



Referenz-Nr.: ARE 18-0631

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/3

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Elsau**

- Massgebende - Zonenplan 1:5000 vom 21. September 2017
Unterlagen - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2017
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 21. September 2017
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 21. September 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau stammt aus dem Jahr 2004. Die gute Lage zur Stadt Winterthur und der grosse Entwicklungsdruck veranlasste die Gemeinde die kommunalen Planungsinstrumente gesamthaft zu überarbeiten und den künftigen Bedürfnissen anzupassen. Die entsprechende Grundlage dafür bildet das im Jahr 2010 erarbeitete Leitbild der Gemeinde Elsau mit den langfristigen Entwicklungszielen.

Festsetzung und
Genehmigungsverfahren

Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 21. September 2017 festgesetzt hat, wurde mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0529 vom 22. Mai 2018 teilgenehmigt bzw. teilweise nicht genehmigt. Die Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg und die Bestimmungen in Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wurden nicht genehmigt. Die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit der entsprechenden Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 und 67 BZO wurden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Gemeindeversammlung Elsau setzte mit Beschluss vom 21. September 2017 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss ging gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 22. Januar 2018 ein Rechtsmittel ein. Das Rechtsmittelverfahren betrifft die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 BZO und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 67 BZO.

Der Bezirksrat Winterthur trat mit Beschluss vom 23. März 2018 auf den Rekurs (GE.2017.66/2.02.00) und den Stimmrechtsrekurs (GE.2017.71/2.02.00) nicht ein. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 18. April 2018 erwuchs der Beschluss am 9. April 2018 in Rechtskraft. Ein allfälliger Rekurs beim Bau- und Zonenplanungsgericht setzte einen Genehmigungsentscheid der Baudirektion und die gemäss § 5 Abs. 3 PBG vorgeschriebene Publikation durch die Gemeinde Elsau voraus. Mit

Schreiben vom 25. April 2018 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der einseitigen von der Genehmigung ausgenommenen Bestandteile der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit der Einzonung eines Teils der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und der Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 wird sowohl dem Bedarfsnachweis für Einzonungen nach Art. 15 RPG entsprochen als auch die Verfügbarkeit der zur Einzonung vorgesehenen Flächen sichergestellt. Damit wird der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK ZH) Rechnung getragen, wonach das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen wie «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» aufgenommen werden soll.

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird aufgezeigt, mit welchen planerischen Schritten die überkommunalen Vorgaben zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG gebietsweise sichergestellt werden können. Die Bestandsanalyse der Siedlungs- und Quartierentwicklung wurde im Bericht integriert und mit der Kleinquartieranalyse des statistischen Amtes abgeglichen. Die Entwicklungsstrategie für verschiedene Kleinquartiere zeigt auf, welche Nutzungsdichte heute in den Wohn- und Mischzonen üblich und welche anzustreben ist.

Der Bedarf für einen Bevölkerungszuwachs von 1000 Einwohnern bis 2030 wird einerseits durch die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen und andererseits durch das Entwicklungspotenzial der Einzonung eines Teils der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und der Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 geschaffen.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete «Rietwiesen» und «Im Rifenbrunnen» werden die Vorgaben des ROK ZH und der regionalen Richtplanung an die bauliche Dichte umgesetzt. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit als Voraussetzung für die Einzonung eines Teils der Reservezone «Rietwiesen» wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Politischen Gemeinde Elsau und der Kiko Betriebs AG vom 7. Juni 2017 erbracht.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit der für die Gebiete «Rietwiesen» und «Im Rifenbrunnen» festgelegten Gestaltungsplanpflicht soll eine qualitätsvolle und nachhaltige Überbauung ermöglicht werden. Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an eine qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, zweckmässige Erschliessung und Gestaltung des Freiraums sowie an den Lärmschutz und die Energienutzung gestellt.

Für das Gebiet «Rietwiesen» werden mit der Gestaltungsplanpflicht zusätzlich die Zulässigkeit einer Etappierung zusammenhängender Überbauungen, eine Mindestausnützung von 75%, ein minimaler Wohnanteil von 90% und eine maximale Erhöhung der Vollgeschosszahl auf vier Geschosse, festlegt.



Ergebnis der Den mit der ersten und zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. April
Genehmigungsprüfung 2015 und 2. Februar 2016 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Elsau ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Elsau zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend die Einzonung eines Teils der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit der entsprechenden Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 und 67 BZO, welche die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 21. September 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
 - II. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
 - Dispositiv I 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 und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
 - III. Mitteilung an
 - Gemeinde Elsau
 - Verwaltungsgericht
 - Baurekursgericht
 - Amt für Raumentwicklung
- ✓- Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach
(Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

VERSENDET AM 10. JULI 2018

M. Stehler

Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 01.02.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000156

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Elsau, Florahof 5a, 8353 Elgg

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2017, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8352 Elsau

Inkraftsetzung

Die Gemeindeversammlung Elsau hat am 21. September 2017 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt und die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügungen Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018 und Nr. 0631/18 vom 10. Juli 2018 sämtliche Teile der Revision, mit Ausnahme von zwei Punkten (Art. 5 betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie; Einzonung eines bestehenden Schopfes in Unterschnasberg) genehmigt. Mit Ausnahme der Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen», gegen welche Rechtsmittel ergriffen wurde, sind sämtliche genehmigten Teile bereits in Rechtskraft erwachsen (Publikationen vom 27.8.2018 und vom 26.10.2018).

Die gegen die Umzonung «Im Rifenbrunnen» ergriffenen Rechtsmittel (Rekurs vom 20. August 2018) sind zwischenzeitlich behandelt, der Rekurs wurde mit Entscheid des Einzelrichters vom 20. Dezember 2018 des Baurekursgerichtes Zürich durch Rückzug des Rekurses abgeschlossen. Sämtliche festgesetzten und genehmigten Teile der Gesamtrevision sind damit in Rechtskraft erwachsen.

Die genehmigte Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» tritt somit als letzter Teil der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Elsau

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau