

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. Januar 2010

### **30. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Ellikon a. d. Th. (teilweise Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 2663/1995 wurde die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Ellikon a. d. Th. genehmigt. Die Baudirektion genehmigte am 18. August 2005 eine Teilrevision (BDV Nr. 1126/2005). Die Gemeindeversammlung Ellikon a. d. Th. hat am 12. Dezember 2008 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 2009 und des Bezirkrates Winterthur vom 29. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Februar 2009 ersucht der Gemeinderat Ellikon a. d. Th. um Genehmigung der Vorlage.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Punkte:

- Revision der Bau- und Zonenordnung, insbesondere Gestaltungsbestimmungen für die Kernzone und die Wohnzone;
- Zonenplanänderung im Gebiet Grosswis (Einzonung von 1,3 Hektaren Landwirtschaftszone in Gewerbezone, Nr. 1 gemäss Zonenplan 1:5000);
- Zonenplanänderung im Gebiet Bruggwisen (Einzonung von 0,3 Hektaren Landwirtschaftszone in Kernzone, Nr. 3 gemäss Zonenplan 1:5000);
- Zonenplanänderung im Gebiet Dunaspi (Einzonung von weniger als 0,1 Hektaren Landwirtschaftszone in Wohnzone, Nr. 5 gemäss Zonenplan 1:5000);
- Zonenplanänderung im Gebiet Striegelgasse (Einzonung von 0,3 Hektaren Landwirtschaftszone in Wohnzone; Nrn. 4 und 6 gemäss Zonenplan 1:5000);
- Zonenplanänderung im Gebiet Huebacker (Einzonung von 0,5 Hektaren Landwirtschaftszone in Wohnzone, Nr. 7 gemäss Zonenplan 1:5000).

Die Revision der Bau- und Zonenordnung entspricht weitestgehend den Zielsetzungen der Planung und den gesetzlichen Grundlagen. In Art. 46 wurde folgende Bestimmung betreffend Bepflanzung erlassen: «Das Halten, Vermehren oder Verbreiten von Pflanzen, die von besonders gefährlichen Schadorganismen befallen sein können und gemäss eidgenössischer Pflanzenschutzverordnung meldepflichtig sind, ist nicht gestattet.» Für eine Bauordnungsbestimmung in dieser Form fehlt die gesetzliche Grundlage. Sie ist daher nicht genehmigungsfähig.

Mit Ausnahme des Gebiets *Dunaspi* liegen alle Einzonungen ausserhalb des im kantonalen Richtplan kartografisch festgelegten Siedlungsgebiets. Nach § 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben die Planungen unterer Stufen der oberen Stufe, Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Nach dem Text zum kantonalen Richtplan verbleibt den Gemeinden durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten und Umstände wie besondere topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Der nördliche in Ost-West-Richtung verlaufende Teil der *Striegelgasse* ist beidseitig bebaut. Der westliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Strassenabschnitt ist nur ostseitig bebaut. Westseitig befindet sich am südlichen Ende ein Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone. Durch die vorgesehene Einzonung von rund 3000 m<sup>2</sup> wird die rund 100 m lange Lücke zwischen diesem Betrieb und den bestehenden Einfamilienhäusern am nördlichen Strassenabschnitt geschlossen. Mit der Bebauung dieser Fläche wird ein klarer Siedlungsrand definiert. Sowohl unter quantitativen wie qualitativen Gesichtspunkten liegt diese Einzonung im Anordnungsspielraum.

Mit der Einzonung im Gebiet *Bruggwisen* wird die Kernzone um rund 3000 m<sup>2</sup> erweitert. Sie grenzt unmittelbar an eine ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Siedlung, die durch die Bebauung dieser verhältnismässig kleinen Fläche ergänzt wird. Die Ausscheidung dieser Kernzone liegt ebenfalls im Anordnungsspielraum.

Die Einzonung im Gebiet *Grosswis* (Nr. 1 gemäss Plan 1:5000) liegt nicht mehr im Anordnungsspielraum der Gemeinde. Eine geringfügige Abweichung im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG ist nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur ist. Mit BDV Nr. ARV/1226/2005 hat die Baudirektion bereits die Umzonung eines Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 1226 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone genehmigt. Die Einzonung wurde als untergeordnete Abweichung von der Festlegung des Siedlungsgebiets im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG beurteilt. Die erneute Erweiterung der Gewerbezone um 1,3 Hektaren ist gemäss Angaben der Gemeinde wichtig, damit die ortsansässigen Firmen ihre Betriebe vergrössern können. Vor diesem Hintergrund kann eine geringfügige Abweichung im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG bejaht werden. Allerdings ist der an das Gebiet angrenzende Ellikerbach noch nicht hochwassersicher ausgebaut und eine Gefahrenkarte liegt nicht vor. Aufgrund der heute vorliegenden Grundlagen kann daher nicht abschliessend beurteilt werden, ob das Gebiet *Grosswis* die nötige Eignung im Sinne von

Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) aufweist. Die Einzonung dieser Fläche kann erst genehmigt werden, wenn Hochwasserschutzmassnahmen ausreichend gesichert sind. Sie ist deshalb einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Mit der Einzonung im Gebiet Huebacker (Teil von Parzelle Kat.-Nr. 754; Nr. 7 gemäss Plan 1:5000) wird die länglich gezogene Wohnzone entlang der Huebacherstrasse um weiter 5000 m<sup>2</sup> erweitert. Sie käme auf der westlichen «Kopfseite» der Huebacherstrasse zu liegen. Bereits die bestehende Bauzone liegt bis rund 170 m ausserhalb des im kantonalen Richtplan kartografisch festgelegten Siedlungsgebietes. Diese Erweiterung der Bauzone liegt offensichtlich weder im Anordnungsspielraum noch kann von einer geringfügigen Abweichung des Richtplans gesprochen werden. Eine weitere Vergrösserung der Bauzone an dieser Stelle widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG und ist daher nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind betreffend Hochwasserschutz im Gebiet Grosswis und betreffend Umgang mit durch die Einzonungen beanspruchten Fruchtfolgeflächen Fragen aufgetaucht. Der Gemeinderat hat im Rahmen einer Ergänzung des Berichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. September 2009 diese Gesichtspunkte weiter gehend beleuchtet. Demnach soll im Rahmen der jeweiligen Bewilligungen sichergestellt werden, dass der abgetragene Boden für die Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden wieder verwendet wird. Welche Massnahmen für die Sicherstellung der Hochwassersicherheit im Gebiet Grosswis nötig sind, ist Gegenstand vertiefter Abklärungen.

Der vorliegende Beschluss ist dem Gemeinderat Ellikon a.d.Th. zur Stellungnahme unterbreitet worden. In seiner Stellungnahme vom 5. November 2009 erklärt sich der Gemeinderat mit der Teilgenehmigung einverstanden. Bezüglich des Gebiets Grosswis, das von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wird, erwartet er jedoch eine rasche für alle Beteiligten befriedigende Lösung, damit zwei ortsansässige Gewerbebetriebe in kurzer Zeit auf diesem Land ihre Produktionsstätten erweitern können.

Die Unterlagen bestehend aus dem revidierten Zonenplan 1:5000, der revidierten Bau- und Zonenordnung, dem Bericht vom 19. Dezember 2009 über die nicht berücksichtigten Einwendungen sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2009 mit Ergänzungen vom 19. Dezember 2009 sind vollständig.

Unter Vorbehalt der oben genannten Punkte ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen im Sinne von § 5 PBG.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Ellikon a. d. Th. am 12. Dezember 2008 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Ziffern II und III dieses Beschlusses genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden die Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone im Gebiet Huebacker (Nr. 7 gemäss Plan 1:5000) sowie Art. 46 der Bau- und Zonenordnung betreffend Bepflanzung ausgenommen.

III. Im Sinne der Erwägungen wird die Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Gewerbezone im Gebiet Grosswis (Nr. 1 gemäss Plan 1:5000) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Die Gemeinde Ellikon a. d. Th. wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Ellikon a. d. Th., 8548 Ellikon an der Thur (unter Beilage von einem Dossier [E]), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers) sowie an die Baudirektion (unter Beilage von zwei Dossiers).



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi