



Referenz-Nr.: ARE 17-0389

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

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Erweiterung Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Ebni – Genehmigung

Gemeinde **Neftenbach**

- Massgebende - Anpassung Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 28. Oktober 2016
Unterlagen - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 28. Oktober 2016
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeinde Neftenbach setzte mit Urnenabstimmung vom 27. November 2011 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 22. Februar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2017 ersucht die Gemeinde Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Ziel der Teilrevisionsvorlage 2011 war, die im Siedlungsgebiet gelegene Reservezone Ebni für Wohnen und für einen Ausbau der Schulanlage einzuzonen. Die Reservezone Ebni ist für die Gemeinde ein strategisch wichtiges Entwicklungsgebiet. Sie dient als langfristige Baulandreserve. Die Standortqualitäten an dieser zentralen Lage sind hoch. Rund drei Viertel der Fläche sind im Eigentum der Gemeinde.

Die Teilrevisionsvorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2011 vorberaten und der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 unterstellt. Die Stimmbürger lehnten die Einzonung der Reservezone Ebni in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht ab. Hingegen wurde der Einzonung der Teilfläche im Umfang von rund 4000 m² im Sinne einer Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten für einen Ausbau der Schulanlage zugestimmt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Einzonung einer Teilfläche der Reservezone wird dem eigentlichen Zweck der Baulandreserve, wonach das Gebiet Ebni für eine mögliche Erweiterung der Schulanlage von Neftenbach sicherzustellen ist, Rechnung getragen. Diesem Anliegen wird mit der

Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten entsprochen. Die Verzögerung des Genehmigungsverfahrens hat sich dadurch ergeben, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen erst mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 geschaffen wurden.

Ergebnis der Vorprüfung Die der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 18. August 2011 zugrundeliegende Vorlage ging von einer vollumfänglichen Einzonung der Reservezone Ebni in die Wohnzone W2/40 mit Gestaltungsplanpflicht und eines Streifens in die Zone für öffentliche Bauten aus. Der geringfügigen Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten standen keine übergeordneten Anliegen entgegen.

C. Ergebnis

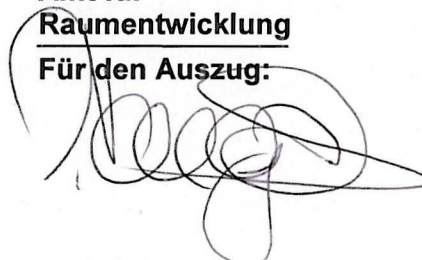
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Ebni, die an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2011 der Urnenabstimmung unterstellt und am 27. November 2011 festgesetzt wurde, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Neftenbach (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)
 - Walter Leisinger AG, Strehlgasse, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 28. JUNI 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung
Zone für öffentliche Bauten - Ebni

Anpassung Zonenplan

1:5'000

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 14. September 2011

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 27. November 2011

Namens der Urnenabstimmung
Der Präsident:

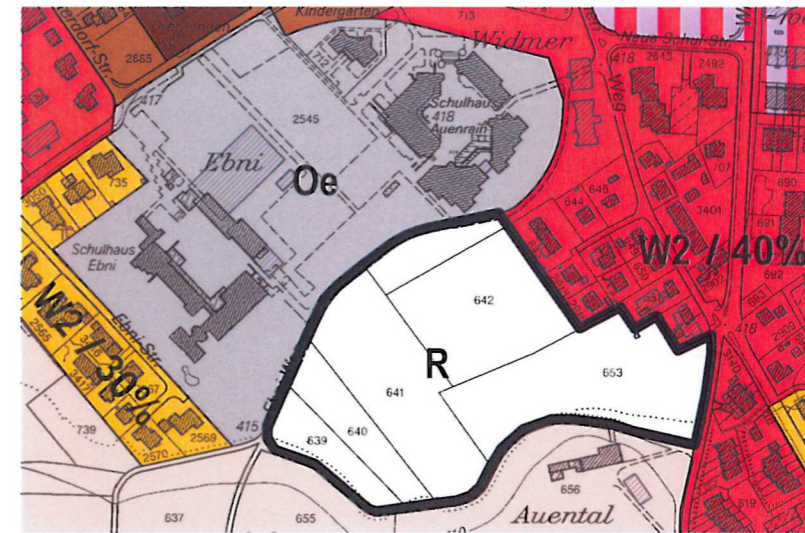
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **28. Juni 2017**

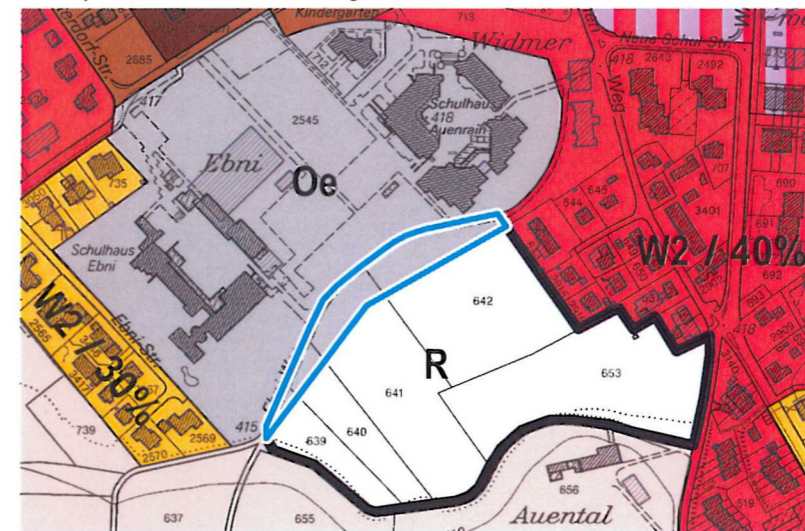
Für die Baudirektion

BDV-Nr. *0389/17*

Zonenplan rechtskräftig



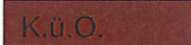
Zonenplan teilrevidiert - Einzoning Zone für öffentliche Bauten



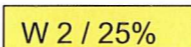
Überkommunale Festlegungen

 Landwirtschaftszone

Kommunale Festlegungen

 K.ü.O. Kernzone überkommunales Ortsbild III


 K Kernzone III

 W 2 / 25% Wohnzone 2 Geschosse 25% II


 W 2 / 30% Wohnzone 2 Geschosse 30% II

 W 2 / 40% Wohnzone 2 Geschosse 40% II

 Oe Zone für öffentliche Bauten III

 R Reservezone --




Informelle Angaben

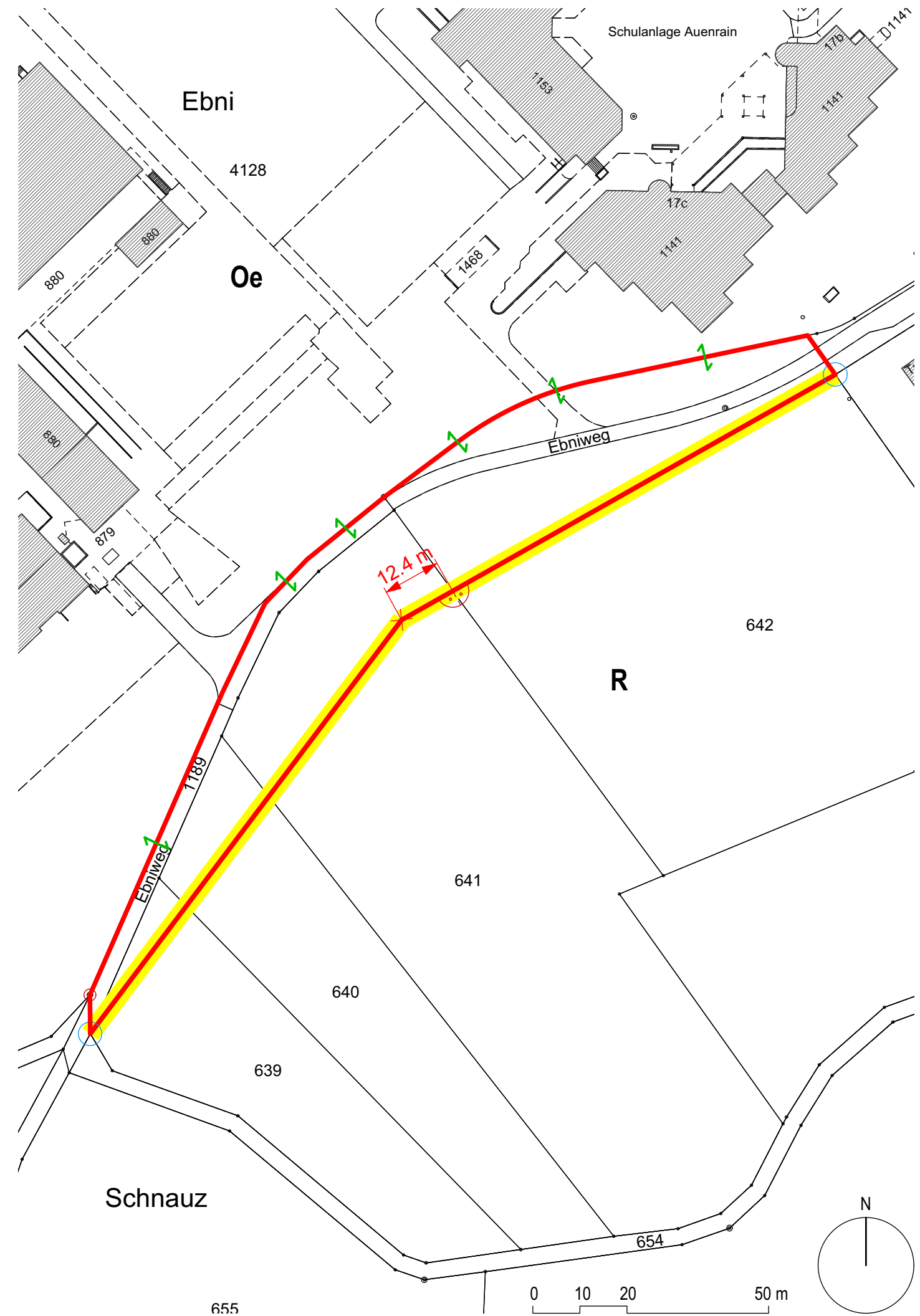
 Revisionsperimeter

Teilrevision Nutzungsplanung
Zone für öffentliche Bauten - Ebni

Definition neu Zone

1:1'000

-  definierte Zonengrenzen
-  zu definierende Zonengrenzen
-  aufzuhebende Zonengrenzen



Teilrevision Nutzungsplanung
Zone für öffentliche Bauten - Ebni

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung vorberaten am 14. September 2011
Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 27. November 2011



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	2. Absicht 2011	5
	2.1 Organisation	5
	2.2 Inhalt und Ziele	5
	3. Statistische Hinweise 2011	8
	3.1 Einwohnerentwicklung	8
	3.2 Bauzonenentwicklung	9
	4. Einzonungsvorlage Zone für öffentliche Bauten	10
	4.1 Bestandteile der Vorlage	10
	4.2 Anpassung Zonenplan	10
	5. Auswirkungen	11
	5.1 Einwohnerkapazität	11
	5.2 Orts- und Landschaftsbild	11
	5.3 Umwelt	11
	5.4 Infrastruktur	12
	6. Mitwirkung	13
	6.1 Allgemeines	13
	6.2 Vorprüfung	13
	6.3 Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung	14
	6.4 Genehmigungsverfahren	14

Auftraggeber	Gemeinde Neftenbach
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Peter von Känel, Projektleiter Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung & Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde in den letzten Jahren einer Gesamtüberprüfung unterzogen und lag vom 21. Januar 2011 bis 15. April 2011 öffentlich auf. Der Gemeinderat Neftenbach hat die Gelegenheit wahrgenommen, sich zu diesem Revisionsentwurf vernehmen zu lassen. Eines seiner Kernanliegen war die nachdrückliche Ablehnung der vorgesehenen Streichung des Siedlungsgebietes im Bereich der rechtskräftigen Reservezone Ebni.

Der kantonale Richtplan wurde schliesslich am 18. März 2014 festgesetzt und im Mai 2015 genehmigt. Das Gebiet Ebni befindet sich weitgehend im Siedlungsgebiet.



Gescheiterter Revisionsvorschlag 2009

Der Gemeinderat Neftenbach hat im Jahre 2009 einen Entwurf für die Revision der Nutzungsplanung erarbeitet. Hauptstossrichtung des Entwurfes war die Schaffung der Voraussetzungen für ein Wachstum der Gemeinde von 5'000 auf 5'800 Einwohner. Ein wichtiger Kernpunkt der planerischen Massnahmen war mit Blick auf den hohen Erschliessungsaufwand die Auflösung der bisherigen Reservezone bei der Schulanlage Ebni zugunsten von mehreren kleineren Neueinzonungen an anderen Standorten. Verschiedene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung ergänzten die Vorlage.

Negative Vorprüfung durch Kanton

Mit Vorprüfungsbericht vom 3. Mai 2010 hat das ARV (neu ARE) zum Revisionsentwurf Stellung genommen. Zu verschiedenen Punkten konnte das ARE keine Genehmigung in Aussicht stellen. Im Wesentlichen hat der Kanton zusammenfassend folgenden Handlungsbedarf aufgelistet:

- Erarbeiten von detaillierten Kernzonenplänen
- Überarbeitung der Kernzonenvorschriften als Grundlage für zeitgemässe Architektur
- Bedarfsnachweis für die zusätzlichen Erholungszonen Gestaltungsplan für die Erholungszone Chräen
- Keine Bauzonenausscheidungen in den Weilern Mittlerhueb, Vorderhueb, Chälhof und Riet
- Keine Bauzonenerweiterungen in den Gebieten Aspacher und Schulstrasse
- Nähere Abklärungen für die Einzonungen Mülacher, Weier und Hünikon
- Einzonung Industriezone Pünt nur unter der Voraussetzung einer Anpassung des Kantonalen Richtplanes

Anpassungsbedarf

Als Reaktion auf den im Vorprüfungsbericht aufgezeigten konzeptionellen Handlungsbedarf wurde die Revision der Nutzungsplanung noch einmal von Grund auf gestartet. Dabei war beabsichtigt die heutige Reservezone Ebni nicht mehr aufzugeben, sondern in geeigneter Weise zu erschliessen und einer Bauzone zuzuführen.

Die anderen Anliegen (Einzonung von Erholungszonen, Einzonung für Gewerbe) wurden auf einen späteren Zeitpunkt vertagt.

Verfahrensablauf

Die Teilrevisionsvorlage 2011 wurde vom Kanton mit Vorprüfungsbericht vom 18. August 2011 vorgeprüft und vom 13. Mai 2011 bis zum 11. Juli 2011 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung wurde entgegen dem Antrag des Gemeinderates die Einzonung für Wohnen abgelehnt und lediglich die Einzonung für die Erweiterung der Schulanlage festgesetzt.

Die Unterlagen konnten aufgrund der bis 2015 ausstehenden Revisionsvorlage des kantonalen Richtplanes Ende 2016 zur Genehmigung eingereicht werden.

2. Absicht 2011

2.1 Organisation

Teilrevisionsvorlage für die
Einzonung des Gebietes
Ebni 2011

2011 wurde eine Revisionsvorlage zuhanden der orientierenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung ausgearbeitet.

Die Vorlage umfasste folgende Bestandteile:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung (Gestaltungsplanpflicht)
- Anpassung Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

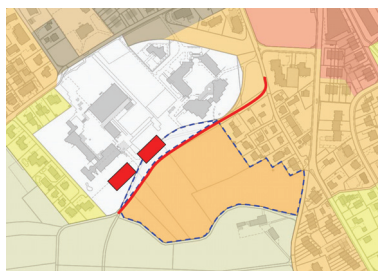
Projektgruppe BZO-
Revision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Projektgruppe BZO-Revision vorbereitet. Diese setzte sich 2011 wie folgt zusammen:

- Viktor Huss (Tiefbau-/Werkvorstand, Vorsitz)
- Dr. Manfred Stahel (Gemeindepräsident)
- Markus Ruf (Hochbauvorstand)
- Andreas Corrodi (Mitglied Baukommission)
- Kurt Nafzger (Gemeindeschreiber)
- Christian Häni (Bauberater/Bausekretär, Aktuar)
- Peter Rütimann (Rechtsanwalt)
- Fredy Bosshard (Vertreter Gewerbeverein)
- Peter von Känel (Ortsplaner)

2.2 Inhalt und Ziele

Einzonung für Schule und
Wohnen

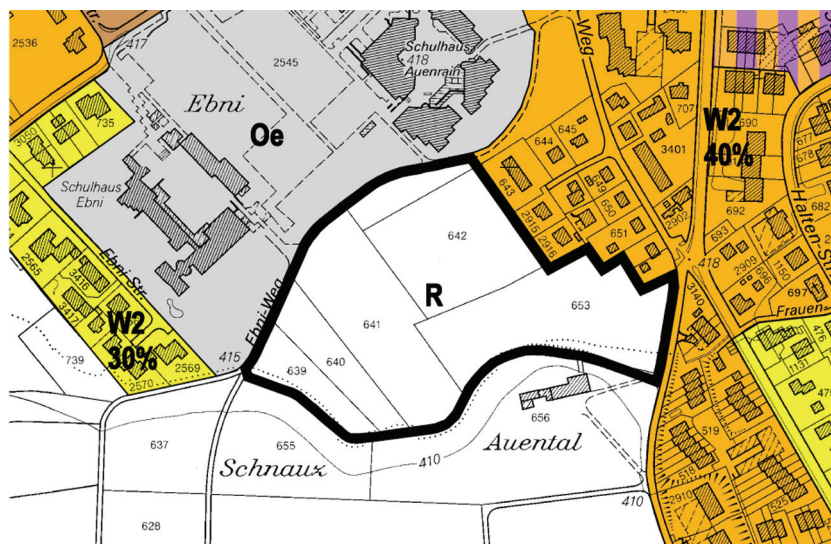


Die Teilrevisionsvorlage 2011 welche der Gemeindeversammlung vorgelegt wurde, sah in Anbetracht der knappen Reserven eine Einzonung der gesamten Reservezone für Wohnen und für die erforderliche Erweiterung der Schulanlage vor.

Um die Qualität der Bebauung sicherzustellen, wurde eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Mit dieser sollten die wesentlichen Ziele der Arealentwicklung in der Bau- und Zonenordnung verbindlich festgelegt werden. Angestrebt wurde eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität.

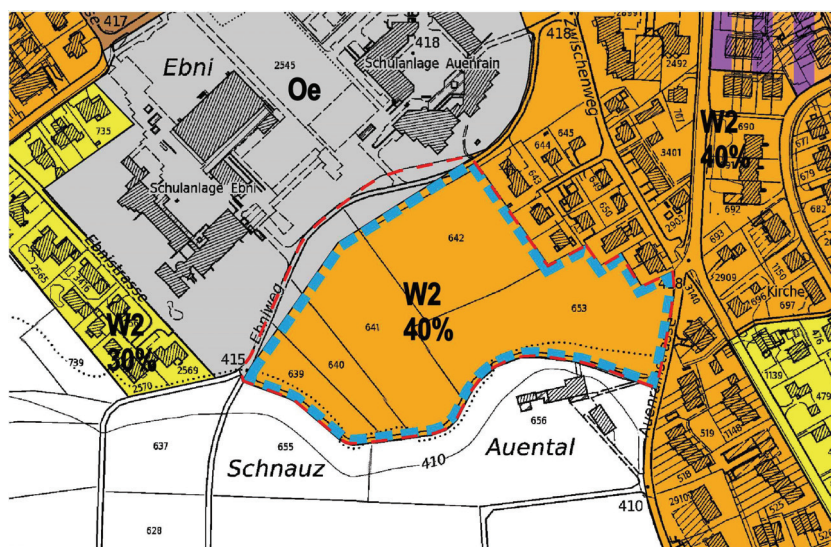
Anpassung Zonenplan
W2/40 und Oe

Die Zonierung legt den Akzent sowohl auf eine Erweiterung des Wohngebietes als auch auf eine Arrondierung der Schulanlagen. Damit sollte sichergestellt werden, dass für Wohnen und für Schulzwecke eine längerfristige Reserve zur Verfügung steht.



Rechtskräftiger Zonenplan

Das Gebiet der Wohnzone W2/40 sollte mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.



Beantragte Teilrevision: Zonenplan (rot gestrichelt)

Konzeptionelle Absichten:
Entwicklungsgebiet nutzbar
machen

Die Reservezone Ebni war seit jeher ein strategisch wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde. Sie dient als Arrondierung für die Schulanlagen und als Baulandreserve. Die Standortqualitäten an dieser zentraler Lage sind hoch (Wohnqualität, Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öV-Erschliessung, Wärmeverbund mit Holzschnitzelheizung). Die Gemeinde hat deswegen systematisch vorsorglich Land erworben und besitzt heute rund 75% der gesamten Reservezone. Der Grossteil betrifft keine Fruchtfolgeflächen und die Bodenqualität ist nach Aussagen ortsansässiger Landwirte relativ schlecht. In der Ebni befand sich früher eine Abfallgrube, weshalb sich hier auch ein belasteter Standort befindet. Aus der Sicht des Landschaftsbildes stellt der geschwungene Böschungsverlauf im Süden eine natürliche Grenze dar und nicht der bestehende Bebauungsrand. Die Erschliessung ist von drei Seiten möglich, was eine etappenweise Bebauung unterstützt. Zudem bestehen rechtskräftige Baulinien für die Sicherung eines Zuganges zur Reservezone, die durch den Regierungsrat genehmigt wurden.

Einzig grössere Landreserve - Nachhaltige Siedlung

Der Baulandbedarf in der Gemeinde Neftenbach ist nachweislich gross. Die Reservezone Ebni ist die einzige Landreserve der Gemeinde für die nächsten 15-20 Jahre. Die Gemeinde wollte daher an diesem hochwertigen Standort eine nachhaltige Siedlung entwickeln. Daher war vorgesehen gleichzeitig mit der Einzonung eine Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.

Steuerung durch Gemeinde

Da sich drei Viertel der Einzonungsfläche im Eigentum der Politischen Gemeinde befinden, hätte sich die Entwicklung des Quartiers Ebni sehr gut steuern lassen.

Vielfältige Zielsetzungen

Zusammenfassend wurden mit der Einzonung der Ebni folgende Hauptziele angestrebt:

- Qualitativ hochwertige Siedlungserweiterung in massvoll verdichteter Bauweise mit rücksichtsvoller Einbindung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild
- Naturnahe und aufenthaltsfreundliche Freifläche im Bereich der geschwungenen Böschungskante mit dem öffentlichen Fussweg
- Rationelle und fussgängerfreundliche Erschliessung
- Nachhaltige Energielösung unter Verzicht auf fossile Energieträger
- Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Winterthurstrasse
- Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG
- Klärung im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen, insbesondere für die beiden benachbarten Schulanlagen Ebni und Auenrain sowie für Alterswohnungen

3. Statistische Hinweise 2011

3.1 Einwohnerentwicklung

Stetige Zunahme

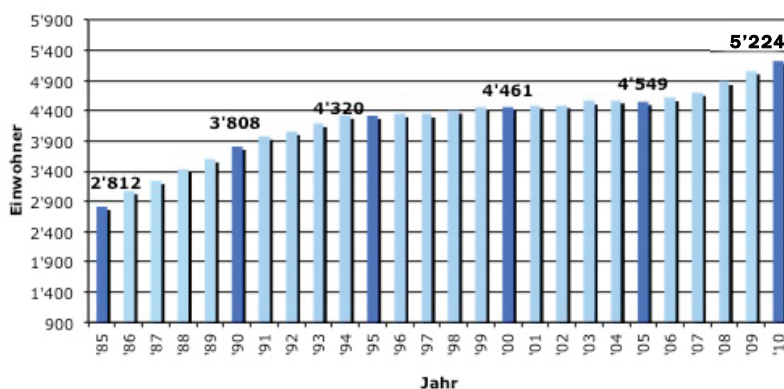
Die Einwohnerzahl von Neftenbach ist in der Vergangenheit stetig angestiegen. Sie hat sich seit 1960 fast verdoppelt. Nach einer relativen Stagnation zwischen 1994 und 2006 zeigt sich seither wieder eine verstärkte Zunahme in der Bevölkerungsentwicklung.

Wachstum 2.5%

Im Zeitraum 1985-2010 hat die Einwohnerzahl von 2'812 auf 5'224 Personen zugenommen. Der durchschnittliche Zuwachs beträgt 95 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 2.5%. Dieses Wachstum ist ein deutliches Indiz für die Beliebtheit von Neftenbach als Wohnort.

Einwohnerentwicklung absolut 1985 bis 2010

Datengrundlage: Statistisches Amt /
 Einwohnerkontrolle Neftenbach

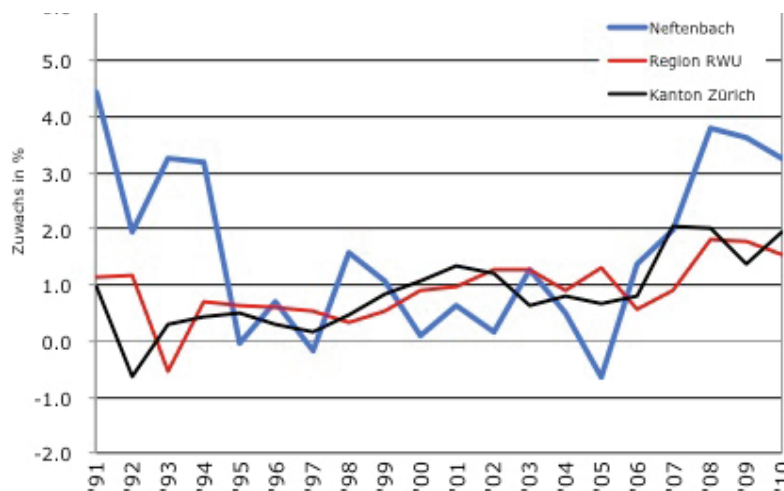


Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region RWU und zum Kanton Zürich weist Neftenbach bis 1994 sowie seit 2007 ein überdurchschnittliches Wachstum auf.

Vergleich mit Region und Kanton 1990 bis 2010

Datengrundlage: Statistisches Amt



3.2 Bauzonenentwicklung

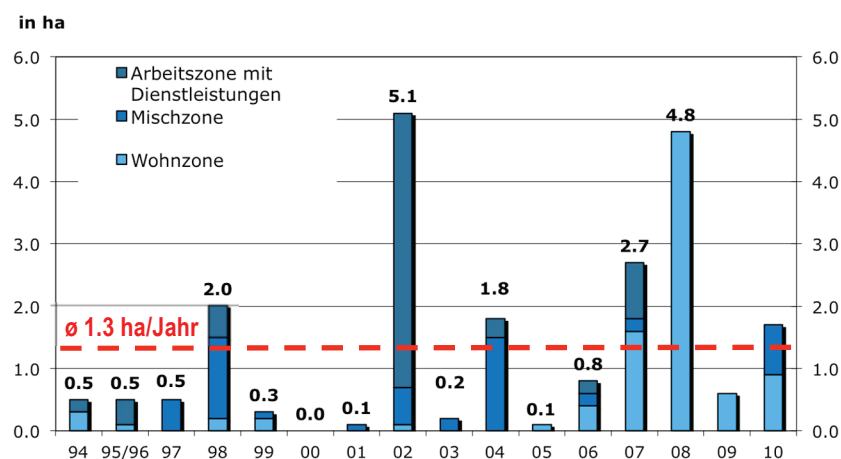
Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat sich seit 1999 kaum verändert und sich stabilisiert auf rund 144 ha.

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Neftenbach 19.4 ha Bauzonen verbraucht, wovon 9.0 ha in den letzten 5 statistisch erfassten Jahren. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 1.3 ha. Allerdings war der tatsächliche Verbrauch sehr uneinheitlich und sprunghaft, was auf die Verfügbarkeit von Bauland zurückzuführen ist.

Davon entfallen auf die Wohnzonen rund 0.55 ha, auf die Mischzonen rund 0.3 ha und auf die Arbeitszonen rund 0.45 ha.

Bauzonenverbrauch in ha
 Datengrundlage: ARE Stand 2009
 mit Aufdatierung durch Gemeinde
 auf Stand Ende 2010



Bauzonenstatistik

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Neftenbach folgende Baulandreserven aus:

Bauzonenreserven in ha
 Datengrundlage: ARE Stand 2009
 mit Aufdatierung durch Gemeinde
 auf Stand Ende 2010

	Total vorhanden	bebaut	unüberbaut
Wohnzonen	44.2 ha	41.6 ha	2.6 ha
Mischzonen	65.2 ha	61.3 ha	3.9 ha
Arbeitszonen	27.4 ha	24.9 ha	2.5 ha
Zonen für öffentliche Bauten	6.9 ha	6.3 ha	0.6 ha
Total Bauzonen	143.7 ha	134.1 ha	9.6 ha

Reserven nach Baulandverbrauch

Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch würden somit die unüberbauten Flächen der einzelnen Zonenarten noch für folgende Anzahl Jahre genügen:

- Wohnzonen 5 Jahre
- Mischzonen 13 Jahre
- Arbeitszonen 5 Jahre

Diese Abschätzung zeigt klar, dass mittelfristig ein Baulandbedarf besteht, zumal mit der Verdichtung nach Innen realistisch nur ein Teil der Nutzungsansprüche gedeckt werden kann.

4. Einzonungsvorlage Zone für öffentliche Bauten

4.1 Bestandteile der Vorlage

Teilrevisionsvorlage

Die Vorlage umfasste folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

4.2 Anpassung Zonenplan

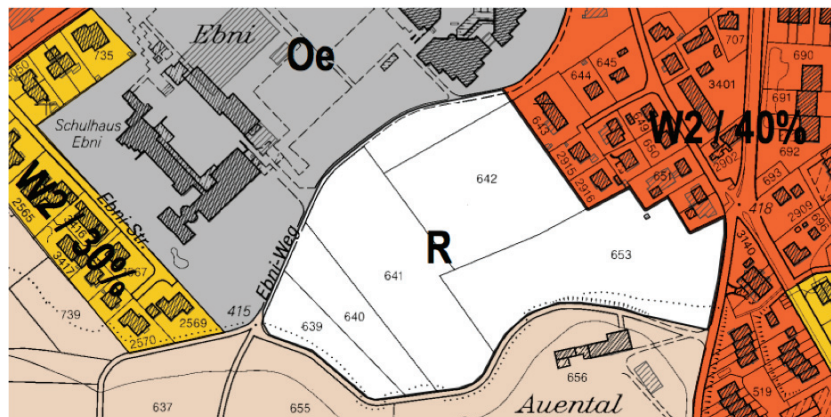
Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen

Mit der Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten wird ein möglicher Ausbau der Schulanlagen sichergestellt. Weitere Flächen sind derzeit nicht notwendig.

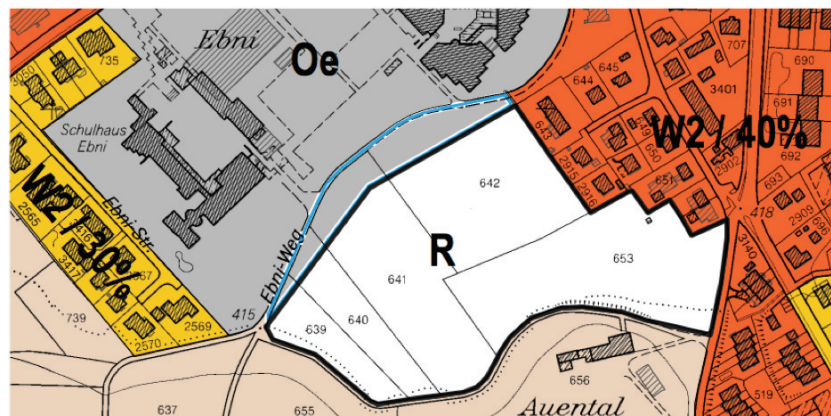
Einzonung von 4'179 m²

Es wird eine Einzonung von 4'179 m² von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Neuer beantragter Zonenplan
gemäss Beschluss der Urnenabstimmung vom 27.11.2011



5. Auswirkungen

5.1 Einwohnerkapazität

Aktuell keine Zunahme der Einwohnerkapazität

Aufgrund der Einzonung der Teilfläche der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten, entsteht keine Zunahme der Einwohnerkapazität.

Kapazität der Reservezone

Im Rahmen der Erarbeitung der Einzonungsvorlage für Wohnen wurde die mögliche Zunahme der Einwohnerkapazität auf ca. 240 Personen geschätzt. Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanes wäre damit um ca. 3 % angestiegen. Die Reserve wird durch den Verzicht auf eine Einzonung nicht grundsätzlich aufgegeben. Sie kann jedoch derzeit nicht genutzt werden und stellt nach wie vor eine langfristige Reserve dar.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Keine massgebliche Veränderung

Durch die untergeordnete Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten entstehen keine massgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

5.3 Umwelt

Boden

Die Einzonung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, Fruchtfelder sind nicht betroffen.

Das Gebiet Ebni ist gemäss GIS den Nutzungseignungsklassen 2 und 3 zugeteilt. Die Reservezone Ebni ist gemäss dem rechtskräftigen Kantonalen Richtplan grösstenteils Bestandteil des Siedlungsgebietes. Daher steht eine landwirtschaftliche Nutzung nicht im Vordergrund.

Energie

Die aufgrund der Einzonung möglichen Schulhauserweiterungsbauten werden im Sinne des „Energistadt- Labels“ von Neftenbach und im Sinne von kostengünstigen Schulhausbauten erstellt, sobald sie sich als notwendig erweisen.

Lärm

Die Zone für öffentliche Bauten weist eine Empfindlichkeitsstufe ES III auf. Einschränkungen infolge Fluglärms bestehen nicht.

Lufthygiene

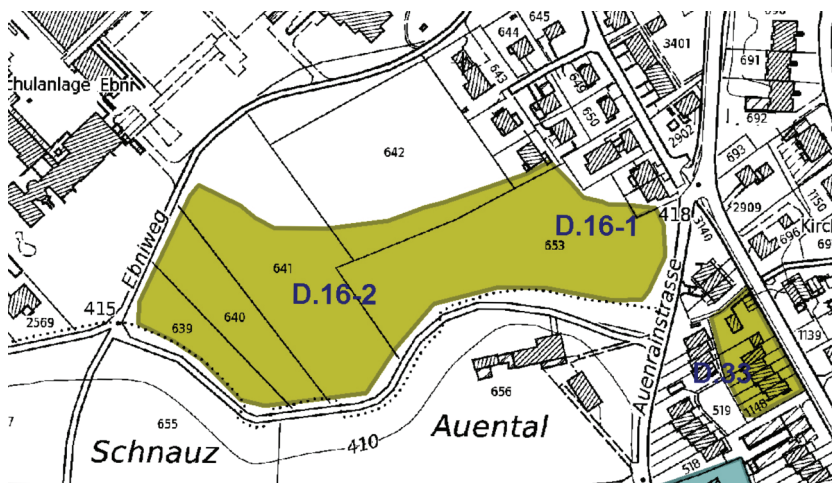
Die Teilrevision der Nutzungsplanung hat nur untergeordneten Einfluss auf das Verkehrsaufkommen sowie auf die Luft- und Lärmbelastung.

Altlasten

In der Gemeinde Neftenbach sind verschiedene Grundstücke im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet, darunter auch eine grössere Fläche im Gebiet Ebni (D.16-1/D.16-2). Bei im KbS aufgeführten Grundstücken muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden.

Vorliegend handelt es sich um die Wiederauffüllung der ehemaligen Materialentnahmestelle Auenthal, die von 1879 bis etwa 1980 betrieben wurde.

Der aktuelle Stand kann unter www.altlasten.zh.ch abgerufen werden.



Hochwasserschutz / Naturgefahren

Von der geplanten Einzonzung sind keine öffentlichen Gewässer betroffen. Gemäss Naturgefahrenkartierung besteht keine Gefährdung.

- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
 - mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
 - geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
 - Restgefährdung (Hinweisbereich)
 - Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung
 - ausserhalb Untersuchungsgebiet
 - inaktive Rutschungen



5.4 Infrastruktur

Wasserversorgung und Entwässerung

Durch die untergeordnete Einzonzung in die Zone für öffentliche Bauten entstehen kaum Auswirkungen auf die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung.

Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit der Schulanlage ist gegeben. Neue Schulhausbauten werden voraussichtlich über das Schulhausareal erschlossen. Es ist beabsichtigt den Ebniweg an den Zonenrand zu verlegen.

6. Mitwirkung

6.1 Allgemeines

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage mit der geplanten Einzonung der gesamten Reservezone (siehe Kap.2) wurde am 2. Mai 2011 von der Projektgruppe BZO-Revision und am 3. Mai 2011 durch den Gemeinderat verabschiedet.

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 13. Mai 2011 bis zum 11. Juli 2011. Während dieser Frist konnte jedermann schriftliche und begründete Einwendungen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung vorbringen.

Innert der Auflagefrist gingen zwei Schreiben mit Äusserungen und Fragen ein, sie wurden im Sinne des § 7 PBG als Einwendungen behandelt.

Anhörung

Die Nachbargemeinden, Pfungen, Dättlikon, Buch a.l., Dorf, Humlikon, Henggart, Hettlingen und Winterthur sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Von diesen nach- und nebengeordneten Planungsträgern wurden keine Einwände vorgebracht.

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde vom Gemeinderat am 9. August 2011 zuhanden der a.o. Gemeindeversammlung vom 14. September 2011 verabschiedet.

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen geprüft. Die Begründungen für die Nichtberücksichtigung von Einwendungen sind in diesem Bericht festgehalten.

6.2 Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Teilrevisionsvorlage mit der Einzonung der gesamten Reservezone (siehe Kap.2), bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung (siehe Anhang 1) sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentliche Auflage zur Vorprüfung eingereicht.

Im Vorprüfungsbericht vom 18. August 2011 hat das ARE der Teilrevision grundsätzlich zugestimmt, jedoch mit dem Vorbehalt, dass eine Genehmigung erst nach der Neufestlegung des Kantonalen Richtplanes erfolgen könne.

6.3 Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

Beschluss Stimmbürger

Die Teilrevision Nutzungsplanung wurde von den Stimmbürgern anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 14. September 2011 vorberaten und der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 zur Beschlussfassung vorgelegt (Art. 9 Ziff. 3 lit. b der Gemeindeordnung).

Die Stimmbürger haben die Einzonung in die Wohnzone W2 40% mit Gestaltungsplanpflicht abgelehnt. Damit ist die Anpassung der BZO für die Gestaltungsplanpflicht hinfällig geworden.

Die Stimmbürger haben hingegen der Einzonung des Teilstücks in die Zone für öffentliche Bauten zugestimmt und den Zonenplan dementsprechend mit einer Ausdehnung der Zone für öffentliche Bauten und einer verkleinerten Reservezone festgesetzt.

6.4 Genehmigungsverfahren

Genehmigung des kantonalen Richtplanes

Der Kantonale Richtplan wurde 2015 genehmigt. Da dieser gemäss Vorprüfungsbericht eine Voraussetzung für Einzonungen im Bereich Ebni darstellte, hat sich eine gewisse Verzögerung des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Grundeigentum

Das für eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehene Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nefenbach.

Einreichung der angepassten Vorlage zur Genehmigung

Die vorliegende Vorlage wurde im Sinne der Urnenabstimmung angepasst und Ende 2016 dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

Anhang 1

Gestaltungsplanpflicht gemäss Vorlage an die Gemeindeversammlung

Da die Einzonung des Gebietes Ebni für Wohnen abgelehnt wurde, ist die Gestaltungsplanpflicht entfallen.

Ziele der in der Einzonnungsvorlage für Wohnen vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht

Unter dem neuen Titel „4.2 Gestaltungsplanpflicht“ war vorgesehen, dass ein Artikel 34 eingefügt wird, welcher folgenden Wortlaut vorsah:

Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet Ebni gilt zur Sicherstellung eines quartierverträglichen Gesamtkonzeptes eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erreichen:

- *Qualitativ hochwertige Siedlungserweiterung in massvoll verdichteter Bauweise mit rücksichtsvoller Einbindung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild*
- *Naturnahe und aufenthaltsfreundliche Freifläche im Bereich der geschwungenen Böschungskante mit dem öffentlichen Fussweg*
- *Rationelle und fussgängerfreundliche Erschliessung*
- *Nachhaltige Energielösung unter Verzicht auf fossile Energieträger*
- *Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Winterthurstrasse*
- *Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG*
- *Sicherung im öffentlichen Interesse liegender Nutzungen*

Diese Ziele werden im Folgenden näher erläutert.

Qualitativ hochwertige Siedlungserweiterung in massvoll verdichteter Bauweise mit rücksichtsvoller Einbindung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild

Die künftige Bebauung im Gebiet Ebni soll eine überdurchschnittlich gute Wohn- und Wohnumfeldqualität in einer zeitgemässen Architektur aufweisen. Dies bedingt eine überzeugende Gesamtkonzeption mit guter Abstimmung der Bauten auf die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Für das Ortsbild sind insbesondere die Massstäblichkeit, die Ausrichtung und die Aussenraumbildung der Gebäude von Bedeutung, während für die Wohnqualität vor allem der Grundriss, die Besonnung sowie die Nutzbarkeit der Innen- und Aussenräume wichtig sind.

Als massvolle Verdichtung kann die bauliche Dichte einer Arealüberbauung verstanden werden, mit welcher die Ausnutzungsziffer um einen Zehntel erhöht werden kann. In begründeten Fällen und bei guter Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sind höhere Dichten im Rahmen des Gestaltungsplanes aus heutiger Sicht denkbar.

Eine allfällige Abparzellierung oder ein Verkauf von Teilflächen soll erst auf der Grundlage eines gesicherten Gesamtkonzeptes vorgenommen werden, damit der Zusammenhang des neuen Quartiers nicht durch isolierte Einzelbauten geschwächt wird.

Im Gestaltungsplan sind die Ausnützung sowie die zulässigen Stellungen und Abmessungen der Bauten unter Berücksichti-

gung eines angemessenen Projektierungsspielraumes näher festzulegen.

Naturnahe und aufenthaltsfreundliche Freifläche im Bereich der geschwungenen Böschungskante mit dem öffentlichen Fussweg

Die geschwungene Böschungskante im Süden des Plateaus Ebni bildet eine natürliche topografische Begrenzung des Siedlungsgebietes. Dieser Bereich ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes besonders sorgfältig zu behandeln. Eine Bebauung bis zur Böschungskante sollte im Interesse eines grösseren Freiraumes zugunsten der Öffentlichkeit vermieden werden. Zusammen mit den bestehenden peripher angelegten öffentlichen Fusswegen besteht hier ein grosses Potential zur Anlage eines naturnah gestalteten Freiraumes mit hoher Aufenthaltsqualität.

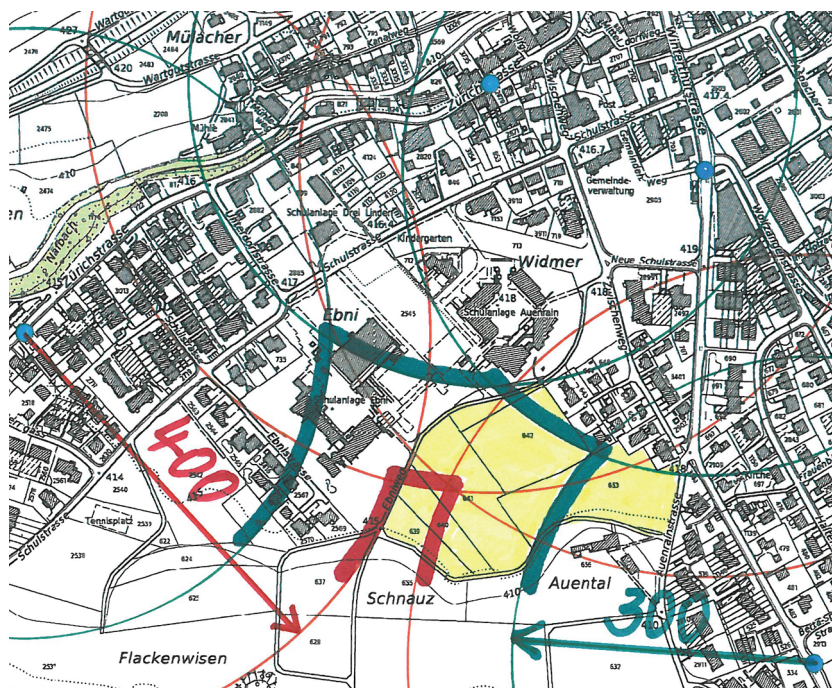
Im Gestaltungsplan sind geeignete Bestimmungen zum Freiraum im Sinne der Zielsetzungen festzulegen.

Rationelle und fussgängerfreundliche Erschliessung

Der überwiegende Teil des Gebietes Ebni kann von Nordosten her erschlossen werden. Der Anschluss an den Zwischenweg ist bis zur Reservezone mit rechtskräftigen Baulinien gesichert (RRB 1937/1981), die in das Trasse des Ebniweges münden. Für den östlichen Arealteil steht eine Erschliessung von der Auenrainstrasse her im Vordergrund.

Anzustreben und mit dem Verkehrsplan abzustimmen ist die Schliessung der bestehenden Fussweglücke zwischen der Ebnistrasse und dem Ebniweg, die am Rande des Schulareals realisiert werden könnte. Der Entflechtung des Fussgänger- und Fahrverkehrs ist im gegebenen Wohn- und Schulumfeld besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Daher ist die Gestaltung der Strassen und Wege auf eine Tempo 30-Zone auszurichten.

Das Gebiet Ebni ist durch die zwei Buslinien 665 und 670 gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Vier Haltestellen liegen im Umkreis von 400 m. Der Hauptbahnhof Winterthur ist im Halbstundentakt erreichbar. Mit dem Bahnhof Pfungen-Neffenbach besteht ein S-Bahn-Anschluss. Auf den Fahrplanwechsel 2011/2012 wird der Viertelstundentakt für die Morgen- und Abendspitzenstunden eingeführt.



Grün: 300 m Radius ab Bushaltestellen (PP-Wegleitung Baudirektion)
Rot: 400 m Radius ab Bushaltestellen (Angebotsverordnung)

Nachhaltige Energielösung unter Verzicht auf fossile Energieträger

Es soll eine zukunftsorientierte und nachhaltige Energielösung angestrebt werden, wobei auf fossile Energieträger wie Oel und Gas zugunsten von erneuerbaren Energien verzichtet werden soll. Im Vordergrund steht ein Anschluss an den Wärmeverbund der Holzsnitzelzentrale in der Schulanlage Ebni. Im Rahmen des in Bearbeitung stehenden Energieplanes werden die Details näher geprüft und festgelegt.

Darüber hinaus sollten neue Gebäude mindestens den Minergie®-Standard erfüllen. Bei öffentlichen Bauten ist die Erfüllung des Minergie-P®-Standards angezeigt. Damit wird dem Anspruch der Gemeinde Neftenbach, das Label „Energistadt“ zu erwerben, Rechnung getragen.

Im Gestaltungsplan sind fossile Energieträger auszuschliessen und die Erfüllung des Minergie®-Standards vorzugeben.

Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Planungswerte im Bereich der Winterthurstrasse

Bei Neueinzonungen sind die Planungswerte einzuhalten (Art. 29 LSV). In der geplanten Wohnzone W2/40 mit der massgeblichen Empfindlichkeitsstufe ES II betragen diese 55 dB tags und 45 dB nachts.

Das Plateau der Ebni ist ruhig gelegen und wird von der bestehenden Bebauung weitgehend vom Innerortsverkehr abgeschirmt. Die beiden Kantonsstrassen Weiacherstrasse und Umfahrungsstrasse sind rund 500 m entfernt. Lediglich im östlichen Arealzipfel im Nahbereich der Winterthur- und der Auenrainstrasse ist ein vertiefter Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte angezeigt. Dieser dürfte jedoch bereits mit einer

lärmabgewandten Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume erreicht werden können.

Im Gestaltungsplan ist mit geeigneten Bestimmungen sicherzustellen, dass im kritischen Gebiet die lärmempfindlichen Räume möglichst lärmabgewandt ausgerichtet werden. Ortsbildstörende Lärmschutzwände sind nicht zulässig.

Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBG

Das künftige Wohnquartier Ebni soll die Anforderungen an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG erfüllen:

- Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut gestaltet und zweckmässig ausgerüstet sein.
- Zur Beurteilung sind insbesondere folgende Kriterien beizuziehen: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Im Gegenzug kann der Ausnützungszuschlag von einem Zehntel der zonengemässen Ausnützungsziffer beansprucht werden.

Im Gestaltungsplan sind Aussagen zur vorgegebenen Gestaltungsqualität zu machen und allenfalls eine Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens zu erwägen. Aus heutiger Sicht ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbes, eines Studienauftrages oder eines anderen Konkurrenzverfahrens zur Erlangung von ortsbaulich guten Entwürfen wünschbar. Dies gilt namentlich bei Bauvorhaben mit Nutzungen im öffentlichen Interesse.

Gemäss Beschluss der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 14.9.2011 muss ein Gestaltungsplan-Wettbewerb durchgeführt werden, der von einer sachgemässen Jury begleitet wird.

Teilrevision Nutzungsplanung
Zone für öffentliche Bauten - Ebni

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 14. September 2011

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 27. November 2011

Namens der Urnenabstimmung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Nicht berücksichtigte Einwendungen	5
	2.1 Verzicht auf Einzonung der Reservezone Ebni	5
	2.2 Verzicht auf Einzonung der Ebni für Wohnen zugunsten der Schulanlagenerweiterung	9

Bearbeitung Erwägungen

Überarbeitung nach der
Gemeindeversammlung /
Urnenabstimmung

Gemeinde Neftenbach

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 3. Mai 2011 hat der Gemeinderat Neftenbach die Teilrevision "Nutzungsplanung (Einzonung Gebiet Ebni)", bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Teilrevision Nutzungsplanung (Einzonung Gebiet Ebni) wurde vom 13. Mai 2011 bis 11. Juli 2011 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und ist den nach- und nebengeordneten Planungsträgern, der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Gemeinden Winterthur, Pfungen, Dättlikon, Buch a.l., Dorf, Humlikon, Henggart, Hettlingen) zur Anhörung zugestellt worden.

Während dieser Frist konnte jedermann schriftliche und begründete Einwendungen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung vorbringen.

Die öffentlich aufgelegte Fassung der Teilrevisionsvorlage umfasste die Einzonung der gesamten Reservezone Ebni. Die Reservezone sollte zu einem kleinen Teil in die Zone für öffentliche Bauten und zu einem grossen Teil in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Bezüglich der Bauordnung umfasste die öffentlich aufgelegte Teilrevisionsvorlage die Umschreibung der Gestaltungsplanpflicht.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen zwei Schreiben mit Äusserungen und Fragen ein, sie wurden im Sinne des § 7 PBG als Einwendungen behandelt.

Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern wurden keine Einwände vorgebracht.

Eingehende Prüfung

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde vom Gemeinderat am 9. August 2011 zuhanden der a.o. Gemeindeversammlung vom 14. September 2011 verabschiedet.

Im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung wurde entgegen dem Antrag des Gemeinderates die Einzonung für Wohnen abgelehnt und lediglich die Einzonung für die Erweiterung der Schulanlage festgesetzt.

Die Begründungen für die Nichtberücksichtigung von Einwendungen sind in diesem Bericht festgehalten. Aufgrund der Veränderung der Vorlage im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung haben sich auch Veränderungen der Behandlung der Einwendungen ergeben. Diese werden in vorliegendem Bericht in **rot** hervorgehoben.

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

Anhörung und öffentliche Auflage

§ 7

1 Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

2 Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

3 Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

4 Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

IG gegen ein weiteres überdurchschnittliches Wachstum der Gemeinde Neftenbach, vertreten durch: Eugen Stüdl, Zwischenweg 32, Neftenbach

Einwendung Teil 1

Erwägungen des Gemeinderates

2.1 Verzicht auf Einzonung der Reservezone Ebni

Warum erachtet der Gemeinderat die Einzonung des Gebietes Ebni für die Gemeindeentwicklung für ausserordentlich wichtig?

Die Gemeinde Neftenbach hatte in den letzten 25 Jahren einen Einwohnerzuwachs von 2412 Personen, was einem überdurchschnittlichem Wachstum entspricht (im Vergleich zum übrigen Kantonsgebiet fast eine Verdoppelung; Zitat Gemeinderat Neftenbach).

Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV hat der Gemeinderat die Einzonung und deren Bedeutung für die Gemeinde ausführlich mit Zielsetzungen und Zahlen begründet. Dass die Anstösser lieber neben einer Reservezone als neben einer Wohnzone wohnen, ist nachvollziehbar. Im Sinne der künftigen Gemeindeentwicklung gewichtet der Gemeinderat die allgemeinen Interessen aber höher als die Einzelinteressen.

Da sich 75 % der Fläche im Eigentum der Politischen Gemeinde befinden und sich der Gemeinderat eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt hat, ist die Gewähr für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung im Gebiet Ebni geboten.

Einwendung Teil 2

Erwägungen des Gemeinderates

Warum soll eine nochmalige überdurchschnittliche Erhöhung der Einwohnerzahl in den kommenden Jahren ein deutliches Indiz für die Beliebtheit der Gemeinde Neftenbach sein? (Zitat Gemeinderat Neftenbach). Eine überschaubare Gemeinde ist ein Garant für überschaubare Probleme. Eine weitere Steigerung der Einwohnerzahl bringt noch mehr Verkehr, Lärm und Umweltbelastung, aber sicher nicht mehr Sicherheit, vor allem in Schulhausnähe.

Mit der Einzonung ist keine überdurchschnittliche Erhöhung der Einwohnerzahl zu erwarten. Vielmehr macht sich der Gemeinderat für ein qualitativ hochwertiges Wachstum stark. Mit der Einzonung sollen die nötigen Baulandreserven für die nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen werden. Als Landeigentümer hat es der Gemeinderat selbst in der Hand, zu welchem Zeitpunkt die Grundstücke auf den Markt kommen. Damit wird auf die vorhandene Infrastruktur und eine gut verträgliche Bevölkerungsentwicklung Rücksicht genommen.

Ergänzend dazu wird ebenfalls auf den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

Einwendung Teil 3

Die Zugänglichkeit ist gemäss Gemeinderat mittels Zugangsnormalien sicherzustellen. Wie sieht eine rationelle und fussgängerfreundliche Erschliessung aus? Die Zugänglichkeit des Gebietes Ebni, insbesondere der Schulhäuser ist heute schon ein Problem. Insgesamt könnten im Einzonungsgebiet theoretisch rund 105 Wohneinheiten entstehen. Dazu ist ein neuer Zugang vom Zwischenweg zu erstellen. Erfolgt die Erschliessung über den Ebniweg durch die Schulanlage und den Kehrplatz der in ihren Autos wartenden Mütter und Väter?

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss §§ 233 ff PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken errichtet werden, welche baureif bzw. voll erschlossen sind.

Für die rechtsgenügende Erschliessung des Gebietes Ebni werden ein Quartierplanverfahren und der Bau der notwendigen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Werkleitungen, Nahwärmeanschluss etc.) notwendig werden.

Wie die Erschliessung im Detail aussehen wird und wie viele Wohneinheiten realisiert werden, kann heute noch nicht vorausgesagt werden. Selbstverständlich gilt es dannzumal, die Zugangsnormalien, die Verkehrssicherheitsverordnung, die Bauordnung und die Bestimmungen des Gestaltungsplanes etc. einzuhalten.

Einwendung Teil 4

Verdichtetes Bauen garantiert nicht den Zuzug von steuerkräftigen Einwohnern. Es bedeutet nicht die Steigerung der Finanzlage, sondern steigende Auslagen in Form von Schulhausbauten, Mittagstisch-Betreuung usw. und vor allem vermehrte Sozialauslagen und Auslagen in die öffentliche Sicherheit und Ordnung.

Der Vergleich der steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Zürich zeigt, dass nur Gemeinden am See (Zuzug steuerkräftiger Einwohner, nicht verdichtetes Bauen), Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss oder Vorortgemeinden der Stadt Zürich mehr Einwohner wie Neftenbach haben.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat sieht für die Wohnzone Ebni eine Gestaltungsplanpflicht vor. Inwieweit daraus verdichtetes Wohnen entsteht, wird sich weisen. Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist es, mit dem Boden haushalterisch umzugehen. Aufgrund der definierten Gestaltungsplanpflicht ist Gewähr geboten für eine rücksichtsvolle Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild.

Der vorgesehene öffentliche Gestaltungsplan (§§ 48 und 83 ff PBG) ist für die Eigentümer verpflichtend.

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat erstellt und einer Gemeindeversammlung zur Bewilligung vorgelegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht strebt der Gemeinderat, wie erwähnt, ein qualitativ hochwertiges Wohnen im Gebiet Ebni an. Die Gestaltungsplanpflicht wird nur über die Wohnzone erhoben.

Einwendung Teil 5

Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Siedlungserweiterung in massvoll verdichteter Bauweise mit rücksichtsvoller Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Sieht das Gebiet Ebni dann so aus wie der "Chlimberg"? Wollen wir einen zweiten Chlimberg in unserer Gemeinde?

Erwägungen des Gemeinderates

Schon alleine aus topografischen Gründen lassen sich der "Chlimberg" und das Gebiet Ebni nicht miteinander vergleichen.

Wie unter Punkt 4 erwähnt, ist das Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung der haushälterische Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 RPG). Aufgrund der definierten Gestaltungsplanpflicht ist Gewähr geboten für eine rücksichtsvolle Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild inkl. haushälterischem Umgang mit dem Boden.

Einwendung Teil 6

75 % des Landes, welches der Gemeinde Neftenbach gehört, ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Die einzige Liegenschaft im Gebiet Ebni, welche nur am Rande tangiert wird, ist Kat.-Nr. 642 und gehört Hansueli Sprenger, 1966. Auf dem Grossteil des Gemeindelandes wurde früher eine Kiesgrube betrieben und das Land ist später wieder aufgeschüttet worden. Es sind Altlasten vorhanden, welche bei einer Überbauung entsorgt werden müssen. Fazit: Der vermeintliche grosse Gewinn für die Gemeinde Neftenbach wird massiv kleiner.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen der Überprüfung aller belasteten Standorte im Jahre 2008 in der Gemeinde Neftenbach wurde die Altlastenverdachtsfläche D.16-1 und 2 als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen klassifiziert. Die Fläche muss somit nicht weiter untersucht, jedoch je nach Bauvorhaben entsorgt werden. Aufgrund der tiefsten Einstufung des belasteten Standortes ist davon auszugehen, dass nur partiell – wie zum Beispiel bei einer Baugrube – das Aushubmaterial in einer Inertstoffdeponie entsorgt werden muss. Allfällige Kosten (Schätzung Fr. 70.-/m²) hat nach heutigen Erkenntnissen das Gemeinwesen zu tragen.

Die heutige Reservezone soll nach Ansicht des Gemeinderates nicht ausgezont, sondern mittelfristig zur Wohnzone mit Erweiterungsmöglichkeit für die Schulanlagen (Zone für öffentliche Bauten) eingezont werden.

Diese Einzonung ist notwendig, um eine massvolle Entwicklung der Gemeinde Neftenbach zu gewährleisten.

Der zu erwartende Gewinn für die Gemeinde ist finanzpolitisch hilfreich und ein willkommener Nebeneffekt der Einzonung. Auf ihn zu verzichten wäre auch aus Sicht der Finanzplanung ein Fehler.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Einwendungen lehnen wir eine Einzonung des Gebietes Ebni ab.

Beschluss des Gemeinderates

Begründung

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gestützt auf die Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009, Art. 14 Ziff. 8 besteht die Möglichkeit, eine Vorlage des Gemeinderates in der Gemeindeversammlung abzuändern und die so bereinigte Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen. Unzulässig ist es allerdings, die Vorlage des Gemeinderates in der Gemeindeversammlung vollständig abzulehnen und dadurch eine Urnenabstimmung zu verhindern. Desgleichen ist es unzulässig, eine vom Antrag des Gemeinderates vollständig abweichende Vorlage zu verabschieden. Die Änderungsanträge müssen von der Vorlage des Gemeinderates ausgehen und dürfen diese nicht völlig beseitigen.

Beschluss der Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung wurde entgegen dem Antrag des Gemeinderates die Einzonung für Wohnen abgelehnt und lediglich die Einzonung für die Erweiterung der Schulanlage festgesetzt.

Auf die Einzonung in Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht wurde verzichtet. Damit sind die Anliegen gemäss der Einwendung erfüllt. Der Antrag ist weitgehend erfüllt.

Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Erben des Paul Hug, vertreten durch
Alfred Hug, dieser vertreten durch RA
Lukas Nater / Eigentümer der Parzelle
Nr. 2542 Ebni

2.2 Verzicht auf Einzonung der Ebni für Wohnen zugunsten der Schulanlagenerweiterung

Einwendung Teil 1

Die Erben des Paul Hug sind gegen eine Einzonung der Reservezone in allgemeines Bauland. Die Reservezone wurde ausdrücklich gebildet für allfällige mögliche Erweiterungen der Schulanlagen von Neftenbach.

Wenn die Gemeinde weiter wachsen soll, was offensichtlich auch vom Gemeinderat Neftenbach gewünscht wird, so ist in absehbarer Zeit mit einer Erweiterung der Schulanlage zu rechnen. In diesem Sinne wäre diese Reservebauzone für die Schulanlagen-Erweiterung bestimmt. Die Reservebauzone ist ursprünglich aber nicht für allgemeine Wohnbauten und Einfamilienhäuser geplant worden, so wie dies der Gemeinderat Neftenbach nun beabsichtigt. Offenbar möchte der Gemeinderat Neftenbach die Gemeindekasse aufbessern, indem die Gemeinde günstig zu allgemeinem Bauland gelangt, um dieses alsdann veräussern zu können. Zu diesem Zweck wurde die Reservezone nicht geschaffen.

Die Gemeinde sollte auch nicht wie ein privater Landbesitzer auftreten um durch Handel mit Liegenschaften einen Gewinn zu erzielen, dies ist Sache der Privaten. Für allgemeine Wohnbauten bestehen besser geeignete Gebiete in der Gemeinde Neftenbach zur Verfügung. Konsequenterweise wurde denn auch im kantonalen Richtplan die Reservezone zu Recht ganz aufgehoben und aus dem Baugebiet genommen.

Erwägungen des Gemeinderates

RA Lukas Nater möchte an Stelle der Einzonung der Reservezone Ebni das Grundstück Kat. Nr. 2542 (westlich der Ebni-Strasse und südlich der Schulstrasse) seiner Klientschaft eingezont haben. Dieses Anliegen ist aus Sicht des Rechtsvertreters und der Erbengemeinschaft verständlich.

Nicht korrekt ist die Behauptung, die Reservezone sei einzig für die Erweiterung der Schulanlagen ausgeschieden worden. Für den Fall der Einzonung der Reservezone war es schon immer beabsichtigt, diese auch in eine Wohnzone umzuwandeln. Der Gemeinderat beabsichtigt ein Teilgebiet der Zone für öffentliche Bauten zuzuschlagen.

Nicht nachvollziehbar ist die Meinung, dass sich das Gebiet nicht für Wohnbauten eigne und sich die Gemeinde nicht im Landhandel engagieren dürfe. Für eine Gemeinde ist es vorteilhaft und notwendig, wenn sie vorsorglich Land erwerben und dieses im Sinne der Öffentlichkeit weiterverkaufen kann. Die Legitimation zum Erwerb und zur Veräusserung von Grundeigentum gibt die Gemeindeordnung.

Der zu erwartende Gewinn für die Gemeinde ist finanzpolitisch hilfreich und ein willkommener Nebeneffekt der Einzonung. Auf ihn zu verzichten wäre aus Sicht der Finanzplanung ein Fehler.

Einwendung Teil 2

Die Einzonung der Reservezone könnte – wie bereits erwähnt – höchstens damit begründet werden, dass diese für Schul- und Sportbauten benötigt wird. Da dies aber nur nebenbei beabsichtigt wird, besteht keine Veranlassung der Einzonung der Reservezone. In Neftenbach hat es besser geeignete Gebiete für eine mögliche künftige Einzonung für allgemeines Bauland zur Verfügung. Die bestehende Reservezone muss als nicht erschlossen beurteilt werden. Das vorhandene Strässchen, welches südlich an den Schulhäusern vorbeiführt, reicht bei weitem nicht aus für die strassenmässige Erschliessung der Reservezone. Sämtliche weiteren Erschliessungsanlagen sind zudem nicht vorhanden. Die Erschliessung der Reservezone mit normalen Wohnbauten würde zudem einen erheblichen Mehrverkehr generieren, was zur Störung des Schulbetriebes führt. Die Erben des Paul Hug vertreten deshalb die Ansicht, dass ihre eigene Parzelle Nr. 2542 viel eher geeignet ist, in Bauzone und insbesondere in Wohnzone 2 Geschosse eingezont zu werden. Diese Parzelle kann von der bestens ausgebauten Schulstrasse ohne weiteres erschlossen werden. Auch bildet diese Parzelle die natürliche Fortsetzung der bereits bestehenden Einfamilienhäuserzeilen auf der Nordostseite und auf der Nordwestseite entlang der Schulstrasse. Auf der Südseite der Parzelle Ebni besteht bereits ein zusätzliches Erschliessungssträsschen (Parzelle Nr. 2541). Südwestlich davon befindet sich zudem ein Tennisplatz. Die Parzelle 2542 ist somit auf der nordöstlichen und auf der nordwestlichen Seite bereits vollständig mit Bauten umgeben. Die Parzelle 2542 würde somit die natürliche Fortsetzung einer Bebauung bilden. Zu erwähnen ist zudem, dass die Parzelle Nr. 2542 topfeben ist und sich bestens für Wohnzone zwei Geschosse eignen würde.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Parzelle der Erben des Paul Hug liegt nicht im Siedlungsgebiet. Daher fehlt es dem Grundstück an der rechtlichen Voraussetzung für eine Einzonung.

Nur die Reservezone Ebni lässt sich mittelfristig in eine Wohnzone umwandeln.

Fehlende Erschliessung kann dem Einzonungsantrag nicht entgegen gehalten werden. Im Rahmen des erforderlichen Quartierplanverfahrens wird die rechtsgenügende Erschliessung (§§ 233 ff PBG) sichergestellt.

Einwendung Teil 3

Die Einzonung der Reservezone hat grossen Einfluss auf die Frage einer möglichen Einzonung der Parzelle Nr. 2542 der Erben des Paul Hug. Wenn dem Antrag des Gemeinderates auf Einzonung der Reservezone gefolgt würde, würde sich die angebehrte Einzonung der Parzelle Nr. 2542 der Erben des Paul Hug um Jahre verzögern. Gerade auch aus diesem Grunde stellen die Erben des Paul Hug auch den Antrag, dass die Reservezone nicht einzuzonen sei.

Die Erben des Paul Hug haben beim Gemeinderat Neftenbach mit Eingabe vom 05.10.1995 durch die Sauter + Partner Architekten längstens das Gesuch um Einzonung ihrer Parzelle gestellt. Als Antwort erhielten sie das Schreiben der Baukommission Neftenbach vom 27.11.1996, wonach die Kommission BZO das Begehren in die Evaluation der möglichen neu einzuzonenden Grundstücke miteinbezogen werde. Bis zum heutigen Zeitpunkt hat die Baukommission bzw. der Gemeinderat Neftenbach diesbezüglich überhaupt nichts unternommen.

Nachdem nun der Gemeinderat das Gesuch um Einzonung der Reservebauzone stellt, wird klar weshalb sich der Gemeinderat nicht um die Interessen der Erben des Paul Hug gekümmert haben.

Erwägungen des Gemeinderates

Entgegen der Behauptung des Rechtsvertreters hat sich der Gemeinderat sehr wohl für die Einzonung einer Bautiefe der Parzelle Nr. 2542 entlang der Schulstrasse eingesetzt. Im Entwurf der revidierten Bau- und Zonenordnung war dies so vorgesehen. Die Baudirektion hat das Einzonungsbegehren im Rahmen der Vorprüfung aber abgelehnt, weil sich das Grundstück nicht im Siedlungsgebiet befindet und weil es daher der Parzelle an der notwendigen raumplanerischen Voraussetzung für eine Einzonung fehlt. Dies ist den Erben Hug mit Brief vom 11. Juli 2011 mitgeteilt worden.

Wie erwähnt, lässt sich mittelfristig in der Gemeinde Neftenbach lediglich die Reservezone Ebni einzuzonen, da nur sie im Siedlungsgebiet liegt.

Antrag	Es sei von der Umzonung der vorhandenen Reservezone R in eine Bauzone abzusehen.
---------------	--

Beschluss des
Gemeinderates

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gestützt auf die Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009, Art. 14 Ziff. 8 besteht die Möglichkeit, eine Vorlage des Gemeinderates in der Gemeindeversammlung abzuändern und die so bereinigte Vorlage der Urnenabstimmung zu unterstellen. Unzulässig ist es allerdings, die Vorlage des Gemeinderates in der Gemeindeversammlung vollständig abzulehnen und dadurch eine Urnenabstimmung zu verhindern. Desgleichen ist es unzulässig, eine vom Antrag des Gemeinderates vollständig abweichende Vorlage zu verabschieden. Die Änderungsanträge müssen von der Vorlage des Gemeinderates ausgehen und dürfen diese nicht völlig beseitigen.

Beschluss der
Gemeindeversammlung /
Urnenabstimmung

Im Rahmen der vorberatenden Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung wurde entgegen dem Antrag des Gemeinderates die Einzonung für Wohnen abgelehnt und lediglich die Einzonung für die Erweiterung der Schulanlage festgesetzt.

Auf die Einzonung in Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht wurde verzichtet. Damit sind die Anliegen gemäss der Einwendung erfüllt. Der Antrag ist weitgehend erfüllt.

Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Gemeinde Neftenbach**
 - BZO-Teilrevision**
 - Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten**
 - im Gebiet Ebni**
 - Bekanntmachung des Inkrafttretens:**

Neftenbach. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 28.06.2017 verfügt:

Die Teilrevision Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Ebni, welche von den Stimmberechtigten der Gemeinde Neftenbach an der Gemeindeversammlung vom 14.09.2011 der Urnenabstimmung unterstellt und am 07.11.2011 durch diese festgesetzt wurde, wird genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 30.10.2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Ebni tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Neftenbach

00217205