

Revision Richtplanung,
Teilrevision Nutzungsplanung

Antrag an die
Gemeindeversammlung
und Urnenabstimmung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung vorberaten

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am

Namens der Urnenabstimmung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Verkehrsplan	4
	2.2 Bauordnung	7
	2.3 Zonenplan	10
	2.4 Diverses	20

Bearbeitung

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

1. Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und am 27. August 2018 der Bevölkerung vorgestellt.

Innert der Auflagefrist vom **10. August bis 9. Oktober 2018** gingen 232 Schreiben mit 38 unterschiedlichen Einwendungen ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2. Einwendungen

2.1 Verkehrsplan

Keine Sammelstrasse

Ebniweg

Einwendung 1.1

Einwendung 2.1

Antrag

Erwägungen

Die Sammelstrasse für eine Überbauung Ebni sei aufgrund der Lärm- und Sicherheitsproblematik im Bereich der Schule und wegen allfällig notwendigen Flächenabtretungen nicht über den Ebniweg, sondern über die Auenrainstrasse oder als Durchfahrt Richtung Weiachstrasse vorzusehen.

Auf die Festlegung Sammelstrasse über den Ebniweg sei zu verzichten.

Ein Anschluss an die Weiachstrasse über das Landwirtschaftsgebiet ist nicht zulässig. Der Anschluss über den Auenrain wäre grundsätzlich denkbar. Da im Rahmen der Nutzungsplanung auf die Einzonung der Ebni verzichtet wird, wird derzeit auch keine Sammelstrasse für die Erschliessung der Ebni festgelegt.



Beschluss

Durch den Verzicht auf die Einzonung wird die Einwendung gegenstandslos.

Parkierung Zentrumswiese

Einwendung 13.2

Antrag

Erwägungen

Die Parkierung in einer TG unter der Zentrumswiese sei gut. Diese würde aber nicht reichen.

Entlang der Winterthurstrasse vom Kreisel bis zum Bach und entlang der Seuzachstrasse, aber auch bei anderen geeigneten Quartierstrassen sollten Parkplätze in die Verkehrsberuhigung und Strassenraumgestaltung integriert werden.

An verschiedenen Strassen ist eine Parkierung im Strassenraum grundsätzlich möglich. Im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmassnahmen können Parkplätze auf den Quartierstrassen auch geprüft werden.

Entlang der Winterthur- und Seuzachstrasse können Parkplätze vorgesehen werden, da diese hier für den Bus Hindernisse darstellen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Keine Parkierung Zentrumswiese

Einwendung 3.6

Antrag

Erwägungen

Auf keinen Fall seien im Bereich der Zentrumswiese Parkplätze zu planen und zu erstellen.

Die als geplant eingetragene Parkierung war als Parkgarage unterirdisch vorgesehen. Die Freifläche würde durch die Parkierung nicht geschmälert.

Die Parkgarage wird aus Kostengründen nicht separat, sondern nur zusammen mit einer Bebauung (Randbebauung) realisiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurde auf eine Anpassung der Zonierung der Zentrumswiese verzichtet. Obschon die bestehende Zonierung eine Bebauung erlauben würde, welche sich nicht nur auf die Randbereiche an der Winterthurstrasse beschränkt, wird eine Überbauung in den nächsten 10 Jahren als unrealistisch beurteilt, so dass Parkierungslösungen anderweitig gefunden werden müssen. Auf das Festlegen einer Parkierungsanlage im öffentlichen Interesse im Bereich der Zentrumswiese wird daher verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird insofern berücksichtigt, als dass im Bereich der Zentrumswiese auf die Festlegung Parkierung im öffentlichen Interesse verzichtet wird.

e-Bikestation

Einwendung 3.7

Antrag

Erwägungen

E-Bikes würden ebenso lange zu Hause stehen und könnten dort geladen werden. Eine e-Bikestation sei daher fehl am Platz.

Auf die e-Bikestation sei zu verzichten.

Das Einrichten einer e-Bikestation ist eine Massnahme als Zeichen zur Förderung von alternativen Verkehrsmitteln im Sinne der Nachhaltigkeit. Die Möglichkeit das e-Bike auch am Zielort (der Bushaltestelle) zu laden, schafft zudem einen grösseren Bewegungsraum für diese Fahrzeuge.

Andernorts (z.B. Einkaufszentrum Zugerland Steinhausen) stehen Velos in der Regel viel kürzere Zeit und dennoch sind entsprechende e-Bikeladestationen vorhanden, weil man eben ein Angebot schaffen und ein Zeichen setzen will.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Eingangspforten und MittelinseIn

Einwendung 5.1

Antrag

Es seien sehr gefährliche Inseln auf Gemeindegebiet vorhanden (z.B. Eingangstor in Hünikon, Fussgängerinsel Zürichstrasse beim Landi). Velofahrer würden an den Strassenrand gedrängt und gefährdet.

Eingangstore seien nur dort zu erstellen, wo ein paralleler Veloweg vorhanden oder erstellt würde. Bei den bestehenden Anlagen sei ein paralleler Velostreifen zu realisieren, der genügend Freiraum für den Veloverkehr ermöglicht.

Erwägungen

Da Eingangstore in der Regel am Beginn der Siedlung erstellt werden, erfolgt hier üblicherweise die Eingliederung allfälliger ausserorts separat verlaufender Velowege auf die Fahrbahn (Velostreifen). Bei neuen Anlagen wird auf die Anliegen des Veloverkehrs verstärkt geachtet. Bei bestehenden Anlagen wird im Rahmen von Sanierungen oder bei anderen Bautätigkeiten (z.B. Erstellung Veloweg) der Verbesserungsbedarf geprüft und bei Bedarf umgesetzt.

Dass im Innerortsbereich die Velostreifen bei MittelinseIn unterbrochen werden, ist üblich. Im genannten Fall an der Zürichstrasse wird geprüft, ob der Velostreifen früher beendet werden sollte um die Velofahrer nicht erst beim Fussgängerstreifen in den Verkehr einzugliedern. Die Markierung durchgängiger Velostreifen im Bereich von MittelinseIn bedingt eine sehr breite Strasse (2 x 1.5 m Velostreifen, 2 x 3.5–4 m Fahrbahn 2 m Insel = min. 12 m) was zu schnellerem Fahren anregt und im Innerortsbereich meistens auch nicht realisierbar ist. Die Velofahrer sollten im Bereich von MittelinseIn wie bei Kreiseln in der Mitte der Fahrbahn fahren.

Im Bericht zum Richtplan und im Richtplantext wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bereich der Inseln und Eingangspforten der Sicherheit des Veloverkehrs hohe Bedeutung beizumessen ist und dass wo immer möglich und verhältnismässig Massnahmen zur Verbesserung der Situation umzusetzen sind.

Beschluss

Die Einwendung wird soweit möglich berücksichtigt.

Eingangstore und weitere Massnahmen

Einwendung 13.4 Antrag

Erwägungen

Die Eingangstore sind mit weiterführenden Massnahmen wie Strassenraumgestaltung, Parkplätze zu ergänzen.

Siehe Antrag 13.3 und 13.2

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Verkehrsberuhigungs- massnahmen

Einwendung 13.3

Antrag

Erwägungen

Auf den "Durchfahrtsstrassen" sollten verkehrsberuhigende Massnahmen vorgesehen werden (Parkplätze wechselseitig, Vorplätze in Strassenraum einbinden, Schwellen wie in Hünikon, Strassenverengungen).

Die Verkehrsberuhigung ist ein Anliegen der Gemeinde. Es bestehen daher vor allem im Ortskern Bestrebungen nach einer Umgestaltung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen, welche auch die Durchfahrtsstrassen betreffen. Auf den Durchfahrtsstrassen müssen jedoch auch die Anliegen der Anlieferung und des Busses berücksichtigt werden. Schwellen sind daher in der Regel nicht möglich. Konkrete Projekte müssen jedoch situativ geprüft werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2 Bauordnung

Verzicht Art. 9a, besonders gute Projekte

Einwendung 3.1

Antrag

Erwägungen

Besonders gute Projekte seien in Gemeinden mit besonderem Charakter denkbar, für Neftenbach würde die Erleichterung aber nur zu Scherereien mit Architekten führen.

Auf Art. 9a „besonders gute Projekte“ sei zu verzichten.

Es dürfte selten sein, dass ein Projekt unter diesem Artikel eingereicht wird. Durch die Anforderung eines zustimmenden Fachgutachtens besteht eine gute Absicherung, dass es kaum zu Scherereien kommt.

In diesem Sinne soll die Möglichkeit für besonders gute Projekte offengehalten und vor allem sollen auch die Spielregeln dazu vorgegeben werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Anpassung Art. 20.5/19.1 kantonalrechtlich

Einwendung 3.2

Antrag

Erwägungen

Es werde einmal kantonsrechtliche und einmal kantonale Vorschriften als Begriff verwendet.

-

Die Begriffsverwendung wird vereinheitlicht (kantonalrechtliche).

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Verzicht Art. 25.4

Ersatzabgabe

Einwendung 3.3

Antrag

Erwägungen

Die Ersatzabgabe sei ein administratives Monstrum. Wenn auf einem Grundstück kein Abstellplatz möglich ist, sei dies von allen Seiten zu akzeptieren.

Der Artikel zur Ersatzabgabe sei zu streichen.

Fehlen Abstellplätze, werden die Fahrzeuge zwangsläufig auf dem öffentlichen Grund abgestellt. Damit zahlen die Steuerzahler für die Parkplätze von Privaten.

Auch wenn die Erhebung der Ersatzabgabe gewissen administrativen Aufwand hat, wird mit der Ersatzabgabe ein Fonds geschaffen, welcher dann ermöglicht, Parkraum zu schaffen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verzicht Art. 25.5

Parkraumplanung und Parkraumfonds

Einwendung 3.4

Antrag

Erwägungen

Gegen die Parkraumplanung sei nichts einzuwenden. Die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze seien umgehend zu beschildern und Besucher von grösseren Anlässen müssten an den Einfallachsen auf diese Parkplätze gelenkt werden.

Auf den Parkraumfonds sei entsprechend dem Verzicht auf die Ersatzabgabe zu verzichten.

Eine Beschilderung und Lenkung der Besucher bei grösseren Anlässen wird durch die Gemeinde grundsätzlich ebenfalls begrüsst. Dies wäre Sache eines Parkierungskonzeptes.

Dies hat jedoch nichts mit der Parkraumplanung zu tun. Hier geht es darum zu planen, wie gross der Bedarf ist, wo in Zukunft ein Angebot an Parkplätzen geschaffen werden kann um das Defizit auszugleichen welches entsteht, wenn Bauwillige nicht genügend Parkplätze schaffen können. Diese Parkplätze können dann aus dem Parkraumfonds – durch die Ersatzabgabe – finanziert werden und gehen dann nicht auf Kosten der Steuerzahler. Ohne Ersatzabgabe gibt es keinen Parkraumfonds. Eine Parkraumplanung ohne Parkraumfonds ist nicht erforderlich, da dann kein Geld für die Finanzierung der Parkplätze zur Verfügung steht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verzicht Art. 33b GP-Pflicht
Zentrumswiese

Einwendung 3.5

Antrag

Erwägungen

Die Stimmbürger hätten bereits mehrfach klar zum Ausdruck gebracht, dass die Zentrumswiese nicht überbaut werden dürfe. Es dürfe auch keine Randbebauung erstellt werden wie als „Vision“ erwähnt werde.

Der Artikel 33b sei ersatzlos zu streichen.

Die „Vision 2030“ zur Gemeindeentwicklung wurde mit den interessierten Bürgern von Neftenbach erarbeitet. Eine Randbebauung mit 4 Geschossen wurde dabei durch die interessierten Bürger für die Zentrumswiese unterstützt.

Mit der Gestaltungsplanpflicht sollte sichergestellt werden, dass die Wiese nicht vollständig überbaut wird, sondern dass die zulässige Baumasse nur als Randbebauung realisiert werden kann. Eine Randbebauung würde an der Winterthurstrasse eine Ergänzung des Angebotes im Zentrum ermöglichen.

Wenn die Wiese nicht überbaut werden soll, müsste konsequenterweise eine Freihaltezone oder dergleichen vorgesehen werden und der Landwert von heute ca. Fr. 6.6 Mio. (bei rund 9'000m² und Fr. 730.-/m²) abgeschrieben werden.*

Der Gemeinderat hat sich aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage dazu entschlossen, keine Anpassungen an der Zonierung der Zentrumswiese vorzunehmen. Damit entfällt Art. 33b, so dass der Antrag des Schreibens erfüllt ist. Zu bemerken ist jedoch, dass die bestehende Zonierung grundsätzlich eine Bebauung erlauben würde, welche sich im Unterschied zu einer Überbauung gemäss der Gestaltungsplanpflicht nicht nur auf die Randbereiche an der Winterthurstrasse beschränkt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

* Statistik ZH: Modellpreis Schätzwert 2016: Fr. 730.-/m². Der Median der effektiven Preise liegt 2016 bei Fr. 1'324.-/m².

2.3 Zonenplan

Keine Einzonungen Einwendung 8.1

Mit einem Wachstum von 1% wären bei heute 5'500 EW bis 2030 mit 550 EW und nicht 900–1'400 EW zu rechnen.

Für 550 EW seien genügend Reserven vorhanden, es brauche daher keine Einzonungen.

Die Einzonungen würden auch überhaupt nicht den Raumplanungsgesetz des Kantons Zürich entsprechen. Dort sei festgehalten, dass in den Siedlungsgebieten des Kantons Zürich genügend Reserven bestehen und dass der Gesamtumfang des Siedlungsgebietes nicht vergrössert werden dürfe.

Antrag

Auf alle Einzonungen sei zu verzichten.

Erwägungen

Bei 5'537 EW im Jahr 2016 und einem jährlichen Wachstum von 1% ergibt sich für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 6'365 EW (+828 EW).

Die Ebni liegt im kantonalen Siedlungsgebiet, so dass diese Einzonung grundsätzlich keine Vergrösserung des Siedlungsgebietes bewirken würde. Auch die anderen Einzonungsflächen könnten grundsätzlich als „im Anordnungsbereich“ des Siedlungsgebietes betrachtet werden.

Der Kanton Zürich sieht jedoch in seinem Raumordnungskonzept lediglich 20% des Bevölkerungswachstums in den ländlicheren Gebieten vor. Entsprechend diesem Anteil und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der Region Winterthur und Umgebung, ergibt sich aus Sicht des Kantons Zürich lediglich ein erwünschtes Bevölkerungswachstum von rund 500 Einwohnern für die kommenden 15 Jahre. 500 Einwohner können in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden. Dazu bestehen genügend Reserven.

Richtig ist, dass nicht mehr Reserven geschaffen werden dürfen als für den Bedarf der nächsten 15 Jahre benötigt werden.

Entsprechend der kantonalen Vorprüfung und entsprechend der Einwendungen wird auf die Einzonungen (ausgenommen Erholungszone Pferdesport) verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Keine Einzonung Ebni
Einwendung 7.2 (232 Schreiben)

Antrag

Bevor ein neues Gebiet überbaut werde, solle die Gemeinde Zeit haben, die Entwicklung mit den bestehenden neuen Gebieten zu verarbeiten. Der Mehrverkehr aus einer Überbauung der Ebni würde den bereits bestehenden täglichen Verkehrskollaps auf der Weiachstrasse verschlimmern.

Erwägungen

Die Ebni sei in der Reservezone zu belassen.

Würde die Ebni 2019 eingezont, bedarf es einiger Jahre bis der erforderliche Quartierplan vorliegt, der Gestaltungsplan erarbeitet ist, die Altlast saniert und die Erschliessung geplant sowie umgesetzt ist. Um 2030 ein noch unbebautes aber für die Bebauung vorbereitetes Gebiet zu haben, wäre daher eine Einzonung heute zweckmässig. Dies wurde auch im Rahmen der Erarbeitung der „Vision 2030“ zur Gemeindeentwicklung durch die beteiligten Bürger mehrheitlich bestätigt. Ausserdem gehört ein Teil der Fläche der Gemeinde und der Gestaltungsplan hat eine Etappierung vorzusehen, so dass die Überbauung nach 2030 schrittweise erfolgt.

Dass mehr Einwohner zu mehr Verkehr führen können, wird nicht bestritten. Der Wunsch nach Bauland und der Möglichkeit, dass Nachkommen im Dorf bleiben können, wurde jedoch ebenfalls durch die Bevölkerung vorgebracht.

Mit einer Einzonung hätte das Land als Bauland für die Zukunft gesichert werden können. Wird die Ebni in der Reservezone belassen, besteht das Risiko, dass der Kanton das heute bestehende Siedlungsgebiet aufhebt und dass die Einzonungsmöglichkeit der Ebni in Zukunft nicht mehr besteht. In diesem Sinne war beabsichtigt, durch die Einzonung die Reserve zu sichern, während bei einem Belassen in der Reservezone das absehbare Risiko besteht, dass die „nächste Generation in 20-30 Jahren“ eben nicht mehr über eine Überbauung der Ebniwiese bestimmen kann, weil dann die Möglichkeit für eine Einzonung möglicherweise nicht mehr besteht.

Da jedoch der Bedarf an zusätzlichen Bauzonenflächen gemäss den Vorgaben des Kantons und den statistischen Grundlagen für die nächsten 15 Jahre nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Einzonung derzeit nicht möglich.

Entsprechend der kantonalen Vorprüfung und entsprechend der Einwendungen wird auf die Einzonung der Ebni verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Keine Aufzonung Widmerwiese

Einwendung 3.12

Antrag

Erwägungen

Die Aufzonung Widmerwiese Zwischenweg mache Sinn. Die Begründung, dass hier attraktive bezahlbare Wohnungen geschaffen werden sollen, sei aber schwer sicherzustellen.

Auf die Begründung sei daher zu verzichten.

Die Begründung entspricht dem Ziel der Gemeinde. Hier sollen attraktive bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Widmerwiese, so dass die Erstellung bezahlbarer Wohnungen sichergestellt werden kann (z.B. in einem Baurechtsvertrag).

Wer für den Einzug „privilegiert“ werden kann, ist ebenfalls regelbar. Dies wird bei diversen Genossenschaften ebenfalls geregelt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Nur 1 Bautiefe Zentrumswiese

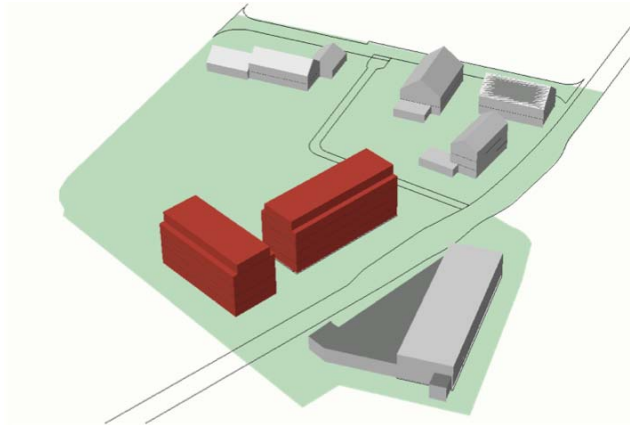
Einwendung 13.1, Antrag

Erwägungen

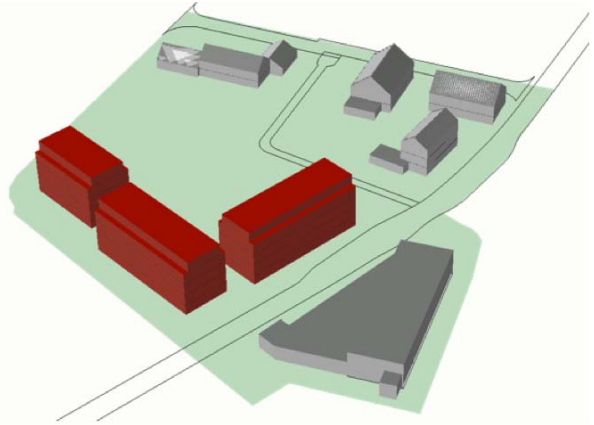
Die Zentrumswiese dürfe nur auf einer Bautiefe entlang der Winterthurstrasse bebaut werden können. Eine Bebauung entlang der neuen Schulstrasse sei zu vermeiden, da sie die Wiese optisch einsperren/verkleinern würde.

Die Gestaltungsplanpflicht wurde grundsätzlich vorgesehen, um einen Grossteil der Wiese freizuhalten und eine komprimierte Bebauung an der Winterthurstrasse zu ermöglichen. Aufgrund der heute bereits zulässigen Dichte ergab sich auch eine gewisse Bebauung entlang der neuen Schulstrasse.

Auszug Bericht 3D Visualisierung
AZ 45 4VG 1 AG ohne Boni



3D Visualisierung
AZ 45 4VG 1 AG mit 20% Boni



Der Gemeinderat hat sich jedoch aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage dazu entschlossen, keine Anpassungen an der Zonierung der Zentrumswiese vorzunehmen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Aufzonung Zentrums- wiese

Einwendung 12.1

Antrag

Erwägungen

Die Zentrumswiese müsse frei bleiben, der ländliche Charakter von Neftenabch sei zu erhalten. Dies würde auch dem Verkehrsproblem entgegenwirken.

Auf die Nutzungsänderung sei zu verzichten.

Die heutige Zonierung würde es erlauben, die ganze Zentrumswiese zu überbauen. Mit der Anpassung der Zonierung hingegen wollte man bewirken, dass eine Bebauung auf den Rand beschränkt wird. Wenn die ganze Zentrumswiese freigehalten werden soll, müsste man eher eine Auszonung bzw. eine Freihalte- oder Erholungszone vorsehen (siehe 7.1). Der Gemeinderat hat sich aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage dazu entschlossen keine Anpassungen an der Zonierung der Zentrumswiese vorzunehmen.

Beschluss

Der Antrag „Verzicht auf eine Nutzungsänderung“ wird insofern berücksichtigt, als dass keine Anpassung der Zonierung erfolgt. Dies sichert allerdings die Freihaltung nicht, so dass das Hauptanliegen der Einwendung nicht berücksichtigt wird.

Auszonung Zentrumswiese

Einwendung 7.1 (232 Schreiben)

Die Zentrumswiese müsse frei bleiben. Eine Randbebauung benötige Parkplätze und führe zu Mehrverkehr im Dorfzentrum. Nur durch eine Auszonung könne sichergestellt werden, dass auch kommende Generationen nicht wieder versuchen würden, die Fläche zu bebauen.

Antrag

Die Zentrumswiese sei vollständig auszuzonen.

Erwägungen

Eine Randbebauung mit 4 Geschossen wurde im Rahmen der Erarbeitung der „Vision 2030“ zur Gemeindeentwicklung durch die beteiligten Bürger für die Zentrumswiese mehrheitlich als sinnvoll beurteilt. Mit der vorgesehenen Zonierung mit Gestaltungsplanpflicht sollte sichergestellt werden, dass die Wiese nicht vollständig überbaut wird, sondern dass die zulässige Baumasse nur als Randbebauung realisiert werden kann. Richtig ist, dass eine Entwicklung zu einem gewissen Mehrverkehr führen würde. Im Bereich der Zentrumswiese besteht jedoch im Unterschied zu anderen Bereichen der Gemeinde ein relativ gutes Angebot durch den Bus, so dass eine Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich zweckmässig erscheint und auch den Vorgaben des Kantons entspricht, wonach eine Entwicklung schwerpunktmässig auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Lagen zu konzentrieren ist.

Eine Auszonung (bzw. Festlegung einer Freihaltezone) bedingt, dass der Landwert von heute ca. Fr. 6.6 Mio. (bei rund 9'000 m² und Fr. 730.-/m²) abgeschrieben werden müsste, was kaum die erforderliche Zustimmung erhalten dürfte.*

Der Gemeinderat hat sich daher aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage dazu entschlossen keine Anpassungen an der Zonierung der Zentrumswiese vorzunehmen.

Beschluss

Die Einwendung nicht berücksichtigt.

* Statistik ZH: Modellpreis Schätzwert 2016: 730.-/m². Der Median der effektiven Preise liegt 2016 bei 1'324.-/m².

Einzonung Schulstrasse

Einwendung 3.8

Antrag

Die Einzonung sei sinnvoll.

Die Einzonung sei auf eine Tiefe von mehr als 25 m vorzusehen. Die eine Bautiefe sei auszureizen.

Erwägungen

Die Einzonung liegt nach Ansicht der Gemeinde mit einer Bautiefe im Anordnungsspielraum des kantonalen Siedlungsgebietes. Das Mass „eine Bautiefe“ ist nicht exakt definiert. In der Regel wird von 25–30 m ausgegangen. Der Kanton sieht jedoch keinen Anordnungsspielraum.

Der Kanton erachtet die Einzonung nicht als genehmigungsfähig, so dass auf die Einzonung verzichtet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Einzonung Schulstrasse

Einwendung 15.1 / 16.1

Antrag

Die Einzonung liege an exponierter Lage und verstosse gegen übergeordnete Vorgaben und gegen Bundesrecht, da sie nicht dem Bedarf entspreche.

Auf die Einzonung an der Schulhausstrasse sei zu verzichten.

Erwägungen

Die Einzonung liegt nach Ansicht der Gemeinde im Anordnungsspielraum des kantonalen Siedlungsgebietes. Der Kanton sieht jedoch keinen Anordnungsspielraum.

Der Bedarf für Neubaumöglichkeiten für Nachkommen aus Neftenbach wurde als gegeben erachtet und ergab sich, da gemäss „Vision 2030“ von einer stärkeren Zunahme der Bevölkerung ausgegangen wurde, als der Kanton dies in seinem Raumordnungskonzept für die Gemeinde Neftenbach vorsieht.

Der Kanton erachtet die Einzonung jedoch mangels Bedarf gemäss kantonalen Vorgaben und mangels Lage im Siedlungsgebiet nicht als genehmigungsfähig, so dass auf die Einzonung verzichtet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einzonung Aspacher

Einwendung 3.9

Antrag

Die Einzonung Aspacher sei zu unterstützen.

Die Einzonung sei zu vergrössern und gegenüber dem eingezonten Gebiet ohne Abtreppung vorzusehen.

Erwägungen

Die Bautiefe welche hier für eine Einzonung vorgesehen war, betrug bereits deutlich mehr als 30 m, so dass eine grössere Fläche bereits im Rahmen der Erarbeitung als aussichtslos beurteilt wurde. Der Kanton erachtet die Einzonung grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Einzonung Aspacher

Einwendung 4.1

Die Fläche im Aspacher sei für eine Bebauung nicht geeignet. Es bestehe kein Trottoir, es handle sich um bestes Landwirtschaftsland und die Einzonung widerspreche der Kulturlandinitiative. Zudem liege die Fläche nahe Sammelstelle, Werkhof Forst, Schützenhaus und Hundesportplatz, so dass mit Klagen der Bewohner des neuen Wohngebietes zu rechnen sein würde.

Antrag

Auf die Einzonung Aspacher sei zu verzichten.

Erwägungen

Die Bebauung einer Bautiefe wird aufgrund der bestehenden Infrastruktur (Strasse etc.) als effizient und zweckmässig beurteilt. Der Kanton erachtet die Einzonung jedoch grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 4.1 eventualiter
Antrag

Sofern der Aspacher eingezont werde, sei zumindest ein künftiger Trottoirbau zu Lasten der neu eingezonten Teilfläche von Kat. Nr. 3895 zu sichern und auf der östlichen Seite der Aspacherstrasse vorzusehen.

Erwägungen

Im Rahmen der Nutzungsplanung kann die Finanzierung und Lage des Trottoirs nicht sichergestellt werden.

Beschluss

Die Einwendung (eventualiter) hat sich jedoch erübrigt, da der Hauptantrag berücksichtigt wurde.

Keine Einzonung Halten

Einwendung 3.10

Antrag

Neftenbach dürfe nicht mit Winterthur zusammenwachsen und Rebhänge sollen in diesem Bereich erhalten bleiben.

Erwägungen

Auszug reg. Richtplan; kant. Freihaltegebiet



Auf die Einzonung Halten sei zu verzichten.

Dem Einwender wird weitgehend Recht gegeben. Ein genügender Abstand zu Winterthur und die Rebhänge sollen bestehen bleiben. Im Bereich besteht zudem ein kantonales Freihaltegebiet. Auf die Einzonung wird dementsprechend verzichtet.

Der Kanton erachtet die Einzonung grundsätzlich ebenfalls nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes und im Freihaltegebiet liege.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einzonung Au

Einwendung 6.1

Erwägungen

Der Einzonung Au werde zugestimmt.

Die vorgesehene Einzonung Au wurde durch die Gemeinde unterstützt.

Der Kanton erachtet die Einzonung grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum. Auf die Einzonung muss daher verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verzicht Einzonung Rosackerstr. (Mülacher)

Einwendung 14.1, Antrag

Erwägungen

Auf die Einzonung Kat. Nrn. 2484 und 2485 in Kernzone sei zu verzichten.

Der Kanton erachtet die Einzonung grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Umzonung Gewerbe in WG2

Einwendung 17.1

Die in Neftenbach bestehende Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45 sei entlang der Seuzachstrasse, in nordöstlicher Richtung, bis und mit Kat. Nrn. 3919, 3122 und 2822 (ca. 20'000 m²) auszudehnen.



Erwägungen

Der Antrag wurde bereits im Vorfeld geprüft und aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen abgelehnt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Keine Einzonung
Gewerbe Tössallmend
Einwendung 3.11

Antrag

Erwägungen

Der Sichtkontakt von der Tössallmend zum Dorf sei wichtig. Es dürfe nicht zu einem Zusammenwachsen von Winterthur, Tössallmend und Pfungen kommen. Eine Erweiterung für Gewerbe Richtung Norden sei zu bejahen.

Auf die Einzonung für Gewerbe nach Westen sei zu verzichten.

Der Kanton erachtet die Einzonung grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum. Auf die vorgesehene Einzonung wird daher in der vorliegenden Teilrevisionsvorlage verzichtet.

Es besteht jedoch Bedarf nach Gewerbefläche und der Erhalt der Betriebe liegt im Interesse der Gemeinde, so dass eine Ausdehnung der Gewerbeflächen grundsätzlich dennoch weiterverfolgt werden soll. Ob, wie und in welchem Ausmass eine Ausdehnung erfolgen kann, wird in künftigen Planungsvorlagen zu klären sein.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Gewerbe Tössallmend
Einzonung vergrössern
Einwendung 9.1

Antrag

Erwägungen

Durch die Teileinzonung des Grundstücks Kat. Nr. 556 würden unnötige Abhängigkeiten geschaffen, da das Grundstück nur über das eingezonte Grundstück Kat. Nr. 557 erschlossen werden könne. Durch eine Einzonung des ganzen Grundstücks könnte die Erschliessung vereinfacht und die Erschliessung der hinterliegenden Parzellen Kat. Nrn. 554 und 2319 (Lk) verbessert werden.

Das ganze Grundstück Kat. Nr. 556 sei einzuzonen.

Der Kanton erachtet die Einzonung des vorgeschlagenen Teilstückes bereits grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum. Eine vergrösserte Fläche kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

Auch die Gemeinde sieht Bedarf nach Gewerbefläche für den Erhalt der ansässigen Betriebe, so dass eine Ausdehnung der Gewerbeflächen grundsätzlich dennoch weiterverfolgt werden soll. Ob, wie und in welchem Ausmass eine Ausdehnung erfolgen kann, wird in künftigen Planungsvorlagen zu klären sein.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gewerbe Tössallmend Einzonung vergrössern

Einwendung 9.2

Antrag

Erwägungen

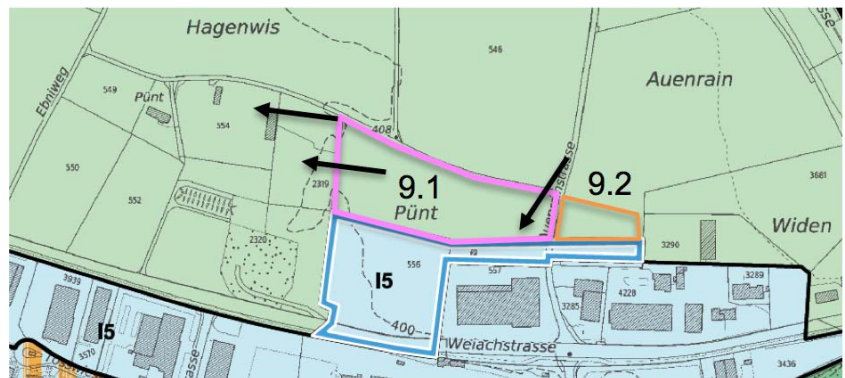
Durch die Teileinzonung Kat. Nr. 306 sei keine sinnvolle Nutzung für Gewerbe möglich. Es würde lediglich die heute als Parkplatz genutzte Fläche zonenkonform.

Die Einzonung sei bis zur nördlichen Parzellengrenze von Kat. Nr. 3290 zu vergrössern.

Der Kanton erachtet die Einzonung des vorgeschlagenen Teilstückes bereits grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum. Eine Vergrösserung kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.



Gewerbe Tössallmend Einzonung vergrössern

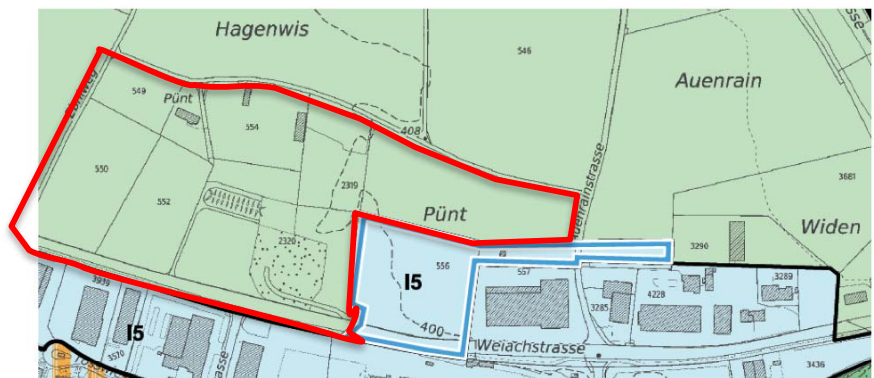
Einwendung 10.1

Antrag

Erwägungen

Für eine zweckmässige Erschliessung und Nutzung sei das Gebiet Pünt vollständig einzuzonen. Dies würde auch zur Stärkung und Sicherung des örtlichen Gewerbes beitragen.

Einzonung des gesamten Gebietes Pünt.



Der Kanton erachtet die Einzonung des vorgeschlagenen Teilstückes bereits grundsätzlich nicht als genehmigungsfähig, da das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes liege. Es bestehe kein Anordnungsspielraum. Eine Vergrösserung kann daher nicht in Betracht gezogen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Diverses

Verfahren

Einwendung 3.13

Antrag

Die Vorlage beinhalte grosses Potenzial zu scheitern, da sie zu viele Angriffspunkte biete.

Die Vorlage sei daher in 4 Vorlagen aufzuteilen:

- Allgemeines
- Zentrumswiese
- Ebni
- Schulstrasse

Erwägungen

Es war beabsichtigt, eine Unterteilung der Vorlage oder Varianten für die Urnenabstimmung vorzusehen. Aufgrund der Einwendungen und der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage jedoch erheblich reduziert. Auf die Einzonungen und die Umzonung der Zentrumswiese wurde verzichtet, so dass sich die gewünschte Aufteilung erübrigt hat.

Beschluss

Die Einwendung hat sich erübrigt.

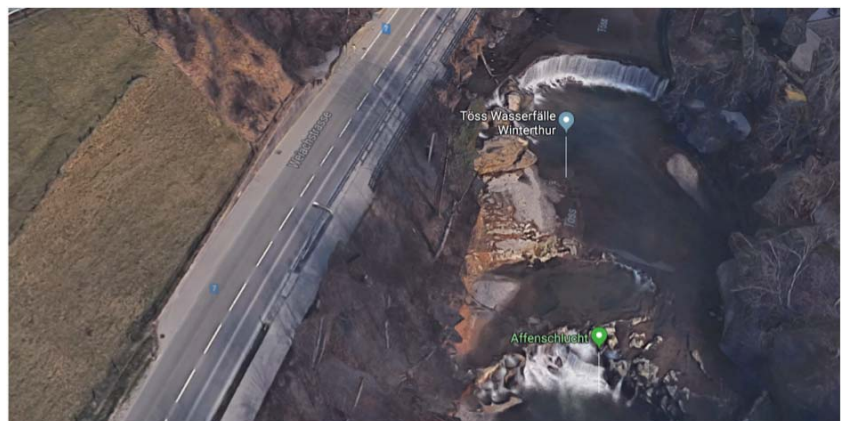
Parkverbot Weiachstrasse

Einwendung 5.2

Antrag

Das Gebiet beim „Affenfelsen“ / Gebiet an der Töss unterhalb der Hard werde als „Rummelplatz“ genutzt. Dazu werde an der Weiachstrasse längs der Strasse parkiert, was zu problematischen und gefährlichen Verkehrssituationen führe.

Es sei ein Parkverbot an der Weiachstrasse im genannten Abschnitt bei der zuständigen Behörde zu erwirken.



Erwägungen

Die Situation wird zusammen mit der Kantonspolizei geprüft. In der vorliegenden Vorlage der Richt- und Nutzungsplanung kann kein Verbot erwirkt werden.

Beschluss

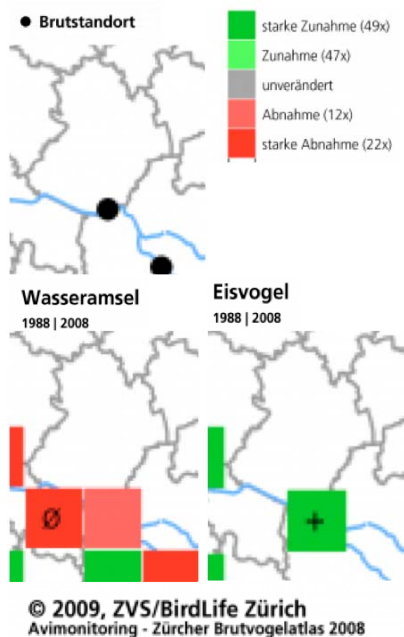
Anderes Verfahren

Schutzzone

Einwendung 5.3

Antrag

Erwägungen



Das Gebiet beim „Affenfelsen“ / Gebiet an der Töss unterhalb der Hard werde als „Rummelplatz“ genutzt. Dadurch würden Wasseramseln und Eisvögel gefährdet.

Es sei eine Schutzzone zum Schutz der Wasseramsel und des Eisvogels im genannten Abschnitt an der Töss auszuscheiden.

Eine entsprechende Schutzzone müsste in einem separaten Verfahren angegangen werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung kann keine Schutzzone festgelegt werden.

Der Bereich beim Affenfelsen/Affenschlucht ist derzeit im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung (1993) als G.104 geologisches Objekt verzeichnet. Eine Schutzverordnung oder dergleichen besteht nicht.

Im Zürcher Brutvogelatlas 2008 wird ungefähr für den Bereich ein Brutstandort für beide Arten angezeigt. Allerdings wird bezüglich Bestandesentwicklung 1988–2008 beim Eisvogel eine starke Zunahme ausgewiesen. Bei der Wasseramsel hingegen wurde eine Abnahme (-12x) ausgewiesen.

Mit dem Naturschutz soll geprüft werden, ob eine Massnahme wie zum Beispiel eine Schutzzone zweckmässig ist, oder ob andere geeignete Massnahmen denkbar sind, welche sich gegebenenfalls besser mit einer gewissen Erholungsnutzung vertragen und einen guten Schutz der Vögel bewirken.

Beschluss

Anderes Verfahren