



Referenz-Nr.: ARE 15-0153

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Einzonung Tobelweg und Festsetzung Waldabstandslinie – Genehmigung

Gemeinde **Elsau**

- Massgebende - Zonenplanausschnitt mit Waldabstandslinie 1:500 vom 30. September 2014
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen)
vom 30. September 2014

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Elsau setzte mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 19. Januar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die für einen Wendepplatz und einen Garagenneubau vorgesehene Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone wurde ursprünglich abgelehnt, da grundsätzlich Vorhaben für Bauten innerhalb der Bauzone auch innerhalb der Bauzone zu erstellen sind. Zudem war nicht ersichtlich, weshalb der Wendepplatz und die Parkplätze nicht innerhalb des Baugebiets realisiert werden konnten. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen keine Bewilligung für das Vorhaben in Aussicht gestellt werden könnte.

Zur Lösungsfindung wurde vorgeschlagen, zuerst die Möglichkeiten für die Realisierung des Wendepplatzes innerhalb der Bauzone zu prüfen. Die Gemeinde wurde aufgefordert, die örtlichen Besonderheiten und Umstände wie die speziellen topografischen und räumlichen Verhältnisse sowie die Überbauungs- und Erschliessungssituation in einem Bericht zu erläutern, damit eine allfällige Einzonung neu beurteilt werden kann.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Bei der Revisionsvorlage handelt sich um eine Einzonung von Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen auf bereits teilweise versiegelten Flächen. Die Einzonung liegt im Anordnungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 2.2.2). Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wird nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund der speziellen topografischen Situation und der bestehenden



Platzverhältnisse die Erschliessung der bestehenden Überbauung nur über den Tobelweg möglich und die geforderten Abstellplätze verhältnismässig nicht realisierbar sind. Das unmittelbar an die Bauzone angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3542 würde sich gut für die Erstellung der erforderlichen Garagen und den notwendigen Wendepplatz eignen, zumal es schon seit Jahrzehnten als Wendepplatz und Abstellplatz genutzt wird.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Abgrenzung des an die Bauzone angrenzenden Waldes wurde gemäss Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur vom 6. Oktober 2014 festgesetzt. Die Waldabstandslinie wird in Fortsetzung der bestehenden Waldabstandslinie in einem Abstand von 10 m festgesetzt.

Der aus gewässerschutzrechtlicher Sicht einzuhaltende Uferstreifen im Bereich des Schnidertobelbaches und der Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 2406 kommt vollständig ausserhalb der Bauzone zu liegen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird empfohlen, die Garage durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern möglichst gut in die Umgebung einzubetten und das Dach extensiv zu begrünen. Damit sichergestellt wird, dass die eingezonte Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 3542 nur als Wende- und Abstellplatz genutzt werden kann, wird zudem im Grundbuch eine entsprechende Nutzungsbeschränkung anzumerken sein.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 20. August 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich und den Empfehlungen weitgehend entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Einzonung Tobelweg und Waldabstandslinie, die die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 11. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



III. Mitteilung an

- Gemeinde Elsau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Einzonung Tobelweg / Waldabstandslinie

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11.12.2014

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: -9. Juni 2015

Für die Baudirektion

Der Schreiber:

BDV Nr. 01531/15

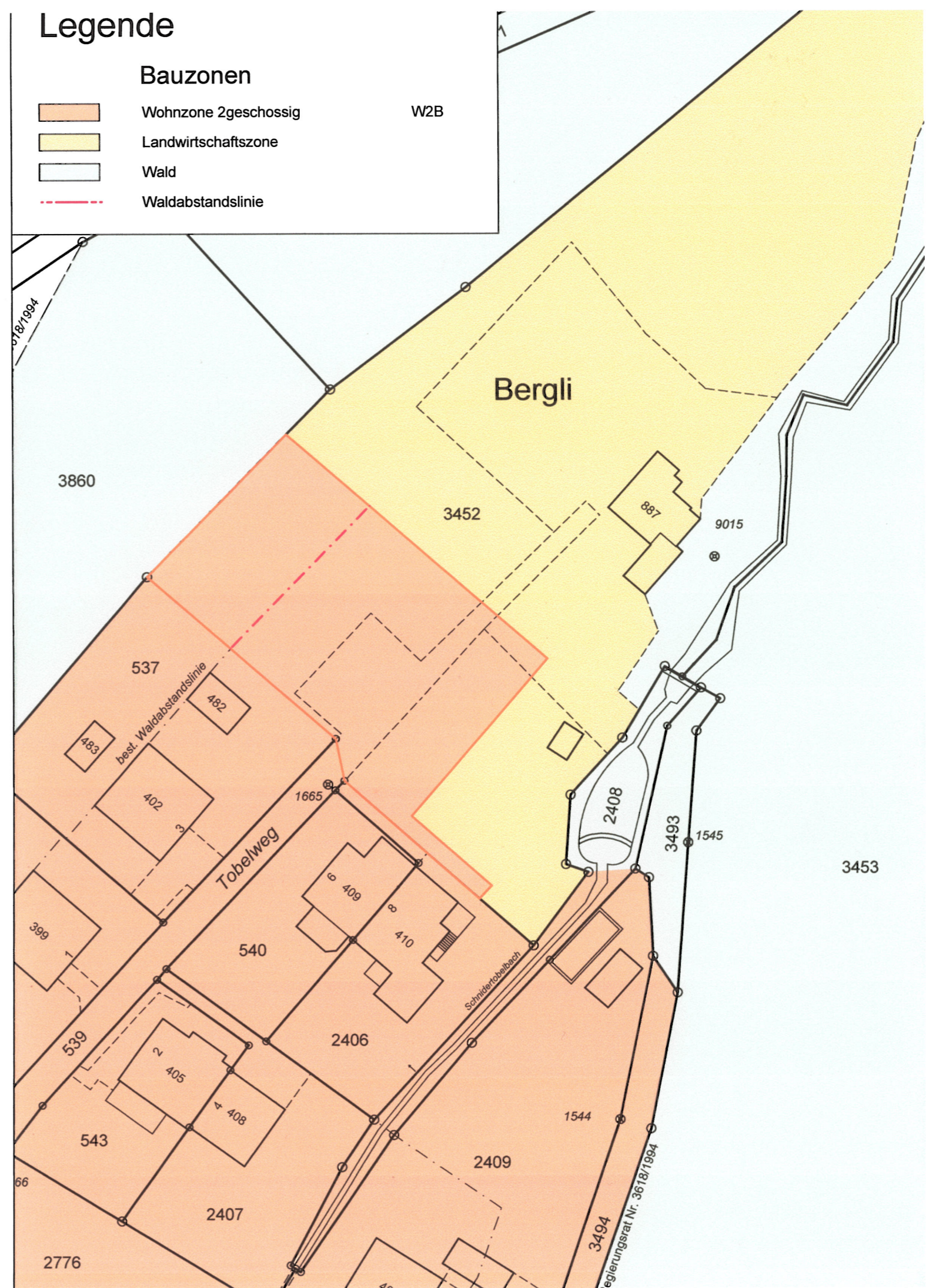
Verfasser:

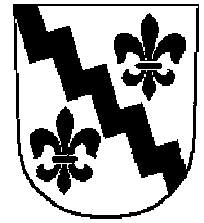
TBB Ingenieure AG
Florastrasse 5a, 8353 Elgg

Datum: 30.09.2014

Legende

Bauzonen	
	Wohnzone 2geschossig W2B
	Landwirtschaftszone
	Wald
	Waldabstandslinie





Teilrevision Nutzungsplanung Elsau

Einzonung - Tobelweg

Bericht nach Art. 47 RPV
und
Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

30. September 2014



Auftraggeber:

Gemeinde Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Verfasser:



TBB Ingenieure AG
Florastrasse 5a
8353 Elgg

Tel.: 052 364 23 23
e-mail: tbb@tbbelgg.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Berichterstattung nach Art. 47 RVP	1
1.2.	Anstoss zur Einzonung	1
1.3.	Planungsprozess (ab. 1. Juli 2014)	2
2.	Planungsgrundlagen	3
2.1.	Kantonaler Richtplan	3
2.2.	Zonenplan	3
3.	Situation am Tobelweg	5
3.1.	Beschreibung	5
3.2.	Garagenprojekt gemäss Baueingabe 2010	5
3.3.	Garagenprojekt und Wendepplatz.....	6
3.4.	Zubringerzufahrt für den Güterumschlag zum Wohnhaus Kat. Nr. 2406.....	7
4.	Inhalt der Teilrevision	8
4.1.	Zonenplanänderung	8
4.2.	Waldfeststellung, Waldabstandslinien	9
4.3.	Raumplanerische Beurteilung.....	10
5.	Auswirkungen der Einzonung.....	11
5.1.	Flächenbilanz	11
5.2.	Erschliessung und Parkierung.....	11
5.3.	Boden- und Naturschutz	11
6.	Mitwirkung	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Richtplan Zürich vom 24. März 2014; ARE ZH	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Zonenplan vom 16. September 2004	4
Abb. 3	Situation Tobelweg, Orthofoto; GIS Browser Kanton ZH	5
Abb. 4	Baueingabe vom 16. August 2010, Langhard Hoch- und Tiefbau AG.....	6
Abb. 5	Situation Machbarkeit.....	6
Abb. 6	Geländeschnitte.....	6
Abb. 7	Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung	7
Abb. 8	Zonenplanänderung 2014, inkl. Waldabstandslinie	8
Abb. 9	Waldgrenzenplan 2014, inkl. Waldabstandslinie.....	9
Abb. 10	Landwirtschaftliche Nutzungseignung, www.gis.zh.ch vom 20. Juni 2014	11

1. Einleitung

1.1. 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. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Dieser Bericht erläutert die Teilrevision der Nutzungsplanung Elsau, insbesondere die Einzonung eines Teils der Parzelle Kat. Nr. 3452 am Tobelweg.

1.2. Anstoss zur Einzonung

Im Jahre 2010 wurde von der Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 3452, der Langhard Hoch- und Tiefbau AG ein Bauprojekt für 6 Garagen bei der Gemeinde Elsau eingereicht. Das Garagenprojekt sollen den am Tobelweg liegenden Einfamilienhäusern Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stellen, welche aufgrund der speziellen örtlichen Situation nicht auf den entsprechenden Grundstücken bereitgestellt werden können.

Im Schreiben des Generalsekretariates (BAKU) vom 16. Dezember 2010 wurde jedoch festgehalten, dass im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone keine Bewilligung für das Vorhaben in Aussicht gestellt werden könne. Damit das Garagenprojekt und ein Wendepplatz zur Verbesserung der Erschliessungssituation dennoch erstellt werden kann, soll eine kleine Fläche eingezont werden.

An einer Begehung vom 9. März 2011 wurde die schwierige Erschliessungssituation und die engen Verhältnisse für den Strassenunterhaltungsdienst aufgrund fehlender Wendemöglichkeit am Tobelweg dem Amt für Raumentwicklung vorgestellt. In der Folge wurde das Begehren in einem Erläuterungsbericht von TBB Ingenieure AG zur Zonenänderung Tobelweg (vom April / September 2011) festgehalten und darin die örtlichen Besonderheiten und Umstände wie die speziellen topografischen und räumlichen Verhältnisse sowie die Überbauungs- und Erschliessungssituation beschrieben.

Nach einer Prüfung des Begehrens durch das Amt für Raumentwicklung Zürich wurde mit Schreiben vom 26. Oktober 2011 eine Genehmigung für die im Anordnungsspielraum liegende Einzonung am Tobelweg in Aussicht gestellt. Dies unter der Voraussetzung, dass die Zonenabgrenzung unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstandes auf die für den Garagenneubau und den Wendepplatz erforderliche Fläche zu beschränken ist.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin des Grundstücks 2406 den Wunsch geäussert, bei einer Einzonung einen Streifen Land des Eigentümers der Parzelle Kat. Nr. 3452 zu kaufen, damit eine Zufahrt für den Güterumschlag zum Wohnhaus Vers.Nr. 410 realisiert werden könnte. Die zusätzlich einzuzonende Fläche beträgt 24 m². Ein zusätzlicher Abstellplatz soll klar verhindert werden, ebenfalls ist der Abstand des Schnidertobelbaches gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutz einzuhalten (vgl. Kap. 3.3). Das Anliegen der Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 2406 betrifft dementsprechend ausschliesslich ein Zufahrtsweg zum Güterumschlag.

Die Planungsvorlage sollte folglich im Juni 2012 öffentlich aufgelegt und gleichzeitig der Kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht werden. Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative mit 54,5 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen durch den Kanton geschützt werden und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Als Folge der Initiative hat die Baudirektion per 17. Juni 2012 alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen sistiert, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen, weshalb die geplante Einzonung am Tobelweg vorerst sistiert wurde.

Mit einer Anpassung der Weisung der Baudirektion Zürich am 24. Januar 2013 sind einzelne Sachverhalte von einer Sistierung ausgenommen worden. So auch die Einzonung von Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen, welche nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen auf nicht eingezontem Land dienen. Die Weisung der Baudirektion soll solange in Kraft bleiben, bis abschliessend über die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative entschieden wurde.

Mit der Festsetzung der Gesamtüberprüfung des Richtplans vom 18. März 2014 wurde die Einzonung am Tobelweg wieder aktiviert und der Planungsprozess wird fortgeführt.

1.3. Planungsprozess (ab. 1. Juli 2014)

Aufgrund verschiedener Abklärungen, Begehungen vor Ort und schriftlichen Stellungnahmen im Jahre 2011 stellte das Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 26. Oktober 2011 eine Genehmigung für die Einzonung in Aussicht. Dennoch wurde die Einzonungsvorlage bei der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20. August 2014 hat die Baudirektion Zürich zur Einzonungsvorlage Stellung genommen. Die entsprechenden kantonalen Anliegen des Waldes, des Naturschutzes und des Gewässerschutzes sind in die Vorlage einbezogen worden.

Die kantonale Vorprüfung wird gleichzeitig zur öffentlichen Auflage der Einzonungsvorlage durchgeführt.

Die Einzonungsvorlage wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 18. Juli 2014 bis zum 15. September 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind zur geplanten Einzonung keine Einwendungen bei der Gemeinde eingegangen, weshalb dieser Bericht gleichzeitig den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen beinhaltet.

Gleichzeitig werden im Rahmen der Einzonung der Waldgrenzenplan Tobel und die entsprechende Festlegung der Waldabstandslinie ergänzt. Der Waldgrenzenplan ist publiziert und vom 18. Juli 2014 bis zum 16. August 2014 öffentlich aufgelegt worden. Mit Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur werden die Waldgrenzen festgesetzt, diese sind zusammen mit der Waldabstandslinie im Plan eingetragen worden.

Festgesetzt wird die Einzonungsvorlage durch Beschluss der Gemeindeversammlung und wird anschliessend durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Der Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigung der kantonalen Baudirektion werden gemeinsam öffentlich bekannt gemacht und aufgelegt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Kantonaler Richtplan

Am 18. März 2014 wurde die Gesamtüberprüfung des Kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 28. März 2014 im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht und ist für alle Behörden im Kanton Zürich verbindlich.

Das im Kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan Text, Kap. 2.2.2 definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.



Abb. 1 Richtplan Zürich vom 24. März 2014; ARE ZH

Die Abbildung zeigt die aktuelle Richtplankarte vom 24. März 2014. Die dreieckförmige Parzelle Kat. Nr. 3452 ist rot eingekreist. Für die Einzonung der kleinen westlichen Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 3452 wird der Anordnungsspielraum geltend gemacht.

2.2. Zonenplan

Die Überbauung am Tobelweg mit insgesamt 7 Einfamilienhäusern befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone W2B. Zu den Baugrundstücken zugehörige Fahrzeugabstellplätze sind aufgrund der speziellen örtlichen Situation und der topografischen Verhältnisse kaum vorhanden.

Nördlich angrenzend befindet sich die dreieckförmige Parzelle Kat. Nr. 3452, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet. Diese grenzt auf 2 Seiten an Wald und auf der südlichen Seite an die Bauzone.

Aufgrund vertiefter Betrachtungen und Abklärungen ist die Bereitstellung von Abstellplätzen für die Anstösser einzig auf der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Kat. Nr. 3452 möglich. Einzelne Abstellplätze am Ende der Erschliessungsstrasse bestehen bereits.

Eine kleine Fläche von 934 m² angrenzend an die bestehende Bauzone soll deshalb für ein Garagenprojekt, einen Wendepplatz und eine allfällige Güterumschlagszufahrt zum Wohnhaus Vers. Nr. 410 auf Grundstück Kat. Nr. 2406 eingezont werden.

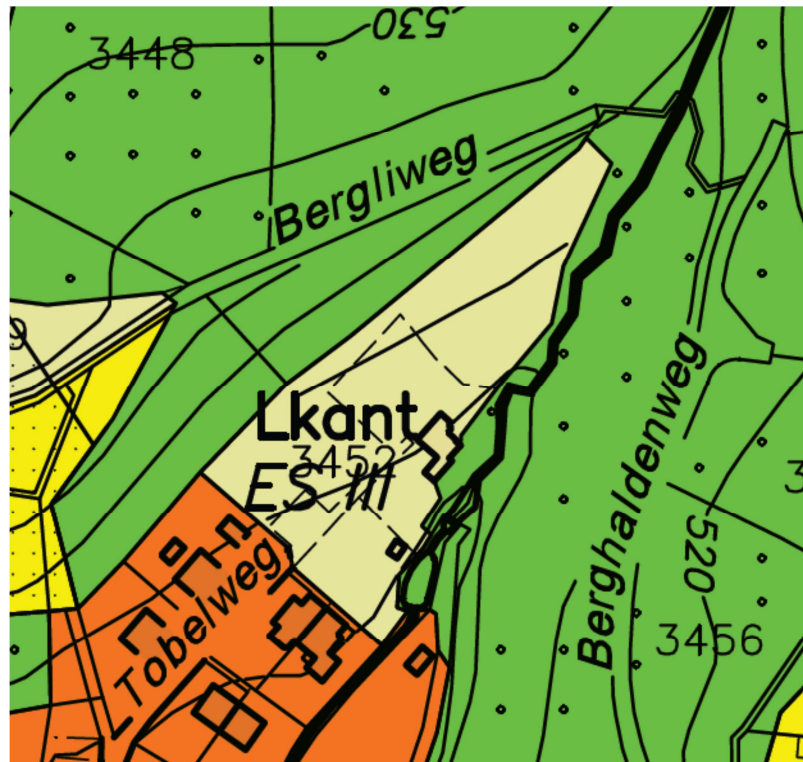


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan vom 16. September 2004

3. Situation am Tobelweg

3.1. Beschreibung

Der Tobelweg ist eine kurze Stichstrasse mit einer Breite zwischen 3.5 m und 3.9 m und einer Länge von ca. 85 m. Bei den auf der nördlichen Seite des Tobelweges liegenden Wohnhäusern sind einzelne Fahrzeugabstellmöglichkeiten vorhanden.



Abb. 3 Situation Tobelweg, Orthofoto; GIS Browser Kanton ZH

Die beiden Doppelfamilienhäuser südlich des Tobelweges verfügen auf den Grundstücken weder über Garagenplätze noch über Fahrzeugabstellplätze im Freien. Von der Anwohnerschaft besteht deshalb seit jeher das Bedürfnis, die Situation der Parkierung am Tobelweg zu verbessern. Das geplante Bauprojekt von 6 Garagenboxen inkl. Vorplatz (vgl. Kap. 3.2) löst diese Problemsituation.

Der Tobelweg ist eine Stichstrasse ohne Wendemöglichkeit. Zurzeit wird eine kleine Fläche am Ende des Tobelweges als offene Parkfelder genutzt. Sind diese Parkfelder belegt, ist eine Wendung in der Stichstrasse nicht mehr möglich. Dies stellt insbesondere für den Winterdienst der Gemeinde ein grosses Problem dar.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. 2406 möchte vom Tobelweg eine Güterumschlagszufahrt zum Wohnhaus erstellen. Dies ist auf der bestehenden Parzelle nicht möglich, da der bestehende Fussweg nur 1.5 m breit ist. Ein zusätzlicher Streifen Bauland von 2.0 m würde eine Zufahrt zum Güterumschlag zum Wohnhaus ermöglichen.

Durch die Einzonung wird die Grundlage geschaffen, das Garagenprojekt, den Wendepplatz und die Zufahrt zum Wohnhaus Vers. Nr. 410 zu realisieren.

3.2. Garagenprojekt gemäss Baueingabe 2010

Das ursprünglich Garagenprojekt (Baueingabe im September 2010) war inkl. Vorplatz direkt angrenzend an den Tobelweg geplant. Dieses Projekt hätte einen Wendepplatz aufgrund der Platzverhältnisse und der topografischen Situation verunmöglicht.

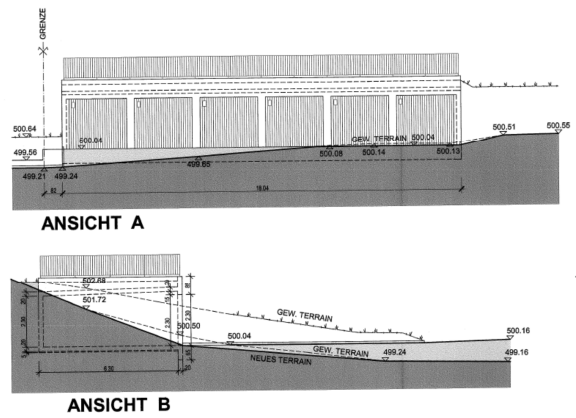
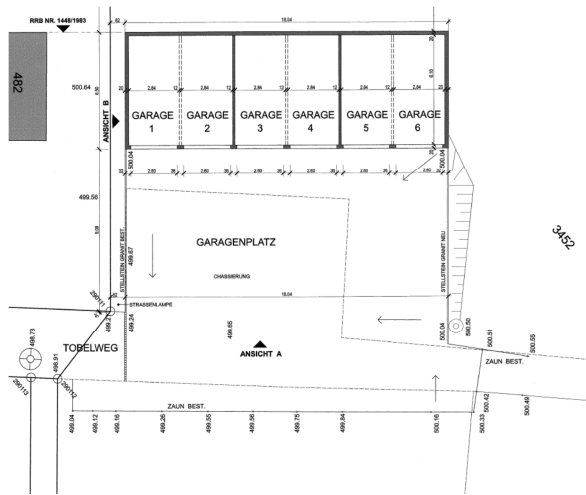


Abb. 4 Baueingabe vom 16. August 2010, Langhard Hoch- und Tiefbau AG

Aus der Stellungnahme der Baudirektion Zürich vom 26. Oktober 2011 ging hervor, dass eine Einzonung nur dann sinnvoll ist, wenn neben der Parkierungssituation auch die Situation der Zu- und Wegfahrt über einen Wendepfad realisiert werden kann. Das Garagenprojekt muss deshalb Richtung Nordwesten verschoben werden, so dass einerseits der nötige Waldabstand eingehalten ist und andererseits ein den Normen entsprechender Wendepfad realisiert werden kann. Der zusätzliche Streifen für die Zubringerzufahrt zum Wohnhaus Vers. Nr. 410 beeinflusst das Garagenprojekt und den Wendepfad nicht. Das für die Zufahrt nötige Land wird über einen Landkauf ermöglicht.

3.3. Garagenprojekt und Wendepfad

Die folgende Abbildung zeigt die angepasste Situation mit verschobenem Garagenprojekt, Garagenvorplatz und projektiertem Wendepfad. Die entsprechenden Profilschnitte zeigen die Machbarkeit aufgrund der topografischen Verhältnisse.

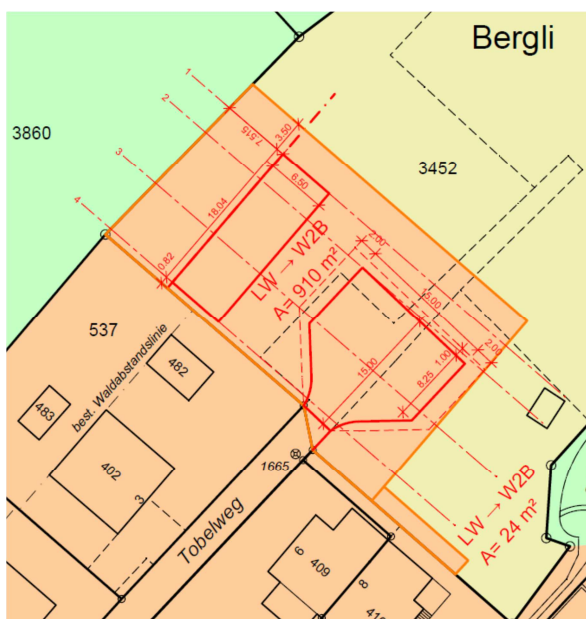


Abb. 5 Situation Machbarkeit

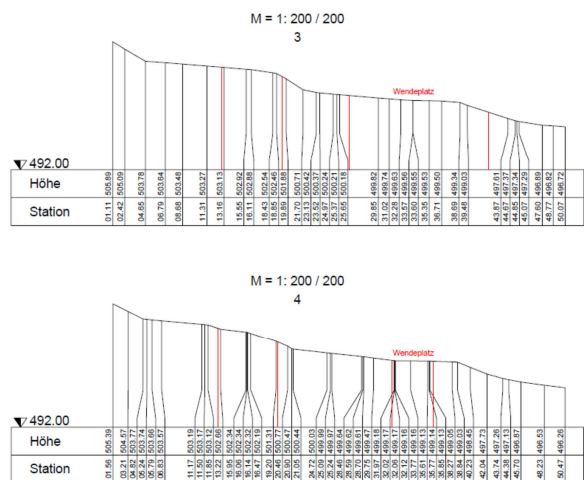


Abb. 6 Geländeschnitte

Durch die Verschiebung der Garagenboxen kommen diese fast vollständig unter Terrain zu liegen und weisen zur Waldgrenze einen Abstand von ca. 7.5 m auf. Diese Garagenboxen überstellen die Waldabstandslinie. Gemäss Auskunft vom verantwortlichen Kreisforstmeister Hanspeter Reifler anlässlich einer Begehung vom 28. Juni 2012 (Waldfeststellung) kann aufgrund der speziellen Situation und dem Bau unter Terrain eine Ausnahmegewilligung für die Überstellung der Waldabstandslinie in Aussicht gestellt werden.

3.4. Zubringerzufahrt für den Güterumschlag zum Wohnhaus Kat. Nr. 2406

Eine Realisierung von Abstellplätzen auf Grundstück Kat. Nr. 2406 ist nicht möglich, eine Zufahrt zum Be- und Entladen ist jedoch vertretbar.

Die Zubringerzufahrt zur Liegenschaft Kat. Nr. 2406 und zum Wohnhaus Vers. Nr. 410 wird durch den südlich liegenden Schnidertobelbach (öffentliches Gewässer) eingeschränkt. Gemäss dem revidierten Gewässerschutzgesetz vom 1. Januar 2011 sind zur Sicherung des Gewässerraumes bei allen plan- und baurechtlichen Verfahren die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu berücksichtigen. Gemäss den Übergangsbestimmungen ist beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus die Breite der Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten. Eine Zubringerzufahrt kann deshalb nur bis an die Abstandslinie zur Einhaltung des Uferstreifens realisiert werden.

Die Gerinnesohle beträgt im besagten Abschnitt 0.6 m Breite, inkl. 8.0 m beträgt der Uferstreifen 8.6 m. Die vorgesehene Einzonung des zusätzlichen Streifens für die Zubringerzufahrt zum Wohnhaus Vers. Nr. 410 weist einen Abstand zum Schnidertobelbach von 9.0 m auf, der Uferstreifen liegt im Bereich der Einzonung ausserhalb der Bauzone.

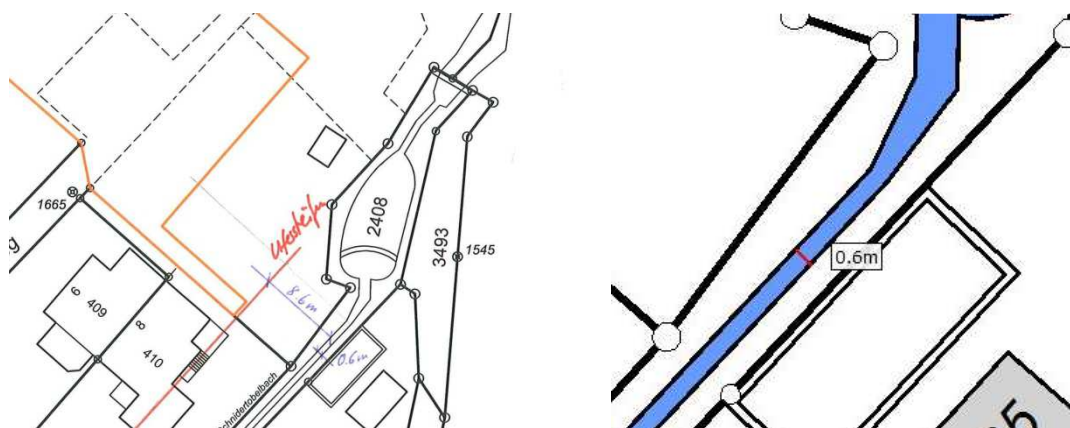


Abb. 7 Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung

4. Inhalt der Teilrevision

Auf der Grundlage obiger Ausführungen wird eine Einzonung eines Teils der Parzelle Kat. Nr. 3452 geplant. Ebenfalls muss die Waldgrenze nach Art. 10 und 13 WaG festgestellt und im Waldgrenzenplan eingetragen werden. Die Waldabstandslinie wird wiederum im Zonenplan festgelegt.

4.1. Zonenplanänderung

Die einzuzonende Fläche beträgt 934 m². Durch die Einzonung wird ausdrücklich nur das Garagenprojekt und die Verbesserung der Erschliessung über einen Wendepplatz und eine Zubringerzufahrt zur Liegenschaft Kat. Nr. 2406 ermöglicht. Dies ist im Grundbuch durch eine entsprechende Nutzungsbeschränkung anzumerken. Das Baugesuch für die Garagenboxen, die Zubringerzufahrt und den Wendepplatz ist nach der Einzonung neu einzureichen.

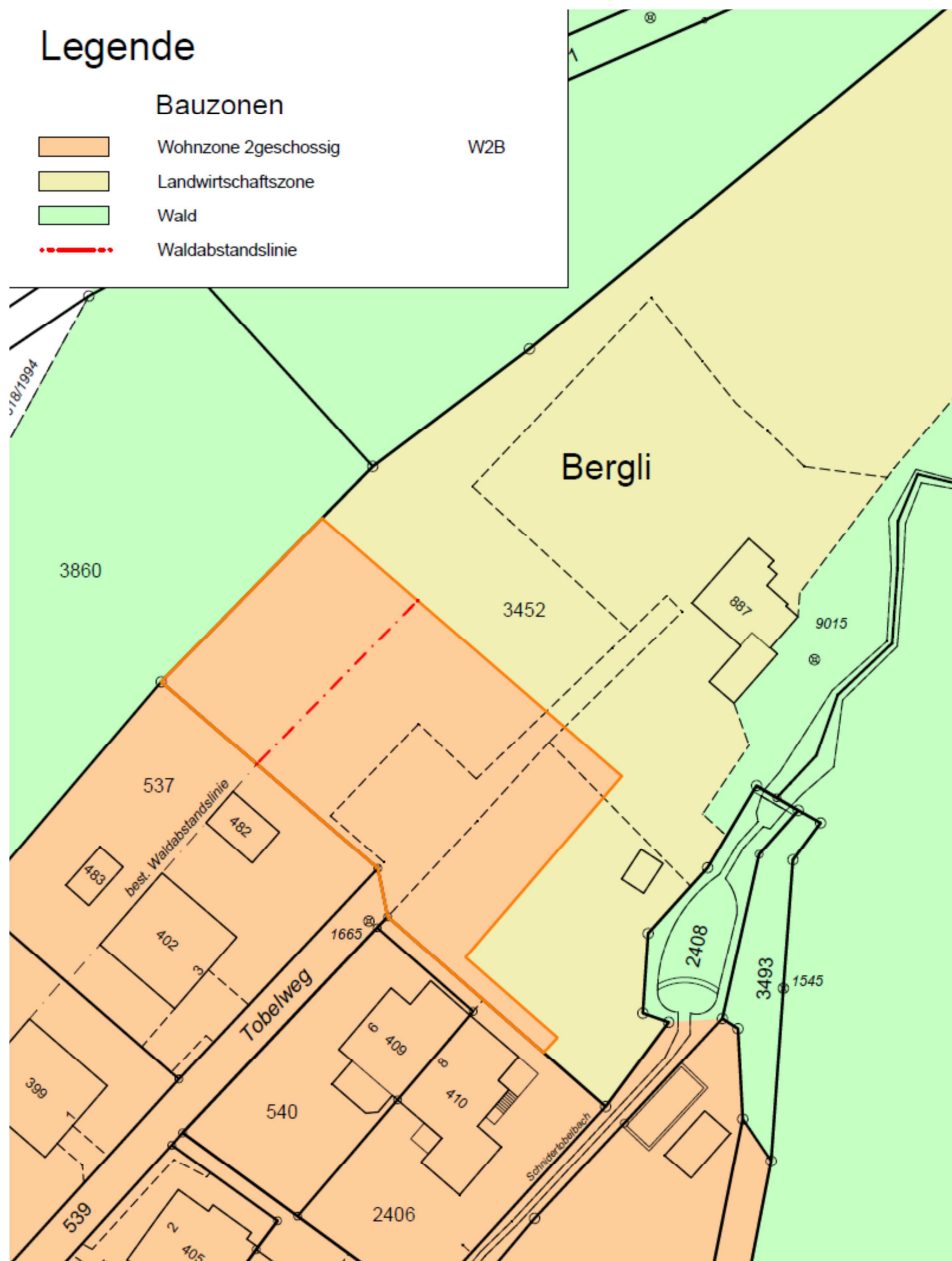


Abb. 8 Zonenplanänderung 2014, inkl. Waldabstandslinie

4.2. Waldfeststellung, Waldabstandslinien

Damit die Waldabstandslinie gemäss PBG erlassen werden kann, muss die Waldbegrenzung im Feststellungsverfahren festgestellt werden.

Anlässlich einer Begehung mit dem Kreisforstmeister Hanspeter Reifler vom 28. Juni 2012 wurde die Waldgrenze festgestellt und auf der bestehenden Parzellengrenze festgelegt.

Dazu wird der Waldgrenzenplan öffentlich ausgeschrieben. Die Festsetzung der Waldgrenze erfolgt durch die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Landwirtschaft und Natur ALN.

Die Waldabstandslinie wird von der bestehenden Waldabstandslinie im Abstand von ca. 10 m zur Waldgrenze fortgesetzt.

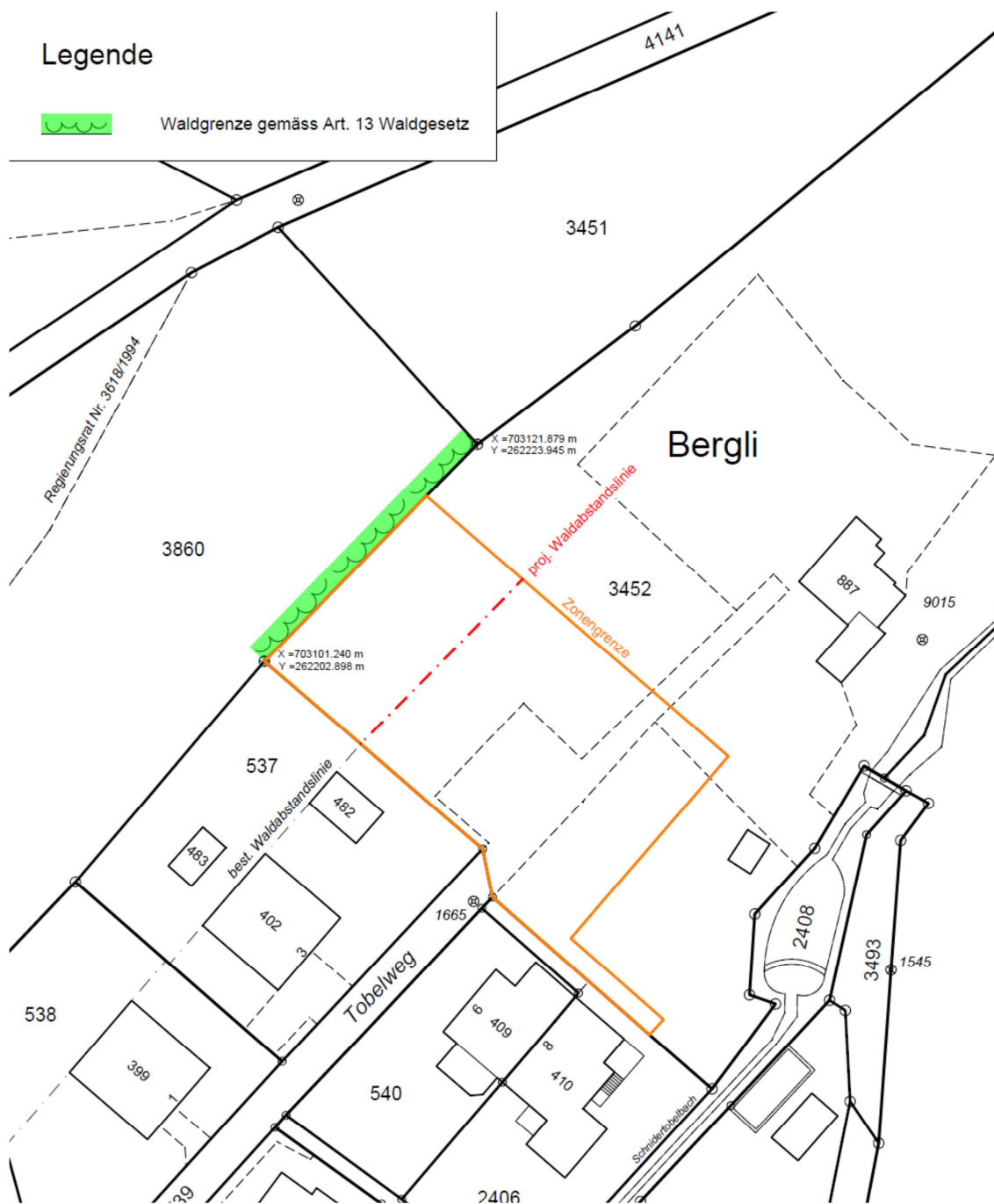


Abb. 9 Waldgrenzenplan 2014, inkl. Waldabstandslinie

4.3. Raumplanerische Beurteilung

Die Parzelle Kat. Nr. 3452 liegt zwar im Landwirtschaftsgebiet, hat aufgrund ihrer Lage, Form und Grösse jedoch nur einen geringen landwirtschaftlichen Wert. Ebenfalls ist die Fläche nicht von Fruchtfolgefläche betroffen und in der Landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte ist die Fläche gar nicht mit einer Nutzungseignungsklasse versehen. Eine Einzonung und damit die Grundlage für die zweckmässige Erstellung von Parkierungsmöglichkeiten, eines Wendeplatzes und einer Zubringerzufahrt sind ohne weiteres vertretbar.

5. Auswirkungen der Einzonung

5.1. Flächenbilanz

Neu wird eine Bauzone in der Grösse von 934 m² geschaffen. Die neue Bauzone dient jedoch ausdrücklich nur der Erstellung der geplanten Garagenboxen, des Wendepplatzes und der Zubringerzufahrt. Weitere Bauten und Anlagen sind ausgeschlossen.

5.2. Erschliessung und Parkierung

Durch die Realisierung des Garagenprojektes erhalten die Liegenschaften am Tobelweg Parkierungsmöglichkeiten. Weiter verbessert sich die Zu- und Wegfahrt durch die Erstellung eines Wendepplatzes und die Zubringerzufahrt zur Liegenschaft Kat. Nr. 2406 ermöglicht das Be- und Entladen von Fahrzeugen direkt beim Wohnhaus.

5.3. Boden- und Naturschutz

Die Baudirektion Zürich schreibt für Bauzonen im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans die Berichterstattung über den Ausgangszustand der Böden und sofern relevant die Kompensation von Fruchtfolgeflächen vor. Das Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden informiert diesbezüglich im Detail.

Die Parzelle Kat. Nr. 3452 ist nicht von Fruchtfolgefläche betroffen und in der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte des Kantons Zürich ist die Fläche keiner Nutzungseignungsklasse zugeordnet. Die Fläche wird durch die Bodenkarte des Kantons Zürich nicht erfasst.

Gemäss Vorprüfungsbericht zur Einzonung am Tobelweg sind im Umfeld anthropogene Störungen der Böden anzunehmen, aus Sicht des Bodenschutzes ist die einzuzonende Fläche primär für bauliche Nutzungen geeignet.

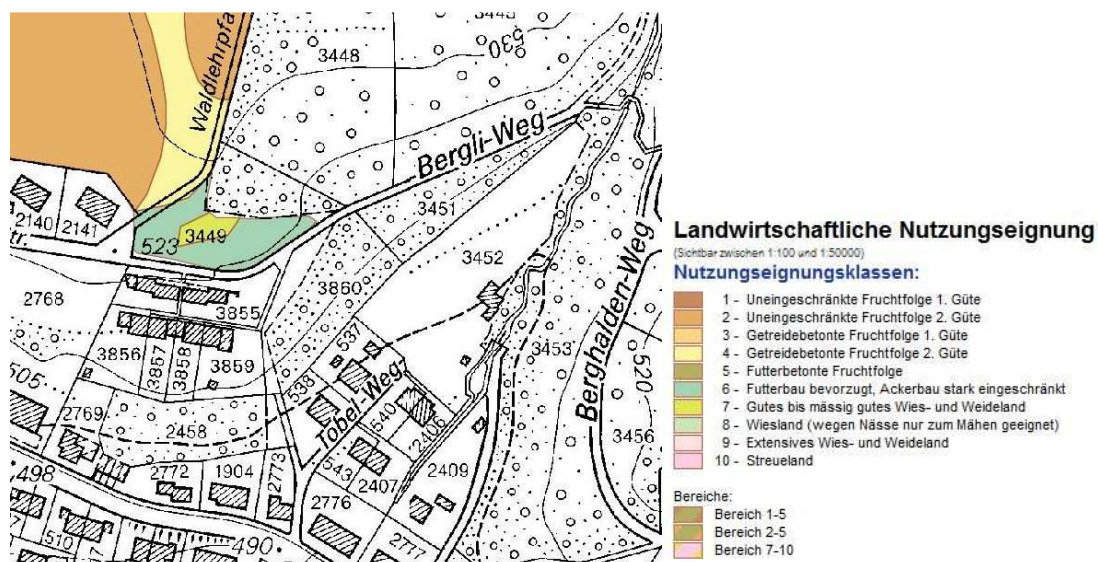


Abb. 10 Landwirtschaftliche Nutzungseignung, www.gis.zh.ch vom 20. Juni 2014

Für das geplante Bauvorhaben der Garagen und des Wendepplatzes werden voraussichtlich bestehende Bäume entfernt. Es wird empfohlen, die Garage durch Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Heckensträuchern gut in die Umgebung einzubetten. Zudem ist das Dach extensiv zu begrünen.

6. Mitwirkung

Die Planunterlagen sind mit Schreiben vom 14. Juli 2014 der kantonalen Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht worden. Gleichzeitig ist die Einzonungsvorlage gemäss §7 PBG publiziert und während 60 Tagen öffentlich vom 18. Juli 2014 bis zum 15. September 2014 aufgelegt worden.

Während dieser Zeit konnte sich jedermann zur Revision des Zonenplanes äussern und beim Gemeinderat Einwendungen vorbringen. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen bei der Gemeinde Elsau eingegangen.

Der Waldgrenzenplan wurde publiziert und während 30 Tagen vom 18. Juli 2014 bis zum 16. August 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann jedermann Einsprache gegen den Waldgrenzenplan beim zuständigen Forstkreis richten. Die Einsprachen werden vom Forstkreis mit den Betroffenen auf dem Lokal behandelt.

Elgg, September 2014

TBB Ingenieure AG

Teilrevision Nutzungsplanung Elsau - Einzonung Tobelweg Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage vom 18. Juli 2014 bis zum 15. September 2014 sind keine Einwendungen eingegangen.

Elgg, September 2014

TBB Ingenieure AG