



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-0113

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

1/3

Nr. 0113 / 19

vom 20. März 2019

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten – Genehmigung

Gemeinde **Illnau-Effretikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 18. Dezember 2018  
Unterlagen - Waldabstandslinien Ergänzungsplan Nr. 9 Mst. 1:1000 vom 18. Dezember 2018  
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 8. November 2018  
- Bericht zu den Einwendungen vom 8. November 2018

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die bestehende Situation des Werkhof- und Feuerwehrgebäudes an der Grendelbachstrasse entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Werkhofareal ist von Wohngebiet umgeben. Die Erschliessung erfolgt über das Wohngebiet. Die Platzverhältnisse sind ungenügend und die Entwicklungsmöglichkeiten fehlen.

Aufgrund dieser unbefriedigenden Situation wurde eine Machbarkeitsstudie mit Standortevaluation in Auftrag gegeben. Die Studie ergab, dass ein Neubau des Werkhof- und Feuerwehrgebäudes am Standort Eselriet erstellt und mit der Werkstoffammelstelle zusammengelegt werden soll. Das heutige Werkhofareal Grendelbachstrasse soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das benötigte Land am Standort Eselriet ist nicht im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon. Der Kauf wurde aber bereits mittels Vorverträgen gesichert.

Festsetzung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon setzte mit Beschluss vom 8. November 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 4. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Es wurde kein Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 18. Januar 2019 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Das Leitbild für die Stadtentwicklung 2015 bildet eine gute Gesamtstrategie für die räumlich differenzierte Entwicklung (bewahren, erneuern, weiterentwickeln, umstrukturieren und neu entwickeln) der unterschiedlichen Ortsteile und Quartiere. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung sollen die wichtigen Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte, der Nutzungsstruktur und der Freiraumversorgung im kommunalen Richtplan behördenverbindlich umgesetzt werden. Mit der Strategie einer differenzierten Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung bewusst gefördert und unterstützt.

**Rechtmässigkeitsprüfung** Mit der Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten wird der mit dem Leitbild verfolgten Strategie der baulichen Verdichtung an gut erschlossenen Lagen entsprochen. Der entsprechende Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zur Begründung der vorgesehenen Einzonung wird im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) plausibel und nachvollziehbar erbracht. Die Einzonung wird auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven als gerechtfertigt beurteilt (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

**Wesentliche Festlegungen** Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (WaG) ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Waldgrenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und nach Art. 17 WaG sind im Bauzonengebiet zudem Waldabstandslinien im Bereich der Waldgrenzen festzulegen.

Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens im Jahr 2017 wurde die Waldgrenze entlang der bestehenden Illnauerstrasse bzw. der Grundstücksgrenze Kat.-Nr. IE3540 festgesetzt. Die Reservezone Eselriet grenzt nicht direkt an das Waldareal an. Zwischen der Reservezone und der Waldgrenze liegt die rund 15 m breite Illnauerstrasse inkl. Radweg. Die Waldabstandslinie wurde sachgerecht unter Berücksichtigung der bestehenden Schul- und Sportanlage Eselriet auf die Strassenbaulinie in einem Abstand von rund 20 m von der Waldgrenze festgelegt. Damit wird den besonderen örtlichen Verhältnissen gemäss § 66 Abs. 2 PBG Rechnung getragen.

**Ergebnis der Genehmigungsprüfung** Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. Januar 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

## **C. Ergebnis**

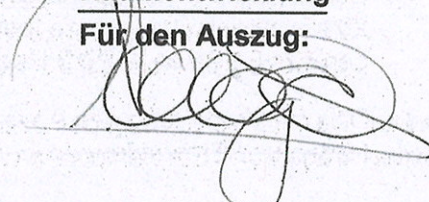
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Illnau-Effretikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§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

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung der Reservzone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten sowie Festlegung einer Waldabstandslinie, welche der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 8. November 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. 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 KBO)

VERSENDET AM 21. MRZ. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, 35. 2. 2019 Baurekursgericht  
des Kantons Zürich

Die Kanzlei: 3. Abt., 2. Deck.

# Effretikon - Einzonung Eselriet

## ZONENPLAN

1:5'000

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 8. November 2018

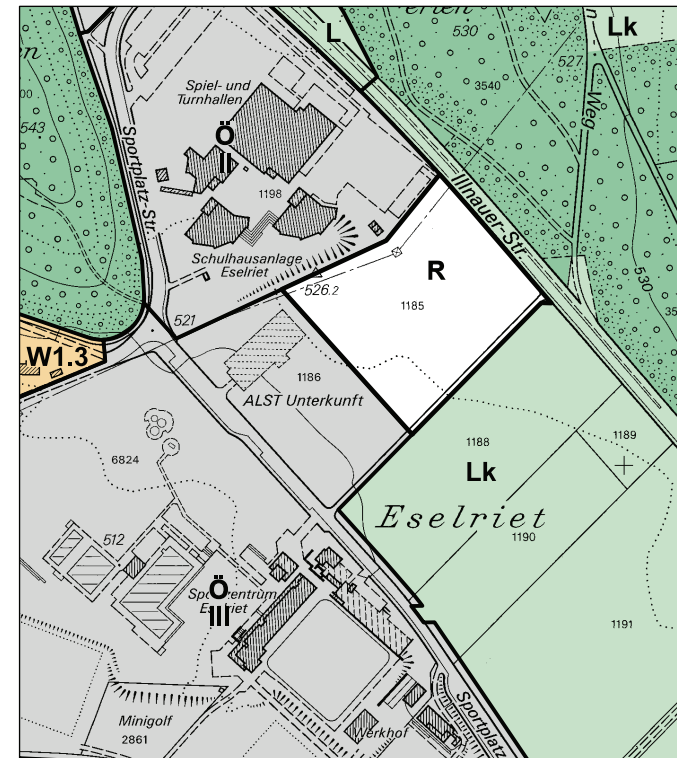
Namens des Grossen Gemeinderates,  
Präsident/in: Sekretär/in:

Von der Baudirektion genehmigt am:

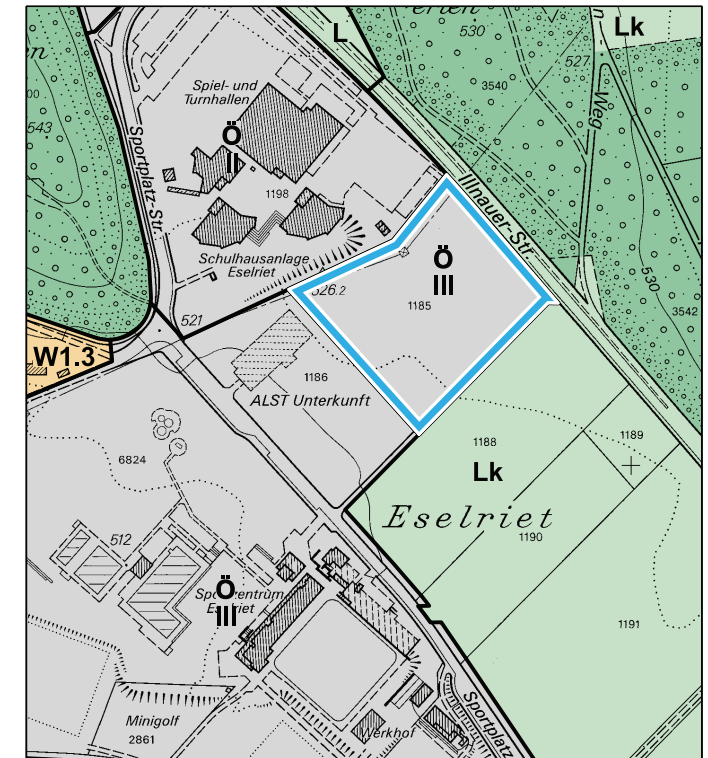
Für die Baudirektion:

BDV-Nr:

Alt



Neu



### Festlegungen

<b>W 1.3</b>	Wohnzone
<b>Ö</b>	Zone für öffentliche Bauten
<b>L</b>	kommunale Landwirtschaftszone
<b>R</b>	Reservezone

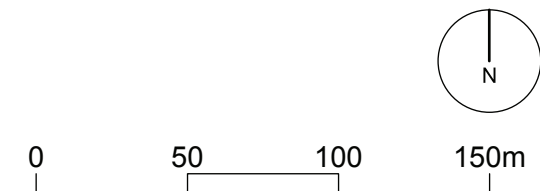
\*\* ES - Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

### Empfindlichkeitsstufe (ES)

II
**
--
--

### Informationsinhalte

<b>Lk</b>	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	beantragte Festlegungen



**Waldabstandslinien**

**ERGÄNZUNGSPLAN 9**

**1:1'000**

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 8. November 2018

Namens des Grossen Gemeinderates,  
Präsident/in: Sekretär/in:

Von der Baudirektion genehmigt am:


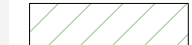



Für die Baudirektion: BDV-Nr.:



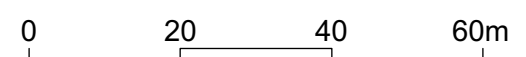
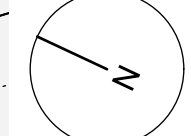
**Stadthaus**  
 Märtplatz 29  
 Postfach  
 8307 Effretikon

SKW 31005  
 Druckdatum 18.12.2018  
 Telefon 052 354 24 24  
 Fax 052 354 23 23  
 info@ilef.ch  
 www.ilef.ch



- Festsetzungen**
-  Waldabstandslinie
- Informationsinhalte**
-  Bauzone im Waldabstand
  -  Waldgrenze
  -  Wald
  -  Bauzone

Grundlagendaten  
 Amtliche Vermessung und kantonale Mehranforderungen: ewp AG Effretikon vom 2.8.2016  
 Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Teilrevision Nutzungsplanung

## Einzonung Eselriet

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



## Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Standortevaluation	5
1.3 Umfang der Teilrevision	8
2. Übergeordnete Vorgaben	9
2.1 Kantonaler Richtplan	9
2.2 Regionaler Richtplan	10
2.3 Kommunale Planung	10
2.4 Natur- und Landschaftsschutz	12
2.5 Weitere Grundlagen	12
3. Vorhaben Neubau Werkhof und Feuerwehr	14
4. Ziele der Revision	16
5. Bauordnung	16
6. Anpassung Zonenplan	17
7. Waldabstandslinie	18
8. Auswirkungen der Teilrevision	20
8.1 Gesamtschau Entwicklung	20
8.2 Landschaft und Umwelt	22
8.3 Verkehr	24
9. Mitwirkung	25
9.1 Kantonale Vorprüfung	25
9.2 Öffentliche Auflage	25
9.3 Anhörung	26
10. Schlussbemerkung	26

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Gesamtrevision  
Illnau-Effretikon 2017

Aus Illnau-Effretikon ist in den letzten Jahrzehnten eine lebendige Kleinstadt geworden. Aufgrund ihrer hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, ihrer regionalen Funktionen und mit der Eingemeindung der Gemeinde Kyburg wird die Stadt flächen- und einwohnermässig wachsen. Dieses Wachstum qualitativ und nachhaltig zu gestalten, ist die Hauptaufgabe der anstehenden Überarbeitung der kommenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2017-2019. Daneben gilt es, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes sowie des Regio-ROK umzusetzen und dem kommunalen Leitbild Stadtentwicklung 2015 nachzuleben.

Derartige konzeptionelle und langfristige Überlegungen im Sinne einer Gesamtschau benötigen Zeit.

Kurzfristiges Anliegen  
Neuer Standort Werkhof/  
Feuerwehr

Der bestehende Werkhof mit Feuerwehrlokal der Stadt Illnau-Effretikon befindet sich an der Grendelbachstrasse. Er ist von Wohngebiet umgeben und die Erschliessung erfolgt durch das Wohngebiet.



Situation Werkhof

Die Platzverhältnisse sind für den Werkhof derzeit ungenügend. Der bestehende Bau stammt aus dem Jahr 1985. Die Lagerhallen sind deutlich älter. Es besteht teilweise bereits heute ein gewisser Sanierungsbedarf.

#### Hauptsammelstelle

Die Hauptsammelstelle in Effretikon weist ebenfalls ungenügende Platzverhältnisse auf. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist schwierig und aufgrund des Rangierbedarfs kommt es bereits ab einem mittleren Andrang zu Stausituationen. Es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Vogelsang. Ausserdem ist der Standort Vogelsang aufgrund seiner dezentralen Lage insbesondere für die Einwohner von Illnau mässig geeignet.

#### Situation Feuerwehr



Das heutige Gebäude ist nicht auf die vorhandene Anzahl Fahrzeuge ausgerichtet, was dazu führt, dass Fahrzeuge zum Teil hintereinander abgestellt werden müssen und zum Teil vor einem Einsatz umparkiert werden müssen, wodurch wertvolle Zeit verloren geht. Auch können generell nicht alle Fahrzeuge im Depot Effretikon untergebracht werden. Eine Vergrösserung der Fahrzeughalle ist dringend notwendig.

Die bestehende Zufahrt zum Feuerwehrgebäude ist eng und die ungenügende Parkplatzsituation führt bei Grosseinsätzen zu Wartezeiten mit dem entsprechenden Zeitverlust. Ausserdem verläuft die heutige Erschliessung über die Wohnzone (Tempo 30).

Das heutige Feuerwehrdepot verfügt weder über Garderoben noch Duschen. Die Feuerwehrleute müssen sich im Einsatzfall ohne Geschlechtertrennung hinter den zum Teil laufenden Fahrzeugen umziehen. Es bestehen auch weitere räumliche Mängel, die behoben werden müssen.

#### Situation Zivilschutz

Das Material, Fahrzeuge und Anhänger des Zivilschutzes ist heute auf viele, dezentrale Standorte verteilt, was die Materialbewirtschaftung unnötig erschwert.

#### Insgesamt ungenügende Situation

Aufgrund der ungenügenden Situation der verschiedenen Teilbereiche und der möglichen Synergien zwischen den Nutzungen wurde bereits vor längerer Zeit ein Neubau des Werkhofes und der Feuerwehr sowie eine Zusammenlegung mit der Hauptsammelstelle Vogelsang angedacht.

#### Machbarkeitsstudie und Standortevaluation

Es wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, im Rahmen welcher der erforderliche Flächenbedarf unter Einbezug der verschiedenen Ämter von Illnau Effretikon ermittelt wurde. In der Machbarkeitsstudie wurde in der Folge eine Standortevaluation für eine Zentralisierung, aber auch für teilweise separate Standorte durchgeführt.

## 1.2 Standortevaluation

### Flächenbedarf

Infolge des erweiterten Bedarfs wird die benötigte Nutzfläche (ohne Zufahrten und Parkplätze) von heute etwa 3'600 m<sup>2</sup> auf neu etwa 6'100 m<sup>2</sup> für den Werkhof, die Feuerwehr und die Hauptsammelstelle (Wertstoffsammelstelle Vogelsang) geschätzt.

Im Zusammenhang mit der Bedarfsabklärung wurden auch alle Abteilungen von Illnau-Effretikon befragt. Hiernach ergibt sich beim Betriebsamt und der Polizei Bedarf an gesicherten Abstellflächen für beschlagnahmte Fahrzeuge.

### Standortevaluation

In einem ersten Schritt wurde nach Flächen gesucht, die aufgrund der Grösse, Lage und Zufahrt für die Nutzung denkbar wären.

### Geprüfte Standorte

Folgende Standorte sind in einem ersten Schritt geprüft worden

- Grendelbach. Effretikon bestehender Standort
- Eselriet. Effretikon
- Im Langhag, Effretikon
- Festwiese, Effretikon
- Dorfbach, Illnau
- Gupfen, Illnau
- Oberkemptthal
- Kirchweg, Effretikon

Nach einer Vorprüfung aller Standorte durch die Abteilung Hochbau wurden schliesslich die nachfolgenden Standorte einer vertieften Prüfung in verschiedenen Varianten (Zentralisierung / dezentral) unterzogen:

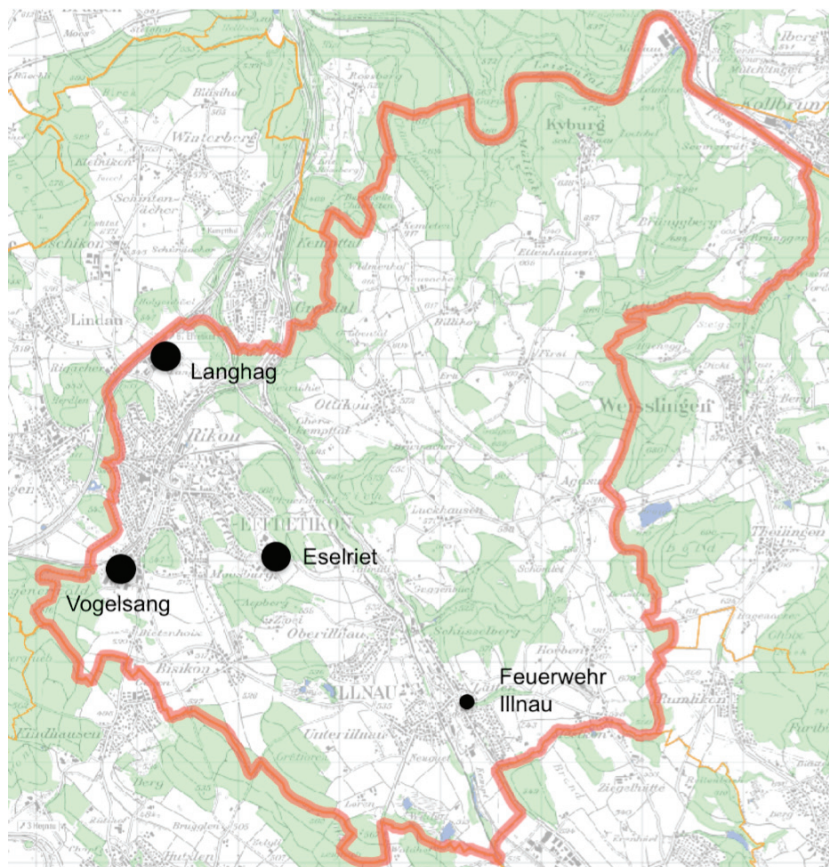
- Grendelbach, Effretikon (bestehender Standort Werkhof)
- Vogelsang (bestehender Standort Hauptsammelstelle)
- Eselriet, Effretikon
- Im Langhag, Effretikon

### Projektziele

Für die Evaluation dieser Standorte hat die Abteilung Hochbau im Sommer 2012 die Projektziele der Beteiligten definiert. Diese sind:

- Die Erreichbarkeit für die Bevölkerung und das Personal ist gut.
- Die Empfindlichkeit des Quartiers gegenüber Emissionen ist gering.
- Der Raumbedarf ist gedeckt.
- Die erforderlichen Reserven sind vorhanden.
- Es entstehen Synergien für die Gewährleistung der Effizienz.
- Die Ausrückzeiten für die Feuerwehr sind eingehalten.

## Übersicht Standortvarianten



## Ausrückzeiten

Für die Standortwahl der Feuerwehr sind insbesondere die von der GVZ gestellten Anforderungen an die Ausrückzeiten relevant. Es wird gefordert, dass dicht besiedelte Gebiete innert 10 Minuten und leicht besiedelte Gebiete innert 15 Minuten erreicht werden müssen.

Um dies zu überprüfen, wurden von der transOPTIMA GmbH aus Olten die Ausrückzeiten für die evaluierten Standorte Eselriet, Im Langhag und Grendelbachstrasse ermittelt.

In einer ersten Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass der Standort Illnau beibehalten wird, in der zweiten Untersuchung wurde ohne den Standort Illnau geprüft.

Gemäss Auswertung sind im ersten Fall alle drei Standorte möglich; bei der Berechnung ohne das Depot Illnau zeigt sich der Standort Eselriet als am geeignetsten.

## Fazit: Zentralisierung und Standort Eselriet

Im Rahmen der vorangehenden Planungen und Überlegungen ist klar zum Ausdruck gekommen, dass durch eine Zentralisierung an einem Standort Vorteile im Sinne von Synergien genutzt werden können und dass dies in vielerlei Hinsicht eine nachhaltige Lösung ermöglichen würde.

- gemeinsame Nutzung von Aufenthalts-/Schulungsräumen, sanitären Anlagen etc.
- gemeinsame Nutzung einer Werkstatt für Feuerwehr und Werkhof
- Optimierung Materialbeschaffung und Bewirtschaftung (z.B. Öllager)
- Personaloptimierung
- Verbesserung der bereits bestehenden Zusammenarbeit der verschiedenen Bereiche, kurze einfache Kommunikationswege
- Kosten (ein Neubau, statt ein Neubau Feuerwehr und eine Sanierung des Werkhofes)
- Wärmeverbund mit dem Sportzentrum, der ALST und der Schulanlage möglich

Am Standort Eselriet können die erforderlichen Nutzungen für den Werkhof, die Feuerwehr und die Wertstoffsammelstelle flächenmässig gut abgedeckt werden. Hier ist eine Mehrzweckanlage möglich, in welcher die Synergien genutzt und Räume und Materialien effizient bewirtschaftet werden können.

Für die Feuerwehr sind die Ausrückzeiten aufgrund des Standortes eingehalten und die erforderlichen 16 Fahrgassen für die Einsatzfahrzeuge können angeordnet werden.

### Rettungsdienst

Der Rettungsdienst (Tel. 144) ist heute im Kempththal bei Givaudan eingemietet. Die 16 Fahrgassen in einem Neubau einer Mehrzweckanlage würden bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt die Option ermöglichen, eine Fahrgasse für den Rettungsdienst vorzusehen. In diesem Fall müssten zwei Zivilschutzfahrzeuge hintereinander positioniert werden.

### Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Standort Eselriet ist mit öffentlichem Verkehrsmittel erschlossen. Allenfalls kann die bestehende Bushaltestelle Eselriet nach dem Schulhaus platziert oder die Buslinienführung angepasst werden, dass die langersehnte ÖV-Anbindung des Sportzentrums um einiges verbessert werden kann.

### Entlastung Wohngebiet Grendelbachstrasse / Schulhaus Eselriet

Darüber hinaus kann durch einen Neubau im Eselriet die Verkehrssituation am bestehenden Standort Grendelbach entschärft und eine Verbesserung der Verkehrserschliessung im Bereich des Schulhaus Eselriet und vom Sportzentrum über die neue Erschliessungsstrasse angegangen werden.

## Grundeigentum

Das benötigte Land gehört derzeit noch nicht der Stadt Illnau-Effretikon. Für den Kauf besteht jedoch bereit ein befristeter Kaufvertrag, welcher auch einen Kaufpreis beinhaltet. Der Kauf des Landes ist für 2018 budgetiert.

## 1.3 Umfang der Teilrevision

### Einzonungsvorlage

Für die Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten wurde vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Ergänzungsplan Nr. 9 (Ergänzung Waldabstandslinie)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

An der Bauordnung müssen keine Anpassungen vorgenommen werden, da die Nutzung "Werkhof" bereits in den Vorschriften zur Zone für öffentliche Bauten enthalten ist und sich in der gleichen Höhenbeschränkungskategorie befindet wie das Schulhaus Eselriet.

### Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative)

Aufgrund der Kulturlandinitiative waren bis zum Vorliegen der Umsetzungsvorlage sämtliche Einzonungen von Kulturland sistiert. Von einer Sistierung ausgenommen und damit weiterhin hinsichtlich ihrer Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu beurteilen waren:

Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen nach § 48 PBG, das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG, [...] Da solche Planungen nicht in erster Linie der Bereitstellung von Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen, sondern der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, ist deren Ausnahme gerechtfertigt. Insbesondere soll es im Interesse der Bevölkerung weiterhin möglich sein, Erholungseinrichtungen wie Sportplätze zu planen und zu realisieren, welche nicht in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden können.

### Beurteilung Einzonung Eselriet Gemeindeggespräch vom 22.4.2016

Die vorgesehene Einzonung Eselriet wurde durch den Kanton daher bereits vor der Abstimmung zur Umsetzungsvorlage als unproblematisch beurteilt. Im Rahmen des Gemeindeggesprächs vom 22. April 2016 wurde festgehalten, dass die Reservezone im Gebiet Eselriet auf der Grundlage einer Gesamtentwicklungsstrategie und einer vertieften Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden kann.

### Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative abgelehnt

Das Zürcher Volk hat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt.











Für die Beurteilung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Richtplans gelten.

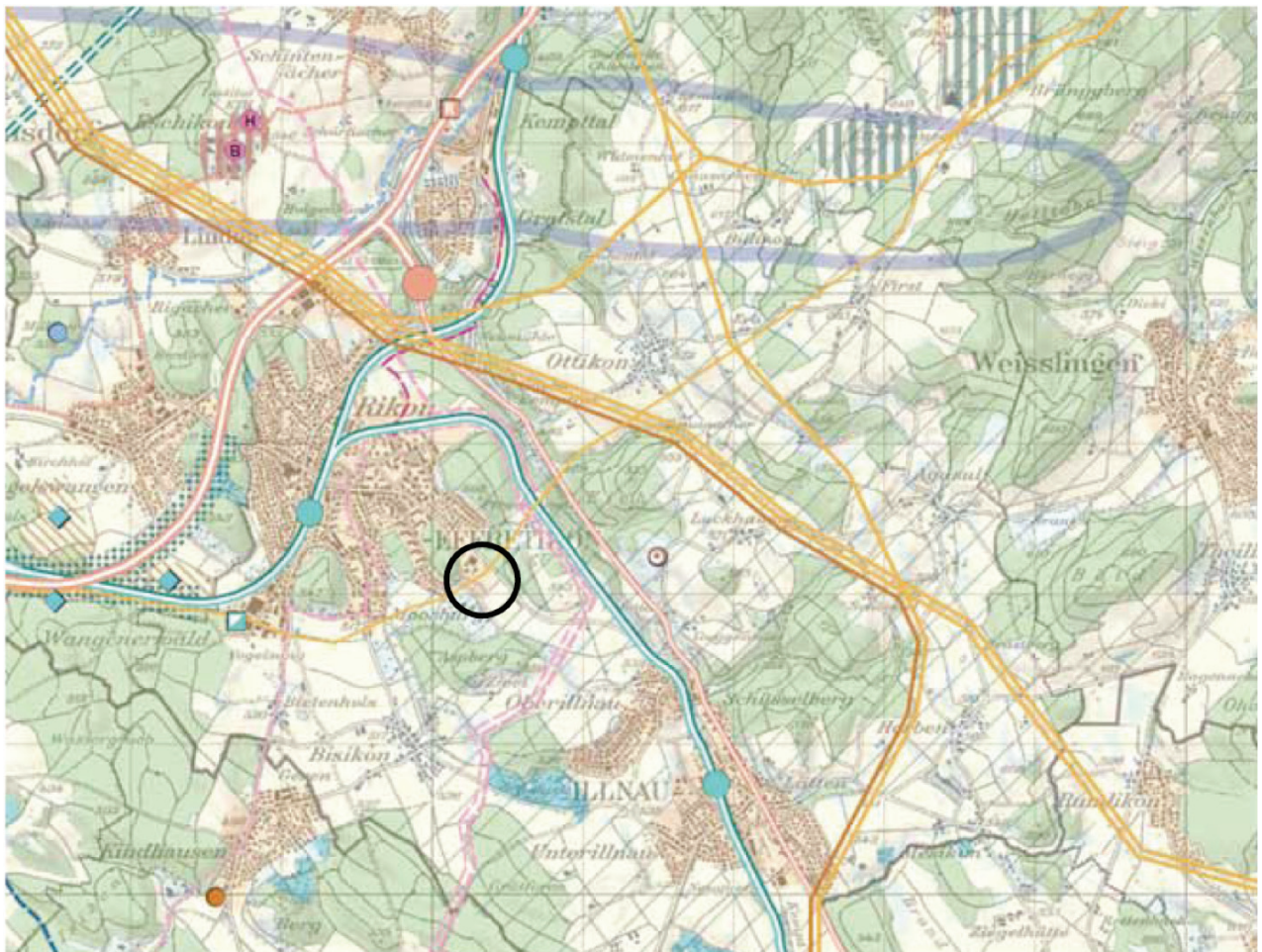
## 2. Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Kantonaler Richtplan

#### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde im Frühjahr 2015 durch den Bundesrat genehmigt. Das Eselriet liegt im kantonalen Siedlungsgebiet.

-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Gewässer
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Gebiet
-  Landschafts-Förderungsgebiet
-  Landschafts-Schutzgebiet
-  für Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen: **Eselriet**



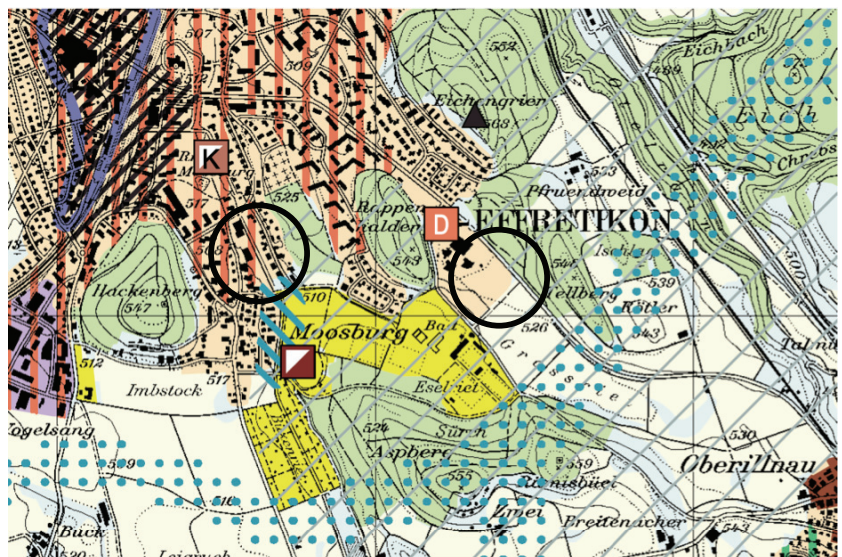
## 2.2 Regionaler Richtplan

**Regionaler Richtplan**  
 Revisionsvorlage, Stand Antrag an die  
 Delegiertenversammlung 16.3.2016

Die beabsichtigte Zone für öffentliche Bauten für den neuen Werkhof mit Feuerwehr liegt im kantonalen Siedlungsgebiet. Ein spezifischer Eintrag im regionalen Richtplan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen besteht nicht. Dieser ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet jedoch auch nicht erforderlich.

Der Auszug am bisherigen Standort ermöglicht allerdings eine bauliche Entwicklung mit hoher Dichte, wie sie gemäss regionalem Richtplan vorgesehen ist.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgbiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
		Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende
		<b>Landschaft</b>
		Fruchtfolgefläche im Landschaftsgebiet
		Übriges Landschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Rebschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindungsgebiet
		Vernetzungskorridor
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet
		Hochwasserrückhaltebecken (K = kantonal)



## 2.3 Kommunale Planung

**Leitbild Stadtentwicklung**

Das Leitbild Stadtentwicklung 2015 sah einen Neubau einer Mehrzweckanlage für Werkhof und Feuerwehrgebäude bereits vor. Allerdings war zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Leitbildes noch keine Standortevaluation erfolgt.

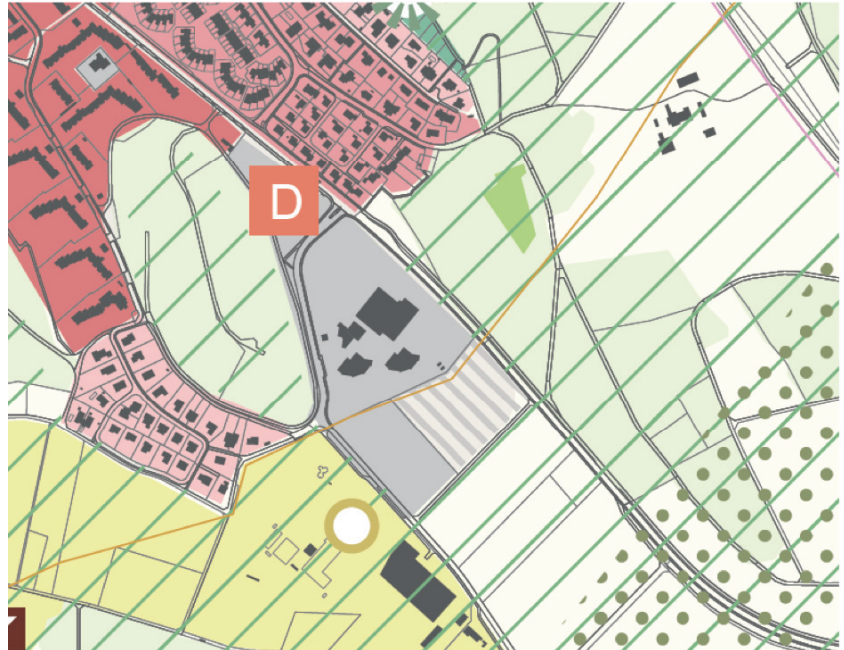
**Kommunale Richtplanung**

Im Rahmen der vorgesehenen Gesamtrevision ist die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen im Sinne einer Gesamtschau in Arbeit.

In diesem Zusammenhang muss auch die kommunale Richtplanung auf den Prüfstand gestellt werden. Die Revision der kommunalen Richtplanung wurde im Sommer 2017 durch den Stadtrat zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet.

Teilplan Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten; Fassung Verabschiedung durch den Stadtrat vom 13.7.2017

- Regionale ÖBA
- Kommunale Festlegungen**
- Kommunale ÖBA
- Kommunale ÖBA: genauen Standort zu klären
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gebiet für Siedlungserweiterung (öffentliche Bauten und Anlagen)



Auszug Richtplantext

## 6 Öffentliche Bauten und Anlagen

### Ziele

Bis 2030 verfolgt Illnau-Effretikon bei der Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen folgende Ziele:

- Die öffentlichen Bauten und Anlagen der Stadt sind so weiterentwickelt, dass sie einen Beitrag zur guten Versorgung der Stadt mit öffentlichen Dienstleistungen leisten.
- Das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen wird überkommunal abgestimmt und institutionelle Synergien werden gefördert.
- Die öffentlichen Bauten und Anlagen werden baulich und betrieblich gut unterhalten. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung ist sichergestellt.
- Bei der Standortwahl neuer öffentlicher Bauten und Anlagen werden der Beitrag zur Entwicklung des Raums und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr und dem Fuss- und Veloverkehr berücksichtigt.
- Bei der Realisierung und Sanierung von öffentlichen Bauten und Anlagen der Stadt wird eine vorbildliche Qualität (Architektur, Umgebung, Energie etc.) angestrebt.

Öffentliche Bauten Eselriet


Lage, Objekt	Funktion	Stand
Effretikon, Eselriet: Militärunterkunft und Zivilschutzanlage	Sicherheit	bestehend
Effretikon, Eselriet: Schule	Erziehung und Bildung	bestehend
Effretikon, Eselriet: Sportzentrum	Erholung und Sport	bestehend
Effretikon, Eselriet: Werkhof, Hauptsammelstelle und Feuerwehr	Öffentliche Verwaltung	geplant

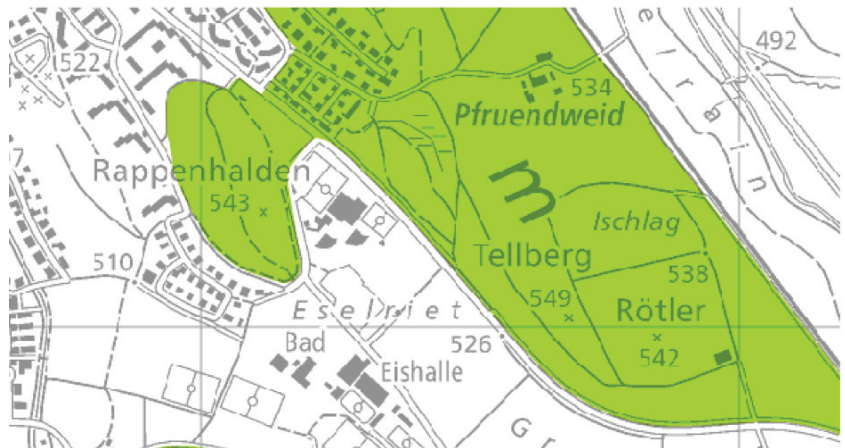
Die Mehrzweckanlage für Werkhof, Sammelstelle und Feuerwehr sind im kommunalen Richtplan enthalten. Im Sinne der Einwendungen zur Einzonung Eselriet empfiehlt sich eine Ausdehnung der Funktion bzw. des Objektes auf andere öffentliche Nutzungen.

## 2.4 Natur- und Landschaftsschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung







Im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 ist im Nahbereich des Areals Eselriet das Landschaftsschutzobjekt Nr. 101\_104 (Drumlins Tannholz-Eichengrien-Rötler, kantonale Bedeutung) eingetragen.

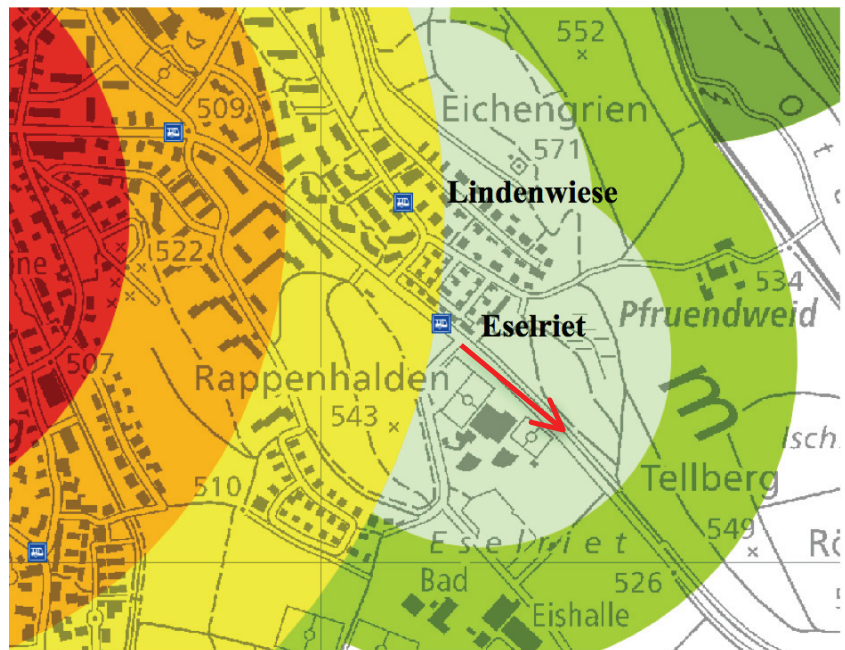
 Landschaftsschutzobjekt:  
Geolog./Geomorphologisches Objekt



## 2.5 Weitere Grundlagen

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr  
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)

-  A
-  B
-  C
-  D
-  E
-  F



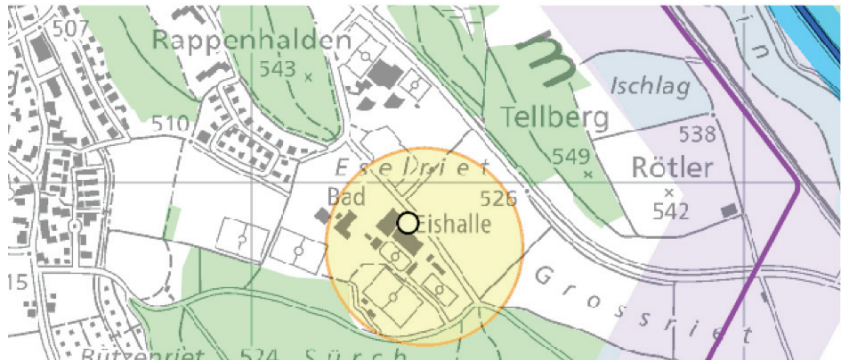
Die Haltestelle Eselriet und die Haltestelle Lindenwiese liegen nur knapp 230 m auseinander. Die Verlegung der Haltestelle Eselriet zur neuen Zufahrt Werkhof/Sportanlagen oder der Linieneinführung des Busses ist angedacht und soll vertieft geprüft werden.

## Kataster der belasteten Standorte

Ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte besteht nicht.

## Chemie Risikokataster

- Betriebsstandorte**
- Betriebe, die der Störfallverordnung unterstehen
- Konsultationsbereiche**
- Konsultationsbereich Chemie-Betriebe
  - Konsultationsbereich Erdgasleitungen
- Erdgasleitungen**  
 Konzessionsdruck
- 25 bar
  - 64 bar



## Archäologische Zonen



Das Areal der heutigen Reservezone Eselriet liegt in einer archäologischen Zone (Nr. 12.0, ZAG-ObvID 2019, BFS-Nr. 174).

Um Aufschlüsse über allfällige archäologische Schichtreste zu erhalten, müssen voraussichtlich Baugrundsondierungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls sind Rettungsgrabungen vor Baubeginn erforderlich.

## Fruchtfolgeflächen

Da das Areal Eselriet im kantonalen Siedlungsgebiet liegt, sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Gemäss Bodenkarte besteht mehrheitlich die Güteklasse 2.

- Fruchtfolgeflächen**
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
  - 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
  - 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte



## Güteklasse der Nutzungseignung



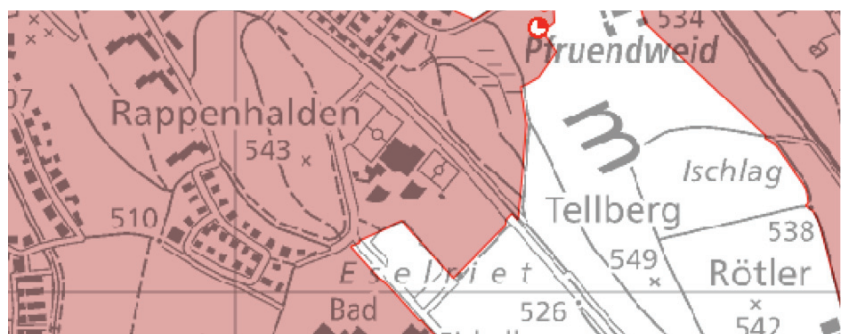
## Öffentliche Gewässer

Im Bereich der heutigen Reservezone Eselriet verlaufen keine öffentlichen Gewässer.

## Grundwasser

- Gewässerschutzbereich Au
- Quellfassung <= 30 l/min

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.



## Naturgefahren/Hochwasser

Es besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren.

### 3. Vorhaben Neubau Werkhof und Feuerwehr

1019

#### Machbarkeitsstudie Werkhof

#### Eselriet, Illnau Effretikon

Rolf Wiedmer  
Architekt FH SIA

Elias Furrer  
TS Innenarchitektur

Urs Huggenberger  
Architekt FH SIA

Julia Grütter  
Architektin FH

Oliver Sigg  
Architekt FH

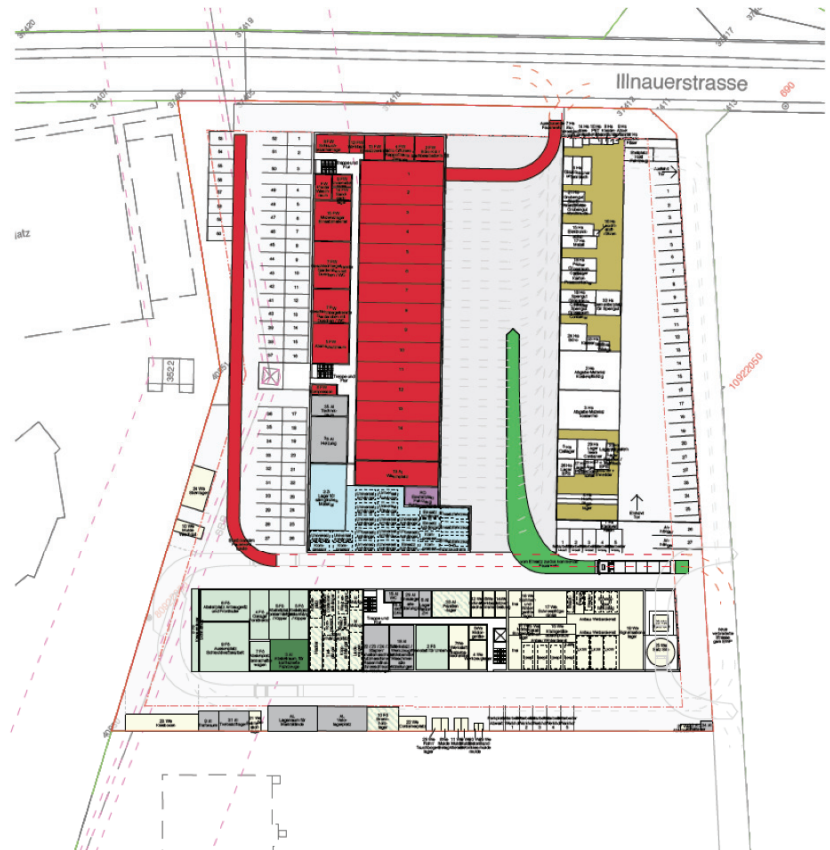
www.ag4.ch  
CHE-106.117.291 MWST

Architektengruppe

-  Feuerwehr
-  Zivilschutz
-  Werkhof
-  Forst
-  Hauptsammestelle
-  Allgemein
-  Nutzung durch Werkhof und Forst

Für den Neubau liegt eine Machbarkeitsstudie mit drei Varianten vor.

Die Variante 1 präsentiert sich folgendermassen:



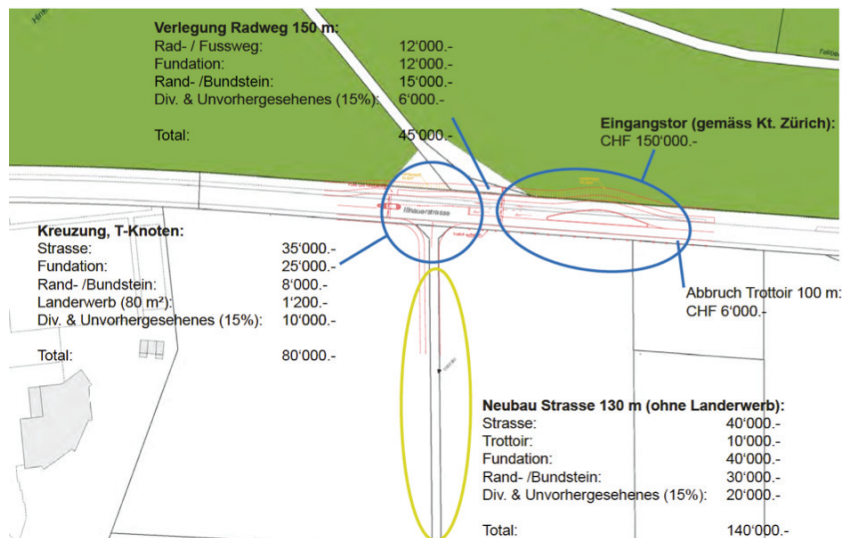
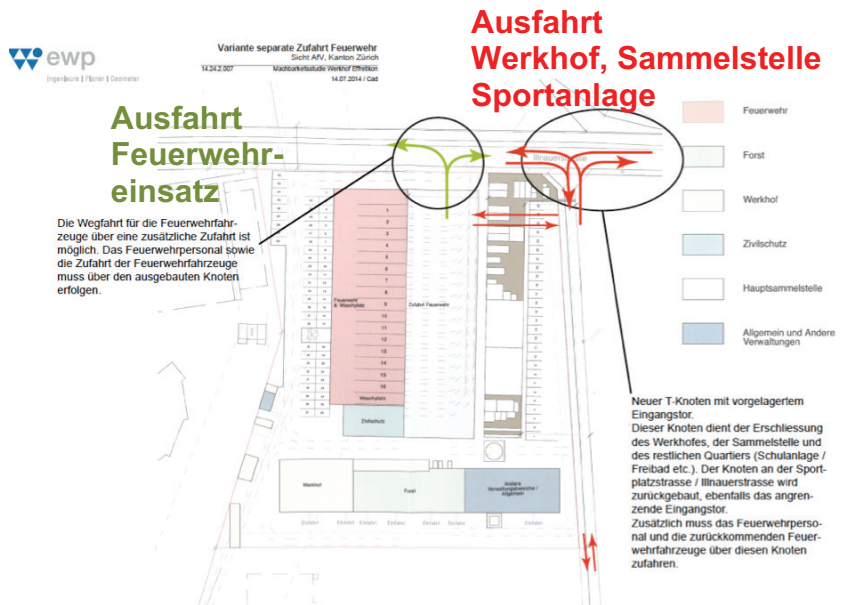
## Erschliessung

Aktennotiz – Sitzung AFV 13. Juni 2014

Für die Einhaltung der Ausrückzeiten wird durch die Feuerwehr eine direkte Ausfahrt auf die Illnauerstrasse als erforderlich erachtet. Eine rückwärtige Erschliessung, wie sie das AFV fordert, wird als nicht möglich beurteilt.

Diskutiert wurde eine Verlegung der gesamten Erschliessung (Feuerwehr, Werkhof und Sportanlage) mit Rückbau des bestehenden Knotens. Dieser Ansatz wird durch das AFV grundsätzlich als möglich erachtet und steht derzeit im Vordergrund.

Bestvariante neuer Knoten Eselriet  
 ewp



## 4. Ziele der Revision

Standort optimieren und Flächenangebot für den Werkhof und die Feuerwehr schaffen

Ziel der Einzonung der Reservezone Eselriet ist es, an einem zentralen Standort die genügende Fläche für den erforderlichen Neubau des Werkhofes mit Hauptsammelstelle und Feuerwehr zu schaffen und so eine effiziente und optimal gelegene Anlage zu ermöglichen.

Gleichzeitig kann durch den neuen Standort das Wohngebiet im Umfeld des alten Standortes entlastet werden.

## 5. Bauordnung

Kein Anpassungsbedarf

Artikel 7 der Bauordnung umfasst bereits das Areal Eselriet und den Werkhof am bisherigen Standort.

Die Formulierung muss nicht angepasst werden. Die zulässige Gebäudehöhe von 14.0 m reicht für einen Neubau des Werkhofes mit Feuerwehr aus und würde auch eine andere öffentliche Nutzung ermöglichen.

Bestehende Bestimmung  
7. Zone für öffentliche Bauten

Für die einzelnen Zonen gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- Kindergartenanlagen Müselacher, Wattbuck und Rosswinkel 10.5 m
- Kindergartenanlagen Bannhalden und Chelleracher 7.5 m
- Schulanlagen Schlimperg, Ottikon, **Eselriet**, Hagen, Baumeisterkurszentrum und Elektrizitätsausbildungszentrum sowie **Werkhof Effretikon** und Sportanlagen Eselriet sowie katholische und reformierte Kirche 14.0 m
- Zentrum Effretikon, Schulanlage Watt und Abwasserreinigungsanlage 18.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

## 6. Anpassung Zonenplan

### Anpassung Zonenplan

Einzonung einer Fläche von 14'199 m<sup>2</sup> von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten.

Bestand (neue Darstellung)

Kommunale Zonen

- W 1.3 Wohnzone
- ö Zone für öffentliche Bauten
- L kommunale Landwirtschaftszone
- R Reservezone

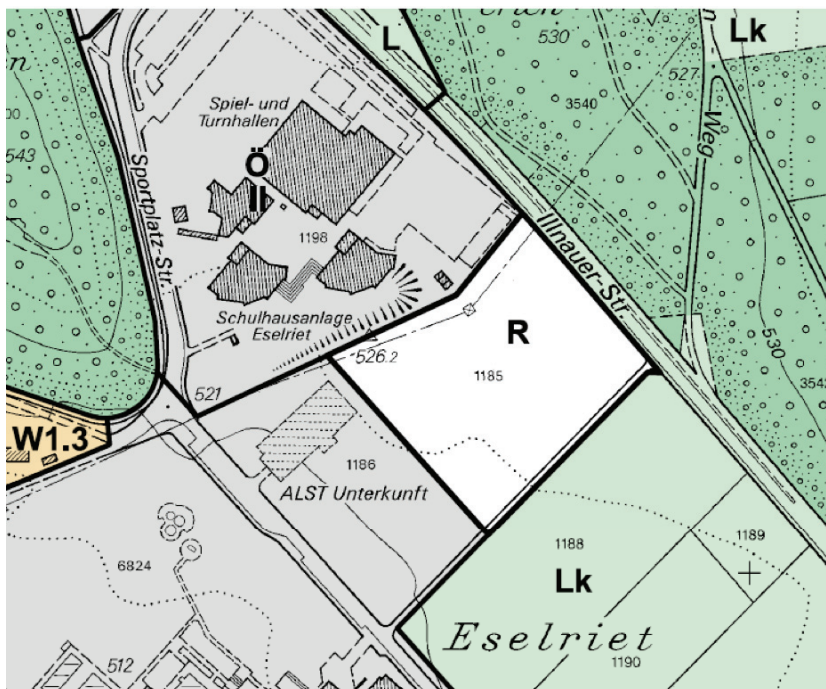
\*\* ES - Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

Überkommunale Zonen

- Lk kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalt

- Wald



**Neu: Ö ES III**

Kommunale Zonen

- W 1.3 Wohnzone
- ö Zone für öffentliche Bauten
- L kommunale Landwirtschaftszone

\*\* ES - Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

Überkommunale Zonen

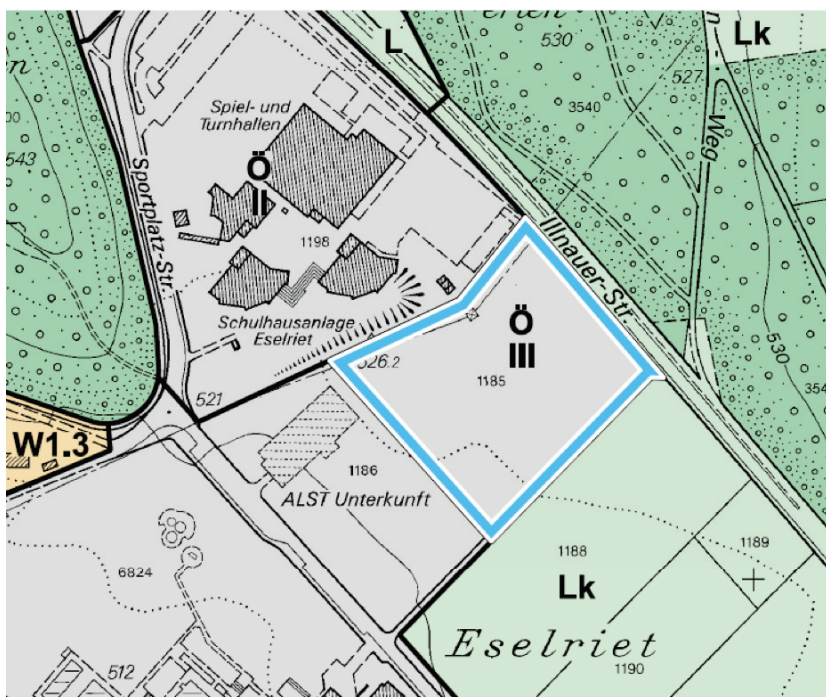
- Lk kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalt

- Wald

Temporäre Festlegungen

- beantragte Festlegungen



## 7. Waldabstandslinie

### Waldgrenze / Waldfeststellung

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) sowie nach RPG und PBG ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Die Reservezone Eselriet grenzt zwar nicht direkt an Waldareal, aber sie kommt in dessen Nahbereich zu liegen (Abstand zum Wald rund 15 m).

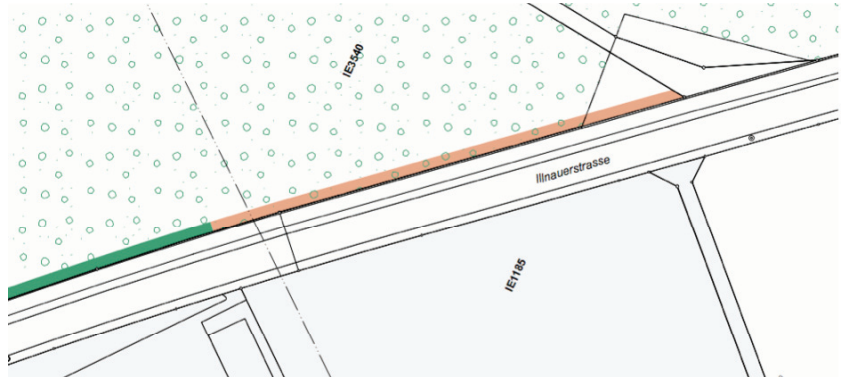
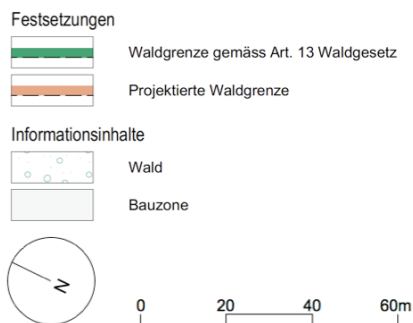
### Situation



### Waldfeststellung durch den Forstingenieur

Die Waldgrenzen im Bereich der Einzonung Eselriet sind im Sinne der Beurteilung und gestützt auf Art. 10 und 13 WaG festzusetzen. Die Festsetzung der Waldgrenzenpläne erfolgt durch die Abteilung Wald im Amt für Landschaft und Natur der Baudirektion des Kantons Zürich.

Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens 2017 wurde die Waldgrenze durch den Kantonsforstingenieur Forstkreis 4, Hanspeter Reifler, wie folgt festgestellt: Die Waldgrenze folgt der Parzellengrenze Kat. Nr. IE3540.

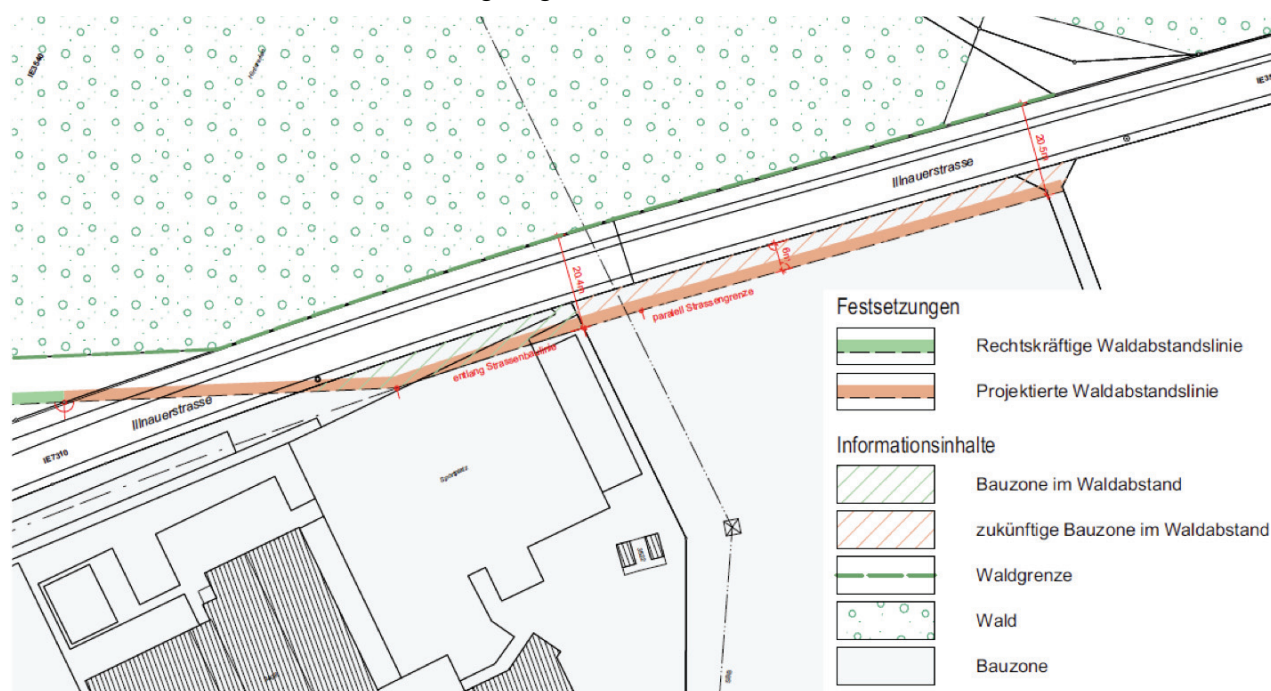


## Waldabstand

Gemäss § 66 PBG und nach Art. 17 WaG sind im Bauzonengebiet zudem Waldabstandslinien im Bereich der Waldgrenzen festzulegen.

Die Waldabstandslinie wurde im Bereich der Schulanlage auf der bestehenden Strassenbaulinie festgelegt. Im Bereich der heutigen Reservezone (neu ÖB ES III) wurde sie in 6 m Abstand parallel zur Strassenparzellengrenze festgelegt. Damit ergibt sich ein Waldabstand von 20.5 m, was in Anbetracht der Situation mit der bestehenden Strasse und dem Radweg als genügend beurteilt wird, um einen genügenden Abstand zum Wald zu wahren.

Der Waldabstandslinienplan Nr. 9 wird dementsprechend wie folgt ergänzt:



## 8. Auswirkungen der Teilrevision

### 8.1 Gesamtschau Entwicklung

#### Gesamtschau Stadtentwicklung

Die Gesamtschau über die ganze Entwicklung der Stadt Illnau-Effretikon und unter Einbezug der Gemeinde Kyburg wurde im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes Stadtentwicklung gemacht. Der neue Standort des Werkhofes und der Feuerwehr entspricht diesen Entwicklungsvorstellungen. Ein Zusammenlegen der Nutzungen für einen effizienteren Betrieb entspricht dem Leitbild.

#### Ziel 2030 gemäss Leitbild

- Die Ver- und Entsorgung erfolgt rationell, wirtschaftlich und umweltgerecht.

#### Massnahmenoptionen

- Neubau Werkhof/Feuerwehrgebäude mit Haupt-Sammelstelle
- [...]

#### Einwohnerpotenzial

Die Teilrevision hat keinen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial der Stadt Illnau-Effretikon. Die gemäss kommunaler Richtplanung anstehenden Entwicklungen (Neueinzonungen, Aufzönungen) und die damit einhergehende absehbare Entwicklung der Bevölkerungszahl ist in die Überlegungen einbezogen worden.

#### Gesamtschau Zone für öffentliche Bauten

Die Gesamtfläche der Zone für öffentliche Bauten beträgt derzeit 35.6 ha. Davon sind 32.4 ha überbaut. Die Reserven betragen 3.3 ha.

#### Bestehende Reserven sind nicht geeignet für die Feuerwehr

Die Reserven in der Zone für öffentliche Bauten liegen jedoch nicht an geeigneten Lagen für den Neubau einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Sammelstelle und die Feuerwehr. Der Standort Eselriet eignet sich aufgrund der Ausrückzeiten und der Lage gut für die Gewährleistung des Schutzes durch die Feuerwehr.

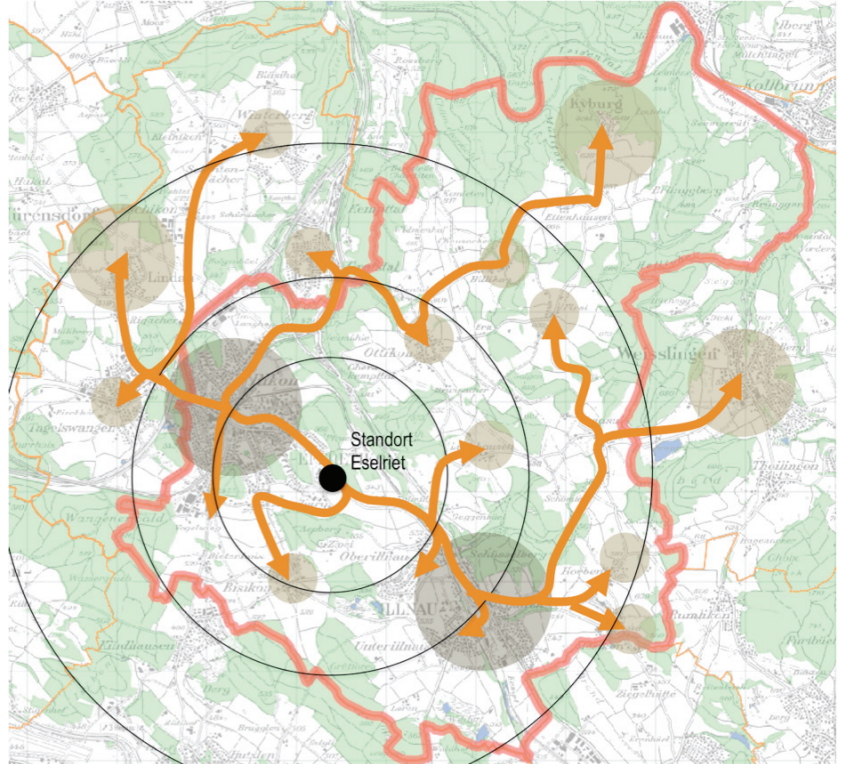
#### Schulraumplanung

Es liegt eine Schulraumplanung von 2010 vor. Diese wurde aufgrund der Schülerstatistiken 2017–2022 im Juli 2017 aktualisiert. Sie berücksichtigt die Neueinzonung Müsli und die angeordneten Aufzönungen gemäss kommunalem Richtplan.

Die Schule weist demzufolge langfristig im Eselriet keinen Erweiterungsbedarf auf, welcher nicht auf dem bestehenden Schulhausareal abgedeckt werden könnte. Die Erweiterung der Schulanlage ist auf dem Areal in Richtung Effretikon vorgesehen.

Insgesamt besteht grundsätzlich kein zusätzlicher Bedarf, die Gesamtfläche der Zone für öffentliche Bauten zu vergrössern. Es geht vielmehr darum, einen optimalen zentralen Standort für die benötigten Nutzungen und insbesondere die Feuerwehr zu ermöglichen.

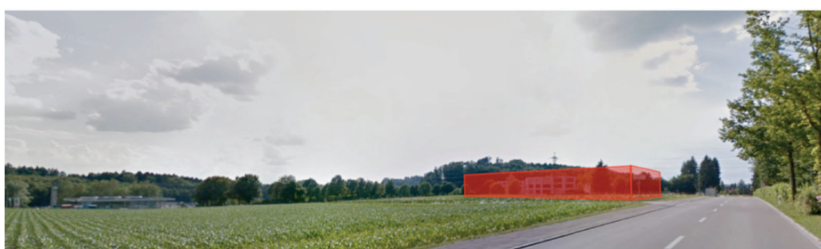
Zentraler Standort



## 8.2 Landschaft und Umwelt

### Landschaft

Die Einzonung ermöglicht eine neue Anlage am Rande des Siedlungsgebietes. Sie ist damit gut einsehbar. Der Einordnung der Gebäulichkeiten am Siedlungsrand wird die nötige Beachtung zu schenken sein.



### Gewässerräume/Uferstreifen, Hochwasserschutz

Es besteht keine Hochwassergefährdung und es sind keine Gewässer betroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten.

### Grundwasser

Das für die Einzonung vorgesehene Grundstück im Eselriet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Angaben zur Lage der Grundwasserspiegel und zum Baugrund liegen zurzeit nicht vor. Vor Baueingabe des Werkhofprojektes sind deshalb Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die Grundwasserverhältnisse zu untersuchen.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen, Untergeschosse) ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

### Boden/Fruchtfolgeflächen

Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Dennoch gehen Böden der Nutzungseignungsklasse 2 verloren.

### Bedarfsnachweis und Standortbegründung/Alternativstandorte

Entsprechend der Erläuterungen zur Standortevaluation ist das öffentliche Interesse und der Bedarf an der Anlage gegeben.

## Wald

Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt. Der Wald ist durch die Illnauerstrasse vom Areal getrennt.

Mit der Waldabstandslinie in rund 20.5 m Abstand zur Waldgrenze und der bestehenden Situation, dass zwischen dem Wald und der für die Einzonung vorgesehenen Parzelle eine Strasse und ein Radweg verläuft, wird der Wald durch die Einzonung nicht beeinträchtigt.

## Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserver- und entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgte gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. In der Eselrietstrasse befindet sich eine Wasserleitung.

Für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. In dem vom AWEL am 19. Januar 2012 genehmigten generellen Entwässerungsplan wurde das für die Einzonung vorgesehene Grundstück im Eselriet als Reservezone erfasst. Am südlichen Eckpunkt der Parzelle befinden sich die Anschlusschächte für Schmutz- und Meteorwasser.

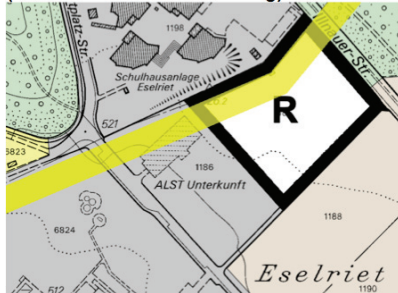
## Lärm



Im Bereich der Illnauerstrasse besteht eine erhebliche Lärmbelastung. Dies ist jedoch für die vorgesehenen Nutzungen unproblematisch. Die Lärmimmissionen gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind nicht relevant.

Die Nutzung als Werkhof, Hauptsammelstelle und Feuerwehrstandort verursacht selber gewisse Lärmemissionen. Um den nordwestlich gelegenen Schulbetrieb in der Empfindlichkeitsstufe II nicht mit übermässigen Lärmimmissionen durch den Betrieb des Werkhofs, der Feuerwehr sowie der Werkstoffsammelstelle zu belasten, sind diese spätestens im Baubewilligungsverfahren aufgrund Art. 7 LSV zu beurteilen. Die entsprechenden Abklärungen sind zuhanden der zuständigen Behörde zur Genehmigung einzureichen.

## NIS-Verordnung (nichtionisierende Strahlung)



Über das Grundstück Eselriet verläuft eine SBB-Starkstromleitung. Gemäss Machbarkeitsstudie zum Neubau haben Abklärungen mit den SBB ergeben, dass eine unterirdische Verlegung (Verkabelung) der Stromleitungen nicht infrage kommt. Technisch wäre eine Verlegung möglich.

Empfindliche Nutzungen müssten daher die erforderlichen Abstände gemäss NISV einhalten. Gemäss Machbarkeitsstudie beträgt der NIS-Korridor 22 m.

Dieser kann durch die geeignete Anordnung der Nutzung auf dem Areal gewährleistet werden.

## Störfallvorsorge

Das Gebiet Eselriet liegt teilweise im Konsultationsbereich des Sportzentrums Eselriet, welches der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge sowie gemäss Richtplan Kanton Zürich sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Da jedoch die geplante Nutzung nicht störfallrelevant ist, kann gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich (ARE) auf Massnahmen zur Reduktion des Störfallrisikos verzichtet werden.

## 8.3 Verkehr

### Verkehrsmenge und Erschliessung

Aufgrund der Einzonung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge zu erwarten. Es erfolgt jedoch eine Verlagerung des Verkehrs vom heutigen Standort der Hauptsammelstelle hin zur neuen Sammelstelle. Die Anlage erfordert eine Anpassung der Erschliessung, welche im Rahmen der Projektierung im Detail geklärt werden muss.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die beiden Bushaltestellen Lindenwiese und Eselriet liegen heute sehr nahe beisammen. Im Rahmen der Anpassung der Erschliessung des Gesamtareals für die Zufahrt zur Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Sammelstelle und die Feuerwehr ist auch eine Verlegung der Bushaltestelle oder der Linienführung des Busses denkbar. Dadurch könnte auch die Erschliessung der Sportanlage mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

### Verkehrssicherheit

Die Situation der Verkehrssicherheit kann durch die Anpassung der Erschliessung im Umfeld des Schulhauses verbessert werden, wenn die Zufahrt zur Sportanlage nicht mehr direkt entlang der Schulanlage verläuft.

Im Bereich des alten Standortes Grendelbachstrasse entsteht eine Verkehrsentslastung und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit, da die Zufahrt durch die Tempo-30-Zone für Werksfahrzeuge und die Feuerwehr entfällt.

## 9. Mitwirkung

### 9.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom  
10.2.2017

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung "Einzonungsvorlage Eselriet" mit Datum vom 12. September 2016 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2017 Auskunft.

Gleichzeitig mit der Einzonungsvorlage wurde dem ARE eine Umzonungsvorlage für eine spätere Umzonung des bestehenden Werkhofes an der Grendelbachstrasse eingereicht. Diese Umzonung wird erst weiterverfolgt, wenn der Neubau für den Werkhof/Feuerwehr besteht (ca. 2024).

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen an der Einzonungsvorlage vorgenommen:

- Es wurde ein Hinweis zur Ablehnung der Kulturlandinitiative durch das Zürcher Volk am 27. November 2016 angebracht.
- Die Darstellung des Zonenplanes (Ausschnitt) wurde entsprechend der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst.
- Die Waldgrenze im Bereich der Illnauerstrasse wurde festgestellt und die Einzonungsvorlage wurde durch den erforderlichen Waldabstandslinienplan (Anpassung Ergänzungsplan Nr. 9) ergänzt.
- Es wurden Hinweise zum Grundwasser, zur Siedlungsentwässerung, zur Störfallvorsorge und zum Lärmschutz angebracht.

### 9.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung mit Datum vom 22. Februar 2017 wurde während 60 Tagen, vom **9. Juni 2017 bis 8. August 2017**, öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen 5 Schreiben mit 10 unterschiedlichen Einwendungen ein.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es zeigte sich, dass alle Einwendungen weitgehend eine vergleichbare Thematik aufweisen. Sämtliche Einwendungen stellen infrage, ob der Zeitpunkt der Teilrevision richtig sei, bzw. ob nicht zuerst grundsätzliche Fragestellungen zum Vorhaben geklärt werden müssten.

Zu den Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Weitere Überlegungen und Fristverlängerung des Kaufvertrags

Aufgrund der Einwendungen und im Sinne der besseren Erläuterung des Vorhabens Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr fanden in der Folge mehrere Projektgruppensitzungen statt, an welchen das Vorhaben weiter vertieft geprüft wurde.

Die Frist für den Kaufvertrag mit der Grundeigentümerschaft wurde verlängert um mehr Zeit für weitere Überlegungen zu haben.

Es wurde zudem ein erläuternder Bericht verfasst, welcher die Vorgeschichte, den Bedarf, die geprüften Varianten und die Kostenschätzung umfasst. Der Bericht „Neubau Mehrzweckanlage“ liegt mit Datum vom 23.3.2018 vor.

## 9.3 Anhörung

Stellungnahmen

Die Einzonungsvorlage wurde den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Alle Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis rückgemeldet. Von Lindau ist keine Rückmeldung eingegangen.

RWU

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung wurde angehört.

Gemäss RWU entspricht die Einzonung den regionalen Zielsetzungen. Es wird bemerkt, dass mit der Einzonung die öffentlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle) zweckmässig zentral zusammengefasst werden können.

## 10. Schlussbemerkung

Einzonung Eselriet ist recht- und zweckmässig

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten zweckmässig und rechtmässig ist.

Sie ermöglicht die Realisierung einer wichtigen öffentlichen Nutzung wie einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr an einem optimalen Standort. Die Lage und die vorgesehene Zusammenfassung der drei Nutzungen ermöglicht eine effiziente, kompakte Anlage, in welcher Synergien, ein energetisch sinnvoller Wärmeverbund und ein nachhaltiger Betrieb möglich sind.



Teilrevision Nutzungsplanung

# Einzonung Eselriet

Bericht zu den Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 8. November 2018

Namens des Grossen Gemeinderates,

Präsident/in:

Sekretär/in:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Bericht zu den Einwendungen	4
	2.1 Zurückstellung Teilrevision	4
	2.2 Ausgangslage offenlegen	5
	2.3 Verfahren	6
	2.4 Standortevaluation	8
	2.5 Schulraumplanung und -reserve	10
	2.6 Einordnung und Lage	11

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Reto Wild, Projektleitung  
Anita Suter, Sachbearbeitung

# 1. Öffentliche Auflage

## Einwendungen

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde während 60 Tagen, vom **9. Juni 2017 bis 8. August 2017**, öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen 5 Schreiben mit 10 unterschiedlichen Einwendungen ein.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es zeigte sich, dass alle Einwendungen weitgehend eine vergleichbare Thematik aufweisen. Sämtliche Einwendungen stellen infrage, ob der Zeitpunkt der Teilrevision richtig sei, bzw. ob nicht zuerst grundsätzliche Fragestellungen zum Vorhaben geklärt werden müssten.

Zu den Einwendungen wird mit dem vorliegenden Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

## Weitere Überlegungen und Fristverlängerung des Kaufvertrags nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einwendungen und im Sinne der besseren Erläuterung des Vorhabens Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr fanden in der Folge mehrere Projektgruppensitzungen statt, an welchen das Vorhaben weiter vertieft geprüft wurde.

Die Frist für den Kaufvertrag mit der Grundeigentümerschaft wurde verlängert um mehr Zeit für weitere Überlegungen zu haben.

Es wurde zudem ein erläuternder Bericht verfasst, welcher die Vorgeschichte, den Bedarf, die geprüften Varianten und die Kostenschätzung umfasst. Der Bericht „Neubau Mehrzweckanlage“ liegt mit Datum vom 22.2.2018 vor.

## 2. Bericht zu den Einwendungen

### 2.1 Zurückstellung Teilrevision

#### Einwendung 1.1

Es sei zu prüfen, ob es nicht zweckmässig und politisch opportun wäre, eine grundsätzliche Diskussion im Grosse Gemeinderat über den geplanten Neubau im Eselriet sowie die Behandlung des kommunalen Richtplanes bzw. die Gesamtrevision der BZO abzuwarten.

#### Einwendungen 2.0, 4.0, 3.2

Die Teilrevisionsvorlage Einzonung Eselriet sei zurückzustellen, bis die Ausgangslage geklärt sei.

#### Einwendung 5.1.2

Die Teilrevisionsvorlage Einzonung Eselriet sei zurückzustellen, bis die Standortevaluationsergebnisse durch die politischen Gremien (u.a. Parlament) beurteilt wurden.

#### Erwägungen

*Aus Sicht des Stadtrates ist die Ausgangslage betreffend Machbarkeit und Standortevaluation genügend geklärt, um mit einem Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung in die Vorprüfung gehen zu können.*

*Es erscheint unzweckmässig, die Planung für einen Neubau einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Abfallsammelstelle und die Feuerwehr voranzutreiben, solange nicht klar ist, ob diese im Eselriet gebaut werden kann. Vor den weiteren Konkretisierungen der Planung der Anlage muss daher die planungsrechtliche Situation des Eselriets geklärt sein.*

*Die vorliegende Einzonungsvorlage stellt nun eine weitgehend gesicherte planungsrechtliche Grundlage dar, welche zusammen mit den bisherigen Entwürfen für einen allfälligen Neubau einer Mehrzweckanlage die Basis für die politische Debatte bildet. Aufgrund der Einwendungen wurde durch das Hochbauamt zusätzlich ein erläuternder Bericht zum Neubau Mehrzweckanlage verfasst, welcher ebenfalls als Basis für die Debatte im Parlament dient.*

#### Beschluss

*Die Einwendung ist weitgehend erfüllt. Eine politische Debatte soll auf den nun vorliegenden, weitgehend gesicherten planungsrechtlichen Grundlagen geführt werden können.*

### Einwendungen 2.8, 4.1, 5.3

Die Auswertung der Einwendungen zum kommunalen Richtplan sei abzuwarten, bevor die Bau- und Zonenordnung im Hinblick auf eine allfällige Einzonung im Eselriet isoliert teilrevidiert wird.

#### Erwägungen

*Die Einwendungen zum kommunalen Richtplan sind eingegangen. Die Auflage fand vom 30. September 2016 bis am 29. November 2016 statt. Die Auswertung ist inzwischen ebenfalls erfolgt, wurde am 13. Juli 2017 zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet und kann auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.*

*Es gingen vier Einwendungen zum Eselriet ein, welche zum einen den Bedarfsnachweis und zum andern den Erhalt als Reserve für eine allfällige Schulraumerweiterung fordern. Alle Einwendungen sind nicht zur Annahme vorgesehen. Entsprechend der Schulraumplanung ist die Reserve für die Schule nicht notwendig. Ein Bedarf der Schule kann auf dem Schulhausareal umgesetzt werden.*

#### Beschluss

*Die Einwendung ist grundsätzlich weitgehend erfüllt.*

## 2.2 Ausgangslage offenlegen

### Einwendungen 2.1, 4.2

Die Machbarkeitsstudie zum Werkhof, die Standortevaluation, der kantonale Vorprüfungsbericht zur Einzonungsvorlage Eselriet, Studien über die Auswirkungen einer barrierefreien Verbindung Effretikoner-/Kemppttalstrasse und der befristete Kaufvertrag zum Landkauf (inkl. Zeitpunkt, wann der Stadtrat diesen abgeschlossen hat) seien gegenüber dem Parlament und der Öffentlichkeit offenzulegen.

#### Erwägungen

*Zum barrierefreien Übergang in Illnau bzw. zum Ersatz durch eine neue Verbindung beim Grausel liegt eine Studie aus dem Jahr 1994 vor. Diese ist nach wie vor über einen entsprechenden Richtplaneintrag im Verkehrsplan gesichert. Neuere Studien liegen nicht vor.*

*Die anderen erwähnten Unterlagen und Studien können auf der Stadtverwaltung durch die Öffentlichkeit und das Parlament eingesehen werden.*

*Der befristete Kaufvertrag zum Landkauf wurde im Juli 2013 abgeschlossen. 2017 wurde die Frist für den Kaufvertrag verlängert um mehr zeitlichen Spielraum für die Planung, das Verfahren und politische Debatten zu haben.*

#### Beschluss

*Das Anliegen ist erfüllt.*

## Einwendungen 2.2, 4.3

### Erwägungen

Es sei zu begründen, weshalb die Einzonungsvorlage und damit eine BZO-Teilrevision 2017/18 dringlich sein soll.

*Die Gesamtrevision wird frühestens im Jahr 2019 festgesetzt werden können. Es besteht jedoch relativ dringlicher Bedarf nach einer Lösung für den heutigen Werkhof und das Feuerwehrgebäude. An den bestehenden Anlagen stehen Sanierungen an. Es besteht somit die Gefahr eines Investitionsstaus auf der bestehenden Anlage.*

*Um die Planung für eine Mehrzweckanlage mit Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr voranzutreiben und weiter mit dem Standort Eselriet planen zu können, bedarf es einer planungsrechtlich gesicherten Situation (eingezonte Fläche).*

*Inhaltlich handelt es sich bei der Einzonung des Eselriets in die Zone für öffentliche Bauten um ein Thema, welches losgelöst von der Gesamtrevision behandelt werden sollte. Um zeitnah einen möglichen Standort für eine Mehrzweckanlage zu erhalten und eine Lösungsoption für den Werkhof zu schaffen, hat der Stadtrat daher beschlossen, die Einzonung des Eselriets vorzuziehen.*

*Ausserdem bestand zum Beginn der vorliegenden Planung das Risiko, dass der zeitlich befristete Kaufvertrag für den Kauf des Grundstücks abläuft, ohne dass die Stadt das Grundstück als Zone für öffentliche Bauten kaufen kann. Die Frist des zeitlich befristeten Kaufvertrages konnte 2017 jedoch bis 2023 verlängert werden.*

### Beschluss

*Mit den Erwägungen liegt die gewünschte Begründung vor.*

## 2.3 Verfahren

## Einwendungen 2.3, 4.4

### Erwägungen

Es sei darzulegen, weshalb die Einzonungsvorlage der parlamentarischen Grundsatzdebatte über mögliche Werkhof-Optionen (Sanierung, Ersatzneubau am bisherigen Standort, Neubau an alternativem Standort etc.) vorgezogen wird.

*Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass aus sachlicher Sicht ein Neubau an einem neuen Standort erhebliche Vorteile hat. Die Standortevaluation hat darüber hinaus ergeben, dass sich der Standort Eselriet am besten für das Vorhaben eignet.*

*Das Parlament kann sich allerdings nicht für den Standort Eselriet entscheiden, wenn dieser nicht zur Verfügung steht, weil er erstens nicht in der Bauzone für öffentliche Bauten liegt und weil er sich zweitens nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Abklärungen und das Mitwirkungsverfahren zur Einzonung wurden daher in die Wege geleitet.*

*Vor der Festsetzung und vor der Genehmigung kann die parlamentarische Grundsatzdebatte nun auf Basis einer weitgehend geklärten planungsrechtlichen Grundlage geführt werden.*

### Beschluss

*Mit den Erwägungen wird das Vorgehen begründet.*

## Einwendung 2.4

Es sei aufzuzeigen, welchen Nutzen die Einzonung und der Landkauf auf Vorrat für die Bevölkerung hat, falls sich das Parlament und die Stimmbevölkerung gegen einen Werkhof-Neubau am Standort Eselriet aussprechen.

### Erwägungen

*Die Reservezone im Eselriet ist eine der wenigen Flächen, welche noch für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen würde, wenn sie eingezont und durch die Stadt erworben würde.*

*Die Stadt kann jedoch keine Flächen einzonen, wenn sie dem Kanton gegenüber nicht belegen kann, dass ein Bedarf für die Flächen besteht. Mit dem Erfordernis für eine Lösung für den heutigen Werkhof kann ein solcher Bedarf für die Einzonung belegt und die Fläche in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden. Wird kein Bedarf für die Fläche ausgewiesen und die Fläche in der Reservezone belassen, besteht ein gewisses Risiko, dass die Fläche früher oder später nicht mehr für eine Einzonung zur Verfügung steht, da sie mangels Bedarf der Stadt durch den Kanton aus dem Siedlungsgebiet entlassen wird.*

*Sie könnte auch für andere öffentliche Zwecke (z.B. Schule) verwendet werden, wenn das Parlament und die Stimmbevölkerung den Neubau für die Mehrzweckanlage für den Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr nicht befürworten.*

### Hinweis zum Richtplanverfahren:

*Um hierzu nicht den kommunalen Richtplan anpassen zu müssen, wird empfohlen, den Richtplaneintrag zum Werkhof Eselriet mit dem Zweck "oder anderen öffentlichen Nutzungen" zu ergänzen. Dies kann nicht mit der vorliegenden Vorlage bewältigt werden. Dazu ist ein Abänderungsantrag im Rahmen der Festsetzung des kommunalen Richtplanes durch den GGR erforderlich. Ohne die Ergänzung im kommunalen Richtplan könnte für eine andere Nutzung (Schule etc.) eine Revision des kommunalen Richtplanes erforderlich werden.*

### Beschluss

*Mit den Erwägungen wird der Nutzen aufgezeigt.*

## Einwendungen 2.5, 4.5

Es sei nachzuweisen, dass eine Einzonung rechtsbeständig ist auch für den Fall, dass kein Neubau für den Werkhof/Feuerwehr/Hauptsammelstelle im Eselriet erstellt wird.

### Erwägungen

*Die Einzonungsvorlage sieht eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten vor. In der Bauordnung wird keine Spezifizierung vorgenommen, dass hier nur die Nutzung Werkhof/Sammelstelle/Feuerwehr sein darf.*

*Aufgrund der Zonierung und der Bauordnung sind auch andere öffentliche Bauten denkbar, wenn der Werkhof nicht erstellt werden soll und das Eselriet der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist (siehe auch Hinweis zum Richtplanverfahren, Einwendung 2.4).*

### Beschluss

*Die Rechtsbeständigkeit ist gegeben.*

## 2.4 Standortevaluation

Einwendungen 2.6, 4.6

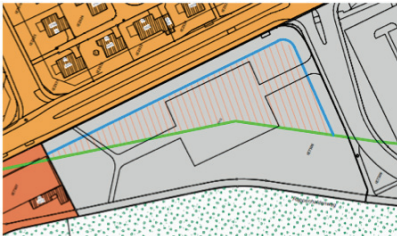
Es seien nochmals alternative Standorte unvoreingenommen zu prüfen und dabei auch Optionen einzubeziehen, die nicht zwingend eine Zusammenlegung von Werkhof, Feuerwehr und Hauptsammelstelle an einem einzigen Ort voraussetzen.

Einwendung 5.1.1

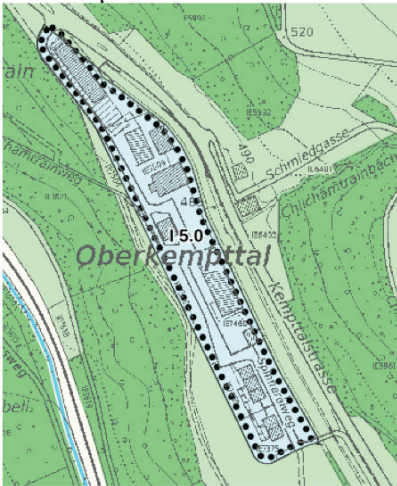
Es sei nach weiteren alternativen Standorte (z.B. Oberkempttal, ehem. Zirkuswiese beim Eselriet) in ganz Illnau-Effretikon zu suchen. Dabei seien Kooperationen mit anderen Gemeinden zu prüfen und es sei zu begründen, warum der Bestand der Feuerwehr vergrössert werden muss.

## Erwägungen

### Waldabstand und Strassenabstand Festwiese:



### Oberkempttal:



*Im Rahmen der Standortevaluation wurden in einem ersten Schritt Flächen gesucht, welche eine genügende Grösse aufweisen und grundsätzlich zur Verfügung stehen. Voraussetzung für eine Einzonung ist darüber hinaus die Lage im kantonalen Siedlungsgebiet.*

Die Zirkuswiese/Festwiese beim Eselriet eignet sich aufgrund der Lage (angrenzend an Wohngebiet), des erforderlichen Waldabstandes und von der Grösse her nicht. Die Mehrzweckanlage mit Werkhof, Feuerwehr und Hauptsammelstelle weist einen Flächenbedarf auf der ein Raumprogramm mit rund 6'100 m<sup>2</sup> unterbringen kann. Die theoretische bebaubare Fläche auf der Festwiese umfasst rund 2'900 m<sup>2</sup> und hat zudem eine ungeeignete Form wie nebenstehende Abbildung zeigt.

*Im Oberkempttal steht keine geeignete, genügend grosse Fläche zur Verfügung. Die in der Bauzone gelegenen Flächen sind überbaut. Die Lage im Oberkempttal ist für die Feuerwehr auch problematisch, weil die Ausrückzeiten nicht in alle Richtungen sichergestellt sind.*

*Im Bereich zwischen Oberkempttal und Illnau liegen keine Flächen im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Eine Einzonung von Flächen dürfte hier kaum möglich sein. Aufgrund des Gewässerraumes/Uferbereiches der Kempt, eines allenfalls erforderlichen Waldabstandes und Wegabstandes zum Veloweg sind im Bereich zwischen Oberkempttal und Illnau ausserdem kaum Parzellen vorhanden, welche eine genügend grosse überbaubare Fläche aufweisen.*

*Eine Kooperation betreffend Feuerwehr mit anderen Gemeinden besteht bereits (Feuerwehr Effretikon-Lindau). Weisslingen übernimmt ausserdem die Sicherung der Randgebiete im ehemaligen Gemeindegebiet Kyburg. Eine Vergrösserung des Abdeckungsgebietes für die Versorgung wird als nicht zweckmässig erachtet, da ansonsten die Distanzen grösser werden und somit das Einhalten der Ausrückzeiten erschwert wird.*

*Im zweiten Schritt der Standortevaluation wurden an den denkbaren, zur Verfügung stehenden Standorten die Varianten der Zusammenlegung von Werkhof, Feuerwehr und Sammelstelle (Mehrzweckanlage) sowie auch Lösungen ohne Zusammenlegung oder mit einer Teilzusammenlegung geprüft.*

*Die Zentralisierung hat sich gemäss Machbarkeitsstudie als geeignetste Lösung erwiesen. Der Stadtrat hat sich daher ebenfalls für eine Zentralisierung ausgesprochen.*

*Auf der Grundlage einer Zentralisierung und des damit verbundenen Flächenbedarfes werden keine weiteren denkbaren Standorte gesehen, welche sich für eine erneute Standortevaluation eignen könnten.*

*Bereits heute besteht der Fahrzeugbestand aus 14 Feuerwehrfahrzeugen (davon 4 in Illnau) und 3 Zivilschutzfahrzeugen. Nicht die Anzahl Fahrzeuge, sondern die Anzahl Fahrgassen für die Fahrzeuge muss vergrössert werden. Heute bestehen 8 Fahrgassen. Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge bei einem Einsatz nur nacheinander ausrücken können. Ausserdem müssen je nach Einsatz bis zu drei Fahrzeuge weggestellt werden, um den erforderlichen Anhänger zu erreichen. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die Ausrückzeiten, sodass eine Vergrösserung der Anzahl Fahrgassen von heute 8 auf 16 erforderlich ist.*

Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## 2.5 Schulraumplanung und -reserve

Einwendung 2.7

Es sei eine langfristige Schulraumplanung vorzulegen, welche aufzeigt, wie sich im Eselriet der Schulraumbedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums (inkl. Neueinzonungen Müsli, Girhalde und Buechli) entwickeln wird.

Erwägungen

*Es liegt eine Schulraumplanung von 2010 vor. Diese wurde aufgrund der Schülerstatistiken 2017–2022 im Juli 2017 aktualisiert. Sie berücksichtigt die Neueinzonung Müsli und die angedachten Aufzonungen gemäss kommunalem Richtplan. Eine Einzonung der Girhalde ist im kommunalen Richtplan nicht vorgesehen.*

*Die Schule weist bis 2022 im Eselriet keinen Erweiterungsbedarf aus. Langfristig kann keine Aussage gemacht werden. Auf dem Areal der Schule selber sind jedoch noch Reserven vorhanden.*

Beschluss

*Die Einwendung ist ohne Änderungen erfüllt.*

Einwendungen 3.1.1, 5.2

Auf die Einzonung Eselriet sei zugunsten einer langfristigen Reserve für die Schulraumentwicklung zu verzichten.

Erwägungen

*Siehe auch Erwägungen zu Einwendung 2.7*

*Das Belassen in der Reservezone kann dazu führen, dass die Fläche nicht mehr eingezont werden kann. Das Belassen in der Reservezone sichert keine Reserven. Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten sichert hingegen eine Fläche für öffentliche Nutzungen. Sollte die Mehrzweckanlage für Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr nicht erstellt werden können, würde hier eine Reservefläche für andere öffentliche Nutzungen bestehen. Durch ein Berücksichtigen der Einwendung kann daher das Anliegen der Einwendung nicht erfüllt werden.*

Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## 2.6 Einordnung und Lage

### Einwendung 3.1.2

Es sei verfehlt, an dieser Lage, welche dem Siedlungskörper von Effretikon eine erste Identität gibt, Zwecknutzungen wie Abfallsammelstelle, Werkhof und Feuerwehr anzuordnen. Auf die Einzonung Eselriet für Nutzungen wie den Werkhof/Abfallsammelstelle sei zu verzichten.

#### Erwägungen

*Die Stadtentwicklungskommission hat die Vorlage beraten. Die landschaftlichen Auswirkungen und die Siedlungsrand- bzw. Siedlungseingangssituation wurden dabei ebenfalls thematisiert.*

*Die heutige Reservezone Eselriet ist jedoch die einzige grössere Fläche, welche für eine öffentliche Nutzung wie die Mehrzweckanlage für Werkhof, Sammelstelle und Feuerwehr denkbar ist.*

*Trotz der Nutzung muss der Bau nicht störend in Erscheinung treten. Für die Erscheinung ist weniger die Nutzung als vielmehr die Gestaltung massgebend.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 24.05.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-000000282

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8308 Illnau

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8307 Effretikon

Der Grosse Gemeinderat hat am 8. November 2018 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten sowie Festlegung einer Waldabstandslinie festgesetzt. Die Baudirektion Kanton Zürich hat die Teilrevision mit Verfügung vom 20. März 2019 genehmigt.

### **Rechtliche Hinweise:**

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates und den Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich sind keine Rechtsmittel erhoben worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung / Einzonung der Reservezone Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten sowie Festlegung einer Waldabstandslinie, tritt mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.