



## VERFÜGUNG

vom 28. Februar 2011

**Turbenthal. Revision kommunale Nutzungsplanung im Gebiet «Frowis» (Umzonung, Festlegung Gestaltungsplanpflicht, Wald- und Gewässerabstandslinien)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Turbenthal hat am 20. September 2010 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet «Frowis» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 11. November 2010 und des Bezirksrates Winterthur vom 3. November 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2010 ersucht die Gemeinde Turbenthal um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst die Umzonung der insgesamt rund 7000m<sup>2</sup> grossen Grundstücke Kat.-Nrn. 1033 und 1034 von der Reservezone in eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht, eine entsprechende Ergänzung der Bau- und Zonenordnung sowie eine Änderung des Gewässer- und Waldabstandslinienplans.

Im kommunalen Richtplan ist auf dem Areal eine „Parkierungsanlage bestehend“ festgelegt. Der westliche Teil des Areals wird derzeit als Parkplatz genutzt, der östliche Teil landwirtschaftlich. Das Gebiet liegt innerhalb des kartographisch bezeichneten Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan sowie im Landschaftsschutzobjekt Nr. 101 „Schmelzwasserrinne Neubrunnental“ gemäss Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 126 vom 4. Januar 1980). Ebenso nur wenige Meter vom Areal entfernt verläuft die Gebietsgrenze des BLN-Objekts „Hörnli-Bergland“. Angesichts der landschaftlich empfindlichen Lage sind die Voraussetzungen für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG gegeben.

Gemäss der Statistik der Raumbeobachtung Kanton Zürich sind in der Gemeinde Turbenthal rund 7 Hektaren Mischzonen und 3 Hektaren Arbeitszonen nicht überbaut. In diesen Zonentypen ist ein Verkaufsgeschäft grundsätzlich denkbar. Von 1992 bis 2007 (15 Jahre) wurden gut 0.6 Hektaren Misch- und 1 Hektare Arbeitszonen neu überbaut. Aus dieser quantitativen Betrachtung kann kein Bedarf für zusätzliche Misch- oder Arbeitszonen abgeleitet werden. Die Ausscheidung von Bauzonen für Wohnnutzungen ist aufgrund der Planungswertüberschreitungen durch Fluglärm (Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten) nicht möglich.

Die vorgesehene Umzonung der Reservezone in eine Bauzone ist jedoch mit der Absicht, einen Landi-Laden zu realisieren, verknüpft. Hierfür wird eine verkehrsmässig gut erschlossene und ebene Fläche von rund 6'000 m<sup>2</sup> benötigt. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV seien bei den geprüften Alternativstandorten die notwendige Grösse oder die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht gegeben oder sie seien nicht verfügbar. Vielmehr werde mit dem Landi-Laden die Versorgung der Region verbessert, da ein Grossteil des vorgesehenen Angebots in Turbenthal und seiner Umgebung nur unzureichend vorhanden sei und deshalb das vorhandene Angebot im Dorfkern kaum konkurrenziert werde.

Das Grundstück ist mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt rund 300 Meter entfernt und wird nur mit einem Stundentakt mit Unterbrüchen bedient. Unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in Turbenthal, der angestrebten Funktion des Dorfes als Versorgungsstützpunkt im Tösstal und der mittels Gestaltungsplan zu definierenden zulässigen Verkaufsnutzungen entspricht die vorgesehene Umzonung bzw. die Ansiedlung eines Landi-Ladens dem raumplanerischen Grundauftrag gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG, wonach günstige Voraussetzungen für die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden sollen.

Den Revisionen des Zonenplans, der Bau- und Zonenordnung und der Änderung des Gewässer- und Waldabstandlinienplans steht nichts entgegen.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan, Änderung «Frowis» 1:5'000, dem Plan 1:500 Wald- und Gewässerabstandslinien (Ergänzungsplan Nr. 4, Feldstrasse/St. Gallerstrasse), der Änderung der Bau- und Zonenordnung, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet «Frowis», welche die Gemeindeversammlung Turbenthal am 20. September 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Turbenthal (unter Beilage von vier 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 die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle).

Zürich, den 28. Februar 2011  
101842/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

