

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. Juli 1995

1980. Nutzungsplanung Elsau (Revision)

Am 29. März 1994 hat die Gemeindeversammlung Elsau die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurde ein Rekurs erhoben, der von der Baurekurskommission IV am 15. Dezember 1994 abgewiesen wurde. Dieser Entscheid ist laut Zeugnis der Staatskanzlei vom 21. Februar 1995 rechtskräftig geworden. Am 8. Dezember 1994 wurden ausserdem die Waldabstandslinien an die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommene Waldfeststellung angepasst. Dagegen wurden keine Rekurse eingereicht. Mit Schreiben vom 13. März 1995 ersuchte der Gemeinderat Elsau um die Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG). Da die zur Genehmigung eingereichte Vorlage verschiedene Mängel aufwies, hat die Baudirektion den Gemeinderat Elsau am 20. April 1995 um eine Stellungnahme zu allfälligen Genehmigungsvorbehalten gebeten. Er hat sich dazu am 8. Juni 1995 geäussert.

Am 31. Januar 1995 hat der Kantonsrat den kantonalen Richtplan neu festgesetzt. Die Anträge der Gemeinde Elsau zur Beibehaltung des Bauentwicklungsgebiets im Zelgli und zur Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Unterschottikon wurden abgelehnt. Der Gemeinderat anerkennt, dass die Reservezone im Zelgli und die neue Bauzone W2c längs der St. Gallerstrasse in Unterschottikon dem kantonalen Richtplan widersprechen. Die Genehmigung der von der Gemeindeversammlung Elsau am 24. November 1981 aufgrund des Gesamtplans 1978 festgesetzten Reservezone Zelgli ist deshalb zu widerrufen. Die Baudirektion hat dieses Areal entsprechend dem Entscheid des Kantonsrates der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Wohnzone W2c östlich von Unterschottikon ist von der Genehmigung auszunehmen.

Die Baudirektion äusserte Zweifel an der Zweckmässigkeit der Abgrenzung der Kernzone am Bach. Der Gemeinderat macht geltend, die Einzonung sei aufgrund des Antrags eines Stimmberechtigten von der Gemeindeversammlung in der vorliegenden Form beschlossen worden und der Kantonsrat habe das Areal bei der Festsetzung des kantonalen Richtplans als im Anordnungsspielraum zum Siedlungsgebiet liegend bezeichnet. Ausserdem ist zu beachten, dass die Abgrenzung von der Baurekurskommission IV mit Entscheid Nr. 218/1994 überprüft und für gut befunden wurde. Dem Begehren der Gemeinde Elsau kann entsprochen werden.

Bei der erstmaligen Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurden Teile der Wohnzonen nördlich der Bahnstationen Rätterschen bzw. Schottikon infolge Lärmvorbelastung höher eingestuft. Die für eine Höhereinstufung gemäss heutiger Praxis nötigen Grenzwertüberschreitungen um mindestens 6-7 dB sind nicht erfüllt. Der Gemeinderat macht geltend, dass er angesichts der erst 1991 festgesetzten Lärmempfindlichkeitsstufen nicht bereit gewesen sei, auf die seinerzeit beschlossene Höhereinstufung zu verzichten. Entgegen dieser Auffassung erscheint es sachgerecht, heute auf die Höhereinstufung zu verzichten, da inzwischen über die dafür nötigen Voraussetzungen eine einheitliche Praxis besteht, die vom Bundesgericht überprüft und

für gut befunden wurde (Entscheid vom 23. März 1995 in Sachen der Politischen Gemeinde Rüschlikon gegen den Regierungsrat des Kantons Zürich betreffend Art. 43 f. LSV). Die mit RRB Nr. 2965/1992 erteilte Genehmigung für die Höhereinstufung einer Bautiefe der Wohnzonen nördlich der Bahnlinie Winterthur-St. Gallen ist zu widerrufen.

Auf Antrag eines Stimmberechtigten wurden die Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten in den Kernzonen von 1,3 m auf 1,5 m erhöht. Dieses Mass übersteigt die Grösse ortsüblicher Dachaufbauten; es ist nicht ortsbildverträglich. Kernzonenbestimmungen sollen die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder in ihrer Eigenart gewährleisten. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Auffassung an; er beantragt aber, nicht nur, wie von der Baudirektion vorgeschlagen, einzelne Masse, sondern sämtliche Änderungen an den Art. 10, 32 und 57 nicht zu genehmigen, so dass die bisherigen Vorschriften weiter gelten. Er werde der Gemeindeversammlung in einer nächsten Revision für die einzelnen Arten von Dachaufbauten angepasste Grössenbeschränkungen vorschlagen. Dieses Vorgehen ist zweckmässig; die Änderungen von Art. 10, 32 und 57 BauO sind von der Genehmigung auszunehmen.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Der Bericht nach Art. 26 der Raumplanungsverordnung liegt vor.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Elsau am 29. März bzw. 8. Dezember 1994 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Wohnzone W2c östlich von Unterschottikon
- b) die Änderung von Art. 10, 32 und 57 der Bauordnung

III. Die Genehmigung der folgenden Festlegungen wird widerrufen:

- a) Reservezone Zelgli (RRB Nr. 1448/1983)
- b) Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeit in den lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bezeichnung im Zonenplan

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau, 8352 Rätterschen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi