



VERFÜGUNG

vom 17. September 2013

Elgg. Kommunale Nutzungsplanung; Revision Bau- und Zonenordnung, Zonenplan und Detailplan Kernzone I

Teilweise Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Elgg hat am 24. September 2012 die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan 1:5000 und dem Detailplan Kernzone I 1:1000, festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 21. Mai 2013 ist beim Bezirksrat kein Rechtsmittel gegen diesen Beschluss eingelegt worden. Jedoch ist gegen diesen Beschluss beim Baurekursgericht ein Rekurs eingegangen. Der Rekurs wendet sich inhaltlich einzig gegen die Teileinzonung der Reservezone Mooswies in die Kernzone II und Wohnzone W2a. Gemäss Präsidialverfügung vom 9. Oktober 2012 ist dem Rekurs aufschiebende Wirkung zuerkannt worden. Das Rekursverfahren wurde mit Präsidialverfügung vom 7. März 2013 bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative sistiert. Mit Schreiben vom 2. Mai 2013 ersucht der Gemeinderat Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst im Wesentlichen verschiedene Änderungen der BZO, insbesondere der Kernzonenvorschriften sowie Anpassungen und Ergänzungen von weiteren Bestimmungen. Im Zonenplan werden die Gewerbezone G2 an der St. Gallerstrasse in die Gewerbezone mit Wohnanteil GW3 umgezont und gleichzeitig das Grundstück Kat.-Nr. 4032 zwischen Bahngleisen und St. Gallerstrasse eingezont. Die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2 wird aufgehoben. Die Strassengrundstücke der Stutzstrasse Kat.-Nrn. 3863 und 3896 (teilweise) werden von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W2c und das Grundstück Kat.-Nr. 3670 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Kernzone K II umgezont. Das Gebiet Äntenschnabel wird von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Im Detailplan Kernzone I wird das Inventar der schutzwürdigen Ortbilder von überkommunaler Bedeutung von Elgg umgesetzt.

Gestaltungsplanpflicht Art. 53 BZO

Die raumplanerisch erwünschte qualitative Siedlungsentwicklung des in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegenen rund 15'000 m² grossen Gebietes Äntenschnabel rechtfertigt die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG. Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wird auf die schwierigen nutzungs-, erschliessungs- und lärmtechnischen Verhältnisse hingewiesen. Aus diesem Grund schlug das Amt für Raumentwicklung vor, das Bebauungskonzept im Sinne einer gesamtheitlichen Planung im Rahmen einer städtebaulichen Studie zu entwickeln sowie den Zweck und die qualitativen Anforderungen in Art. 53 BZO festzulegen. Nach kantonaler Genehmigungspraxis wird zur Qualitätssicherung in der Regel verlangt, dass die mit der Gestaltungsplanpflicht verknüpften öffentlichen Interessen in der BZO umschrieben werden. Im vorliegenden Fall kann unter der Bedingung, dass die im Bericht Art. 47 RPV erwähnten städtebaulichen, nutzungs-, erschliessungs- und lärmtechnischen Anliegen mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden, die Gestaltungsplanpflicht in Art. 53 BZO genehmigt werden.

Die Akten, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000, dem Detailplan Kernzone I 1:1000, dem Bericht Art. 47 RPV, dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sowie einer Gegenüberstellung der Bau- und Zonenordnung, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000 und dem Detailplan Kernzone I 1:1000, welche die Gemeindeversammlung Elgg am 24. September 2012 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Aufgrund des hängigen Rekursverfahrens vor Baurekursgericht wird die Teileinzonung der Reservezone Mooswies in die Kernzone II und in die Wohnzone W2a einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

- IV. Mitteilung an die Gemeinde Elgg (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an TBB Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle).

Zürich, den 17. September 2013
130834/CAP/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

