



Referenz-Nr.: ARER-9ZC8HU / ARE 15-2208

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

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung (2. Teilgenehmigung)

Gemeinde **Turbenthal**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung (Art. 37 BZO) vom 17. November 2015
Unterlagen - Zonenplan 1:5000 vom 17. November 2015
- Zonenplan Weiler 1:2000 vom 17. November 2015
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 2 1:2000 vom 3. Februar 2014
- Wald- und Gewässerabstandslinien Plan Nr. 5 1:2000 vom 3. Februar 2014
- Ergänzung zum Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 26. Juni 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Turbenthal setzte mit Beschluss vom 3. Februar 2014 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. April 2014 wurde kein Rechtsmittel gegen diesen Beschluss eingelegt. Hingegen gingen gemäss Baurekursgericht (4. Abteilung) drei Rekurse gegen die Bestimmungen zu den Antennenanlagen in Art. 39 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ein.

Im Genehmigungsverfahren wurde im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 8. Juli 2014 der Gemeinde mitgeteilt, dass verschiedene Inhalte als nicht, respektive noch nicht genehmigungsfähig beurteilt werden. In der Folge reichte die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Oktober 2014 die unbestrittenen Teile zur 1. Teilgenehmigung ein. Mit Verfügung der Baudirektion Nr. 140/14 vom 20. November 2014 wurde die Gesamtrevision (1. Teilgenehmigung) der kommunalen Nutzungsplanung vorbehältlich des vom Rekurs betroffenen Art. 39 BZO zu den Antennenanlagen, der einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wurde, genehmigt.

In der Zwischenzeit haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen geändert. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG) im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 - Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung). Mit der Änderung der Lärmschutzverordnung (LSV), die am 1. Februar 2015 in Kraft getreten ist, haben sich die Grundlagen zur Beurteilung von Planungsverfahren und Baubewilligungen teilweise geändert. Aufgrund dieser geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat Turbenthal mit Beschluss vom 7. Juli 2015 eine Neubeurteilung der Planung vorgenommen. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 ersucht der Gemeinderat Turbenthal um 2. Teilgenehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung.

Im Rahmen der zweiten Anhörung nahm der Gemeinderat Turbenthal mit Beschluss vom 17. November 2015 zur teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Es wurde insbesondere dargelegt, dass an der Mischnutzung in der Gewerbezone Fridtal Süd und an der Einzo-

nung der Reservezone Bruggächer sowie verschiedener Kleinstflächen im Weiler Neubrunn und im Gebiet Chaelhof nicht mehr festgehalten wird. Hingegen wird die Einzonung der Reservezone Müli-Grund als angemessen und sinnvoll erachtet. Die Reservezone befände sich in zentraler Lage und vollständig im überbauten Gebiet.

Im Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Rekurs der Mobilfunkanbieter zurzeit beim Verwaltungsgericht hängig sei.

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit der 2. Teilgenehmigung werden folgende im Rahmen der 1. Teilgenehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung von der Gemeinde zurückgezogenen Inhalte zur Genehmigung eingereicht:

- Einzonung Reservezone Müli-Grund inkl. Gestaltungsplanpflicht Art. 37 BZO
- Anpassung Zonenabgrenzung Wohnzone WG3 Fridtal
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2A Sonnenberg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2A Erschliessung Schützenweg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone WG3 Roswis
- Einzonung Freihaltezone in Wohnzone W2A Erschliessung Chueribuck
- Einzonung Freihaltezone in Wohnzone W2A Risi
- Einzonung Freihaltezone in Zone für öffentliche Bauten Erschliessung Beerbergstrasse
- Einzonung Reservezone in Wohnzone W2B Gigeracher
- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2B, W3, WG3 und Gewerbezone G1 Chaelhof entlang Chatzenbach
- Einzonung Weiler Geer (zusammenhängend mit Weiler Steinen, Wila)
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Tablat
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Oberhofen
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Neubrunn
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Kalchegg
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Schmidrüti
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone Weiler Seelmatten

Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen (revidiertes RPG, revidierter kantonaler Richtplan) und hinsichtlich der neuen Anforderungen bei der Beurteilung von kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen betreffend Handlungsraum gemäss Raumordnungskonzept, Planung über die Gemeindegrenze hinweg, Ausbaugrad, Nutzungsdichte und Gesamtschau ergänzt (vgl. Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Zonenplanrevision umfasst verschiedene Anpassungen der Bauzonengrenzen im Sinne von Einzonungen am Siedlungsrand von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Freihaltezone oder Zone für öffentliche Bauten sowie von Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Kernzone in den Weilern Geer, Tablat, Oberhofen, Neubrunn, Kalch-



egg, Schmidrüti und Seelmatten. Es handelt sich mehrheitlich um Einzonungen von Kleinstflächen zur Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen und von bereits versiegelten Flächen angrenzend an bestehende Bauzonen. Die auf die örtlichen Besonderheiten abgestimmten Einzonungen stehen nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zur Kulturlandinitiative.

Die mit Verfügung der Baudirektion Nr. 140/14 vom 20. November 2015 genehmigten Zonenplan 1:5000, Zonenplan Weiler 1:2000 und Ergänzungspläne 1:2000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien Nrn. 2 und 5 wurden auf diese Einzonungen abgestimmt und entsprechend angepasst.

Genehmigungsvorbehalte bestehen hinsichtlich der Einzonungen der Reservezone Müli-Grund und Bruggächer, der Gestaltungsplanpflicht für die Wohnzone WG3 „Müli-Grund“ und die Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“ gemäss Art. 37 BZO sowie der Einzonungen im Weiler Neubrunn und im Gebiet Chaelhof entlang Chatzenbach.

Genehmigungs-
vorbehalte

Einzonungen der Reservezonen Müli-Grund und Bruggächer

Mit der zwischenzeitlich geänderten LSV würde der Einzonung der Reservezone Müli-Grund bezüglich Lärmschutz nichts mehr entgegen stehen. Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die zentrale Herausforderung der künftigen Raumentwicklung in der Siedlungsentwicklung nach innen liegt. Einzonungen werden somit in Zukunft die Ausnahme darstellen. Die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist dafür nicht hinreichend. Künftig wird Land regelmässig nur einer Bauzone zugewiesen werden können, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Gemäss kantonalem Richtplan (Pt. 2.2.3 c Abs. 5) ist dabei wie folgt vorzugehen:

„Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten dabei auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.“

Als Grundlage für die erforderliche Gesamtbeurteilung hat der Gemeinderat Turbenthal mit dem beauftragten Planungsbüro Suter von Känel Wild AG den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ergänzt. Er beinhaltet die Abstimmung auf die übergeordnete Planung sowie die Auswirkungen aufgrund der gewünschten Gesamtschau, des Ausbaugrades und der Dichte. Darin wird im Wesentlichen dargelegt, dass die Weiterentwicklung des Zentrums von regionaler Bedeutung im Rahmen der entsprechend festgelegten Wohnzonen WG3/55% mit Gestaltungsplanpflicht ein zentraler Ansatzpunkt zur Innenentwicklung sei. Mit diesen Massnahmen soll eine Nutzungsdichte von 120 ha/E+B erreicht werden, was einer mittleren Dichte entspricht. Mit der Einzonung des Gebiets Müli-Grund könnte die Reservezone im Siedlungsgebiet, die von Bauzonen umgeben ist und



keine Fruchtfolgefläche betrifft, entwickelt werden.

Die Gesamtbeurteilung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG führte im Zusammenhang mit den im Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 aufgeführten Leitfragen zu folgendem Resultat:

- Nach kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) und dem RegioROK liegt das Talgebiet von Turbenthal im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“. Der Handlungsbedarf liegt somit vor allem in der Ausschöpfung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und der Verringerung des Bauzonenverbrauchs. Das für die Gemeindeentwicklung und die Entwicklung des Regionalzentrums Turbenthal erwünschte Wachstum wird innerhalb des Zeithorizontes von Nutzungsplanungen vordringlich mit Massnahmen zur inneren Verdichtung und Ausschöpfung des Potenzials der überbauten und nicht überbauten Bauzonen erreicht werden müssen und nicht mittels Einzonungen.
- Mit der Einzonung der in zentraler Lage gelegenen Reservezone Müli-Grund könnte das regionale Zentrum von Turbenthal gemäss regionalem Richtplan durchaus gestärkt werden. Allerdings würde eine Ausweitung des Flächenangebots die Nutzung der Potenziale in bestehenden Bauzonen konkurrenzieren. Zudem würden mit der Einzonung der am Siedlungsrand, eher peripher zum Zentrum gelegenen Reservezone Bruggächer falsche Anreize zur Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserven geschaffen. Die kommunale Planung ist mit dem in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplan nicht widerspruchsfrei abgestimmt.
- Das auf der kantonalen Raumbewertung erstellte Faktenblatt der Gemeinde Turbenthal zeigt auf, dass der Ausbaugrad in den letzten zehn Jahren von rund 50% auf knapp 60% gestiegen ist. Im Vergleich zum kantonalen Mittel und zur Region Winterthur Land liegt er jedoch rund 5 -10% tiefer. Es kann somit einer wesentlichen Erhöhung des Ausbaugrades gerechnet werden.
- Die statistischen Auswertungen zum Ausbaugrad und zur Nutzungsdichte zeigen auf, dass in der Gemeinde Turbenthal grundsätzlich Potenzial für eine strukturierte innere Verdichtung besteht. Gemäss Faktenblatt liegen die Nutzungsdichten in den Wohn- und Mischzonen im Vergleich zum kantonalen Mittel deutlich tiefer. Die Einwohnerdichte ist in der Regel recht locker. Verdichtungsmassnahmen kommen vor allem in den unüberbauten Bauzonen am stärksten zum Tragen.
- Mit der Ergänzung zum Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird dem Anliegen einer Gesamtschau nur teilweise Rechnung getragen. Nach RPG ist für die Beurteilung einer allfälligen Einzonung aufzuzeigen, wie sowohl die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven als auch die Verfügbarkeit sichergestellt werden (vgl. Art. 15 Abs. 4 RPG). Die entsprechenden Nachweise fehlen.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen ist die Einzonung der Reservezone Müli-Grund und Bruggächer nicht genehmigungsfähig. Im Zusammenhang mit der gesamtkantonalen Bauzonendimensionierung wird der Inanspruchnahme der inneren Nutzungsreserven im Vergleich zur Vergangenheit höhere Beachtung zu schenken sein. Die Frage der Ausschöpfung der inneren Nutzungsreserven



ist vertieft zu thematisieren. Die Potenziale zur inneren Siedlungsentwicklung sind offensichtlich noch nicht ausgeschöpft. Zudem bestehen noch unüberbaute Bauzonen. Im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“ gemäss ROK-ZH hat diese Einzonung für den Kanton keine Priorität.

Gestaltungsplanpflicht Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“

Die Öffnung der Gewerbezone G2 Fridtal Süd für das Wohnen mittels Gestaltungsplanpflicht steht aus kantonaler und regionaler Sicht weiterhin im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben. Eine nachhaltige Raumplanung und der haushälterische Umgang mit dem Boden setzen voraus, dass die Erhaltung der geeigneten Arbeitsplatzzonen langfristig gesichert wird. Damit können ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist die Wohnnutzung nicht mit den Immissionen von stark störenden Betrieben in der Gewerbezone verträglich. Die Argumentation einer gezielten und gesteuerten Öffnung der Arbeitsplatzzone gestützt auf einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerin vermag die Gestaltungspflicht nicht zu rechtfertigen. Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 BZO für die Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“ ist nach wie vor nicht genehmigungsfähig.

Einzonungen im Weiler Neubrunn und im Gebiet Chaelhof entlang Chatzenbach

Die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone im Weiler Neubrunn auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1923 umfasst eine Teilfläche von rund 900 m². Die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzonen W2 B und W3 sowie in die Gewerbezone G1 im Gebiet Chaelhof entlang dem Chatzenbach auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2643, 2644, 2645, 2646, 1185, 1263, 2647, 3125, 3126, 3127, 3128, 2650, 2651, 2652, 2653, 1357, 1358, 1270, 1269 und 2442 umfasst Flächen von rund 8000 m².

Diese Einzonungen umfassen keine Kleinstflächen oder bereits versiegelte Flächen. Bei den Teilflächen im Weiler Neubrunn und im Gebiet Chaelhof entlang dem Chatzenbach zwischen Bauzone und Bachparzelle handelt es sich sowohl um humusierten als auch um befestigten Hausumschwung. Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen. Diese Einzonungen sind aufgrund der Weisungen der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 zur Kulturlandinitiative einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Ergebnis der Vorprüfung Der mit kantonaler Vorprüfung vom 14. November 2012 und 2. Vorprüfung vom 21. August 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen. Hinsichtlich der nicht genehmigungsfähigen Inhalte der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung hat am 6. Mai 2015 ein Gespräch stattgefunden. Aufgrund der geänderten Vorgaben und Rahmenbedingungen wurde insbesondere festgehalten, dass für eine allfällige Neubeurteilung der Einzonung der Reservezonen Müli-Grund eine Gesamtschau und der Nachweis der Innenentwicklung zwingend erforderlich sind.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis vorbehältlich der von der Genehmigung einstweilen ausgenommenen und von der Genehmigung ausgenommenen Inhalte als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 89 aPBG ist die teilweise Nichtgenehmigung von der Gemeinde mit Rechtsmittel zu veröffentlichen und aufzulegen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die 2. Teilgenehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Turbenthal mit Beschluss vom 3. Februar 2014 festgesetzt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Nicht genehmigt werden:
 - a) Die Einzonung der Reservezone Müli-Grund auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2753, 2754, 3133 und 593 in die Wohnzone WG 3/55%
 - b) Die Einzonung der Reservezone Bruggächer auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1059 in die Wohnzone WG 3/55%
 - c) Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 37 BZO für die Wohnzone WG3 „Müli-Grund“ und die Gewerbezone G2 „Fridtal Süd“
- III. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen werden:
 - a) Die Einzonung der Teilfläche im Weiler Neubrunn auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1923 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone
 - b) Die Einzonung der Teilflächen im Gebiet Chaelhof entlang dem Chatzenbach auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2643, 2644, 2645, 2646, 1185, 1263, 2647, 3125, 3126, 3127, 3128, 2650, 2651, 2652, 2653, 1357, 1358, 1270, 1269 und 2442 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzonen W2 B und W3 sowie Gewerbezone G1
- IV. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen
 - Dispositiv I bis III sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung gegen Dispositiv II und III 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
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Turbenthal (unter Beilage von vier 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)

Baudirektion

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Revision Bau- und Zonenordnung Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Turbenthal. Die Gemeindeversammlung hat am 03.02.2014 beschlossen:

Die revidierte Bau- und Zonenordnung wird festgesetzt. Nachdem ein erster Bereich aufgrund der 1. Teilgenehmigung (Verfügung der Baudirektion vom 20. November 2014) im Januar 2016 in Kraft getreten ist, hat die kantonale Baudirektion mit der 2. Teilgenehmigung vom 29. März 2016 weitere Änderungen am Zonenplan bewilligt.

Die Publikation der 2. Teilgenehmigung erfolgte am 8. April 2016. Während der öffentlichen Auflage ging dagegen ein Rekurs ein und zwar gegen die nicht genehmigte Einzonung der Reservezone "Müli-Grund" inklusive der damit verbundenen Gestaltungsplanpflicht. In diesem Punkt tritt die erwähnte Verfügung der kantonalen Baudirektion noch nicht in Kraft. Alle anderen genehmigten Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung sind am Tag nach dieser Publikation rechtskräftig.

Turbenthal, 16. September 2016
Gemeinderat Turbenthal

00167945