



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. 0113 / 19

vom 20. März 2019

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

# 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 Werkstoffsammelstelle 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 bestehende 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 Reservezone 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, 30. 2. 2019

Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:

3. Abt., 2. Dez.

**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:


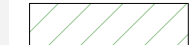



Für die Baudirektion: BDV-Nr.:



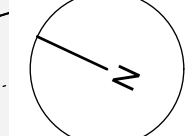
**Stadthaus**  
 Märtplatz 29  
 Postfach  
 8307 Effretikon

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.



0 20 40 60m



**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.