



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: KS ARE 23-0051

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

Ingesa AG	
An	cab
Vis	lub
E 27. März 2023	
Kopie an:	

Nr. 0051 / 23

vom 22. März 2023

1/5

Privater Gestaltungsplan «Rebweg» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Elsau**

Lage Rain, Elsau, Kat.-Nrn. 2286, 3274 sowie 4428

- Massgebende - Situationsplan und Schnitte Mst. 1:300 vom 12. Dezember 2022
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. August 2022
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 2. August 2022
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 12. Dezember 2022

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Rebweg» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach gestalterischen Grundsätzen einheitliche sowie qualitätsvolle Überbauung des Gebietes Rain, unter Achtung einer naturnahen Umgebungsgestaltung sowie der Sicherstellung von Erschliessung und gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, geschaffen werden. Dem privaten Gestaltungsplan liegen ein Bebauungskonzept von Dahinden Heim Partner Architekten sowie ein Erschliessungskonzept zugrunde.
- Zustimmung Die Gemeindeversammlung Elsau stimmte mit Beschluss vom 16. Juni 2022 dem privaten Gestaltungsplan «Rebweg» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 2. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. August 2022 beantragt die Gemeinde Elsau die Genehmigung der Vorlage.
- Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 22. November 2022 wurde die Gemeinde Elsau angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Geltungsbereich umfasst die gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Wohnzone W1 zugewiesenen Grundstücke Kat.-Nrn. 2286, 3274 sowie 4428 bzw. Teilflächen hiervon. Das Wohngebäude Im Schrändler 32 mit Umschwung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4428 wird vom Geltungsbereich ausgenommen. Das bestehende Stallgebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3274 (Vers.-Nr. 1249) darf unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche und Höhenprofil umgebaut, zurückgebaut oder gemäss den Bestimmungen ersetzt werden.

Die Erschliessung erfolgt ab der Pestalozzistrasse mittels einer «Wohnstrasse». Diese gliedert das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich. Die nördlich gelegenen Baubereiche A1 bis A3 bieten die Möglichkeit zur Erstellung winkelförmiger Einfamilienhäuser. Südlich hiervon werden insgesamt acht Baubereiche B1 bis B6 und C1 und C2 ausgebildet, in denen Doppeleinfamilienhäuser angeordnet werden können. Der Gestaltungsplan legt die maximal anrechenbare Geschossfläche der Erdgeschosse je bezeichnetem Baubereich (Baubereiche A = Niveau 1; Baubereiche B und C = Niveau 0) abschliessend fest. In den übrigen Geschossen definiert sich das bauliche Ausmass aufgrund der jeweiligen Abgrenzungen der Baubereiche. Um die Beeinträchtigung rückwärtig angeordneter Liegenschaften in Bezug auf eine «freie Aussicht» möglichst gering zu halten, wurden der Setzung der Bauten in den Verlauf des gewachsenen Bodens grosse Bedeutung beigemessen. Mit Ausnahme der am östlichsten gelegenen Baubereiche C1 und C2, bei welchen auch ein Attikageschoss ausgebildet werden kann, tritt die Überbebauung maximal zweigeschossig in Erscheinung.

Durch die Anordnung der Baubereiche kann der im Südostteil des Areals gelegene Erholungsraum (Umgebungsbereich U2) mit Ausnahme von besonderen Gebäuden weitgehend baulich freigehalten werden. Dieser wie auch die privaten Vorgärten (Umgebungsbereich U1) sind mit unterschiedlichen Grünelementen sowie einheimischen Pflanzen auszugestalten. Dabei ist die Bewirtschaftung der Umgebung im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den künftigen Eigentümern auszumachen.

Ergebnis der
Genehmigungsprü-
fung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 15. Januar 2020 und 28. September 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von der privaten «Wohnstrasse» auf die Staatsstrasse eine Genehmigung des Amts für Verkehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bedingt. Es wird darauf hingewiesen, dass die diesbezüglichen Zuständigkeiten vom Amt für Verkehr (seit 1. Januar 2021 Amt für Mobilität [Volkswirtschaftsdirektion]) zum Tiefbauamt (Baudirektion) gewechselt haben.

Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde gefordert, die Vorschriften zur «Parkierung der Bewohner» (Art. 15 Abs. 4 GPV) mit einem Absatz zu den im Situationsplan bezeichneten «Veloabstellplätzen» zu ergänzen. Dem diesbezüglichen Antrag wurde mit Art. 15 Abs. 4 GPV insofern gefolgt, als dass die im Situationsplan bezeichneten Veloabstellplätze zu erstellen sind. Mit der getroffenen Festlegung gehen indes keine Angaben zur Anzahl bereitzustellender Veloabstellplätze einher. Die BZO legt in Art. 73 Abs. 2 Ausrüstungen einzig für Mehrfamilienhäuser fest, dass unter anderem hinsichtlich Velos die normgemässen Richtwerte zur Anwendung gelangen. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Werte auch in Bezug auf Art. 15 Abs. 4 GPV eingefordert werden.



Ebenso wurde gefordert, den Standort für die Sammelstelle Abfall im Situationsplan zu verorten. Beim nun verzeichneten Standort der Abfallsammelstelle ist die Anfahrt zum Leeren der Container nicht erkennbar. Die Bedienung der Container hat von der internen Erschliessungsstrasse zu erfolgen. Die Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Strasse und den Gehweg sind einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass Bauten an und in der Pestalozzistrasse frühzeitig mit dem Tiefbauamt (Baudirektion) zu koordinieren sind. Unter anderem ist vorgesehen, das Trottoir auf der Westseite der Pestalozzistrasse von der Einmündung Im Rain bis zur Zufahrt des Gestaltungsplangebiets Rebweg zu verlängern (Studie «Fussgängerführung entlang Pestalozzistrasse» des Amts für Verkehr Kanton Zürich). Zuständig ist das Strasseninspektorat (Strassenregion III).

Die Genehmigungsprüfung hat zudem gezeigt, dass die Vorschriften zur Energiethematik in Art. 18 GPV nicht den Anforderungen des Energiegesetzes (EnerG) entsprechen. Im Gestaltungsplan wird festgelegt, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken sind (vgl. Art. 18 Abs. 2 GPV). Dies ist eine unzulässige Abschwächung des am 1. September 2022 in Kraft getretenen geänderten Energiegesetzes, wonach der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden muss (§ 11 Abs. 1 EnerG). Festlegungen in Gestaltungsplänen, die im Widerspruch zu neuem und höherrangigem Recht stehen, sind unzulässig. Die Bestimmungen im Energiegesetz stellen übergeordnetes Recht dar. Auch wenn der private Gestaltungsplan «Rebweg» vor dem Inkrafttreten des Energiegesetzes festgesetzt wurde, muss die Rechtmässigkeit zum Zeitpunkt der Genehmigung gegeben sein. Art. 18 GPV kann daher nicht genehmigt werden. Durch die Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, hinsichtlich Energieversorgung sind die Bestimmungen des Energiegesetzes massgebend.

Im Rahmen der Anhörung teilte der Gemeinderat Elsau mit, dass die Argumentation nachvollziehbar ist und die nicht genehmigungsfähige Festlegung zur Energiethematik aus den Gestaltungsplanvorschriften gestrichen werden könne.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf nachstehende Gestaltungsplanvorschrift genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 18 GPV

Durch die Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur
Ergreifung von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Elsau nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde Elsau zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitaufwendiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 18 GPV, ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Gestaltungsplans nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Elsau zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, die Gestaltungsplanvorschriften im Sinne der Erwägungen anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

Die Baudirektion verfügt:

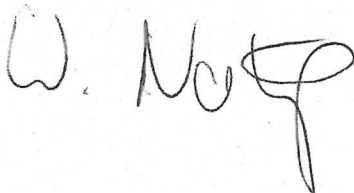
- I. Der private Gestaltungsplan «Rebweg», welchem die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 16. Juni 2022 zugestimmt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird Art. 18 «Energie» der Gestaltungsplanvorschriften.
- III. Gestützt auf § 2 lit. C und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'840.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, EN	Fr. 132.40	105 326 / 83100.41.382

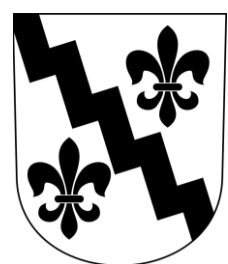
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 199.80	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 133.20	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 3'305.40	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - Art. 18 der Gestaltungsplanvorschriften zu streichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
- Gemeinde Elsau (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Therese und Bruno Schalch, Im Schründler 32, 68352 Elsau (Rechnungsadressaten)

Im Auftrag der Baudirektion



VERSENDET AM 22. MRZ. 2023



Gemeinde Elsau
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Rebweg
Situationsplan und Schnitte 1:300

Aufgestellt von den Grundeigentümern am: 05. Mai 2022

Kat.Nr. 3274, 2286
Peter-Matzinger, Berta, Erben
vertreten durch Schalch-Peter, Therese

Kat.Nr. 4428
Schalch-Peter, Bruno und Therese

Von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2022 zugestimmt.

Namens der politischen Gemeinde Elsau

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

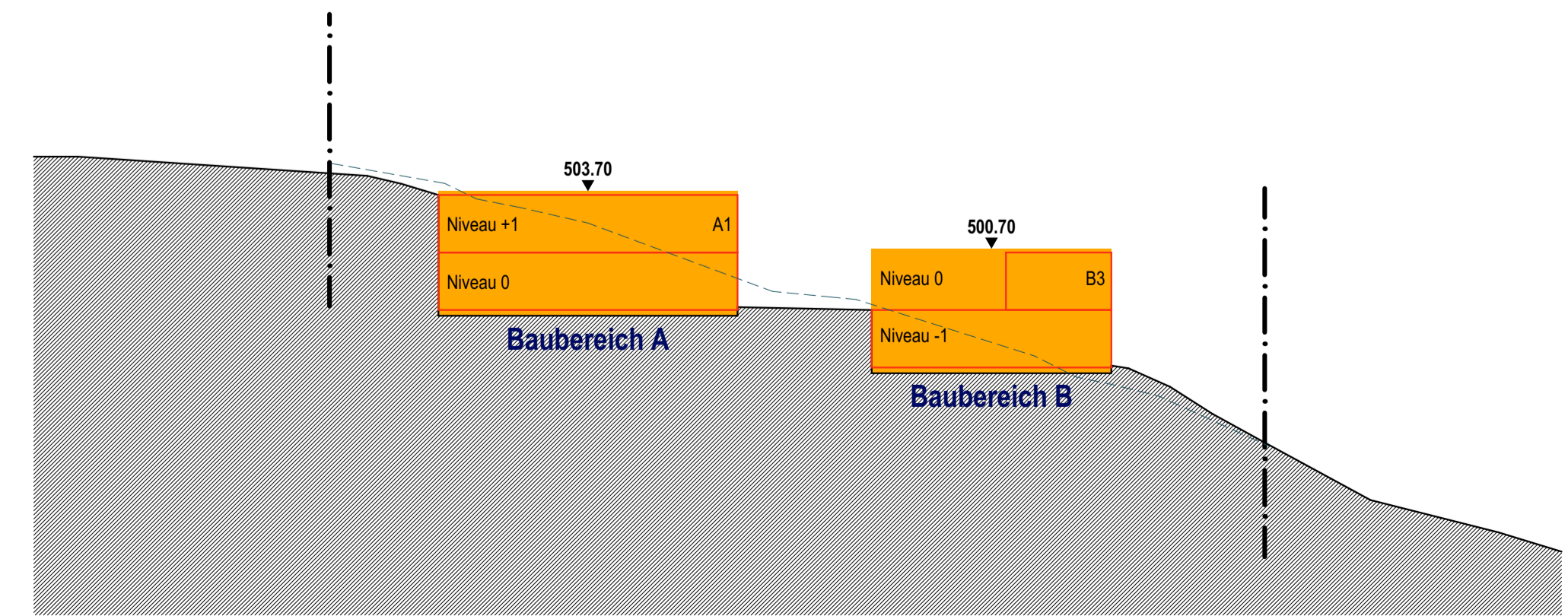
Für die Baudirektion

	INGESA AG INGENIEURE, FORMEN, LEBENSRAUM. Florahof Sa 8353 Elgg 052 364 23 23 elgg@ingesa.ch		DAHINDEN HEIM PARTNER ARCHITECTEN
	Dahinden Heim Partner Architekten AG St. Gallenstrasse 45 8400 Winterthur		
Druckdatum: 12.12.2022			

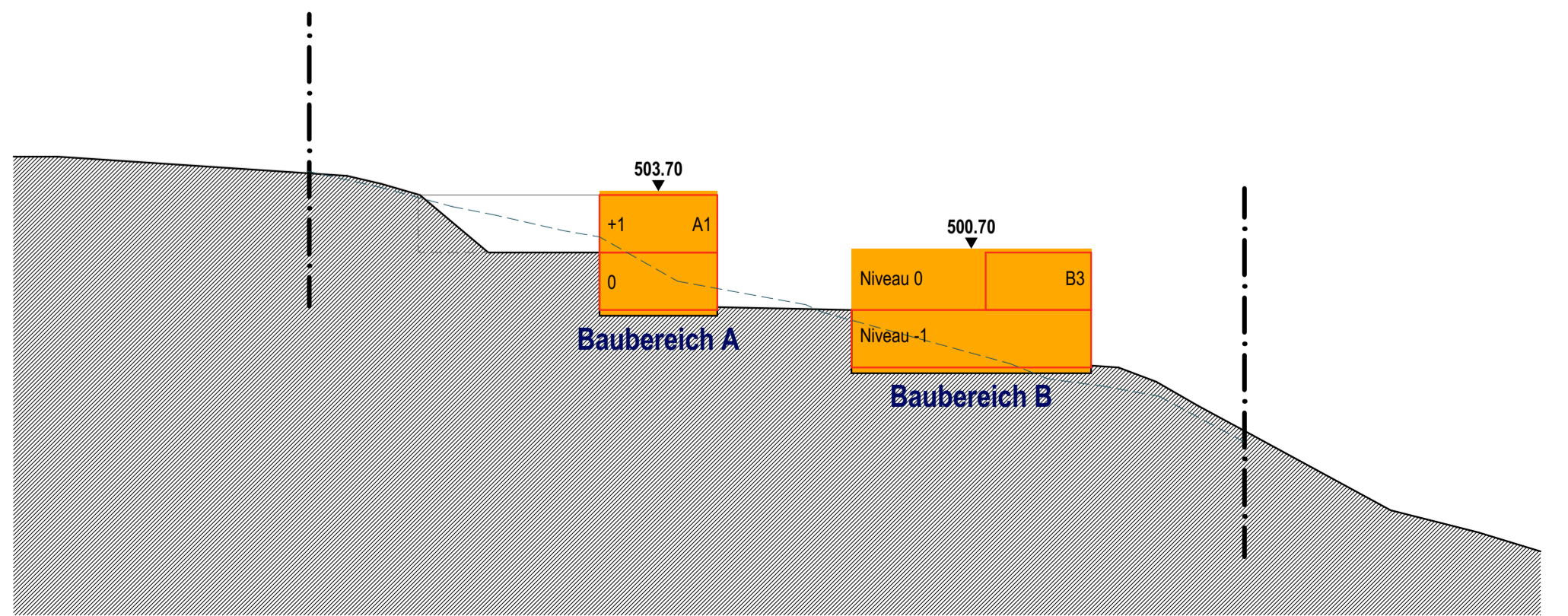
- | | |
|--|-------------------------------|
| Festsetzung: | Information: |
| Perimeter Gestaltungsplan (7480m²) | Strassenabstandslinie |
| Baubereiche | projektierter Strassenverlauf |
| Baubereich Attika | Parzellengrenze (schematisch) |
| A1 Bezeichnung Baubereiche | Richtprojekt |
| m² max. anrechenbare Geschosfläche EG | Höhenlinien bestehend |
| Mantellinien | Schnittebenen |
| Best. Gebäude Vers.-Nr. 1249 | Grenzabstandslinie |
| 501.00 zulässige Gebäudehöhe (m ü.M.) | Terrain Gewachsen |
| Bereich Wohnstrasse | Vermassung Baubereiche |
| Bebauungszone | Best. Weg |
| Erschliessungsbereich | |
| Bereich Besucherparkplätze | |
| Zufahrt gedeckte Parkplätze Besucher | |
| Velostellplätze | |
| Abfallsammelstelle | |
| Umgebungsbereich U1 | |
| Umgebungsbereich U2 | |
| Hochstamm - Baum (schematisch) | |
| Hochstamm - Baum bestehend (schematisch) | |



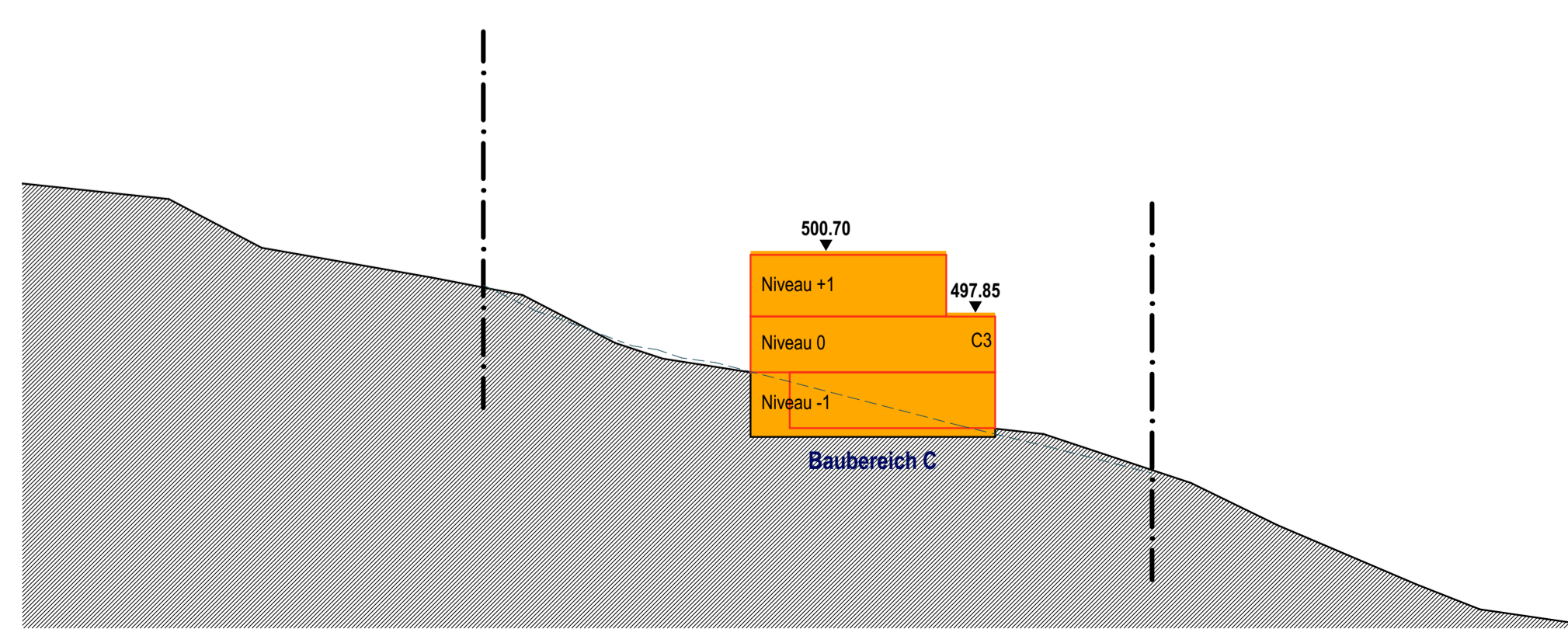
Situationsplan 1/300



Schnitt 1-1 1/300



Schnitt 2-2 1/300



Schnitt 3-3 1/300



Gemeinde Elsau

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Rebweg

Vorschriften

Aufgestellt von den Grundeigentümern am: 05. Mai 2022

Kat.Nr. 3274, 2286
Peter-Matzinger, Berta, Erben
vertreten durch Schalch-Peter, Therese

Kat.Nr. 4428
Schalch-Peter, Bruno und Therese

.....

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2022 zugestimmt.

Namens der politischen Gemeinde Elsau

Der Präsident

Der Schreiber

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion

**Art. 18 "Energie" der
Gestaltungsplanvorschriften von der
Genehmigung ausgenommen
gemäss Dispositiv II der
Genehmigungsverfügung Nr. 0051/23
vom 22.03.2023**

.....

 <p>INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Florahof 5a 8353 Elgg 052 364 23 23 elgg@ingesa.ch</p>	<p>DAHINDEN HEIM PARTNER ARCHITEKTEN</p> 	<p>Dahinden Heim Partner Architekten AG St. Gallerstrasse 45 8400 Winterthur</p>
<p>Druckdatum: 02.08.2022</p>		

Inhaltsverzeichnis

I. Erlass	1
II. Einleitende Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	1
Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt	1
Art. 3 Bestandteile	1
Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum kantonalen Recht	1
III. Bebauung	2
Art. 5 Bestehendes Gebäude Vers.Nr. 1249	2
Art. 6 Bauten	2
Art. 7 Mantellinien	2
Art. 8 Vorbauten von Hauptgebäuden	2
Art. 9 Nebengebäude	2
Art. 10 Volumen und Geschossflächen	2
Art. 11 Abstände und Gebäudemasse	3
Art. 12 Dachgestaltung	3
Art. 13 Gestaltung	3
IV. Erschliessung und Parkierung	3
Art. 14 Wohnstrasse	3
Art. 15 Parkierung für Bewohner	3
Art. 16 Besucherparkplätze	4
Art. 17 Sammelstelle Abfall	4
V. Energieversorgung	4
Art. 18 Energie	4
VI. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	4
Art. 19 Terrainveränderungen	4
Art. 20 Umgebungsbereich und Bepflanzung	4
VII. Lärm	4
Art. 21 Einhaltung der Planungswerte	4
VIII. Schlussbestimmungen	4
Art. 22 Realisierung	4
Art. 23 Geringfügige Änderungen	5
Art. 24 Inkrafttreten	5

I. Erlass

Die Gemeinde Elsau hat, gestützt auf §86 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), für das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, den privaten Gestaltungsplan Rebweg an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 festgesetzt.

II. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan Rebweg soll für eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung des Planungsperimeters sorgen. Er bezweckt zudem eine besonders gute Einordnung von Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung von Elsau.

² Durch den Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Realisierung einer, im Sinne von § 71 PBG, besonders gut gestalteten Wohnüberbauung
- Die Ermöglichung einer, an die Gegebenheiten angepassten, einheitlich geregelten Bauweise, welche auch bei einer etappierten Bauweise gewährleistet bleibt.
- Eine naturnahe Umgebungsgestaltung.
- Die Realisierung gemeinschaftlicher Erschliessungsanlagen.

Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Der Gestaltungsplan gilt für das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Bauweise: die Lage, die Grösse (Gebäudeprofile) und die Gestaltung der Bauten.
- die Erschliessung: die Zufahrten und die Parkierung sowie gemeinsam genutzte Flächen.
- die energetischen Massnahmen.
- die Umgebungsgestaltung.

³ Inhalte, welche bloss Informationscharakter haben sind als solche gekennzeichnet.

Art. 3 Bestandteile

Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind diese Vorschriften, sowie der Situationsplan mit Schnitten im Massstab 1:300 mit sämtlichen als festgesetzt bezeichneten Inhalten: Baubereiche, Mantellinien, Ausnützung und Gebäudeprofile.

Art. 4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum kantonalen Recht

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung vom 10.07.2018, die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis am 28.2.2017 sowie übergeordnetes Recht.

III. Bebauung

Art. 5 Bestehendes Gebäude Vers.Nr. 1249

Das bestehende Stallgebäude darf abgebrochen und durch einen Neubau nach Art. 6 dieser Vorschriften ersetzt werden, oder unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche und Höhenprofil umgebaut werden. Umbauten mit einer Vergrößerung des bestehenden Volumens und Anbauten können gestattet werden, wenn sie den Vorschriften der Grundmasse der Wohnzone W1 gemäss Art. 50 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau entsprechen.

Art. 6 Bauten

¹ Neue Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A1, A2 und A3, B1 bis B6 sowie C1 und C2 erstellt werden. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftsanlagen und Ausstattungen, sowie Spiel- und Freizeitanlagen.

² Je Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Die Hauptbauten der verschiedenen Baubereiche sind in Ihrer Bauweise aufeinander abgestimmt und differenziert zu gestalten.

Art. 7 Mantellinien

¹ Hauptgebäude müssen auf die im Situationsplan festgelegten Mantellinien gebaut werden, damit der Verlauf der Fassadenfluchten gewährleistet bleibt.

² Einzelne Vorsprünge gemäss Art. 8 dieser Vorschriften dürfen die Mantellinie durchstossen.

Art. 8 Vorbauten von Hauptgebäuden

Einzelne Vorsprünge wie Vordächer und dergleichen, ausgenommen Balkone, dürfen die Baubereiche und Mantellinien um höchstens 0.2 m überragen.

Art. 9 Nebengebäude

¹ Im als Umgebungsbereich "U1" ausgewiesenen Teil des Situationsplans sind nur kleinere eingeschossige Nebengebäude Gartenhäuschen, Spielanlagen und dergleichen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gemäss § 18 Abs. 1 der besonderen Bauverordnung II (BBV II) zulässig.

² Im Umgebungsbereich "U2" sind besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

³ Des Weiteren gelten für Bauten und Anlagen die Bestimmungen bezüglich der Baulinien gemäss § 96 ff des PBG.

Art. 10 Volumen und Geschossflächen

¹ Die im Situationsplan definierten maximalen Gebäudehöhen (m ü. M.) und die Baubereiche sind für die Bebauungsmöglichkeiten massgebend.

² Die im Situationsplan bezeichneten Angaben zur maximal anrechenbaren Geschossfläche [m²] im Erdgeschoss gelten für die Baubereiche A1, A2 und A3 im Niveau 1 (EG) und für die Baubereiche B1 bis B6 sowie C1 und C2 im Niveau 0 (EG).

³ In den Geschossen, wo keine maximal anrechenbare Geschossfläche festgelegt wurde, gelten die entsprechenden Baubereiche als beschränkend.

⁴ In den Baubereichen C1 und C2 ist der Baubereich Attika für die Erstellung des Attikageschosses massgebend.

⁵ Aufbauten sind auch ausserhalb des Baubereiches Attika auf einem Drittel der Fassadenlänge im Sinne von § 292 PBG möglich.

Art. 11 Abstände und Gebäudemasse

¹ In den Baubereichen von Baufeld A darf die Überbauung unbeachtlich der Gebäudelänge, geschlossen in Erscheinung treten.

² Für die Bestimmung des Abstands zur Staatsstrasse ist die rechtskräftige Baulinie VD Nr. 5149/2105 massgebend. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Baulinienbereich hat sich nach den Bestimmungen des PBG zu richten.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

³ Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen dürfen die Dachfläche um maximal 0.5 m überragen.

Art. 13 Gestaltung

¹ Bezüglich der Anforderungen an die Bauten und Anlagen, sowie deren Umschwung, gelten sinngemäss die Bestimmungen von § 71 PBG.

² Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Ausstattungen, Materialien und Farben, sowie bei Aussenrenovierungen.

³ Hauptbauten und Nebengebäude sind in Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.

IV. Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Wohnstrasse

¹ Das Areal wird über die Pestalozzistrasse mit einer privaten Wohnstrasse erschlossen.

² Es ist eine sicherheitstechnisch und gestalterisch gute Lösung, betreffend der Ein- und Ausfahrt, Besucherparkplätze, sowie die Fussgängerführung (Pestalozzistrasse), umzusetzen.

³ Die Ausfahrt auf das übergeordnete Strassennetz ist gemäss den Anforderungen des Typs B der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) auszuführen.

⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Wohnstrasse ist aufgeteilt in einen Erschliessungsbereich und eine Begegnungszone.

⁵ Die Begegnungszone dient der Bewohnerschaft als Spiel- und Aufenthaltsgelegenheit. Sie ist gegenüber dem Erschliessungsbereich klar erkennbar zu trennen.

⁶ Die Begegnungszone ist für den Aufenthalt von Kindern zweckmässig und gefahrlos zu gestalten.

⁷ Die Wohnstrasse ist so zu planen, dass diese jederzeit als Notzufahrt von Lösch- und Rettungsfahrzeugen benutzt werden kann. Es ist eine Kehrmöglichkeit notwendig.

Art. 15 Parkierung für Bewohner

¹ Es ist für jede Wohneinheit in den Baubereichen A, B und C mindestens ein gedeckter Fahrzeugabstellplatz zu erstellen.

² Die Abstellplätze sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche A und C zu erstellen. Es sind keine Fahrzeugabstellplätze in den Baubereichen B zulässig.

³ Die Abstellplätze für die Baubereiche B sind innerhalb der Baubereiche A zu erstellen.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Veloabstellplätze sind zu erstellen.

Art. 16 Besucherparkplätze

¹ Auf der als Bereich Besucherparkplätze bezeichneten Fläche sind die Besucherparkplätze für die Wohnhäuser der Baubereiche A und B zu erstellen. Die Tiefgarage für die Besucherparkplätze hat einen Abstand von mind. 5 m zur Strassengrenze aufzuweisen und die fertige Decke der Garage muss mind. 1 m unter dem Strassenniveau zu liegen kommen.

² Innerhalb des Baubereiches C muss mindestens ein Besucherabstellplatz erstellt werden. Im Falle von Einfamilienhaus-Einheiten können die Vorplätze als Besucherabstellplätze angerechnet werden.

Art. 17 Sammelstelle Abfall

Eine Abfallsammelstelle ist, am im Situationsplan bezeichneten Ort, so zu gestalten, dass die Container für die Entleerung gut erreichbar sind.

V. Energieversorgung

Art. 18 Energie

¹ Wohnbauten haben erhöhten Anforderungen betreffend Energieverbrauch zu entsprechen.

² Bauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind.

Art. 18 "Energie" der Gestaltungsplanvorschriften von der Genehmigung ausgenommen gemäss Dispositiv II der Genehmigungsverfügung Nr. 0051/23 vom 22.03.2023

VI. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Art. 19 Terrainveränderungen

Es können Terrainveränderungen genehmigt werden, welche über die Bestimmungen der Bauordnung Art. 52 hinausgehen, sofern dies im Sinne der Umsetzung des Richtprojekts ist.

Art. 20 Umgebungsbereich und Bepflanzung

¹ Die als Umgebungsbereiche "U1 und U2" bezeichneten Flächen dienen als Erholungsflächen oder zählen zu den privaten Vorgärten der Wohnungen.

² In den Umgebungsbereichen sind verschiedene Grünelemente aus einheimischen Pflanzen zu erstellen.

³ Standorte für hochstämmige Bäume sind gemäss Situationsplan zu realisieren und langfristig zu erhalten.

⁴ Für die Bewirtschaftung der Umgebung ist eine privatrechtliche Regelung zwischen den künftigen Eigentümern auszuarbeiten.

VII. Lärm

Art. 21 Einhaltung der Planungswerte

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass jeder lärmempfindliche Wohnraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei welchem die Immissionspegel die Werte von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschreiten.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 22 Realisierung

¹ Baubereich C kann unabhängig von den Baubereichen A und B realisiert werden. Eine Etappierung der verschiedenen Baubereichen ist grundsätzlich möglich.

² Bei einer unabhängigen Realisierung sind die erforderlichen Teile der Erschliessung, Besucherparkplätze und Abfallsammelstelle zu erstellen.

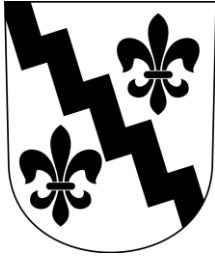
³ Die Ausfahrt der Wohnstrasse in die Staatsstrasse ist entsprechend den Anforderungen von Typ B aus der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) bereits beim ersten Bauvorhaben zu erstellen.

Art. 23 Geringfügige Änderungen

Das Richtprojekt von der Dahinden Heim Partner Architekten AG, Winterthur ist für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes richtungsweisend. Der Gemeinderat kann vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans Abweichungen vom Richtprojekt zulassen, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 24 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Gemeinde Elsau

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Rebweg

Bericht nach Art. 47 RPV



INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN.
LEBENSRAUM.
Florahof 5a | 8353 Elgg
052 364 23 23 | elgg@ingesa.ch

DAHINDEN
HEIM
PARTNER
ARCHITEKTEN



Dahinden Heim Partner Architekten AG
St. Gallerstrasse 45
8400 Winterthur

Druckdatum: 02.08.2022

Inhalt

1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	3
2	Ausgangslage	3
2.1	Anlass und Zielsetzung	3
2.2	Privates Gestaltungsplanverfahren	3
2.3	Gestaltungsplanperimeter	3
2.3.1	Grundstückmutationen	4
2.4	Bestehende Rechtsgrundlagen	5
2.4.1	Kantonaler und regionaler Richtplan	5
2.4.2	Kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan Verkehr	5
2.4.3	Nutzungsplanung	7
2.4.4	Vergleich der Bauordnung mit dem Gestaltungsplan	8
3	Erschliessungs- und Bebauungskonzept	10
3.1	Erschliessung	11
3.2	Bebauung	11
4	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	13
4.1	Situationsplan und Gebäudeprofile	14
4.2	Gestaltungsplanvorschriften	17
4.2.1	Einleitende Bestimmungen	17
4.2.2	Bebauungsbestimmungen	17
4.2.3	Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen	17
4.2.4	Energieversorgungsbestimmungen	18
4.2.5	Umgebungsgestaltung	18
4.2.6	Schlussbestimmungen	18
5	Auswirkungen des privaten Gestaltungsplans	18
5.1	Siedlung	18
5.2	Verkehr und Parkierung	18
5.3	Landschaft	19
5.4	Strassenlärm	19
5.5	Wasserversorgung	19
5.6	Erschliessung	20
5.6.1	Siedlungsentwässerung	20
5.6.2	Zufahrt	20
5.7	Altlasten und Boden	22
6	Verfahrensablauf und Mitwirkung	22
7	Schlusserwägungen	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Situationsplan und Luftbild im Bereich des Gestaltungsplanes Rebweg	4
Abb. 2	Ausschnitt kantonaler Richtplan Elsau	5
Abb. 3	Ausschnitt regionaler Richtplan Elsau	5
Abb. 4	Ausschnitt kantonaler Richtplan Verkehr, Elsau	6
Abb. 5	Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr, Elsau	6
Abb. 6	Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr Elsau	7
Abb. 7	Ausschnitt Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans, Wohnzone W1, Gemeinde Elsau	8
Abb. 8	Visualisierung Bebauung Rebweg	10
Abb. 9	Bebauungskonzept Rebweg, Niveau -1 (Baubereiche B und C)	12
Abb. 10	Bebauungskonzept Rebweg, Niveau 0 (Baubereiche A, B und C)	12
Abb. 11	Bebauungskonzept Rebweg, Niveau 1 (Baubereiche A und C, Dachaufsicht Baubereich B)	13
Abb. 12	Bebauungskonzept Rebweg, Dachaufsicht	13
Abb. 13	Gestaltungsplan mit Legende	15
Abb. 14:	Schnitte Höhenkoten	16
Abb. 15	Vorprojekt Erschliessung (Strasse und Liegenschaftsentwässerung)	21
Abb. 16	Vorprojekt Längenprofil (überhöht)	21
Abb. 17	Ablauf Mitwirkungsverfahren	22

1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen.

Dieser Bericht hat keine Rechtsverbindlichkeit, sondern informiert über die Festlegungen (Vorschriften und Situationsplan mit Schnitten) und Hintergründe des Gestaltungsplans Rebweg.

2 Ausgangslage

2.1 Anlass und Zielsetzung

Es handelt sich bei der Realisierung des privaten Gestaltungsplanes um drei in der Wohnzone W1 / ESII liegenden Parzellen Kat.Nr. 4428, 3274 und 2286 in der Gemeinde Elsau. Es handelt sich beim Gestaltungsplanperimeter um ein Gebiet von rund 7'520 m². Die GrundeigentümerInnen möchten eine Überbauung dieses Gebietes an der Pestalozzistrasse realisieren, welche einerseits besonders gut gestaltet und in die Landschaft eingeordnet ist, andererseits soll der Gestaltungsplan eine Rechtssicherheit bieten und die Zusammenlegung der Parzellen, sowie deren gemeinsame Erschliessung und Überbauung regeln.

Durch den Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Realisierung einer, im Sinne von § 71 PBG, besonders gut gestalteten Wohnüberbauung.
- Die Ermöglichung einer, an die Gegebenheiten angepassten, einheitlich geregelten Bauweise, welche auch bei einer etappierten Bauweise gewährleistet bleibt.
- Eine naturnahe Umgebungsgestaltung.
- Die Realisierung gemeinschaftlicher Erschliessungsanlagen.

2.2 Privates Gestaltungsplanverfahren

Rechtsgrundlage von Gestaltungsplänen bilden die § 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Gestaltungspläne können gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Die Bauordnung der Gemeinde Elsau ist noch nicht harmonisiert worden, es gelten deshalb die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung bis 28.2.2017.

Alle GrundeigentümerInnen der Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters stimmen dem Vorhaben zu. Aufgrund der Hanglage ist die Wahrung der Aussicht ein wichtiges Anliegen für die umliegenden Grundstückseigentümer, mit der Festlegung von Höhenprofilen wird die Aussicht gesichert. Allfällige weitere zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter werden im Rahmen der öffentlichen Auflage behandelt.

Die Gemeindeversammlung hat am 16. Juni 2022 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes Rebweg zugestimmt.

2.3 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die drei Grundstücke Kat.Nr. 4428, 3274 und 2286 bzw. Teilbereiche davon. Grundstück Kat.Nr. 3274 ist bereits teilweise überbaut und mit einem privaten Weg erschlossen. Es handelt sich dabei um ein Stallgebäude (Vers.Nr. 1249), welches für die Realisierung des Gestaltungsplanes abgebrochen werden muss. Entsprechende Bestimmungen regeln den Umgang mit dem bestehenden Gebäude. Ebenfalls muss der bestehende Weg im Rahmen der Erschliessungserstellung verändert oder aufgehoben werden.

Nordöstlich des Grundstücks Kat.Nr. 3274 verläuft ein Gemeindeweg, welcher jedoch durch den Gestaltungsplan nicht tangiert wird.

Im Grundbuch sind keine Eintragungen zu Lasten der innerhalb des Gestaltungsplanes ausgeschiedenen Parzellen vermerkt.

Dem vorliegenden Gestaltungsplan liegt eine Erschliessungsplanung und ein Bebauungskonzept zu Grunde (siehe Kapitel 4 und 5 dieses Berichts).



Abb. 1 Situationsplan und Luftbild im Bereich des Gestaltungsplanes Rebweg

2.3.1 Grundstückmutationen

Damit der Gestaltungsplanperimeter wie gewünscht umgesetzt werden konnte, wurde der westliche Teil des Grundstücks Kat.Nr. 3247 (neu Kat.Nr. 4428) an den Grundeigentümer der Parzelle Kat.Nr. 3245 (neu Kat.Nr. 4427) zugeteilt. Der Gestaltungsplanperimeter beinhaltet die Grundstücke Kat.Nr. 4428, 3274 und 2286.

Grundstück Kat.Nr. 4428 ist mit einem Wohngebäude Vers.Nr. 1117 bebaut. Die Parzellengrenzen werden im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplanes entsprechend angepasst. Durch die Planung entstehen keine neuen unbebauten bzw. nicht erschlossenen Parzellen.

2.4 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.4.1 Kantonaler und regionaler Richtplan

Dem kantonalen und regionalen Richtplan sind keine Besonderheiten für das Gestaltungsplangebiet Rebweg zu entnehmen. Der Gestaltungsplan liegt im Siedlungsgebiet. Für einige Gebiete in der Gemeinde Elsau definiert der regionale Richtplan die vorgesehene bauliche Dichte, das Gestaltungsplangebiet ist von diesen Festlegungen jedoch nicht betroffen. Es ist deshalb eine gemäss Nutzungsplanung mögliche Einwohnerdichte anzustreben.



Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan Elsau



Abb. 3 Ausschnitt regionaler Richtplan Elsau

2.4.2 Kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplan Verkehr

Erschlossen wird die Überbauung Rebweg über die Pestalozzistrasse. Im regionalen Verkehrsrichtplan ist die Pestalozzistrasse als regionale Verbindungsstrasse eingetragen. Es besteht eine rechtskräftige Baulinie (VD Nr. 5149/2015) entlang dieser Strasse, welche durch die Baubereiche nicht tangiert wird. Von der Pestalozzistrasse aus erfolgt die Zufahrt auf die private Wohnstrasse.

Die Zufahrt von der privaten Wohnstrasse auf die Staatsstrasse erfordert der Genehmigung des Amtes für Verkehr im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Vorabklärungen beim Amt für Verkehr ergaben für die Zufahrt keine vordringlichen Einschränkungen. Weiter haben die Abklärungen ergeben, dass bei realisierter Bebauung das Amt für Verkehr die Möglichkeit in Betracht zieht, entlang der Pestalozzistrasse talseits ein Trottoir zu realisieren und eine Geschwindigkeitsbegrenzung innerorts von 50 km/h vorzusehen.

Es sind keine öffentlichen Fusswege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehend oder geplant. Der öffentliche Fussweg, welcher gemäss kommunaler Planung entlang des Gestaltungsplanperimeters verläuft, wird nicht beeinträchtigt. Der kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Elsau stammt aus dem Jahr 1981. Es gibt keine Eintragung eines öffentlichen Fussweges entlang der Pestalozzistrasse im Bereich des Gestaltungsplangebietes. Die Gemeinde hat sich bezüglich der Fussgängererschliessung der Überbauung verschiedene Überlegungen gemacht. Sie kam zum Schluss, dass es keinen zusätzlichen kommunalen Fussweg entlang der Pestalozzistrasse benötigt. Weiter südlich der Pestalozzistrasse existiert eine für die Fussgänger problematische Stelle in einer Kurve. Für die Bewohner der neuen Überbauung Rebweg, welche zum Bahnhof gelangen möchten, ist diese Stelle relevant. Es wurde eine Variante für die Lösung dieser Situation ausgearbeitet, die Erstellung eines zweiten Trottoirs wurde jedoch gegenüber dieser Variante bevorzugt.

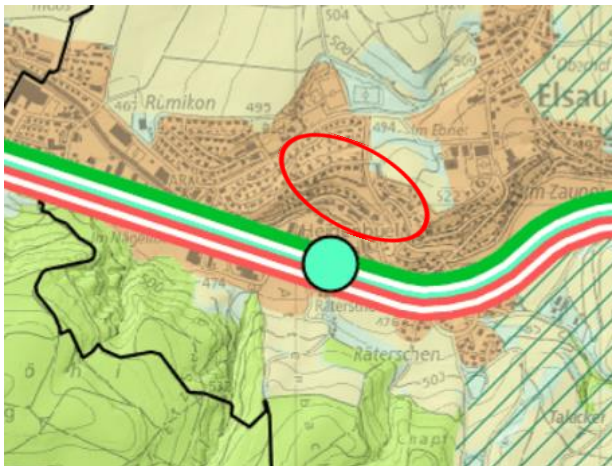


Abb. 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan Verkehr, Elsau

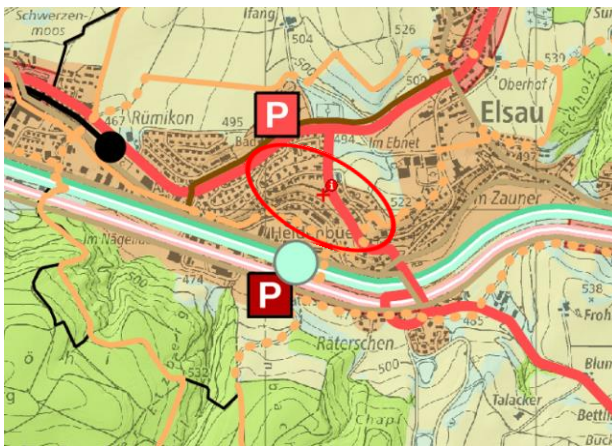


Abb. 5 Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr, Elsau



Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr Elsau

2.4.3 Nutzungsplanung

In der Nutzungsplanung ist für dieses Gebiet eine Bauzone (Wohnzone W1) ausgeschieden und es liegt somit im Interesse der Gemeinde an diesem Standort eine Bebauung zu realisieren.

Die Wohnzone W1 weist darauf hin, dass eine hohe Dichte nicht prioritäres Ziel ist und die Bauhöhe an dieser Hanglage beschränkt werden soll. Im Bericht vom 21. September 2017 zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde das als «Rain» bezeichnete Gebiet als Möglichkeitsgebiet in der Wohnzone eingestuft. Das Gebiet wird zwar als Nutzungsreserve ausgewiesen, jedoch aufgrund der Hanglage als schwierig bebaubar eingestuft und somit wurde an dieser Lage auch kein Verdichtungsziel definiert. Mit der Festlegung des privaten Gestaltungsplans Rebweg wird eine Bebauung dieses Gebiets ermöglicht, welche den Entwicklungszielen der Gemeinde Elsau entspricht.

Ausserdem ist für dieses Gebiet gemäss regionalem Richtplan keine besondere Verdichtung vorgesehen. Der Gestaltungsplan entspricht diesbezüglich der Bau- und Zonenordnung sowie den übergeordneten Planungen.

Die Vorschriften des privaten Gestaltungsplanes regeln folgende Punkte:

- die Bauweise und Baudimensionen: Lage, Grösse, Höhe und die Gestaltung der Bauten
- die Erschliessung: die Zufahrten und die Parkierung sowie gemeinsam genutzte Flächen
- energetische Massnahmen
- die Umgebungsgestaltung

2.4.4 Vergleich der Bauordnung mit dem Gestaltungsplan

Im folgenden Kapitel werden die geplanten Festlegungen des Gestaltungsplans mit einer Regelbebauung verglichen.

In der Wohnzone W1 sind folgende Grundmasse erlaubt bzw. Abstände erforderlich:

Art. 50 Grundmasse

Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2A	W2B	W3
a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55
- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5	
- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10
b) Geschosse				
Untergeschosse	1	1	1	1
Vollgeschosse	1	2	2	3
Dachgeschosse	1	1	2	2
c) Grenzabstände				
kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5
grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4

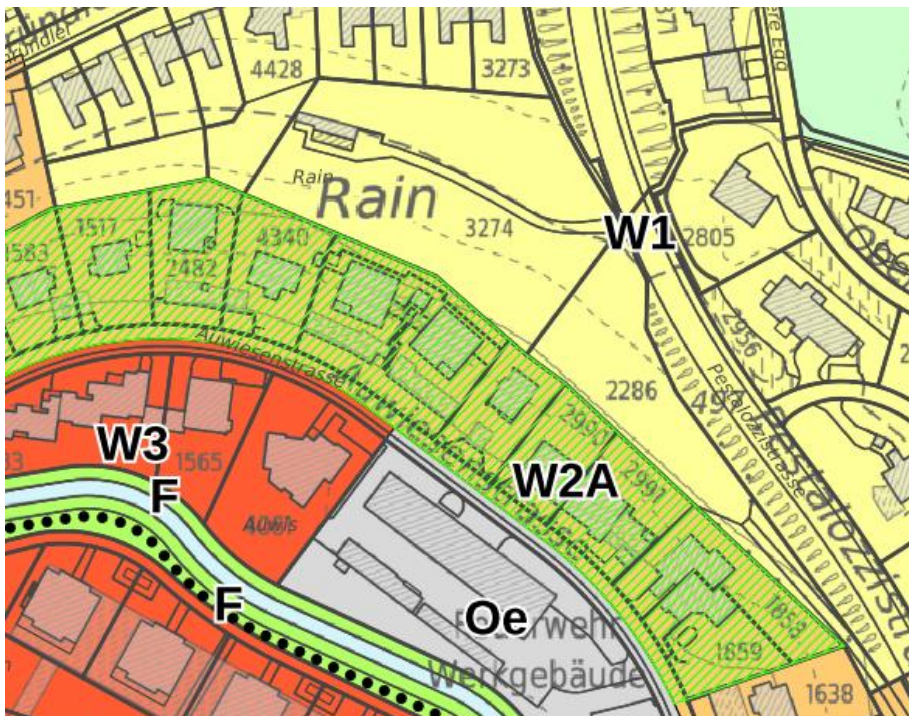


Abb. 7 Ausschnitt Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans, Wohnzone W1, Gemeinde Elsau

Zum Gestaltungsplanperimeter gehören die Grundstücke Kat.Nr. 4428, 3274 und 2286. Ein Teil des Grundstücks 2286 wird aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeit als Umgebungsbereich ausgewiesen. Die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücke liegen in der Wohnzone W1. Gemäss Art. 50 der Bauordnung beträgt die zulässige Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W1 20%. Es sind ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig. Gemäss § 259 des PBG (in der Fassung bis 28.2.2017) entspricht die massgebliche Grundfläche für die Berechnung der zulässigen Ausnutzung 7'520

m². Somit beträgt die maximal zulässige Geschossfläche 1'504 m², welche im Vollgeschoss ausgenutzt werden kann. Ausserdem wären zusätzlich 1'504 m² nicht anrechenbare Geschossflächen je im Dachgeschoss und im Untergeschoss möglich.

Gemäss Art. 52 der Bauordnung ist ein anrechenbares Untergeschoss in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt. Terrainveränderungen sind jedoch auf maximal 1.5 m zu beschränken (Garagenzufahrten in unmittelbarer Umgebung der Bauten ausgenommen). Ein Ausnützungsbonus ist für die Wohnzone W1 keiner vorgesehen.

Die wichtigsten Abweichungen des Gestaltungsplanes gegenüber einer Regelüberbauung sind die Definition von Höhenkoten für die einzelnen Gebäude, welche sich jedoch an die, gemäss Bauordnung Art. 50, zulässige Gebäudehöhe halten. Ausserdem wird die Verteilung der zulässigen Geschossfläche aufgrund der Topografie speziell behandelt. Es werden zudem weitergehende Terrainabtragungen erlaubt, sofern sie für die Realisierung des Richtprojektes erforderlich sind. Auf die Besonderheiten der Bebauung wird in Kapitel 3.2 detailliert eingegangen. Eine Gegenüberstellung der gemäss Bauordnung möglichen und den im Gestaltungsplan vorgesehenen anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zeigt untenstehende Tabelle auf:

Tab. 1 Gegenüberstellung der Ausnützung gemäss Bauordnung und gemäss Gestaltungsplan (Schätzungen)

	aGF in VG (EG)	aGF im UG	aGF im DG	
Bauordnung	1'504 m ²	1'504 m ²	1'504 m ²	
Gestaltungsplan Baubereich A	480 m ²	450 m ²	-	
Gestaltungsplan Baubereich B	600 m ²	840 m ²	-	
Gestaltungsplan Baubereich C	200 m ²	300 m ²	200 m ²	
Gestaltungsplan Total	1280 m²	1590 m²	200 m²	<u>3070 m²</u>

Die gemäss der Bauordnung theoretisch möglichen aGF von 4512 m² sind aufgrund der Hanglage und der maximal möglichen Gebäudehöhe nur bedingt umsetzbar. Das Richtprojekt sieht zudem eine geringere aGF vor als dies gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der zu erstellenden Parkplätze wird die aGF im Untergeschoss von Baubereich B deutlich geringer ausfallen. Der südliche Teil des Gestaltungsplanperimeters eignet sich ausserdem nicht für die Erstellung zusätzlicher Wohngebäude. Ausserdem spielten bei der Festlegung der Höhenkoten ebenfalls nachbarliche Interessen, wie die Wahrung der Aussicht, eine Rolle, weshalb die Möglichkeiten für die Erstellung von Attikageschossen nicht ausgereizt wurde.

3 Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Es wurde eine Bebauungsstudie, von Dahinden Heim Partner Architekten AG, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erarbeitet. Gestützt auf diese Bebauungsstudie wurde auch ein Erschliessungskonzept durch die Ingesa AG erarbeitet und auf die Bebauung abgestimmt.



Abb. 8 Visualisierung Bebauung Rebweg

3.1 Erschliessung

Sämtliche Wohnbauten im Gestaltungsplanperimeter werden über die Pestalozzistrasse erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über diese regionale Verbindungsstrasse. Es besteht eine rechtskräftige Baulinie (VD Nr. 5149/2015) entlang dieser Strasse, wobei der Gestaltungsplanperimeter zum Teil innerhalb der Baulinie liegt. Diese Bereiche betreffen jedoch lediglich teile der Erschliessung (Einfahrt) und Randbereiche der Umgebungsgestaltung.

Es wird eine als Begegnungszone gestaltete Wohnstrasse als Hauptzufahrt der Überbauung erstellt. Der durch die neuen Wohnbauten entstehende Mehrverkehr fällt nur geringfügig höher aus als bei einer Bebauung des Gebiets nach geltender Bauordnung. Ausserdem verfügt die Pestalozzistrasse über genügend Kapazität, um den durch die Bebauung verursachten Verkehr aufzunehmen.

Neben der guten MIV-Erschliessung durch die Pestalozzistrasse ist mit einer Güteklasse zwischen C und D ebenfalls ein guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben. Der Bahnhof Räterschwil ist zu Fuss erreichbar.

Bei der Werkleitungsplanung stellte sich heraus, dass aufgrund der fehlenden Werkleitungen in der Pestalozzistrasse vorerst ein Anschluss über das Mischwassersystem erfolgen muss. Die Leitungsführung erfolgt aufgrund der Terraingegebenheiten in Richtung Südosten in die bestehende Mischwasserleitung. Ein Teil des Meteorwassers kann der westlich des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Meteorwasserleitung zugeführt werden.

3.2 Bebauung

Hauptsächliches Ziel der Bebauung ist eine architektonisch ansprechende und hochwertige Wohnüberbauung an dieser Hanglage umzusetzen. Somit sind die Bauten und Anlagen, sowie deren Umschwung im Sinne von §71 PBG besonders gut zu gestalten und müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Das Gestaltungsplangebiet wurde dabei in zwei Teile gegliedert. Im ersten Teil werden in zwei Reihen 9 Einfamilienhäuser mit Flachdächern und in kompakter Bauweise erstellt. Die Regelbauweise der Wohnzone W1 wird von der Bebauung aufgenommen und beibehalten.

Im östlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters, sollen entweder zwei Einfamilienhäuser oder ein kleineres Mehrfamilienhaus erstellt werden können. Im Gegensatz zu den anderen Baubereichen kann im Baubereich C, aufgrund der definierten Höhenprofile, zusätzlich ein Attikageschoss erstellt werden. Für die anderen Wohnbauten ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Aufgrund der Hanglage ergibt sich bezüglich der Geschossigkeit eine besondere Situation. Statt der üblichen Bezeichnungen bei den Geschossen (Unter-, Erd-, Ober- und Attikageschoss) werden die Geschosse in drei Niveaus, Niveau -1, Niveau 0 und Niveau 1 unterteilt. Diese Regelung soll Unklarheiten bezüglich der Geschossbezeichnungen aufgrund der Hanglage vorbeugen. Die hangseitigen Wohnhäuser des Baubereiches A sind gegenüber den Baubereichen B und C ein Niveau höher versetzt und reichen vom Niveau 0 (Untergeschoss) ins Niveau 1 (Erdgeschoss). Die talseitigen Wohngebäude in den Baubereichen B und C reichen von Niveau -1 (Untergeschoss) ins Niveau 0 (Erdgeschoss) bzw. von Niveau -1 (Untergeschoss) bis Niveau 1 (Ober- /Attikageschoss), wobei alle Geschosse als Wohnraum genutzt werden können.

Niveau 0 des Baubereiches A soll sämtliche Fahrzeugabstellplätze sowohl für die eigenen als auch für die talseitigen Wohngebäude des Baubereiches B beinhalten. Es handelt sich bei den Bauten um getrennte, Einfamilienhausähnliche Wohngebäude.

Niveau 0 der geplanten Wohngebäude des hangseitigen Baubereiches A, tritt, aufgrund der Erschliessungsflächen, geschlossen in Erscheinung.

Aufgrund der kompakten Bauweise sieht die Bebauungsstudie eine Unterschreitung der grundstücksinternen Gebäudeabstände vor. Die Umsetzung der Überbauung erfordert, u.a. aufgrund dieser Abweichungen, die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Ausserdem kann mit dem Gestaltungsplan eine an die Umgebung angepasste Bauweise sichergestellt werden.

Bei der Gestaltung wurde viel Wert auf die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude gelegt. Es ergibt sich somit eine für die Wohnzone erhöhte gestalterische Qualität. Die Raumeinteilung wurde auf eine gute Belichtung der Wohnräume ausgerichtet, ausserdem gehören die Aussenräume, in Form von halboffenen

Terrassen im Obergeschoss der hangseitigen Gebäudereihe, sowie die kleinen Innenhöfe der talseitigen Gebäude, zu den Gestaltungsmerkmalen des Richtprojektes.

Ein Vorteil dieser Sonderbauvorschriften in Form eines privaten Gestaltungsplans sind die oben beschriebenen höheren gestalterischen Anforderungen gegenüber der Wohnzone W1 (besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG). Die Bebauungsstudie zeigt diesbezüglich einen deutlichen Mehrwert gegenüber der Regelbauweise auf.

Das Baukonzept ist darauf ausgelegt, dass nach der Bauvollendung die Wohngebäude abparzelliert und einzeln verkauft werden können. Für die Gebäude des Baubereichs A sind einzelne Parzellen mit einer Fläche zwischen 515 m² bis 717.5 m², für Baubereich B Flächen zwischen 374.5 m² bis 480.0 m² und für Baubereich C zwei Flächen von 501.5 m² und 687.0 m² für die spätere Abparzellierung vorgesehen. Diese geplanten Parzellierungen haben lediglich informativen Charakter.



Abb. 9 Bebauungskonzept Rebweg, Niveau -1 (Baubereiche B und C)



Abb. 10 Bebauungskonzept Rebweg, Niveau 0 (Baubereiche A, B und C)

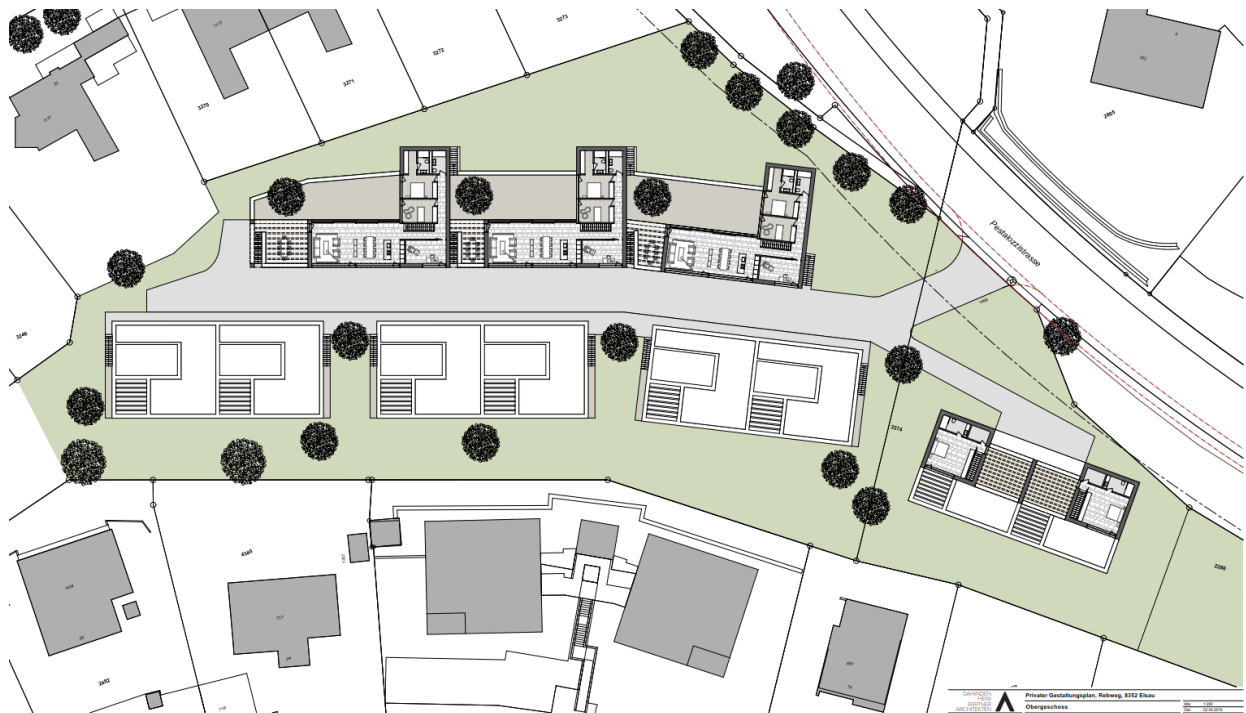


Abb. 11 Bebauungskonzept Rebweg, Niveau 1 (Baubereiche A und C, Dachaufsicht Baubereich B)

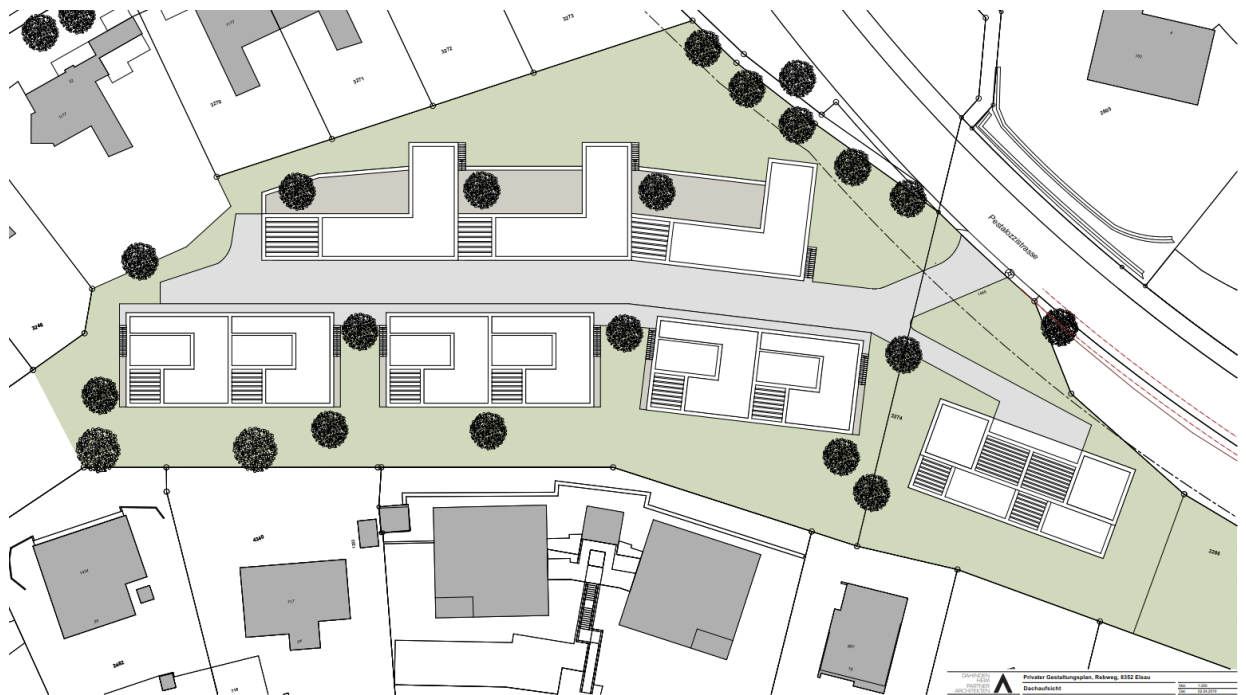


Abb. 12 Bebauungskonzept Rebweg, Dachaufsicht

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Auf der Grundlage der vorangehenden Erläuterungen zum Erschliessungs- und Bebauungskonzept wurde der private Gestaltungsplan (Vorschriften, Plan und Bericht) erarbeitet.

Der Gestaltungsplan wurde anhand der Bebauungsstudie erarbeitet, lässt jedoch auch Spielräume für ähnliche Konzepte offen.

Die Hanglage erforderte bei der Erarbeitung des Richtprojektes massgeschneiderte Lösungen. Um die gewünschte, besonders gut gestaltete Überbauung im Sinne des Richtprojektes realisieren zu können, wurden die Baubereiche entsprechend dimensioniert und eine maximal zulässige Geschossfläche [m²] für die Erdgeschosse (Niveau 1 und Niveau 0) definiert. Mit der Festlegung der maximal zulässigen Geschossfläche in den Erdgeschossen wird die bauliche Offenheit eines zukünftigen Bauprojektes sichergestellt. Es ist ausserdem nur eine Hauptbaute pro Baubereich zugelassen.

In den Baubereichen A1, A2 und A3 können drei Wohngebäude entstehen, welche im Untergeschoss (Niveau 0) geschlossen in Erscheinung treten. Für die Gebäude ist eine maximal anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 158 bis 168 m² fürs Erdgeschoss (Niveau 1) definiert worden. Zusätzlich wären dieselben Flächen in den Untergeschossen (Niveau 0) realisierbar, diese Flächen werden jedoch vor allem von den dort vorgesehenen Garagen beansprucht.

Die Baubereiche B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind so gegliedert, dass sechs, paarweise zusammengebaute Einfamilienhäuser ähnliche Wohnbauten entstehen können. Es ist pro Baufeld ebenfalls nur eine Hauptbaute zugelassen. Zwischen den Baubereichen B1B2, B3B4 und B5B6 ist ein Abstand von 7 m vorgesehen damit die Überbauungsstruktur aufgelockert wird. Für die Gebäude ist im Erdgeschoss (Niveau 0) eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 100 m² definiert worden. Grund dafür ist vor allem die architektonische Gestaltung. In den Untergeschossen (Niveau -1) ist jeweils eine anrechenbare Geschossfläche von bis zu 200 m² realisierbar. Voraussetzung dafür ist eine genügende Belichtungsmöglichkeit.

Im östlichen Teil des Perimeters soll innerhalb der Baubereiche C1 und C2 der Bau eines Doppeleinfamilienhauses oder eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Für die Gebäude ist im Erdgeschoss (Niveau 0) ebenfalls eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 100 m² definiert worden. Ausserdem ist ein Baubereich für ein Attikageschoss (Niveau 1) im Gestaltungsplan vorgesehen. Auf Wunsch der Grundeigentümerschaft wurde nach der 2. Vorprüfung eine Anpassung beim Attikageschoss im Baubereich C gemacht. Der Bereich des Attikageschosses wurde etwas verbreitert damit ein grösserer Anordnungsspielraum besteht.

Für sämtliche Baubereiche ist ein Höhenprofil, innerhalb welchem alle Gebäude erstellt werden dürfen, definiert worden. Die Charakteristik der Wohnzone W1 wird somit sichergestellt. Aufgrund der Definition der maximal anrechenbaren Geschossfläche in den Erdgeschossen, werden Leitplanken für die gewünschte architektonische Erscheinung gesetzt.

Die im Gestaltungsplan vermerkte Lage der Fahrzeugabstellplätze ist verbindlich, da das Bebauungskonzept darauf basiert, sämtliche Parkplätze für die Wohngebäude der Baubereiche B innerhalb der Baubereiche A zur Verfügung zu stellen. Die Lage der Besucherparkplätze, sowie der Veloabstellplätze ist im Gestaltungsplan ebenfalls vorgegeben.

Der Umgebungsbereich wird in zwei Teile ("U1" und "U2") gegliedert. Als Umgebungsbereich "U1" wird der Umschwung der Häuser bezeichnet. In diesem Bereich ist in den Bestimmungen die Erstellung von Gartenhäusern und Schöpfen detailliert geregelt. Es sind ausserhalb der Baubereiche nur Bauten zulässig, welche § 18 der besonderen Bauverordnung II entsprechen und damit eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Im südöstlichen Teil des Perimeters bietet sich keine Überbauung mit Hauptgebäuden an, weshalb ein Umgebungsbereich "U2" für die Erstellung von besonderen Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 50 m² festgelegt wurde. Bezüglich der Umgebungsgestaltung sieht der Gestaltungsplan ausserdem einige Baumstandorte vor, welche zu erhalten sind.








4.1 Situationsplan und Gebäudeprofile





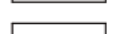





Im Situationsplan sind die Anordnung der Flächen für die Bebauung (Baubereiche und Baubereiche), die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung gemäss dem Bebauungskonzept festgelegt worden.

Die Bebauung ist damit klar vorgegeben. Die entsprechende Ausnützung in Lage und Volumen ist einerseits durch die Abmessungen der Baubereiche gegeben, andererseits wird das maximale Gebäudevolumen durch die Gebäudeprofile beschränkt. Diese sind ebenfalls als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes im Situationsplan mit Schnitten enthalten (siehe Abb. 13 und 14).



Festsetzung:

-  Perimeter Gestaltungsplan (7480m²)
-  Bezeichnung Baubereiche
-  Bezeichnung Baubereich Attika
-  max. anrechenbare Geschossfläche EG
-  Mantellinien
-  Best. Gebäude Vers.-Nr.1249
-  Zulässige Gebäudehöhe (m.ü.M.)

-  Bereich Wohnstrasse
-  Begegnungszone
-  Erschliessungsbereich
-  Bereich Besucherparkplätze
-  Zufahrt gedeckte Parkplätze Bewohner
-  Veloabstellplätze
-  Umgebungsbereich U1
-  Umgebungsbereich U2
-  Hochstamm - Baum (schematisch)
-  Hochstamm - Baum bestehend (schematisch)

Information:






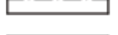

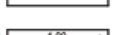
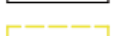

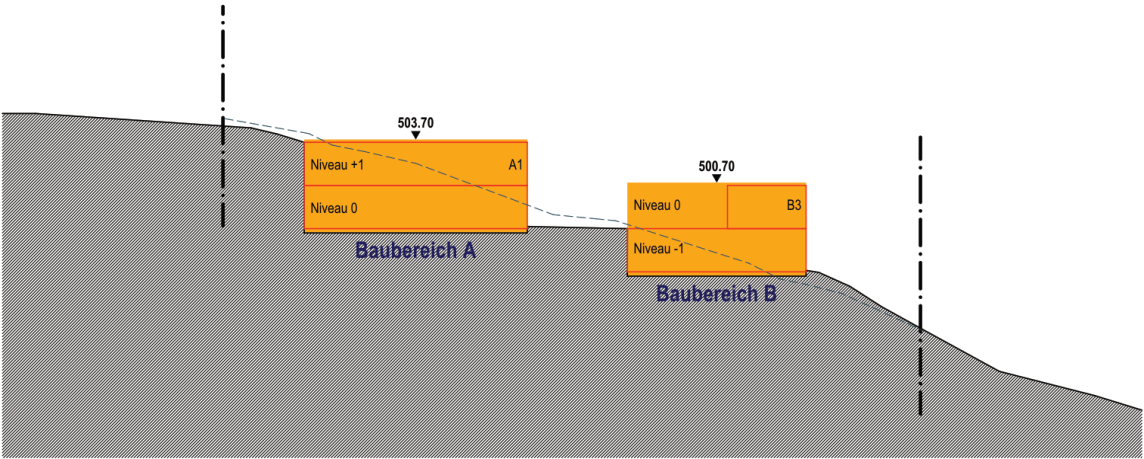
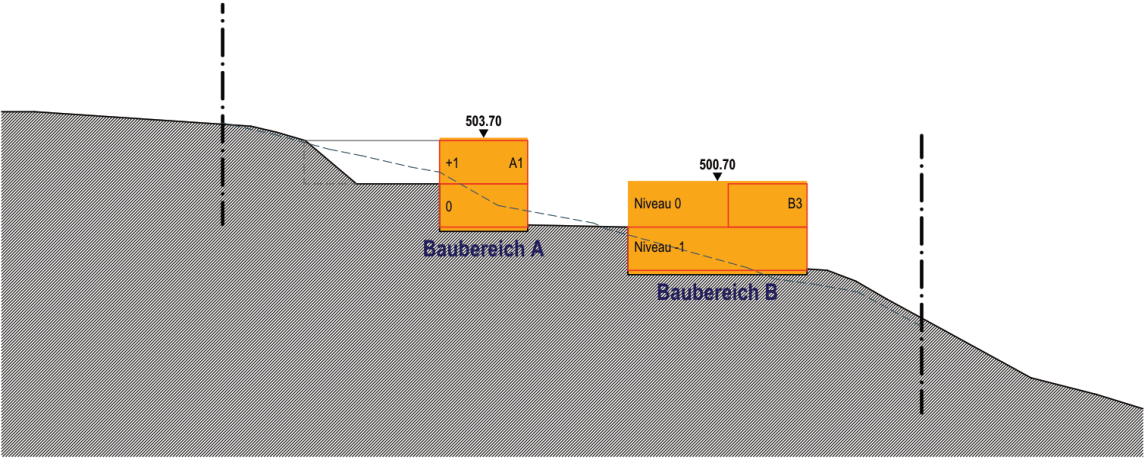
-  Strassenabstandslinie
-  projektierter Strassenverlauf
-  Parzellengrenze (schematisch)
-  Richtprojekt
-  Höhenlinien bestehend
-  Schnittebenen
-  Grenzabstandslinie
-  Terrain Gewachsen
-  Vermassung Baubereiche
-  Best. Weg

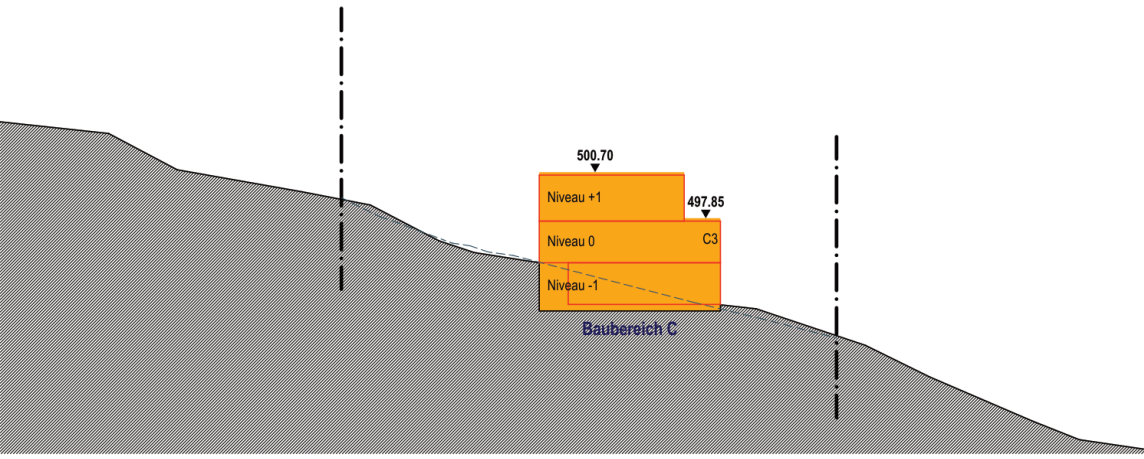
Abb. 13 Gestaltungsplan mit Legende



Schnitt 1-1 1/300



Schnitt 2-2 1/300



Schnitt 3-3 1/300

Abb. 14: Schnitte Höhenkoten

4.2 Gestaltungsplanvorschriften

4.2.1 Einleitende Bestimmungen

Der Gestaltungsplan stellt eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und erschliessungstechnisch gute Überbauung sicher. Die qualitativen Anforderungen an eine hochwertige Wohnüberbauung sind gross. Demnach wird in die Vorschriften die Realisierung einer, im Sinne von § 71 PBG, besonders guten Gestaltung aufgenommen. Aus Sicht der Bauherren ist zudem die Ermöglichung einer einheitlichen, geregelten Bauweise ein wichtiges Kriterium. Wichtige Ziele in der Gestaltungsplanung sind auch die Sicherung der landschaftlichen Qualitäten und eine naturnahe Umgebungsgestaltung. Dies umso mehr, als die Wohnüberbauung an einem nach Südwesten abfallenden Hang liegt und von weit her einzusehen ist, sowie die Aussicht der umliegenden Nachbarn zu berücksichtigen ist. Die Beachtung von Massnahmen einer nachhaltigen Bauweise ist ebenfalls ein wichtiges Ziel der Planung.

Um diese in Artikel 1 der Gestaltungsplanvorschriften aufgeführten Ziele zu erreichen, regeln die Vorschriften insbesondere die Bebauung, die Erschliessung, die energetischen Massnahmen und die Umgebungsgestaltung.

In den Artikeln 2 bis 4 werden des Weiteren der Geltungsbereich und Inhalt, die Bestandteile und das Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum kantonalen Recht geregelt. Der Gestaltungsplan wurde basierend auf dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis 28.2.2017, sowie der Bauordnung vom 10.7.2018 ausgearbeitet.

Insbesondere wird zwischen zwingenden Elementen und solchen mit blossem Informationscharakter unterschieden.

4.2.2 Bebauungsbestimmungen

Auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes (siehe 3.2 Bebauung) wurden Baubereiche definiert. Ausschliesslich innerhalb dieser Baubereiche sind Hochbauten zulässig. Ausserhalb der Baubereiche können nur kleinere eingeschossige Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Spielanlagen und dergleichen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind gemäss § 18 Abs. 1 der besonderen Bauverordnung II (BBVII), erstellt werden. Zudem darf das bestehende Gebäude Vers.Nr. 1249 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt oder im Bestand erhalten werden. Die Artikel 5 bis 13 der Gestaltungsplanvorschriften regeln diese Bebauungsmöglichkeiten, sowie die Anforderungen an die Gestaltung.

Gemäss dem Bebauungskonzept und dem daraus erarbeiteten Gestaltungsplan ist eine differenzierte architektonische Gestaltung der Gebäude wünschenswert. Dies wird erreicht, indem unterschiedliche Baubereiche mit den Bezeichnungen A, B und C und unterschiedlichen Baubereichen erstellt werden. Somit können die verschiedenen Bestimmungen zugeordnet werden. Diese Kennzeichnung der Baubereiche ermöglicht ebenfalls eine Differenzierung in den Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung.

Für sämtliche Baubereiche gilt einerseits die im Plan bezeichnete maximal mögliche Ausnützung im Erdgeschoss und andererseits die maximalen Gebäudeprofile. Die maximal möglichen Gebäudeprofile werden in Schnittplänen definiert und sind Teil des Gestaltungsplanes. Kleinere technisch bedingte Aufbauten dürfen das Dach eines Hauptgebäudes um maximal 0.5 m überragen. Durch diese Massnahmen werden nur an das Terrain angepasste Bauten, welche sich besonders gut in die landschaftliche Umgebung einordnen, ermöglicht. Gleichzeitig bleibt der Charakter der Wohnzone W1, sowie die Aussicht der umliegenden Wohnhäuser gewahrt.

Ebenfalls differenzierte Vorschriften werden für die Dach- und Fassadengestaltung gemacht. Hauptdächer sind als Flachdächer und extensiv begrünt zu planen, damit sich die Dachlandschaft bestmöglich in die Umgebung einordnet. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung sehen eine Verschärfung gegenüber den üblichen Vorschriften in der Wohnzone vor. Es wird eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG verlangt.

4.2.3 Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen

Die Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung, sowie zur Abfallentsorgung werden in den Artikeln 14 bis 17 geregelt. Eine Herausforderung stellt die normengerechte Erschliessung des Perimeters aufgrund der Hanglage dar. Die Ausfahrt von der Wohnstrasse auf die Pestalozzistrasse ist gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) nach Typ B zu erstellen. Die neu zu erstellende Wohnstrasse wird deshalb in einen Erschliessungsbereich und eine Begegnungszone aufgeteilt.

Die Begegnungszone dient als Spiel- und Aufenthaltsraum. Im Situationsplan werden diese Bereiche unterschieden und sind aus Sicherheitsgründen voneinander zu trennen. Ein Wenden ist für die Bewohner über die eigenen Garageneinfahrten möglich. Die Wohnstrasse ist so geplant, dass bei Bedarf eine Wendemöglichkeit besteht. Die Standorte der erforderlichen Besucherparkplätze und Veloabstellplätze sind ebenfalls im Gestaltungsplan vorgeschrieben.

Die Entleerung der Abfallsammelstelle muss gemäss Art. 17 der Vorschriften am im Situationsplan bezeichneten Ort erstellt werden und für die Entleerung gut erreichbar sein. Eine separate Ausfahrt für die Bedienung der Abfallsammelstelle darf ausschliesslich über die private Wohnstrasse erfolgen, ein separater Zugang ist nicht möglich.

In den Vorschriften wird explizit festgehalten, dass eine sicherheitstechnisch und gestalterisch gute Lösung, betreffend der Ein- und Ausfahrt, Besucherparkplätze/Sammelstelle Abfall sowie den Fussgängerübergängen (Pestalozzistrasse), umzusetzen ist. Gegenüber der Pestalozzistrasse ist eine Überfahrbarkeit zum Gestaltungsplanperimeter zu verhindern und nur an der dafür bestimmten Zufahrt zu ermöglichen.

Bezüglich der Parkierung für die Wohnhäuser sieht der Gestaltungsplan vor, dass in den Baubereichen B keine Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden dürfen. Sämtliche Abstellplätze für die Baubereiche B werden in den Baubereichen A zur Verfügung gestellt. Dies hat zur Folge, dass pro Wohnhaus, entgegen der Bauordnung der Gemeinde Elsau, nur ein gedeckter Fahrzeugabstellplatz auszuweisen ist. Diese Einschränkung setzt eine gewisse Kompromissbereitschaft bezüglich der Anzahl Fahrzeuge der zukünftigen EigentümerInnen der Liegenschaften voraus.

4.2.4 Energieversorgungsbestimmungen

In Artikel 18 der Vorschriften zum Gestaltungsplan bezüglich der Energieversorgung wird festgehalten, dass die Bauten so gebaut und ausgerüstet werden müssen, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind. Somit wird eine zukunftsgerichtete Bebauung bezüglich Energieverbrauch sichergestellt.

4.2.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist in den Artikeln 19 und 20 der Vorschriften geregelt. Im Gestaltungsplanperimeter werden zwei Umgebungsbereiche U1 und U2 ausgewiesen, innerhalb dieser Umgebungsbereiche sind ausserdem Standorte für hochstämmige Bäume vorgesehen. Der Umgebungsbereich U1 gehört später zu den Vorgärten der Einfamilienhäuser, während der Umgebungsbereich U2 einen eigenständigen Teil für besondere Gebäude ausmacht. Um den Unterhalt der Umgebung sicherzustellen wird eine privatrechtliche Regelung vorgeschrieben. Des Weiteren gelten auch innerhalb der Umgebungsbereiche die übergeordneten Bestimmungen gemäss § 96 ff PBG, betreffend der bestehenden Baulinie VD 5149/2015.

4.2.6 Schlussbestimmungen

In den Artikeln 21 bis 24 werden Themen wie Lärm (Einhaltung der Grenzwerte), die unabhängige Realisierung von Baubereich C, der Möglichkeit von geringfügigen Abweichungen durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung des Richtprojekts und das Inkrafttreten des Gestaltungsplanes mit der Genehmigung durch die Baudirektion.

5 Auswirkungen des privaten Gestaltungsplans

5.1 Siedlung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Rebweg werden 11 Baubereiche ausgeschieden. Diese eignen sich vor allem für Einfamilienhausähnliche Bauten, Doppelfamilienhäuser und allenfalls kleine Mehrfamilienhäuser. Es ist deshalb mit ca. 22 bis 44 zusätzlichen EinwohnerInnen im Zuge der Realisierung des Gestaltungsplanes zu rechnen. Eine Etappierung der Bebauung ist möglich und in den Gestaltungsplanvorschriften geregelt.

5.2 Verkehr und Parkierung

Gegenüber der Regelbauweise ist aufgrund der gemäss Gestaltungsplan möglichen Überbauung mit 11 Wohnhäusern, nicht von einem signifikant höheren Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Zufahrt erfolgt

ausschliesslich über die Pestalozzistrasse, weshalb Vorabklärungen mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich erforderlich waren. Der Gestaltungsplan stellt eine gemeinsame, einheitliche Zufahrt für die Wohnhäuser sicher, was zu begrüssen ist. Mit Massnahmen wie der klaren Trennung von Vorplatz/Parkierung und Einfahrt konnte eine verkehrstechnisch unproblematische Situation geschaffen werden.

5.3 Landschaft

Die Hanglage bringt auch mit sich, dass die im Gestaltungsplanperimeter entstehende Überbauung besser in Erscheinung tritt. In den Gestaltungsplanvorschriften sind verschiedene Anforderungen bezüglich der Dach-, Fassaden- und Terraingestaltung festgehalten worden, welche eine gut in die Landschaft eingefügte Überbauung sicherstellen sollen. Dies stellt die Anforderung einer besonders guten Gestaltung nach §71 des PBG sicher. Zusätzlich sorgen die Gebäudeprofile und Baubereiche für eine an die Landschaft angepasste Dimensionierung der Baukörper.

5.4 Strassenlärm

Der Gestaltungsraumperimeter liegt an der Pestalozzistrasse. Die Belastungsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe II werden in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

Empfindlichkeitsstufe (ES II)	Planungswerte (PW) Beurteilungspegel Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwerte Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
	Wohnräume		Wohnräume	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	60	50

Tabelle 2: Planungswerte/Immissionsgrenzwerte Strassenlärm

Das Gebiet ist eingezont, jedoch noch nicht hinreichend erschlossen, weshalb nach Art. 30 LSV die Planungswerte zur Anwendung kommen.

Gemäss den Angaben im GIS-Browser des Kantons Zürich im Layer Strassenlärm ist im Baubereich B der Abschnitt 57053 der Pestalozzistrasse massgebend. Dort wird ein Emissionswert von 73.9 dB am Tag bzw. 61.9 dB in der Nacht ausgewiesen. Im Baubereich C wird beim Abschnitt 38725 ein Emissionswert von 72.6 dB am Tag bzw. 60.6 dB in der Nacht ausgewiesen.

Für die Berechnung und Beurteilung von Strassenlärm-Immissionen wurde das Werkzeug des Tiefbauamtes verwendet, um eine einfache Abschätzung zu erhalten und beurteilen zu können, inwiefern weitere Abklärungen erforderlich sind.

Für Baubereich A3 und B4 wurde mit einem Abstand von jeweils 15 m gerechnet, für Baubereich C wurde ein Abstand von 20 m angenommen. Für alle Berechnungen wurde von einem Höhenunterschied von 4 m zwischen Strasse und Empfangspunkt ausgegangen. Für die Berechnung wurden keine Zuschläge verwendet.

Für Baubereich A3 und B4 wurden Immissionswerte von 61 dB tagsüber und 49 dB in der Nacht ausgewiesen. Für Baubereich C wurden Immissionswerte von 58 dB tagsüber und 46 dB nachts berechnet. Somit können die Planungsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Es sind deshalb Massnahmen zu deren Sicherung notwendig. Dies erfolgt mit der Festlegung von Art. 21 der Vorschriften, wo jeder lärmempfindliche Raum über mindestens ein Fenster verfügen muss, an welchem die, den Planungswerten der Empfindlichkeitsstufe II entsprechenden, Werte eingehalten sind (55dB am Tag, 45 dB in der Nacht). Der entsprechende Nachweis zwecks Einhaltung dieser Vorschrift ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Elsau basiert auf einem Generellen Wasserversorgungsprojekt aus dem Jahr 2018.

In der Pestalozzistrasse befindet sich eine bestehende Wasserleitung, welche für die Feinerschliessung der Wohnhäuser verwendet werden kann.

5.6 Erschliessung

5.6.1 Siedlungsentwässerung

Die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Elsau basiert auf einem Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher von der Baudirektion am 17. Februar 2006 genehmigt wurde.

Grundsätzlich ist für das Gebiet eine Liegenschaftsentwässerung im Trennsystem bis an die Grundstücksgrenze zu erstellen.

Das Schmutzwasser wird aufgrund des starken Gefälles in die bestehende Mischwasserkanalisation südöstlich des Gestaltungsplanperimeters geleitet. Ein Teil des Meteorwassers wird Richtung Südwesten in die bestehende Meteorwasserleitung auf dem Grundstück Kat.Nr. 4428 abgeleitet. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Meteorwassers ebenfalls Richtung Südosten in die bestehende Meteorwasserleitung. Eine Versickerung des Meteorwassers ist aufgrund der Hanglage nicht möglich.

5.6.2 Zufahrt

Die Zufahrt der Wohnstrasse, welche 11 Wohneinheiten erschliesst und in die übergeordnete Pestalozzistrasse mündet, ist gemäss Typ B zu erstellen. Die gemäss Vorstudie erarbeitete Zufahrt genügt diesen Anforderungen. Die Ein- und Ausfahrt ist nur vorwärts möglich und weist eine Breite von 6 m auf, der Einlenkradius beträgt 5 m, es wird eine Sichtweite von mindestens 50 m eingehalten und die Beobachtungsdistanz beträgt 2.5 m. Ausserdem beträgt die maximale Neigung der Zufahrt innerhalb von 6 m ab Strassengrenze 3%. Talseitig ist ein weiteres Trottoir geplant, dies wurde in der Vorstudie berücksichtigt.

Gemäss § 6 Abs. 2 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) sind bei Ausfahrten von Wohnstrassen in Verbindungsstrassen Abweichungen zulässig, wenn besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topografie dies erfordern. Die Vorstudie zeigt, dass davon in diesem Fall voraussichtlich kein Gebrauch gemacht werden muss.

Im Längsprofil wird aufgezeigt, wie die Einfahrt projektiert werden muss, damit die Anforderungen v.a. bezüglich der Steigung, erfüllt werden können. Innerhalb von 7.5 m ab Strassenabschluss beträgt das Gefälle lediglich 3%, anschliessend beträgt das Gefälle 15%. Um das erforderliche Gefälle zu erreichen muss die neue Strasse gegenüber dem bestehenden Terrain um bis zu 1.6 m höher projektiert werden.

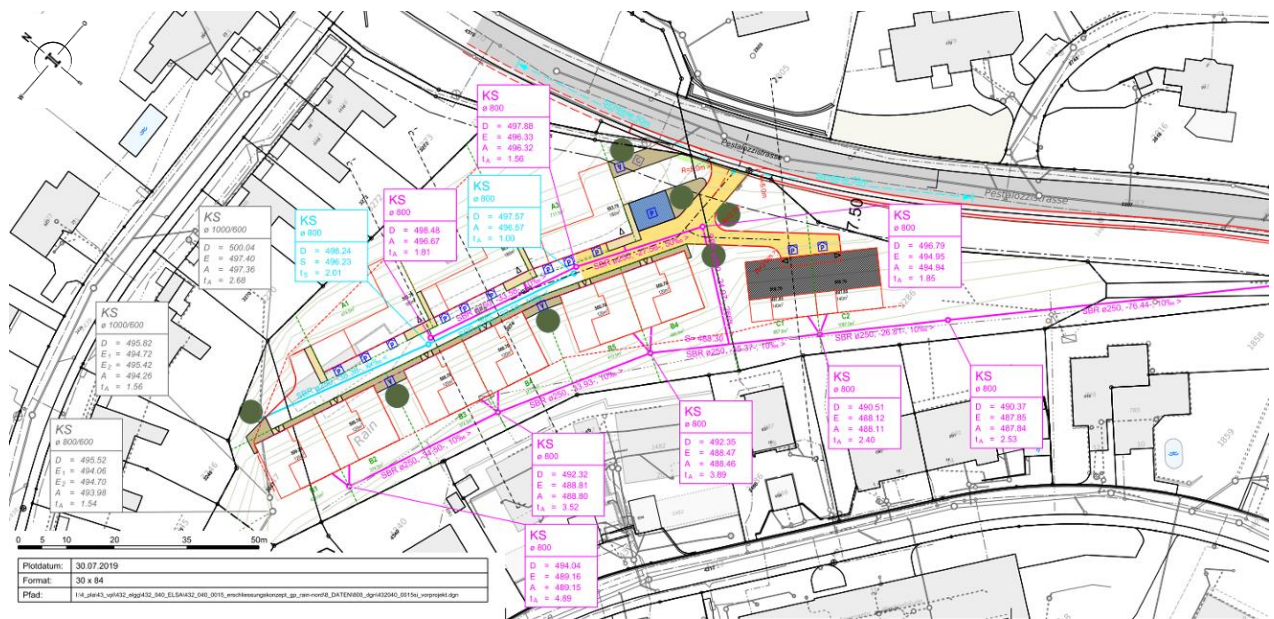


Abb. 15 Vorprojekt Erschliessung (Strasse und Liegenschaftsentwässerung)

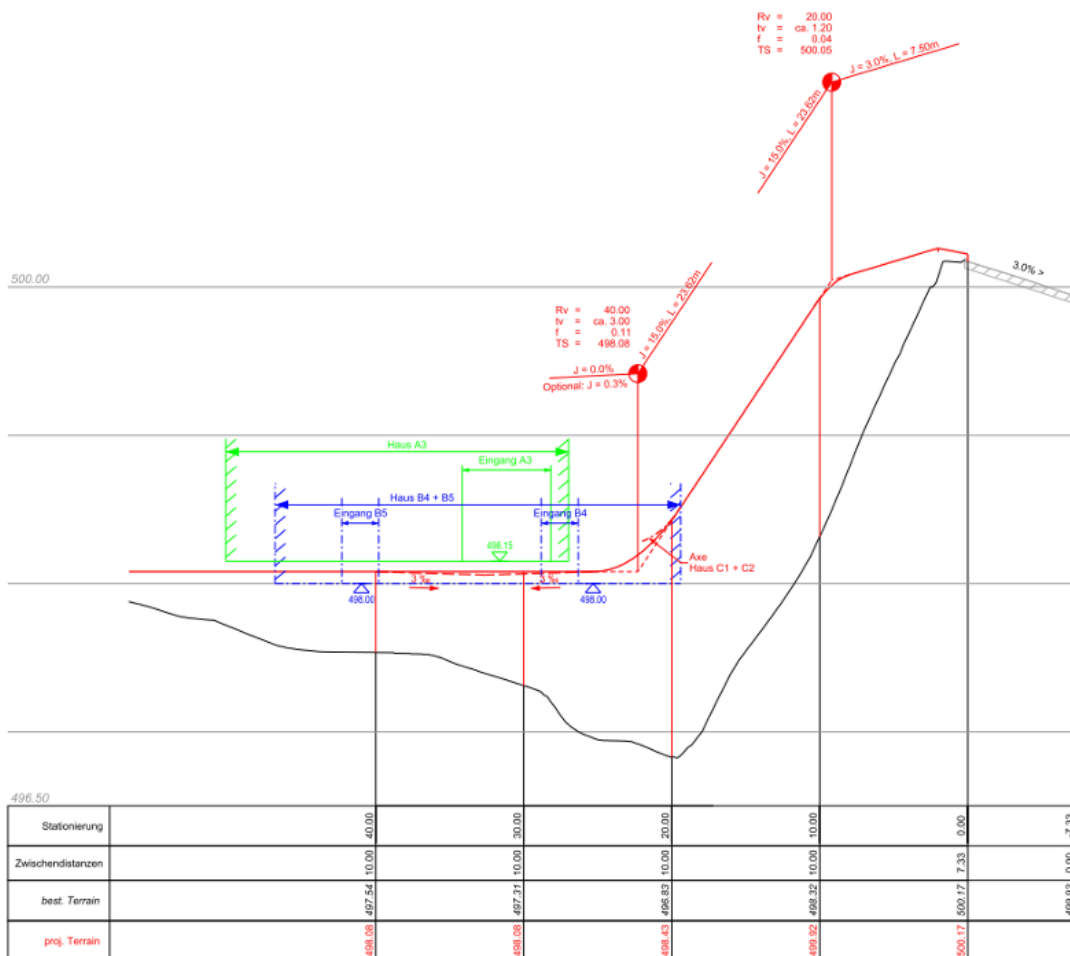


Abb. 16 Vorprojekt Längsenprofil (überhöht)

5.7 Altlasten und Boden

Im Gestaltungsplangebiet bestehen keine Einträge im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion des Kantons Zürich.

6 Verfahrensablauf und Mitwirkung

Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes erfolgt im Rahmen des unten aufgeführten Verfahrensablaufes und gemäss § 86ff PBG. Es ist mit der öffentlichen Auflage der Planvorlagen während 60 Tagen, die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung durch die Bevölkerung gewährleistet.

Der Verfahrensablauf gestaltet sich folgendermassen (vereinfacht):

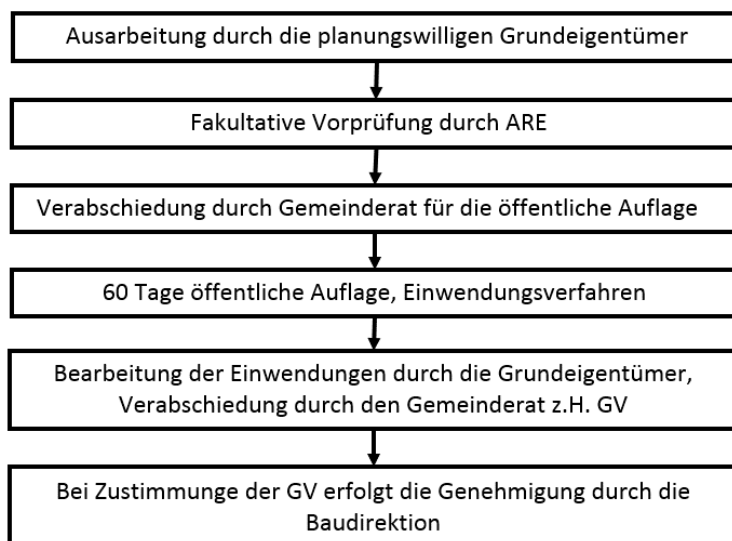


Abb. 17 Ablauf Mitwirkungsverfahren

Die Rückmeldung zur ersten Vorprüfung ist am 15. Januar 2020 erfolgt. Die Plangrundlagen wurden entsprechend der Rückmeldung des ARE überarbeitet und zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen zur zweiten Vorprüfung ist am 28. September 2020 erfolgt und es wurden erneut kleinere Anpassungen gemacht.

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am 16. Dezember 2021 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Vom 3. Januar bis 4. März 2022 ist die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgt. Während dieser Auflagefrist konnte die Bevölkerung Einsicht in die Planvorlagen nehmen und Einwendungen stellen, welche im Rahmen des Einwendungsverfahrens behandelt wurden. Es sind zwei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen zum Gestaltungsplan während der Publikation eingegangen. Die Einwendungen hat die Grundeigentümerschaft zusammen mit den Architekten und Planern besprochen. Zum Teil konnte die Grundeigentümerschaft direkt mit den Einwendern in Kontakt treten. Abschliessend zum Einwendungsverfahren wurde ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verfasst. Dieser Bericht wurde an der Baukommission und im Gemeinderat ebenfalls behandelt.

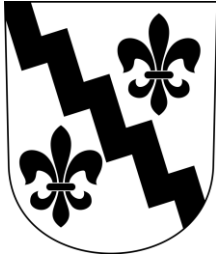
An der Gemeinderatsitzung vom 19. April 2022 wurde der Gestaltungsplan für die Behandlung an der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Gemeindeversammlung hat am 16. Juni 2022 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes zugestimmt. Die Vorschriften, der Situationsplan sowie der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind die Bestandteile dieser Festsetzung.

Die Inkraftsetzung erfolgt erst mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion (nach Ablauf der Rekursfrist).

7 Schlusserwägungen

Die Bebauungsstudie konnte aufzeigen, dass im Gebiet Rebweg an der Pestalozzistrasse trotz Hanglage die Erstellung von attraktiven Wohnbauten mit der Festlegung des Gestaltungsplanes ermöglicht werden kann. Mit dem Gestaltungsplan wird nicht nur eine Realisierung des Richtprojektes ermöglicht, sondern gegenüber einer Regelüberbauung auch eine Verbesserung bezüglich der Gestaltung, Einordnung in die Landschaft und Energieverbrauch sichergestellt. Auch wenn sich der Gestaltungsplan stark am Richtprojekt orientiert sind diesbezüglich Abweichungen möglich und der gesetzlich erforderliche Spielraum bleibt gewährleistet.

Aus den Erläuterungen dieses Berichts, sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, geht hervor, dass mit dem Gestaltungsplan sowohl die öffentlichen als auch privaten Interessen gewahrt bleiben.



Gemeinde Elsau

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Rebweg, Elsau

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Aufgestellt von den Grundeigentümern am: 05. Mai 2022

Kat.Nr. 3274, 2286
Peter-Matzinger, Berta, Erben
vertreten durch Schalch-Peter, Therese

Kat.Nr. 4428
Schalch-Peter, Bruno und Therese

.....

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2022 zugestimmt.

Namens der politischen Gemeinde Elsau

Der Präsident

Der Schreiber

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV.Nr.:

Für die Baudirektion

.....

	<p>INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Florahof 5a 8353 Elgg 052 364 23 23 elgg@ingesa.ch</p>	<p>DAHINDEN HEIM PARTNER ARCHITEKTEN</p>	<p>Dahinden Heim Partner Architekten AG St. Gallerstrasse 45 8400 Winterthur</p>
<p>Druckdatum: 12.12.2022</p>			

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Öffentliche Auflage.....	3
1.2	Einwendungen	3
1.3	Vorprüfungen	3
1.4	Prüfung der Einwendungen	3
1.5	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.....	3
2	Anträge.....	4
2.1	Anträge gemäss der Einwendung 1	4
2.2	Anträge gemäss der Einwendung 2.....	5
2.3	Einwendungsschreiben	9

1 Einleitung

Dieser Bericht dient im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dazu, aufzuzeigen, welche Einwendungen die Bevölkerung sowie die nach- und nebengeordneten Planungsträger während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingereicht haben und wie die in der Folge nicht berücksichtigten Einwendungen behandelt wurden.

1.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage zum privaten Gestaltungsplan Rebweg, bestehend aus dem Situationsplan 1:300, den Vorschriften sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, wurde gemäss § 7 des PBG während 60 Tagen vom 03. Januar 2022 bis zum 04. März 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jeder Mann zu Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

1.2 Einwendungen

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen, welche mehrere Anträge beinhalten. Diese Anträge betreffen die Themenbereiche Grenzabstände, Gestaltung, Erschliessung, Energieverbrauch, Baumaterialien und Umgebungsgestaltung.

1.3 Vorprüfungen

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) bereits zweimal vorgeprüft. Zur 1. Vorprüfung hat das ARE am 15. Januar 2020 Stellung genommen, die Rückmeldung zur 2. Vorprüfung ist am 28. September 2020 erfolgt. In den Vorprüfungen wurde auf zu überarbeitende Punkte hingewiesen, sowie eine Stellungnahme bezüglich der Genehmigungsfähigkeit der Inhalte und Festsetzungen des Gestaltungsplanes abgegeben.

Das ARE hat eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplan «Rebweg» in Aussicht gestellt.

1.4 Prüfung der Einwendungen

Die Grundeigentümer haben die Einwendungen eingehend studiert. In Rücksprache mit den Architekten und den Planern haben die Grundeigentümer die Einwendungen / Anträge beurteilt und eine Entscheidung über die Berücksichtigung der Einwendungen getroffen.

1.5 Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

In diesem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden jene Einwendungen, welche nach eingehender Prüfung nicht in der Planung berücksichtigt wurden, gemäss § 7 des PBG behandelt. Die berücksichtigten Einwendungen sind im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV zu finden, sie werden vollständig jedoch erwähnt.

Der Festsetzung des Gestaltungsplans «Rebweg», bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften und dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen wurde von der Gemeindeversammlung Elsau am 16. Juni 2022 zugestimmt.

2 Anträge

2.1 Anträge gemäss der Einwendung 1

Gemäss dem Schreiben des Einwenders vom 28. Februar 2022 ergeben sich folgende Anträge:

- I. Der erste Antrag thematisiert die Grenzabstände. Nach der bestehenden Bauordnung gilt ein grosser Grenzabstand von 10 m. Im Situationsplan ist gegen Süden ein Baubereich definiert, welcher einen Grenzabstand von 8 m vorsieht.
Es wird beantragt, dass die Grenzabstände eingehalten werden und somit der Baubereich zurückgesetzt wird. Als Grund für die Reduktion des Grenzabstandes wird vermutet, dass dies aufgrund des Verzichtes auf ein Attika- oder Dachgeschoss in den Baubereichen B1 bis B6 erfolgt ist.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich handelt es sich beim Gestaltungsplan um ein Instrument, mit welchem über einem definierten Gebiet spezielle Bauvorschriften aufgestellt werden. Zusammen mit einem Situationsplan stellen diese Spezialvorschriften dann eine verbindliche Grundlage für die künftige Überbauung des Gebiets dar. Es gibt verschiedene Gründe, weshalb ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. Einerseits kann in einem Gestaltungsplan die Erschliessung verbindlich geregelt werden, andererseits ist es möglich gegenüber der Bauordnung abweichende Spezialvorschriften zu erlassen. Die Spezialvorschriften müssen jedoch in das jeweilige Gebiet bzw. die zugehörige Zone passen. Dies wurde u.a. vom ARE in Vorprüfungen angeschaut. Der Gestaltungsplan Rebweg befindet sich an einer Hanglage in der Wohnzone W1. Eine Hanglage stellt bautechnisch erhöhte Anforderungen v.a. bezüglich des Fundaments, was zu massiv höheren Kosten führt. Auch die Erschliessung ist aufgrund der Hanglage erschwert.

Eine Regelüberbauung gemäss Bauordnung wäre daher aus Sicht der Grundeigentümer erschwert realisierbar. Mit der Erstellung des Gestaltungsplans konnten nun die Bedingungen geschaffen werden, mit welchen sich eine Überbauung trotz der schwierigen Situation realisieren lässt. Dies erfordert jedoch leichte Abweichungen gegenüber der Bauordnung, z.B. eine Reduktion der Grenzabstände um 2 m von 10 m auf 8 m.

Entsprechend der Bauordnung gilt in der Wohnzone W1 ein Grenzabstand von 5.0 m, der grosse Grenzabstand beträgt 10 m. Der grosse Grenzabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt. Der grosse Grenzabstand dient hauptsächlich dem Zweck der Wohnhygiene.

Die leichte Reduktion im Gestaltungsplan von 10 m auf 8 m auf der Südseite des Gestaltungsplan-gebiets ist aufgrund der Hanglage, der Ausrichtungen der Häuser und deren Raumeinteilungen und der Wohnhygiene verträglich. Die Unterschreitung des Grenzabstandes führt zu keiner übermässigen Beschattung. Ob das nachfolgende Bauprojekt den Baubereich ausschöpft, zeigt sich schlussendlich im Baubewilligungsverfahren. Aus diesen Gründen wird der Antrag, den Baubereich auf 10 m Abstand von der Parzellengrenze festzulegen, nicht berücksichtigt.

- II. Der zweite Antrag thematisiert die gestalterische Einordnung des Richtprojektes an sich, sowie in die bauliche- und landschaftliche Umgebung. Die geplante Erstellung von drei zweigeschossigen Doppelfamilienhäusern in den Baubereichen B1 bis B6 ohne Attikageschoss und einem kleineren Baukörper in den Baubereichen C1 und C2 führt zu einer massiven, mauerartigen Erscheinung an der südlichen Grenze und eine Körnung durch alle Baukörper ist nicht mehr gegeben. Zudem wird auf negative gestalterische Auswirkungen in Bezug auf den Gegenhang aufgrund des Bauprojektes Wolffkran hingewiesen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Grundeigentümer können der Kritik bezüglich der gestalterischen Einordnung nicht folgen. Im Gegensatz zu einer Regelüberbauung wurden die Baukörper der verschiedenen Baubereiche bei der Ausarbeitung des Richtprojektes aufeinander abgestimmt und passende Vorschriften sowie die Planfestsetzung erlassen. Die möglichen Baukörper ordnen sich aus Sicht der Grundeigentümer gut in die landschaftliche Umgebung ein. Auch wenn diese in den Baubereichen A1 bis A3 geschlossen in Erscheinung treten, kann nicht von einer massiven und mauerartigen Erscheinung gesprochen werden. Die Durchlässigkeit ist zwischen den Baukörpern der Baubereiche B1 bis B6 gegeben und aufgrund der geringen Geschosshöhe fügen sich die Baukörper gut in die Hanglage ein. Aus diesen Gründen wird der Antrag nicht berücksichtigt.

- III. Der dritte Antrag betrifft die Attika- bzw. Dachgeschosse in den Baubereichen B1 bis B6. Es soll in diesen Baubereichen ebenfalls ein Dachgeschoss zugelassen werden, damit dadurch eine Auflockerung der volumetrischen Erscheinung erfolgen kann. Ausserdem würde dadurch die Ausnützung verbessert bzw. erhöht.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Grundeigentümer stellen in Frage, ob wie vom Einwender vorgeschlagen, das Vorsehen eines zusätzlichen Attika-/Dachgeschosses in den Baubereichen B1 bis B6 zu einer besseren Einordnung führen würde.

Das Richtprojekt und das Bebauungskonzept verfolgen eine gute gestalterische Einordnung der Baukörper an der Hanglage, was in diesem Fall etwas grössere Grundrisse und eine geringere Geschosszahl und damit Gebäudehöhe bedeutet.

- IV. Es wurde ausserdem eine Frage bezüglich möglicher Dachvorsprünge und Balkone etc. gestellt. Diese Frage konnte mit dem Einwender geklärt werden und wurde nicht als Antrag formuliert.

Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass der Einwender durch die künftige Bebauung direkt betroffen ist und daher daran interessiert ist, dass sein Grundstück dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Grundeigentümerschaft ist jedoch der Meinung, dass mit dem Gestaltungsplan der Einwender, im Gegensatz zu einer Regelüberbauung, von den erhöhten gestalterischen Anforderungen, welche bei der Umsetzung des Gestaltungsplan gelten, profitiert.

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass sich ein gemäss Gestaltungsplan erstelltes Projekt im Sinne des Richtprojektes gut in die vorhandene Bebauungsstruktur einordnet.

2.2 Anträge gemäss der Einwendung 2

Gemäss dem Schreiben der EinwenderInnen vom 17. Februar 2022 ergeben sich folgende Anträge:

- I. Der erste Antrag betrifft Art. 1 der Vorschriften zum Gestaltungsplan zum Zweck und Ziele der Planung. Absatz 1 soll ergänzt werden mit «Der Gestaltungsplan bezweckt die Integration ins bestehende Quartier (Blaue Häuser im Schründler bis zur südlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters Rebweg). Absatz 2 soll mit den folgenden zwei Punkten ergänzt werden: Fusswege zum bestehenden Umgebungsquartier sollen ermöglicht werden, die Umgebungsgestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Gliederung, Bepflanzung, Belägen und Ausstattung zu genügen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Ein Fusswegrecht soll aus Sicht der Grundeigentümer nicht aufgenommen werden, da es sich um einen privaten Gestaltungsplan ohne direkte öffentliche Aufgaben handelt. Ausserdem gehört die Aufnahme eines Fusswegrechts nicht in den Zweckartikel.

Sollte sich im Baubewilligungsverfahren zeigen, dass eine Fusswegverbindung von öffentlichem Interesse vorhanden ist, wird eine entsprechende Auflage im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Die beantragten Ergänzungen werden mit dem bestehenden Zweckartikel, insbesondere mit dem Hinweis auf § 71 PBG, bereits erfüllt, es braucht keine weitere Präzisierung. Der Antrag wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.

- II. Der zweite Antrag betrifft Art. 2 der Gestaltungsplanvorschriften zum Geltungsbereich und Inhalt des Gestaltungsplans. Absatz 2 soll dahingehend ergänzt werden, dass die Zufahrten, die Parkierung und die Fusswegverbindungen zum bestehenden Umgebungsquartier im Schründler, sowie zu gemeinsam genutzten Flächen als Geltungsbereich aufgeführt werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Ein Gestaltungsplan wird für bestimmte umgrenzte Gebiete festgelegt. Der Geltungsbereich wird bestimmt durch den Gestaltungsplanperimeter, die Vorschriften regeln im Perimeter diverse Themen. Eine Präzisierung über den Geltungsbereich hinaus ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich. Der Antrag wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.

- III. Der Antrag betrifft Art. 6 der Gestaltungsplanvorschriften zu den Bauten. Es soll ein neuer Absatz 3 hinzugefügt werden mit der Vorschrift, dass die Gebäude nach den Vorgaben des Minergie-A-ECO Standards gebaut werden müssen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um einen Antrag für eine Bestimmung zum Thema Energie, welche in Art. 6 Bauten am falschen Ort wäre. In Art. 18 zu Energie werden erhöhte Anforderungen betreffend Energieverbrauch vorgeschrieben.

Die Grundeigentümer möchten sich nicht auf ein bestimmtes Label festlegen, dies ginge aus ihrer Sicht zu weit und würde eine Einschränkung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren bedeuten. Allenfalls stellt sich in Zukunft heraus, dass andere Labels sich ebenfalls eignen könnten. Ausserdem soll dieser Aspekt später, im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Der Antrag wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.

- IV. Der Antrag betrifft Art. 14 der Gestaltungsplanvorschriften zur Wohnstrasse. Der Titel soll mit «Feuerstelle / Fusswege / Quartieranbindung / Gestaltung / Parzellengrenzen» ergänzt werden. Zudem soll ein neuer Absatz 8 hinzugefügt werden, wonach die bestehende Feuerstelle erhalten bleibt und von den Anwohnern der umliegenden Grundstücke (Im Schründler 24 bis 40) benutzt werden können, unter teilweisem Einbezug des Grundstücks Kat.Nr. 4427.

In einem weiteren neuen Absatz 9 soll ein Fusswegrecht für die direkt anstossenden Grundstücke Kat. Nrn. 4428, 3246 und 4427 über die Wohnstrasse zur Pestalozzistrasse eingetragen, sowie ein zusätzlicher Fussweg zur Anbindung der genannten Grundstücke angelegt werden.

Ein Einfriedungsverbot zwischen dem Grundstück Kat.Nr. 4427 und dem im Osten angrenzenden Gestaltungsplanperimeter soll in einem neuen Absatz 10 geregelt werden. Zudem soll ein partielles Einfriedungsverbot innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vereinbart werden, um gegenseitige Begegnungen zu erleichtern.

Des Weiteren soll in einem neuen Absatz 11 festgehalten werden, dass sich die Gemeinde Elsau gegenüber dem Kanton dafür einsetzt, dass das geplante Trottoir entlang der Pestalozzistrasse bis zum Einzug der ersten Bewohner gebaut wird und andernfalls die Gemeinde Elsau für ein Provisorium sorgt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

In Art. 14 zur Wohnstrasse wird geregelt, wie diese ausgestaltet und genutzt werden soll. Es sind keine darüberhinausgehenden Vorschriften aufzunehmen, der Titel soll bestehen bleiben. Der Erhalt einer öffentlich zugänglichen und nutzbaren Feuerstelle steht in Konflikt mit der Nutzung als private Gärten und wird nicht berücksichtigt.

Die Wohnstrasse dient in erster Linie den Bewohnern, ein neuer Fussweg sowie ein Fusswegrecht für die direkten Anwohner (Grundstücke Kat.Nrn. 4428, 3246 und 4427) soll bei der Realisierung des Bauvorhabens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angestrebt werden. Eine Festsetzung im Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern nicht begrüsst.

Die Grundeigentümer sind der Meinung, dass Einfriedungen zwar störend sein können, dieser Aspekt jedoch nicht im Gestaltungsplan geregelt werden soll, sondern erst im Rahmen des Bauvorhabens. Mit einem Einfriedungsverbot würde man aus Sicht der Grundeigentümer zu weit vorgreifen. Es wäre problemlos möglich im Grundbuch eine entsprechende Anmerkung bezüglich Einfriedungen zu machen. Dies soll aber in Absprache mit den künftigen Bewohnern des Rebwegs erfolgen.

Der geforderte Absatz bezüglich des geplanten Trottoirs kann in dieser Form nicht als Bestandteil aufgenommen werden. Es handelt sich lediglich um eine Absichtserklärung bezüglich der Handlungsabsichten der Gemeinde betreffend eine Sache ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes. Zudem ist die Pestalozzistrasse eine Kantonsstrasse, die Hoheit liegt beim Kanton. Deshalb kann dies nicht als Vorschrift, welche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt, aufgenommen werden.

Aus diesen Gründen wird der Antrag nicht berücksichtigt.

- V. Der Antrag betrifft Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften zur Parkierung für Bewohner. Es soll ein zusätzlicher Absatz 5 hinzugefügt werden, der eine genügende Anzahl Bewohnerparkplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorschreibt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Es stimmt, dass es sich bezüglich der Ladestationen um eine künftige Entwicklung handelt. Es sollen aus Sicht der Grundeigentümer jedoch keine Anschlüsse auf Vorrat erstellt werden. Bei Einfamilienhäusern oder ähnlichen Gebäuden ist es problemlos möglich, Anschlüsse bei Bedarf nachzurüsten.

Im Rahmen des Bauvorhabens können Anschlüsse bzw. Ladevorrichtungen eingeplant werden, wo dies gewünscht ist. Aus diesem Grund wird der Antrag nicht berücksichtigt.

- VI. Der Antrag betrifft Art. 16 der Gestaltungsplanvorschriften zu den Besucherparkplätzen. Dieser sieht vor, dass in einem neuen Absatz 3 eine genügende Anzahl Besucherparkplätze mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten sei.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Besucherabstellplätze können problemlos im Rahmen des Bauvorhabens mit Ladestationen ausgerüstet werden, dies muss nicht bereits im Gestaltungsplan geregelt werden. An dieser Stelle wird ebenfalls auf die Begründung zum Antrag v. verwiesen. Aus diesem Grund wird der Antrag nicht berücksichtigt.

- VII. Der Antrag betrifft Art. 18 der Gestaltungsplanvorschriften zur Energie. Es ist die Ergänzung von verschiedenen zusätzlichen Absätzen vorgesehen.

In Absatz 2 sollen die geltenden Energievorschriften als Minimum erwähnt werden.

In Absatz 3 soll ergänzt werden, dass Wohnbauten möglichst weniger Energie benötigen sollen und mindestens entsprechend dem Minergie-A-ECO-Standard entsprechen müssen.

In Absatz 4 soll so ergänzt werden, dass ein möglichst grosser Anteil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt werden muss.

In Absatz 5 soll geregelt werden, dass der Energiebedarf ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt und zu 100% aus erneuerbaren Energien erfolgen muss.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einer Aufzählung der bereits übergeordnet geltenden Vorschriften wird nicht als notwendig erachtet.

Bezüglich dem Minergie-A-ECO Standard möchte sich die Grundeigentümerschaft verschiedene Lösungen offenhalten, um später bei der Umsetzung der Bauvorhaben die passende Lösung wählen zu können. Ebenso verhält es sich mit der Erzeugung der Elektrizität. Es müssen im Bauvorhaben sämtliche Aspekte, sowohl ökologische als auch wirtschaftliche gegeneinander abgewogen werden.

Eine Vorschrift bezüglich des Energiebedarfs und der CO₂-Emissionen wie sie von den Einwendern vorgeschlagen wird, würde aus Sicht der Grundeigentümerschaft zu weit führen. Der Antrag wird deshalb nicht berücksichtigt und es wird auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verwiesen.

- VIII. Der Antrag betrifft Art. 19 der Gestaltungsplanvorschriften zu Terrainveränderungen. Es werden verschiedene Änderungen beantragt:

Einerseits soll in Absatz 1 festgehalten werden, dass die bestehende Topografie respektiert bzw. erhalten bleibt und Erdbewegungen auf ein Minimum reduziert werden müssen. Ausserdem ist der bestehende Geländeverlauf zwischen den Bauten zu belassen.

Stützmauern sollen in einem neuen Absatz 2 nur in Gebäudenähe zugelassen werden und müssen möglichst niedrig und kurz erstellt werden. Es sind regionale Materialien oder schlichter Ort beton zu verwenden. Es sollen keine Mauern aus grossformatigen Steinen zugelassen werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Hanglage kann es erforderlich sein, dass Terrainveränderungen erforderlich sind, welche über Art. 52 der Bauordnung hinausgehen. Die Terrainveränderungen dienen der Umsetzung des Richtprojektes. Es gilt jedoch weiterhin die Vorschrift, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet werden müssen. Dies umfasst auch allfällig notwendige Terrainveränderungen.

Das Richtprojekt sieht keine grossen Terrainveränderungen vor, sondern hat eine gute Einordnung zum Ziel. Einzelne Terrainanpassungen sollen jedoch im Sinne des Richtprojektes ermöglicht werden. Daher ist eine Verschärfung bezüglich Terrainveränderungen nicht erforderlich und würde allenfalls einer Umsetzung des Richtprojektes in Teilen im Wege stehen.

Eine Vorschrift bezüglich der Erstellung von Stützmauern wird als nicht zweckmässig erachtet, da im Sinne von § 71 PBG eine besonders gute Gestaltung gefordert wird. Aus diesem Grund wird der Antrag nicht berücksichtigt.

- IX. Der Antrag betrifft Art. 20 der Gestaltungsplanvorschriften zum Umgebungsbereich und zur Bepflanzung. Absatz 2 soll dahingehend ersetzt werden, dass für die Bepflanzung nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden seien. Es soll Absatz 5 hinzugefügt werden welcher regelt, dass nicht bebaute Umgebungsflächen einen minimalen Versiegelungsgrad aufzuweisen haben.

Es ist für jede Etappe ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen, dies soll in einem neuen Absatz 6 festgehalten werden.

In einem neuen Absatz 7 soll hinzugefügt werden, dass die Ausarbeitung einer Wegleitung, unter Beizug einer Fachperson, für eine naturgemässe Pflege der Grünflächen des gesamten Areals erforderlich ist.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

In den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung wird bereits mehr gefordert, als dies bei einer Regelüberbauung gefordert wird. Es werden verschiedene Grünelemente und einheimische Pflanzen gefordert, ausserdem werden die Standorte von verschiedenen hochstämmigen Bäumen projektiert. Eine gemeinsame Bewirtschaftung der Umgebung ist ebenfalls privatrechtlich zu regeln.

Gemäss dem Situationsplan und aufgrund der Hanglage beschränken sich die versiegelten Bereiche auf die Wohnstrasse. Innerhalb des Baubewilligungsverfahrens wird ein detaillierter Umgebungsplan gefordert. Dieser ist über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zu erarbeiten. Die Bewirtschaftung ist privatrechtlich zu regeln.

Wenn die Bewohner die Bewirtschaftung regeln, macht es zu gegebener Zeit Sinn, dann dafür ein Konzept zu erarbeiten. Aus Sicht der Grundeigentümerschaft sind die bestehenden Vorschriften ausreichend.

Die Grundeigentümer bedanken sich für die verschiedenen Hinweise bezüglich den Themenbereichen Erschliessung, Energieverbrauch, Baumaterialien und Umgebungsgestaltung. Die Anträge sind aus Sicht der Grundeigentümer nachvollziehbar, sie werden jedoch auch als einschränkend erachtet. **Gestaltungspläne haben nach §83 Abs. 2 PBG für die Projektierung einen angemessenen Spielraum zu belassen.**

Da es sich um keinen Gestaltungsplan im öffentlichen Interesse handelt, sollte eine gewisse Flexibilität gewährleistet bleiben damit auch die Ansprüche der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden können.

Verschiedene Aspekte werden sicherlich im Baubewilligungsverfahren aufgegriffen. Dazu gehört z.B. die Ermöglichung eines Fusswegrechts sowie die Ergänzung eines Fusswegs für die angrenzenden Grundstücke und eine allfällige Anmerkung im Grundbuch bezüglich der Beschränkung von Einfriedungen.

2.3 Einwendungsschreiben

EINGEGANGEN

3. März 2022

Einwendung 1

An den Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Elsau, den , 28. Februar 2022

Betrifft: Einwendeverfahren zum privaten Gestaltungsplan Rebweg, 8352 Elsau

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich füge Ihnen beiliegend das Schreiben betr. dem o. e. Einwendeverfahren mit angehängtem Situationsplan mit den eingezeichneten Problemzonen bei.

Der guten Ordnung halber lasse ich Sie wissen, dass ich mit meiner Unterschrift auch in Vertretung der mitgenannten Anwohner handle. (Ich bin bis zum 6. März abwesend.)

Jedenfalls habe ich die mündliche und teilw. Schriftliche Authorisierung für die namentliche Erwähnung.

Sollte es für Sie von Bedeutung sein, kann ich allenfalls ein allseits unterzeichnetes Exemplar nachreichen.

Wenn dies der Fall sein sollte, lassen Sie mich das wissen.

Beilagen: - Schreiben zu Einwendeverfahren
 - Situationsplan

An den Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Elsau, den , 28.Februar 2022

Betrifft: Einwendeverfahren zum privaten Gestaltungsplan Rebweg, 8352 Elsau

Sehr geehrte Damen und Herren

zum o. e. Verfahren haben wir als direkte Anstösser die folgenden Einwendungen zu deponieren:

- 1) Grenzabstände gegen die Südgrenze (8 m vorgesehen)
Nach der bestehenden Bauordnung gelten 10 m und sind für uns als immer noch verbindlich anzusehen. Die an der Auwiesenstrasse erstellten Bauten wurden im Wissen der bestehenden Abstandsvorschriften platziert.
Allein die Vorstellung der projektierten Gebäude mit der vorgesehenen Höhe wirken in einer Distanz mit 8 m anstelle von 10 m von der gemeinsamen Grenze erdrückend.

- 2) Die geplante Ueberbauung entlang der Südgrenze weist 3 2-geschossige Doppel­einfamilienhäuser ohne Attikageschosse (B1 –B6) und ein kleineres Doppel­einfamilienhaus mit Attikageschoss (C1-C2) auf. Diese sind voneinander durch den gesetzlichen Mindestabstand von 2 x 3,5 m getrennt. Entgegen der positiven Formulierung im Bericht betreffend der Einfügung in die bestehende Hangüberbauung wird unserer Meinung die sogenannte Körnung durch alle geplanten Baukörper massiv beeinträchtigt und erzeugt eine mauerartige Wirkung, welche insbesondere auch vom Gegenhang (Hinter der Parzelle WOLFFKran) negativ monumental in Erscheinung treten wird. Die o. e. Formulierung ist wohl zu optimistisch und wohl durch einen Verfasser mit wenig architektonischem und ästhetischem Verständnis erfolgt.

Die stempelhafte Anordnung der geplanten Bauten wirkt so oder so eher langweilig und die zufällig aus dem bewusst gewollten Rhythmus platzierte Baute am Südostrand sind nicht überzeugend.

- 3) Schlussendlich ist nicht einzusehen, weshalb durch einen Verzicht auf ein Attika- oder Dachgeschoss (der eigentlich nur der Aussicht der höher gelegenen Häuser A1 bis A3 dient) auf Kosten eines um 20 %, sprich von 10 m auf 8 m reduzierten Grenzabstand gegen Süden erzwungen werden soll.
- 4) Eine Gestaltung der Häuser B1 bis B6 mit Attika- oder Dachgeschoss würde ev. einer Auflockerung der volumetrischen Erscheinung dienlich sein und ev. auch unter Einbezug der Ausnutzung des anrechenbaren Dachgeschosses zu einer Verbesserung der Ausnutzung führen.
- 5) Als letzte offenen Fragen bestehen noch die zu interpretierenden Themen, wie Dachvorsprünge und Balkone etc. Sind in den geplanten Bauvorschriften diesbezügliche Vorkehrungen getroffen, resp. thematisiert?
- 6) Es ist in keiner Weise unsere Absicht, das Bauen auf der beschriebenen Parzelle zu verhindern und wir sind gerne bereit, uns für einvernehmliche Lösungen zur Verfügung zu stellen.

EINGEGANGEN

21. Feb. 2022

Einwendung 2

Ingesa AG				
An				
Vis				
E 25. Feb. 2022				
Kopie an:				

Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

17. Februar 2022

Einwendung zum Privaten Gestaltungsplan Rebweg

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Präsident
Liebe Therese, lieber Bruno

Es freut uns, dass die Grundeigentümer für das Gebiet Rain einen Privaten Gestaltungsplan eingereicht haben. Dies gewährleistet eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung für den Planungssperimeter. Viele der darin enthaltenen Ideen und Vorgaben werden eine hohe Wohnqualität ermöglichen und die Bauten gut in die landschaftliche Umgebung einordnen.

Gleichwohl möchten wir einige Vorschläge einbringen, die aus unserer Sicht das Projekt noch zukunftstauglicher und besser machen könnten. Gebaut wird für die Zukunft. Deshalb sollen absehbare Entwicklungen im Planungsprozess berücksichtigt werden. Dies gilt besonders für einen Gestaltungsplanperimeter der wahrscheinlich erst in einigen Jahren bebaut wird.

Schon heute zeichnen sich einige zukünftige Trends klar ab. Stark verändern wird sich die Mobilität, neue erneuerbare Energie wird sich durchsetzen, ebenso Nullenergiehäuser. Nachhaltige Materialkreisläufe werden zum Standard werden. Im Sinn einer zukunftsgerichteten Planung müssen diese Veränderungen konkrete Auswirkungen auf die Zielsetzung des Bauprojektes Rebweg haben. Zum Beispiel hinsichtlich der Erschliessung, des Energieverbrauches, des verwendeten Baumaterials und der Umgebungsgestaltung.

II. Einleitende Bestimmungen

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

Absatz¹ (Ergänzung)

- Der Gestaltungsplan bezweckt die Integration ins bestehende Quartier. („Blaue Häuser“ Im Schründler bis zur südlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters Rebweg)

Absatz² (Ergänzungen)

- Die Ermöglichung von Fusswegen zum bestehenden Umgebungsquartier.
- Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Gliederung, Bepflanzung, Belägen und Ausstattung zu genügen.

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art.2 Geltungsbereich und Inhalt

Absatz² (Ergänzung)

- Die Erschliessung: die Zufahrten, die Parkierung und die Fusswegverbindungen zum bestehenden Umgebungsquartier sowie gemeinsam genutzte Flächen.

Begründung / Erläuterung:

Die Umgebungsgestaltung trägt wesentlich zur Qualität der Wohnüberbauung bei.

Fusswege und Begegnungszonen sind ein wichtiger Faktor der Siedlungsqualität.

III. Bebauung

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 6 Bauten

Absatz³ (neu)

- Die Gebäude werden nach den Vorgaben des Minergie-A-ECO Standard gebaut.

Begründung / Erläuterung:

Ein Teil der Umweltbelastung durch Gebäude stammt aus der Herstellung und Verarbeitung der Baumaterialien. Minergie-ECO-Gebäude weisen wenig solcher Grauen Energie auf, da sie bezüglich Struktur und Materialwahl (z. B. Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern, Recyclingbeton) optimiert sind. So verbessert sich die Ökobilanz des Gebäudes markant. Zusätzlich garantiert der Minergie-ECO Standard ein gesundes Innenraumklima dank kontrolliertem Luftwechsel, geringen Lärmimmissionen und der Verwendung von schadstofffreien Materialien.

IV. Erschliessung und Parkierung

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 14 Wohnstrasse Ergänzung:
Feuerstelle / Fusswege / Quartieranbindung / Gestaltung
Parzellengrenzen

Absatz⁸ (neu)

- Die bestehende Feuerstelle soll erhalten bleiben (leichte Verschiebung nach Westen) und sowohl von der Siedlung Rebweg wie der bestehenden Siedlung Im Schrändler 24 bis 40 benutzt werden können unter teilweisem Einbezug der Parzelle 4427.

Absatz⁹ (neu)

- Die direkt anstossenden Parzellen 4428, 3246 und 4427 sollen mit einem Fussweg bis zur Wohnstrasse erschlossen werden und den Bewohnern der genannten Parzellen ein Durchgangsrecht zur Pestalozzistrasse gewährt werden.

Absatz¹⁰ (neu)

- Zwischen der Parzelle 4427 und der im Osten angrenzenden neuen Parzelle soll ein Einfriedungsverbot vereinbart werden. Ebenso soll zwischen den neuen Parzellen des Gestaltungsplanes Rebweg ein partielles Einfriedungsverbot vereinbart werden um gegenseitige Begegnungen zu erleichtern.

Absatz¹¹ (neu)

- Die Gemeinde Eisau setzt sich beim Kanton dafür ein, dass bis zum Einzug der ersten BewohnerInnen das geplante Trottoir entlang der Pestalozzistrasse gebaut ist. Andernfalls sorgt die Gemeinde für ein Provisorium.

Begründung / Erläuterung:

Durch die von allen benutzbare Feuerstelle ergibt sich ein beide Siedlungen verbindender Treffpunkt. Auch durch die Gewährung des Fusswegrechtes wird die Verbindung und der nachbarschaftliche Kontakt mit dem bestehenden Wohnquartier ermöglicht und gefördert. Ein gut gestaltetes Fusswegnetz trägt wesentlich zur Siedlungsqualität bei.

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 15 Parkierung für Bewohner
Absatz⁵ (neu)

- Eine genügende Anzahl Bewohnerparkplätze sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 16 Besucherparkplätze
Absatz³ (neu)

- Eine genügende Anzahl Besucherparkplätze sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten.

Begründung / Erläuterung:

Die Zahl der rein elektrisch betriebenen Fahrzeuge wird weiter massiv zunehmen.

V. Energieversorgung

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 18 Energie

Absatz² (Ersatz neu)

- Grundsätzlich entsprechen die Vorschriften mindestens dem Energiegesetz (EnerG) des Kanton Zürich (Änderung vom 19. April 2021; Umsetzung der MuKE n 2014), voraussichtliche Inkraftsetzung Mitte 2022.

Absatz³ (neu)

- Die Wohnbauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass für Heizung, Warmwasser und Lüftung möglichst wenig Energie benötigt wird, mindestens entsprechend dem Minergie-A-ECO Standard

Absatz⁴ (neu)

- Ein möglichst grosser Anteil der benötigten Elektrizität wird selbst erzeugt.

Absatz⁵ (neu)

- Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung muss ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen gedeckt werden, also zu 100% aus erneuerbaren Energien.

Begründung / Erläuterung:

Grundsätzlich sollen Gebäude einen möglichst grossen Beitrag zu den Zielen der Energie- und Klimapolitik und der Nachhaltigen Entwicklung leisten. Das Wissen um Gebäude mit sehr tiefem Energiebedarf zu erstellen und ohne fossile Energie zu betreiben ist vorhanden und erprobt. Bereits wurden über tausend Gebäude nach den Minergie ECO Standards gebaut. Der im Gebäude benötigte Strom wird am sinnvollsten direkt vor Ort durch Photovoltaik produziert.

VI. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten
Gestaltungsplan Rebweg Art. 19 Terrainveränderungen

Absatz¹ (Ersatz, neu)

- Angestrebt wird ein natürlicher Terrainverlauf, der die bestehende Topografie respektiert. Erdbewegungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zwischen und neben den Bauten soll das Gelände möglichst in seinem bisherigen Verlauf belassen werden.

Absatz² (neu)

- Stützmauern sind nur in Gebäudenähe zulässig und möglichst niedrig zu erstellen, so kurz wie möglich zu halten und mit regionalen Materialien oder allenfalls in schlichtem Ort beton zu erstellen. Mauern aus grossformatigen Steinen (Blockwurf- oder Zyklopenmauern sind nicht zulässig).

Änderung / Ergänzung der Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Rebweg Art. 20 Umgebungsbereich und Bepflanzung

Absatz² (Ersatz)

- Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Absatz⁵ (neu)

- Die nicht bebauten Umgebungsflächen haben einen minimalen Versiegelungsgrad aufzuweisen.

Absatz⁶ (neu)

- Im Baubewilligungsverfahren ist für jede Etappe ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen.

Absatz⁷ (neu)

- Für die naturgemässe Pflege der Grünflächen des gesamten Areals ist, in Zusammenarbeit mit einer Fachperson, eine Wegleitung auszuarbeiten.

Begründung / Erläuterung:

Topografie, Bepflanzung und eine fachgerechte und naturnahe Pflege der Umgebung tragen wesentlich zur guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung bei. Die Siedlungsfläche ist ein immer wichtiger werdender Faktor zur Förderung der Biodiversität. Einheimische Fauna und Flora ist ein fein austariertes Netzwerk von gegenseitigen Abhängigkeiten. Wird dies durch nicht standortgerechte Bepflanzung oder falsche Pflege gestört, nimmt die Vielfalt weiter ab. Dies gilt es unbedingt zu vermeiden. Auch die BewohnerInnen fühlen sich in einer naturnahen Umgebung erwiesenermassen wohler.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Therese, lieber Bruno

Wir bitten Sie / euch unsere Vorschläge zur Ergänzung des Privaten Gestaltungsplanes Rebweg in Ihre / eure Überlegungen einzubeziehen und die Vorschriften zum Gestaltungsplan entsprechend zu ergänzen. Wir sind überzeugt, unsere Vorschläge werden die Qualität des Privaten Gestaltungsplans Rebweg zum Wohle der BewohnerInnen und der Bevölkerung erhöhen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Kopie an:

Therese und Bruno Schalch-Peter, Im Schründler 32, 8352 Elsau

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.06.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 09.06.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001877

Publizierende Stelle
Gemeinde Elsau, Florahof 5a, 8353 Elgg

Kommunale Nutzungsplanung; Privater Gestaltungsplan «Rebweg» ; Gemeinde Elsau, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8352 Elsau

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Private Gestaltungsplan «Rebweg» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Elsau an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 22. März 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. Juni 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Private Gestaltungsplan «Rebweg» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Elsau

Kontaktstelle:

Gemeindeverwaltung Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau