



Referenz-Nr.: ARER-AXVDRM / ARE 18-0529

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

1/5

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilgenehmigung / teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Elsau**

- Massgebende - Zonenplan 1:5000 vom 21. September 2017
Unterlagen - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2017
- Kernzonenplan Fulau 1:1000 vom 21. September 2017
 - Kernzonenplan Oberschnasberg 1:1000 vom 21. September 2017
 - Detailplan Kernzone Unterschnasberg 1:1000 vom 21. September 2017
 - Detailplan Kernzone am Bach / Unterschottikon 1:1000 vom 21. September 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 21. September 2017
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 21. September 2017

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau stammt aus dem Jahr 2004. Die gute Lage zur Stadt Winterthur und der grosse Entwicklungsdruck veranlasste die Gemeinde die kommunalen Planungsinstrumente zu überarbeiten und den künftigen Bedürfnissen anzupassen. Die entsprechende Grundlage dafür bildet das im Jahr 2010 erarbeitete Leitbild der Gemeinde Elsau mit den langfristigen Entwicklungszielen.
- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Elsau setzte mit Beschluss vom 21. September 2017 eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 22. Januar 2018 ein Rechtsmittel eingegangen. Das Rechtsmittelverfahren betrifft Art. 66 und 67 BZO, die die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete «Rietwiesen» und «Im Rifensbrunnen» festlegen. Mit Schreiben vom 23. Januar 2018 ersucht die Gemeinde Elsau um Teilgenehmigung der nicht angefochtenen Bestandteile der Vorlage.
- Anhörung Mit Schreiben vom 4. April 2018 wurde die Gemeinde Elsau angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 10. April 2018 Stellung. Zu den im Rechtsmittelverfahren stehenden Einzonung «Rietwiesen» ist der Gemeinderat nach wie vor Meinung, dass sie «fälschlicherweise» Teil der Beschwerde sei. Die Nichtgenehmigung der Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg und der Bestimmungen in Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werde akzeptiert.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung von Elsau beinhaltet sowohl Anpassungen des Zonenplanes und der Detailpläne Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach, Unterschottikon als auch Änderungen der BZO, welche auf die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde Elsau abgestimmt sind.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die wesentlichen Zonenplananpassungen umfassen die Umzonung der Wohn- und Gewerbezone WG in Rümikon in die Wohnzone W2B mit Mindestanteil an Gewerbenutzung, die Umzonung der Wohnzone W1 im Ebnet in die Wohnzone W2A, die Umzonung des östlichen Teils der Reservezone Rietwiesen, der durch Familiengärten genutzt ist, in die Erholungszone, die Einzonung der in der Reservezone Schründler/Egg/Tafelacker am Bauzonenrand gelegene Liegenschaft in die Kernzone Elsau sowie Anpassungen der Kernzonenabgrenzungen in Fulau, Oberschottikon, Oberschnasberg, Rätersch und Unterschnasberg.

Die wesentlichen Änderungen der BZO umfassen den Ausschluss von neuen Hauptbauten sowie die Festlegung von Hauptfirstrichtungen, Baubereichen für besondere Gebäude und Freihaltebereichen in den Weilerkernzonen. In den Wohnzonen werden die Ausnützungsziffern erhöht und ein Ausnützungsbonus für die Erweiterung des Wohnungsangebots bzw. für Arealüberbauungen gewährt sowie für im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete Terrassenbauten zugelassen. Für die neu geschaffene Erholungszone werden die Nutzungsweise und die nötigen Bauvorschriften festgelegt. Für die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den Bauzonen wird neu das Kaskadenmodell angewendet. Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Container können neu bei allen Mehrfamilienhäusern verlangt werden. Bei Attikageschossen wird die Dachgestaltung neu geregelt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit der ersten und zweiten Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. April 2015 und 2. Februar 2016 gestellten Anträgen wurde weitgehend entsprochen.

Die im Rechtsmittelverfahren stehenden Änderungen der Bau- und Zonenordnung betreffen die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 BZO und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 67 BZO. Die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» mit den entsprechenden Gestaltungsplanbestimmungen sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Reservezone Schründler/Egg/Tafelacker wurde im kantonalen Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Im Rahmen der Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird die Baudirektion die ausserhalb des Siedlungsgebiets gelegene Reservezone der kantonalen Landwirtschaftszone zuweisen. Die im Zonenplan bezeichnete kantonale Landwirtschaftszone (Lkant) gilt nur als Informationsinhalt.



Im Weiler Unterschnasberg soll der bestehende Schopf auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 eingezont und damit der rechtmässige Zustand hergestellt werden. Nach Raumplanungsrecht des Bundes handelt es sich bei einer Weilerkernzone um eine «weitere Zone», welche die Erhaltung des Weilers zum Ziel hat (vgl. Art. 33 RPV in Verbindung mit Art. 18 RPG). Der Bundesrat hat mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans festgehalten, dass in Weilerkernzonen Neubauten nicht zulässig sind. Bei Anpassungen der bestehenden Kernzongrenze gilt der Grundsatz, dass mit den Änderungen kein zusätzliches Wohnpotenzial (über das RPG hinaus) geschaffen bzw. keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden dürfen. Da mit den vorgesehenen Einzonungen zusätzliches Wohn- und Entwicklungspotenzial geschaffen wird, kann die Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg mit einer Fläche von rund 350 m² nicht genehmigt werden.

Nach der bundesrechtlichen Regelung haben Solaranlagen auf Dächern die Anforderungen gemäss Art. 18a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) zu erfüllen. Die Bewilligungspflicht von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO ergibt sich aus § 2a lit. a der Bauverfahrensverordnung (BVV). Bewilligungspflichtige Solaranlagen sind gemäss § 238 Abs. 4 PBG sorgfältig in Dachfläche zu integrieren und im Sinne des Bundesrechts – namentlich Art. 32a Abs. 1 RPV – auszulegen. Die Ablehnungsvoraussetzungen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss Art. 5 Abs. 3 BZO gehen über das Bundesrecht aus. Art. 5 BZO wird deshalb nicht genehmigt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden die Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg mit einer Fläche von rund 350 m² sowie die Bestimmungen in Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit der entsprechenden Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 und 67 BZO werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Hinweise zur
Ergreifung von
allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise: Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Elsau nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Elsau zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. Novem-



ber 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg und des Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II und III). Es handelt sich demnach um verfahrensabschliessende Anordnungen, die mit Rekurs angefochten werden können. Die Nachführung der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Elsau zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Weilerkernzonen Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 21. September 2017 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis IV genehmigt.
- II. Die Einzonung des bestehenden Schopfes auf Grundstück Kat.-Nr. 2988 im Weiler Unterschnasberg wird nicht genehmigt.
- III. Die Bestimmungen in Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden nicht genehmigt.
- IV. Die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» in die Wohnzone W3 und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen» in die Wohnzone W3 mit der entsprechenden Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 und 67 BZO werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.



- V. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VI. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
- Dispositiv I bis V sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
 - dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.
- VII. 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)
 - Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

Baudirektion

Nutzungsplanung Zonenplan 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident
Jürg Frutiger
Jürg Frutiger

Der Schreiber
Ruedi Wellauer
Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion
teilgenehmigt am: 22. Mai 2018 BDV Nr. 0529/18

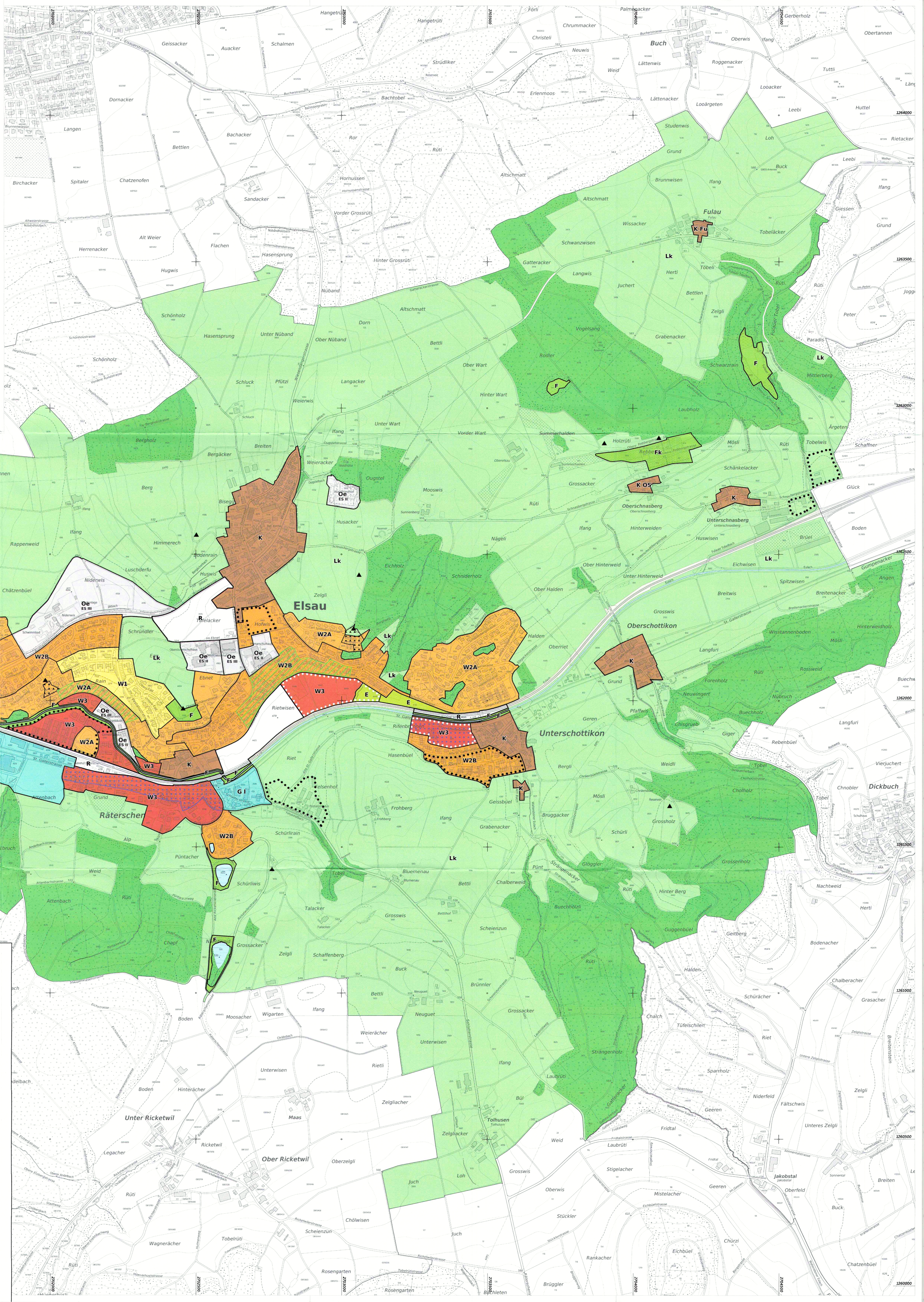
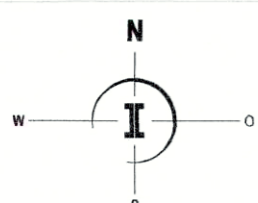
genehmigt am: 10. Juli 2018 BDV Nr. 0631/18

Für die Baudirektion:

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Florenzstrasse 7 / 8353 Elgg
T 052 364 23 23 / elg@ingesa.ch

Projekt Nr. 19.02.2021
Druckdatum 19.02.2021
Erstellung ros
Format 891x840



ES gemäss LSV	Bauzonen	Übrige
III	Kernzone	K
III	Kernzone Fulau	K Fu
III	Kernzone Oberschnasberg	K OS
II	Wohnzone 1 Vollgeschoss	W1
II	Wohnzone 2 Vollgeschoss	W2A
II	Wohnzone 3 Vollgeschoss	W2B
III	Wohnzone 3 Vollgeschoss	W3
II / III	Gewerbezone I, II, III	G I / G II / G III
	Zone für öffentliche Bauten	Oe - ES II / Oe - ES III

Weitere kommunale Zonen	Übrige	
Erholungszone	E	
Freihaltezone	F	
Reservezone	R	
	Freihaltezone kantonal	Fk
	Landwirtschaftszone kantonal	Lk

Überlagernde Festlegungen	Übrige
Minimaler Gewerbeanteil	
Terrassenbauten	
Gestaltungsplanpflicht	
Aussichtsschutzfläche	
Aussichtspunkt	

Informationsinhalte
Wald
Gewässer
Verkehrsflächen ausserhalb Bauzonen
Gestaltungsplan bestehend



Detailplan Kernzone

Unterschnasberg 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

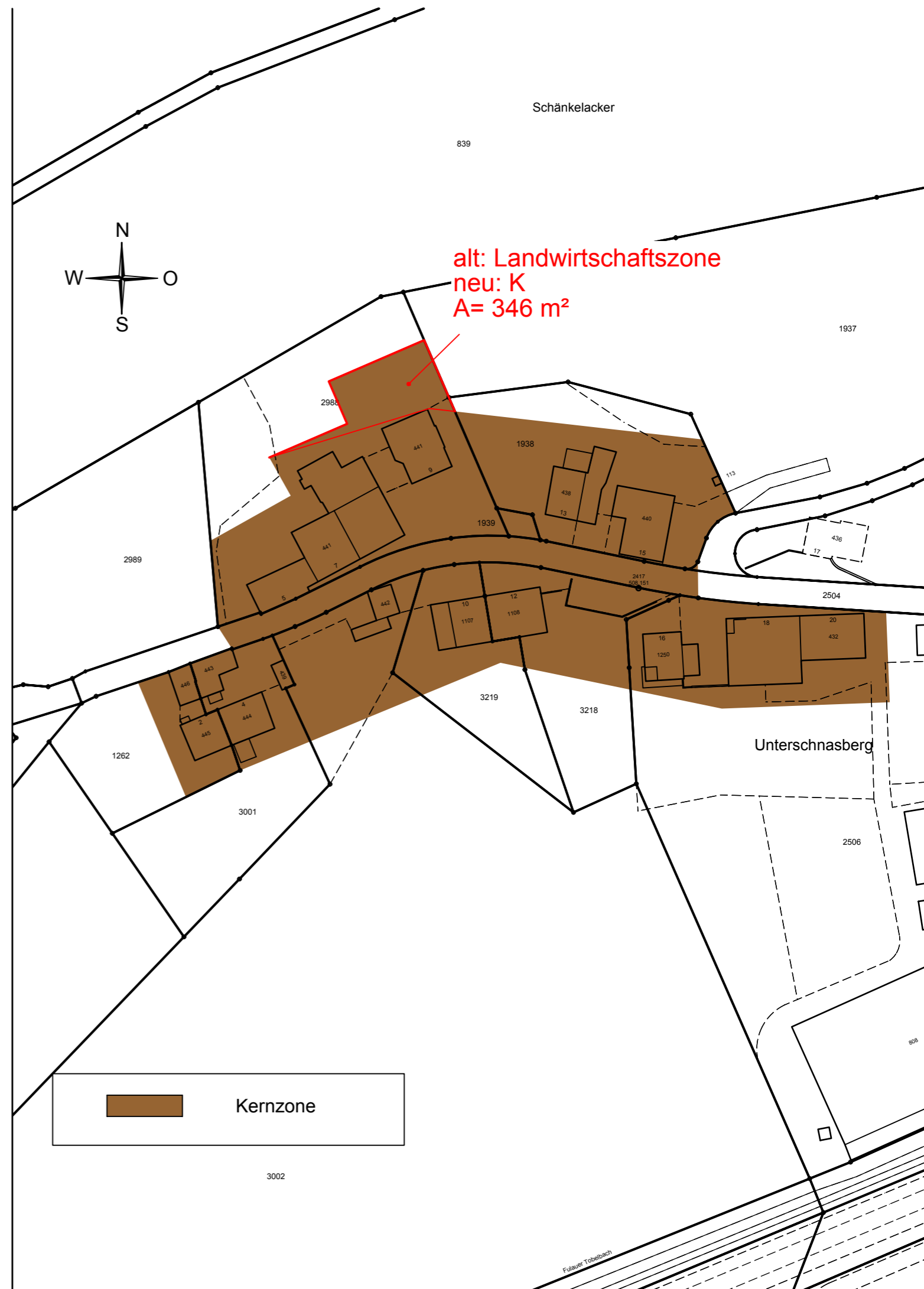
Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

21. September 2017





Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Amt für Raumentwicklung

Kernzonenplan

Oberschnasberg 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

J. Fritzsche

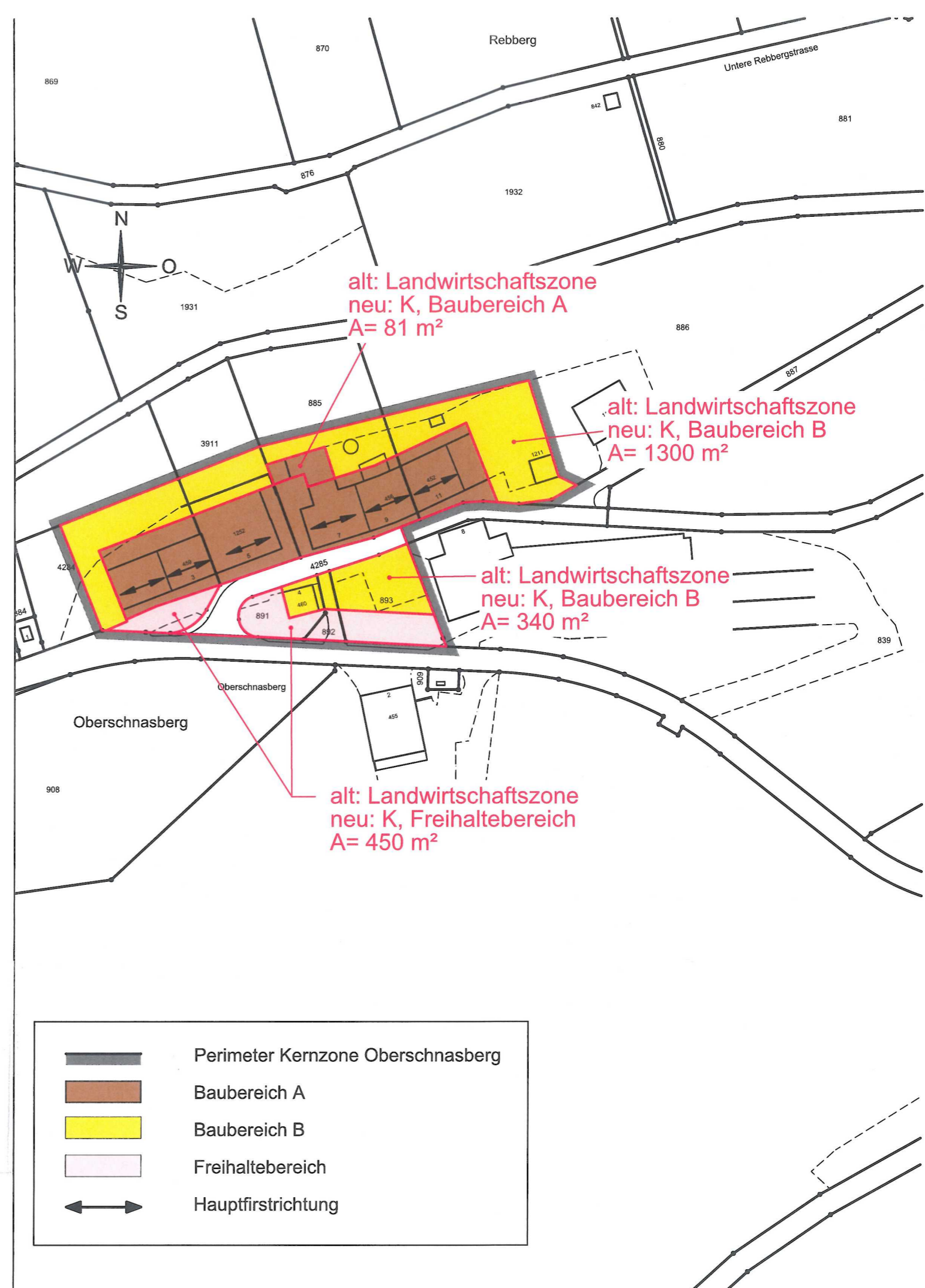
W. Keller

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018

Für die Baudirektion:

[Signature]

21. September 2017





Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Amt für Raumentwicklung

Detailplan Kernzone

am Bach / Unterschottikon 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

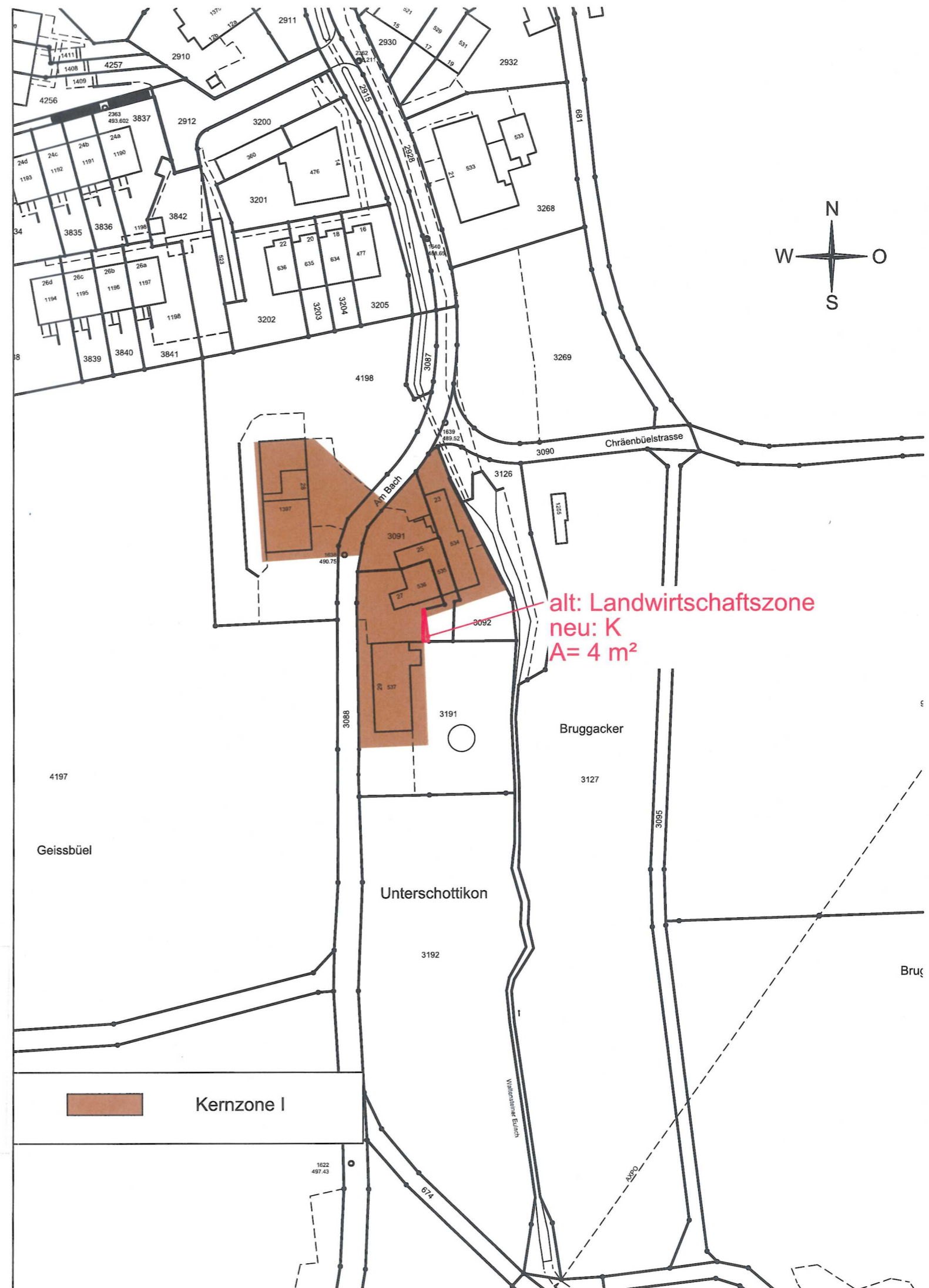
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0529/18
vom 22. Mai 2018

Für die Baudirektion:

21. September 2017





Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Amt für Raumentwicklung

Kernzonenplan

Fulau 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung

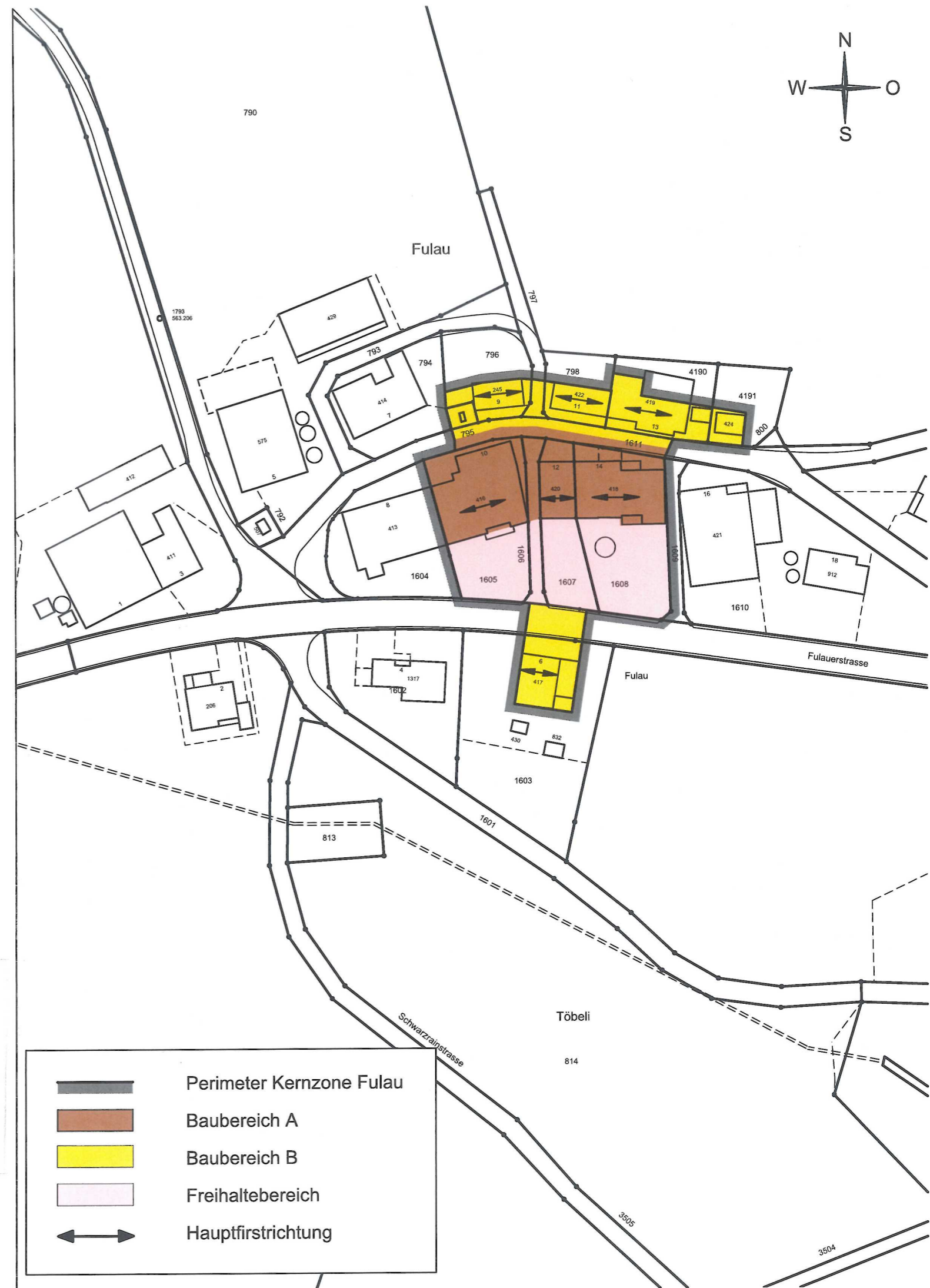
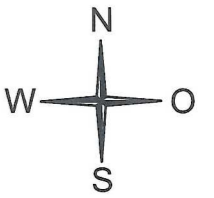
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018

Für die Baudirektion:

21. September 2017





Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Gegenüberstellung

Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 (Änderung vom 4. Dezember 2008) und vom 21. September 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

Jürg Frutiger

der Schreiber:

Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0529/18
vom 22. Mai 2018

Für die Baudirektion:

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung																																																																																																												
		Erlass	Die Gemeinde Elsau erlässt, gestützt auf §45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Beschreibung des Erlasses der Bau- und Zonenordnung.																																																																																																												
1. ZONENORDNUNG		1. ZONENORDNUNG																																																																																																														
Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist: 1. Bauzonen <table> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> <tr> <td>2. Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>3. Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K	III	Kernzone Oberschnasberg	K	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Gewerbezone			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	2. Freihaltezone	F	III	3. Reservezone	R		Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet: 1. Bauzonen <table> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Fulau</td> <td>K Fu</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Kernzone Oberschnasberg</td> <td>K OS</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- eingeschossige Wohnzone</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2A</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- zweigeschossige Wohnzone</td> <td>W2B</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- dreigeschossige Wohnzone</td> <td>W3</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone I</td> <td>GI</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone II</td> <td>GII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbezone III</td> <td>GIII</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>II / III</td> </tr> <tr> <td>2. Freihalte- und Erholungszone</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>3. Reservezone</td> <td>R</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Zone		ES	Kernzone	K	III	Kernzone Fulau	K Fu	III	Kernzone Oberschnasberg	K OS	III	Wohnzonen			- eingeschossige Wohnzone	W1	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II	- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II	- dreigeschossige Wohnzone	W3	II	Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Gewerbezone			- Gewerbezone I	GI	III	- Gewerbezone II	GII	III	- Gewerbezone III	GIII	III	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III	2. Freihalte- und Erholungszone			Freihaltezone	F	III	Erholungszone	E	III	3. Reservezone	R		Präzisierung der Einleitung in die Einteilung der Zonen. Im Abschnitt Bauzonen wird durch die Aufhebung der Wohn- und Gewerbezone der Eintrag gelöscht. Zusätzlich wird die neue Erholungszone aufgeführt.
Zone		ES																																																																																																														
Kernzone	K	III																																																																																																														
Kernzone Fulau	K	III																																																																																																														
Kernzone Oberschnasberg	K	III																																																																																																														
Wohnzonen																																																																																																																
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																														
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																														
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																																																																														
Gewerbezone																																																																																																																
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																														
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																														
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																														
2. Freihaltezone	F	III																																																																																																														
3. Reservezone	R																																																																																																															
Zone		ES																																																																																																														
Kernzone	K	III																																																																																																														
Kernzone Fulau	K Fu	III																																																																																																														
Kernzone Oberschnasberg	K OS	III																																																																																																														
Wohnzonen																																																																																																																
- eingeschossige Wohnzone	W1	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	II																																																																																																														
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	II																																																																																																														
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II																																																																																																														
Wohn- und Gewerbezone	WG	III																																																																																																														
Gewerbezone																																																																																																																
- Gewerbezone I	GI	III																																																																																																														
- Gewerbezone II	GII	III																																																																																																														
- Gewerbezone III	GIII	III																																																																																																														
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III																																																																																																														
2. Freihalte- und Erholungszone																																																																																																																
Freihaltezone	F	III																																																																																																														
Erholungszone	E	III																																																																																																														
3. Reservezone	R																																																																																																															
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmung über Ausnützung und Nutzweise: a) Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen b) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung 2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt: 1. Bestimmungen über Bebauung , Nutzweise und Lärmschutz: a) Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen b) Mindestanteil Gewerbebenutzung (mässig störendes Gewerbe zulässig) in Wohnzonen c) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung	In den Gebieten nördlich der Auwiesen- und der Riedstrasse werden Vorschriften für Terrassenbauten formuliert. Die Parzellen an den steilen Lagen können somit besser ausgenützt werden. Anstatt die Gewerbebenutzung in den Gebieten beim Bahnhof Rätterschen und in Rümikon (neue Wohnzone W2B) nur zuzulassen wird zur Sicherung des Potenzials für die Schaffung von Arbeitsplätzen ein minimaler Gewerbeanteil für mässig störendes Gewerbe vorgeschrieben. Im Kompensation wird																																																																																																												

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
	<p>b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz</p>		<p>2. Besondere Institute: a) Waldabstandslinie b) Gewässerabstandslinie c) Aussichtsschutz</p>	<p>beim Bahnhof Schottikon die Fläche „Im Rifenbrunnen“ für die Wohnnutzung umgezont. In diesen Gebieten mit einem Mindestanteil an Gewerbenutzung erhöht sich die Lärmempfindlichkeitsstufe auf ES III. Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt. Die übrigen Anordnungen bleiben unverändert.</p>
<p>Art. 3 Zonenplan</p>	<p>Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt. Für die Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach in Unterschottikon sind die Pläne Mst. 1:1000, resp. 1:500 verbindlich.</p> <p>Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.</p> <p>Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonengrenzen und Abstandslinien.</p> <p>Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.</p>	<p>Art. 3 Zonenplan und Ergänzungspläne</p>	<p>¹ Die Abgrenzung der einzelnen Zonen sowie die Anordnungen innerhalb der Zonen sind im Zonenplan Mst. 1:5000, die Wald- und Gewässerabstandslinien in Plänen Mst. 1:500 dargestellt.</p> <p>² Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:1000 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne Kernzone Mst. 1:1000 verbindlich.</p> <p>³ Diese Pläne sowie die Festlegungen betreffend den Aussichtsschutz sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.</p> <p>⁴ Massgebend sind auch die entsprechenden im Datensatz der amtlichen Vermessung erfassten Zonengrenzen und Abstandslinien.</p> <p>⁵ Die Wiedergabe des Zonenplanes im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.</p>	<p>Präzisierung der Artikelbeschreibung.</p> <p>Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten. In den bestehenden „Weilerkernzonen“ sind aufgrund der Kernzonenabgrenzungen und Vorschriften keine Neubauten möglich. Die bestehenden Detailpläne für die Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach / Unterschottikon werden damit im Rahmen dieser Gesamtrevision nicht komplett überarbeitet. Die Erarbeitung detaillierter Kernzonenpläne (Weilerkernzonen) werden mittelfristig in einer separaten Revision vorgesehen.</p> <p>Wo nötig werden die bestehenden Detailpläne minim angepasst. Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind entsprechende Kernzonenpläne erarbeitet worden.</p>
2. BAUZONEN		2. BAUZONEN		
		2.1 Kernzonen		Überschrift anpassen.
		2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen		Die gemeinsamen Bestimmungen zu den Kernzonen werden neu separat für alle Kernzonen im Kapitel 2.2.1 aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.
		<p>Art. 4 Bewilligungspflichten Abbruch Fassadenrenovatio- nen, Dachsanierun- gen</p>	<p>¹ Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p> <p>² Fassaden- und Dachrenovationen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Die Artikel zu den Bewilligungspflichten (Abbruch, Fassadenrenovationen, Dachsanierungen) werden in den neuen gemeinsamen Bestimmungen aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
		Art. 5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	¹ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone sind bewilligungspflichtig. ² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich möglichst unauffällig ins Dach zu integrieren. ³ Bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte kann die Baubehörde Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ablehnen.	Nach Art. 18a RPG werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich zugelassen. In klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (Kernzonen) ist eine Bewilligungspflicht vorzusehen. Der neue Artikel 5, Abs. 1 schafft bezüglich der bewilligungspflicht von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone Klarheit. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich unauffällig ins Dach zu integrieren, zusätzlich behält sich die Baubehörde vor, bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte Anlagen von Sonnenenergie abzulehnen.
		Art. 6 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.	Der Artikel zur Bauberatung wird in den neuen gemeinsamen Bestimmungen aufgeführt. Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.
2.1 Kernzone		2.2.2 Kernzone		Überschrift anpassen.
Art. 4 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschναςberg, Räterschן und Rümikon.	Art. 7 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder Elsau, Ober- und Unterschottikon, Unterschναςberg, Räterschן und Rümikon.	Unverändert
Art. 5 Umbau und Ersatzbau	Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind. Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnützungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 8 Umbau und Ersatzbau	¹ Historische Bauten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, dürfen nur innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist möglichst zu erhalten. Ersatzbauten haben in der Fassadengliederung dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Historisch nicht wertvolle Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. ³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen, sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind. ⁴ Bei Um- und Ersatzbauten im obigen Sinne fallen Bestimmungen über zulässige Ausnützungsziffer, Geschosshöhe, max. Gebäudelänge und Abstände ausser Betracht. ⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 6 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 7.	Art. 9 Stellung und Gestaltung von Ersatzbauten	¹ Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Sie haben zudem in den ortsbaulich wichtigen Merkmalen wie Kubatur und Dachform dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ³ Für gleichzeitige Erweiterungen gilt Art. 10 .	Anpassung des Artikelverweises auf die neue Nummerierung.
Art. 7 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen. Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	Art. 10 Gestaltung von Um- und Erweiterungsbauten	¹ Bei Erweiterungs- und Umbauten von Gebäuden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen. ² Für Erweiterungsbauten gelten im Übrigen die Vorschriften über Neubauten.	Unverändert
Art. 8 Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg) b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2 c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m d) Strassenabstand (nur gültig in Unterschnasberg) min. 2,5 m e) Gebäudelänge max. 50.0 m	Art. 11 Grundmasse für Neubauten	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Ausnützungsziffer max. 45 % (entfällt in Unterschnasberg) b) Geschosszahl Untergeschosse - Vollgeschosse 2 Dachschosse 2 c) Grenzabstand kleiner Grenzabstand min. 3.5 m grosser Grenzabstand min. 3.5 m d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. e) Gebäudelänge max. 50,0 m	Die Kernzonenbestimmungen der Bauordnung vom 16. September 2004 haben den Strassenabstand für Neubauten entlang der Gemeinde- und Staatsstrassen nicht geregelt. Deshalb wäre für Neubauten (Hauptgebäude und besondere Gebäude) gemäss §265 PBG der Strassenabstand von 6 m einzuhalten, was zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann. Das Bauen auf die Strassengrenze ist im Interesse des Ortsbildschutzes neu erlaubt, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
Art. 9 Stellung und Gestaltung von Neubauten	Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen. Der Gebäudeabstand für Bauten mit brennbaren Aussenwänden beträgt 10 m, sofern nicht aus ortsbaulichen Gründen eine Unterschreitung dieses Masses wünschbar erscheint. Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten	¹ Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen. ² Der Gebäudeabstand für Bauten mit brennbaren Aussenwänden beträgt 10 m, sofern nicht aus ortsbaulichen Gründen eine Unterschreitung dieses Masses wünschbar erscheint. ² ² Neubauten haben in Kubatur, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.	Auf die Festlegung eines Gebäudeabstandes kann aufgrund geänderter Brandschutzbestimmungen verzichtet werden.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 10 Dächer	<p>Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p>Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p>Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 13 Dächer	<p>¹ Bei Neubauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.</p> <p>² Untergeordnete An- und Nebenbauten können auch mit Pultdächern bewilligt werden.</p> <p>³ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>⁴ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Unverändert
Art. 11 Dachaufbauten Dachfenster	<p>Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe ¼ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal ¼ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Art. 14 Dachaufbauten Dachfenster	<p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen, Schleppgauben und Ochsenaugen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe ¼ der Firsthöhe oder 1.3 m nicht übersteigt (das grössere Mass ist massgebend), - die Länge insgesamt maximal ¼ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen. 	Unverändert
Art. 12 Fassade Materialien Farben	<p>Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild</p>	Art. 15 Fassade Materialien Farben	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild</p>	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)	Bemerkung	
	<p>einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>		<p>einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
Art. 13 Umgebung	<p>Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten.</p> <p>Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.</p>	Art. 16 Umgebung	<p>¹ Bei der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bauliche Elemente, wie Mauern, Treppen, sind sorgfältig zu gestalten.</p> <p>² Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Allfällige nötige Veränderungen haben auf das Ortsbild und den natürlichen Terrainverlauf Rücksicht zu nehmen.</p>	Unverändert
Art. 14 Nutzweise	<p>Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p> <p>Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Werkhöfe (Autohandel und dergleichen).</p>	Art. 17 Nutzweise	<p>¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.</p> <p>² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Werkhöfe (Autohandel und dergleichen).</p> <p>² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.</p>	<p>Gemäss Vorprüfungsbericht wird die Bestimmung in Art 14 Abs. 2 alt aufgrund der Rechtmässigkeit in Frage gestellt, obwohl dieser in früheren BZO-Revisionen bereits genehmigt wurde.</p> <p>Deshalb werden gemäss neuer Bestimmung in Art. 17 Abs. 2 neu gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager nicht explizit ausgeschlossen, sondern nur im Zusammenhang mit einem zulässigen Betrieb in der Kernzone zugelassen.</p>
Art. 15 Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Fassaden- und Dachrenovierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.			Artikel 15 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 16 Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 16 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 17 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 17 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
2.2 Kernzone Fulau		2.2.3 Kernzone Fulau		<p>Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude gelten nicht als Neubauten.</p> <p>Der bestehende Detailplan Kernzone Fulau wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Fulau. Kapitel 2.2.3 beinhaltet die zugehörigen Bauvorschriften.</p>
Art. 18 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 18 Zweck	Die Kernzone Fulau bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers in seinen wichtigen Bestandteilen unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Unverändert
Baubereich A		Baubereich A		
Art. 19	Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers.	Art. 19 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Im neuen Absatz 2 wird die Bestimmung, dass keine Neubauten zulässig sind, konkretisiert. Für die Kernzone Fulau sind dadurch jedoch keine Einschränkungen vorhanden.
Art. 20 Umbau	<p>Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.</p>	Art. 20 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. ³ Für Umbauten an vorschriftswidrigen Bauten bzw. Gebäudeteilen gilt § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes.	Unverändert
Art. 21 Ersatzbau	<p>Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen.</p> <p>Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.</p>	Art. 21 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Unverändert
Art. 22 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 22 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
Art. 23 Dächer	<p>Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.</p> <p>Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	Art. 23 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten . ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)	Bemerkung	
<p>Art. 24</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1,3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6,0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1,2 m erstellt werden. <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0,5 m aufweisen. 	<p>Art. 24</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachfenster</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1,3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6,0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1,2 m erstellt werden. <p>² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,5 m² pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0,5 m aufweisen. 	Unverändert
<p>Art. 25</p> <p>Fassade</p> <p>Materialien</p> <p>Farben</p>	<p>Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	<p>Art. 25</p> <p>Fassade</p> <p>Materialien</p> <p>Farben</p>	<p>¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	Unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 26 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Art. 26 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Unverändert
Art. 27 Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovierungen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 27 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 28 Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 28 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 29 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 29 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.
Baubereich B		Baubereich B		
Art. 30	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Art. 27 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die ortsbaulich charakteristischen Nebengebäude zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Unverändert
Art. 31 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	Art. 28 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden; Bestimmungen über Ausnutzungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht.	Unverändert
Art. 32 Ersatzbau	Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau. Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.	Art. 29 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau. ³ Eventuelle Neubauten haben sich in ihrer Stellung in die vorhandene Baustruktur einzufügen.	Unverändert
Art. 33 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 30 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
Art. 34 Dächer	Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 31 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 35 Dachaufbauten Dachfenster	Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet, Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,3 m2 pro Fenster aufweisen.	Art. 32 Dachaufbauten Dachfenster	¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet. ² Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0,3 m2 pro Fenster aufweisen.	Unverändert
Art. 36 Fassade Materialien Farben	Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	Art. 33 Fassade Materialien Farben	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien, wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden. ³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind. ⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen. ⁵ Aussentüren und Tore sowie Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmassstäbliche Teilung zu achten. ⁶ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.	Unverändert
Art. 37 Nutzweise	Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.	Art. 34 Nutzweise	¹ Neben Landwirtschaftsbetrieben sind Nebenräume zu Wohnungen und mässig störendes Gewerbe zulässig. ² Wohnungen sind nicht zulässig.	Unverändert
Art. 38 Fassaden- renovationen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovationen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 38 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 39 Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 39 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 40 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 40 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.
Baubereich C		Freihaltebereich		Der Bereich C umfasst Vorgärten zu den Hauptgebäuden, es sind keine Hauptgebäude, und nur besondere Gebäude gemäss §273 PBG in Form offener Pergolas zulässig. Der Begriff Baubereich ist diesbezüglich unpassend und wird entsprechend der Kernzone Oberschnasberg in den Freihaltebereich umbenannt.
Art. 41	Der Bereich C umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	Art. 35 Allgemeines	Der Bereich C Freihaltebereich umfasst die Vorgärten zu den Hauptgebäuden des Baubereiches A.	Der Begriff Baubereich ist unpassend und wird entsprechend der Kernzone Oberschnasberg in „Freihaltebereich“ umbenannt.
Art. 42 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Art. 36 Vorgärten Abstellplätze	Diese Vorgärten sollen erhalten werden. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.	Unverändert
Art. 43 Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	Art. 37 Nutzweise	Zulässig sind nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG in Form von offenen Pergolas usw..	Unverändert
2.3 Kernzone Oberschnasberg		2.2.4 Kernzone Oberschnasberg		Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten. Der bestehende Detailplan Kernzone Oberschnasberg wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Oberschnasberg. Kapitel 2.2.4 beinhaltet die zugehörigen Bauvorschriften.
Art. 44 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Art. 38 Zweck	Die Kernzone Oberschnasberg bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Weilers unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.	Unverändert
		Baubereich A		Die Hauptbauten der Kernzone werden in einem Baubereich A gefasst. Der Kernzonenplan Oberschnasberg regelt die Abgrenzung.
		Art. 39 Allgemeines	¹ Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. ² Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.	Im neuen Absatz 2 wird die Bestimmung, dass keine Neubauten zulässig sind, konkretisiert. Für die Kernzone Oberschnasberg sind dadurch jedoch keine Einschränkungen vorhanden.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 45 Umbau	Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Art. 40 Umbau	¹ Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils um- und ausgebaut werden; Bestimmungen über Ausnützungsziffer, max. Gebäudelänge und Abstände fallen dabei ausser Betracht. ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	Absatzmarkierungen
Art. 46 Ersatzbau	Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Art. 41 Ersatzbau	¹ Eventuelle Ersatzbauten haben in den ortsbaulich wichtigen Baufluchten dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. ² Im Übrigen gelten die Bestimmungen wie für Umbau.	Unverändert
Art. 47 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Art. 42 Gestaltung	Bei Umbauten ist der Charakter des Altbaus möglichst unverändert zu belassen.	Unverändert
Art. 48 Dächer	Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Art. 43 Dächer	¹ Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Die Ziegel sind in Struktur und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. ² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten. ³ Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.	Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.
Art. 49 Dachaufbauten Dachfenster	Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m2 pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.	Art. 44 Dachaufbauten Dachfenster	¹ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss und in Form von Lukarnen zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - die Höhe maximal 1.3 m beträgt, - die Länge insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 6.0 m beträgt, - in der Regel Einzellukarnen mit einer Länge von maximal 1.2 m erstellt werden. ² Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ³ Einzelne liegende Dachfenster sind zulässig, sofern - die Dachlandschaft nicht gestört wird, - sie unauffällig in die Dachfläche integriert werden, - sie maximal eine Glasfläche von 0.5 m2 pro Fenster aufweisen, - die gesamte Glasfläche maximal 2 % der jeweiligen Dachfläche beträgt, - die einzelnen Dachfenster einen gegenseitigen Abstand von mindestens ca. 0.5 m aufweisen.	Unverändert
Art. 50 Fassade Materialien	Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien,	Art. 45 Fassade Materialien	¹ Bauten und Bauteile haben in Fassadengliederung und -gestaltung auf die traditionellen Bauformen Rücksicht zu nehmen. ² Es sind grundsätzlich die herkömmlichen Materialien,	Unverändert

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Farben	<p>wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	Farben	<p>wie verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen, sichtbares Fachwerk, zu verwenden.</p> <p>³ In der Regel sind rechteckige, hochformatige Fenster mit zwischen den Gläsern liegenden Sprossen zu wählen. Aussen liegende Sprossen sind zulässig, wenn sie glastrennend ausgeführt werden. Aufgeklipste Sprossen dürfen nur verwendet werden, wenn gleichzeitig zwischen den Gläsern liegende Sprossen vorhanden sind.</p> <p>⁴ Bei Umbauten sind auch andere Fassadenöffnungen zugelassen, wenn sie die Erhaltung des Charakters des Gebäudes unterstützen und sich gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>⁵ Aussentüren und Tore sind in der Regel in Holz auszuführen. Bei Türen und Toren ist auf eine feinmasstäbliche Teilung zu achten.</p> <p>⁶ Fensterläden müssen in Gestaltung und Proportionen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.</p> <p>⁷ Reflektierende Materialien und grelle und ausgefallene Farben sind unzulässig.</p>	
Art. 51 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Art. 46 Nutzweise	Es sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.	Unverändert
Art. 52 Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen	Beabsichtigte Fassaden- und Dachrenovationen sind dem Gemeinderat bekannt zu geben.			Artikel 52 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 53 Abbruch	Der Abbruch von Bauten und Bauteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes entgegenstehen und die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.			Artikel 53 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 4 „Bewilligungspflichten“ unverändert aufgeführt.
Art. 54 Bauberatung	Den bauwilligen Grundeigentümern steht eine Bauberatung zur Verfügung.			Artikel 54 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 6 „Bauberatung“ unverändert aufgeführt.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
		Baubereich B		<p>Anpassung der Kernzone Oberschnasberg auf die bestehende Situation.</p> <p>Nebengebäude zu den Hauptgebäuden werden einem Baubereich B zugeteilt.</p> <p>Damit wird für die bestehenden Nebengebäude der rechtmässige Zustand hergestellt. Durch die Einschränkung der Nutzweise auf besondere Gebäude wird jedoch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.</p>
		Art. 47 Allgemeines	Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.	Die besonderen Gebäude, welche zu den Hauptgebäuden gehören wie Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser werden einem Baubereich B zugeteilt, so dass diese rechtmässig in eine entsprechende Bauzone zu liegen kommen.
		Art. 48 besondere Gebäude Bestimmungen	<p>Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>¹ Abstände: - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m</p> <p>² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.</p> <p>³ Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.</p> <p>⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.</p>	Artikel 48 regelt die Abstände und Ausgestaltung der besonderen Gebäude im Baubereich B in der Kernzone Oberschnasberg.
		Freihaltebereich		
		Art. 49 Allgemeines	<p>¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebenbauten zulässig.</p> <p>² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.</p>	Der Freihaltebereich umfasst Grünbereiche und Umschwung. Es sind keine Bauten zulässig.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)					Bauordnung (2017)					Bemerkung
2.4 Wohnzonen					2.4 Wohnzonen					
					2.4.1 Grundmasse und Nutzweise					Überschrift anpassen.
Art. 55	Es gelten folgende Grundmasse:				Art. 50	¹ Es gelten folgende Grundmasse:				Dringliches Ziel in den verschiedenen Wohnquartieren ist die effizientere Nutzung der Bauzonen, damit der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann (Innere Verdichtung, Erhöhung der Nutzungsdichte). Die Ausnutzungsziffern werden deshalb leicht erhöht und damit den Anforderungen gemäss §49 a PBG und den Dichtestufen der regionalen Richtplanung angepasst. In bestimmten Gebieten ist zusätzlich ein Ausnutzungsbonus für die Erweiterung des Wohnungsangebots oder für Arealüberbauungen möglich. Ebenfalls wird in allen Zonen ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dies soll auch in den Einfamilienhausquartieren ermöglichen, in Untergeschossen einzelne Zimmer einzubauen. Ebenfalls werden die Abstandsvorschriften leicht reduziert, damit die Nachverdichtung durch kleine Anbauten ermöglicht wird.
Grundmasse	W1	W2A	W2B	W3	Grundmasse	W1	W2A	W2B	W3	
a) Ausnutzungsziffer max. %	15	30	35	50	a) Ausnutzungsziffer max. %	20	35	40	55	
b) Geschosse					- Erweiterungsbonus gemäss Art. 54		5	5		
Untergeschosse	1	-	1	-	- Arealüberbauung gemäss Art. 61		10	10	10	
Vollgeschosse	1	2	2	3	b) - Geschosse					
Dachgeschosse	1	1	2	2	Untergeschosse	1	1	1	1	
c) Grenzabstände					Vollgeschosse	1	2	2	3	
kleiner Grundabst. min. m	7	5	5	6	Dachgeschosse	1	1	2	2	
grosser Grundabst. min. m	12	10	10	12	c) Grenzabstände					
d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	kleiner Grundabst. min. m	5	4	4	5	
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	grosser Grundabst. min. m	10	8	8	10	
					d) Gebäudelänge max. m	30	30	40	50	
					e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	8.1	11.4	
Art. 56	Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig, Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.				Art. 51	¹ Es sind grundsätzlich Wohnungen zulässig. ² Büros und andere Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der realisierten anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.				Der Absatz zur Gewerbeerleichterung in der Wohnzone in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten wird gelöscht. Neu wird in speziell bezeichneten Gebieten gemäss Art. 52 ein Mindestanteil Arbeitsnutzung festgelegt. Die übrigen Absätze sind unverändert.
Nutzweise					Nutzweise					
2.4.1 Wohnzone W1					2.4.2 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen					Überschrift anpassen.
Art. 57	Das anrechenbare Untergeschoss darf bergseitig nicht über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten. Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.				Art. 52	¹ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt. ² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.				Gemäss Art. 57 alt waren anrechenbare Untergeschosse nur in der Wohnzone W1 und W2B zulässig. Neu soll in sämtlichen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein, sofern der natürliche Terrainverlauf eine genügende Belichtung ermöglicht. Dadurch wird auch verhindert, dass ganze Untergeschosse freigelegt und separate Wohnungen eingebaut werden. Die Vorschrift für Terrainveränderungen wird für sämtliche Wohnzonen übernommen.
Untergeschoss					anrechenbares Untergeschoss					
					Terrainveränderungen					

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
		Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung	¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	<p>In den speziell bezeichneten Gebieten wird ein Anteil an gewerblicher Nutzung vorgeschrieben. Dies betrifft die ehemalige Wohn- und Gewerbezone (Mindestgewerbeanteil 1/3 der Geschossflächen bereits bestehend vorgeschrieben) und die bezeichneten Gebiete der W3-Zone in Rätterschen entlang der St. Gallerstrasse (bisher Gewerbenutzung bis 1/3 der Geschossfläche möglich).</p> <p>Der Mindestanteil Gewerbenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.</p>
		Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B	¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	<p>In den bestehenden bebauten Wohngebieten der Wohnzonen W2A und W2B wird im Sinne der inneren Verdichtung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein Ausnützungsbonus gewährt.</p> <p>Damit der Ausnützungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten dementsprechend genutzt wird, ist dieser durch sichernde Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren zu schützen (bspw. durch sichernde Festlegungen im Grundbuch).</p>
2.5 Wohn- und Gewerbezone		gelöscht		aufgehoben
Art. 58 Grundmasse	Es gelten folgende Grundmasse: Baumassenziffer max. 2.5 Vollgeschoss 2 Gebäudehöhe max. 8.1 m Firsthöhe max. 5.0 m Gebäuelänge max. 40.0 m Grundabstand min. 5.0 m (kleiner und grosser)			Die einzige Wohn- und Gewerbezone in Rümikon wird in eine Wohnzone W2B (mit Mindestanteil Gewerbenutzung) umgezont, damit können die Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone gelöscht werden.
Art. 59 Nutzweise	Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der Geschossflächen betragen, darf aber 2/3 nicht übersteigen.			Die einzige Wohn- und Gewerbezone in Rümikon wird in eine Wohnzone W2B (mit Mindestanteil Gewerbenutzung) umgezont, damit können die Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone gelöscht werden.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)					Bauordnung (2017)					Bemerkung						
2.6 Gewerbezone					2.5 Gewerbezone					Anpassung der Kapitelnummerierung. Die Vorschriften in den Gewerbezone sind in der Teilrevision 2008 speziell untersucht und angepasst worden. Diese sind weiterhin gültig und bleiben unverändert.						
Art. 60	Es gelten folgende Massvorschriften:				G I	G II	G III	Art. 55	Es gelten folgende Massvorschriften:				G I	G II	G III	Unverändert
Grundmasse	a)	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0	Grundmasse	a)	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	8.0			
	b)	Grenzabstände						b)	Grenzabstände							
		kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0			kleiner Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0			
		grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0			grosser Grenzabstand	min. m	4.0	4.0	4.0			
	c)	Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5			c)	Gebäudehöhe	max. m	8.5	12.5				
	d)	Firsthöhe	max. m	5.0	5.0			d)	Firsthöhe	max. m	5.0	5.0				
	e)	maximale Höhe	max. m			17.5		e)	maximale Höhe	max. m			17.5			
	f)	Gebäuelänge	max. m	80	120	120		f)	Gebäuelänge	max. m	80	120	120			
Art. 61	Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbezone sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.				Art. 56					Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Gewerbezone sind die Abstände der entsprechenden Zone, jedoch mindestens ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.				Unverändert		
Abstände					Abstände											
Art. 62	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.				Art. 57					Es sind mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.				Unverändert		
Nutzweise					Nutzweise											
2.7 Zone für öffentliche Bauten					2.6 Zone für öffentliche Bauten					Anpassung der Kapitelnummerierung.						
Art. 63	Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.				Art. 58					¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.				Unverändert		
Massvorschriften					Massvorschriften					² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.						
	Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.4 m.															
					2.6 Erholungszone											
					Art. 59					¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen.				Der westliche Teil der Erholungszone ist aufgrund der Parzellenform und des Bauverbots entlang dem öff. Gewässer kaum bebaubar. Allenfalls sind kleine Anlagen zum Zwecke der Erholung denkbar.		
					Nutzweise					² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet.				Die Familiengärten im östlichen Teil der Erholungszone sollen durch die Bezeichnung im Zonenplan im Bestand gesichert bleiben, auch bei einer allfälligen Bebauung der Rietwiesen.		
										³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.				Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Elsau. Aufgrund der Parzellenform und Lage ist diese Fläche jedoch gänzlich ungeeignet für eine Bebauung.		

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
3. BESONDERE INSTITUTE		3. WEITERE FESTLEGUNGEN		Überschrift anpassen.
3.1 Arealüberbauungen		3.1 Arealüberbauungen		
Art. 64 Zulässigkeit Arealfläche	Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	Art. 60 Zulässigkeit Arealfläche	¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen W2A, W2B und W3. ² Die minimale Arealfläche hat zu betragen: - Zone W2A min. 4000 m ² - Zone W2B min. 6000 m ² - Zone W3 min. 8000 m ²	Unverändert
Art. 65 Massvorschriften	Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10 % erhöht. Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen: - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m	Art. 61 Massvorschriften	¹ Die Ausnutzungsziffern sind gegenüber der Regelüberbauung um 10% erhöht. ² Innerhalb der Arealüberbauung gelten die kantonalrechtlichen Abstandsbestimmungen. Gegenüber Grundstücken und Gebäude ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. ³ Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen: - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Anzahl Vollgeschosse auf drei erhöht: - ist nur ein Dachgeschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m. ⁴ Die maximal zulässigen Gebäudelängen betragen: - Zone W2A max. 50 m - Zone W2B max. 60 m - Zone W3 max. 70 m	Die Massvorschriften für Arealüberbauungen bleiben unverändert. Die Massvorschriften in der Wohnzone W2B werden für Arealüberbauungen ergänzt und angepasst. Es wird unter bestimmten Bedingungen ein Vollgeschoss mehr erlaubt. In der Wohnzone W2B ist eine Arealüberbauung fast ausschliesslich nur in der Baureserve Hofwies, allenfalls in Rümikon möglich. Die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl und die Anpassung der Massvorschriften bietet die Möglichkeit, das Gebiet in der Hofwies und in Rümikon in Sinne der inneren Verdichtung etwas dichter zu bebauen, falls eine gesamtheitliche Überbauung angestrebt wird.
3.2 Aussichtsschutz		3.2 Aussichtsschutz		
Art. 66	Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten. Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.	Art. 62 Aussichtsschutz	¹ Die Aussicht von den im Zonenplan bezeichneten Punkten ist zu gewährleisten. ² Für die speziell bezeichneten Punkte innerhalb der Bauzonen sind die Festlegungen gemäss Ergänzungsplänen zum Aussichtsschutz massgebend.	Unverändert

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
		3.3 Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B		Neue Vorschrift zu Terrassenbauten in der Wohnzone W2A und W2B als spezielle Anordnung in speziellen Gebieten.
		Art. 63 Terrassenbauten	<p>¹ Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.</p> <p>² Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausnützung eingehalten wird, - das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten. <p>³ Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.</p>	<p>In der Wohnzone W2A und W2B nördlich der Auwiesenstrasse und nördlich der Riedstrasse werden neu Terrassenbauten als spezielle Festlegung gemäss §77 PBG zugelassen.</p> <p>Die entsprechenden Gebiete werden im Zonenplan speziell bezeichnet.</p>
3.3 Empfangs- und Solaranlagen		3.4 Aussenantennen		Überschrift anpassen.
Art. 67 Empfangsanlagen	Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.	Art. 64 Mobilfunkanlagen Satellitenempfangsanlagen	<p>¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten 2. Priorität: Wohnzone 3. Priorität: Kernzone <p>³ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.</p>	<p>Neu soll das Kaskadenmodell des Leitfadens „Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ des Bundesamtes für Umwelt BAFU angewendet werden.</p> <p>Aus dem fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ergibt sich, dass Anlagen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes grundsätzlich innerhalb der Bauzone errichtet werden müssen. Mobilfunkanlagen sind in der Bauzone also grundsätzlich zonenkonform, nötige Standorte sollen jedoch in Zonen nach Priorisierung zugelassen werden.</p> <p>Die Vorschriften für Satellitenempfangsanlagen bleibt unverändert.</p>
Art. 68 Solaranlagen	Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen unauffällig in die Dachlandschaft einzupassen.			Artikel 68 alt wird in Kapitel 2.2.1 zu den „Gemeinsamen Bestimmungen“ im neuen Art. 5 „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ neu geregelt. In den übrigen Zonen gilt Art. 18a RPG und §238 Abs. 4 PBG.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)	Bauordnung (2017)		Bemerkung
	4. GESTALTUNGSPLANBESTIMMUNGEN		Neu Vorschriften zu den Gestaltungsplangebieten.
	Art. 65 Gestaltungsplanpflicht	In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.	In den im Plan bezeichneten Gebieten wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Somit soll in den Gebieten eine qualitätsvolle und standortgerechte Überbauung ermöglicht werden.
	Art. 66 Rietwiesen Bauliche Dichte Nutzweise Massvorschriften Anforderungen	<p>¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m2) ist zulässig.</p> <p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.</p> <p>⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m. <p>⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. 	<p>Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Rietwiesen setzt einerseits die Vorgaben an die bauliche Dichte um und sichert gleichzeitig die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und die zweckmässige Erschliessung. Im Rahmen eines Gestaltungsplans über den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist eine Etappierung zusammenhängender Bebauungen zulässig.</p> <p>Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht in der Rietwiesen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden.</p> <p>Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Vorgaben eines Mindestwohnanteils von mindestens 90% der anrechenbaren Geschossfläche umzusetzen. In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.</p> <p>Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Wohnüberbauung, die Gestaltung des Freiraums (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.</p>
	Art. 67 Im Rifenbrunnen	¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.	<p>Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Im Rifenbrunnen setzt die Vorgaben an die bauliche Dichte um.</p> <p>Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
		<p>Bauliche Dichte</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Anforderungen</p>	<p>² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.</p> <p>³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist nur ein Dachgeschoss zulässig, - sind nur Flachdächer zulässig, - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m. <p>⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. - Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen. - Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein. - Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Die Störfallrisiken müssen tragbar sein. <p>⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.</p>	<p>Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht im Rifenbrunnen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden.</p> <p>In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 75 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.</p> <p>Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Wohnüberbauung, die Gestaltung des Freiraums (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.</p> <p>Der Mindestanteil Gewerbebenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.</p>
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		Nummerierung
4.1 Abstandsvorschriften		5.1 Abstandsvorschriften		Nummerierung
<p>Art. 69</p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p>	<p>Der grosse Grundabstand gilt vor der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsseite.</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	<p>Art. 68</p> <p>Grosser und kleiner Grundabstand</p>	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>³ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde, vor welcher Gebäudeseite der grosse Grundabstand gilt.</p>	<p>Regelung für alle Zonen: wichtig ist neu die Ausrichtung der Hauptwohnräume und nicht die längere Gebäudeseite Richtung Süden.</p>
<p>Art. 70</p> <p>Abstand gegenüber Strassen</p>	<p>Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurgenossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m 	<p>Art. 69</p> <p>Abstand gegenüber Strassen</p>	<p>¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für Wege der Gemeinde oder Flurgenossenschaft, so haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m 	<p>Anpassung unterirdische Gebäudeteile an §269 PBG, nicht §268 PBG.</p> <p>Gemäss PBG haben nur oberirdische Gebäude und</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
	<p>gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterirdische Gebäudeteile gemäss § 268 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden einen Abstand von 3,5 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2,0 m einzuhalten. <p>Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0,5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>		<p>gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdreich überdeckt werden, einen Abstand von 2 m - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV einen Abstand von 2,0 m einzuhalten. <p>²Die Überdachung von Fahrzeugabstellplätzen ist bei folgender Ausführung bis 0,5 m an die Strassen- resp. Weggrenze gemäss Abs.1 möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtkonstruktion - Flachdach oder sehr schwach geneigtes Pultdach - keine seitliche Einwandungen <p>³Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	<p>Gebäudeteile den Abstand gegenüber Strassen einzuhalten. Der Abstand für unterirdische Gebäudeteile wird von 3,5 m auf 2,0 m reduziert. Ein minimal einzuhaltender Abstand sichert allfällige Werkleitungen entlang der Strassen.</p> <p>Die übrigen Absätze bleiben unverändert.</p>
Art. 71 Mehrlängenzuschlag	In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15,0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4,0 m in den Zonen W1 und W2A, sowie 5,0 m in den Zonen W2B und W3 heraufzusetzen.			In den Wohnzonen wird im Sinne der inneren Verdichtung generell auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet, Art. 71 alt wird gelöscht.
Art. 72 Grenzabstand besonderer Gebäude	Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2,0 m.	Art. 70 Grenzabstand besonderer Gebäude	¹ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG haben einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. ² Für Gartenhäuser und Schöpfe gemäss §18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2,0 m.	Unverändert
Art. 73 Grenzbau und Zusammenbau	In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. <p>In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	Art. 71 Grenzbau und Zusammenbau	¹ In allen Zonen ist der Grenzbau bzw. der Zusammenbau erlaubt, wenn <ul style="list-style-type: none"> - an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. <p>² In den Zonen G I, G II und G III ist der Grenzbau erlaubt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - der betroffene Grundeigentümer zustimmt und - die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird. 	Anpassung in Absatz 1 gemäss der Artikelüberschrift.
4.2 Abstellplätze		5.2 Abstellplätze		Nummerierung
Art. 74 Motorfahrzeuge	Wohnnutzung: Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen.	Art. 72 Motorfahrzeuge	Wohnnutzung: ¹ Pro Einfamilienhaus sind 2 Abstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als	Anpassung zusätzlich notwendige Abstellplätze an §243, Abs. 2 PBG, nicht §242, Abs. 2 PBG.

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)	Bemerkung
	<p>Der Garagenvorplatz gilt ebenfalls als Pflichtabstellplatz.</p> <p>Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Pflichtabstellplatz.</p> <p>² Bei Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen müssen 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden.</p> <p>³ Zusätzlich zu den notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern und bei Überbauungen mit zentraler Parkierung pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Ausscheidung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 243, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p>Andere Nutzungen:</p> <p>⁴ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage.</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro 6 Sitzplätze in Restaurants; b) pro 50 m2 Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p>Für alle Nutzungen gilt:</p> <p>⁵ Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.</p> <p>⁶ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der obigen Berechnungsweise verlangt werden.</p> <p>⁷ Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.</p>	<p>Die übrigen Absätze bleiben unverändert.</p>
4.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern		5.3 Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern	Nummerierung
<p>Art. 75</p> <p>Fahrräder</p> <p>Kinderwagen</p> <p>Container</p>	<p>Bei grösseren Überbauungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Container bereitzustellen.</p>	<p>Art. 73</p> <p>Fahrräder</p> <p>Kinderwagen</p> <p>Container</p>	<p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.</p> <p>² Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p> <p>Für Fahrräder wurden lediglich Abstellplätze bei grösseren Überbauungen in der Nähe des Hauseingangs verlangt. Neu werden genügend grosse Abstellflächen bei allen Mehrfamilienhäusern verlangt.</p> <p>Die Bedarfsermittlung und Standortwahl sind entsprechend den Richtwerten der Norm (VSS Norm SN 640065-2011) festzulegen.</p>

Rechtsgütige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)		Bemerkung
Art. 76 Spiel- und Ruheflächen	Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Art. 74 Spiel- und Ruheflächen	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. ² Sie sollen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen umfassen. ³ Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	Unverändert
		5.4 Dachgestaltung bei Attikageschossen		
		Art. 75 Dachgestaltung bei Attikageschossen	¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. ² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.	Aufgrund der heutigen Gesetzgebung und der zugehörigen Rechtssprechung werden Attikageschosse gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern ausnützungsmässig erheblich benachteiligt. Nach der gefestigten Rechtssprechung ist das Profil für ein entsprechendes Schrägdach am Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzen. Es darf weder ein fiktiver Kniestock veranschlagt, noch die 45°-Linie auf der maximalen zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden. Die Gemeinden können, gestützt auf §49 Abs. 2 lit. d PBG und §292 PBG, die Ausdehnung von Attikageschossen in der Bauordnung abweichend regeln. Die Bauordnung wird deshalb mit einer entsprechenden Bestimmung im neuen Artikel 75 Abs. 1 ergänzt. Die vorgesehene Regelung gemäss neuem Art. 75 Abs. 2 gewährt einen zusätzlichen Anordnungsspielraum von Attikageschossen in Hanglagen.

Rechtsgültige Bauordnung (vom 16. September 2004)		Bauordnung (2017)	Bemerkung
5. Inkrafttreten		6. Inkrafttreten	Nummerierung
<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.</p> <p>Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 29. März 1994 aufgehoben.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung am 16. September 2004 genehmigt.</p> <p>Der Gemeindepräsident: Meinrad Schwarz Der Gemeindegeschreiber: Ruedi Wellauer</p> <p>Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1281 vom 14. Dezember 2004 genehmigt.</p> <p>Für die Baudirektion: Ch. Zimmerhagl</p> <p>Änderung vom 4. Dezember 2008</p> <p>Diese Änderung der Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2008 festgesetzt.</p> <p>Der Gemeindepräsident : Meinrad Schwarz Der Gemeindegeschreiber: Ruedi Wellauer</p> <p>Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV/35/2009 vom 24. März 2009 genehmigt.</p> <p>Für die Baudirektion: Ch. Zimmerhagl</p>	<p>Art. 76 Inkrafttreten</p>	<p>¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 21. September 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.</p> <p>² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufgehoben.</p>	<p>Anpassung gemäss standardmässiger Bestimmung zur Inkraftsetzung.</p>



Nutzungsplanung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Bericht nach Art. 47 RPV

21. September 2017



Auftraggeber:

Gemeinde Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Verfasser:



TBB Ingenieure AG
Florahof 5a
8353 Elgg

Titelbild: Orthofoto der Gemeinde Elsau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV	5
1.2 Beschreibung des Planungsprozesses	5
1.2.1 Anlass und Strategische Zielsetzungen	5
1.2.2 Gegenstand der Planung.....	6
1.2.3 Arbeitsprozess.....	6
1.2.4 Ablauf der Gesamtrevision	8
2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
2.1 Sachpläne des Bundes	9
2.2 Teilrevision Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014.....	9
2.2.1 Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile durch Planungen, Art. 5 RPG.....	9
2.2.2 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland, Art. 15 RPG	9
2.3 Kantonale Richtplanung	10
2.3.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich	10
2.3.2 Richtplankarten.....	10
2.3.3 Weilerkernzonen.....	11
2.4 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung.....	11
2.4.1 Regionales Raumordnungskonzept	12
2.4.2 Regionaler Richtplan	12
2.4.3 Dichtevorgaben umsetzen.....	13
3. Analyse der Entwicklung der Gemeinde Elsau	14
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsplatzentwicklung	14
3.2 Siedlungsentwicklung.....	15
3.2.1 Bestehenden Bauzonen gemäss Zonenplan 2004.....	15
3.2.2 Bauzonenentwicklung Elsau gemäss Raumbeobachtung Zürich.....	16
3.2.3 Grundstücke im öffentlichen Eigentum.....	19
3.3 Quartierentwicklung	20
3.3.1 Vorgehen bei der Quartieranalyse.....	20
3.3.2 Dichtevorgaben des regionalen Raumordnungskonzept.....	22
3.3.3 Festlegung von Ausschluss-, Möglichkeits- und Handlungsgebieten.....	23
3.3.4 Analyse der Möglichkeitsgebiete	24
3.3.5 Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete	27
3.3.6 Entwicklungsstrategie der Handlungsgebiete.....	28
3.3.7 Fazit der Analyse der Quartierentwicklung.....	29
3.4 Wirtschaft und Arbeit.....	30
3.4.1 Regionale Abstimmung	30
3.4.2 Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde.....	30
3.5 Soziales und Gesundheit	31
3.5.1 Altersstruktur	31
3.5.2 Bildung.....	32
3.5.3 „Dorfzentrum“	32
3.6 Verkehr und Sicherheit.....	33
3.6.1 Übergeordnete Verkehrsanbindung	33
3.6.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Rätterschen	34
3.6.3 Naturgefahren.....	35
3.7 Freizeit und Kultur	36
3.8 Bedarfsnachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG	37

4. Konzept der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Elsau	38
5. Ziele der Revision der Bau- und Zonenordnung	41
6. Inhalt der Revision	42
6.1 Allgemeines.....	42
6.1.1 Planerische Massnahmen	42
6.1.2 Planungsmehrwerte.....	42
6.2 Änderungen im Zonenplan innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen	44
6.2.1 Umzonung Gewerbezone „Im Riftenbrunnen“ in Wohnzone W3	44
6.2.2 Umzonung Wohn- und Gewerbezone WG in Rümikon in Wohnzone W2B	45
6.2.3 Minimaler Gewerbeanteil in den Wohnzonen.....	46
6.2.4 Terrassenbauten in speziell bezeichneten Hanglagen.....	48
6.2.5 Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze	49
6.2.6 Umzonung Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2A im Ebnet.....	50
6.3 Änderungen im Zonenplan ausserhalb der rechtsgültigen Bauzonen	51
6.3.1 Einzonung Reservezone „Rietwiesen“ in Wohnzone W3	51
6.3.2 Umzonung Reservezone „Rietwiesen“ in Erholungszone	52
6.3.3 Reservezone Schründler / Egg.....	53
6.3.4 Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg	54
6.3.5 Einzonung von Strassen zur Bauzone an der Bauzonengrenze	55
6.3.6 Optimierung Kernzone Oberschottikon	56
6.3.7 Optimierung Kernzonenplan Oberschnasberg	57
6.3.8 Optimierung Detailplan Kernzone Unterschnasberg	58
6.3.9 Optimierung Detailplan Kernzone Am Bach / Unterschottikon	59
6.3.10 Optimierung Kernzonenplan Fulau.....	60
6.3.11 Einzonung bestehende Liegenschaft in Kernzone Elsau	61
6.4 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung.....	62
6.4.1 Zusammenfassung der Änderungen	62
6.4.2 Allgemeines zur Zonenordnung.....	63
6.4.3 Bauvorschriften in Kernzonen	64
6.4.4 Grundmasse und Nutzweise in der Wohnzonen	67
6.4.5 Spezielle Festlegungen in der Wohnzone	68
6.4.6 Erholungszone.....	69
6.4.7 Weitere Festlegungen	69
6.4.8 Gestaltungsplanbestimmungen	71
6.4.9 Ergänzende Bauvorschriften	73
6.4.10 Inkrafttreten	74
6.5 Beurteilung der Änderungen	74
7. Auswirkungen.....	75
7.1 Siedlung.....	75
7.1.1 Bilanz der Ein- und Auszonungen	75
7.1.2 Siedlungsstruktur, bauliche Dichte, Nutzungsdichte und Einwohnerkapazität	76
7.1.3 Arbeitszonen.....	76
7.2 Mobilität.....	76
7.3 Landschaft.....	76
7.3.1 Landwirtschaft und Naherholung.....	76
7.3.2 Wald	77
7.4 Ressourcen und Umwelt.....	77
7.4.1 Fruchtfolgeflächen.....	77
7.4.2 Landwirtschaftliche Nutzungseignung	78
7.4.3 Altlasten.....	78
7.4.4 Energie	78
7.4.5 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	79

7.5	Wasser und Gewässer.....	80
7.5.1	Grundwasser und Gewässerschutz.....	80
7.5.2	Naturgefahren Hochwasser.....	81
7.6	Lärm.....	81
7.7	Ökonomie.....	82
7.7.1	Wirtschaftliche Entwicklung.....	82
7.7.2	Öffentliche Finanzen.....	82
7.8	Formeller Hinweis	82
8.	Mitwirkung.....	83
8.1	Kantonale Vorprüfungen	83
8.2	Mitwirkung der Bevölkerung im Planungsprozess	83
8.3	Anhörung.....	83
8.4	Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG	84
8.5	Gemeindeversammlung vom 21. September 2017.....	84
8.6	Genehmigung.....	84

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Arbeitsprozess.....	6
Abb. 2	Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Elsau	10
Abb. 3	Kantonaler Richtplan, rechtskräftige Fassung vom 29. April 2015	11
Abb. 4	RegioROK, 2011	12
Abb. 5	RegioROK, Verteilung der Arbeitsplatzgebiete, 2011.....	12
Abb. 6	Regionaler Richtplan, RRB 9. November 2016	12
Abb. 7	Richtplanteil Regionaler Richtplan 2016, Arbeitsplatzgebiete	13
Abb. 8	Nutzungsdichtestufen, gemäss Leitfaden 04 2015, Dichtevorgaben umsetzen, ARE ZH	13
Abb. 9	Bevölkerungsentwicklung 1984 – 2014	14
Abb. 10	Beschäftigtenentwicklung 2012	14
Abb. 11	Zonenplan Elsau, 2004	15
Abb. 12	Bauzonenreserven Gemeinde Elsau,Stand 2013.....	16
Abb. 13	Überbauungs- und Erschliessungsstand der Gemeinde Elsau, Ende 2013	16
Abb. 14	15-Jahres Verbrauch der Bauzonen der Gemeinde Elsau, Stand 2013.....	17
Abb. 15	Geschossflächenreserven Gemeinde Elsau,Stand 2013	17
Abb. 16	Öffentliches Eigentum Gemeinde Elsau, Stand 2013.....	19
Abb. 17	Festlegung der Raumkategorie und Bestimmung der Entwicklungsstrategie.....	21
Abb. 18	Analyse der Dichtevorgabe des regionalen Richtplans	22
Abb. 19	Definition der Raumkategorien	23
Abb. 20	Möglichkeitsgebiete und Einwohnerdichte	24
Abb. 21	Möglichkeitsgebiete und Ausbaugrad.....	25
Abb. 22	Möglichkeitsgebiete und Geschossflächenreserven.....	25
Abb. 23	Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete	27
Abb. 24	Gewerbebezonen, Zonenplan Elsau 2004	30
Abb. 25	Altersstruktur 2014	31
Abb. 26	Altersgruppen 1998 - 2014	31
Abb. 27	Strassentypen	33
Abb. 28	ÖV-Güteklassen	33
Abb. 29	Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept, St. Gallerstrasse Elsau; 2014.....	34
Abb. 30	Gefahrenkarte Naturgefahren Gemeinde Elsau	35
Abb. 31	Sportanlagen, Stand 7. Dezember 2012	36
Abb. 32	Fruchtfolgefleichen (FFF), Stand 14. Juli 2014	77
Abb. 33	Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, Stand Juni 2012.....	78
Abb. 34	Chemie-Risikokataster, Gemeinde Elsau	79
Abb. 35	Grundwasserkarte Hochwasserstand, Stand 31.1.2014	80
Abb. 36	Gewässerschutzkarte, Stand 3. Juli 2014	80
Abb. 37	Gefahrenkarte Naturgefahren Gemeinde Elsau	81

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Analyse der Möglichkeitsgebiete.....	26
Tab. 2	Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete	28
Tab. 3	Entwicklungsstrategie der Handlungsgebiete.....	29
Tab. 4	Nachweis Bauzonenbedarf	37
Tab. 5	Zusammenfassung der Analyse der Ortsentwicklung Elsau.....	40
Tab. 6	Ziele der Gesamtrevision	41
Tab. 7	Flächenbilanz, Bauzonenentwicklung	75

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 (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.2 Beschreibung des Planungsprozesses

1.2.1 Anlass und Strategische Zielsetzungen

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau (BZO) stammt aus dem Jahr 2004 und wurde im Jahr 2008 bezüglich der Vorschriften in der Gewerbezone teilrevidiert.

Die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr macht die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv. Insbesondere spürt die Gemeinde den grossen Entwicklungsdruck durch die ausgezeichnete Lage und die Nähe zur Stadt Winterthur. In der bestehenden Bauzone sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch beschränkt, insbesondere besitzt die Gemeinde wenig Baureserven in den für das Wohnen bestimmten Zonen.

Die Gemeinde Elsau hat sich deshalb frühzeitig mit der gewünschten Entwicklung der Gemeinde und den raumplanerischen Möglichkeiten auseinandergesetzt und eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung angestrebt.

Das Leitbild der Gemeinde vom Herbst 2010 beschreibt die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren. Anlässlich der Baukommissionssitzung vom 15. November 2012 sind darauf abgestimmt die strategischen Zielsetzungen für die Gesamtrevision festgelegt worden:

- Bevölkerungswachstum ermöglichen.
- die Entwicklungspotenziale in der Gemeinde erkennen und nutzen.
- die Entwicklungspotenziale in einzelnen Quartieren aufzeigen und berücksichtigen.
- die Industrie- / Gewerbeflächen der Gemeinde analysieren und den Bedarf und das Angebot in die Revision mit einbeziehen.
- die Standortvorteile der zwei Bahnhöfe Rätterschen und Schottikon optimal nutzen.
- die Identität und die Lebensqualität erhalten und die Standortvorteile der nahen Stadt nutzen.
- den Qualitätsstandard in den Wohnquartieren verbessern oder mindestens erhalten.
- das Wohnen im Alter ermöglichen.
- die Entwicklung beim Bahnhof Rätterschen im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept St. Gallerstrasse analysieren und mögliche Synergien nutzen.

1.2.2 Gegenstand der Planung

Abgestimmt auf die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde ist die bestehende Ortsplanung zu überprüfen und in einer Gesamtrevision anzupassen. Der Gemeinderat Elsau hat deshalb im November 2012 das Ingenieurbüro TBB Ingenieure AG beauftragt, die Entwicklung der Gemeinde zu analysieren und die Gesamtrevision der Ortsplanung zu erarbeiten.

Die Gesamtrevision umfasst folgende Unterlagen:

- den Zonenplan 1:5000
- die Bau- und Zonenordnung
- die Detailpläne Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach, Unterschottikon, 1:500
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1.2.3 Arbeitsprozess

Der Arbeitsprozess zur Gesamtrevision der BZO wurde in drei verschiedene Arbeitsphasen aufgeteilt. Daraus resultierten 2 Arbeitsberichte aus den ausgedehnten Analysephasen der Siedlungsentwicklung. Diese zwei ersten Arbeitsphasen wurden im Jahre 2013 abgeschlossen.

In Arbeitsphase III wurde die Planungsvorlage in einer ersten Fassung erarbeitet und im Dezember 2014 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Zahlreiche übergeordnete Planungsvorgaben haben sich zwischenzeitlich stark geändert. Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Diese neuen übergeordneten Vorgaben hatten zur Folge, dass in Zukunft noch mehr als bisher die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt zudem vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen des Kantons aufgenommen werden soll.

Die Erkenntnisse aus den Arbeitsphasen I und II mussten deshalb neu geprüft und in die Planungsvorlage vom März 2016 integriert.

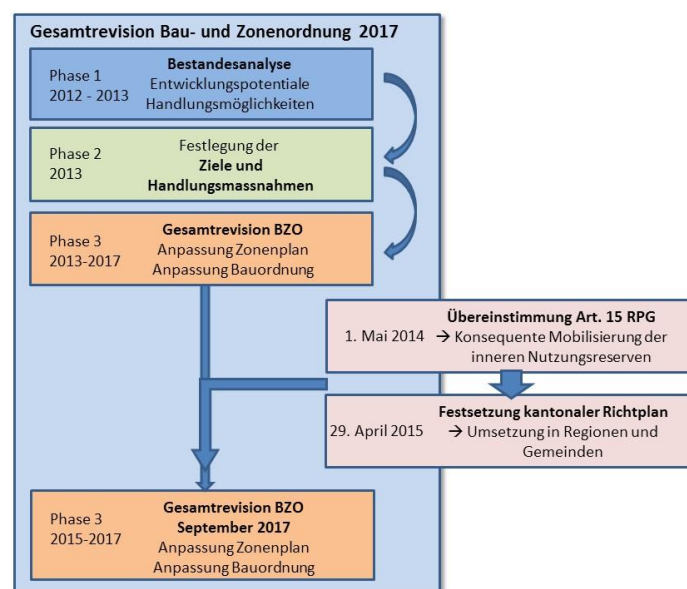


Abb. 1 Arbeitsprozess

Phase 1: In der ersten Phase wurden auf der Grundlage einer umfassenden Bestandesanalyse, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde im Spannungsfeld der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (Richtpläne, Kulturlandinitiative etc.) aufgezeigt und die Entwicklungspotenziale einzelner Quartiere beschrieben. Die Erkenntnisse daraus zeigten der Gemeinde den Handlungsspielraum auf. Die Resultate wurden in einem Arbeitsbericht zur Phase I festgehalten.

Aufgrund der neuen Vorgaben durch das revidierte RPG vom 1. Mai 2014 und der angepassten kantonalen Anforderungen (Konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, Kulturlandinitiative etc.) wurde die Bestandesanalyse in dieser Planungsvorlage durch die Kleinquartieranalyse (Entwicklung des Siedlungsgebietes), auf der Grundlage der GIS-Applikation des Kantons Zürich, ergänzt. Weiter wurden die Dichtevorgaben aus dem Raumentwicklungskonzept Zürich und dem Leitfaden 04/2015 „Dichtevorgaben umsetzen“ des ARE, Kanton Zürich berücksichtigt.

Phase2: In der zweiten Phase wurde auf der Grundlage der Bestandesanalyse die Probleme der Gemeinde dargelegt. Der Gemeinderat hat daraufhin die definitiven Zielsetzungen bestimmt und die Stossrichtungen für die Gesamtrevision festgelegt. Auch aufgrund der aktuellen kantonalen Vorgaben sind die festgelegten Ziele weiterhin gültig.

Phase 3: Auf der Grundlage der ersten zwei Phasen wurde die Planungsvorlage September 2017 erarbeitet. Es werden die üblichen rechtlichen Verfahren (Auflage-, Einsprache-, Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren) durchlaufen.

1.2.4 Ablauf der Gesamtrevision

Die Ausarbeitung der Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Elsau erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission Elsau. Die Ziele der Nutzungsplanungsrevision sind vom Gemeinderat Elsau festgelegt worden.

Die Revision der BZO ist mit dem ARE am 8. August 2014 besprochen worden und wurde mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 beim ARE zur Vorprüfung eingereicht.

An einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 19. März 2015 wurden erste Stossrichtungen der Planung der Bevölkerung vorgestellt und die Elsauerinnen und Elsauer wurden aufgefordert, an der Planung mitzuwirken. Entsprechende Stellungnahmen konnten bis Mitte April 2015 bei der Gemeinde eingereicht werden.

In der Zwischenzeit wurde der kantonale Richtplan durch den Bundesrat genehmigt, worauf die Genehmigungsbehörde umfassende Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden im Kanton Zürich vorgeschrieben hat. Diese Anforderungen sind einerseits im Vorprüfungsbericht vom 2. April 2015 zum ersten Entwurf der Planungsvorlage formuliert und sind allgemein mit Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 den Zürcher Gemeinden zugestellt worden.

Aufgrund dieser neuen Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden wurde am 5. Juni 2015 in einem Ortsplanungsgespräch mit allen Beteiligten (ARE, RWU, Gemeinde etc.) der genehmigungsfähige Rahmen der Gesamtrevision der BZO Elsau definiert.

An einer zweiten öffentlichen Veranstaltung vom 16. September 2015 wurde die Bevölkerung über die neuen Anforderungen und den Planungsstand informiert. Anschliessend konnte die angepasste Planungsvorlage dem ARE zur zweiten Vorprüfung eingereicht werden. Die Baudirektion Zürich hat mit Schreiben vom 4. Februar 2016 zur Planungsvorlage Stellung genommen.

Sämtliche Erkenntnisse aus der 1. und 2. Vorprüfung, aus dem Ortsplanungsgespräch vom 5. Juni 2015, aus dem Mitwirkungsverfahren etc. sind in die Gesamtrevision eingeflossen und wenn möglich umgesetzt worden.

Die Revisionsvorlage ist vom Gemeinderat mit Beschluss vom 2. Februar 2016 zur gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Auflage von 60 Tagen vom 11. März 2016 bis zum 11. Mai 2016 verabschiedet worden. Mit einer Veranstaltung vom 17. März 2016 wurde die Bevölkerung über die Inhalte der Gesamtrevision orientiert. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und beim Gemeinderat Einwendungen vorbringen. Es sind insgesamt 10 Einwendungsschreiben mit insgesamt 26 teilweise mehrfach genannten Anträgen und Einwendungen eingereicht worden. Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen geprüft und in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen. Über diese Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Festgesetzt wird die Einzonungsvorlage durch den 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. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Einleitend ist festzuhalten, dass mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung Elsau keine Festlegungen der rechtskräftigen und/oder sich in Überarbeitung befindlichen regionalen und kantonalen Gesamtpläne negativ beeinflusst werden.

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

2.1 Sachpläne des Bundes

Der Gemeinde sind betreffend der Sachpläne keine Kriterien erkennbar, nach welchen direkt auf diese zurückzugreifen wäre. Die kommunale Planung stützt sich deshalb direkt auf die kantonalen und regionalen Richtpläne ab.

2.2 Teilrevision Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014

2.2.1 Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile durch Planungen, Art. 5 RPG

Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet in Artikel 5 alle Kantone, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Planungsvorteile sollen mindestens mit einem Satz von 20 % ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Die Kantone haben bis spätestens Ende April 2019 eine gesetzliche Grundlage zur Abgabe von Mehr- oder Minderwerten durch entsprechende Planungen einzuführen. Zurzeit ist offen, wann die Regelung im Kanton Zürich in Kraft tritt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Regierungsrat im 2016 anfang 2017 eine Vorlage veröffentlichen wird.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen entstehen beispielsweise bei Umzonungen oder Einzonungen. Es stellt sich die Frage, ob Einzonungen ohne Ausgleich des Planungsmehrwertes in Kenntnis einer zwingend kommenden Regelung (Vorgabe Bund mindestens 20 % Mehrwertabschöpfung), welche im Bundesgesetz über die Raumplanung verankert ist, noch vertreten werden können. Bei entsprechenden Einzonungen sind angemessene Ausgleichsmassnahmen zu prüfen.

2.2.2 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland, Art. 15 RPG

Land kann gemäss Art. 15 RPG neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn unter anderem die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Zusätzlich ist das Land voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen und zu überbauen.

2.3 Kantonale Richtplanung

2.3.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Neben den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit ist die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten, zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen und die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden. Das Gemeindegebiet von Elsau ist im Raumordnungskonzept teilweise als Stadtlandschaft (entlang der Verkehrsachsen und der Bahnlinie im Eulachtal) und teilweise als urbane Wohnlandschaft bezeichnet. Als Stadtlandschaften werden Handlungsräume definiert, welche sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik auszeichnen. Urbane Wohnlandschaften sind massvoll zu entwickeln.

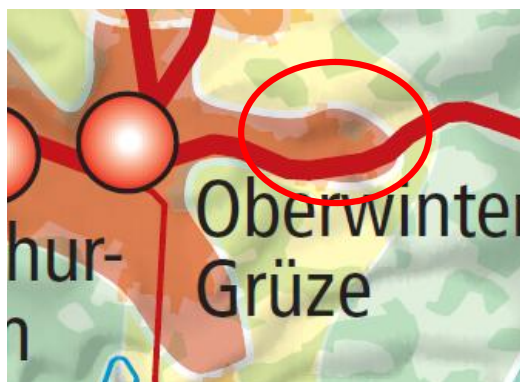


Abb. 2 Raumordnungskonzept Zürich, Ausschnitt Gemeinde Elsau

Gemäss dem Raumordnungskonzept Zürich sind in der Region Winterthur und Umgebung bis 2030 rund 25'000 bis 30'000 zusätzliche Einwohner einzuplanen. Die Gemeinde Elsau rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 1000 Einwohner bis 2030. Die Entwicklungsperspektiven sind auf die überkommunalen Vorgaben abgestimmt und plausibel.

2.3.2 Richtplankarten

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. Der Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt und wurde somit für den Bund und die Nachbarkantone 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.

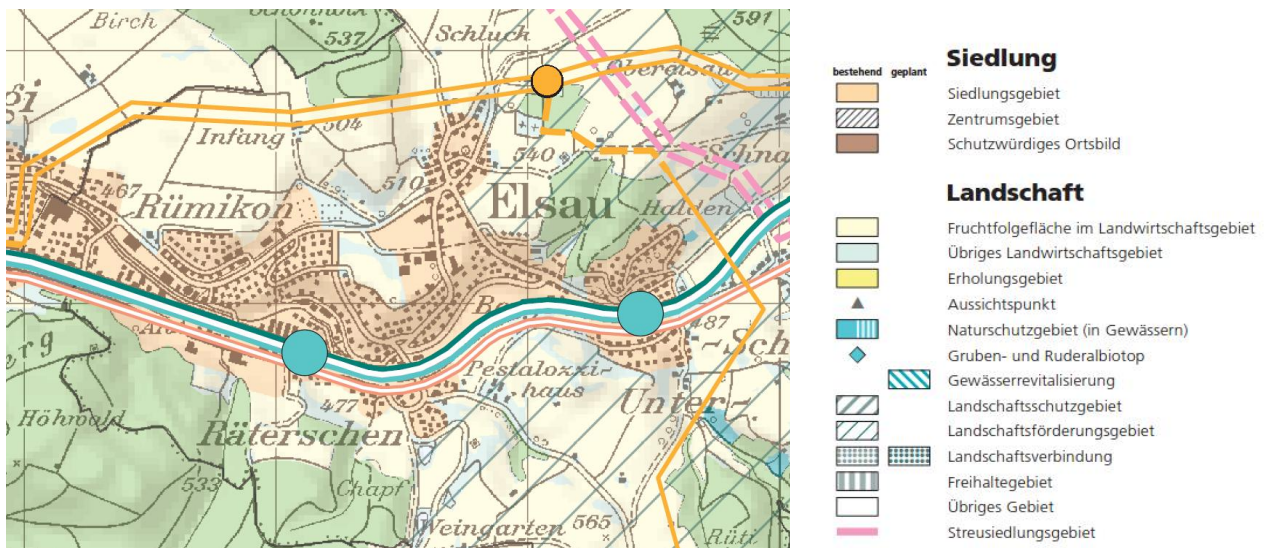


Abb. 3 Kantonaler Richtplan, rechtskräftige Fassung vom 29. April 2015

Ebenfalls ersichtlich im kant. Richtplan sind die zwei S-Bahn Stationen Räterschen und Schottikon, die Hauptverkehrsstrasse und die Bahnlinie im Eulachtal. Im Teilrichtplan Versorgung ist gelb eine Hochspannungsleitung und lila eine Erdgastransportleitung festgelegt.

2.3.3 Weilerkernzonen

Ein Weiler, der nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt wird, gehört gemäss kantonalem Richtplan zum Siedlungsgebiet. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen im Sinne von Art. 33 RPV jedoch um Nichtbauzonen handelt.

Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass in Weilerkernzonen Neubauten nicht zulässig sind und dass bei Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird daher künftig die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert, verbunden mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten. Der Kanton wird seinerseits im Rahmen der periodischen Berichterstattung gegenüber dem Bund über die Umsetzung von Art. 33 RPV Auskunft geben müssen.

In den Weilern Fulau, Oberschnasberg, Unterschnasberg und Am Bach / Unterschottikon bewahren die vorhandenen Detailpläne in Plan und den zugehörigen Vorschriften den Charakter und die Bebauungsstruktur des Weilers und erhalten diese. Neubauten sind nicht möglich.

Dennoch bietet sich künftig eine Analyse der bestehenden Weilerkernzonen an, damit die Kernzonenpläne und allenfalls die Vorschriften entsprechend angepasst werden können.

2.4 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Der regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) konkretisiert den kantonalen Richtplan. Der Richtplan Siedlung konkretisiert dabei vor allem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen und definiert die bauliche Dichte in Gebieten innerhalb der Gemeinden. Ebenfalls Richtplaninhalte sind Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen.

2.4.1 Regionales Raumordnungskonzept

Das regionale Raumordnungskonzept wurde am 22. Juni 2011 verabschiedet und bildet den strategischen Rahmen für die räumlich wirksamen Tätigkeiten und zeigt die angestrebte künftige Raumordnung der Region Winterthur und Umgebung auf.

An gut mit öV-erschlossenen Lagen ist die Siedlung massiv zu erweitern, in Baugebieten mit hervorragender öV-Erschliessung ist eine angemessene hohe bauliche Dichte, resp. Nutzungsdichte anzustreben.

Die regional bedeutsamen Arbeitsplatzgebiete sind zu sichern und hinreichend zu erschliessen.

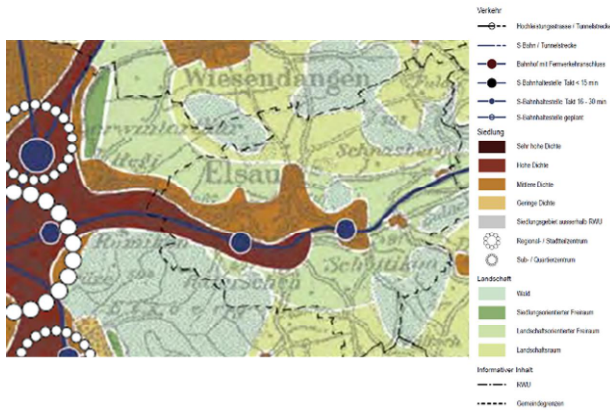


Abb. 4 RegioROK, 2011

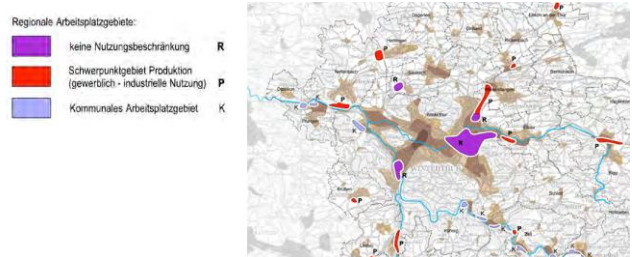


Abb. 5 RegioROK, Verteilung der Arbeitsplatzgebiete, 2011

Das RegioROK bezeichnet die Gebiete südlich und teils nördlich entlang der Hauptverkehrsachse im Eulachtal als Siedlungsgebiete mit hoher baulicher Dichte. Die Gebiete weiter nördlich der Bahnlinie werden als Siedlungsgebiete mittlerer baulicher Dichte bezeichnet. Bezüglich den Arbeitsplatzgebieten ist das bestehende Gewerbegebiet entlang der St. Gallerstrasse im Westen der Gemeinde als Schwerpunktgebiet Produktion (gewerblich-industrielle Nutzung) definiert.

2.4.2 Regionaler Richtplan

Siedlung und Landschaft

Der regionale Richtplan legt für die Gemeinde Elsau Gebiete mit hoher baulicher Dichte (rot schraffiert) fest. Das bestehende Arbeitsplatzgebiet an der St. Gallerstrasse ist als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung definiert.

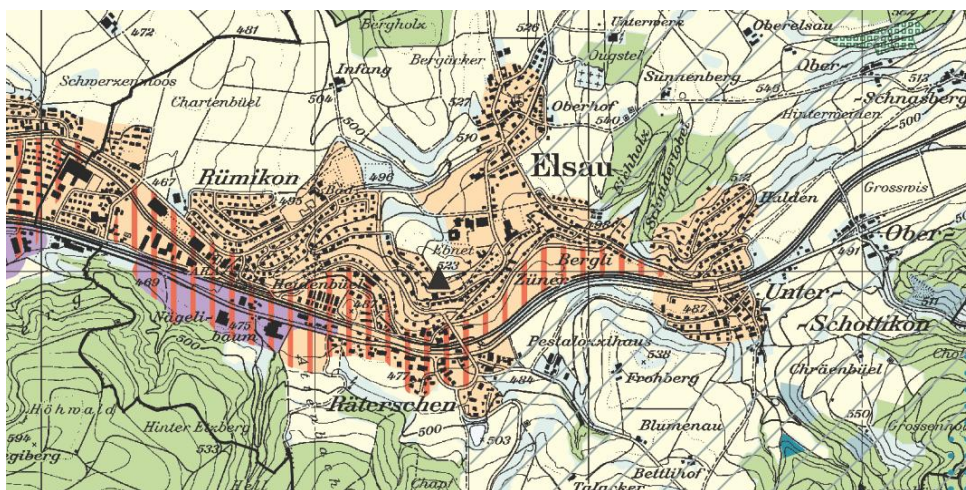


Abb. 6 Regionaler Richtplan, RRB 9. November 2016

In den kommunalen Nutzungsplänen sind die kantonalen und regionalen Entwicklungsziele und somit auch die Vorgaben zur Nutzungsdichte durch Bestimmungen zur Nutzweise und der baulichen Dichte festzulegen.

Arbeitsplatzgebiete

Im regionalen Richtplan sind die Arbeitsplatzgebiete regionaler Bedeutung aufgeführt. Diese befinden sich entlang der Entwicklungsachsen und sind zu sichern.

Bevorzugt werden Arbeitsplatzgebiete, die gut mit öV erschlossen sind. Umstrukturierungen zu Misch- oder Wohngebieten sind eher zu vermeiden.

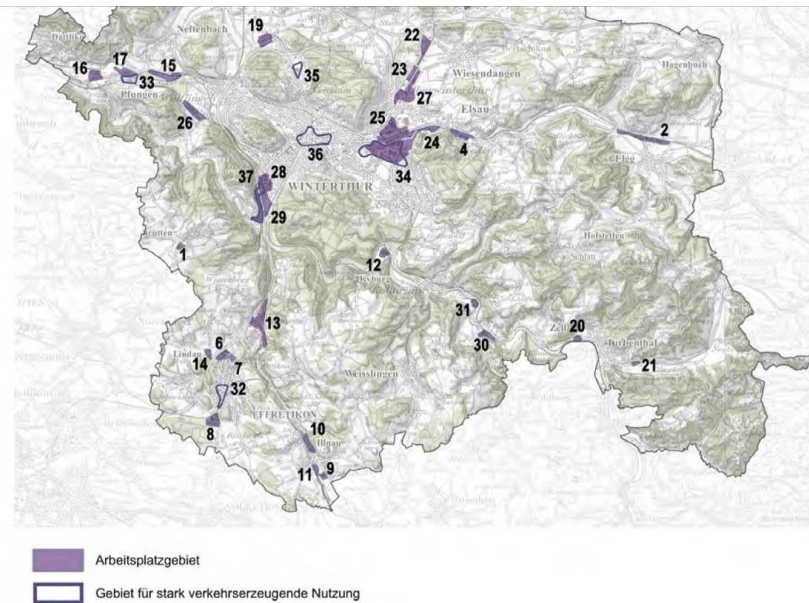


Abb. 7 Richtplantext Regionaler Richtplan 2016, Arbeitsplatzgebiete

2.4.3 Dichtevorgaben umsetzen

Die Vorgaben zur Nutzungsdichte (Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone) und entsprechende Hilfestellungen zur Definition der zugehörigen baulichen Dichte (Ausnützung, zulässige Anzahl Vollgeschosse, zulässige Gebäudeabmessungen etc.) sind im Leitfaden 04 2015 „Dichtevorgaben umsetzen“ des ARE umschrieben.

Die folgende Abbildung zeigt die Nutzungsdichtestufen gemäss den regionalen Dichtevorgaben.

Nutzungsdichtestufen*

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300

* gemäss «Integriertes Zielbild 2030» der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)

Abb. 8 Nutzungsdichtestufen, gemäss Leitfaden 04 2015, Dichtevorgaben umsetzen, ARE ZH

Für Elsau sind gemäss den regionalen Vorgaben in den Gebieten mit einer vorgesehenen hohen baulichen Dichte Nutzungsdichten von ca. 150 E/ha anzustreben.

In den übrigen Gebieten sind eher mittlere bis geringe Dichten von ca. 50 bis 100/150 E/ha anzustreben.

3. Analyse der Entwicklung der Gemeinde Elsau

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsplatzentwicklung

Die Gemeinde Elsau wies am 31.12.2013 eine Einwohnerzahl von 3420 Personen auf. Im Jahre 1990 betrug die Einwohnerzahl noch 2580.

Die Region Winterthur und Umgebung rechnet bis 2030 mit rund 25'000 bis 30'000 zusätzliche Einwohner. Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung, der demografischen Entwicklung und der sehr guten öV-erschlossenen Lage an der Entwicklungsachse Winterthur Ost rechnet der Gemeinderat Elsau mit einem weiteren starken Bevölkerungswachstum von ca. 1000 Einwohner bis 2030.

Die Anzahl Beschäftigten in den Sektoren 2 und 3 stieg in der Gemeinde seit 2001 stark von ca. 650 auf ca. 1200, obwohl in den letzten 15 Jahren nur rund 1.8 ha Bauzone in den Arbeitszonen und 1.8 ha Bauzone in den Mischzonen neu überbaut wurde.

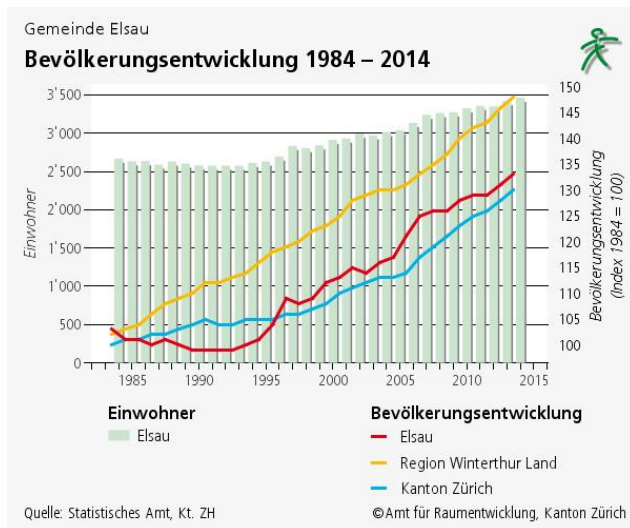


Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung 1984 – 2014
Ausschnitt Faktenblatt Elsau, ARE ZH



Abb. 10 Beschäftigtenentwicklung 2012
Ausschnitt Faktenblatt Elsau, ARE ZH

Die Entwicklungsperspektiven entsprechen dem Raumordnungskonzept des Kantons Zürich und sind auf die überkommunalen Vorgaben abgestimmt und plausibel. Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus.

Trotzdem soll die Identität und die Lebensqualität erhalten bleiben und die Standortvorteile der nahen Stadt genutzt werden.

Fazit:

Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung, der demografischen Entwicklung und der sehr guten öV-erschlossenen Lage rechnet die Gemeinde Elsau, abgestützt auf die regionale und kantonale Planung in den nächsten 15 bis 20 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 1000 Einwohnern.

3.2 Siedlungsentwicklung

3.2.1 Bestehenden Bauzonen gemäss Zonenplan 2004

Die Bauzone der Gemeinde Elsau schliesst im Westen direkt an die Bauzone der Stadt Winterthur an und umfasst die Dorfkern Rümikon, Rätterschen, Elsau und Schottikon. Die Dorfkern wie auch kleinere schützenswerte Gebäudegruppen in den Weilern Schnasberg und Fulau werden durch Kernzonen erhalten und geschützt.

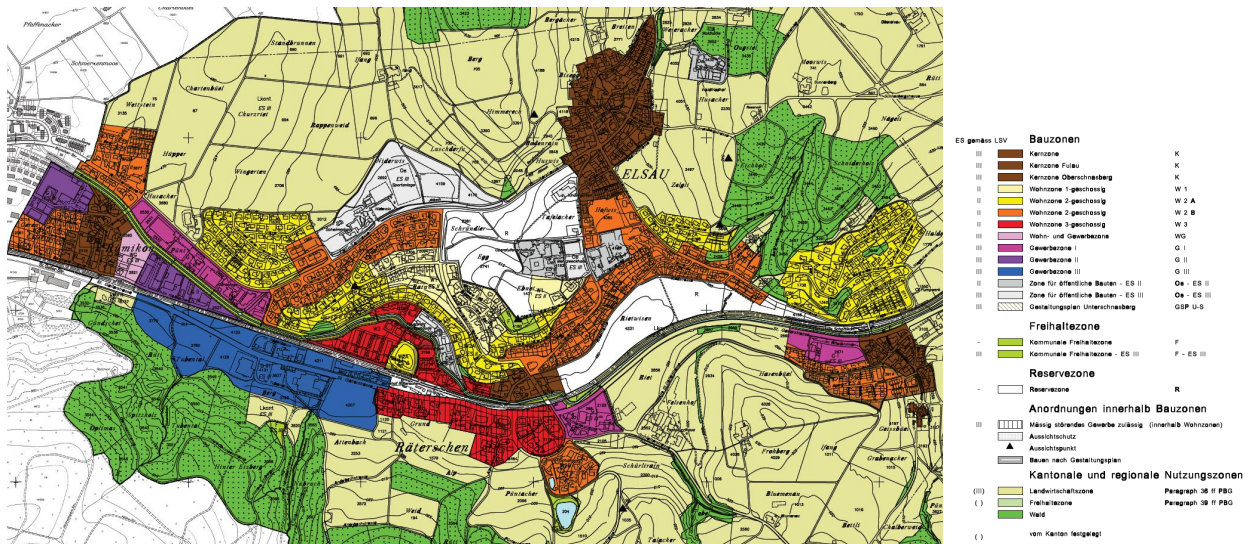


Abb. 11 Zonenplan Elsau, 2004

Die Wohngebiete liegen vorwiegend nördlich der Hauptverkehrsachse und der Bahnlinie im nördlichen Teil der Gemeinde. Diese Wohngebiete liegen häufig in Hanglagen und sind in der regionalen Richtplanung als Gebiete mittlerer Nutzungsdichte festgelegt. In der Eulachebene befinden sich wenige ausgedehnte Wohngebiete wie die Überbauung Heidenbühl, die dreigeschossige Wohnzone beim Bahnhof Rätterschen und die Wohnquartiere in der Kernzone Schottikon und Im Aberg.

Die Quartiere in der Eulachebene sind in der regionalen Richtplanung als Gebiete mit einer hohen Nutzungsdichte festgelegt. In der Eulachebene entlang der St. Gallerstrasse und nahe der Bahnhöfe Rätterschen und Schottikon sind jedoch ausgedehnte Gewerbebezonen zu finden. Weitere Gewerbegebiete liegen an der Rümikerstrasse angrenzend zum Gemeindegebiet der Stadt Winterthur.

Sämtliche charakteristischen Quartiere der Gemeinde Elsau wurden in der Bearbeitungsphase I bereits analysiert und beschrieben und sind im Kapitel 3.2.4 „Kleinquartieranalyse und Nutzungsdichte“ weiter detailliert untersucht worden. Die Kleinquartieranalyse wurde entsprechend dem Leitfaden 04 2015 „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen“ erarbeitet.

Fazit:

Gemäss den übergeordneten Richtplanungen sind die Gebiete entlang der Hauptverkehrsachse und der Bahnlinie als Gebiete mit hoher Nutzungsdichte vorgesehen. In diesen Gebieten befinden sich jedoch ausgedehnte Gewerbebezonen von regionaler Bedeutung, welche zu erhalten sind. Weiter liegen bereits dicht bebaute Quartiere in diesen Bereichen hoher baulicher Dichte.

In den bestehenden Wohnquartieren ist eine mittlere Nutzungsdichte definiert, die Wohnquartiere sind grösstenteils bebaut, eine Siedlungsentwicklung nach innen ist in diesen historisch gewachsenen Siedlungen oft schwierig.

3.2.2 Bauzonenentwicklung Elsau gemäss Raubeobachtung Zürich

Bauzonengrösse und Überbauungsstand:

Die Raubeobachtung des Kantons Zürich erhebt jährlich Bauzonengrösse, Überbauungsstand, Flächenverbrauch, 15-Jahresverbrauch und die aktuellen Geschossflächenreserven in den überbauten bzw. nicht überbauten Bauzonen.

Elsau	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Bauzonen [In Hektaren]					
Bauzonen 2013	58.4	29.8	22.6	12.3	123.1
- davon überbaut	54.6	26.2	14.3	11.1	106.2
- nicht überbaut	3.8	3.6	8.3	1.2	16.9

Abb. 12 Bauzonenreserven Gemeinde Elsau, Stand 2013

Raubeobachtung Kanton Zürich, ARE

- Die Erhebung zeigt eine Bauzonengrösse im Jahre 2013 von total 123.1 ha, wovon 106.2 ha überbaut sind, 16.9 ha sind unüberbaut.
- Von den 16.9 ha unüberbauter Bauzonen liegen 8.3 ha in Arbeitszonen (Gewerbezone) und 7.4 ha in Wohn- und Mischzonen. Die übrigen 1.2 ha unüberbauter Bauzonen liegen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Von den 7.4 ha unüberbauter Bauzonen in Wohn- und Mischzonen liegen 0.9 ha im Bereich des Gestaltungsplanes Unterschnasberg, in welchem nur Pferdestallungen zulässig sind. Durch verschiedene geplante und bereits ausgeführte Bauvorhaben in den letzten zwei Jahren (Kernzone Elsau, Rümikon, Schrändlerweg und an der Berghaldenstrasse) wurde die „nicht überbaute“ Bauzone zusätzlich bebaut. Diese neu bebauten Flächen betragen ca. 1.4 ha. Weiter ist das Grundstück Kat. Nr. 3190 Teil des Gestaltungsplanperimeters Aperg und nicht bebaubar. Die Flächen im Rain eignen sich aufgrund der Topografie (steiler Hang) schlecht für eine Bebauung. Diese Flächen betragen insgesamt ca. 0.9 ha. Die gemäss Statistik für den Wohnungsbau vorgesehene Bauzonenreserve umfasst somit lediglich noch ca. 4.2 ha.
- Von den 8.3 ha unüberbauten Arbeitszonen sind in den letzten zwei Jahren ca. 1.8 ha überbaut worden (Landi, Menzi Muck). Die gemäss Statistik für Arbeitszonen vorgesehene Bauzonenreserve umfasst somit lediglich noch ca. 6.5 ha.

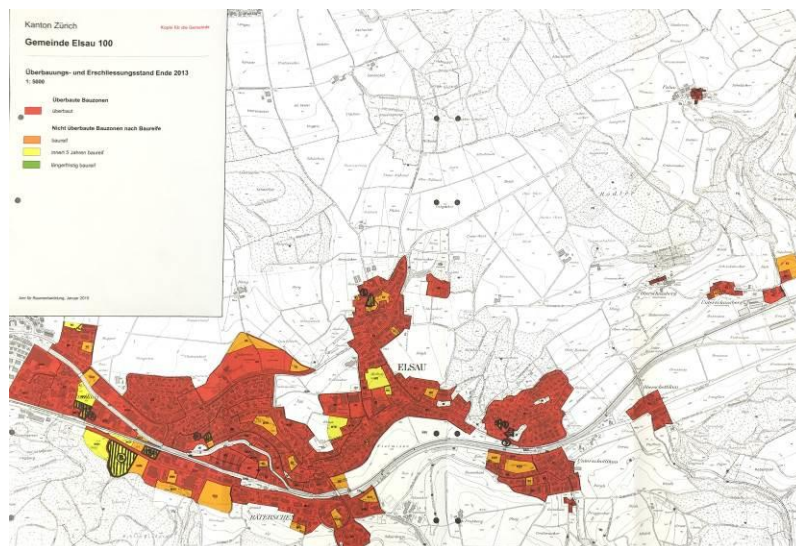


Abb. 13 Überbauungs- und Erschliessungsstand der Gemeinde Elsau, Ende 2013

Grössere zusammenhängende unüberbaute Flächen, welche für das Wohnen bestimmt sind, sind noch in der Hofwies (ca. 0.8 ha), in Rümikon (ca. 0.6 ha) und beim Oberstufenschulhaus (0.7 ha) vorhanden.

Fazit:

Die Bauzonenreserve, die sich für den Wohnungsbau eignet, umfasst lediglich noch ca. 4.2 ha.

Die Bauzonenreserve in den Arbeitszonen beträgt ca. 6.5 ha.

In Wohnzonen sind nur noch sehr wenige grössere zusammenhängende unbebaute Flächen (ca. 2 ha) vorhanden.

Flächenverbrauch in den letzten 15 Jahren:

Elsau	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]					
15-Jahres-Verbrauch 1998-2013	5.9	1.8	1.8	1.3	10.8

Abb. 14 15-Jahres Verbrauch der Bauzonen der Gemeinde Elsau, Stand 2013

Raubeobachtung Kanton Zürich, ARE

Gemäss der kantonalen Statistik betrug der Bauzonenverbrauch in den letzten 15 Jahren von 1998 bis 2013 insgesamt 10.8 ha. In den Wohn- und Mischzonen betrug der Verbrauch 7.7 ha, in den Arbeitszonen 1.8 ha. Werden die geplanten und bereits ausgeführten Bauvorhaben der letzten Jahre zugerechnet, beträgt der Bauzonenverbrauch in den Wohnzonen in den letzten 15 Jahren gar ca. 9 ha.

Fazit:

Der Bauzonenverbrauch in den Wohn- und Mischzonen betrug in den letzten 15 Jahren ca. 9 ha.

Die Gemeinde Elsau verfügt in den Wohn- und Mischzonen nicht über genügend Reserven für die angestrebte Gemeinde- und Siedlungsentwicklung.

In den Gewerbezonnen sind die Nutzungsreserven deutlich überdimensioniert im Vergleich zum 15-Jahresverbrauch.

Geschossflächenreserven:

Elsau	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Geschossflächenreserven [in 1000 m2]					
Geschossflächenreserven 2013	91.9	84.6	236.3	–	412.8
- davon in überbauten Bauzonen	78.1	62.4	113.0	–	253.5
- in nicht überbauten Bauzonen	13.8	22.2	123.3	–	159.3

Abb. 15 Geschossflächenreserven Gemeinde Elsau, Stand 2013

Raubeobachtung Kanton Zürich, ARE

- Die Gemeinde Elsau verfügte Ende 2013 über insgesamt 412'800 m2 Geschossflächenreserven, wovon nur gerade ca. 40 Prozent (176'500 m2) in Wohn- und Mischzonen liegen.

- In den Wohn- und Mischzonen liegt der grösste Teil (ca. 80%) der Reserven in den überbauten Bauzonen (140'000 m²). In den Wohnzonen liegt der grösste Teil der Reserven in den überbauten Bauzonen (78'100 m²).
- In den unüberbauten Bauzonen haben die Geschossflächenreserven aufgrund der verschiedenen geplanten und bereits ausgeführten Bauvorhaben der letzten zwei Jahre (Kernzone Elsau, Rümikon, Schründlerweg und an der Berghaldenstrasse) um ca. einen Drittel abgenommen (9'200 m²).
- Die berechnete Geschossflächenreserve ist abhängig von verschiedenen Parametern und ein statistischer Wert. Eine Ausnutzung der Geschossflächenreserven ist stark von der Bauwilligkeit der Grundeigentümer abhängig. Diese Geschossflächenreserven sind nur langfristig verfügbar. Eine Vollausschöpfung der Reserven ist nicht möglich.

Fazit:

Der grösste Teil der Geschossflächenreserven in für das Wohnen bestimmten Zonen liegt in der überbauten Bauzone. In unüberbauten Bauzonen liegen nur noch beschränkt Reserven.

Die grössten Geschossflächenreserven liegen in Arbeitszonen.

Grobe Abschätzung der Einwohnerkapazität aufgrund der Geschossflächenreserven:

Aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit der baulichen Reserven und der Schwierigkeit, die Geschossflächenreserven in nützlicher Frist wirksam auszuschöpfen, wird angenommen, dass die in den überbauten Bauzonen ausgewiesenen Geschossflächenreserven zu rund 20% und jene in den nicht überbauten Bauzonen zu rund 70% ausgeschöpft werden könnte.

- Pro Person lässt sich für die Gemeinde Elsau eine durchschnittliche Wohnflächenbeanspruchung von ca. 70 m² abschätzen.
- Bei einer Ausschöpfung der Geschossflächenreserve unter den getroffenen plausiblen Annahmen hätte die Gemeinde Elsau in den überbauten Wohnzonen eine Kapazität von ca. 220 Einwohnern. In den unüberbauten Wohnzonen wäre ein Kapazität von ca. 90 Einwohner vorhanden.
- In den Wohnzonen besitzt die Gemeinde damit eine zusätzliche Einwohnerkapazität von ca. 310 Einwohnern.

Fazit:

In den ausgedehnten bebauten Einfamilienhausgebieten von Elsau ist eine Ausschöpfung der Geschossflächenreserven schwierig.

Bei einer optimalen Ausschöpfung der Geschossflächenreserven in den Wohnzonen ist ein Potenzial von ca. 310 Einwohnern vorhanden.

3.2.3 Grundstücke im öffentlichen Eigentum

Die folgende Abbildung zeigt die Parzellen im öffentlichen Eigentum. Die Gemeinde Elsau nutzt die eigenen Flächen vorwiegend durch öffentliche Gebäude wie die Gemeindeverwaltung, die Feuerwehr, das Werkgebäude, Schwimmbad oder Kläranlage etc. Die Gemeinde besitzt in den für das Wohnen bestimmten Zonen kaum eigene Grundstücke. Grössere Flächen im Chätzenbüel oder in der Rietwisen sind im öffentlichen Eigentum. Diese Flächen befinden sich jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets oder eignen sich nicht für eine Bebauung.

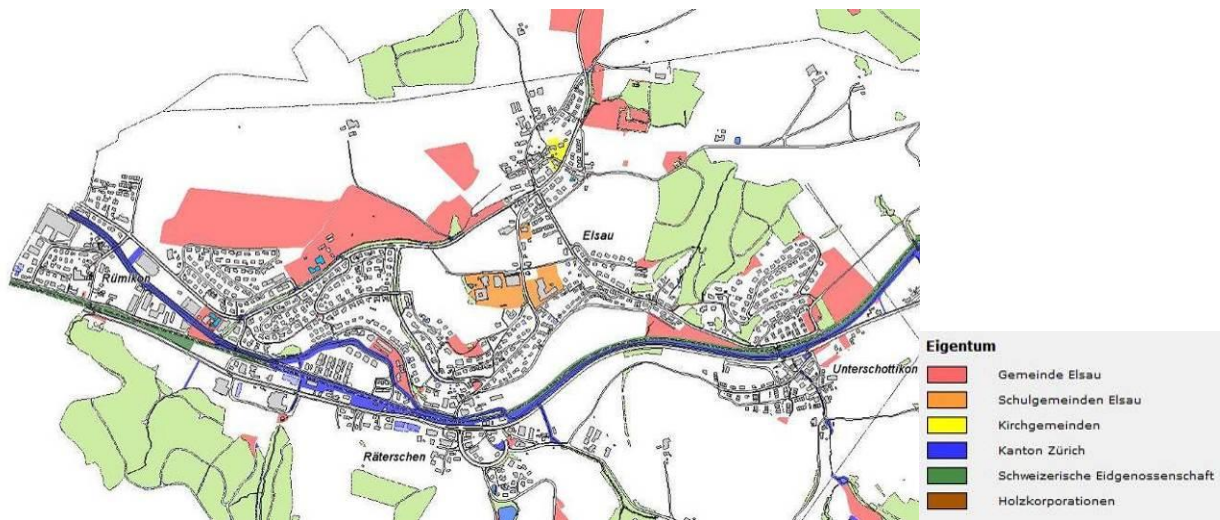


Abb. 16 Öffentliches Eigentum Gemeinde Elsau, Stand 2013

Webgis Gemeinde Elsau, Zugriff 12. März 2013

Fazit:

Die Gemeinde Elsau verfügt über keine eigenen Grundstücke, welche sich für die Siedlungsentwicklung eignen.

3.3 Quartierentwicklung

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b des Raumplanungsgesetzes ist aufzuzeigen, mit welchen planerischen Schritten die überkommunalen Vorgaben zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven sichergestellt werden kann.

Eine Analyse der Quartierentwicklung zeigt in einer umfassenden Gesamtschau über die Gemeinde die Eigenheiten und die Potenziale der Quartiere auf. Auf dieser Grundlage kann eine Entwicklungsstrategie begründet werden.

3.3.1 Vorgehen bei der Quartieranalyse

Allgemeines:

Typisch für die Gemeinde ist ihre Heterogenität. Grundsätzlich besteht die Gemeinde aus sieben verschiedenen Dörfern und Weilern: Elsau, Rätersch, Rümikon, Schottikon, Fulau, Schnasberg und Tolhusen.

Die Dörfer führten während Jahrhunderten ihr Eigenleben, erst um 1950 begannen sie allmählich zusammenzuwachsen. Durch diese Siedlungsstruktur wird die Ortsplanung erschwert. Die Entwicklung wird auch künftig unterschiedlich sein. Eine Quartieranalyse in Anlehnung an den Leitfaden 04 2015 des ARE „Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen“ soll Aufschluss über die spezifischen (Innenentwicklungs-)Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten der einzelnen Quartiere geben.

Zudem soll die Quartieranalyse die übergeordneten Vorgaben bezüglich der geforderten Nutzungsdichte in den einzelnen Quartieren gemäss dem Leitfaden 04 2015 des ARE „Dichtevorgaben umsetzen“ in den Kontext der gewünschten Quartierentwicklung stellen. Wo nötig sollen Innenverdichtungs- und Entwicklungsmassnahmen für die einzelnen Quartiere erarbeitet werden.

Festlegung der Raumkategorien:

Das Siedlungsgebiet wird dazu in drei Raumkategorien eingeteilt:

- Ausschlussgebiete
- Möglichkeitsgebiete
- Handlungsgebiete

Ausschlussgebiete bestehen aus stabilen Quartieren, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben sollen.

Möglichkeitsgebiete betreffen zu pflegende Quartiere, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll. Unter Wahrung des Gesamtcharakters soll eine punktuelle Realisierung höherer Dichten angestrebt werden.

Handlungsgebiete sind dynamische Quartiere, in denen ein Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist. Zu den Handlungsgebieten werden auch Gebiete mit Aufbaupotenzial zugeteilt. Im Rahmen einer Umzonung / Einzonung bietet sich der Gemeinde die Chance, die Bebauung, den Freiraum, die Nutzung und die Erschliessung grundlegend mitzugestalten. Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die angestrebte Qualität.

Entwicklungsstrategie:

Entsprechend der Lage im Siedlungskörper, der ortsbaulichen Struktur und des Quartiercharakters werden in den einzelnen Raumkategorien verschiedene Entwicklungsstrategien festgelegt:

- Bewahren
- Reserven ausschöpfen
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren.

Bewahren – diese Veränderungsstrategie ist bei Quartieren vorgesehen, bei denen die Ursprungsnutzung weitergeführt werden soll und ein Verzicht auf die Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses möglich ist. Diese Quartiere sind bebaut und weisen einen relativ hohen Ausbaugrad auf. In der bestehenden Bauordnung gewähren die bestehenden Bauvorschriften durchaus eine höhere bauliche Dichte, als in den Quartieren tatsächlich gebaut ist.

Reserven ausschöpfen – in diesen Quartieren sind Nutzungsreserven durch unbebaute Grundstücke vorhanden. Werden diese Flächen entwickelt und bebaut, erhöht sich die Nutzungsdichte, der Ausbaugrad und die Geschossflächenreserve nimmt ab. Wo sinnvoll, wird durch zusätzliche Massnahmen eine erhöhte bauliche Dichte und damit eine erhöhte Nutzungsdichte angestrebt.

Weiterentwickeln – diese Veränderungsstrategie bezweckt grundsätzlich den Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, eine Weiterentwicklung oder der Teilersatz bestehender Baustrukturen realisiert punktuell höhere Dichten. Diese Strategie kann in bebauten Quartieren mit tiefem Ausbaugrad und hohen Geschossflächenreserven angewandt werden. Eine Änderung der Bauvorschriften ist in diesen Gebieten nicht nötig. Die Voraussetzungen zur punktuellen Erhöhung der Nutzungsdichten sind gegeben.

Umstrukturieren – die Ursprungsnutzung kann ersetzt werden durch eine neue Nutzung. Die quantitative Entwicklung ist zumeist hoch.

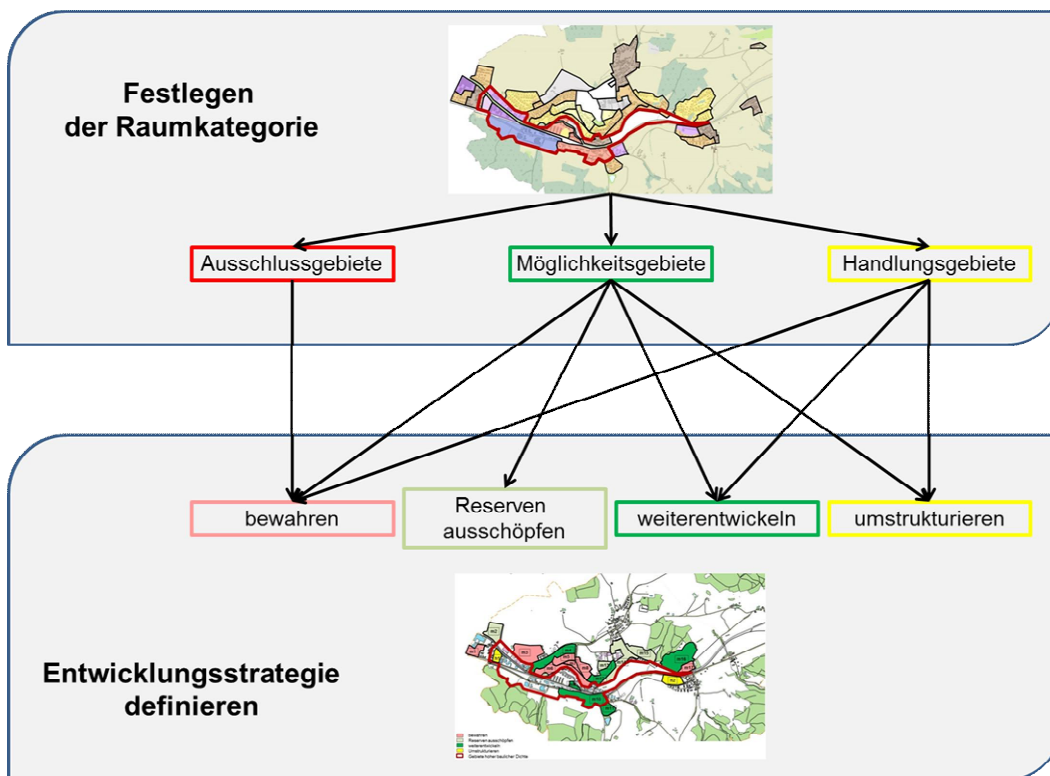


Abb. 17 Festlegung der Raumkategorie und Bestimmung der Entwicklungsstrategie

3.3.2 Dichtevorgaben des regionalen Raumordnungskonzept

Der regionale Richtplan legt für die Gemeinde Elsau Gebiete mit hoher baulicher Dichte fest (vgl. Kapitel 2.5.2). Im Gebiet hoher baulicher Dichte sind vor allem die ausgedehnten Gewerbebezonen zu finden. Zusätzlich liegen die Überbauung Heidenbühl, die Wohnzone W3 beim Bahnhof Rätterschen und die Reservezone Rietwisen in diesem Gebiet. Sämtliche Quartiere sind bebaut, eine Umstrukturierung oder neue Entwicklungen in einzelnen Quartieren ist schwierig bis unmöglich.

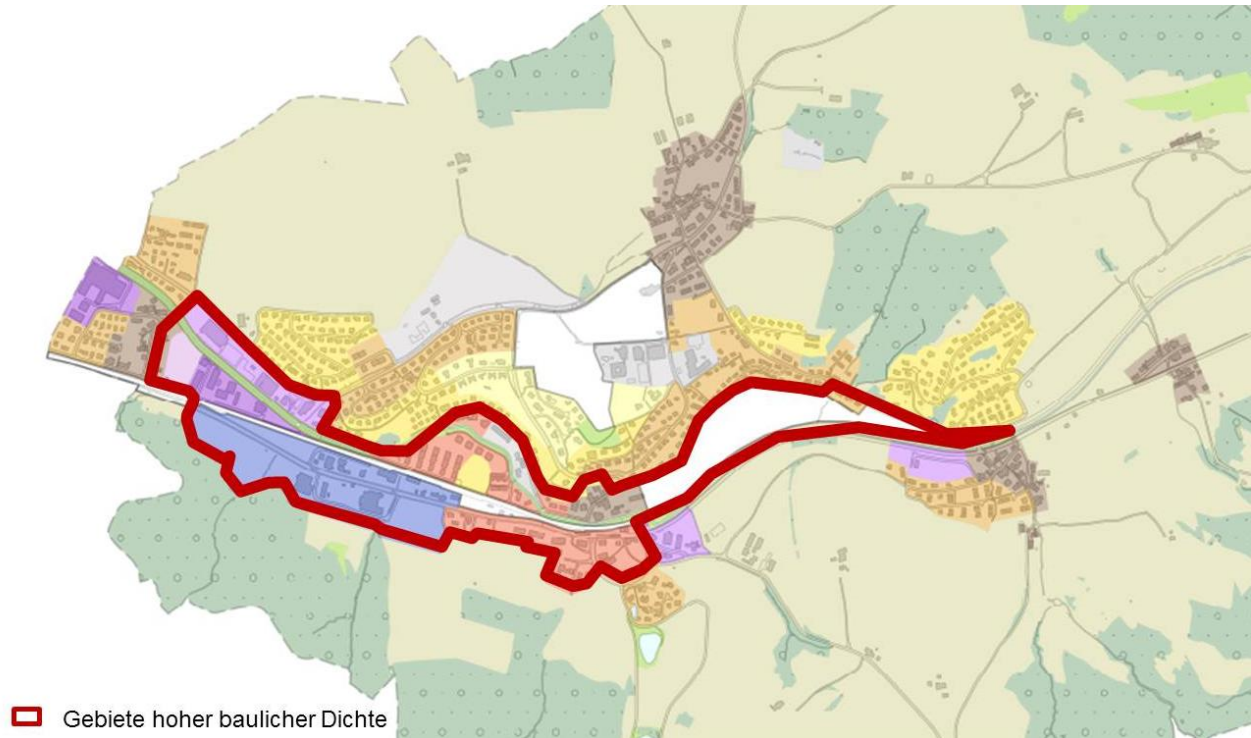


Abb. 18 Analyse der Dichtevorgabe des regionalen Richtplans

Die übrigen Kleinquartiere liegen in Gebieten mittlerer baulicher Dichte. Gemäss den übergeordneten Planungsgrundlagen wären in diesen Gebieten eine mittlere Nutzungsdichte anzustreben, was einer Personendichte für Elsau von gegen 100 Einwohner pro Hektare entspräche. In den bereits bebauten Quartieren ist die Erhöhung der Nutzungsdichte schwierig, diese ausgedehnten Einfamilienhausquartiere sind historisch gewachsen.

Teilweise sind in diesen Quartieren noch Nutzungsreserven vorhanden. Bei einer Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven erhöht sich die Nutzungsdichte und der Ausbaugrad auch ohne Innenverdichtungsmassnahmen und die Geschossflächenreserven nehmen ab.

Gemäss den Erkenntnissen aus dem Ortsplanungsgespräch vom 5. Juni 2015 ist es durchaus zweckmässig, wenn unterschieden wird zwischen Gebieten, die einen überproportionalen Beitrag zum Wachstum leisten und solchen, in denen keine grösseren Veränderungen vorgesehen sind.

3.3.3 Festlegung von Ausschluss-, Möglichkeits- und Handlungsgebieten

Zu den Ausschlussgebieten (a1 bis a18) werden die Kernzonen, die regionalen Arbeitszonen, die bebauten Arbeitszonen und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Diese Gebiete werden nicht detaillierter untersucht. Ebenfalls zu den Ausschlussgebieten gezählt werden die Kleinquartiere der Überbauungen nach Gestaltungsplan im Heidenbüel und im Aberg und die Kleinquartiere mit Bezeichnung a17 und a18. In diesen Gebieten ist bereits eine ausreichende Nutzungsdichte vorhanden.

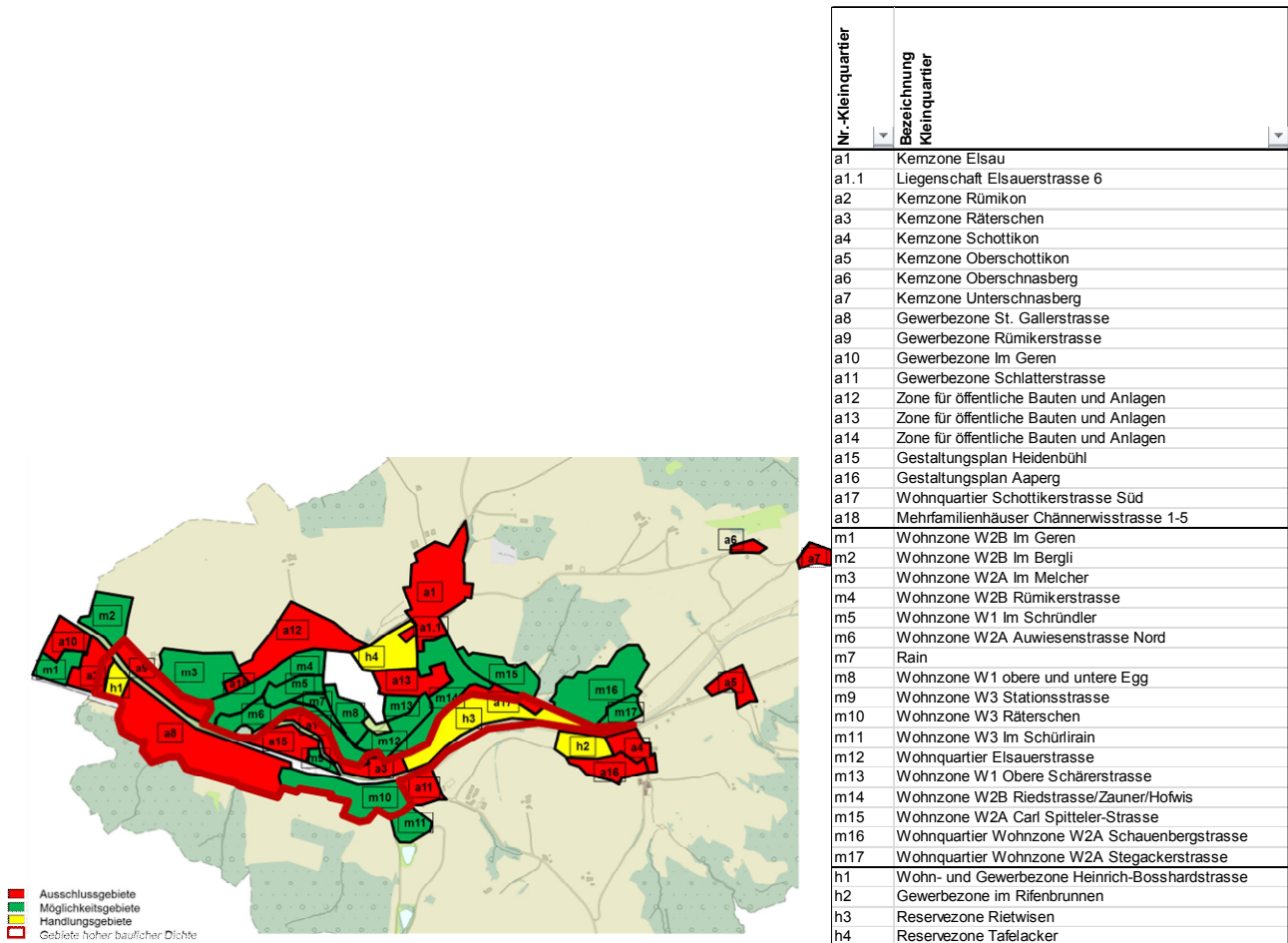


Abb. 19 Definition der Raumkategorien

Zu den Möglichkeitsgebieten (m1 bis m17) zählen grundsätzlich alle übrigen Wohnzonen. Eine detaillierte Analyse aufgrund der bestehenden und angestrebten Nutzungsdichte / des Ausbaugrades und der Geschossflächenreserve soll weiter Aufschluss über die Entwicklungsstrategie und über die erforderlichen Handlungsmassnahmen in den einzelnen Kleinquartieren geben.

Als mögliche Handlungsgebiete (h1 bis h4) gelten einerseits die Reservezonen und andererseits die unbebauten Arbeits- und Mischzonen in Schöttikon und in Rümikon. In diesen Gebieten kann eine Umstrukturierung als Entwicklungsstrategie zur Anwendung kommen. Der Bedarf richtet sich nach dem vorhandenen Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzone und der möglichen Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.

3.3.4 Analyse der Möglichkeitsgebiete

Nutzungsdichte

Die Quartieranalyse zeigt grundsätzlich in fast sämtlichen Wohnquartieren im Bereich der Möglichkeitsgebiete eine Nutzungsdichte von ca. 40 bis 60 Einwohnern pro Hektare. Dennoch zeigt sich in vielen Quartieren kaum eine Entwicklungsmöglichkeit. Die Grundstücke sind bebaut, eine Erhöhung der baulichen Dichte in den historisch gewachsenen Quartieren (m1, m3, m4, m5, m6, m8, m12, m13, m15, m16 und m17) erscheint nicht angemessen.

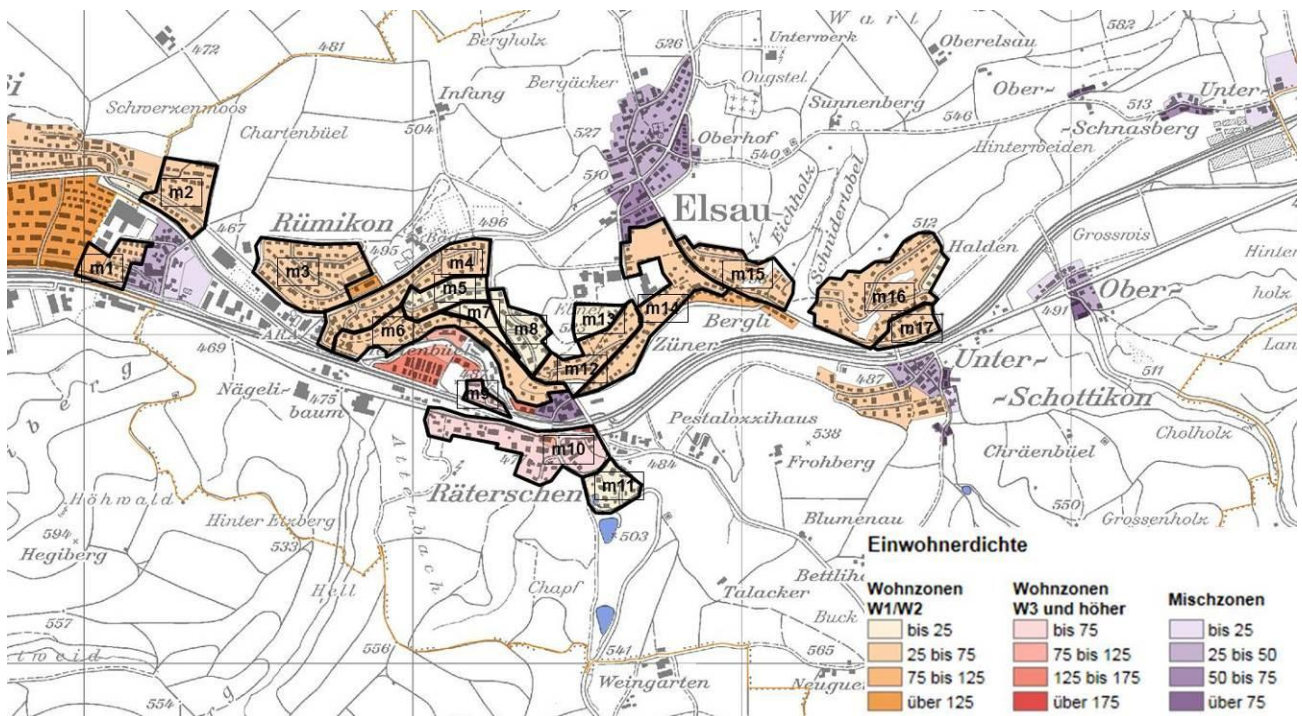


Abb. 20 Möglichkeitsgebiete und Einwohnerdichte

In verschiedenen Quartieren sind aufgrund des Überbauungs- und Erschliessungsstandes gemäss Kap. 3.2.2 unüberbaute Grundstücke vorhanden (m2, m6, m7, m13, m14 und m15).

Die als Nutzungsreserve ausgewiesene Fläche im Rain (m7) liegt jedoch an einem steilen Abhang und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung der Grundstücke ist schwierig. Die Reserven der Wohnzone W1 an der Oberen Schärerstrasse (m13) liegen auf der Anhöhe angrenzend an die bestehenden Einfamilienhäuser beim Aussichtspunkt Joggeliberg. Eine Bebauung mittlerer Dichte ist in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Werden die bestehenden unüberbauten Flächen in den Quartieren überbaut, erhöht sich in diesen Quartieren die Nutzungsdichte, der Ausbaugrad und die Geschossflächenreserven nehmen ab. Eine Weiterentwicklung ist in diesen Quartieren nicht zweckmässig und nicht vorgesehen. Einzig auf den unüberbauten Grundstücken in der Hofwies (m14) ist eine Entwicklung im Sinne der inneren Verdichtung und der Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt.

Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

Einzelne Quartiere sind bebaut, weisen jedoch einen tiefen Ausbaugrad und grosse Geschossflächenreserven auf (m10, m11, m12 und m16). Diese Quartiere sind stark unternutzt, die bestehende Bau- und Zonenordnung bietet jedoch genügend Spielraum für eine Erhöhung der Nutzungsdichte, weshalb sich grundsätzlich in diesen Quartieren keine Entwicklungsmassnahmen aufdrängen.

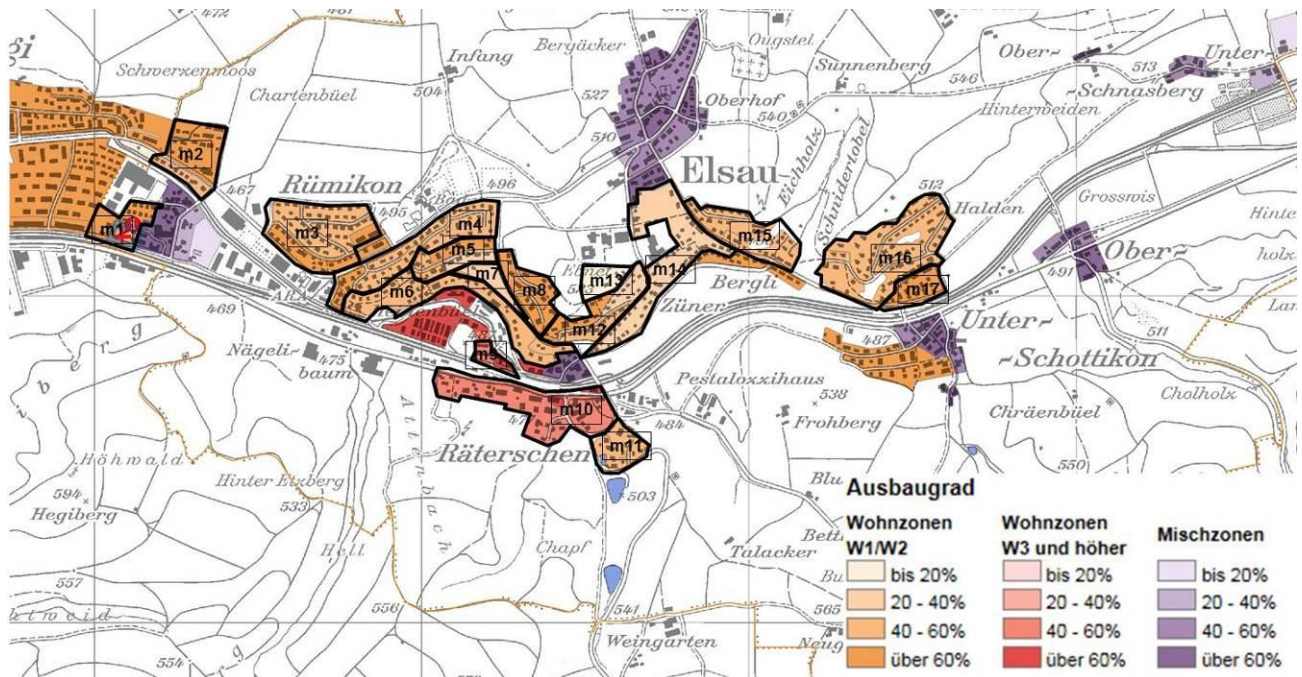


Abb. 21 Möglichkeitengebiete und Ausbaugrad

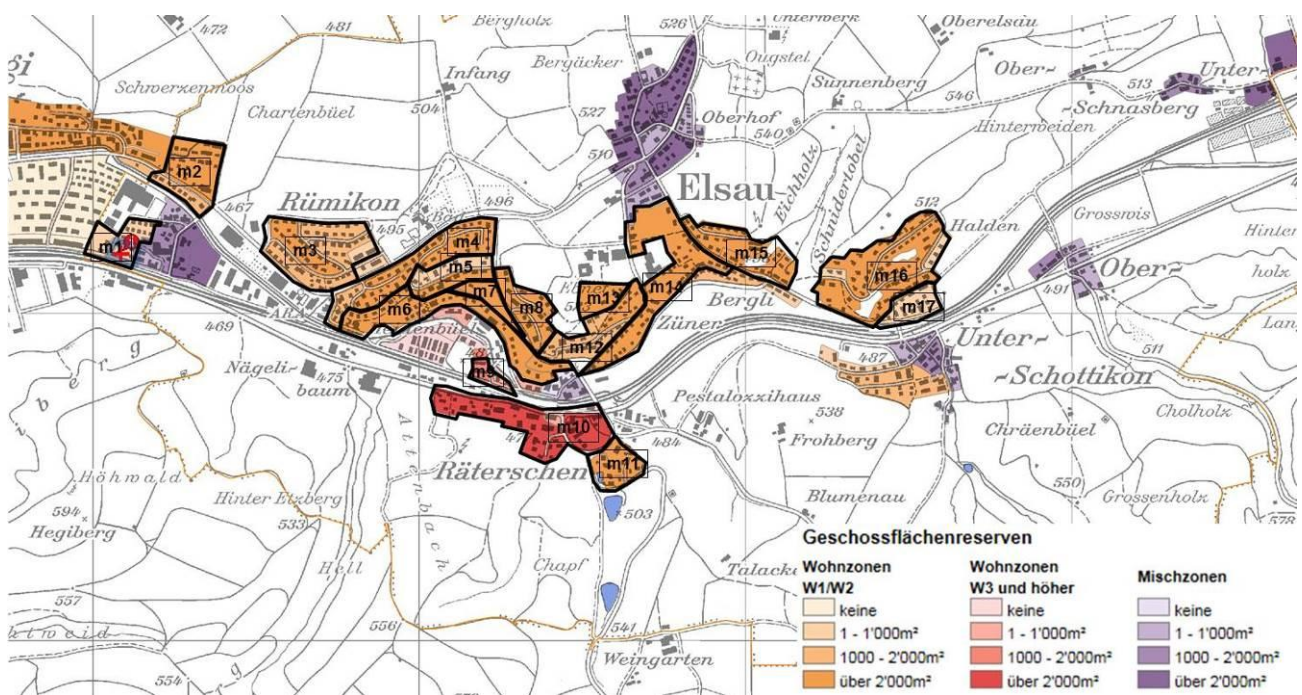


Abb. 22 Möglichkeitengebiete und Geschossflächenreserven

Zusammenfassung der Kennzahlen in den Möglichkeitsgebieten

Die folgende Tabelle zeigt die Möglichkeitsgebiete und deren Kennwerte (Fläche, Nutzungsdichte, Ausbaugrad und Geschossflächenreserven) aus der Quartieranalyse der WebGIS-Applikation des ARE.

Nr.-Kleinquartier	Bezeichnung Kleinquartier	Bestand							
		Ausnutzung gemäss BZO	Fläche bebaut in ha	Fläche un bebaut in ha	durchschnittliche Nutzungsdichte in E/ha	durchschnittlicher Ausbaugrad in %	Geschossflächenreserve (überbaut) in m2	Geschossflächenreserve (unüberbaut) in m2	Quartiercharakter
m1	Wohnzone W2B Im Geren	35%	1.78		50	60-80	2470		bebaut
m2	Wohnzone W2B Im Bergli	35%	2.54	0.46	50	60-80	4250	740	Reserven vorhanden
m3	Wohnzone W2A Im Melcher	30%	5.45		40	60	8056		bebaut
m4	Wohnzone W2B Rümikerstrasse	35%	4.20		40	60	8545		bebaut
m5	Wohnzone W1 Im Schründler	15%	1.12		--	60	1344		bebaut
m6	Wohnzone W2A Auwiesenstrasse Nord	30%	4.50	0.40	36	40-60	6990	620	Reserven vorhanden
m7	Wohnzone W1 Rain	15%	0.58	0.94	19	20-40	1049	1698	Reserven vorhanden
m8	Wohnzone W1 obere und untere Egg	15%	2.10		28	60-80	2141		bebaut
m9	Wohnzone W3 Stationsstrasse	50%	0.59	0.12	50	60	1576	256	bebaut
m10	Wohnzone W3 Rätterschen	50%	3.30	0.25	60	60	9699	777	bebaut, unternutzt
m11	Wohnzone W2B Im Schürliirain	50%	1.55		32	40-60	3718		bebaut, unternutzt
m12	Wohnquartier Elsauerstrasse	35%	2.76		40	40-60	5895		bebaut, unternutzt
m13	Wohnzone W1 Obere Schärerstrasse	15%	0.43	0.75	--	10-20	955	1666	Reserven vorhanden
m14	Wohnzone W2B Riedstrasse/Zauner/Hofwis	35%	4.33	1.00	38	20-40	11328	2615	Reserven vorhanden
m15	Wohnzone W2A Carl Spitteler-Strasse	30%	2.74	0.24	45	40-60	5418	467	Reserven vorhanden
m16	Wohnquartier Wohnzone W2A Schauenbergstrasse	30%	6.77		35	40-60	13558		bebaut, unternutzt
m17	Wohnquartier Wohnzone W2A Stegackerstrasse	30%	1.28		67	>80	230		bewahren

Tab. 1 Analyse der Möglichkeitsgebiete

Die summierten Geschossflächenreserven betragen in den überbauten Gebieten 87'000 m2 und in den unüberbauten Gebieten ca. 8'800 m2 Geschossfläche. In Anlehnung an die grobe Abschätzung der Einwohnerkapazität aus der Analyse der Bauzonenentwicklung in Kapitel 3.2.2 ist in diesen Möglichkeitsgebieten damit eine Einwohnerkapazität von insgesamt 310 vorhanden.

3.3.5 Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete

Die Entwicklungsstrategie in den einzelnen Quartieren leitet sich nach obenstehender Beschreibung in Kapitel 3.3.1 ab.

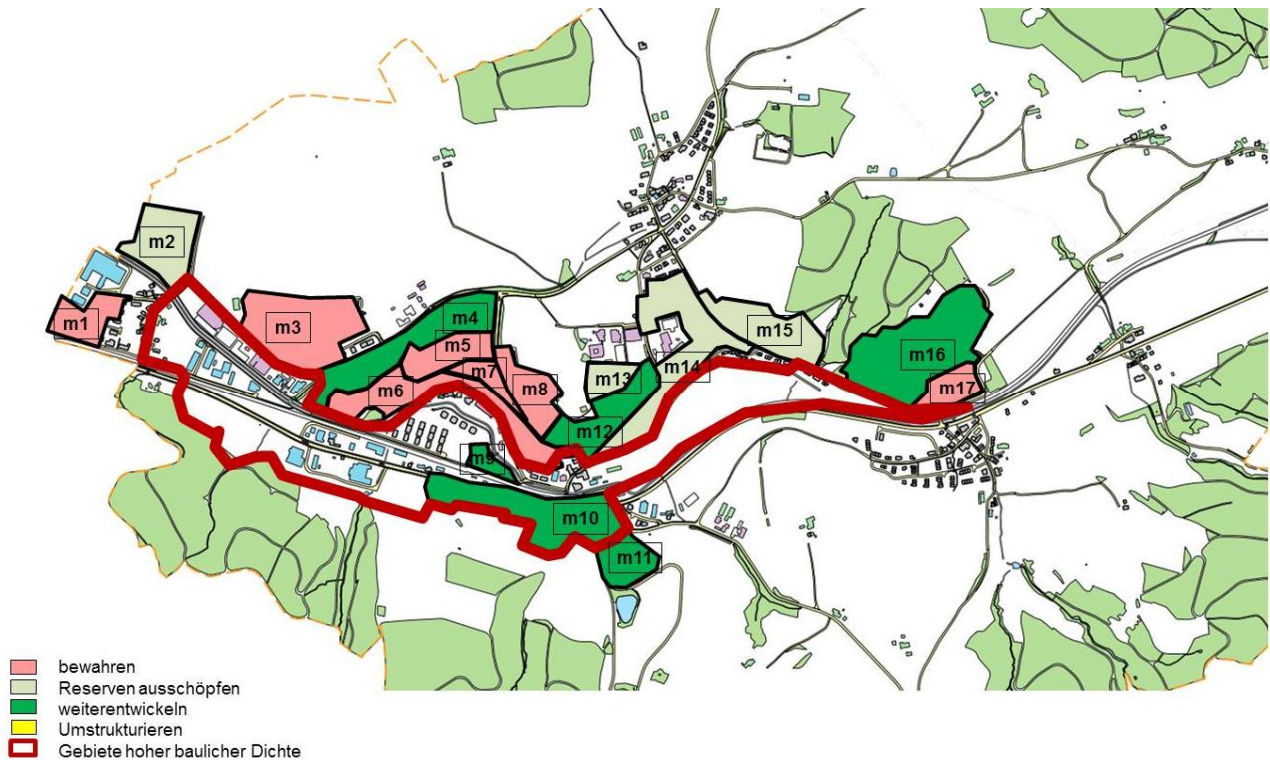


Abb. 23 Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete

In den weiterzuentwickelnden Quartiere wird zusätzlich das theoretische Entwicklungspotenzial aufgrund der Fläche, der vorhandenen und der anzustrebenden Nutzungsdichte abgeschätzt. Falls in diesen bebauten Kleinquartieren die Vorgaben der Nutzungsdichte aus der regionalen Richtplanung umgesetzt werden, weisen diese Möglichkeitsgebiete ein zusätzliches Potenzial von ca. 400 Einwohnern auf.

Das Potenzial im Bestand der entsprechenden Quartiere wurde bereits in Kap. 3.2.2 anhand der Geschossflächenreserven gemäss Raubeobachtung Zürich berechnet.

Die Erhöhung der Nutzungsdichte in den bebauten Quartieren ist ein langfristiger Prozess, auf welchen die Gemeinde wenig Einfluss nehmen kann. Die Ausschöpfung dieses Verdichtungspotenzials kann deshalb kaum zur Aufnahme des Bevölkerungswachstums herangezogen werden.

Raumkategorie	Nr.-Kleinquartier	Bezeichnung Kleinquartier	ROK-ZH Vorgaben erf. bauliche Dichte	Entwicklungsstrategie	theoretisches zusätzliches Potenzial in E
Möglichkeitsgebiete	m1	Wohnzone W2B Im Geren	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m2	Wohnzone W2B Im Bergli	mittlere bauliche Dichte	Reserven ausschöpfen	--
Möglichkeitsgebiete	m3	Wohnzone W2A Im Melcher	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m4	Wohnzone W2B Rümikerstrasse	mittlere bauliche Dichte	weiterentwickeln	120
Möglichkeitsgebiete	m5	Wohnzone W1 Im Schründler	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m6	Wohnzone W2A Auwiesenstrasse Nord	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m7	Wohnzone W1 Rain	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m8	Wohnzone W1 obere und untere Egg	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--
Möglichkeitsgebiete	m9	Wohnzone W3 Stationsstrasse	hohe bauliche Dichte	weiterentwickeln	20
Möglichkeitsgebiete	m10	Wohnzone W3 Rätterschen	hohe bauliche Dichte	weiterentwickeln	160
Möglichkeitsgebiete	m11	Wohnzone W2B Im Schürli rain	mittlere bauliche Dichte	weiterentwickeln	40
Möglichkeitsgebiete	m12	Wohnquartier Elsauerstrasse	mittlere bauliche Dichte	weiterentwickeln	60
Möglichkeitsgebiete	m13	Wohnzone W1 Obere Schärerstrasse	mittlere bauliche Dichte	Reserven ausschöpfen	--
Möglichkeitsgebiete	m14	Wohnzone W2B Riedstrasse/Zauner/Hofwis	mittlere bauliche Dichte	Reserven ausschöpfen	--
Möglichkeitsgebiete	m15	Wohnzone W2A Carl Spitteler-Strasse	mittlere bauliche Dichte	Reserven ausschöpfen	--
Möglichkeitsgebiete	m16	Wohnquartier Wohnzone W2A Schauenbergstrasse	mittlere bauliche Dichte	weiterentwickeln	--
Möglichkeitsgebiete	m17	Wohnquartier Wohnzone W2A Stegackerstrasse	mittlere bauliche Dichte	bewahren	--

Tab. 2 Entwicklungsstrategie der Möglichkeitsgebiete

3.3.6 Entwicklungsstrategie der Handlungsgebiete

Verschiedene Kleinquartiere werden den Handlungsgebieten zugeteilt. Es sind dies die bestehende Wohn- und Gewerbezone (h1), die Gewerbezone Im Rifenbrunnen (h2) und die Reservezonen (h3, h4).

Aufgrund der Stellungnahme des ARE aus der ersten Vorprüfung vom 2. April 2015 und dem Ortsplanungsgespräch vom 5. Juni 2015 ist eine Umstrukturierung der Gewerbezone Im Rifenbrunnen (h2) unter Voraussetzungen möglich (vgl. Kapitel 3.4.2). Eine Entwicklung der Gewerbezone Im Rifenbrunnen setzt jedoch den minimalen Erhalt von Gewerbeflächen voraus. Dadurch könnte die Nutzungsdichte zwar nicht ganz die Anforderungen an Gebiete hoher baulicher Dichte erreichen, dafür könnte ein Mindest-Gewerbeanteil erhalten werden.

Eine Entwicklung der Reservezone Rietwisen ist aufgrund der Lage bei den Bahnhöfen und der ortsbaulichen Struktur sinnvoll. Aufgrund der Grösse der Reservezone und dem Potenzial dieser Reservezone (grösser 900 Einwohner) wird nur ein Teil der Reservezone Rietwisen eingezont werden können.

Das theoretische Entwicklungspotenzial in den Handlungsgebieten beträgt summiert mehr als 1000 zusätzliche Einwohner.

Raumkategorie	Nr.-Kleinquartier	Bezeichnung Kleinquartier	ROK-ZH Vorgaben		theoretisches zusätzliches Potenzial in E
			erf. bauliche Dichte	Entwicklungsstrategie	
Handlungsgebiete	h1	Wohn- und Gewerbezone Heinrich-Bosshardstrasse	hohe bauliche Dichte	umstrukturieren	40
Handlungsgebiete	h2	Gewerbezone im Rifenbrunnen	mittlere bauliche Dichte	umstrukturieren	240
Handlungsgebiete	h3	Reservezone Rietwisen	hohe bauliche Dichte	entwickeln	>900
Handlungsgebiete	h4	Reservezone Tafelacker	hohe bauliche Dichte	bewahren	0

Tab. 3 Entwicklungsstrategie der Handlungsgebiete

Das Potenzial wird aufgrund der verschiedenen Voraussetzungen der Gebiete und der Gestaltungsplanpflicht gestaffelt frei.

Das Potenzial in der Wohn- und Gewerbezone Heinrich-Bosshardstrasse kann sofort ausgeschöpft werden. die Gewerbezone Im Rifenbrunnen ist bereits bestehende Bauzone, ein allfälliger Gestaltungsplan kann umgehend erarbeitet werden.

Einzonungen sind weiterhin durch die Kulturlandinitiative (vgl. Kapitel 2.3) blockiert. Wird die Kulturlandinitiative in absehbarer Zeit umgesetzt und eine Einzonung genehmigungsfähig, wird durch die Gestaltungsplanpflicht und das nachgehende Gestaltungsplanverfahren ein Potenzial frühestens in 4-6 Jahren aktiviert werden können. Dennoch wird im Gesamtkonzept der Ortsplanung Elsau eine Einzonung eines Teils der Reservezone integriert.

3.3.7 Fazit der Analyse der Quartierentwicklung

- In den Gebieten hoher baulicher Dichte ist eine neue Entwicklung oder Umstrukturierung einzelner Quartiere nur in der Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) und in der Reservezone Rietwisen möglich.
- In den bebauten Quartieren sind die Vorgaben der bestehenden Bau- und Zonenordnung ausreichend, um eine hohe bauliche Dichte und damit eine angemessene Nutzungsdichte zu erreichen. Die bestehenden Gebiete sollen punktuell weiterentwickelt werden.
- In den Gebieten mittlerer baulicher Dichte ist eine Innenverdichtung schwierig. Diese ausgedehnten Einfamilienhausquartiere sind bestehend, eine Weiterentwicklung ist vereinzelt möglich.
- Die Analyse der Geschossflächenreserven hat gezeigt, dass in der bestehenden Bauzone eine Kapazität von ca. 310 Einwohnern vorhanden wäre.
- Durch innere Verdichtungsmassnahmen kann eine weitere Kapazität von ca. 400 Einwohnern geschaffen werden. Verdichtungsmassnahmen wirken jedoch nur langfristig und gewährleisten die gewünschte Gemeindeentwicklung nicht.
- In den Handlungsgebieten ist deshalb zusätzliche Kapazität nötig. Abgeschätzt ist eine Kapazität von ca. 600 Einwohner nötig um die gewünschte Gemeindeentwicklung kurz- bis mittelfristig zu gewährleisten.

3.4 Wirtschaft und Arbeit

3.4.1 Regionale Abstimmung

Die Erhaltung der Kapazitäten für Arbeitsplätze ist ein wichtiges kantonales und regionales Anliegen. Der RWU hat mit dem Arbeitsplatzgebiet Wiesendangen eine erhebliche Erweiterung erhalten. Gemäss Schreiben der RWU vom 17. Juni 2015 zum Ortsplanungsgespräch vom 5. Juni 2015 besteht zur Zeit keine grosse Nachfrage nach Gewerbeland. Aus langfristiger Sicht müssen die heutigen Reserven jedoch erhalten bleiben, dies umso mehr als Neueinzonungen kaum mehr möglich sind.

Dementsprechend sind Arbeitsplatzgebiete regionaler Bedeutung zu erhalten, die kommunalen Gewerbegebiete sind regional abzustimmen und im Einzelfall zu betrachten.

3.4.2 Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde

Die Analyse der bestehenden Bauzonen in Kapitel 3.2.1 hat gezeigt, dass die Gewerbezonen vor allem in der Eulachebene entlang der St. Gallerstrasse liegen. Die Gemeinde Elsau verfügt zudem über ca. 6.5 ha freie Baureserven in den Arbeitszonen.

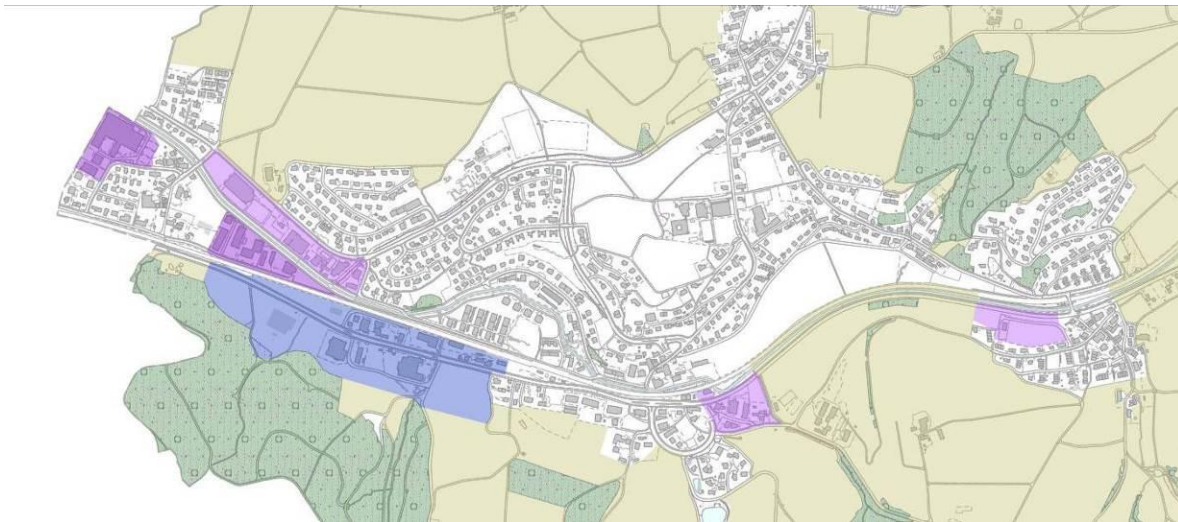


Abb. 24 Gewerbezonen, Zonenplan Elsau 2004

Nutzungsreserven sind vor allem in der ausgedehnten Gewerbezone GIII entlang der St. Gallerstrasse beim Bahnhof Rätterschen, in der Gewerbezone GI an der Rümikerstrasse und in der Gewerbezone beim Bahnhof Schottikon vorhanden.

Gewerbezone St. Gallerstrasse

Während die Gewerbezone an der St. Gallerstrasse in der regionalen Richtplanung als Arbeitsplatzgebiete regionaler Bedeutung bezeichnet ist, sind die Gewerbezon an der Rümikerstrasse und beim Bahnhof Schottikon kommunale Arbeitsplatzgebiete.

Gewerbezone Rümikerstrasse

Das Gewerbegebiet an der Rümikerstrasse wird durch die Betriebe Tennishalle und Bowlinghalle genutzt, östlich angrenzend befindet sich die ARA der Gemeinde Elsau und ein weiterer Betrieb. Zwischen der Tennishalle und der Bowlinghalle auf der freien Fläche der Aussentennisplätze sind öfters verschiedene Entwicklungsideen für Wohnnutzungen an die Gemeinde herangetragen worden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass durch die angrenzenden Betriebe eine Wohnnutzung aufgrund der auftretenden Konflikte (Lärm, Verkehr etc.) schwierig realisierbar.

Gewerbezone in Schottikon

Die Gewerbezone Im Rifenbrunnen beim Bahnhof Schottikon ist für das produzierende Gewerbe nicht geeignet. Die Erschliessung der Flächen erfolgt über die bestehende Kernzone und dichte

Wohnbebauungen im Osten. Projektideen haben in der Vergangenheit gezeigt, dass die Erschliessung dieser Gewerbezone kaum sinnvoll möglich ist. Es entsteht unweigerlich grosses Konfliktpotenzial mit der bestehenden Siedlung, die Sicherheit des Langsamverkehrs wäre gefährdet. So hält die RWU anlässlich des Ortsplanungsgesprächs im Schreiben vom 17. Juni 2015 zum Gewerbegebiet in Schottikon fest, dass ein Festhalten an der reinen Arbeitsplatznutzung nicht angemessen ist.

Das Potenzial für die Schaffung von Arbeitsplätzen sei mittels Vorschriften in der BZO hoch zu halten.

Fazit:

- Die Gemeinde Elsau verfügt über genügend Nutzungsreserven in den Arbeitszonen.
- Die Erhaltung der Kapazitäten für Arbeitsplätze ist ein wichtiges kantonales und regionales Anliegen.
- Die Gewerbezone in Schottikon ist für das produzierende Gewerbe nicht geeignet.

3.5 Soziales und Gesundheit

3.5.1 Altersstruktur

Die Gemeinde Elsau weist im Jahre 2014 im Kanton Zürich einen überdurchschnittlichen Anteil der Bevölkerung von über 45 Jährigen und Personen im nicht Erwerbsalter auf. Der Anteil an unter 15-jähriger Bevölkerung hat in den letzten 15 Jahren kontinuierlich abgenommen, der Anteil über 64-jähriger Bevölkerung hat kontinuierlich zugenommen.

Da Angebot an qualitativ guter Wohnflächen für junge Familien mit Kindern scheint entsprechend unterdurchschnittlich zu sein.

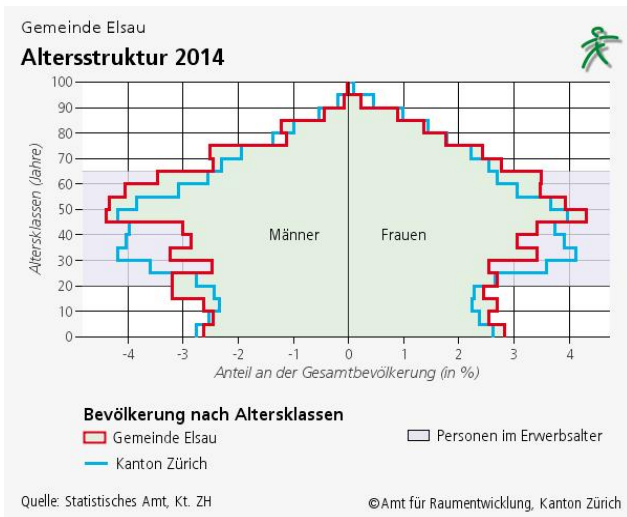


Abb. 25 Altersstruktur 2014
Ausschnitt Faktenblatt Elsau, ARE ZH

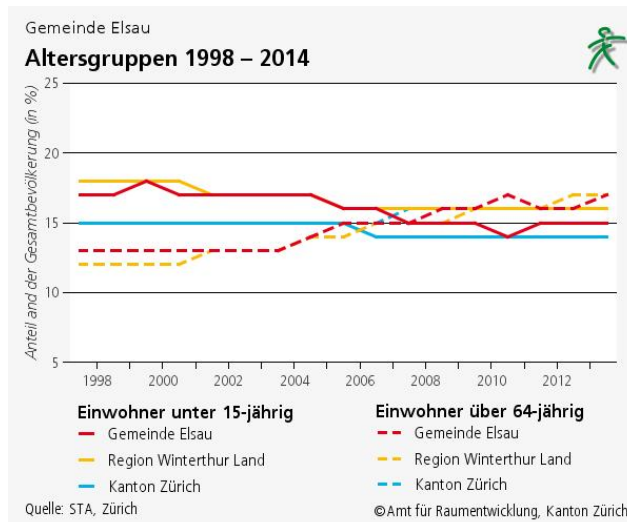


Abb. 26 Altersgruppen 1998 - 2014
Ausschnitt Faktenblatt Elsau, ARE ZH

Fazit:

In der Gemeinde Elsau sind die jungen Familien mit Kindern rückläufig. Das Angebot an qualitativ guter Wohnflächen für junge Familien mit Kindern scheint nicht genügend.

3.5.2 Bildung

Der Kindergarten, die Primarschule Elsau und die Oberstufenschule Elsau-Schlatt befinden sich allesamt im Dorfteil Elsau an der Elsauerstrasse. Die Schulen liegen zentral in der Gemeinde und sind vom gesamten Gemeindegebiet sehr gut erreichbar.

Die Primarschule ist über die Jahre gewachsen. Im Jahr 2010 wurde das Primarschulhaus Süd mit dem Trakt 4 letztmal erweitert. Heute stehen neue Herausforderungen an. Die Schülerzahlen sind stetig gestiegen, die Raumkapazitäten stossen an ihre Grenzen. Die Situation ist gemäss einem Bericht der Schulpflege unbefriedigend und sollte den Bedürfnissen vor allem der Kindergartenklassen angepasst werden.

Ebenfalls in der Gemeinde Elsau wird das Pädagogische Zentrum Pestalozzihaus geführt. Für das Pestalozzihaus wurde kürzlich ein Privater Gestaltungsplan erarbeitet und somit die bauliche Entwicklung des Pädagogischen Zentrums gesichert.

Fazit:

Die Schulkapazitäten stossen an ihre Grenzen, durch das angestrebte Bevölkerungswachstum sind die Kapazitäten neu zu beurteilen.

3.5.3 „Dorfzentrum“

Die Gemeinde Elsau besteht aus verschiedenen Ortsteilen und weist kein eigentliches Zentrum auf, welches die Dienstleistungen wie Gemeindeverwaltung, Schule, Einkaufen, Post, Arzt, Restaurant und Begegnungszentrum anbieten kann. Die Schulen befinden sich im Ortsteil Elsau, in der Umgebung beim Bahnhof Rätterschen befinden sich die Gemeindeverwaltung und einzelne Dienstleistungsbetriebe wie der Coop. Dieses Gebiet ist jedoch stark durch die Bahnlinie und die St. Gallerstrasse getrennt.

Durch die geplante Sanierung und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsstrasse bei der Ortsdurchfahrt Rätterschen (vgl. Kap. 3.5.2) wird das bereits bestehende „Zentrum“ Rätterschen gestärkt.

Fazit:

Durch die geplante Sanierung und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsstrasse bei der Ortsdurchfahrt Rätterschen und die entsprechende Siedlungsentwicklung beim Bahnhof Rätterschen wird das „Zentrum“ Rätterschen gestärkt.

3.6 Verkehr und Sicherheit

3.6.1 Übergeordnete Verkehrsanbindung

Individualverkehr

In Ost-West-Richtung verläuft eine kantonale Hauptverkehrsstrasse entlang der Bahnlinie durch Elsau. Diese Strasse verläuft von Winterthur über Räterschens nach Elgg anschliessend weiter nach Aadorf. Von Winterthur Hegi verläuft die regionale Verbindungsstrasse über Rümikon nach Elsau und weiter in nördlicher Richtung nach Wiesendangen. Diese Verbindung ist aufgrund des oftmals überlasteten Zentrums in Oberwinterthur sehr beliebt als Umfahrung zum Autobahnzubringer Oberwinterthur/Wiesendangen.

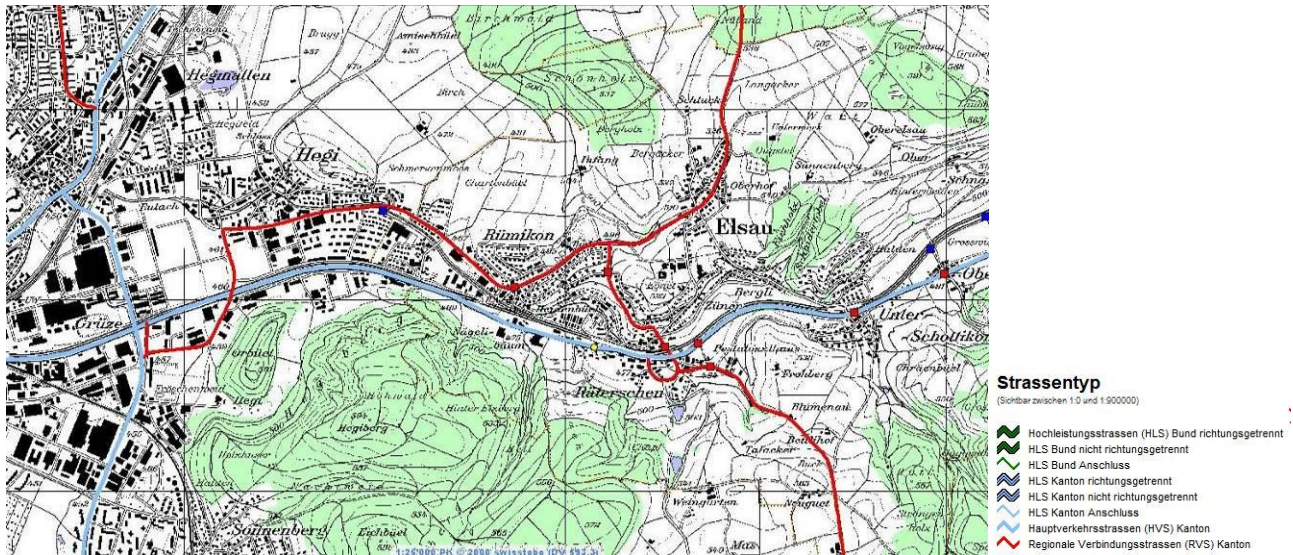


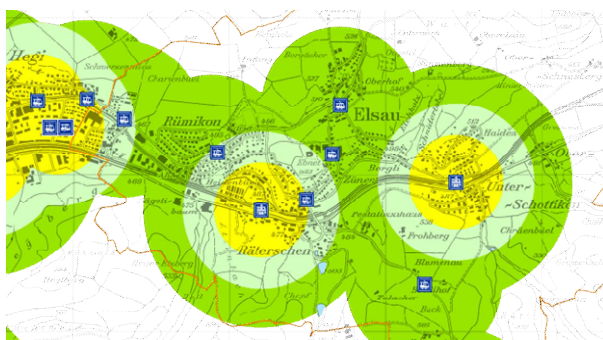
Abb. 27 Strassentypen

GIS-ZH, Datenzugriff 12. März 2013

Öffentlicher Verkehr

Das gesamt Siedlungsgebiet von Elsau ist mit dem bestehenden Strassennetz und dem öffentlichen Verkehr ausgezeichnet erschlossen.

Die meisten Gebiete liegen in Luftlinie gemessen näher als 750 m zu den S-Bahn-Stationen Räterschens und Schottikon. Diese S-Bahn-Stationen werden im Halbstundentakt bedient und die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Winterthur beträgt 8 resp. 11 Minuten.



ÖV-Güteklassen

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	<300m	300-500m	501-750m	751-1000m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B ¹	Klasse C ¹
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C ¹	Klasse D ¹
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D ¹	-
IV	Klasse C	Klasse D	Klasse E ¹	-
V	Klasse D	Klasse E	Klasse E ¹	-
VI	Klasse E	Klasse E	-	-
VII	Klasse F	Klasse F	-	-

Abb. 28 ÖV-Güteklassen

GISZH, Datenzugriff 12. März 2013

Gebiete an der Rümikerstrasse, welche etwas mehr als 750 m von den S-Bahn-Stationen entfernt liegen, werden zusätzlich mit der Buslinie 680, mit einer Fahrzeit von ca. 8 bis 11 Minuten (je nach Haltestelle) zur S-Bahn-Station Oberwinterthur resp. 16 bis 20 Minuten zum Hauptbahnhof Winterthur, erschlossen. Sowohl Bahn- wie Busverbindungen weisen einen Halbstundentakt auf.

Fazit:

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Elsau ist ausreichend erschlossen und hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die Siedlungsentwicklung soll auf den öffentlichen Verkehr und damit auf die beiden S-Bahnhöfe Rätterschen und Schottikon ausgerichtet werden.

3.6.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Rätterschen

Die St. Gallerstrasse bei der Ortsdurchfahrt Rätterschen in der Gemeinde Elsau ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (HVS). Das Bauprogramm der Unterhaltsregion des Kantons Zürich sieht in naher Zukunft die Instandsetzung der St. Gallerstrasse vor. Deshalb wurde von der Gemeinde Elsau in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet.

Dieses sieht vor, den Strassenraum neu zu gestalten und die Strasse besser in den bestehenden Siedlungsraum zu integrieren, um damit die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr zu verbessern und die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu senken.



Abb. 29 Ausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept, St. Gallerstrasse Elsau; 2014

TBB Ingenieure AG, Elgg

Beim Bahnhof Rätterschen soll der Strassenraum vermehrt auch als Begegnungsraum genutzt werden können. Diesbezüglich werden Aufenthalts- und Begegnungsräume entlang der St. Gallerstrasse geschaffen, welche mit der angrenzenden Nutzung harmonisieren. Es sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, dass sich in Bahnhofsnähe ein Dorfzentrum entwickeln kann.

Fazit:

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist auf die vorliegende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Der Strassenraum soll mit dem Siedlungsraum harmonisieren, so dass die Möglichkeit besteht, dass sich in Bahnhofsnähe ein Dorfzentrum entwickeln kann.

3.6.3 Naturgefahren

Mit den Bundesgesetzen zum Wasserbau und Wald sind die Kantone verpflichtet, Gefahrenkarten zu erstellen und diese bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Gemeinden berücksichtigen die festgesetzten Gefahrenbereiche bei allen planungs- und baurechtlichen Tätigkeiten.

Mit Verfügung vom 25. Februar 2015 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gefahrenkarte der Gemeinde Elsau als Teil der Gefahrenkarte Naturgefahren Eulach erlassen.

Gemäss dem Leitfaden für Gemeinden des AWEL zur Umsetzung der Gefahrenkarten sind die Anforderungen des Schutzes vor Naturgefahren im Rahmen der Nutzungsplanung, bei Revisionen der Bau- und Zonenordnung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen zu berücksichtigen. Diese raumplanerische Umsetzung muss unmittelbar nach der Festsetzung der Gefahrenkarte in die laufenden Prozesse integriert werden. Damit soll vermieden werden, dass in den Gefahrenbereichen neue Risiken entstehen.

Die planungs- und baurechtlichen Konsequenzen sind abhängig von der Gefahrenstufe. Rote Gefahrenbereiche haben im planungsrecht die grösste Bedeutung, hier gilt ein Bauverbot und es darf nicht neu eingezont werden. Unbebaute Bauzonen müssen ausgezont werden. Grundstücke im blauen Gefahrenbereich dürfen mit Auflagen eingezont werden.

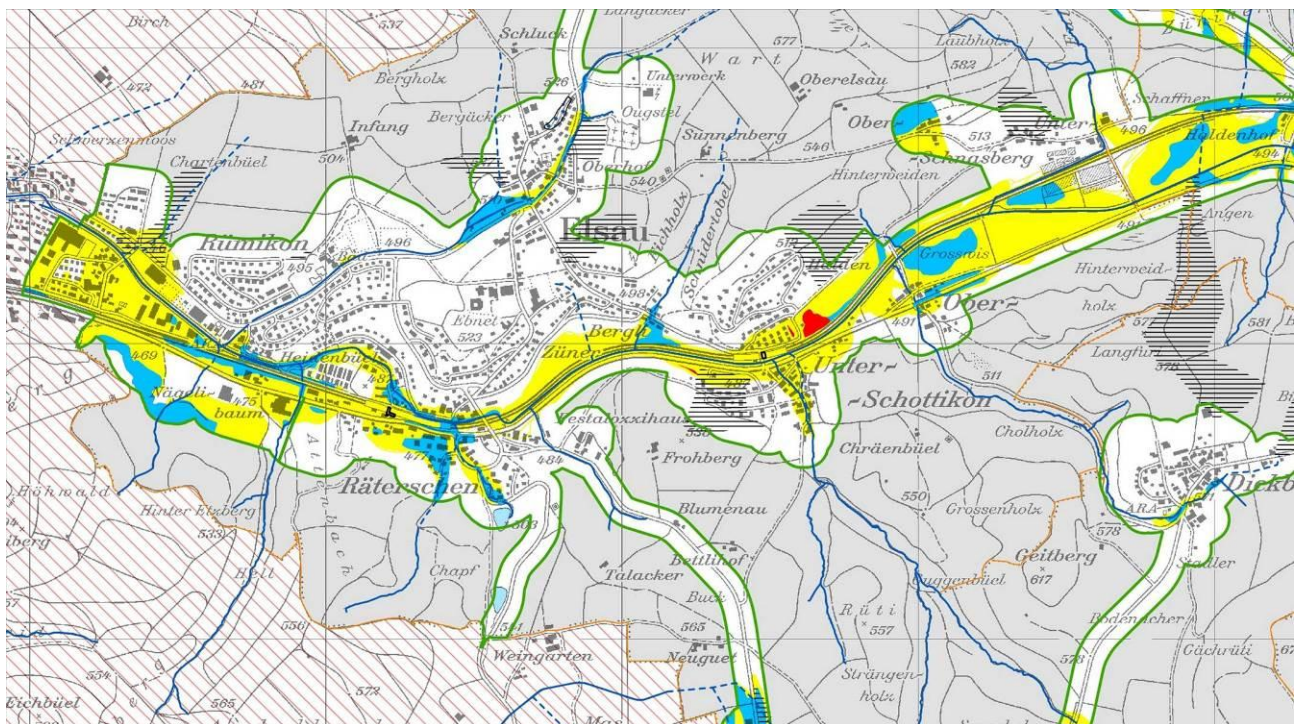


Abb. 30 Gefahrenkarte Naturgefahren Gemeinde Elsau

GIS-ZH, Datenzugriff vom 18. Oktober 2015

Durch die Festsetzung der Gefahrenkarte Naturgefahren sind in der Gemeinde Elsau im Rahmen der Gesamtrevision keine Massnahmen erforderlich.

Fazit:

Aufgrund der Gefahrenkarte sind im Siedlungsgebiet keine raumplanerischen Massnahmen erforderlich.

3.7 Freizeit und Kultur

Die strategische Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes, die Identität als ländliche Gemeinde mit viel Lebensqualität zu erhalten und die Standortvorteile der nahen Stadt zu nutzen, kann im Bereich Freizeit und Kultur erreicht werden.

Aufgrund der nahen Lage zu Winterthur kann die Gemeinde das reichhaltige kulturelle Angebot der Stadt nutzen, die nötigen Einrichtungen wie Freibad, Sportanlagen für die ortsansässigen Vereine und Schulen sind vorhanden.

Sportanlagen

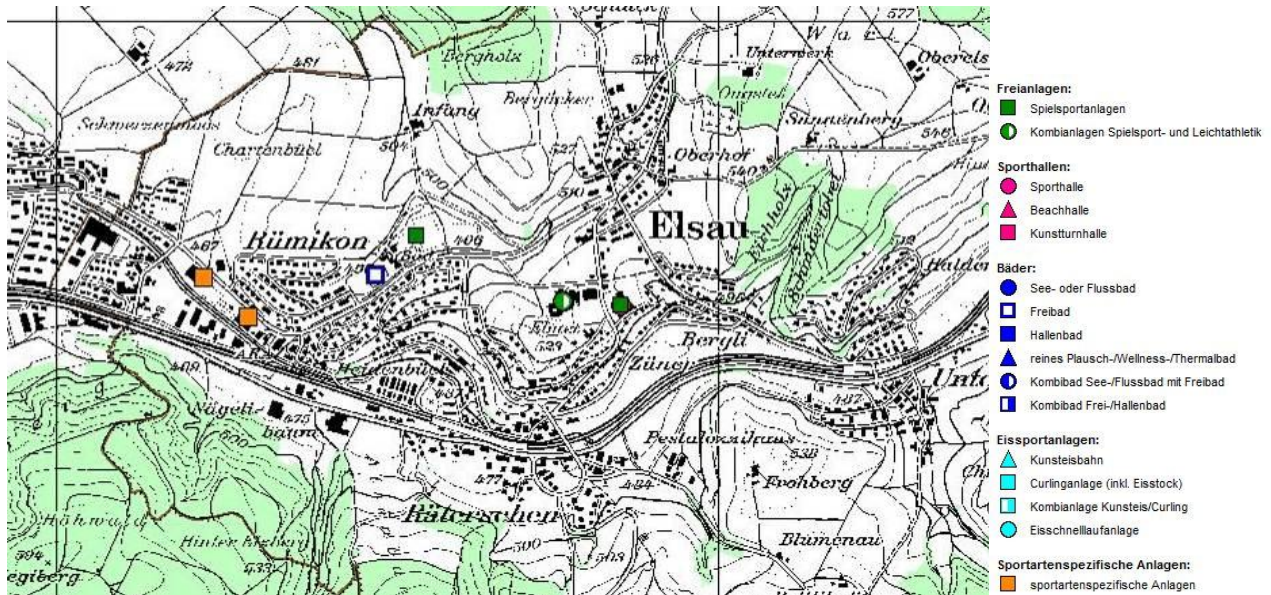


Abb. 31 Sportanlagen, Stand 7. Dezember 2012

GIS-ZH, Datenzugriff vom 24. Januar 2013

Fazit:

Die Identität als ländliche Gemeinde mit viel Lebensqualität soll erhalten bleiben und die Standortvorteile der nahen Stadt Winterthur im Bereich Freizeit und Kultur soll genutzt werden.

3.8 Bedarf nachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es unter anderem auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Neu soll sich der Bedarf für die nächsten 15 Jahre jedoch nicht mehr nur am Verbrauch der letzten Jahre bemessen, es sollen auch konsequent die inneren Reserven mobilisiert werden. Können die inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 15 RPG den Bedarf nicht abdecken, kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden.

Das Potenzial in der bestehenden Bauzone wurde aufgrund der Geschossflächenreserven aus der Raumberechnung Zürich berechnet. Innerhalb der Bauzonen können realistisch ca. 25'000 m² Geschossflächen ausgeschöpft werden, dies entspricht ca. einem Einwohnerpotenzial von 310 Einwohnern (vgl. Kapitel 3.2.2).

Zusätzlich wird das theoretische Entwicklungspotenzial in den weiterzuentwickelnden Quartieren (vgl. Kapitel 3.3.5) abgeschätzt. Falls in diesen bebauten bestehenden Kleinquartieren die Vorgaben der Nutzungsdichte aus der regionalen Richtplanung kurzfristig erreicht werden würde, weisen die Möglichkeitsgebiete ein zusätzliches Potenzial von ca. 400 Einwohnern auf. Die Erhöhung der Nutzungsdichte in bebauten Quartieren ist jedoch ein langwieriger Prozess, auf welchen die Gemeinde sehr wenig Einfluss nehmen kann. Das Entwicklungspotenzial in den Möglichkeitsgebieten ist daher deutlich geringer.

Die Gemeinde Elsau rechnet mit einem Zuwachs in den nächsten 15 Jahren bis 2030 von ca. 1000 Einwohnern. Auch bei einer Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in der bestehenden Bauzone gemäss der Quartieranalyse aus Kapitel 3.3 und der daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategie (Verdichtung), können die Nutzungsreserven den Bedarf nicht abdecken. Wird mit einer Ausschöpfung der inneren Reserven und des Verdichtungspotenzials von ca. 60% gerechnet, ist weiteres Potenzial in den Handlungsgebieten von ca. 700 Einwohnern zu schaffen. Doch auch dieses zu schaffende Potenzial kann durch blockierte Einzonungen durch die Kulturlandinitiative nur mittel- bis langfristig freigesetzt werden.

Die Entwicklungsstrategie aus der Quartieranalyse zeigt, dass die Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“ für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet ist, weshalb eine Umzonung angestrebt wird. Zudem wird in der Rietwisen ein Teil der Reservezone in die Wohnzone eingezont. Dadurch erhält die Gemeinde an bester Lage (öV-Erschliessung, hohe bauliche Dichte) ein Entwicklungsgebiet mit genügend Kapazität, das Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Nachweis Bauzonenbedarf		
Bedarf bis 2030 aufgrund Bevölkerungszuwachs		1000
Entwicklungspotenzial in der bestehenden Bauzone (gemäss Kap. 3.2.2), Geschossflächenreserven, ohne Innenentwicklung	✓	(310)
Entwicklungspotenzial in den Möglichkeitsgebieten (gemäss Kap. 3.3.5), durch Verdichtung	✓	(400)
<i>maximale Kapazität durch Mobilisierung der Inneren Reserven</i>	✓	<i>(710)</i>
Kapazitätssteigerung durch Innenverdichtungsmassnahmen, ca. 50% der max. Kapazität durch Mobilisierung der Inneren Reserven		370
erforderliches Entwicklungspotenzial in den Handlungsgebieten zur Gewährleistung der Gemeindeentwicklung (gemäss Kap. 3.3.6)		630

Tab. 4 Nachweis Bauzonenbedarf

4. Konzept der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Elsau

Problem	Handlungsfelder
<p>Die bestehende Bauzone kann das angenommene Bevölkerungswachstum der nächsten 15 bis 20 Jahre von ca. 1000 Einwohnern nicht ausreichend aufnehmen.</p> <p>Die Ausschöpfung von Baureserven und Verdichtungsmassnahmen sind nicht genügend, weitere Massnahmen sind nötig.</p> <p>Die Gemeinde besitzt kurzfristig kaum Möglichkeiten, sich wie gewünscht zu entwickeln. Geeignete Massnahmen sind Ein- oder Umzonungen geeigneter Gebiete.</p> <p>Verdichtungsmassnahmen wirken eher langfristig. Zudem umfasst die bestehende Bauzone das Siedlungsgebiet eng. Einzig die vorhandenen Reservezonen (Ebnet und Rietwisen) liegen teilweise im Siedlungsgebiet und sind noch nicht eingezont.</p>	<p>Die Gemeinde schöpft bestmöglich die inneren Verdichtungspotenziale aus und prüft einzelne geeignete Um- und Einzonungen.</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung (Innenverdichtungsmassnahmen umsetzen).</p> <p>→ Einzonung eines Teils der Reservezone Rietwisen.</p> <p>→ Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“.</p> <p>→ Umzonung der Wohn- und Gewerbezone Im Halbiacker.</p>
<p>Die Gemeinde Elsau verfügt über genügend Nutzungsreserven in den Arbeitszonen.</p> <p>Die Erhaltung der Kapazitäten für Arbeitsplätze ist ein wichtiges kantonales und regionales Anliegen.</p> <p>Die Gewerbezone in Schottikon ist für das produzierende Gewerbe nicht geeignet</p>	<p>Eine Umzonung der Gewerbezone Im Rifenbrunnen bietet die Möglichkeit, an geeigneter Lage die Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.</p> <p>→ Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“.</p> <p>→ Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils in entsprechenden Kleinquartieren.</p>
<p>In den stabilen Quartieren (Kernzonen) sind die Bauzonengrenzen eng um die bestehenden Gebäude gefasst. Nebengebäude liegen teilweise in der Landwirtschaftszone.</p> <p>Kleinere Anpassungen bei der Zonenabgrenzung stellen den rechtmässigen Zustand her, ohne das Siedlungsgebiet zu erweitern. Es sind keine Neubauten möglich.</p> <p>Eine detaillierte Analyse der Weilerkernzonen ist künftig möglich, Bedarf jedoch eines konkreten Auftrages.</p>	<p>Einzelne Einzonungen zur Anpassung der Zonengrenze an die Parzellengrenze oder die Herstellung von rechtmässigen Zuständen werden in den Kernzonen umgesetzt. Dazu werden wo nötig Kernzonenpläne erarbeitet und die Vorschriften angepasst.</p> <p>→ kleinere Anpassungen in den Kernzonenplänen</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung</p>
<p>Die Gemeinde verfügt über wenig Potenzial zur inneren Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete (stabile Quartiere).</p> <p>Mögliche Massnahmen zur Nachverdichtung können ihre Wirkung nur langfristig entfalten.</p>	<p>Massnahmen zur Verdichtung bereits bebauter Gebiete werden umgesetzt, um der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der Bevölkerung gerecht zu werden.</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung (Innenverdichtungsmassnahmen umsetzen).</p>

Problem	Handlungsfelder
<p>In der Gemeinde Elsau sind die jungen Familien mit Kindern rückläufig. Das Angebot an qualitativ guter Wohnflächen für junge Familien mit Kindern scheint nicht genügend.</p>	<p>Durch den Bau von Geschosswohnungen an geeigneter Lage könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ältere Bewohner, die in der Gemeinde verwurzelt sind, aus den Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen umziehen und damit Wohnraum für Familien mit Kindern freigeben könnten. die Einwohnerdichte in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde würde zunehmen</p> <p>→ Einzonung eines Teils der Reservezone Rietwisen.</p> <p>→ Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“.</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung (Arealüberbauung, geeignete zusätzliche Festlegungen).</p>
<p>Die Gemeinde besitzt kein eigentliches Dorfzentrum. Die Schulen finden sich im Dorfteil Elsau auf der Anhöhe, die Gemeindeverwaltung, Post und einige Gewerbebetriebe sind jedoch eher im Zentrum Rätterschen zu finden. Die Wege innerhalb der Gemeinde sind jedoch kurz.</p>	<p>Eine Stärkung des „Zentrums“ beim Bahnhof Rätterschen kann im Zusammenhang mit der Neugestaltung der St. Gallerstrasse erreicht werden.</p> <p>Zusätzlich soll der Dorfteil Elsau durch eine geeignete Entwicklung in der Hofwies gestärkt werden.</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung (Arealüberbauung, geeignete zusätzliche Festlegungen).</p>
<p>Die Gemeinde möchte die Identität erhalten, aber dennoch Entwicklungsmöglichkeit wahrnehmen.</p>	<p>Eine hohe Nutzungsdichte wird entlang der Entwicklungsachse im Eulachtal nahe den Bahnhöfen angestrebt.</p> <p>→ Anpassungen in der Bauordnung (Innenverdichtungsmassnahmen umsetzen).</p> <p>→ Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“.</p> <p>→ Einzonung eines Teils der Reservezone Rietwisen.</p>
<p>Die Flächen für Landwirtschaft und die Naherholung der Bevölkerung sollen erhalten bleiben.</p> <p>Eine ausreichende Sicherstellung von Freiraum und Erholungsflächen ist anzustreben.</p>	<p>In den entsprechenden Flächen, wo Um- und Einzonungen die Bebauung von bestehend landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirken, wird auf eine qualitätsvolle Entwicklung Wertgelegt. Durch die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten in den zu entwickelnden Gebieten bleibt die</p>

Problem	Handlungsfelder
	<p>Qualität gewährleistet.</p> <p>→ Festlegung von Gestaltungsplanpflichten in den zu entwickelnden Gebieten.</p> <p>→ Umzonung in Landwirtschaftszone der Flächen im Tafelacker, welche im Landwirtschaftsgebiet liegen.</p> <p>→ Festlegung von Erholungszonen im heute bestehenden Familiengartenareal und Kinderspielplatz.</p>
<p>Die Politische Gemeinde besitzt wenig freies und bebaubares Bauland zur zielgerichteten Entwicklung und Bebauung.</p>	<p>Die Gemeinde Elsau verfügt über keine eigenen Grundstücke, welche sich für die Siedlungsentwicklung eignen.</p> <p>→ Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“.</p> <p>→ Einzonung eines Teils der Reservezone Rietwisen.</p>
<p>Die Gemeinde Elsau spürt den Siedlungsdruck als Nachbargemeinde der nahen Stadt Winterthur.</p>	<p>Die Standortvorteile der nahen Stadt sollen genutzt werden. Die Identität und die Lebensqualität soll aber dennoch gewahrt werden.</p>

Tab. 5 Zusammenfassung der Analyse der Ortsentwicklung Elsau

5. Ziele der Revision der Bau- und Zonenordnung

Der Gemeinderat hat die Zielsetzungen an einer ausserordentlichen Sitzung vom 6. Juli 2013 formuliert und mit Beschluss vom 1. Oktober 2013 festgelegt.

übergeordnetes Hauptziel	Oberziele	Unterziele	Teilziele	
<p>Aktiv eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Siedlungsentwicklung anstreben, welche auf die Gesamtbedürfnisse der Gemeinde abgestimmt ist, und die Identität und die Lebensqualität in der Gemeinde erhält.</p>	<p>Zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung ermöglichen für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung.</p>	<p>Die Entwicklung der Gemeinde durch rasch umsetzbare Massnahmen gewährleisten.</p>	T1	Umsetzbare, kurzfristig wirkende Handlungsmassnahmen umsetzen.
			T2	Einzonungen nur an geeigneten Standorten im Siedlungsgebiet vornehmen.
		<p>Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nutzen.</p>	T3	Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets gewährleisten.
			T4	Vorhandene Nutzungsreserven optimal ausschöpfen und verfügbar machen.
			T5	Geeignete Arbeitsplatzgebiete für die Siedlungsentwicklung verfügbar machen.
			T6	Frei werdende Flächen des öffentlichen Eigentums zweckmässig nutzbar machen.
			T7	Die Bauvorschriften entsprechend anpassen, damit eine Nachverdichtung in den geeigneten Kleinquartiere erreicht werden kann.
			T8	Die Siedlungsentwicklung auf die Einzugsbereiche der beiden S-Bahnhöfe Rätterschen und Schottikon ausrichten.
		<p>Die Siedlungsentwicklung auf die Infrastrukturen in der Gemeinde abstimmen.</p>	T9	Die Siedlungsentwicklung auf den öffentlichen Verkehr ausrichten und die Vorteile des städtischen Buses nutzen.
			T10	Moderates Wachstum zur besseren Auslastung der Infrastrukturen anstreben.
	<p>Optimale Standortvoraussetzung für das Gewerbe schaffen und erhalten.</p>	<p>Das Gewerbe am geeigneten Standort stärken.</p>	T11	Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe an geeigneter Lage und im nötigen Ausmass erhalten.
			T12	Voraussetzungen für ein stärkeres Zentrum in Rätterschen schaffen.
	<p>Attraktiven Lebensraum für alle Generationen erhalten.</p>	<p>Die Qualität des Ortsbildes wahren.</p>	T13	Die Umweltsituation am Ort der Handlungsmassnahme nachhaltig berücksichtigen.
			T14	Planungsrechtliche Grundlagen für die Bedürfnisse aller Generationen schaffen.
			T15	Die Identität der Gemeinde mit viel Lebensqualität im Spannungsfeld Stadt/Land erhalten.
			T16	Strukturbildende Freiräume sicherstellen und erhalten.

Tab. 6 Ziele der Gesamtrevision

6. Inhalt der Revision

6.1 Allgemeines

6.1.1 Planerische Massnahmen

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Kap. 2) und der Bestandesanalyse der Gemeinde Elsau (Kap. 3) sind die Handlungsfelder zur angestrebten Siedlungsentwicklung zusammenfassend strukturiert worden (Kap. 4). Daraus haben sich gemäss den vom Gemeinderat festgehaltenen Zielen zur Ortsplanungsrevision (Kap. 5) die Massnahmen zur Anpassung der Ortsplanung ergeben.

Mit den planerischen Massnahmen werden die Vorgaben der übergeordneten Planungen umgesetzt.

- Die Siedlungsentwicklung richtet sich hauptsächlich nach Innen und wird durch eine Mobilisierung der inneren Baureserven und einer angestrebten Erhöhung der Nutzungsdichte in den dafür geeigneten Quartieren (vgl. Kleinquartieranalyse in Kap. 3.2 Siedlungsentwicklung) erreicht. Dabei werden die Vorgaben der Dichte des RegioROK übernommen.
 - Anpassungen im Zonenplan
 - Änderungen der Bauvorschriften (Bauvorschriften Arealüberbauung in der Wohnzone W2B, Art. 61)
- Die Bestandesanalyse und der Nachweis nach Bedarf an Bauzonen nach Art. 15 RPG in Kapitel 3 hat gezeigt, dass die Gemeinde Elsau kurzfristig nicht genügend innere Reserven mobilisieren kann, um die künftig angestrebte Gemeindeentwicklung aufzunehmen. Die neue Einzonung in der dafür geeigneten Fläche Rietwiesen ermöglicht eine hohe bauliche Dichte an optimaler Lage. Diese Einzonung erfüllt sämtliche Vorgaben der übergeordneten Planungen.
 - Einzonung Rietwiesen, inkl. Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Anforderungen in der Bauordnung.
- Zusätzlich wird die bestehenden Bauzone durch mehrere kleinere Anpassungen optimiert.
 - Umzonung „Im Rifenbrunnen“, inkl. Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Anforderungen in der Bauordnung.
 - Umzonung Wohn- und Gewerbezone WG in Rümikon in Wohnzone W2B
 - Umzonung der Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2A im Ebnet
 - Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg – Zuweisung zur Grundnutzung der kantonalen Landwirtschaftszone
 - Kleinere Anpassungen: Strassen an Bauzonengrenze in die Bauzone übernehmen
- Im Rahmen der Gesamtrevision ist das gesamte Gemeindegebiet überprüft worden. Wo nötig sind entsprechende kleinere Anpassungen der Nutzungszonen an die Parzellengrenzen vorgenommen worden.
- Ebenfalls wurden die Bauvorschriften überprüft und angepasst.

6.1.2 Planungsmehrwerte

Gemäss Kapitel 2.2 zum revidierten Raumplanungsgesetz sind die Kantone bis spätestens Ende April 2019 verpflichtet, eine gesetzliche Grundlage zur Abgabe von Mehr- oder Minderwerten durch entsprechende Planungen einzuführen. Planungsvorteile sollen mindestens mit einem Satz von 20 % ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Mehrwerte durch Planungsmassnahmen entstehen beispielsweise bei Umzonungen oder Einzonungen. Der Gemeinderat wird deshalb mit den Grundeigentümern von entsprechenden

Grundstücken, welche einen erheblichen Mehrwert durch die vorliegende Planung erfahren, Gespräche über einen Planungsausgleich führen.

Im definitiven Antrag an die Gemeindeversammlung sollen nur Einzonungen oder Umzonungen von Seiten des Gemeinderates beantragt werden, wenn freiwillig einem Planungsausgleich zugestimmt wird und vorgängig eine vertragliche Lösung bereit steht. Dies gilt nicht nur für den Ausgleich durch Planungsvorteile, sondern auch zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 15a RPG. Insbesondere sollen die Grundeigentümer verpflichtet werden, entsprechende Gebietsentwicklungen voranzutreiben.

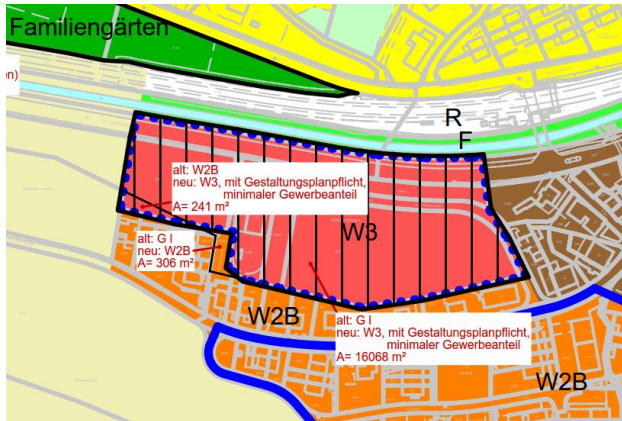
Wenn ein Grundeigentümer zu einer vertraglichen Regelung nicht bereit ist, wird der Gemeinderat die Einzonung der Gemeindeversammlung erst beantragen, wenn die kantonale Regelung gemäss Art. 5 RPG in Kraft ist.

Damit die Grundeigentümer zeitlich nicht unter Druck geraten, werden in der öffentlichen Auflage im Sinne der Gesamtschau sämtliche Änderungen erläutert. Der Gemeinderat behält sich jedoch ausdrücklich vor, im definitiven Antrag der vorliegenden BZO Revision an die Gemeindeversammlung einzelne Planungsmassnahmen nicht aufzuführen.

6.2 Änderungen im Zonenplan innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen

6.2.1 Umzonung Gewerbezone „Im Riftenbrunnen“ in Wohnzone W3

Z1 Im Riftenbrunnen



Gewerbezone GI → Wohnzone W3

inkl. Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Gestaltungsplananforderungen gemäss Art. 67 der Bauordnung.

inkl. Mindestanteil Gewerbenutzung

Parzellen: Kat. Nrn. östlicher Teil 2865, 625, 2655, 2671, 298, 2986, 2987, 2654
inkl. Erschliessungsstrassen Kat. Nr. 1627, 3097, 2656, 3056, 3062

Fläche: ca. 13'500 m², ohne Strassenparzellen

Begründung / Bemerkung:

Die Fläche im Riftenbrunnen ist bestehend einer Gewerbezone zugeteilt und ist seit jeher unbebaut.

Die Gewerbezone befindet sich nicht in einem Arbeitsplatzgebiet regionaler Bedeutung. Die Erschliessung der Flächen besteht zudem über die bestehende Kernzone und dichte Wohnbebauungen im Osten. Projektideen haben in der Vergangenheit gezeigt, dass die Erschliessung dieser Gewerbezone nicht sinnvoll ist. Es entsteht unweigerlich grosses Konfliktpotenzial mit der bestehenden Siedlung, die Sicherheit des Langsamverkehrs ist gefährdet. Somit kann die Gewerbezone auch künftig kaum in der vorgesehenen Nutzweise bebaut werden. Die Gemeinde Elsau verfügt gemäss der Bestandesanalyse in Kapitel 3 zudem über genügend Arbeitszonen.

Damit die „ewige“ Nutzungsreserve optimal entwickelt werden kann ist eine Umzonung des Gebiets Im Riftenbrunnen in eine Wohnzone vorgesehen. Grundsätzlich ist die Lage in der Nähe beim Bahnhof Schottikon optimal, eine Entwicklung nutzt die bestehende Nutzungsreserve innerhalb der Bauzone der Gemeinde optimal. Die Gewerbezone ist baureif.

Eine Entwicklung der Gewerbezone Im Riftenbrunnen setzt gemäss dem Vorprüfungsbericht der Baudirektion Zürich und der Stellungnahme der regionalen Planungsgruppe Winterthur und Umgebung den minimalen Erhalt von Gewerbeflächen voraus. Dadurch wird die Nutzungsdichte zwar nicht ganz die Anforderungen an Gebiete hoher baulicher Dichte erreichen können, dafür kann ein Mindest-Gewerbeanteil erhalten bleiben. Auf Antrag eines Einwenders wurde jedoch die Möglichkeit offen gelassen, bei Bedarf im Rahmen des Gestaltungsplans auf den Gewerbeanteil zu verzichten.

Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine mittlere bis hohe Nutzungsdichte erreicht werden. Bei Erhalt eines Mindestanteils an Gewerbenutzung (25% der Geschossflächen) wird Im Riftenbrunnen eine Einwohnerkapazität von ca. 160 Einwohnern hergestellt. Wird auf den minimalen Gewerbeanteil verzichtet, kann mit einer Kapazität von ca. 240 Einwohnern gerechnet werden. Mit dieser Massnahme wird die bestehende Bauzone der Gemeinde Elsau bestmöglichst genutzt. Zusätzlich wird die Zonengrenze auf die Parzellengrenze angepasst.

Flächen entlang der St. Gallerstrasse sind zwar dem Lärm ausgesetzt, geplante oder bereits

realisierte Bauvorhaben haben jedoch gezeigt, dass die Lärmproblematik durch bauliche und gestalterische Massnahmen gut gelöst werden können. Die Qualitätssicherung und damit auch die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 oder 30 der LSV, erfolgt durch die festgesetzte Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 67 der Bauordnung.

Damit die städtebauliche Qualität sichergestellt werden kann, werden zusätzlich zu den erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz und die Energienutzung auch Anforderungen zur qualitätsvollen Gestaltung der Bauten und des Freiraums festgelegt.

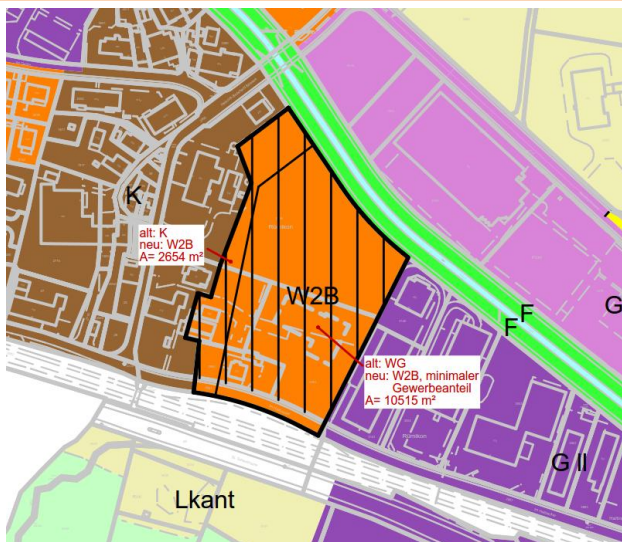
Das Gebiet „Im Riftenbrunnen“ liegt gemäss dem Chemie-Risikokataster im Konsultationsbereich, das Risiko wird voraussichtlich jedoch im tragbaren Bereich bleiben. Es sind verschiedene Massnahmen zur Milderung der Risikosituation vorgesehen (vgl. Kapitel 7.4.5).

Bei dieser Umzonung liegt eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen vor (gelbe bzw. blaue Bereiche). Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Die Nutzung, die Beteiligung am Bau von Infrastrukturanlagen sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit sollten mit den Grundeigentümer vertraglich geregelt werden, so dass die Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren sichergestellt ist. Entsprechende vertragliche Regelungen sind vor der Festsetzung der Ortsplanung vorzunehmen.

6.2.2 Umzonung Wohn- und Gewerbezone WG in Rümikon in Wohnzone W2B

Z2 Umzonung Heinrich-Bosshard-Strasse, Im Halbiacker



Wohn- und Gewerbezone WG → Wohnzone W2B

Kernzone → Wohnzone W2B

inkl. Mindestanteil Gewerbenutzung

Parzellen: Kat. Nrn. 2595, 2680, 4303, 4360 und 4361

Fläche: insgesamt ca. 13'100 m²

Begründung / Bemerkung:

Die Wohn- und Gewerbezone umfasst eine Fläche zwischen der Eulach und der Strasse „Im Halbiacker“. Die Grundmasse der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG entsprechen in etwa denen der Wohnzone W2B, einzig ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

Durch die Umzonung in eine Wohnzone W2B (inkl. vorgeschriebenem Mindestanteil an Gewerbenutzung) kann die Nutzweise erhalten bleiben. Durch die Umzonung ist eine leicht grössere Bebauungsdichte möglich. In der Wohnzone W2B sind 2 Vollgeschosse und 2

Dachgeschosse erlaubt. In der Wohn- und Gewerbezone WG sind 2 Vollgeschosse erlaubt, die Ausnützung ist durch die Baumassenziffer 2.5 definiert.

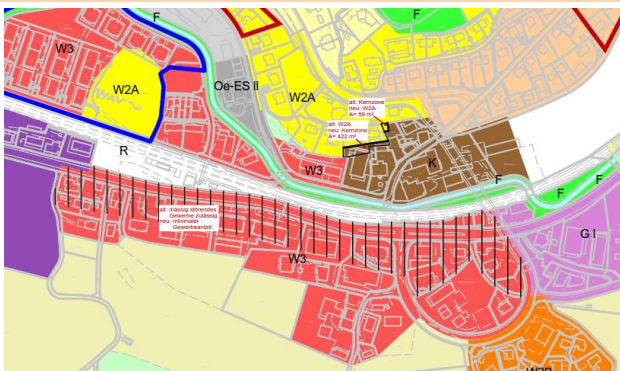
Dies entspricht dem Ziel der inneren Verdichtung, die Wohn- und Gewerbezone kann dementsprechend aufgehoben werden.

Zusätzlich wird die Zonengrenze auf die Parzellengrenze bei den Parzellen Kat. Nrn. 2680 und 4302 angepasst.

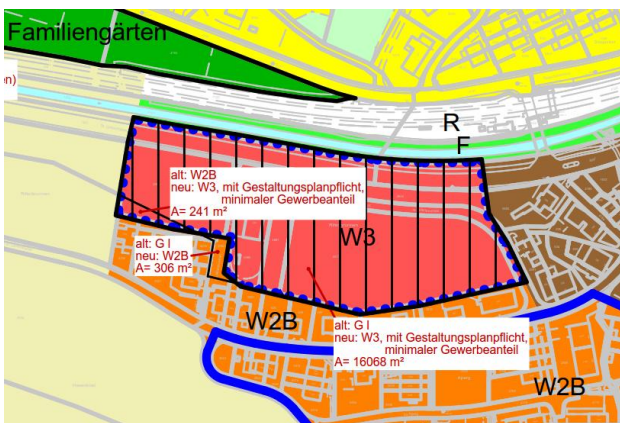
Bei dieser Umzonung liegt eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen vor (gelbe bzw. blaue Bereiche). Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

6.2.3 Minimaler Gewerbeanteil in den Wohnzonen

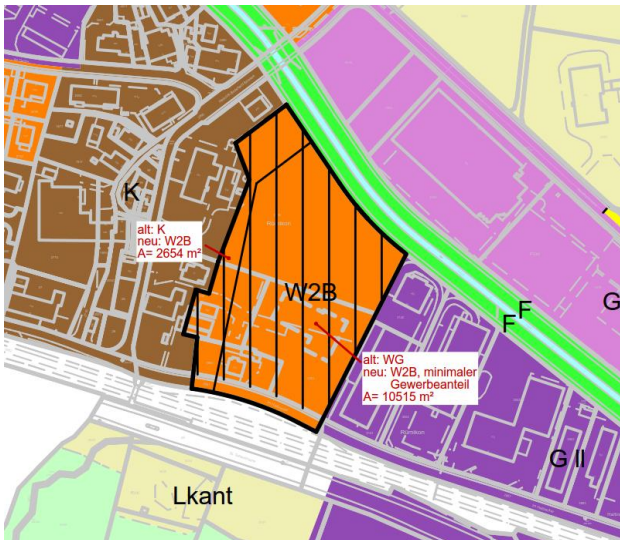
Z3 Spezielle Festlegungen in den Wohnzonen gemäss Art. 53 der Bauordnung



Spezielle Festlegung innerhalb der Wohnzone W3 beim Bahnhof Rätterschen
→ Minimaler Gewerbeanteil gemäss Art. 53 der Bauordnung



Gewerbezone GI → Wohnzone W3
→ Minimaler Gewerbeanteil gemäss Art. 53 der Bauordnung, mit Ausnahmemöglichkeit
inkl. Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Gestaltungsplananforderungen gemäss Art. 67 der Bauordnung.



Spezielle Festlegung innerhalb der Wohnzone W2B (alt Wohn- und Gewerbezone)
 → Minimaler Gewerbeanteil gemäss Art. 53 der Bauordnung

Begründung / Bemerkung:

In der Wohnzone W2B an der Gemeindegrenze zu Winterthur und in der Wohnzone W3 in Rätterschen entlang der St. Gallerstrasse war bisher die Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe bezeichnet. Die bauliche Entwicklung in diesen Gebieten hat jedoch gezeigt, dass bei Bauprojekten meist nur Wohnungen gebaut werden, obwohl die Gemeinde sich in diesen Gebieten einen Mindestanteil an Gewerbenutzung gewünscht hätte. In der Wohnzone W2B an der Gemeindegrenze wurden nur Wohnbauten erstellt, das Quartier ist heute bebaut. In der Wohnzone W3 wäre eine Belebung im Sinne einer Zentrumsentwicklung durch entsprechende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wünschenswert, entsprechende Nutzungen bleiben aufgrund Renditeüberlegungen jedoch meist aus.

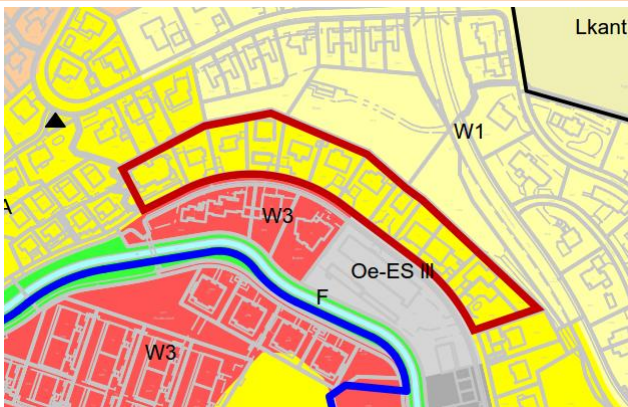
In der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone war bisher ein Mindestanteil an Gewerbenutzung von 1/3 der Geschossflächen vorgeschrieben.

Deshalb wird in der bebauten Wohnzone W2B an der Gemeindegrenze zur Stadt Winterthur auf die Festlegung „mässig störendes Gewerbe zulässig“ verzichtet. In den anderen speziell bezeichneten Gebieten wird diese durch die Festlegung eines erforderlichen Mindestanteils an Gewerbenutzung von 25% der anrechenbaren Geschossflächen ersetzt, damit soll die gewünschte Entwicklung richtungsweisend durch die Bauvorschriften angestrebt werden.

Zudem wird der Verlust des Arbeitsplatzangebots durch die geplante Umzonung Im Rifenbrunnen (vgl. Kap. 6.2.1, Änderung im Zonenplan Z1) kompensiert, es werden Arbeitsplätze am richtigen Ort geschaffen.

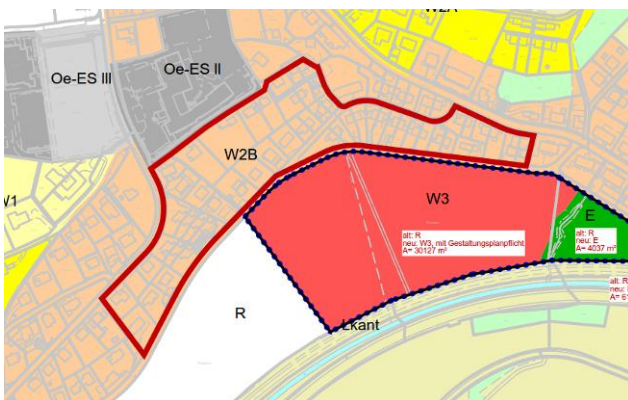
6.2.4 Terrassenbauten in speziell bezeichneten Hanglagen

Z4 Terrassenbauten gemäss Art. 63 der Bauordnung



Spezielle Anordnung innerhalb Bauzonen nördlich der Auwiesenstrasse

→ Terrassenbauten gemäss Art. 63 der Bauordnung



Spezielle Anordnung innerhalb Bauzonen nördlich der Riedstrasse

→ Terrassenbauten gemäss Art. 63 der Bauordnung

Begründung / Bemerkung:

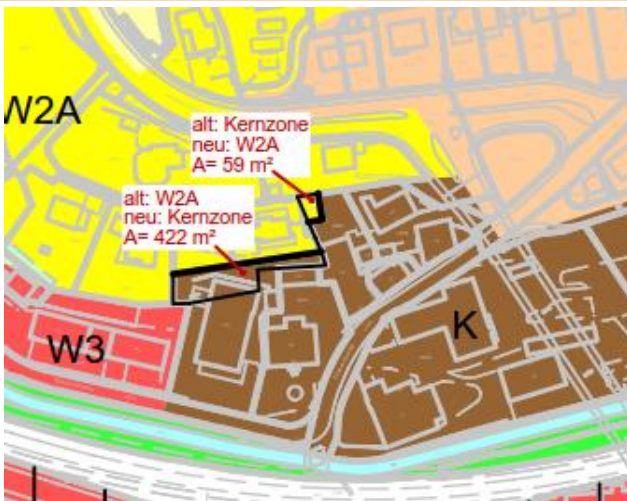
Gemäss §77 PBG kann die BZO für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen enthalten, die von der normalen Zonenvorschriften abweichen.

Dadurch ist in den speziell bezeichneten Hanglagen eine bessere Ausnützung der Grundstücke möglich. Werden Terrassenbauten realisiert, gelten die speziellen Vorschriften gemäss Art. 69 der Bauordnung.

Bei einer Regelüberbauung gelten die Vorschriften der entsprechenden Wohnzonen.

6.2.5 Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze

Z5.1 Coop und Frey



Anpassung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze.

Kernzone → Wohnzone W2A

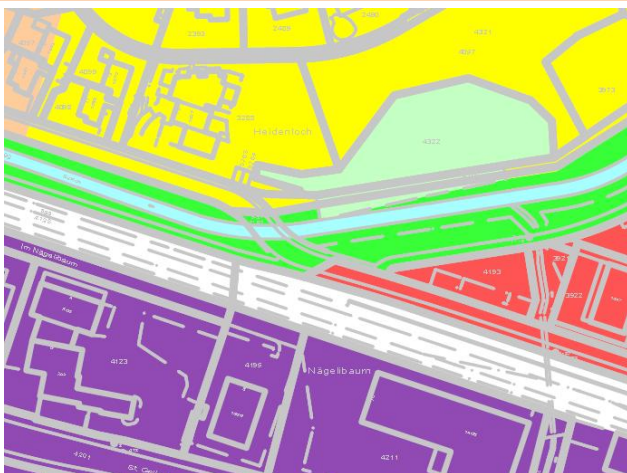
Wohnzone W2A → Kernzone

Parzellen: Kat. Nrn. 3404 und 4259

Begründung / Bemerkung:

Die Zonengrenze wird auf die Parzellengrenze angepasst.

Z5.2 Heidenbühlstrasse, Stationsstrasse, im Heidenloch



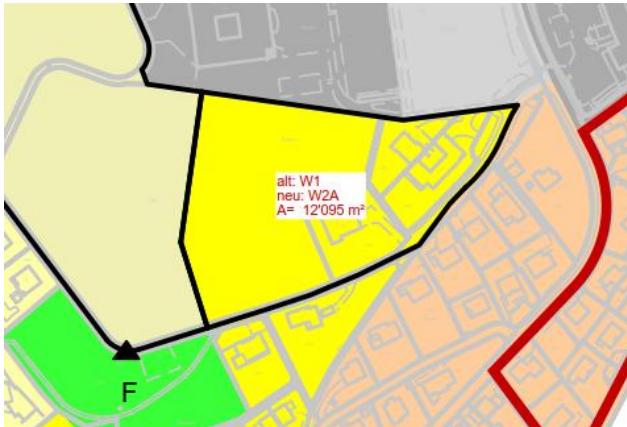
Anpassung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze.

Begründung / Bemerkung:

Die Zonengrenze wird auf die Parzellengrenze angepasst.

6.2.6 Umzonung Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2A im Ebnet

Z6 Umzonung W1 in W2A



Wohn- und Gewerbezone W1 → Wohnzone W2A

Parzellen: Kat. Nrn. 3386, 3387, 1472 und östlicher Teil 1471

Fläche: insgesamt ca. 12'000 m²

Begründung / Bemerkung:

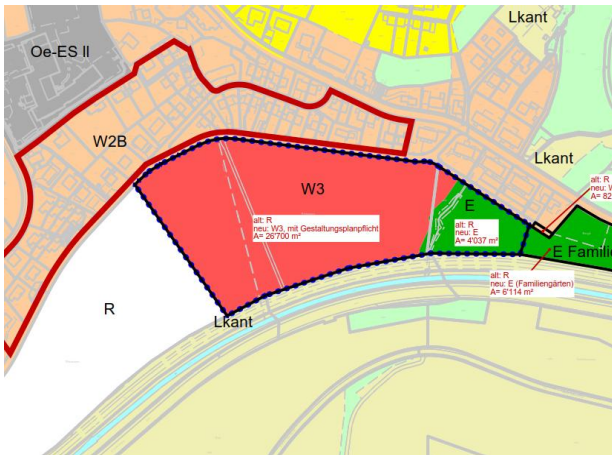
Die Grundstücke Kat. Nrn. 1472, 3386, 3387 und der östliche Teil von Grundstück Kat. Nr. 1471 ist der Wohnzone W1 zugeteilt. Auf Antrag eines Einwenders wurde vom Gemeinderat die Umzonung geprüft. Einer Aufzonung dieser Grundstücke von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2A stehen keine Hindernisse entgegen.

Damit ist bei gleichbleibender zulässiger Gebäudehöhe eine höhere Ausnützung und ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Dies entspricht dem Ziel der inneren Verdichtung.

6.3 Änderungen im Zonenplan ausserhalb der rechtsgültigen Bauzonen

6.3.1 Einzonung Reservezone „Rietwiesen“ in Wohnzone W3

Z6 Rietwiesen



Reservezone → Wohnzone W3

inkl. Gestaltungsplanpflicht und entsprechende Gestaltungsplananforderungen gemäss Art. 66 der Bauordnung.

Parzellen: Kat. Nr. 4231 östlicher Teil, 2789 westlicher Teil

Fläche: ca. 26'700 m²

Begründung / Bemerkung:

Die Bestandesanalyse und der Nachweis nach Bedarf an Bauzonen nach Art. 15 RPG in Kapitel 3 hat gezeigt, dass die Gemeinde Elsau nicht genügend innere Geschossflächenreserven besitzt, um die künftig angestrebte Gemeindeentwicklung aufzunehmen.

Das Gebiet liegt zentral zwischen den zwei Bahnhöfen, liegt gemäss Richtplan im Siedlungsgebiet und gemäss kommunalem Zonenplan in der Reservezone. Die Fläche Rietwiesen liegt zwischen den S-Bahnstationen Rätterschen und Schottikon und ist bezüglich öV-Erschliessung, Exposition, Bebaubarkeit etc. hervorragend für eine Siedlungsentwicklung hoher baulicher Dichte geeignet. Das Gebiet ist erschlossen und von Siedlungsgebiet umgeben.

Das angestrebte Angebot sind Mietwohnungen und Wohnungen im Stockwerkeigentum. Durch den Bau von solchen Geschosswohnungen könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ältere Bewohner, die in der Gemeinde verwurzelt sind, aus den Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen umziehen und damit Wohnraum für Familien mit Kindern freigeben könnten. Damit würde ein Generationenwechsel erleichtert und die Einwohnerdichte in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde würde zunehmen, ohne dass in den entsprechenden Kleinquartieren die bauliche Dichte erhöht werden muss.

Die Qualitätssicherung, die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 29 oder 30 der LSV sowie die Sicherstellung der Freiraum- und Erholungsflächen, erfolgt durch die festgesetzte Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 66 der Bauordnung.

Damit die städtebauliche Qualität sichergestellt werden kann, werden zusätzlich zu den erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz und die Energienutzung auch Anforderungen zur qualitätsvollen Gestaltung der Bauten und des Freiraums festgelegt.

Durch die Definition einer Mindestausnutzung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden. Dies entspricht einer Einwohnerkapazität von ca. 400 Einwohnern. Durch die mögliche Etappierung der Bebauung wird die Kapazität jedoch nicht gesamthaft freigesetzt, zudem ist die Einzonung bis auf weiteres noch durch die Kulturlandinitiative blockiert. Mit dieser Massnahme wird die bestehende Bauzone der Gemeinde Elsau in der Gesamtstrategie jedoch

bestmöglichst genutzt.

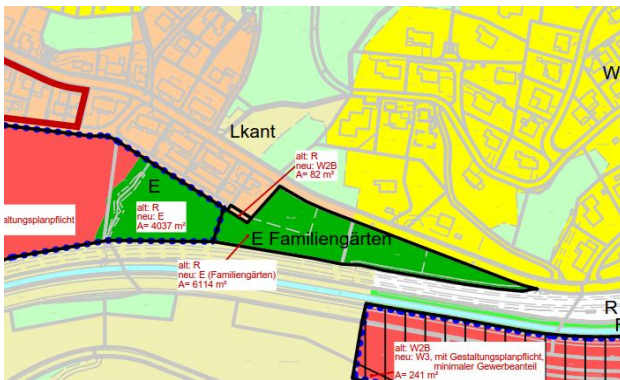
Das Gebiet „Rietwiesen“ liegt gemäss dem Chemie-Risikokataster im Konsultationsbereich, das Risiko wird voraussichtlich jedoch im tragbaren Bereich bleiben. Es sind verschiedene Massnahmen zur Milderung der Risikosituation vorgesehen (vgl. Kapitel 7.4.5).

Bei dieser Einzonung liegt eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Bereiche). Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Die Nutzung, die Beteiligung am Bau von Infrastrukturanlagen sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit müssen mit den Grundeigentümer vertraglich geregelt werden, so dass die Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren sichergestellt ist. Entsprechende vertragliche Regelungen sind vor der Festsetzung der Ortsplanung vorzunehmen.

6.3.2 Umzonung Reservezone „Rietwiesen“ in Erholungszone

Z7 Rietwiesen



Reservezone → Erholungszone

inkl. Erholungszone mit spezieller Bezeichnung Familiengärten

Parzellen: Kat. Nr. 4155, 2789 östlicher Teil, kleiner Teil 4231

Fläche: ca. 10'000 m²

Begründung / Bemerkung:

Die Bestandesanalyse in Kapitel 3 und der Nachweis nach Bedarf an Bauzonen nach Art. 15 RPG in Kapitel 4 hat gezeigt, dass die Gemeinde Elsau nicht genügend innere Geschossflächenreserven besitzt, um die künftig angestrebte Gemeindeentwicklung aufzunehmen.

Deshalb soll mit Massnahme Z6 der östliche Teil der Fläche in der Rietwiesen einer Bauzone zugewiesen werden und eine Bebauung mit hoher baulicher Dichte angestrebt werden.

Der östlichste Teil der bestehenden Reservezone ist durch Familiengärten genutzt. Eine Bebauung dieser Fläche macht aufgrund der spitzen und schmalen Parzellenform und der unmittelbaren Lage zwischen Schottikerstrasse und Bahnlinie keinen Sinn. Zudem wird die bebaubare Fläche stark durch die bestehende Strassenbaulinie und die erforderlichen Grenzabstände eingeschränkt, sodass eine Bebauung kaum möglich wird. Die Familiengärten sollen deshalb bestehen bleiben, weshalb eine Erholungszone definiert wird.

Auf der Ostseite der neu einzuzonenden Fläche fliesst das teilweise offene und teilweise eingedolte öffentliche Gewässer Schnidertobelbach (Gewässernummer 1.4) durch das Gebiet. Östlich des Gebietes ist in der Naturgefahrenkarte das Gebiet als Bereich mittlerer Gefährdung (Gebotsbereich) bezeichnet. Zudem wird entlang öffentlicher Gewässer ein Uferstreifen als Freihaltebereich erforderlich. Deshalb wird diese Fläche ebenfalls der Erholungszone zugeteilt.

Diese Fläche von ca. 4000 m² Grösse wird dem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt und

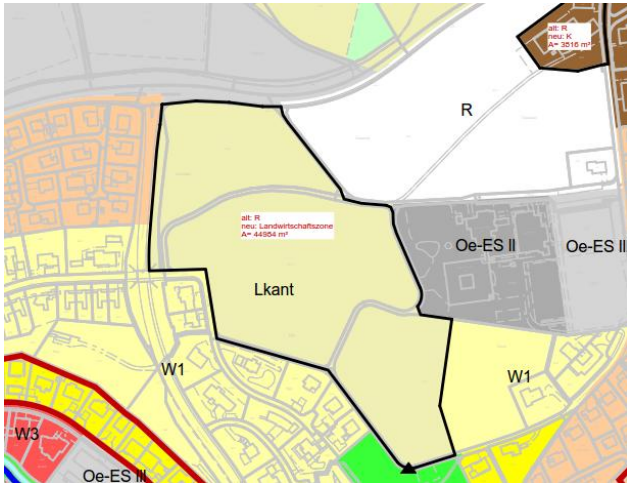
soll für die Überbauung als Ruhe- und Erholungsfläche dienen.

Diese Flächen der Erholungszonen sind im Besitz der Politischen Gemeinde Elgg.

Die Schaffung einer Erholungszone macht jedoch nur Sinn, sofern der östliche Teil der Fläche in der Rietwisen einer Bauzone zugewiesen werden kann.

6.3.3 Reservezone Schründler / Egg

Z8 Reservezone Schründler / Egg



Reservezone → kantonale
Landwirtschaftszone

Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion.

Parzellen: Kat. Nr. 2281, 2741, westlicher Teil 1471, inkl. Erschliessungsstrasse

Fläche: ca. 45'000 m²

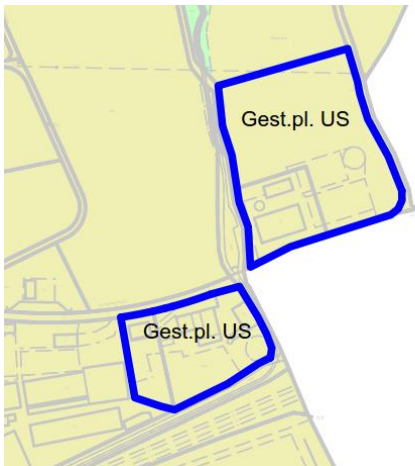
Begründung / Bemerkung:

Das westliche Gebiet der Reservezone ist im kantonalen Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Für die gemäss dem kantonalen Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet gelegene Reservezone Schründler besteht keine planungsrechtliche Grundlage mehr.

Die Umzonung wird im Zusammenhang mit einer gesamthaft koordinierten Anpassung des Plans der überkommunalen Nutzungszonen der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen sein. Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion.

6.3.4 Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg

Z9 Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg



ohne Grundnutzung → kantonale
Landwirtschaftszone

Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion.

Parzellen: Kat. Nr. 2505 und 3055

Begründung / Bemerkung:

Das Gestaltungsplangebiet Unterschnasberg ist im bestehenden Zonenplan mit einer Zone „Gestaltungsplan Unterschnasberg“ definiert. Eine Zone „Gestaltungsplan“ ist in der Nutzungsplanung als Grundnutzung nicht vorgesehen. Diese Fehlzuteilung erfolgte 1995 bei der Festlegung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

Die Flächen sind im Zonenplan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen nicht als Landwirtschaftszone definiert.

Die entsprechenden Flächen werden gemäss dem Zustand vor der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans 1992 der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen, der Gestaltungsplan wird als Sondernutzungsplanung dem Zonenplan überlagert.

Gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht des ARE ZH wird die Baudirektion diese Flächen im Zusammenhang mit einer gesamthaft koordinierten Anpassung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der kantonalen Landwirtschaftszone zuweisen.

6.3.5 Einzonung von Strassen zur Bauzone an der Bauzonengrenze

Z.10 Kleinere Anpassungen: Strassen an Bauzonengrenze in die Bauzone übernehmen

Begründung / Bemerkung:

An der Bauzonengrenze verlaufen oft Erschliessungsstrassen und –wege, welche im bestehenden Zonenplan teilweise oder gänzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen sind. Diese Erschliessungsflächen werden in die Bauzone übernommen.

Diese kleinen Anpassungen werden nicht separat in der Flächenbilanz aufgeführt.

6.3.6 Optimierung Kernzone Oberschottikon

K1 Anpassungen in der Kernzone Oberschottikon Parzelle Kat. Nr. 1877, 2699, 4111, 4112



Landwirtschaft → Kernzone

Kernzone → Landwirtschaft

Parzellen: Kat. Nrn. 1877, 2699, 4111, 4112

Fläche: ca. 242 m²

Begründung / Bemerkung:

Die Kernzone Oberschottikon wird im Osten und im Norden bereinigt. Die Zonengrenze wird auf die Parzellengrenze angepasst.

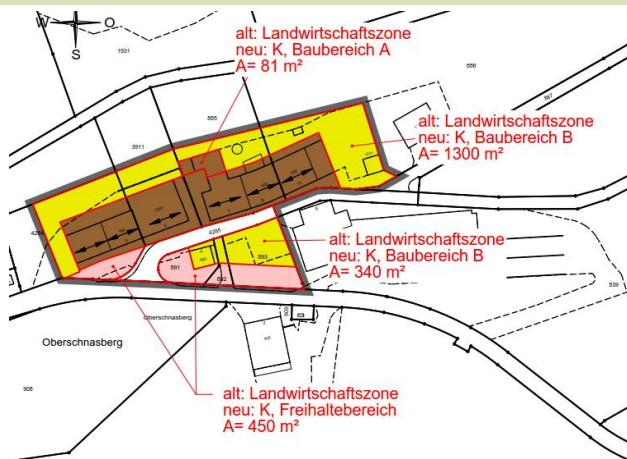
Bei der Anpassung der Kernzonenabgrenzung handelt es sich um Kleinstflächen oder um bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen. Diese kleinen Einzonungen stehen nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zur Kulturlandinitiative.

Bei dieser Optimierung der Kernzonenabgrenzung liegt eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen vor (gelbe bzw. blaue Bereiche). Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Gemäss der kantonalen Vorprüfungen vom 2. April 2015 und vom 2. Februar 2016 wird angeregt, im Zusammenhang mit den vorgesehenen Anpassungen die Erarbeitung von Kernzonenplänen (Weilerkernzonen) zu prüfen. Die bestehenden Detailpläne zur Kernzone umfassen wenige Weiler. In den zugehörigen Vorschriften in der Bauordnung wird die Stellung der Bauten, Gestaltungsanforderungen und dergleichen vorgeschrieben. Gemäss den Vorschriften sind keine Neubauten möglich. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beinhaltet hauptsächlich das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung. Die Kernzonen werden gemäss Kapitel 3.3.3 und Kapitel 4 als stabile Gebiete definiert. Eine umfassende Analyse der Weilerkernzonen kann kurz- bis mittelfristig in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

6.3.7 Optimierung Kernzonenplan Oberschnasberg

K2 Anpassungen im Kernzonenplan Oberschnasberg



Landwirtschaft → Kernzone Baubereich A
Landwirtschaft → Kernzone Baubereich B
Landwirtschaft → Kernzone Freihaltebereich

Parzellen: diverse
Fläche: ca. 2172 m²

Begründung / Bemerkung:

Die bestehende Kernzone Oberschnasberg umfasst die bestehenden Gebäude sehr eng. Teils gehen die Gebäudegrundrisse über die Zonengrenze hinaus, teils stehen besondere Gebäude oder Gartenhäuser und Schöpfe ausserhalb der Kernzone. Zudem wurde im Jahre 2012 die Erschliessungsstrasse Oberschnasberg saniert und die Zufahrt ab der Schnasbergstrasse angepasst.

Deshalb wird der Kernzonenplan entsprechend überarbeitet. Die Kernzone wird in zwei Baubereiche eingeteilt. Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers. Dieser Bereich umfasst die ursprüngliche Kernzone und wird im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 885 leicht angepasst, so dass das bestehende Gebäude vollständig in diesem Baubereich liegt. Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.

Baubereich B umfasst neu die besonderen Gebäude, welche zu den Hauptgebäuden gehören wie Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser. Diese kommen somit neu rechtmässig in den Perimeter der Kernzone Oberschnasberg. Die zugehörigen Bauvorschriften regeln die nötigen Abstände und die Ausgestaltung der zulässigen Bauten.

Zusätzlich wird ein Freihaltebereich innerhalb der Weilerabgrenzung definiert. In diesem Bereich sind auch keine Nebenbauten zulässig.

Die neue Kernzonenfläche wird somit um ca. 2100 m² vergrössert. Das mögliche Bauvolumen wird jedoch nicht verändert, Neubauten sind nicht möglich und nicht zulässig.

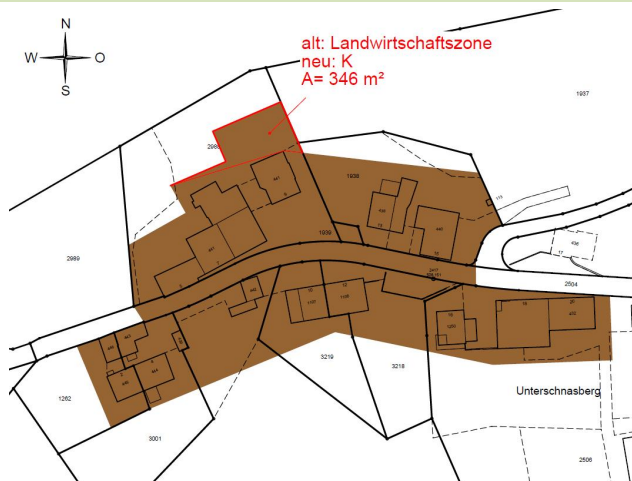
Bei dieser Anpassung im Detailplan Kernzone I Oberschnasberg liegt eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen vor (gelbe bzw. blaue Bereiche). Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Gemäss der kantonalen Vorprüfungen vom 2. April 2015 und vom 2. Februar 2016 wird angeregt, im Zusammenhang mit der vorgesehenen Anpassungen einen Kernzonenplan zu erarbeiten. Die nötigen Anpassungen am Kernzonenplan wurden vorgenommen, die zugehörigen Vorschriften in der Bauordnung regeln die Stellung der Bauten, Gestaltungsanforderungen und dergleichen.

Gemäss den Vorschriften sind keine Neubauten möglich. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beinhaltet hauptsächlich das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung. Die Kernzonen werden gemäss Kapitel 3.3.3 und Kapitel 4 als stabile Gebiete definiert. Eine umfassende Analyse der Weilerkernzonen kann kurz- bis mittelfristig in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

6.3.8 Optimierung Detailplan Kernzone Unterschnasberg

K3 Anpassungen im Detailplan Kernzone Unterschnasberg



Anpassung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze.

Herstellung rechtmässiger Zustand

Landwirtschaft → Kernzone

Parzellen: Kat. Nr. 2988

Fläche: ca. 346 m²

Begründung / Bemerkung:

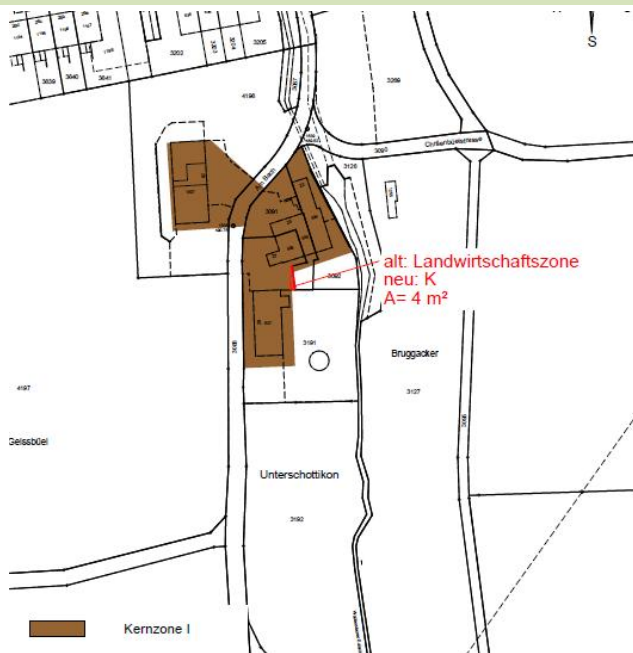
Die Kernzone Unterschnasberg wird im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 2988 nördlich des Gebäudes Vers. Nr. 441 angepasst, so dass der bestehende Schopf in die Bauzone zu liegen kommt und somit der rechtmässige Zustand hergestellt wird.

Bei der Anpassung der Kernzonenabgrenzung handelt es sich um Kleinstflächen oder um bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen. Diese kleinen Einzonungen stehen nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zur Kulturlandinitiative.

Gemäss der kantonalen Vorprüfungen vom 2. April 2015 und vom 2. Februar 2016 wird angeregt, im Zusammenhang mit den vorgesehenen Anpassungen die Erarbeitung von Kernzonenplänen (Weilerkernzonen) zu prüfen. Die bestehenden Detailpläne zur Kernzone umfassen wenige Weiler. In den zugehörigen Vorschriften in der Bauordnung wird die Stellung der Bauten, Gestaltungsanforderungen und dergleichen vorgeschrieben. Gemäss den Vorschriften sind keine Neubauten möglich. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beinhaltet hauptsächlich das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung. Die Kernzonen werden gemäss Kapitel 3.3.3 und Kapitel 4 als stabile Gebiete definiert. Eine umfassende Analyse der Weilerkernzonen kann kurz- bis mittelfristig in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

6.3.9 Optimierung Detailplan Kernzone Am Bach / Unterschottikon

K4 Anpassungen im Detailplan Kernzone Am Bach / Unterschottikon



Anpassung der Zonengrenze auf die Parzellengrenze.

Landwirtschaft → Kernzone

Parzellen: Kat. Nr. 3092

Fläche: ca. 4 m²

Begründung / Bemerkung:

Bei der Anpassung der Kernzonenabgrenzung handelt es sich um Kleinstflächen oder um bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen. Diese kleinen Einzonungen stehen nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan und zur Kulturlandinitiative.

Gemäss der kantonalen Vorprüfungen vom 2. April 2015 und vom 2. Februar 2016 wird angeregt, im Zusammenhang mit den vorgesehenen Anpassungen die Erarbeitung von Kernzonenplänen (Weilerkernzonen) zu prüfen. Die bestehenden Detailpläne zur Kernzone umfassen wenige Weiler. In den zugehörigen Vorschriften in der Bauordnung wird die Stellung der Bauten, Gestaltungsanforderungen und dergleichen vorgeschrieben. Gemäss den Vorschriften sind keine Neubauten möglich. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beinhaltet hauptsächlich das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung. Die Kernzonen werden gemäss Kapitel 3.3.3 und Kapitel 4 als stabile Gebiete definiert. Eine umfassende Analyse der Weilerkernzonen kann kurz- bis mittelfristig in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

6.3.10 Optimierung Kernzonenplan Fulau

K5 Anpassungen am Kernzonenplan Fulau



Eintragung der Hauptfirstrichtung

Umbenennung Baubereich C →
Freihaltebereich

Ansonsten keine Anpassungen

Begründung / Bemerkung:

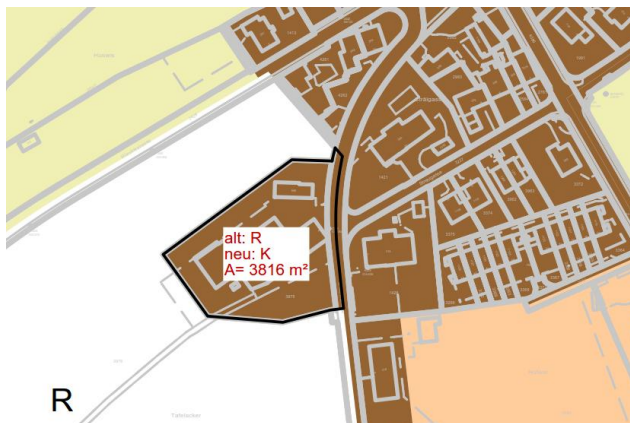
Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude gelten nicht als Neubauten.

Der bestehende Detailplan Kernzone Fulau wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Fulau. Die Abgrenzung der Kernzone wird dabei nicht verändert.

Es sind nur unbedeutende Änderungen in den Bauvorschriften vorgenommen worden (bspw. die Festlegung der Hauptfirstrichtung in Art. 23 und 31 und die Umbenennung des Baubereichs C in Freihaltebereich).

6.3.11 Einzonung bestehende Liegenschaft in Kernzone Elsau

K6 Einzonung bestehendes Gebäude in die Kernzone Elsau



Reservezone → Kernzone

Parzellen: Kat. Nr. 3975

Fläche: 3816 m²

Begründung / Bemerkung:

Die Kernzone Elsau wird im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 3975 im Bereich des Gebäudes Vers. Nr. 294 angepasst, so dass der markante Riegelbau in die Bauzone zu liegen kommt und somit der rechtmässige Zustand hergestellt wird.

Das ehemalige Bauernhaus Vers. Nr. 294 fügt sich grundsätzlich ins Siedlungsgebiet und damit in die Kernzone Elsau ein. Das Objekt ist im provisorischen Inventar kommunaler Objekte enthalten. Auch wenn das Objekt nicht unter Schutz gestellt ist, ist der markante Riegelbau dennoch als schützwürdig zu beurteilen. Eine Ausdehnung der Bauzone durch Neubauten ist nicht vorgesehen.

Durch die Zuteilung zur Kernzone gelten jedoch umfassende Anforderungen an den Erhalt und die Gestaltung des Objekts.

Bei der Einzonung des am Kernzonenrand gelegenen Grundstücks Kat. Nr. 3975 handelt es sich um eine bereits versiegelte bzw. überbaute Fläche. Die Anpassung der Bauzengrenze ermöglicht eine zweckmässige Nutzung von Randbereichen im Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens. Solche Einzonungen stehen gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht des ARE ZH nicht im Widerspruch mit der Kulturlandinitiative und kann vollzogen werden.

6.4 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

6.4.1 Zusammenfassung der Änderungen

Kernzonen:

Die Kernzonenvorschriften erfahren keine gravierenden inhaltlichen Änderungen. Einzelne Anpassungen aufgrund der geltenden übergeordneten Gesetzgebung werden vorgenommen (Strassenabstand bei Neubauten → Art. 11, Stellung und Gestaltung von Neubauten, Gebäudeabstand → Art. 12, Zulässigkeit gewerblich genutzter Fahrzeugabstellplätze → Art. 17).

Die Detailpläne der Kernzonen Fulau, Oberschnasberg, Unterschnasberg und Am Bach / Unterschottikon werden gemäss Kapitel 2.4.3. Weilerkernzonen nur wo nötig angepasst. Die vorliegende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beinhaltet hauptsächlich das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung. Die Kernzonen werden gemäss Kapitel 3.3.3 und Kapitel 4 als stabile Gebiete definiert. Eine umfassende Analyse der Weilerkernzonen kann kurz- bis mittelfristig in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung erfolgen.

Neu beinhaltet der Kernzonenplan Oberschnasberg zwei Baubereiche und einen Freihaltebereich. Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude, Baubereich B umfasst die zugehörigen besondere Gebäude. Im Freihaltebereich sind keine Bauten zulässig. Die Kernzonenvorschriften Oberschnasberg werden entsprechend angepasst (→ Art. 38 bis 49).

Wohnzonen:

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen möglich ist und strebt in den bestehenden Bauzonen eine Erhöhung der Nutzungsdichte in den dafür geeigneten Quartieren an. Damit diese Ziele erreicht werden können, werden verschiedene neue Anordnungen innerhalb der Wohnzonen festgelegt und die Bauvorschriften im Bereich der Wohnzonen angepasst.

- In den Wohnzonen werden die zulässigen Grundmasse zu Gunsten der Erhöhung der baulichen Dichte und damit der Nutzungsdichte angepasst (→ Art. 50).
- Zusätzlich wird auch in der Wohnzone W2A und der Wohnzone W3 ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dies soll auch in diesen Quartieren eine Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglichen (→ Art. 52)
- In bestimmten Kleinquartieren in Wohnzonen wird neu ein Mindestanteil an Gewerbenutzung für mässig störendes Gewerbe vorgeschrieben (→ Art. 53).
- In den Wohnzonen W2A und W2B wird für Grundstücke ein Ausnützungsbonus gewährt, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden (→ Art. 54).
- Neu werden in den Hanglagen Terrassenbauten zugelassen (→ Art. 63).

Übrige Zonen:

Die Vorschriften zu den übrigen Zonen (Gewerbebezonen, Zone für öffentliche Bauten) bleiben unverändert.

Erholungszone:

Im östlichen Teil der Rietwiesen beim Bahnhof Schottikon werden die bestehenden Familiengärten einer Erholungszone zugewiesen und sollen so in ihrem Bestand gesichert bleiben (→ Art. 59).

Arealüberbauung:

Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B werden zusätzliche Massvorschriften definiert. Damit kann in diesen Gebieten eine erhöhte bauliche Nutzung und damit eine erhöhte Nutzungsdichte erreicht werden (→ Art. 61).

Gestaltungsplanpflicht / Gestaltungsplananforderungen:

Neu sind zwei Entwicklungsgebiete vorgesehen. Einerseits die geplante Einzonung „Rietwiesen“, andererseits die Umzonung der Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“. Damit auf diesen Flächen eine qualitätsvolle und standortgerechte Überbauung realisiert werden kann, wird in diesen Gebieten

eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (→ Art. 65). Die Bau- und Zonenordnung legt für beide Gebiete verschiedene Anforderungen fest (→ Art. 66 und Art. 67).

Dachgestaltung bei Attikageschossen:

Aufgrund der heutigen Gesetzgebung und der zugehörigen Rechtsprechung werden Attikageschosse gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern ausnutzungsmässig erheblich benachteiligt. Die Gemeinden können, gestützt auf §49 Abs. 2 lit. d PBG und §292 PBG die Ausdehnung von Attikageschossen in der Bauordnung abweichend regeln (→ Art. 75).

In der Folge werden die Änderungen der Bau- und Zonenordnung im Detail aufgeführt. Die einzelnen Änderungen gegenüber der Bauordnung vom 16. September 2004 werden in der Gegenüberstellung „Bauordnung 2004 und Planungsvorlage März 2016“ detailliert gezeigt und erläutert. Wo auf die Bauordnung vom 16. September 2004 verwiesen wird, wird der entsprechende Artikel mit „alt“ bezeichnet.

6.4.2 Allgemeines zur Zonenordnung

Nr.	Bestandteil	Begründung / Bemerkung
B1	Setzen von Absatzmarkierungen	Für die Verbesserung der Lesbarkeit der Baurordnung werden die Absätze in Artikeln nummeriert.
B2	Art. 1 Zonen Abschnitt Bauzonen wird durch die Aufhebung der Wohn- und Gewerbezone der entsprechende Eintrag gelöscht. Zusätzlich wird neu die Erholungszone aufgeführt.	Für die Familiengärten in der Rietwisen wird eine Erholungszone geschaffen. Die Nutzungszone „Erholungszone“ wird in Art. 1 ergänzt.
B3	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen Zulassung von Terrassenbauten in Wohnzonen und Festlegung Mindestanteil Gewerbenutzung (mässig störendes Gewerbe) in Wohnzonen.	In den Gebieten nördlich der Auwiesen- und der Riedstrasse werden Vorschriften für Terrassenbauten formuliert. Dies bewirkt eine bessere Ausnützung und eine erhöhte Nutzungsdichte. Anstatt die Gewerbenutzung in den Gebieten beim Bahnhof Rätterschen (W3) und in Rümikon (neue Wohnzone W2B) nur zuzulassen wird zur Sicherung des Potenzials für die Schaffung von Arbeitsplätzen ein minimaler Gewerbeanteil für mässig störendes Gewerbe vorgeschrieben. Artikel 2 listet die speziellen Anordnungen auf und stellt den Bezug zum Zonenplan her. Die Vorschriften sind in den Artikeln 52 und 62 zu finden.
B4	Art. 3, Abs. 2 Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind die Kernzonenpläne Mst. 1:500 verbindlich. Für die Kernzonen Unterschnasberg und am Bach / Unterschottikon sind die Detailpläne	Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten

Kernzone Mst. 1:500 verbindlich.

sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten. In den bestehenden „Weilerkernzonen“ sind aufgrund der Kernzonenabgrenzungen und Vorschriften keine Neubauten möglich. Die bestehenden Detailpläne für die Kernzonen Unterschnasberg, Oberschnasberg, Fulau und am Bach / Unterschottikon werden damit im Rahmen dieser Gesamtrevision nicht komplett überarbeitet. Die Erarbeitung detaillierter Kernzonenpläne (Weilerkernzonen) werden mittelfristig in einer separaten Revision vorgesehen.

Wo nötig werden die bestehenden Detailpläne minim angepasst. Für die Kernzonen Oberschnasberg und Fulau sind entsprechende Kernzonenpläne erarbeitet worden.

6.4.3 Bauvorschriften in Kernzonen

B5 **2.2.1 Gemeinsame Bestimmungen**
Art. 4
Bewilligungspflichten

In den gemeinsamen Bestimmungen zu den Kernzonen werden in Artikel 4 die Bewilligungspflichtige Bauvorhaben wie Abbruch oder Fassadenrenovierungen und Dachsanierungen, in Artikel 5 die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und in Artikel 6 die Bauberatung aufgeführt.

Damit entfallen die Wiederholungen in den einzelnen Kernzonenvorschriften.

B6 **Art. 5**
Anlagen zur Nutzung von
Sonnenenergie

¹ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone sind bewilligungspflichtig.

² Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich möglichst unauffällig ins Dach zu integrieren.

³ Bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte kann die Baubehörde Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ablehnen.

Nach Art. 18a RPG werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie grundsätzlich zugelassen. In klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (Kernzonen) ist eine Bewilligungspflicht vorzusehen.

Der neue Artikel 5, Abs. 1 schafft bezüglich der bewilligungspflicht von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in der Kernzone Klarheit.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie haben sich unauffällig ins Dach zu integrieren, zusätzlich behält sich die Baubehörde vor, bei besonderer Beeinträchtigung schützenswerter Objekte Anlagen von Sonnenenergie abzulehnen.

B7 **Art. 11**

Die Kernzonenbestimmungen der Bauordnung vom 16. September 2004 haben

Grundmasse für Neubauten	den Strassenabstand für Neubauten entlang der Gemeinde- und Staatsstrassen nicht geregelt. Deshalb wäre für Neubauten (Hauptgebäude und besondere Gebäude) gemäss §265 PBG der Strassenabstand von 6 m einzuhalten, was zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann.
d) Strassenabstand Das Bauen an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist im Interesse des Ortsbildschutzes erlaubt, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.	Das Bauen auf die Strassengrenze ist im Interesse des Ortsbildschutzes neu erlaubt, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
B8 Art. 12 Stellung und Gestaltung von Neubauten Löschung von Absatz 2 zum erforderlichen Gebäudeabstand.	Auf die Festlegung eines Gebäudeabstandes gemäss Art. 9 alt kann aufgrund geänderter Brandschutzbestimmungen verzichtet werden.
B9 Art. 17 Nutzweise ² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Werkhöfe (Autohandel und dergleichen). ² Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.	Gemäss Vorprüfungsbericht wird die Bestimmung in Art 14 Abs. 2 alt aufgrund der Rechtmässigkeit in Frage gestellt, obwohl dieser in früheren BZO-Revisionen bereits genehmigt wurde. Deshalb werden gemäss neuer Bestimmung in Art. 17 Abs. 2 neu gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager nicht explizit ausgeschlossen, sondern nur im Zusammenhang mit einem zulässigen Betrieb in der Kernzone zugelassen.
B10 2.2.3 Kernzone Fulau	Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude gelten nicht als Neubauten. Der bestehende Detailplan Kernzone Fulau wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Fulau. Es sind nur unbedeutende Änderungen in den Bauvorschriften vorgenommen worden (bspw. die Festlegung der Hauptfirstrichtung in Art. 23 und 31 und die Umbenennung des Baubereichs C in Freihaltebereich.
B11 2.2.4 Kernzone Oberschnasberg Einteilung der Kernzone Oberschnasberg gemäss Kernzonenplan in einen Baubereich A, einen Baubereich B und	Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33

einen Freihaltebereich.
Die Bauvorschriften zum Baubereich A entsprechen den Artikeln 44 bis 51 alt.
Für den Baubereich B werden Bestimmungen für die zulässigen besonderen Gebäude neu definiert.

RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Nebengebäude (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser) gelten nicht als Neubauten.

Der bestehende Detailplan Kernzone Oberschnasberg wird deshalb leicht angepasst im neuen Kernzonenplan Oberschnasberg. Kapitel 2.2.4 beinhaltet die zugehörigen Bauvorschriften.

Die bestehende Kernzone Oberschnasberg umfasst die bestehenden Gebäuden sehr eng. Teils gehen die Gebäudegrundrisse über die Zonengrenze hinaus, teils stehen besondere Gebäude oder Gartenhäuser und Schöpfe ausserhalb der Bauzone. Zudem wurde im Jahre 2012 die Erschliessungsstrasse Oberschnasberg saniert und die Zufahrt ab der Schnasbergstrasse angepasst.

Der Baubereich A umfasst daher die wesentlichen Hauptbauten gemäss Detailplan Kernzone Oberschnasberg alt (vgl. Änderungen K2 und B10). In diesem Bereich sind nur Um- und Ersatzbauten zulässig. Eventuelle Ersatzbauten haben dem abzubrechenden Altbau zu entsprechen. Die bestehenden Bauvorschriften verhindern damit, dass im Baubereich A neuer Wohnraum geschaffen wird.

Baubereich B umfasst die bestehenden Nebengebäude, welche den Bauvorschriften widersprechen. Damit werden die wiederrechtlich bestehenden Bauten einer Bauzone zugeteilt (vgl. K2, B14 und B15).

Im Freihaltebereich sind keine Bauten zulässig.

B12 **Art. 39**
Allgemeines Baubereich A
Der Baubereich A umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude des Weilers.
Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.

Die bestehenden Hauptbauten der Kernzone werden in einem Baubereich A gefasst. Es wird kein neuer Wohnraum geschaffen.

B13 **Art. 43**
Dächer
² Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese sinngemäss einzuhalten.

Die Vorschriften werden ergänzt durch die im Kernzonenplan festgelegte Hauptfirstrichtung.

B14 **Art. 47**

Die besonderen Gebäude, welche zu den Hauptgebäuden gehören wie Garagen,

	<p>Allgemeines Baubereich B</p> <p>Der Baubereich B umfasst die besonderen Gebäude gemäss §273 PBG, zugehörig zu den Hauptgebäuden im Baubereich A.</p>	<p>Schöpfe und Gartenhäuser werden einem Baubereich B zugeteilt, so dass diese rechtmässig in eine entsprechende Bauzone zu liegen kommen.</p>
B15	<p>Art. 48</p> <p>Besondere Gebäude, Bestimmungen</p> <p>Für die besonderen Gebäude nach §273 PBG gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>¹ Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strassenabstand 1.0 m - Grenzabstand 1.0 m <p>² Der minimale Strassenabstand von 1.0 m gilt nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.</p> <p>³ Die besonderen Gebäude haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.</p> <p>⁴ Sie haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen.</p>	<p>Artikel 48 regelt die Abstände und Ausgestaltung der besonderen Gebäude im Baubereich B des Kernzonenplans Oberschnasberg.</p>
B16	<p>Art. 49</p> <p>Allgemeines Freihaltebereich</p> <p>¹ Im Freihaltebereich sind keine Bauten und Nebenbauten zulässig.</p> <p>² Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.</p>	<p>Der Freihaltebereich umfasst Grünbereiche und Umschwung. Es sind keine Bauten zulässig.</p>
<p>6.4.4 Grundmasse und Nutzweise in der Wohnzonen</p>		
B17	<p>Art. 50</p> <p>Grundmasse in den Wohnzonen</p> <p>Ausnutzungsziffern, Erweiterungsbonus gemäss Art. 54, Arealüberbauung gemäss Art. 61, anrechenbares Untergeschoss und Grundabstände</p>	<p>Dringliches Ziel in den verschiedenen Wohnquartieren ist die effizientere Nutzung der Bauzonen, damit der wachsenden Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann (Innere Verdichtung, Erhöhung der Nutzungsdichte).</p> <p>Die Ausnutzungsziffern werden deshalb leicht erhöht und damit den Anforderungen gemäss §49 a PBG und den Dichtestufen der regionalen Richtplanung angepasst.</p> <p>In bestimmten Gebieten ist zusätzlich ein Ausnutzungsbonus möglich, beispielsweise für die Erweiterung des Wohnungsangebots oder für Arealüberbauungen.</p> <p>Ebenfalls wird in allen Zonen ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dies soll auch in den</p>

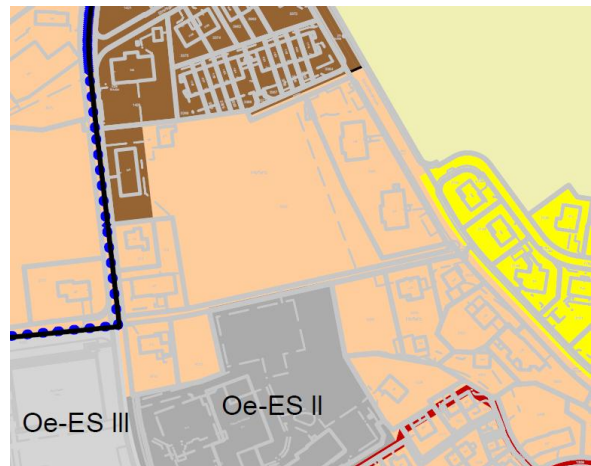
Einfamilienhausquartieren ermöglichen, in Untergeschossen einzelne Zimmer einzubauen.

Ebenfalls werden die Abstandsvorschriften leicht reduziert, damit die Nachverdichtung durch kleine Anbauten ermöglicht wird.

6.4.5 Spezielle Festlegungen in der Wohnzone

B18	Art. 52 Anrechenbares Untergeschoss, Terrainveränderungen ¹ Ein anrechenbares Untergeschoss ist in sämtlichen Wohnzonen zulässig, soweit sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt.	Gemäss Art. 57 alt waren anrechenbare Untergeschosse nur in der Wohnzone W1 und W2B zulässig. Neu soll in sämtlichen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein, sofern sich eine genügende Belichtung der Räume vom natürlichen Terrainverlauf her ergibt. Dadurch wird auch verhindert, dass ganze Untergeschosse freigelegt und separate Wohnungen eingebaut werden.
B19	Art. 53 Mindestanteil Gewerbenutzung ¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt der erforderliche Mindestanteil an Gewerbenutzung 25 % der anrechenbaren Geschossfläche. ² In diesen speziell bezeichneten Gebieten ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. ³ Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5.	In den speziell bezeichneten Gebieten wird ein Anteil an gewerblicher Nutzung vorgeschrieben. Dies betrifft die ehemalige Wohn- und Gewerbezone (Mindestgewerbeanteil 1/3 der Geschossflächen bereits bestehend vorgeschrieben) und die bezeichneten Gebiete der W3-Zone in Rätterschen entlang der St. Gallerstrasse (bisher Gewerbenutzung bis 1/3 der Geschossfläche möglich). Durch die Festlegung eines Mindestanteils an Gewerbenutzung in den speziell bezeichneten Gebieten, wird der Verlust des Arbeitsplatzangebots durch die Umzonung „Im Rifenbrunnen“ kompensiert.
B20	Art. 54 Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B ¹ Grundstücke in den Wohnzonen W2A und W2B, auf denen Altbauten saniert oder ersetzt werden, und bei denen durch den Um- oder Neubau zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden, erhalten einen Ausnützungsbonus von 5 Prozent. ² Der Ausnützungsbonus kann unter sichernden Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren erhöht werden.	In den bestehenden bebauten Wohngebieten der Wohnzonen W2A und W2B wird im Sinne der inneren Verdichtung für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein Ausnützungsbonus gewährt. Damit der Ausnützungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten dementsprechend genutzt wird, ist dieser durch sichernde Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren zu schützen (bspw. durch sichernde Festlegungen im Grundbuch).

B21	Art. 58 und Art. 59 alt werden gelöscht Wohn- und Gewerbezone	Die einzige Wohn- und Gewerbezone in Rümikon wird in eine Wohnzone W2B (mit Mindestanteil Gewerbenutzung) umgezont (vgl. auch Kap. 6.2.2; Z2, Umzonung Wohn- und Gewerbezone). Damit können die Vorschriften zur Wohn- und Gewerbezone gelöscht werden.
6.4.6 Erholungszone		
B22	Art. 59 Nutzweise ¹ In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Erholungszweck dienen. ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenareal sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von §18 der Besonderen Bauverordnung II (Grundfläche 10 m ² , Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und grösste Höhe 3 m) gestattet. ³ Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.	Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Elsau. Der westliche Teil der Erholungszone ist aufgrund der Parzellenform und des Bauverbots entlang dem öff. Gewässer kaum bebaubar. Allenfalls sind kleine Anlagen zum Zwecke der Erholung für die anstossend geplante Bebauung „Rietwiesen“ denkbar. Die Familiengärten im östlichen Teil der Erholungszone sollen durch die Bezeichnung im Zonenplan im Bestand gesichert bleiben, auch bei einer allfälligen Bebauung der Rietwiesen. Die zulässigen Bauten und Anlagen orientieren sich an Gartenhäusern und Schöpfen gemäss §18 der Besonderen Bauverordnung II.
6.4.7 Weitere Festlegungen		
B23	Art. 61 Massvorschriften Arealüberbauung, neuer Absatz 3. ³ Für Arealüberbauungen in der Wohnzone W2B gelten zusätzlich folgende Bedingungen: - Die Vollgeschosszahl darf auf drei erhöht werden. - Wird die Vollgeschosszahl auf drei erhöht: - ist nur ein Dachgeschoss zulässig. - sind nur Flachdächer zulässig. - gelten die zonengemässen Abstände der Wohnzone W3. - beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 50 m. - beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 11.4 m.	Die Massvorschriften in der Wohnzone W2B werden für Arealüberbauungen ergänzt und angepasst. Es wird unter bestimmten Bedingungen ein Vollgeschoss mehr erlaubt. In der Wohnzone W2B ist eine Arealüberbauung fast ausschliesslich nur in der Baureserve Hofwies, allenfalls in Rümikon möglich. Die Erhöhung der zulässigen Geschosszahl und die Anpassung der Massvorschriften bietet die Möglichkeit, das Gebiet in der Hofwies und in Rümikon in Sinne der inneren Verdichtung etwas dichter zu bebauen, falls eine gesamtheitliche Überbauung angestrebt wird.



Damit auch in einer Arealüberbauung die Baukörper nicht zu hoch werden, soll nur ein Dachgeschoss zugelassen werden und die Dachgestaltung auf Flachdächer beschränkt werden.

B24 Art. 63

Terrassenbauten

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig und dürfen geschossweise zurückgestaffelt werden.

² Bei Terrassenbauten kann die Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn

- die Ausnützung eingehalten wird,
- das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder dem tiefer gelegten Terrain in Erscheinung treten.

³ Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen.

In der Wohnzone W2A und W2B nördlich der Auwiesenstrasse und nördlich der Riedstrasse werden neu Terrassenbauten als spezielle Festlegung gemäss §77 PBG zugelassen.

Die entsprechenden Gebiete werden im Zonenplan speziell bezeichnet.

Damit eine sinnvolle Bebauung möglich wird, ist eine Überschreitung der Gebäudelänge sowie der Gebäudehöhe unter Bedingungen zulässig.

B25 Art. 64

Mobilfunkantennen und Satellitenempfangsanlagen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, in gemischten Zonen und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind

Neu soll das Kaskadenmodell des Leitfadens „Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ des Bundesamtes für Umwelt BAFU angewendet werden.

Aus dem fundamentalen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände ergibt sich, dass Anlagen zur Erschliessung des Siedlungsgebietes grundsätzlich innerhalb der Bauzone errichtet werden müssen.

Mobilfunkanlagen sind in der Bauzone also grundsätzlich zonenkonform, nötige Standorte sollen jedoch in Zonen nach Priorisierung zugelassen werden.

nach folgender Priorisierung zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten
2. Priorität: Wohnzonen
3. Priorität: Kernzonen

Die Vorschriften für Satellitenempfangsanlagen bleibt unverändert.

6.4.8 Gestaltungsplanbestimmungen

B26 Art. 65

Gestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans neu gebaut werden.

In den im Plan bezeichneten Gebieten wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Somit soll in den Gebieten eine qualitätsvolle und standortgerechte Überbauung ermöglicht werden.

Art. 66 regelt die Anforderungen für die neue Wohnzone W3 „Rietwiesen“, Art. 67 für die umgezonte Fläche „Im Rifenbrunnen“.

B27 Art. 66

Rietwiesen

¹ Für das Gebiet „Rietwiesen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen, im Rahmen der minimalen Fläche für Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 (8000 m²) ist zulässig.

² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.

³ Gesamthaft gilt ein minimaler Wohnanteil von 90% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.

⁴ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:

- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,
- sind nur Flachdächer zulässig,
- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.

⁵ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:

- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung mit

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Rietwiesen setzt einerseits die Vorgaben an die bauliche Dichte um und sichert gleichzeitig die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung und die zweckmässige Erschliessung. Im Rahmen eines Gestaltungsplans über den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist eine Etappierung zusammenhängender Bauungen zulässig.

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht in der Rietwiesen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann damit eine Nutzungsdichte von 150 E/ha erreicht werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Vorgaben eines Mindestwohnanteils von mindestens 90% der anrechenbaren Geschossfläche umzusetzen. In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die

attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.

- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.
- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.
- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.

Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 74 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.

Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, den Freiraum (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.

B28 Art. 67

Im Rifenbrunnen

¹ Für das Gebiet „Im Rifenbrunnen“ hat der Gestaltungsplan die gesamte, mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Fläche, zu umfassen.

² Gesamthaft gilt eine Mindestausnützung von 75%.

³ Die Vollgeschosszahl darf auf vier erhöht werden. Wird die Anzahl Vollgeschosse auf vier erhöht:

- ist nur ein Dachgeschoss zulässig,
- sind nur Flachdächer zulässig,
- beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14.7 m.

⁴ Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:

- Der Gestaltungsplan sichert die Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung.
- Die Gestaltung des Freiraums hat eine hohe Qualität aufzuweisen.
- Der Lärmschutz (Einhaltung der Planungswerte) muss gewährleistet sein.
- Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass mindestens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.

⁵ Auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Im Rifenbrunnen setzt die Vorgaben an die bauliche Dichte um.

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich befindet sich Elsau im Handlungsraum der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft. In diesen Gebieten sind hohe bis mittlere bauliche Dichten festgelegt. Dies entspricht Im Rifenbrunnen einer Brutto-Ausnützungsziffer von 80 – 95% und gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern (Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04/2015) einer Ausnützungsziffer von 65-75%. Durch die Definition einer Mindestausnützung von 75% kann eine Nutzungsdichte von gegen 150 E/ha erreicht werden.

In Abweichung zur Wohnzone W3 (zulässig sind 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann im Gestaltungsplangebiet die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht werden. Wird die Vollgeschosszahl auf 4 erhöht, sind ein Dachgeschoss und Flachdächer vorgeschrieben. Dies bewirkt im Zusammenhang mit dem neuen Artikel 74 zur Dachgestaltung bei Attikageschossen eine erhöhte bauliche Dichte in grundsätzlich denselben Grundmassen.

Zusätzlich werden erhöhte Anforderungen an die Wohnüberbauung, die Gestaltung des Freiraums (inkl. Spiel- und Ruheflächen), die Gewährleistung des Lärmschutzes und an die Energienutzung gestellt.

Der Mindestanteil Gewerbebenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für

Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.

6.4.9 Ergänzende Bauvorschriften

B29 Art. 68

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt auf derjenigen Gebäudeseite, auf welcher die Fensterfläche der Hauptwohnräume mehrheitlich liegt.

Regelung für alle Zonen: wichtig ist neu die Ausrichtung der Hauptwohnräume und nicht die längere Gebäudeseite Richtung Süden.

B30 Art. 69

Strassenabstand unterirdische Gebäudeteile

Unterirdische Gebäudeteile gemäss § 269 PBG, die bei natürlicher Terraingestaltung vollständig mit Erdrich überdeckt werden, haben einen Abstand von 2 m einzuhalten.

Gemäss PBG haben nur oberirdische Gebäude und Gebäudeteile einen Abstand gegenüber Strassen einzuhalten.

Der Abstand für unterirdische Gebäudeteile wird von 3.5 m auf 2.0 m reduziert. Ein minimal einzuhaltender Abstand sichert allfällige Werkleitungen entlang der Strassen.

B31 Art. 71 alt

Mehrlängenzuschlag

In den Wohnzonen wird im Sinne der inneren Verdichtung generell auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet, Art. 71 alt wird aufgehoben.

B32 Art. 73

Fahrräder, Kinderwagen, Container

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Container, in der Regel auf dem Grundstück selbst, bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Für Fahrräder wurden in Art. 75 alt lediglich Abstellplätze bei grösseren Überbauungen in der Nähe des Hauseingangs verlangt. Neu werden genügend grosse Abstellflächen bei allen Mehrfamilienhäusern verlangt.

Die Bedarfsermittlung und Standortwahl sind entsprechend den Richtwerten der Norm (VSS Norm SN 640065-2011) festzulegen.

² Es gelten die normgemässen Richtwerte.

B33 Art. 75

Dachgestaltung bei Attikageschossen

¹ Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade

Aufgrund der heutigen Gesetzgebung und der zugehörigen Rechtssprechung werden Attikageschosse gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern ausnutzungsmässig erheblich benachteiligt. Nach der gefestigten Rechtssprechung ist das Profil für ein entsprechendes Schrägdach am Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzen. Es darf weder ein fiktiver Kniestock veranschlagt, noch die 45°-Linie

und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

² Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

auf der maximalen zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden. Die Gemeinden können, gestützt auf §49 Abs. 2 lit. d PBG und §292 PBG, die Ausdehnung von Attikageschossen in der Bauordnung abweichend regeln.

Die Bauordnung wird deshalb mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt. Die vorgesehene Regelung gemäss Abs. 2 gewährt einen zusätzlichen Anordnungsspielraum von Attikageschossen in Hanglagen.

6.4.10 Inkrafttreten

B34 Art. 76 Inkrafttreten

Anpassung gemäss standardmässiger Bestimmung zur Inkraftsetzung.

¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am xx.xx.xxxx festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufgehoben.

6.5 Beurteilung der Änderungen

Die in Kapitel 5 gesetzten Ziele zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung werden durch die getätigten Änderungen im Zonenplan und der Bauordnung sehr gut erfüllt.

Durch die Anpassungen im Zonenplan wird in einzelnen geeigneten Quartieren eine Erhöhung der baulichen Dichte und damit eine Erhöhung der Nutzungsdichte ermöglicht. Dennoch ist das Entwicklungspotenzial innerhalb der Bauzone beschränkt. Die Einzonung in der „Rietwiesen“ und die Umzonung „Im Rifenbrunnen“ ermöglichen, das Wachstum geeignet zu gewährleisten.

Die Planung folgt den übergeordneten Festlegungen und Gesetzen.

7. Auswirkungen

Nachfolgend wird die Wirkung der Gesamtrevision auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung, welche auf die Gesamtbedürfnisse der Gemeinde abgestimmt ist, beurteilt.

7.1 Siedlung

7.1.1 Bilanz der Ein- und Auszonungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen durch die Ein- und Auszonungen in einer Flächenbilanz. Erfasst wird die Veränderung der Grösse der Bauzonen nach Art. 15 RPG.

Zone / Bezeichnung	Art	Kat. Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	Einwohnerkapazität	Veränderung Bauzone [m ²]
Gewerbezone Im Rifenbrunnen	Umzonung	östlicher Teil 2865, 625, 2655, 2671, 298, 2986, 2987, 2654	GI	W3	16068		0
Gewerbezone Im Rifenbrunnen	Umzonung	2865	W2B	W3	241	240	0
Gewerbezone Im Rifenbrunnen	Umzonung	3062	GI	W2B	306		0
Wohn- und Gewerbezone Im Halbiacker	Umzonung	2595, 2680, 4303, 4630, 4361	WG	W2B	10515	40	0
Wohn- und Gewerbezone Im Halbiacker	Umzonung	2595, 2680	K	W2B	2654		0
Kernzone Rätterschen, Coop und Frey	Umzonung	4259	K	W2A	59	--	0
Kernzone Rätterschen, Coop und Frey	Umzonung	3404	W2A	K	422	--	0
Reservezone Rietwiesen	Umzonung	4155, 2789 östlicher Teil	Reserve	Erholung	6'114	--	0
Reservezone Rietwiesen	Umzonung	2789, 4231	Reserve	Erholung	4'037	--	0
Reservezone Tafelacker West	Umzonung	2281, 2741, westlicher Teil 1471	Reserve	LZ	45000	--	0
Reservezone Rietwiesen	Einzonung	4231 östlicher Teil, 2789 westlicher Teil	Reserve	W3	26700	450	26700
Reservezone Rietwiesen	Einzonung	2789	Reserve	W2B	52	.	52
Kernzone Oberschottikon	Einzonung	1877, 2699, 4111, 4112	LZ	K	204	--	204
Kernzone Oberschottikon	Auszonung	2699	K	LZ	38	--	-38
Kernzone Oberschnasberg	Einzonung	verschiedene	LZ	K	2'172	--	2'172
Kernzone Unterschnasberg	Einzonung	2988	LZ	K	346	--	346
Kernzone Am Bach, Unterschottikon	Einzonung	3092	LZ	K	4	--	4
Kernzone Elsau	Einzonung	3975	Reserve	K	3816	--	3816
Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg	Zonenzuweisung	2505 und 3055	--	kant. LW	6302	--	-6302
Veränderung Wohn- und Mischzonen							49'630
Veränderung Arbeitszonen							-16'374
Veränderung Reservezonen							-85'719
Veränderung Landwirtschaftszonen							42'312
Veränderung kantonale Landwirtschaftszone							6'302
Einwohnerkapazität						730	
Flächenbilanz / Veränderung der Bauzone (Reservezone ≠ Bauzone)							26'954

Tab. 7 Flächenbilanz, Bauzonenentwicklung

Die Flächenbilanz zeigt, dass neue Bauzonen in der Grösse von ca. 2.7 ha geschaffen werden. Die Einzonungen betreffen hauptsächlich die Reservezone Rietwiesen. Einzelne kleinere Einzonungen betreffen die Anpassung der Kernzonenpläne.

Weitere Veränderungen finden innerhalb der Bauzone statt. Die Fläche an Wohnzonen nimmt vor allem durch die Umstrukturierung des Siedlungsgebietes (Umzonung „Im Rifenbrunnen, Umzonung Wohn- und Gewerbezone Im Halbiacker) zu.

Der Verlust an Gewerbebezonen kann durch die Festlegung einer minimalen Gewerbenutzung in entsprechenden Wohnzonen in Rümikon, Im Rifenbrunnen und in Rätterschen kompensiert werden. Der Gemeinde stehen auch nach der Umzonung noch genügend Gewerbeflächenreserven zur Verfügung.

Die Reservezonen werden grösstenteils einer neuen Zone zugewiesen. So wird auch der westliche Teil der Reservezone Ebnet/Tafelacker der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen sein. Die Festsetzung erfolgt zu gegebener Zeit durch die Baudirektion.

Die Landwirtschaftszonen nehmen durch die vorgesehene Umzonung der Reservezone und die Zuteilung der Flächen im Gestaltungsplanperimeter Unterschnasberg zu.

Gemäss der Berechnung des Einwohnerpotenzials wird durch die Entwicklung und Umstrukturierung der Bauzonen eine Einwohnerkapazität von 700 Einwohnern geschaffen. Dies stellt jedoch nur eine grobe Abschätzung dar.

7.1.2 Siedlungsstruktur, bauliche Dichte, Nutzungsdichte und Einwohnerkapazität

Der Nachweis für den Bedarf an Bauzonen in Kapitel 3.8 hat gezeigt, dass weitere Massnahmen wie Um- und Einzonungen nötig sind, um die gewünschte Gemeindeentwicklung zu gewährleisten.

Die Mobilisierung der Geschossflächenreserven gestaltet sich in der Gemeinde Elsau aufgrund der ortsbaulichen Siedlungsstruktur als äusserst schwierig und langwierig. Damit die Gemeinde kurz- bis mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten wahren kann, sind die geplanten Um- und Einzonungen vertretbar und stehen im Kontext des Gesamtkonzepts der Gemeindeentwicklung.

Mit den geplanten Änderungen im Zonenplan, den Verdichtungsmassnahmen in den Wohnzonen und den weiteren Festlegungen in der Bauordnung in einzelnen Gebieten kann die Nutzungsdichte in den entsprechenden Quartieren wo gewünscht erhöht werden.

Innerhalb der Bauzonen besteht ein Einwohnerpotenzial von ca. 300 Einwohnern. Durch die angestrebten Innenverdichtungsmassnahmen in den entsprechenden Quartieren wird eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen. Die Erhöhung der Nutzungsdichte in bebauten Quartieren ist jedoch ein langwieriger Prozess, auf welchen die Gemeinde sehr wenig Einfluss nehmen kann. Das Entwicklungspotenzial ist daher innerhalb der bebauten Quartier als gering einzuschätzen.

Der zusätzliche Bedarf an Einwohnerkapazität zur Gewährleistung der angestrebten Gemeindeentwicklung wird durch die geplante Umzonung der Gewerbezone beim Bahnhof Schottikon und durch die Einzonung eines Teils der Reservezone Rietwisen bereitgestellt. Die geplanten Entwicklungen schaffen ein Potenzial von ca. 700 Einwohnern.

Aufgrund der Kulturlandinitiative und der festgelegten Gestaltungsplanpflicht, und die dadurch erforderlichen Planungsverfahren, dürften diese Flächen zur Gemeindeentwicklung jedoch erst mittelfristig zur Verfügung stehen.

7.1.3 Arbeitszonen

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete bleiben mit Ausnahme der Flächen in Schottikon erhalten. Zur angestrebten Zentrumsentwicklung wird in den entsprechenden Flächen in Rätterschen ein minimaler Gewerbeanteil festgeschrieben. Diese vorgeschriebenen Gewerbenutzung gilt ebenfalls als Kompensation für den Angebotsverlust durch die Umzonung der Gewerbezone in Schottikon. Damit ist ein ausreichendes Angebot als Basis für die wirtschaftliche Entwicklung von Elsau vorhanden.

7.2 Mobilität

Durch die angestrebte Gemeindeentwicklung und die Umstrukturierung der Siedlungsstruktur kann Grundversorgung aufrechterhalten und verbessert werden. Die Wege innerhalb der Gemeinde sind kurz.

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte in den bahnhofsnahen Kleinquartieren und der Einzonung und Umzonung in der Nähe des Bahnhofs Schottikon werden Potenziale geschaffen, um die Bahnerschliessung optimal zu nutzen.

7.3 Landschaft

7.3.1 Landwirtschaft und Naherholung

Die Flächen für Landwirtschaft und die Naherholung der Bevölkerung bleiben aufgrund der starken Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen erhalten.

In den entsprechenden Flächen, wo Um- und Einzonungen die Bebauung von bestehend landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirken, wird auf eine qualitätsvolle Entwicklung Wert gelegt und entsprechende Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Durch die Festlegung von

Gestaltungsanforderungen für diese Gebiete bereits in der Bau- und Zonenordnung bleibt die Qualität gewährleistet.

Zusätzlich wird der westliche Teil der Reservezone im Tafelacker, welcher gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet liegt, der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die Flächen der Reservezone Rietwiesen, welche heute als Familiengartenareal und mit einem Kinderspielplatz genutzt werden, werden zum Erhalt der Erholungszone zugewiesen.

7.3.2 Wald

Das Waldareal bleibt erhalten.

7.4 Ressourcen und Umwelt

7.4.1 Fruchtfolgeflächen

Der Bund legt im Sachplan Fruchtfolgeflächen den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone fest. Die Kantone wiederum sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen sichergestellt werden.

Der Kanton Zürich legt die Fruchtfolgeflächen in der Karte fest, diese gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen (FFF) und konkretisiert die entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans.

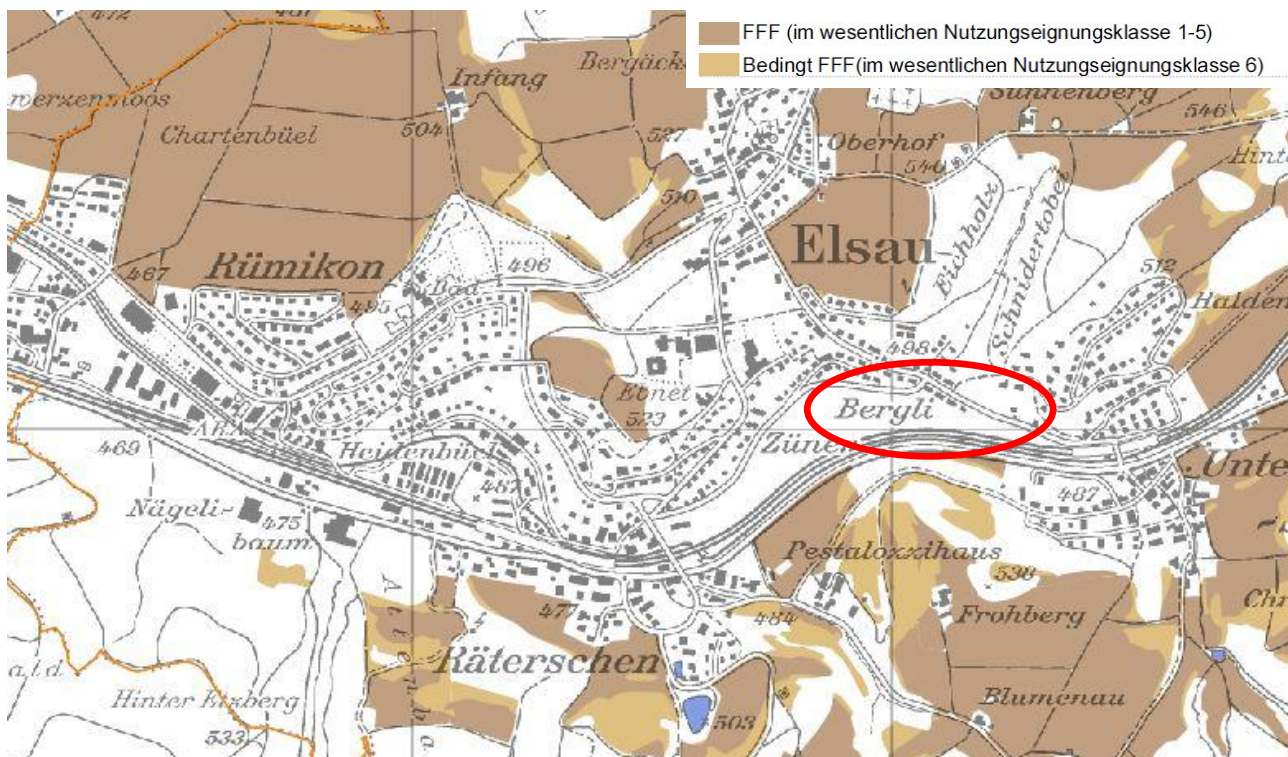


Abb. 32 Fruchtfolgeflächen (FFF), Stand 14. Juli 2014

GIS-ZH, Datenzugriff 28. November 2014

Die Flächen der Einzonung in der Rietwiesen ist nicht durch Fruchtfolgeflächen belegt.

7.4.5 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden als Planungsträger die Risiken aufgrund von Störfällen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Eisenbahnlinie Winterthur-St.Gallen untersteht der Störfallverordnung. Damit liegen die vorgesehenen Wohnzonen „im Rifenbrunnen“ und „Rietwisen“ im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie.

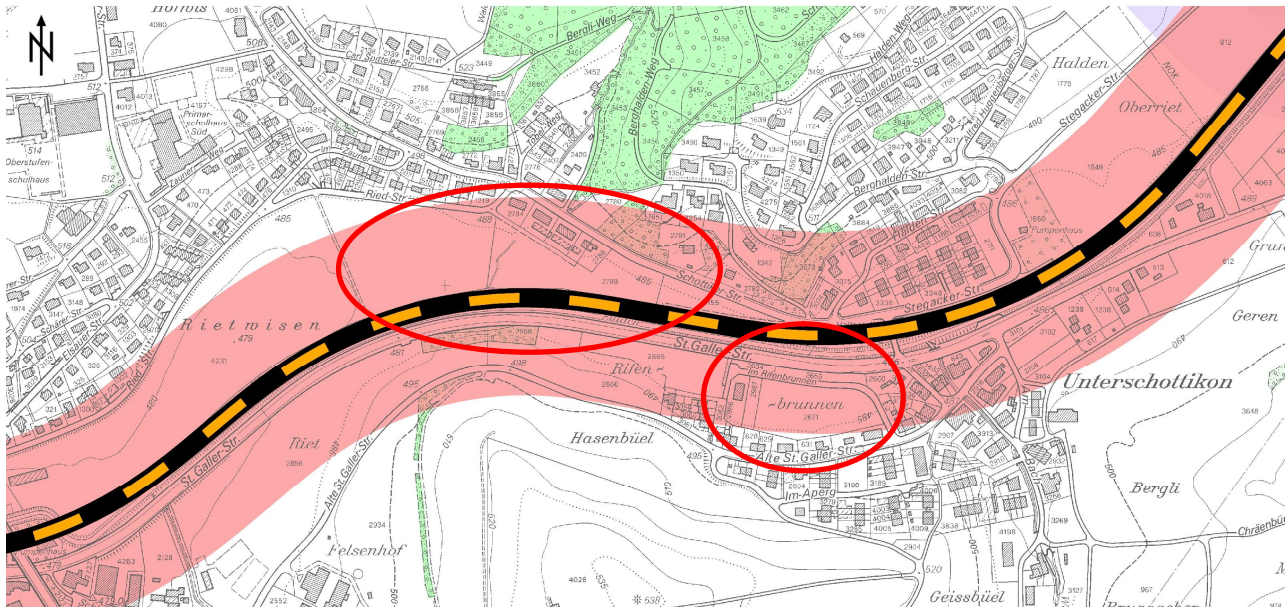


Abb. 34 Chemie-Risikokataster, Gemeinde Elsau

GIS-ZH, Datenzugriff vom 19. Februar 2016

Gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht der Baudirektion Zürich (AWEL, Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge) liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Eisenbahnlinie in Elsau im tragbaren Bereich. Angesichts der geplanten Verdichtung in den neuen Wohnzonen W3 durch die Einzonung Reservezone „Rietwisen“ und die Umzonung Gewerbezone „Im Rifenbrunnen“ wird das Risiko zunehmen, voraussichtlich aber im tragbaren Bereich bleiben.

Auf der Grundlage der Planungshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE et al. 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, wird eine einfache Triage aufgrund der Lage und der Risikorelevanz für die betroffenen Bereiche durchgeführt. Durch die Anpassung des Nutzungsplans im Konsultationsbereich und der tragbaren Risikoabschätzung können erforderliche Massnahmen und Auflagen betreffend der Störfallvorsorge festgelegt werden. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen:

- Beide neuen Wohnzonen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gestaltungspläne der Gebiete „Im Rifenbrunnen“ und „Rietwisen“ sind im Gestaltungsplanverfahren der Fachstelle Störfallvorsorge zur Prüfung einzureichen.
- Die Störfallrisiken müssen tragbar sein.
- Allfällig vorgesehene Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen (Kindergärten, Schulen, Altersheime etc.) sind nicht vorgesehen. Ähnliche Einrichtungen wie Kinderkrippen, Tagesstätten, Alterswohnungen und dergleichen, sind falls vorgesehen möglichst weit entfernt von der Eisenbahnlinie geplant werden.
- Fassadenöffnungen sollten möglichst anlagenabgewandt sein.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Entlang der Bahnlinie sollen Grünanlagen aller Art, vor allem in Kombination mit Lärmschutzmassnahmen erstellt werden.

7.5 Wasser und Gewässer

7.5.1 Grundwasser und Gewässerschutz

Bezüglich Grundwasser liegt die Fläche Rietwisen in einem Grundwasserleiter (Eulachgrundwasserstrom i3). In diesem Bereich ist eine mittlere Grundwassermächtigkeit nachgewiesen.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Diese Bestimmung ist äusserst raumrelevant. Ausnahmen können ausschliesslich in begründeten Fällen bewilligt werden und nur soweit durch diese die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % reduziert wird.



Abb. 35 Grundwasserkarte Hochwasserstand, Stand 31.1.2014

GIS-ZH, Datenzugriff 28. November 2014

Die einzuzonenden Flächen tangieren jedoch keine Grundwasser-Schutzzonen, diese liegen in den Gewässerschutzbereichen Au. In den Gewässerschutzbereichen Au und Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen und die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

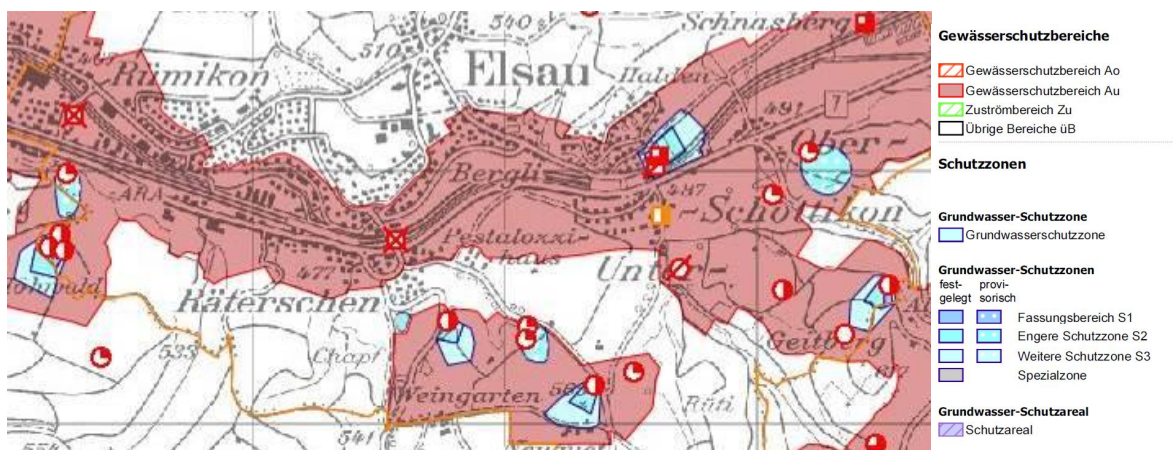


Abb. 36 Gewässerschutzkarte, Stand 3. Juli 2014

GIS-ZH, Datenzugriff 28. November 2014

Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen vom Juni 2003 (vgl. www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser → Download von wichtigen Unterlagen) zu entnehmen.

7.5.2 Naturgefahren Hochwasser

Mit Verfügung vom 25. Februar 2015 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gefahrenkarte der Gemeinde Elsau als Teil der Gefahrenkarte Naturgefahren Eulach erlassen.

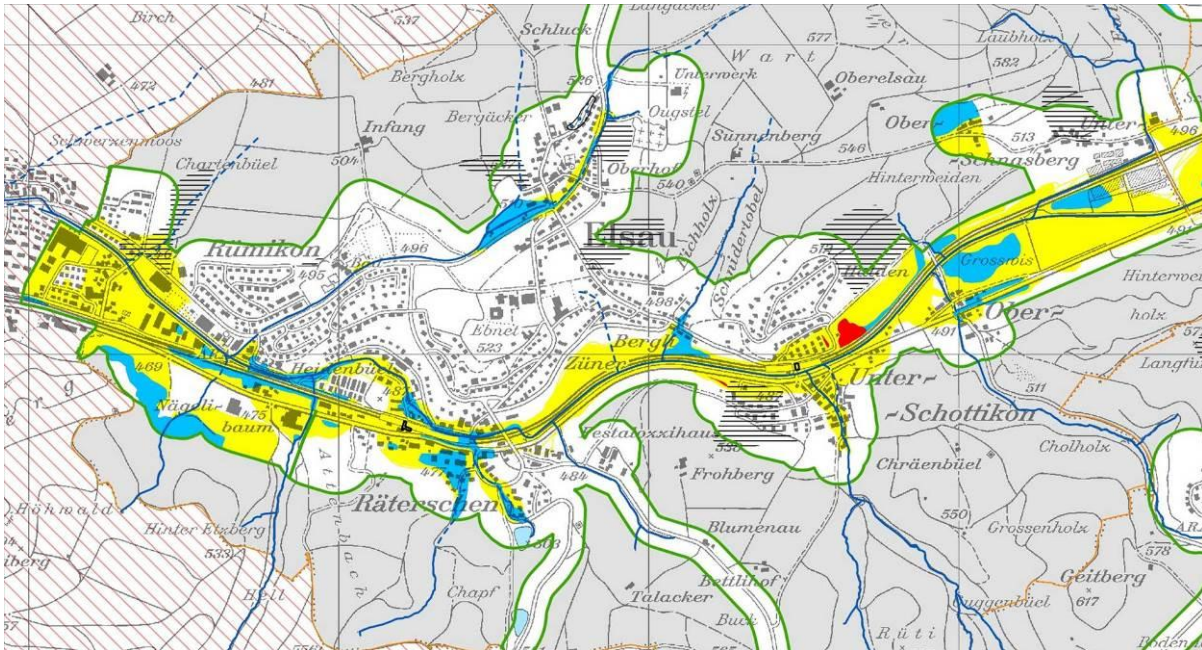


Abb. 37 Gefahrenkarte Naturgefahren Gemeinde Elsau

GIS-ZH, Datenzugriff vom 18. Oktober 2015

In einigen Änderungsbereichen der Ortsplanungsrevision ist eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen vor (gelbe bzw. blaue Bereiche). Weiter befinden sich innerhalb von Zonenplanänderungen Hinweisflächen für Oberflächenabfluss / Vernässung. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotential nicht erhöht werden. Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Diese werden in der von der Gemeinde erarbeiteten Massnahmenplanung Gefahrenkarte Eulach bestimmt.

Es sind jedoch keine raumplanerischen Massnahmen zur Herstellung der Hochwassersicherheit vorgesehen. Grundstücke im blauen Gefahrenbereich dürfen mit Auflagen eingezont werden.

Die Hochwassersicherheit in diesen Bereichen wird im Baubewilligungsverfahren durch Objektschutzmassnahmen ergriffen werden.

Bei Vorliegen einer Hochwassergefährdung sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

7.6 Lärm

Gemäss Art. 23 und 24 USG dürfen Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen.

Bei Ortsplanungsverfahren gilt nach Art. 29 LSV der Planungswert. Die Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Wohnzonen) liegen bei 55 db am Tag und 45 db in der Nacht.

Entlang der Hauptverkehrsachsen und der Bahnlinie ist die Lärmbelastung hoch. Die Lärmbelastung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete bewegt sich dabei zwischen 55 und 60 Dezibel am Tag und ca. 45 bis 50 Dezibel in der Nacht, wobei die Lärmbelastung mit der zunehmenden Distanz von den Hauptverkehrsstrassen und der Bahnlinie schnell abnimmt.

Relevant bezüglich Lärm sind einzig das einzuzonende Gebiet Rietwisen und das Umstrukturierungsgebiet Im Rifensbrunnen. Die entsprechenden Flächen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Bei sämtlichen Gebieten können die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden.

7.7 Ökonomie

7.7.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete bleiben mit Ausnahme der Flächen in Schottikon erhalten. Zur angestrebten Zentrumsentwicklung wird in den entsprechenden Flächen in Rätterschen ein minimaler Gewerbeanteil festgeschrieben. Diese vorgeschriebene Gewerbebenutzung gilt ebenfalls als Kompensation für den Angebotsverlust durch die Umzonung der Gewerbezone in Schottikon. Damit ist ein ausreichendes Angebot als Basis für die wirtschaftliche Entwicklung von Elsau vorhanden.

7.7.2 Öffentliche Finanzen

Es sind keine Anpassungen und Ausbauten der Anlagen der Groberschliessung (Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung) erforderlich. Die Erstellung der Feinerschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

Bezüglich weiteren Infrastrukturen (namentlich Schule) werden aufgrund der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung keine zusätzlichen Investitionen auslöst. Der Trendentwicklung der Abnahme der unter 15-jährigen und über 64-jährigen Bevölkerung wird durch die Schaffung entsprechender Angebote entgegengewirkt. Durch den Bau von Geschosswohnungen an geeigneter Lage könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ältere Bewohner, die in der Gemeinde verwurzelt sind, aus den Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen umziehen und damit Wohnraum für Familien mit Kindern freigeben könnten. Durch die Steigerung der Bevölkerungszahl und der Umstrukturierung der Siedlungsstruktur kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Infrastrukturen ausreichend ausgelastet sind.

7.8 Formeller Hinweis

In der Weisung AV08-2014 vom 1. September 2014 (KMAF) ist der Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung beschrieben. Demnach sind neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen die nachgeführten digitalen Daten der kantonalen Mehranforderungen der amtlichen Vermessung durch den Nachführungsgeometer auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden.

8. Mitwirkung

8.1 Kantonale Vorprüfungen

Die Revision der BZO ist mit dem ARE am 8. August 2014 besprochen worden und wurde mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 beim ARE zur 1. Vorprüfung eingereicht.

In der Zwischenzeit wurde der kantonale Richtplan durch den Bundesrat genehmigt, worauf die Genehmigungsbehörde umfassende Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden im Kanton Zürich vorgeschrieben hat. Diese Anforderungen sind im Vorprüfungsbericht vom 2. April 2015 zum ersten Entwurf der Planungsvorlage formuliert worden.

Aufgrund dieser neuen Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden fand am 5. Juni 2015 ein Ortsplanungsgespräch mit allen Beteiligten (ARE, RWU, Gemeinde etc.) statt. Dabei wurde der genehmigungsfähige Rahmen der Gesamtrevision der BZO Elsau diskutiert.

Die Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen, die Anregungen aus der ersten Vorprüfung der Baudirektion Zürich und die Erkenntnisse des Ortsplanungsgesprächs sind in der Planungsvorlage Oktober 2015 umgesetzt worden.

Die überarbeitete Planungsvorlage Oktober 2015 zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau sind mit Schreiben vom 4. November 2015 der kantonalen Baudirektion des Kantons Zürich zur 2. Vorprüfung eingereicht worden. Der 2. Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2016 beinhaltet keine grundsätzlichen Änderungsempfehlungen zur Gesamtrevision. Die Anregungen aus dem 2. Vorprüfungsbericht wurden in die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung übernommen.

8.2 Mitwirkung der Bevölkerung im Planungsprozess

An einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 19. März 2015 wurden erste Stossrichtungen der Planung der Bevölkerung vorgestellt und die Elsauerinnen und Elsauer wurden aufgefordert, an der Planung mitzuwirken. Entsprechende Stellungnahmen konnten bis Mitte April 2015 bei der Gemeinde eingereicht werden.

Die Anregungen aus der Bevölkerung sind bei der Erarbeitung der Planungsvorlage Oktober 2015 geprüft und soweit möglich integriert worden.

An einer zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 16. September 2015 wurden den Einwohnerinnen und Einwohnern die neuen Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen und die überarbeitete Nutzungsplanung vorgestellt.

8.3 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage vom 11. März 2016 bis zum 11. Mai 2016 wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der RWU (Regionalplanung Winterthur und Umgebung) zur Anhörung unterbreitet.

Die Regionalplanungsgruppe RWU erachtet die Bereitstellung der Kapazität für die prognostizierte Bevölkerungszahl als angemessen. Zudem werden die Umzonungen der Gebiete Rifenbrunnen und Rümikon zu Wohngebieten mit einem minimalen Gewerbeanteil unterstützt, ebenfalls wird die Einzonung des Gebietes Rietwisen unterstützt. Weitere Anregungen und Einwendungen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung wurden im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen aufgeführt und behandelt.

Von den Nachbargemeinden hat die Gemeinde Schlatt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. April 2016 und der Stadtrat Winterthur mit Schreiben vom 20. April 2016 sich beim Gemeinderat Elsau für die Anhörung bedankt und gleichzeitig keine Bemerkungen und Anträge gestellt.

8.4 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG

Die Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde gemäss § 7 PBG vom 11. März 2016 bis 11. Mai 2016 (60 Tage) öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 10 Einwendungsschreiben und Stellungnahmen bei der Gemeinde Elsau mit total 26, teilweise mehrfach genannten Anträgen eingereicht worden. Die 10 eingegangenen Einwendungsschreiben und die darin gestellten Einwendungen und Anträge wurden vom Gemeinderat eingehend geprüft und in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert.

Die Revisionsvorlage ist entsprechend angepasst und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt worden.

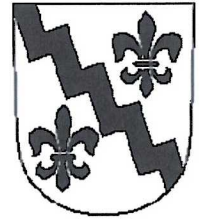
8.5 Gemeindeversammlung vom 21. September 2017

An der Gemeindeversammlung vom 21. September 2017 wurde die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen genehmigt. An der Gemeindeversammlung sind keine Änderungsanträge angenommen worden.

8.6 Genehmigung

Mit der kantonalen Genehmigung wird die revidierte Nutzungsplanung rechtskräftig.

Kanton Zürich
Gemeinde Elsau



Nutzungsplanung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

21. September 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 21. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

Jürg Frutiger

der Schreiber:

Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0529/18
vom 22. Mai 2018

Für die Baudirektion:

Auftraggeber:

Gemeinde Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Verfasser:



TBB Ingenieure AG
Florahof 5a
8353 Elgg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1 Öffentliche Auflage	2
1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU	2
1.3 Anhörung der Nachbargemeinden	2
1.4 Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen	2
1.5 Übersicht über die Einwendungen	2
2. Einwendungen	3
3. Liste der Einwender	17

1. Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Elsau, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:1000 (Kernzonenplan Fulau, Kernzonenplan Oberschnasberg, Detailplan Kernzone Unterschnasberg und Detailplan Kernzone am Bach / Unterschottikon), der Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung und dem Bericht nach Art. 47 RPV, wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 11. März 2016 bis zum 11. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU

Die Regionalplanungsgruppe Winterthur und Umgebung (RWU) wurde zur Anhörung eingeladen. Die Regionalplanungsgruppe RWU erachtet die Bereitstellung der Kapazität für die prognostizierte Bevölkerungszahl als angemessen. Zudem werden die Umzonungen der Gebiete Rifenbrunnen und Rümikon zu Wohngebieten mit einem minimalen Gewerbeanteil unterstützt, ebenfalls wird die Einzonung des Gebietes Rietwisen unterstützt.

Weitere Anregungen und Einwendungen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung werden im folgenden Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen aufgeführt und behandelt.

1.3 Anhörung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden hat die Gemeinde Schlatt mit Beschluss des Gemeinderates vom 20. April 2016 dem Gemeinderat Elsau für die Anhörung bedankt und gleichzeitig keine Bemerkungen und Anträge gestellt.

Der Stadtrat Winterthur hat mit Schreiben vom 20. April 2016 die Anhörung der Nachbargemeinden verdankt und gleichzeitig keine Bemerkungen oder Anträge zur Revisionsvorlage gestellt.

1.4 Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen

Die Revision der BZO ist mit dem ARE am 8. August 2014 besprochen worden und wurde mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 beim ARE zur 1. Vorprüfung eingereicht.

In der Zwischenzeit wurde der kantonale Richtplan durch den Bundesrat genehmigt, worauf die Genehmigungsbehörde umfassende Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden im Kanton Zürich vorgeschrieben hat. Diese Anforderungen sind im Vorprüfungsbericht vom 2. April 2015 zum ersten Entwurf der Planungsvorlage formuliert worden. Aufgrund dieser neuen Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen der Gemeinden fand am 5. Juni 2015 ein Ortsplanungsgespräch mit allen Beteiligten (ARE, RWU, Gemeinde etc.) statt. Dabei wurde der genehmigungsfähige Rahmen der Gesamtrevision der BZO Elsau diskutiert. Die Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen, die Anregungen aus der ersten Vorprüfung der Baudirektion Zürich und die Erkenntnisse des Ortsplanungsgesprächs sind in der Planungsvorlage Oktober 2015 umgesetzt worden.

Die überarbeitete Planungsvorlage Oktober 2015 zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau sind mit Schreiben vom 4. November 2015 der kantonalen Baudirektion des Kantons Zürich zur 2. Vorprüfung eingereicht worden. Der 2. Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2016 beinhaltet keine grundsätzlichen Änderungsempfehlungen zur Gesamtrevision. Die Anregungen aus dem 2. Vorprüfungsbericht wurden in der Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.

1.5 Übersicht über die Einwendungen

Neben den Stellungnahmen der RWU (Antrag 1), der Gemeinde Schlatt und der Stadt Winterthur sind innerhalb der Auflagefrist vom 11. März 2016 bis zum 11. Mai 2016 insgesamt

10 Einwendungsschreiben und Stellungnahmen bei der Gemeinde Elsau mit total 26, teilweise mehrfach genannten Anträgen (2 bis 27) eingereicht worden.

Die 10 eingegangenen Einwendungsschreiben und die darin gestellten Einwendungen und Anträge wurden vom Gemeinderat eingehend geprüft. Im vorliegenden Bericht werden sämtliche 27 Einwendungen aufgeführt, behandelt und wo nötig die jeweiligen Entscheide und Begründungen erläutert. Die berücksichtigten und teilweise berücksichtigten Einwendungen werden zusätzlich im Bericht nach Art. 47 RPV erläutert.

2. Einwendungen

Die Einwendungen werden im folgenden chronologisch nach deren Eingang aufgeführt. Über die Einwendernummer erfolgt die Zuordnung zum jeweiligen Einwender. Die Liste der Einwender findet sich im nachfolgenden Kapitel 3.

RWU Empfehlung 1:	Stellungnahme / Entscheid:
Die RWU empfiehlt die Prüfung einer generellen Ausnützungserhöhung in den Bauzonen anstatt der gemäss Art. 54 der Bauordnung formulierte Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W2A und W2B für bestehende Bauten.	Die Planungsvorlage beinhaltet bereits eine generelle Ausnützungserhöhung in den Wohnzonen. Damit in den bestehenden bebauten Wohngebieten W2A und W2B Anreize für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden, wird zusätzlich ein Ausnützungsbonus gemäss Art. 54 der Bauordnung gewährt. Die Empfehlung ist bereits umgesetzt.
RWU Antrag 1:	Stellungnahme / Entscheid:
In der im regionalen Richtplan festgelegten Dichtestufe „hoch“ ist eine Mindestausnützung festzulegen.	In den im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiet mit der Dichtestufe „hoch“ liegen vor allem Gewerbebezonen, die bebaute Wohnzone W3 beim Bahnhof Rätterschen, das Gebiet Heidenbüel (Gestaltungsplangebiet) und die zwei Entwicklungsgebiete „Rietwisen“ und „Im Rifenbrunnen“. In den Gestaltungsplanbestimmungen der Entwicklungsgebiete sind Mindestausnützungen bereits festgelegt. Die Grundmasse in den Arbeitszonen sind über Baumassenziffern definiert und im Heidenbüel besteht ein Gestaltungsplan. Es wird deshalb auf eine flächendeckende Festlegung von Mindestausnützungen verzichtet. Die Empfehlung ist teilweise berücksichtigt.
Einwender 1 Antrag 2:	Stellungnahme / Entscheid:
Die Stellungnahme vom 14. März 2015 (Stellungnahme zum ersten Entwurf der Planungsvorlage vom März 2015) wird als integrierender Bestandteil betrachtet.	Anlässlich der 1. Informationsveranstaltung vom 19. März 2015 wurden die betroffenen Eigentümer persönlich und schriftlich eingeladen und über die geplanten Änderungen informiert. Anschliessend an die Informationsveranstaltung konnten die Elsauerinnen und Elsauer bis zum 10. April 2015 schriftlich Stellung nehmen. Einwender 1 hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine Stellungnahme eingereicht. Aufgrund mancher planungsrelevanter Entscheide

übergeordneter Stellen musste die Planungsvorlage im Sommer 2015 bedeutend überarbeitet werden. Auf die einzelnen Stellungnahmen vom April 2015 konnte deshalb nicht im Detail eingegangen werden. Im Schreiben von Einwender 1 sind keine konkreten Anträge formuliert, welche behandelt werden könnten.

zusätzliche Bemerkung:

Es sind keine konkreten Anträge oder konkrete Einwendungen formuliert, welche die Planungsunterlagen der öffentlichen Auflage betreffen. Auch unterscheidet sich der Inhalt des Einwendungsschreibens grundsätzlich nicht von der Stellungnahme vom März 2015.

Es sind keine konkreten Anträge formuliert, welche berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden könnten.

**Einwender 1
Antrag 3:**

Im Ebnet / Tafelacker soll die Reservezone nicht in die Landwirtschaftszone umgezont werden.
Die Ausführungen im Schreiben lassen auch darauf schliessen, dass der Einwender die Bauzone bei seinem Grundstück Kat. Nr. 1471 um 20 Meter nach Westen erweitert haben möchte.

Stellungnahme / Entscheid:

Im Gebiet Ebnet/Tafelacker besteht eine Reservezone. Bei der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde der westliche Teil der Reservezone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Gemeinde hat sich im Prozess der Richtplanrevision stark gemacht, dass wenigstens der östliche Teil im Siedlungsgebiet verbleibt.

Gemäss §47 des Planungs- und Baugesetzes Zürich sind Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden. Für die im Landwirtschaftsgebiet liegende Reservezone besteht keine planungsrechtliche Grundlage mehr, weshalb die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit kann die Bauzone auch nicht um 20 Meter nach Westen erweitert werden.

Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Im Zusammenhang mit Antrag 15 wird die Wohnzone W1 jedoch in die Wohnzone W2A aufgezont. Damit ist bei gleichbleibender zulässiger Gebäudehöhe eine höhere Ausnützung und ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 1
Antrag 4:**

Keine Einzonung in der Rietwisen. Das Gebiet Ebnet/Tafelacker eigne sich besser für eine Gemeindeentwicklung, weshalb das Gebiet Ebnet / Tafelacker eingezont werden soll.

Stellungnahme / Entscheid:

Die Einzonung „Rietwisen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Einzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.

Der kantonale Richtplan umschreibt die Mindestanforderungen für die Planungen von Gemeinden und legen unter anderem die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung ist das kantonale jährliche

Flächenbudget für Einzonungen gemäss KEF-Vorgaben (konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan) massgeblich. Aus diesem Grund kommen Einzonungen nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Beitrag zur Aufnahme zusätzlicher Personen geleistet werden kann.

In der Reservezone Tafelacker ist es schwieriger, hohe Dichten bei guter Qualität zu realisieren, das Gebiet Rietwisen hat diesbezüglich bessere Voraussetzungen.

Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

zusätzliche Bemerkung:

Der Einwender kritisiert die von der Gemeinde im Jahre 2007 beabsichtigte Planungsstrategie zur Entwicklung des Gebiets Chätzenbüel und zur Nichteinzonung des Gebiets Ebnet/Tafelacker und begründet seine Einwendung aufgrund damaliger Verhandlungen.

**Einwender 1
Antrag 5:**

Keine Umzonung „Im Rifenbrunnen“. Das Gebiet Ebnet/Tafelacker eigne sich besser für eine Gemeindeentwicklung.

Stellungnahme / Entscheid:

Sh. Stellungnahme zum Antrag 4.

Durch die Umzonung der Flächen „Im Rifenbrunnen“ wird zudem die bestehende Bauzone optimiert. Die Gewerbezone eignet sich schlecht für eine gewerbliche Nutzung, weshalb eine Umzonung in eine Wohnzone angestrebt wird.

Die Umzonung „Im Rifenbrunnen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Umzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

zusätzliche Bemerkung:

Der Einwender kritisiert die von der Gemeinde im Jahre 2007 beabsichtigte Planungsstrategie zur Entwicklung des Gebiets Chätzenbüel und zur Nichteinzonung des Gebiets Ebnet/Tafelacker. und begründet seine Einwendung aufgrund damaliger Verhandlungen.

**Einwender 2
Antrag 6:**

Einzonung in der Rietwisen in maximal eine W2b Zone.

Stellungnahme / Entscheid:

Der kantonale Richtplan umschreibt die Mindestanforderungen für die Planungen von Gemeinden und legen unter anderem die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung ist das kantonale jährliche Flächenbudget für Einzonungen gemäss KEF-Vorgaben (konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan) massgeblich. Aus diesem Grund kommen Einzonungen

nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Beitrag zur Aufnahme zusätzlicher Personen geleistet werden kann. Dies bedeutet für die Gemeinde Elsau (Handlungsraum „Stadtlandschaft“) eine anzustrebende Nutzungsdichte von ca. 150 E/ha in neuen Entwicklungsgebieten. In der Wohnzone W2b kann diese Nutzungsdichte nicht erreicht werden.

Die Qualitätssicherung erfolgt mittels orts- bzw. städtebaulichen Konzepten für Neubaugebiete und damit durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und die Formulierung von Bestimmungen zum Gestaltungsplan in der Bauordnung.

Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 2 Antrag 7:	Stellungnahme / Entscheid:
Umzonung im Rifenbrunnen in maximal eine W2b Zone.	Sh. Stellungnahme zum Antrag 6. Durch die Umzonung der Flächen „Im Rifenbrunnen“ wird zudem die bestehende Bauzone optimiert. Die Gewerbezone eignet sich schlecht für eine gewerbliche Nutzung, weshalb eine Umzonung in eine Wohnzone angestrebt wird.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 3 Antrag 8:	Stellungnahme / Entscheid:
Die Einwender beantragen, Artikel 64 der Bauordnung zu Mobilfunkanlagen wie folgt zu ändern: Art. 64, Abs. 1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten sowie in Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen und in gemischten Zonen können überdies auch Anlagen für die kommunale überkommunale Versorgung erstellt werden. Abs. 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten und Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen. 2. Priorität: gemischte	Die Einwender haben in etlichen Gemeinden gegen die Anwendung des Kaskadenmodells betreffend Mobilfunkanlagen rekurriert, diesbezüglich hat das Baurekursgericht in den Entscheiden umfassend entschieden und die Rekurse teilweise gutgeheissen oder zurückgewiesen. Die Einwender legen in verschiedenen beigelegten Baurekursgerichtsentscheiden dar, warum Abs. 1 betreffend der räumlichen Versorgung geändert werden soll. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage aufgrund der Rechtsentscheide wird die Einwendung betreffend Absatz 1 berücksichtigt. Die Begriffe werden angepasst und präzisiert. Die Bauordnung von Elsau weist keine Industriezonen auf. Gemischte Zonen sind über eine weitere Festlegung „Minimaler Gewerbeanteil“ definiert. In Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Rechtsentscheide wird die Einwendung betreffend Absatz 2 zur festgelegten Reihenfolge der Prioritäten teilweise berücksichtigt. Dabei werden die Begriffe „Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen“ und „gemischte Zonen“ angepasst und präzisiert. An der Prioritätenordnung wird jedoch entsprechend den Rechtsentscheiden festgehalten. Anlagen zur Erschliessung oder Versorgung des

Zonen, 2. 3. Priorität: Wohnzonen, 3. 4. Priorität: Kernzonen.

~~Abs. 3 Der Betreiber erbringt für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass aufgrund von funktetchnischen Bedingungen ein Standort in der Bauzone erforderlich ist und in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.~~

Siedlungsgebiets müssen grundsätzlich innerhalb der Bauzone errichtet werden. Die Festlegung der Reihenfolge der Priorität in Absatz 2 ist für sichtbare Antennen ausreichend. Nicht visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen sind überall zulässig, sofern Sie der NIS-Verordnung entsprechen. Deshalb wird der Antrag zur Streichung von Absatz 3 berücksichtigt.

Art. 64 wird wie folgt angepasst:

Art. 64, Abs. 1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung zu dienen. In der Gewerbezone, in Wohnzonen mit festgelegtem Mindestanteil Gewerbenutzung und Zonen für öffentliche Bauten können überdies auch Anlagen für die überkommunale Versorgung erstellt werden.

Abs. 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Gewerbezone, 2. Priorität: Wohnzonen mit festgelegtem Mindestanteil Gewerbenutzung und Zonen für öffentliche Bauten, 3. Priorität: übrige Wohnzonen, 4. Priorität: Kernzonen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 9:**

Stellungnahme / Entscheid:

Alle bestehenden und neuen Bauzonen (ohne Kernzonen) sollen zusätzlich als Zonen mit Anordnung zur Nutzung erneuerbarer Energien nach §78a PBG festgelegt werden. Abhängig von der Art der Bauzone und der Exposition wird der Anteil an erneuerbarer Energieerzeugung für Heizung und Warmwasser gegenüber der kantonalen Vorgabe von höchstens 80% nichterneuerbarer Energien markant erhöht. Als Leitlinien für die neuen Bestimmungen sollen die Angaben aus den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN 14) verwendet werden.

Bestehend müssen Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden. Von den Anforderungen befreit sind Erweiterungen von bestehenden Gebäuden mit einer geschaffenen Energiebezugsfläche von weniger als 50 m² oder maximal 20% der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils.

Bei der Umsetzung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN2014) wird der erforderliche Anteil erneuerbarer Energien von 20% auf 40% angehoben.

Bei der Umsetzung von Flächendeckenden Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treten verschiedene Schwierigkeiten auf: Es darf nur der Anteil erneuerbarer Energien vorgeschrieben werden. Technikvorschriften sind nicht erlaubt. Zudem ist die behördliche Kontrolle schwierig zu gewährleisten. Eine Festlegung vom Anteil erneuerbarer Energien in Abhängigkeit von der Art der Bauzone und der Exposition kommt einer einfachen kommunalen Energieplanung gleich. Zudem sind beim Erlass kommunaler Vorschriften auch Nebeneffekte zu bezeichnen, zum Beispiel auf Wohnbauförderung oder Subventionen. Bei der Festsetzung kommunaler Vorschriften können allenfalls Subventionen wegfallen.

Das AWEL empfiehlt deshalb, in erster Priorität die

Erarbeitung einer kommunale Energieplanung; 2. Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Energieplanung mit den Betroffenen über Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften; 3. eine Anschlussverpflichtung in Verbundlösungen und 4. die Festlegung von Energiezonen.

Anstatt einer flächendeckenden Festlegung von Energiezonen in allen bestehenden und neuen Bauzonen, sollte eine kommunale Energieplanung durchgeführt werden. Zudem werden die „neuen“ Bauzonen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und zusätzlich werden dabei erhöhte Anforderungen an die Energienutzung gestellt.

Der Antrag wird deshalb nicht berücksichtigt.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 10:**

Die Bauordnung soll unter Punkt 4. Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:

Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass 100% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Stellungnahme / Entscheid:

In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt. Bezüglich Energienutzung wird ein Anteil von mindestens 30% erneuerbaren Energien gefordert.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. strengere Vorgaben bezüglich Energienutzung bis hin zur 0-Toleranz (100% erneuerbare Energien).

In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden. Der vorgeschriebene Anteil erneuerbarer Energien wird deshalb bei 30 % belassen.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 11:**

Für die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung sollen auch Fachleute für Energiefragen beigezogen werden, insbesondere von Energieschweiz, dem AWEL und der regionalen Energieberatungsstelle.

Stellungnahme / Entscheid:

Durch die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung sollen vor allem die kommunalen Planungsmittel überarbeitet und den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Themen wie Verkehr, Landschaft und Natur, Wasser, Energie, Luft und Lärm werden in der Gesamtplanung mitberücksichtigt.

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde der Baudirektion Zürich zwei mal zur Vorprüfung

eingereicht. Die Planungsvorlage wurde dabei vom AWEL mitgeprüft und die Stellungnahme des AWEL ist in die Vorprüfungsberichte vom 2. April 2015 und vom 4. Februar 2016 (mit Ergänzung vom 8. Februar 2016) integriert worden.

Die Gemeinde Elsau ist Mitglied bei der Energieberatung Region Winterthur. Die Energieberatung bietet verschiedene Dienstleistungen für die Gemeinde an.

Ein weiterer Einbezug von Fachleuten ist nicht erforderlich.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 12:**

Die Bauordnung soll unter Punkt 4 Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:
Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung unter 8 Grad müssen begrünt werden, mit Ausnahme von Flächen die für die Energieerzeugung verwendet werden.

Stellungnahme / Entscheid:

In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. die Begrünung von Flachdächern etc. Diese Bedingungen sollen im Gestaltungsplanverfahren integriert werden.

In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 13:**

Die Bauordnung soll unter Punkt 4 Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:

Die Umgebungsgestaltung folgt den Grundsätzen der naturnahen Gestaltung.

- Ausschliesslich Pflanzung einheimischer Sträucher und Bäume.
- Blumenwiesen und Grassäume auf mageren Böden.

Stellungnahme / Entscheid:

In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. zusätzliche Bestimmungen bezüglich der Umgebungsgestaltung. Diese Grundsätze sollen im Gestaltungsplanverfahren integriert werden.

In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden.

- Ruderalflächen auf Kies- und Mergelböden.
- Wege, Plätze, Hauseingänge, Zufahrten und Höfe mit durchlässigem, bewuchsfähigem Belag.
- Begrünte Fassaden, Mauern und Zäune
- Naturnah gestaltete Spielplätze
- Nach Möglichkeit werden auch Pfützen, Teiche, Trockenmauern und Ast- und Steinhäufen angelegt.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 14:**

Stellungnahme / Entscheid:

Zu Bauordnung 3.2 Aussichtsschutz, Artikel 62:

Folgende Aussichtspunkte sollen auf dem Zonenplan eingezeichnet werden:

- Aussichtspunkt Bissegg aufheben.
- Neuen Aussichtspunkt im Himmerech (702390/262438) festlegen.
- Neuen Aussichtspunkt auf dem Flurweg zwischen Himmerech und Berg (702363/262613) festlegen.
- Neuen Aussichtspunkt am Püntackerweg (702496/261314) festlegen.
- Neuen Aussichtspunkt bestimmen am Flurweg zwischen Egg und Ebnet (702407/262101).

Gemäss §75 PBG kann die Bau- und Zonenordnung für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht sichern.

Anordnungen zum Aussichtsschutz beinhalten bspw. Bauverbote, die Definition maximaler Höhen für Bauten oder Beschränkungen für Terrainveränderungen. Solche Anordnungen beschränken vor allem die Bebauung in der Bauzone.

Die bestehenden bezeichneten Aussichtspunkte und die in den Ergänzungsplänen bezeichneten Festlegungen beschränken die Bebauung in der angrenzenden oder umgebenden Bauzone.

In der Landwirtschaftszone machen solche Beschränkungen keinen Sinn, da die Möglichkeit zur Bebauung sehr eingeschränkt ist, der Aussichtsschutz also durch die Nutzungszone (Landwirtschaft) gewährleistet ist.

Sämtliche vorgeschlagenen Aussichtspunkte befinden sich in der Landwirtschaftszone, die Aussicht ist ohnehin gewährleistet, weshalb die Aussichtspunkte im Zonenplan nicht festgelegt werden.

Wenn, dann macht die Festlegung solcher Aussichtspunkte in der kommunalen Richtplanung Sinn. Bei einer allfälligen Überarbeitung des kommunalen Richtplans (der bestehende Siedlungs- und Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1981), können die Aussichtspunkte im Richtplan bezeichnet werden.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 5 Antrag 15:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Umzonung der Grundstücke Kat. Nr. 3386 und 3387 von W1 in die Zone W2A.</p>	<p>Die Grundstücke Kat. Nrn. 1472, 3386, 3387 und der östliche Teil von Grundstück Kat. Nr. 1471 ist der Wohnzone W1 zugeteilt. Einer Aufzonung dieser Grundstücke von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2A stehen keine Hindernisse entgegen.</p> <p>Im Zusammenhang mit Antrag 3 kann die Wohnzone W1 in die Wohnzone W2A aufgezont werden. Damit ist bei gleichbleibender zulässiger Gebäudehöhe eine höhere Ausnutzung und ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.</p> <p><u>Der Antrag wird berücksichtigt.</u></p>
Einwender 6 Antrag 16:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Etappierung des Gestaltungsplans Rietwisen soll möglich sein. Ein einzelner Gestaltungsplan soll sich mindestens auf mehr als 8000 m2 zusammenhängendes Bauland beschränken.</p>	<p>Zur Gewährleistung der Gemeindeentwicklung ist in der Rietwisen eine Einzonung von ca. 30'000 m2 in die Wohnzone W3 geplant, für die Fläche ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Gemäss der Planungsvorlage (Art. 65 der Bauordnung) hat der Gestaltungsplan die gesamte Fläche zu umfassen. Eine Etappierung zusammenhängender Überbauungen ist jedoch zulässig.</p> <p>Für die Gemeinde Elsau steht die Bereitstellung von Bauland für die Gemeindeentwicklung innert nützlicher Frist im Vordergrund. Ob die Fläche in mehrere Gestaltungsplanperimeter aufgeteilt werden kann oder ob die Bebauung etappiert wird, spielt kaum eine Rolle. Eine gesamtheitliche Planung einer Überbauung (Erschliessung, Freiflächen, Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen) ist für die Gemeinde wichtig, weshalb ein einzelner Gestaltungsplan für die gesamte Bebauung effizienter wäre. Diese Möglichkeit wird durch eine Berücksichtigung des Antrags jedoch nicht verwehrt.</p> <p>Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2016 der Baudirektion Zürich ist als Voraussetzung für eine Teileinzonung der Reservezone Rietwisen die vertragliche Regelung der Sicherstellung der Verfügbarkeit zu erbringen. Deshalb wurde mit der Eigentümerschaft eine mögliche Bebauung abgeklärt.</p> <p>Die Eigentümerschaft plant eine nachhaltige Überbauung mit modernen Standards auf einer Fläche von ca. 2 ha. Eine Überbauung von 3 ha innert einer Frist von ca 10 bis 20 Jahren möchte die Eigentümerschaft nicht realisieren. Dies ist auch ein Grund, weshalb der Einwender die Möglichkeit der Etappierung des Gestaltungsplans beantragt.</p> <p>Sollten wie geplant nur ca. 2 ha innert 10 bis 15 Jahren bebaut werden, würde durch die Einzonung eine Baulandreserve geschaffen werden. Dies muss vermieden werden. Deshalb wird in der Rietwisen die</p>

eingezonte Fläche redimensioniert und entsprechend der Überbauungsstudie der Eigentümerschaft angepasst.

Dadurch wird die Einwohnerkapazität durch die Einzonung verringert. Die wegfallende Kapazität kann durch die Berücksichtigung der Anträge 25 und 26 des Einwenders 10 „Im Rifenbrunnen“ teilweise kompensiert werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwender 7

Antrag 17:

Verzicht auf eine Umzonung „Im Rifenbrunnen“ von der Gewerbezone in die Wohnzone W3. Alternativ wäre eine W2B Zone mit Gewerbeerleichterung zu prüfen.

Stellungnahme / Entscheid:

Begründet wird der Antrag durch die Abwertung der Lebensqualität der Anwohner durch die Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Aussicht der nördlichen Nachbarn.

Die Umzonung „Im Rifenbrunnen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Umzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.

Zudem kann die Argumentation des Einwenders nicht schlüssig nachvollzogen werden.

Im Rifenbrunnen ist bestehend eine Gewerbezone GI definiert. In der Gewerbezone GI sind Gebäudehöhen von 8.5 m und eine Firsthöhe von 5.0 m zulässig. Dies gibt eine Profilhöhe von 13.5 m. Bei einer Gewerbebebauung sind zusätzlich Gebäudekörper von 80 m Länge möglich. In der Wohnzone W3 sind Gebäuden mit maximal 50 m Länge und einer Gebäudehöhe von 11.4 m zulässig. Gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen in Art. 66 sind bei Flachdachbauten 4 Vollgeschosse möglich und die zulässige Gebäudehöhe beträgt 14.7 m. Durch die Umzonung werden die Gebäudeprofile nur unmerklich vergrössert. Die Auswirkungen sind nur im Vergleich mit der „grünen“ Wiese gross. Durch die Gestaltungsplanpflicht kann zudem die Körnung der einzelnen Bauten und damit die Auswirkungen auf das Ortsbild, die Beschattung, die Aussicht etc. besser berücksichtigt werden als bei einer Bebauung durch Gewerbebauten.

Der kantonale Richtplan umschreibt die Mindestanforderungen für die Planungen von Gemeinden und legen unter anderem die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung ist das kantonale jährliche Flächenbudget für Einzonungen gemäss KEF-Vorgaben (konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan) massgeblich. Aus diesem Grund kommen Einzonungen nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Beitrag zur Aufnahme zusätzlicher Personen geleistet werden kann. Dies bedeutet für die Gemeinde Elsau (Handlungsraum „Stadtlandschaft“) eine anzustrebende Nutzungsdichte

von ca. 150 E/ha in neuen Entwicklungsgebieten. In der Wohnzone W2b kann diese Nutzungsdichte nicht erreicht werden. Der Eventualantrag kann somit ebenfalls nicht berücksichtigt werden (vgl. auch Antrag 7).

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 18:	Stellungnahme / Entscheid:
-----------------------------------	-----------------------------------

Das Gebiet Rietwisen sei nicht in die Wohnzone W3 einzuzonen, sondern in der Reservezone zu belassen.

Gemäss §65 PBG umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Da die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert ist, ist eine bauliche Nutzung bei Bedarf vorgesehen. Der Bedarf ist nachgewiesen. Eine Belassung der Reservezone ist deshalb nicht zweckmässig.

Die Einzonung „Rietwisen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Einzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 19:	Stellungnahme / Entscheid:
-----------------------------------	-----------------------------------

Die vorgeschlagene Wohnzone W3 bzw. die Reservezone Rietwisen seien in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Die Vorgaben, welche Flächen sich als Siedlungsgebiet oder als Nichtsiedlungsgebiet eignen wird im kantonalen Richtplan vorgenommen und in einer Gesamtschau über den Kanton Zürich und darüber hinaus abgestimmt.

Die Fläche in der Rietwisen ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert. Die Fläche eignet sich aufgrund seiner Lage (öV-Erschliessung, Lage im Siedlungsgebiet etc.) für eine bauliche Nutzung, sofern ein Bedarf vorhanden ist. Der Bedarf ist nachgewiesen.

Eine Umzonung / Auszonung in eine Landwirtschaftszone ist gemäss kantonalem Richtplan nicht vorgesehen und nicht zweckmässig.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 20:	Stellungnahme / Entscheid:
-----------------------------------	-----------------------------------

Falls die vorstehenden Einwendungen nicht berücksichtigt werden, sei eine Interessenabwägung zwischen Baulandnutzung und Erhaltung der Fruchtfolgeflächen Rietwisen nachzuholen.

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, das Landwirtschaftsland zu erhalten. Jeder Kanton hat ein Kontingent zu sichern. Bei Bundesprojekten, kantonalen oder kommunalen Planungen ist der Schutz der Fruchtfolgeflächen in der Interessenabwägung ein wichtiger Aspekt.

Im Kanton Zürich wird im Richtplan das Siedlungsgebiet vom Landwirtschaftsgebiet getrennt. Die Rietwisen sind als Siedlungsgebiet definiert und deshalb nicht als Fruchtfolgefläche klassiert, auch wenn die Böden in der Rietwisen gemäss der Landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte mit der Nutzungseignungsklasse

1 bis 5 klassiert sind.

Aufgrund der Kulturlandinitiative kann die Einzonung bis zur Umsetzung der Initiative vorerst nicht genehmigt werden. Die Umsetzung der Kulturlandinitiative wird weisen, inwiefern die Interessenabwägung zwischen Baulandnutzung und Erhaltung der landwirtschaftlich fruchtbaren Böden durchgeführt wird. Allenfalls ist eine Kompensation nötig. Bis zur eindeutigen Sachlage kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

zusätzliche Bemerkung:

Die Rietwisen ist nicht als Fruchtfolgefläche klassiert.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 21:**

Identisch Antrag 9.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 9.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 22:**

Identisch Antrag 11.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 11.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 23:**

Identisch Antrag 12.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 12.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 24:**

Identisch Antrag 13.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 13.

zusätzliche Bemerkung:

Die meisten Änderungen der BZO-Revision werden vom Einwender unterstützt.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 25:**

Art. 53, „Mindestanteil Gewerbenutzung“, ist durch einen neuen Absatz 3 zu ergänzen:
Abs. 3, Für das Gebiet Rifenbrunnen

Stellungnahme / Entscheid:

In speziell bezeichneten Gebieten wird ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung vorgeschrieben, dies betrifft die alte Wohn- und Gewerbezone in Rümikon und die in der Zonenordnung 2004 bereits bezeichneten Zonen mit

gilt Art. 67 Abs. 5

Art. 67 Abs. 5 entspricht einem neu beantragten Absatz gemäss Antrag 26 zum Mindestgewerbeanteil im Gestaltungsplangebiet Im Rifenbrunnen.

Gewerbeerleichterung. Der Mindestanteil Gewerbebenutzung erhält dabei das Arbeitsplatzangebot ausserhalb der Gewerbezonen.

Die Erfahrung in der Gemeinde Elsau zeigt jedoch, dass eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen oder Wohnen/Gewerbe schwierig umzusetzen ist und die Nachbarschaftskonflikte erheblich sind. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für mässig störendes Gewerbe in Wohnzonen ist sehr klein. Dies zeigt sich in der bestehenden Wohnzone W3 beim Bahnhof Rätterschen (mit Gewerbeerleichterung) oder in der Wohn- und Gewerbezone in Rümikon.

Der Mindestanteil Gewerbebenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden. Bietet sich ein Mindestanteil an Gewerbebenutzung an, kann dieser im Gestaltungsplan festgeschrieben werden. Die Anträge 25 und 26 können deshalb berücksichtigt werden.

Die dadurch theoretisch vergrösserte Geschossfläche, welche neu für das Wohnen bestimmt ist, vergrössert die Einwohnerkapazität im Entwicklungsgebiet. Diese Kapazitätssteigerung wird durch die Redimensionierung der Fläche in der Rietwisen kompensiert (vgl. Stellungnahme zum Antrag 16).

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 26:**

Es sei der neue Artikel 67 „Im Rifenbrunnen“ durch einen neuen Absatz 5 zu ergänzen:
Art. 67 Abs. 5, auf den Mindestgewerbeanteil gemäss Art. 53 kann verzichtet werden, wenn im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans keine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung besteht. Die Grundstückseigentümer haben den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Stellungnahme / Entscheid:

Der Mindestanteil Gewerbebenutzung im Gebiet „Im Rifenbrunnen“ ist nicht zwingend, da für die umgezonte Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann die Nutzweise entsprechend neu definiert und in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.
Die Anträge 25 und 26 können deshalb ohne Auswirkungen berücksichtigt werden.
Die dadurch theoretisch vergrösserte Geschossfläche, welche für das Wohnen bestimmt ist, vergrössert die Einwohnerkapazität im Entwicklungsgebiet. Diese Kapazitätssteigerung wird durch die Redimensionierung der Fläche in der Rietwisen kompensiert (vgl. Stellungnahmen zu den Anträgen 16 und 25).

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 27:**

Formeller Antrag:
Alle Einwender seien von der Gemeinde zusammen mit den

Stellungnahme / Entscheid:

Betreffend der Umzonung Im Rifenbrunnen können die Anträge 25 und 26 des Einwenders 10 berücksichtigt werden. Andere Einwendungen, welche aufgrund des

weiteren betroffenen
Grundeigentümern zu einer
Besprechung einzuladen.

Gesamtkonzepts zur Gemeindeentwicklung nicht
berücksichtigt werden, betreffen Einzelinteressen der
Einwender 2 und 7.

Die einzelnen Einwender werden schriftlich über den
Entscheid informiert, bei Bedarf kann eine Besprechung
vereinbart werden.

Eine Besprechung aller Einwender bezüglich der
Umzonung Im Rifenbrunnen oder gar aller Einwender zur
Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung drängt sich
deshalb nicht auf.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

3. Liste der Einwender

Nr	Name	Adresse	Antrag / Einwendung	Kurzbezeichnung
RWU	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Sekretariat c/o Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur	1	
1	Erben H. Weiss- Wiesendanger Vertreter Heinrich Weiss	Obere Schärerstrasse 4, 8352 Elsau	2-5	Es sind keine konkreten Anträge formuliert.
2	Roger Egli	Riedstrasse 33, 8352 Elsau	6	Einzonung Rietwisen (maximal W2b).
			7	Umzonung Rifenbrunnen (maximal W2b).
3	Sunrise Communications AG	Binzmühlestrasse 130, 8050 Zürich	8	Art. 64 Mobilfunanlagen, verschiedenen Änderungen in der Artikelbeschreibung (Kaskadenmodell).
	Salt Mobile SA	Rue du Caudray 4, 1020 Renens		
	Swisscom (Schweiz) AG	Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern		
	Alle Vertreten durch: RA Dr. Mischa Morgenbesser, Badertscher RA AG	Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich		
4	SP Elsau-Räterschen	Postfach 80, 8352 Elsau	9	Energiezonen in allen Bauzonen (ausser Kernzonen).
			10	Energievorschriften in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			11	Energiefachleute beiziehen.
			12	Begrünte Flachdächer in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			13	Umgebungsgestaltung in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			14	Aussichtspunkte festlegen.

Nr	Name	Adresse	Antrag / Einwendung	Kurzbezeichnung
5	Franz und Elsbeth Stamm	Obere Schärerstrasse 2, 8352 Elsau	15	Umzonung Grundstücke Kat. Nr. 3386 und 3387 von W1 in W2A.
6	KIKO Betriebs AG	Elsauerstrasse 39, 8352 Elsau	16	Etaprierung des Gestaltungsplans Rietwisen soll möglich sein. Ein einzelner Gestaltungsplan soll sich mindestens auf mehr als 8000m2 zusammenhängendes Bauland beschränken.
7	H. Furrer	Alte St. Gallerstrasse 13 8352 Elsau	17	Verzicht auf Umzonung im Rifenbrunnen, alternativ eine Umzonung in die Wohnzone W2B (nicht W3).
8	Schweizerische Vereinigung Industrie und Landwirtschaft SVIL	Postfach 6548, 8050 Zürich	18	Keine Einzonung in der Rietwisen.
			19	Umzonung der Reservezone in die Landwirtschaftszone.
			20	Interessenabwägung Bauland – Fruchtfolgefläche Rietwisen.
9	Naturschutzgruppe Elsau	Wiesendangerstrasse 12, 8352 Elsau	21	Identisch mit Antrag 9.
			22	Identisch mit Antrag 11.
			23	Identisch mit Antrag 12.
			24	Identisch mit Antrag 13.
10	Einfache Gesellschaft Zehnder Bestehend aus: Daniel Zehnder Markus Zehnder Ruedi Zehnder Vertreten durch lic. iur./dipl. Ing ETH Alois Keel, Rütimann RA, Lindstrasse 6, Postfach 2223, 8401 Winterthur	c/o Markus Zehnder, Untere Schärerstrasse 1, 8352 Elsau	25, 26	Artikel 53 zum Mindestanteil Gewerbenutzung sei mit einem Hinweis zu ergänzen auf Artikel 67. Artikel 67 sei zu ergänzen mit dem Verzicht einer zwingenden Bereitstellung des Mindestanteils Gewerbenutzung.
			27	Formeller Antrag: die Einwender und Eigentümer betreffend Rifenbrunnen seien zu einer Besprechung einzuladen.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Kommunale Nutzungsplanung Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2017**

Elsau. Teilweise Inkraftsetzung

Die Gemeindeversammlung Elsau hat am 21. September 2017 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 0529/18 vom 22. Mai 2018 die Revision mit Ausnahme von zwei Punkten (Art. 5 BZO betreffend Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie; Einzonung eines bestehenden Schopfes in Unterschnasberg) genehmigt. Vorläufig ausgenommen von der Genehmigung sind die Einzonung der Reservezone «Rietwiesen» und die Umzonung der Gewerbezone «Im Rifenbrunnen».

Diese Beschlüsse wurden in den amtlichen Publikationsorganen öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. Juli 2018 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die genehmigten Teile der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung treten somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Elsau

00244481