



Referenz-Nr.: ARE 19-0094

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; Einzonung Chälhof – Genehmigung

Gemeinde **Turbenthal**

- Massgebende - Zonenplan Chälhof Mst. 1:5000 vom 19. Dezember 2018
Unterlagen - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 3. Februar 2014 (Auszug)
- Weitere Unterlagen - Baudirektionsverfügung zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet in der Gemeinde Turbenthal (BDV Nr. 0680 vom 6. Dezember 2018)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die von der Gemeindeversammlung Turbenthal am 3. Februar 2014 festsetzte Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit BDV Nr. 140/14 vom 20. November 2014 genehmigt. Die von den Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG) betroffene Einzonung Chälhof entlang des Chatzenbachs von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2B, W3, WG3 und Gewerbezone G1 wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat vom 29. April 2015 änderten sich die übergeordneten Rahmenbedingungen. Die Übergangsbestimmungen Raumplanungsgesetz (RPG) im Kanton Zürich kamen nicht mehr zur Anwendung.

Aufgrund der Weisungen der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 zur Kulturlandinitiative musste die Einzonung Chälhof im Rahmen der Genehmigung des zweiten Teils der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung mit BDV Nr. 2208/15 vom 20. März 2016 erneut einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Turbenthal setzte im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung mit Beschluss vom 3. Februar 2014 die Einzonung Chälhof entlang des Chatzenbachs fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. April 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. Januar 2019 ersucht die Gemeinde Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Als Genehmigungsvoraussetzung für diese Einzonung wurde der Gewässerraum in einem parallel zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung durchgeführten



Verfahren im Sinne von Art. 41a und Art. 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) mit BDV Nr. 0680 vom 6. Dezember 2018 festgelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Einzonung Chälhof grenzt im Süden an den Chatzenbach, öffentliches Gewässer Nr. 7.0.

Mit der Einzonung im Gebiet Chälhof wird der am Siedlungsrand in der Landwirtschaftszone gelegene Landstreifen zwischen der Bauzone und der nördlichen Begrenzungslinie des Gewässerraums des Chatzenbachs den Wohnzonen W2 B und W3 sowie der Gewerbezone G1 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2643, 2644, 2645, 2646, 1185, 1263, 2647, 3125, 3126, 3127, 3128, 2650, 2651, 2652, 2653, 1357, 1358, 1270, 1269 und 2442 zugewiesen.

Hinweis zum
Gewässerraum

Die Aussagen im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Kapitel 6.1 Umzonungen, Zonenabgrenzungen am Siedlungsrand, zweiter Absatz): «Entlang des Katzenbaches werden die Grundstücke bis zum Gewässergrundstück eingezont. In den Fällen, wo das Gewässer keine eigene Parzelle aufweist (Kat. Nrn. 1185 und 1263), erfolgt die Einzonung in der Flucht der angrenzenden Grundstücke» sind unzutreffend. Zutreffend sind folgende Aussagen: «Im Gebiet Chälhof werden die Grundstücke bis zur nördlichen Begrenzungslinie des Gewässerraums des Chatzenbachs (BDV Nr. 0680 vom 6. Dezember 2018) eingezont».

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 14. November 2012 und 21. August 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Bisher wurde der Umschwung der bereits überbauten Grundstücke mehrheitlich quer von der Bauzonengrenze durchschnitten. Zudem verlief die Bauzonengrenze teilweise direkt am Gebäuderand. Mit der Einzonung wird die Bauzonengrenze zweckmässig auf den Gewässerraum, der mit BDV Nr. 0680 vom 6. Dezember 2018 festgelegt wurde, abgestimmt. Da die betroffenen Grundstücke grossmehrheitlich bereits überbaut sind, erhöhen sich die Nutzungsmöglichkeiten nur in sehr geringem Mass.

C. Ergebnis

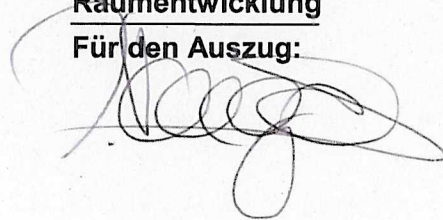
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Der Genehmigungsentscheid ist von der Gemeinde Turbenthal zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgten Einzonung Chälhof, welche die Gemeindeversammlung Turbenthal mit Beschluss vom 3. Februar 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen;
 - 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 in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Florahof 5a, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 30. APR. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Genehmigung

Zonenplan Chälhof

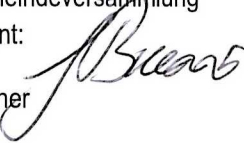
1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Februar 2014

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Georg Brunner



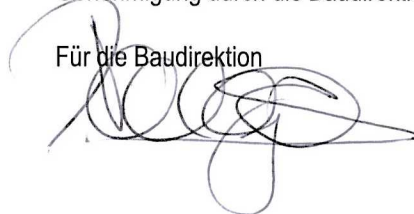
Der Schreiber:

Jürg Schenkel



Genehmigung durch die Baudirektion am **30. April 2019**

Für die Baudirektion



BDV-Nr. 0094/19

Genehmigung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Zonenplan Chälhof

1:5000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Februar 2014

Für die Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Georg Brunner

Der Schreiber:






Jürg Schenkel

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Festlegungen

	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	Gewerbezone	III
	Reservezone	-

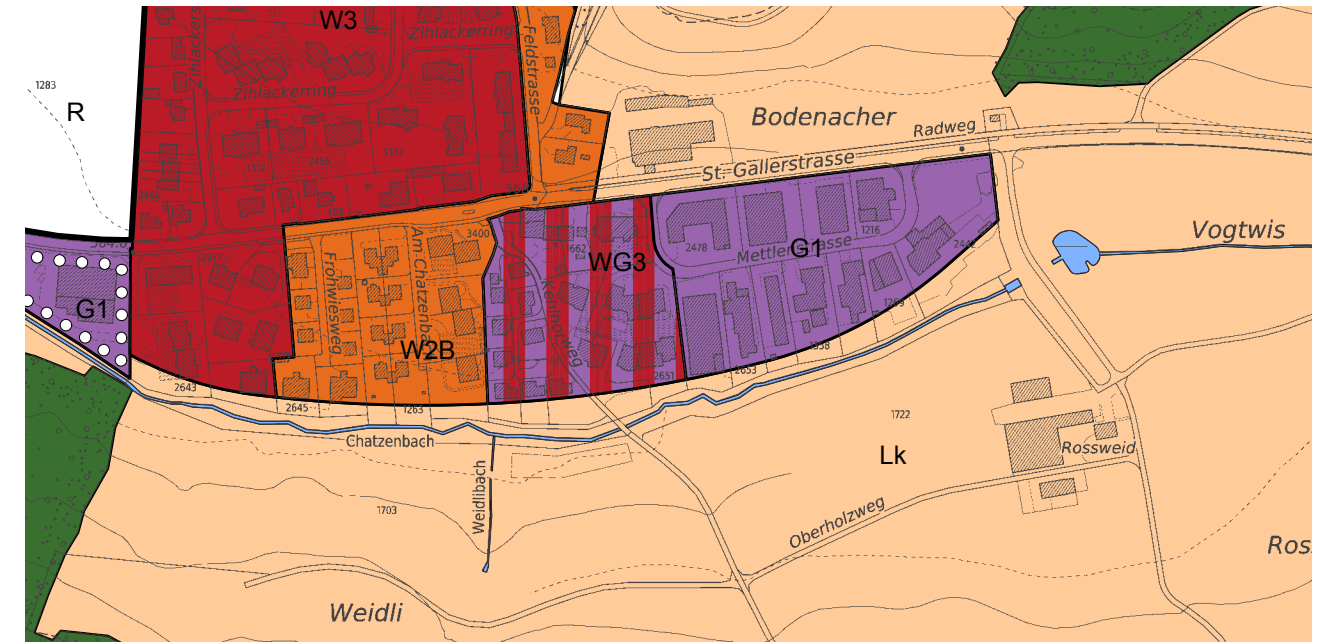
Informationsinhalte

	Gestaltungspläne
	beantragte Festlegungen
	Kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer

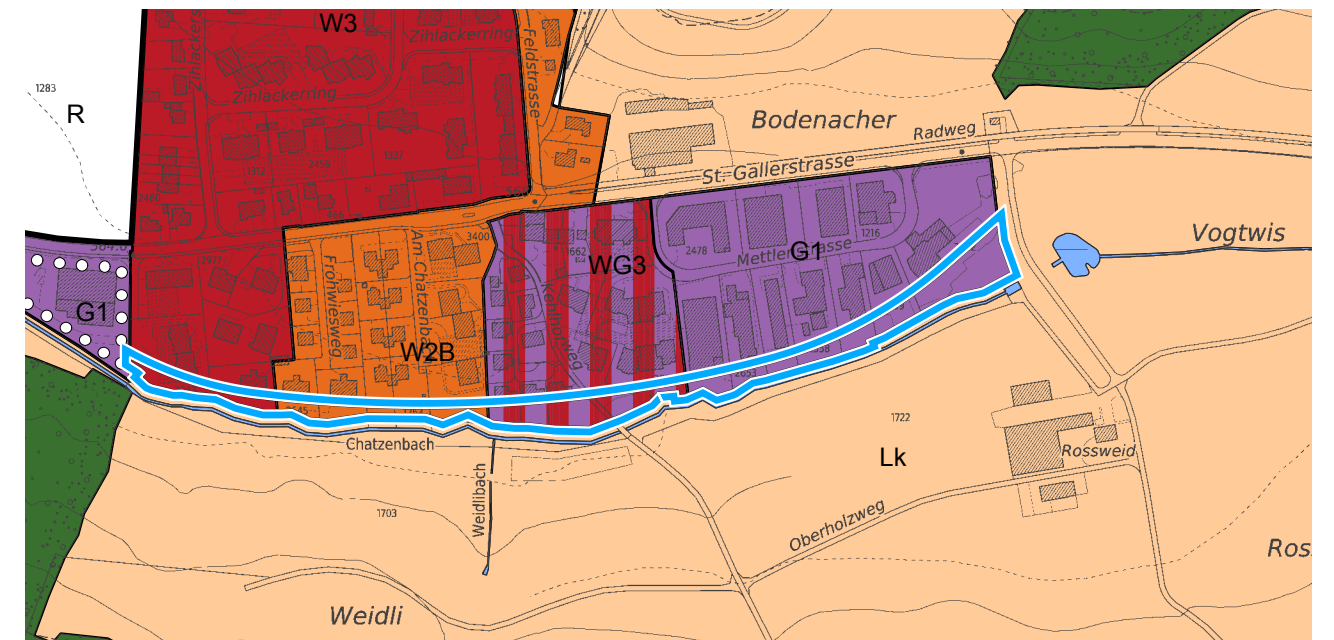
Empfindlichkeitsstufe (ES)

II
II
III
III
-

Rechtskräftiger Zonenplan

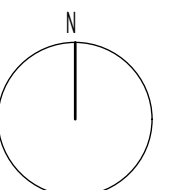
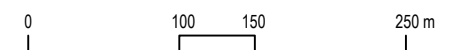


Revidierter Zonenplan



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Grundlagedaten
 Übersichtsplan: GIS, Kanton Zürich vom 21.2.2018
 Nutzungsplanung: GIS, Kanton Zürich vom 12.2.2014





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 28.06.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-000000333

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Turbenthal, Tösstalstrasse 56, 8488 Turbenthal

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung „Chälhof“, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8488 Turbenthal

Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Turbenthal an der Gemeindeversammlung vom 3. Februar 2014 genehmigt. Als Bestandteil davon wurde die Einzonung „Chälhof“ von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0094/19 am 30. April 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. Juni 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Einzonung „Chälhof“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0094/19

Beschluss-/Verfügungsdatum: 30.04.2019