonen vermögen die geltend gemachten, rein finanziellen Überlegungen ein Abweichen von dieser Regel nicht zu rechtfertigen. Ein zwingender Grund hiefür liegt nicht vor.

Nicht anders verhält es sich, soweit sich die Gemeinde auf die bevorzugte Wohnlage beruft. Es mag wohl zutreffen, dass der Ortsteil Gutenswil weniger lärmbelastet ist und daher ein Interesse besteht, dort Wohnbauland anbieten zu können. Dies ändert aber nichts daran, dass in Volketswil die Wohn- und Mischzonen insgesamt nach wie vor erhebliche Baulandreserven aufweisen, in denen auch Wohnbauten zulässig sind. Selbst bei einer gesonderten Beurteilung des Ortsteils Gutenswil, worauf noch zurückzukommen sein wird, stellte die Baurekurskommission III unwidersprochen fest, dass auch dort noch ausreichende Landreserven für Wohnbauten vorhanden sind. Zwingende Gründe für eine Bauzonenerweiterung sind daher auch unter dem Aspekt der Wohnqualität nicht gegeben.

b) Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Baulandreserven auch jene Flächen umfassen, die im Rahmen der am 21. November 1997 von der Gemeindeversammlung genehmigten Teilrevision der Zonenplanung unangefochten und inzwischen rechtskräftig zusätzlich den Wohnzonen zugewiesen wurden.

Diese rechtskräftigen Einzonungen stehen im vorliegenden Beschwerdeverfahren jedoch nicht zur Beurteilung. Im Übrigen legt die Gemeinde auch nicht dar, inwiefern sie dadurch in ihrer Autonomie verletzt sein soll. Dasselbe trifft auch zu, soweit sie geltend macht, im Verhältnis zu den Baulandreserven und dem durchschnittlichen Baulandverbrauch handle es sich um eine kleinflächige Einzonung, welche in erster Linie dazu diene, den in Frage stehenden Teil in Gutenswil planerisch und baulich zu arrondieren. Das Verwaltungsgericht legte wie schon zuvor die Baurekurskommission III eingehend dar, weshalb dieser Argumentation nicht zu folgen ist. Die Gemeinde setzt sich damit in der vorliegenden Beschwerde nicht auseinander. Insbesondere zeigt sie nicht auf, inwiefern dadurch in unzulässiger Weise in ihren Gestaltungsspielraum eingegriffen wurde. Damit genügt sie der im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren erforderlichen Substantiierungspflicht, die auch für eine Gemeinde gilt, welche eine Verletzung ihrer Autonomie rügt (BGE 114 Ia 315 E. 1b S. 316), nicht. Auf diese Beschwerdepunkte ist daher nicht einzutreten.
c) Unbehelflich ist schliesslich der von der Gemeinde im Zusammenhang mit ihren Baulandreserven angerufene BGE 116 Ia 230. Dort war unter anderem zu beurteilen, ob der "Faktor 2", dem eine Verdoppelung der Einwohnerzahl zu Grunde liegt, für die Festlegung der maximalen Bauzonengrösse mit den in Art. 15 RPG enthaltenen Grundsätzen über die Dimensionierung der Bauzonen vereinbar sei. Das Bundesgericht verneinte dies, soweit er losgelöst von den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes des Bundes angewandt wird.
Der Schluss auf eine "recht grosszügige" bundesgerichtliche Praxis zu Art. 15 RPG lässt sich daraus, entgegen der Auffassung der Gemeinde, nicht ziehen. Aus diesem Entscheid kann sie nichts für sich ableiten.

6.- Die Gemeinde macht geltend, die reinen Wohnzonen würden in den kommenden Jahren eine Unterdeckung aufweisen.
Sie scheint sich damit auf den Standpunkt zu stellen, die reinen Wohnzonen seien zusätzlich einer gesonderten Beurteilung zu unterziehen.

a) Ist eine Planungsmassnahme auf den Baulandbedarf hin zu beurteilen, so darf nicht ausschliesslich auf das Fassungsvermögen des Baugebiets insgesamt abgestellt werden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die einzelnen Teilbauzonen mit bestimmter Nutzungsdichte und besonderem Zonencharakter (einzelne Wohnzonen, Gewerbezonen, Industriezonen, gemischte Zonen usw.) derart dimensioniert sind, dass sie für die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre genügen (Urteil des Bundesgerichts vom 12. Dezember 1995 E. 7b in ZBl 98/1997 S. 270; BGE 114 Ia 254 E. 3e S. 255). Voraussetzung für eine gesonderte Behandlung einer bestimmten Teilbauzone ist allerdings, dass sie sich in der Nutzungsart und Nutzungsdichte von andern Teilbauzonen in ausreichendem Masse unterscheidet. Die Baurekurskommission III erwog, dass sich die zulässigen Nutzungen in den Wohnzonen und in den Mischzonen teilweise überlappen. Alle Nutzungen, welche in der hier interessierenden Wohnzone W2 zulässig seien, dürften auch in einer Kernzone bzw. Wohn-/Gewerbezone, wo zusätzlich noch weitere Nutzungen möglich seien, realisiert werden. Es sei daher unabdingbar, bei der Beurteilung von Wohnzonenkapazitäten auch die noch vorhandenen Reserven in den Mischzonen mitzuberücksichtigen.
Das Verwaltungsgericht schloss sich dieser Meinung an. Die Gemeinde legt nicht dar, inwiefern sie dadurch in dem ihr zustehenden Gestaltungsspielraum verletzt sein soll. Es liesse sich denn auch sachlich nicht rechtfertigen, bei derartigen Überlappungen der zulässigen Nutzung die Wohnzonen und Mischzonen als völlig eigenständige Teilbauzonen zu behandeln. Dies ergäbe ein unzutreffendes Bild über die für den Wohnungsbau insgesamt vorhandenen Baulandreserven. Die erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den Teilbauzonen bedarf daher einer differenzierten Betrachtungsweise. Sie ist auf solche Fälle zugeschnitten, in denen der mutmassliche Baulandbedarf einer Teilbauzone ohne separate Ermittlung ihres Fassungsvermögens den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

b) Aber selbst eine separate Beurteilung der Wohnzonen führt zu keinem von der Vorinstanz abweichenden Ergebnis.
In der Statistik werden die reinen Wohnzonen ab dem Jahre 1987 erfasst. Bis 1998 betrug der Baulandverbrauch in diesen Zonen 14.3 ha. Die damals noch vorhandene Baulandreserve von 19.5 ha reicht demzufolge nach der Trendmethode für die nächsten rund 16 Jahre aus. Wird zusätzlich das Jahr 1999 berücksichtigt, ist der Bedarf noch für rund 12 Jahre gedeckt. Allein mit dieser Reduktion lässt sich eine Einzonung im heutigen Zeitpunkt nicht begründen. Der Planungshorizont von 15 Jahren im Sinne von Art. 15 lit. b RPG bedeutet nicht, dass jederzeit eine Baulandreserve über diese Zeitspanne auszuweisen ist. Auch wenn es sich bei der Nutzungspla-

nung um eine rollende Planung handelt, gebietet der Grundsatz der Rechtssicherheit, dass Zonenordnungen eine gewisse Dauerhaftigkeit aufweisen und nur aus gewichtigen Gründen abgeändert werden dürfen. Daher ist zwangsläufig in Kauf zu nehmen, dass sich die Baulandreserven vermindern.
Für eine Bauzonenerweiterung muss ein derartiger Baulandverbrauch ausgewiesen sein, dass eine erhebliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegt und sich daher eine Nutzungsplanänderung rechtfertigt (Felix Jost, Diss. Zürich 2000, Grösse und Lage von Bauzonen, S. 135 f.). Für eine solche Planungsmassnahme sind demnach besondere Gründe erforderlich (BGE 116 Ia 339 E. 3b/aa S. 341). Nur unter diesen Voraussetzungen ist die Einzonung von Land in eine Teilbauzone durch ein hinreichendes öffentliches Interesse gedeckt.

b/aa) Der Baulandverbrauch in den Wohnzonen belief sich im Jahre 1999 auf 3.2 ha. Damit liegt er weit über dem langjährigen Durchschnitt. Dasselbe gilt übrigens auch für den Baulandverbrauch von 3.7 ha in der Mischzone im Jahre 1999. Zu den Wohn- und Mischzonen insgesamt hielt das Verwaltungsgericht zu Recht fest, dass es sich mangels anderer Anhaltspunkte nicht rechtfertige, von einer längerfristig wirksamen Trendänderung auszugehen. Nicht anders verhält es sich bei den reinen Wohnzonen. Die Gemeinde beschränkt sich auf die Behauptung, die weiterhin gute Konjunktur und die anstehenden Überbauungsprojekte liessen in den kommenden Jahren in den Wohnzonen einen Baulandverbrauch auf dem Niveau des Jahres 1999 erwarten. Um was für Überbauungsprojekte es sich hierbei handeln soll, legt sie nicht näher dar. Selbst unter Berücksichtigung der neuesten Zahlen liegen die noch für rund 12 Jahre ausreichenden Baulandreserven nicht einmal ein Drittel unter der oberen Grenze von 15 Jahren.
Von in der Zwischenzeit eingetretenen, erheblich veränderten Verhältnissen kann daher auch unter dem Gesichtspunkt des seit 1987 durchschnittlichen Baulandverbrauchs in den reinen Wohnzonen keine Rede sein.
b/bb) Wie erwähnt, sind die statistischen Werte für die Beurteilung einer Einzonung nicht allein massgebend. Diese muss durch eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte gerechtfertigt sein. Überdies hat sie einer Vorstellung von der lokal und vor allem regional oder überregional erwünschten Entwicklung zu entsprechen (BGE 116 Ia 399 E. 3 b/aa S. 341 f.). Die Bauzone soll sich sowohl nach der privaten Bauentwicklung richten als auch diese mit Rücksicht auf den Gesamtzusammenhang begrenzen (BGE 116 Ia 339 E. 3 b/aa S. 341).

Nach den Ausführungen der Gemeinde gegenüber dem Verwaltungsgericht strebte sie mit der Erhöhung der Mischzonen das Ziel an, die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu fördern; damit liege sie im aktuellen Trend, wie er sich auch in der kantonalen Richtplanung niederschlage. Erblickt die Gemeinde darin die gewünschte Siedlungsentwicklung und weisen die Mischzonen nach wie vor eine bedeutende Überkapazität an Bauland auf, so läuft eine Einzonung von Grundstücksflächen in eine reine Wohnzone ihren erklärtermassen eigenen Vorstellungen zuwider. Ihre für die Einzonung der umstrittenen Parzellen vorgebrachten Gründe sind daher nicht derart gewichtig, als dass es sich bei einer gesamthaften Betrachtung zur Zeit rechtfertigen würde, die in diesen Teilbauzonen immer noch erheblichen Baulandreserven zu erhöhen.

Die Beschwerde erweist sich somit auch als unbegründet, soweit eine Verletzung der Gemeindeautonomie im Zusammenhang mit den reinen Wohnzonen gerügt wird.

7.- Nach dem Gesagten ist für eine weitere Ausdehnung der Wohnzonen in Volketswil kein Bedarf auszumachen. In den Wohn- und Mischzonen überschreiten die Baulandreserven den Planungshorizont von 15 Jahren um mindestens einen Drittel.
Selbst in den reinen Wohnzonen ist der durchschnittliche Baulandverbrauch nicht derart, als dass dadurch eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse vorliegt. Andere öffentliche Interessen für eine Einzonung sind nicht erstellt.
Die umstrittene Einzonung erweist sich bei einer gesamthaften Würdigung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen als rechtswidrig. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts ist demzufolge nicht willkürlich und verletzt daher die Autonomie der Gemeinde Volketswil nicht.

8.- Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der unterliegenden Beschwerdeführerin werden keine Gerichtskosten auferlegt (Art. 156 Abs. 2 OG). Hingegen hat sie die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.- Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.- Die Beschwerdeführerin hat die T._____ AG für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.– zu entschädigen.
4.- Dieses Urteil wird den Parteien sowie der Baudirektion und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 13. August 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: