



Nutzungsplanung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Oktober 2016

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
der Präsident:

Jürg Frutiger

der Schreiber:

Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:

Auftraggeber:

Gemeinde Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau

Verfasser:



TBB Ingenieure AG
Florahof 5a
8353 Elgg

Inhaltsverzeichnis

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

1. Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage

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

1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU

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

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

1.3 Anhörung der Nachbargemeinden

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

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

1.4 Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen

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

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

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

1.5 Übersicht über die Einwendungen

Neben den Stellungnahmen der RWU (Antrag 1), der Gemeinde Schlatt und der Stadt Winterthur sind innerhalb der Auflagefrist vom 11. März 2016 bis zum 11. Mai 2016 insgesamt 10 Einwendungsschreiben und Stellungnahmen bei der Gemeinde Elsau mit total 26, teilweise mehrfach genannten Anträgen (2 bis 27) eingereicht worden.

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

2. Einwendungen

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

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

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

zusätzliche Bemerkung:

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

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

Einwender 1 Antrag 3:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Im Ebnet / Tafelacker soll die Reservezone nicht in die Landwirtschaftszone umgezont werden.</p> <p>Die Ausführungen im Schreiben lassen auch darauf schliessen, dass der Einwender die Bauzone bei seinem Grundstück Kat. Nr. 1471 um 20 Meter nach Westen erweitert haben möchte.</p>	<p>Im Gebiet Ebnet/Tafelacker besteht eine Reservezone. Bei der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde der westliche Teil der Reservezone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Gemeinde hat sich im Prozess der Richtplanrevision stark gemacht, dass wenigstens der östliche Teil im Siedlungsgebiet verbleibt.</p> <p>Gemäss §47 des Planungs- und Baugesetzes Zürich sind Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden. Für die im Landwirtschaftsgebiet liegende Reservezone besteht keine planungsrechtliche Grundlage mehr, weshalb die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit kann die Bauzone auch nicht um 20 Meter nach Westen erweitert werden.</p> <p>Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit Antrag 15 wird die Wohnzone W1 jedoch in die Wohnzone W2A aufgezont. Damit ist bei gleichbleibender zulässiger Gebäudehöhe eine höhere Ausnützung und ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.</p> <p><i>Der Antrag wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</i></p>

Einwender 1 Antrag 4:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Keine Einzonung in der Rietwisen. Das Gebiet Ebnet/Tafelacker eigne sich besser für eine Gemeindeentwicklung, weshalb das Gebiet Ebnet / Tafelacker eingezont werden soll.</p>	<p>Die Einzonung „Rietwisen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Einzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der kantonale Richtplan umschreibt die Mindestanforderungen für die Planungen von Gemeinden und legen unter anderem die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung ist das kantonale jährliche Flächenbudget für Einzonungen gemäss KEF-Vorgaben</p>

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

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

Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

zusätzliche Bemerkung:

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 1
Antrag 5:**

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

Stellungnahme / Entscheid:

Sh. Stellungnahme zum Antrag 4.

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

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

zusätzliche Bemerkung:

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 2
Antrag 6:**

Einzonung in der Rietwisen in maximal eine W2b Zone.

Stellungnahme / Entscheid:

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

Dies bedeutet für die Gemeinde Elsau (Handlungsraum „Stadtlandschaft“) eine anzustrebende Nutzungsdichte von ca. 150 E/ha in neuen Entwicklungsgebieten. In der Wohnzone W2b kann diese Nutzungsdichte nicht erreicht werden.

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

Aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben kann die Einwendung nicht berücksichtigt werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 2 Antrag 7:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Umzonung im Rifenbrunnen in maximal eine W2b Zone.</p>	<p>Sh. Stellungnahme zum Antrag 6.</p> <p>Durch die Umzonung der Flächen „Im Rifenbrunnen“ wird zudem die bestehende Bauzone optimiert. Die Gewerbezone eignet sich schlecht für eine gewerbliche Nutzung, weshalb eine Umzonung in eine Wohnzone angestrebt wird.</p> <p><i>Der Antrag wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</i></p>
Einwender 3 Antrag 8:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die Einwender beantragen, Artikel 64 der Bauordnung zu Mobilfunkanlagen wie folgt zu ändern:</p> <p>Art. 64, Abs. 1 Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der kommunalen Versorgung Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten sowie in Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen und in gemischten Zonen können überdies auch Anlagen für die kommunale überkommunale Versorgung erstellt werden.</p> <p>Abs. 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in der Bauzone sind nach folgender Priorisierung zulässig: 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone, gemischte Zonen und Zonen für öffentliche Bauten und Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen. 2. Priorität: gemischte Zonen, 2. 3. Priorität: Wohnzonen, 3. 4. Priorität: Kernzonen.</p> <p>Abs. 3 Der Betreiber erbringt für</p>	<p>Die Einwender haben in etlichen Gemeinden gegen die Anwendung des Kaskadenmodells betreffend Mobilfunkanlagen rekuriert, diesbezüglich hat das Baurekursgericht in den Entscheiden umfassend entschieden und die Rekurse teilweise gutgeheissen oder zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwender legen in verschiedenen beigelegten Baurekursgerichtsentscheiden dar, warum Abs. 1 betreffend der räumlichen Versorgung geändert werden soll. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage aufgrund der Rechtsentscheide wird die Einwendung betreffend Absatz 1 berücksichtigt. Die Begriffe werden angepasst und präzisiert. Die Bauordnung von Elsau weist keine Industriezonen auf. Gemischte Zonen sind über eine weitere Festlegung „Minimaler Gewerbeanteil“ definiert. In Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Rechtsentscheide wird die Einwendung betreffend Absatz 2 zur festgelegten Reihenfolge der Prioritäten teilweise berücksichtigt. Dabei werden die Begriffe „Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen“ und „gemischte Zonen“ angepasst und präzisiert. An der Prioritätenordnung wird jedoch entsprechend den Rechtsentscheiden festgehalten.</p> <p>Anlagen zur Erschliessung oder Versorgung des Siedlungsgebiets müssen grundsätzlich innerhalb der Bauzone errichtet werden. Die Festlegung der Reihenfolge der Priorität in Absatz 2 ist für sichtbare</p>

~~visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass aufgrund von funktetechnischen Bedingungen ein Standort in der Bauzone erforderlich ist und in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.~~

Antennen ausreichend. Nicht visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen sind überall zulässig, sofern Sie der NIS-Verordnung entsprechen. Deshalb wird der Antrag zur Streichung von Absatz 3 berücksichtigt.

Art. 64 wird wie folgt angepasst:

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

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

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

**Einwender 4
Antrag 9:**

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

Stellungnahme / Entscheid:

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

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

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

Das AWEL empfiehlt deshalb, in erster Priorität die Erarbeitung einer kommunalen Energieplanung; 2. Die grundeigentümergeleitete Umsetzung der Energieplanung mit den Betroffenen über Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften; 3. eine

Anschlussverpflichtung in Verbundlösungen und 4. die Festlegung von Energiezonen.

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

Der Antrag wird deshalb nicht berücksichtigt.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 4 Antrag 10:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die Bauordnung soll unter Punkt 4. Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:</p> <p>Im Gestaltungsplangebiet müssen Bauten so gebaut und ausgerüstet werden, dass 100% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.</p>	<p>In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt. Bezüglich Energienutzung wird ein Anteil von mindestens 30% erneuerbaren Energien gefordert.</p> <p>Im Rahmen des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. strengere Vorgaben bezüglich Energienutzung bis hin zur 0-Toleranz (100% erneuerbare Energien).</p> <p>In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden. Der vorgeschriebene Anteil erneuerbarer Energien wird deshalb bei 30 % belassen.</p>

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 4 Antrag 11:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Für die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung sollen auch Fachleute für Energiefragen beigezogen werden, insbesondere von Energieschweiz, dem AWEL und der regionalen Energieberatungsstelle.</p>	<p>Durch die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung sollen vor allem die kommunalen Planungsmittel überarbeitet und den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Themen wie Verkehr, Landschaft und Natur, Wasser, Energie, Luft und Lärm werden in der Gesamtplanung mitberücksichtigt.</p> <p>Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wurde der Baudirektion Zürich zwei mal zur Vorprüfung eingereicht. Die Planungsvorlage wurde dabei vom AWEL mitgeprüft und die Stellungnahme des AWEL ist in die Vorprüfungsberichte vom 2. April 2015 und vom 4. Februar 2016 (mit Ergänzung vom 8. Februar 2016)</p>

integriert worden.

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

Ein weiterer Einbezug von Fachleuten ist nicht erforderlich.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 4 Antrag 12:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die Bauordnung soll unter Punkt 4 Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:</p> <p>Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung unter 8 Grad müssen begrünt werden, mit Ausnahme von Flächen die für die Energieerzeugung verwendet werden.</p>	<p>In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. die Begrünung von Flachdächern etc. Diese Bedingungen sollen im Gestaltungsplanverfahren integriert werden.</p> <p>In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden.</p>

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 4 Antrag 13:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Die Bauordnung soll unter Punkt 4 Gestaltungsplanbestimmungen, Art. 66 und 67 durch folgende Bestimmung ergänzt werden:</p> <p>Die Umgebungsgestaltung folgt den Grundsätzen der naturnahen Gestaltung.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausschliesslich Pflanzung einheimischer Sträucher und Bäume.- Blumenwiesen und Grasssäume auf mageren Böden.- Ruderalflächen auf Kies- und Mergelböden.- Wege, Plätze, Hauseingänge, Zufahrten	<p>In den „neuen“ Entwicklungsgebieten Rietwisen und Im Rifenbrunnen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in den entsprechenden Gestaltungsplananforderungen (Art. 66 und 67) werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bebauung, die Erschliessung, die Gestaltung des Freiraums, den Lärmschutz, die Energie und bezüglich Störfallrisiken gestellt.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind durchaus weitere Bedingungen und Absprachen denkbar, bspw. zusätzliche Bestimmungen bezüglich der Umgebungsgestaltung. Diese Grundsätze sollen im Gestaltungsplanverfahren integriert werden.</p> <p>In der Rahmennutzungsplanung soll von zu starken Einschränkungen für den Gestaltungsplan verzichtet werden.</p>

- und Höfe mit durchlässigem, bewuchsfähigem Belag.
- Begrünte Fassaden, Mauern und Zäune
- Naturnah gestaltete Spielplätze
- Nach Möglichkeit werden auch Pfützen, Teiche, Trockenmauern und Ast- und Steinhäufen angelegt.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Einwender 4 Antrag 14:	Stellungnahme / Entscheid:
<p>Zu Bauordnung 3.2 Aussichtsschutz, Artikel 62:</p> <p>Folgende Aussichtspunkte sollen auf dem Zonenplan eingezeichnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussichtspunkt Bissegg aufheben. - Neuen Aussichtspunkt im Himmerech (702390/262438) festlegen. - Neuen Aussichtspunkt auf dem Flurweg zwischen Himmerech und Berg (702363/262613) festlegen. - Neuen Aussichtspunkt am Püntackerweg (702496/261314) festlegen. - Neuen Aussichtspunkt bestimmen am Flurweg zwischen Egg und Ebnet (702407/262101). 	<p>Gemäss §75 PBG kann die Bau- und Zonenordnung für im Zonenplan bezeichnete Lagen Anordnungen treffen, welche die Aussicht sichern.</p> <p>Anordnungen zum Aussichtsschutz beinhalten bspw. Bauverbote, die Definition maximaler Höhen für Bauten oder Beschränkungen für Terrainveränderungen. Solche Anordnungen beschränken vor allem die Bebauung in der Bauzone.</p> <p>Die bestehenden bezeichneten Aussichtspunkte und die in den Ergänzungsplänen bezeichneten Festlegungen beschränken die Bebauung in der angrenzenden oder umgebenden Bauzone.</p> <p>In der Landwirtschaftszone machen solche Beschränkungen keinen Sinn, da die Möglichkeit zur Bebauung sehr eingeschränkt ist, der Aussichtsschutz also durch die Nutzungszone (Landwirtschaft) gewährleistet ist.</p> <p>Sämtliche vorgeschlagenen Aussichtspunkte befinden sich in der Landwirtschaftszone, die Aussicht ist ohnehin gewährleistet, weshalb die Aussichtspunkte im Zonenplan nicht festgelegt werden.</p> <p>Wenn, dann macht die Festlegung solcher Aussichtspunkte in der kommunalen Richtplanung Sinn. Bei einer allfälligen Überarbeitung des kommunalen Richtplans (der bestehende Siedlungs- und Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1981), können die Aussichtspunkte im Richtplan bezeichnet werden.</p>

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

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

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

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwender 7
Antrag 17:**

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

Stellungnahme / Entscheid:

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

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

Zudem kann die Argumentation des Einwenders nicht schlüssig nachvollzogen werden.

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

Der kantonale Richtplan umschreibt die Mindestanforderungen für die Planungen von Gemeinden und legen unter anderem die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung ist das kantonale jährliche Flächenbudget für Einzonungen gemäss KEF-Vorgaben (konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan) massgeblich. Aus diesem Grund kommen Einzonungen nur dann in Betracht, wenn ein erheblicher Beitrag zur Aufnahme zusätzlicher Personen geleistet werden kann. Dies bedeutet für die Gemeinde Elsau (Handlungsraum „Stadtlandschaft“) eine anzustrebende Nutzungsdichte von ca. 150 E/ha in neuen Entwicklungsgebieten. In der Wohnzone W2b kann diese Nutzungsdichte nicht erreicht

werden. Der Eventualantrag kann somit ebenfalls nicht berücksichtigt werden (vgl. auch Antrag 7).

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 18:	Stellungnahme / Entscheid:
Das Gebiet Rietwisen sei nicht in die Wohnzone W3 einzuzonen, sondern in der Reservezone zu belassen.	<p>Gemäss §65 PBG umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Da die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert ist, ist eine bauliche Nutzung bei Bedarf vorgesehen. Der Bedarf ist nachgewiesen. Eine Belassung der Reservezone ist deshalb nicht zweckmässig.</p> <p>Die Einzonung „Rietwisen“ ist Teil des Entwicklungskonzepts über die ganze Gemeinde Elsau. Ein Verzicht auf eine Einzonung beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Gemeindeentwicklung und kann nicht berücksichtigt werden.</p>

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 19:	Stellungnahme / Entscheid:
Die vorgeschlagene Wohnzone W3 bzw. die Reservezone Rietwisen seien in die Landwirtschaftszone umzuzonen.	<p>Die Vorgaben, welche Flächen sich als Siedlungsgebiet oder als Nichtsiedlungsgebiet eignen wird im kantonalen Richtplan vorgenommen und in einer Gesamtschau über den Kanton Zürich und darüber hinaus abgestimmt.</p> <p>Die Fläche in der Rietwisen ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert. Die Fläche eignet sich aufgrund seiner Lage (öV-Erschliessung, Lage im Siedlungsgebiet etc.) für eine bauliche Nutzung, sofern ein Bedarf vorhanden ist. Der Bedarf ist nachgewiesen.</p> <p>Eine Umzonung / Auszonung in eine Landwirtschaftszone ist gemäss kantonalem Richtplan nicht vorgesehen und nicht zweckmässig.</p>

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwender 8 Antrag 20:	Stellungnahme / Entscheid:
Falls die vorstehenden Einwendungen nicht berücksichtigt werden, sei eine Interessenabwägung zwischen Baulandnutzung und Erhaltung der Fruchtfolgeflächen Rietwisen nachzuholen.	<p>Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, das Landwirtschaftsland zu erhalten. Jeder Kanton hat ein Kontingent zu sichern. Bei Bundesprojekten, kantonalen oder kommunalen Planungen ist der Schutz der Fruchtfolgeflächen in der Interessenabwägung ein wichtiger Aspekt.</p> <p>Im Kanton Zürich wird im Richtplan das Siedlungsgebiet vom Landwirtschaftsgebiet getrennt. Die Rietwisen sind als Siedlungsgebiet definiert und deshalb nicht als Fruchtfolgefläche klassiert, auch wenn die Böden in der Rietwisen gemäss der Landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte mit der Nutzungseignungsklasse 1 bis 5 klassiert sind.</p> <p>Aufgrund der Kulturlandinitiative kann die Einzonung bis zur Umsetzung der Initiative vorerst nicht genehmigt</p>

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

zusätzliche Bemerkung:

Die Rietwisen ist nicht als Fruchtfootfläche klassiert.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 21:**

Identisch Antrag 9.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 9.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 22:**

Identisch Antrag 11.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 11.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 23:**

Identisch Antrag 12.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 12.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 9
Antrag 24:**

Identisch Antrag 13.

Stellungnahme / Entscheid:

Identisch Antrag 13.

zusätzliche Bemerkung:

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 25:**

Art. 53, „Mindestanteil Gewerbenutzung“, ist durch einen neuen Absatz 3 zu ergänzen:
Abs. 3, Für das Gebiet Rifenbrunnen gilt Art. 67 Abs. 5
Art. 67 Abs. 5 entspricht einem neu beantragten Absatz gemäss Antrag 26 zum Mindestgewerbeanteil im

Stellungnahme / Entscheid:

In speziell bezeichneten Gebieten wird ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung vorgeschrieben, dies betrifft die alte Wohn- und Gewerbezone in Rümikon und die in der Zonenordnung 2004 bereits bezeichneten Zonen mit Gewerbeerleichterung. Der Mindestanteil Gewerbenutzung erhält dabei das Arbeitsplatzangebot ausserhalb der Gewerbezonnen.
Die Erfahrung in der Gemeinde Elsau zeigt jedoch, dass

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

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

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

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 26:**

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

Stellungnahme / Entscheid:

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

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Einwender 10
Antrag 27:**

Formeller Antrag:
Alle Einwender seien von der Gemeinde zusammen mit den weiteren betroffenen Grundeigentümern zu einer Besprechung einzuladen.

Stellungnahme / Entscheid:

Betreffend der Umzonung Im Rifenbrunnen können die Anträge 25 und 26 des Einwenders 10 berücksichtigt werden. Andere Einwendungen, welche aufgrund des Gesamtkonzepts zur Gemeindeentwicklung nicht berücksichtigt werden, betreffen Einzelinteressen der Einwender 2 und 7.
Die einzelnen Einwender werden schriftlich über den Entscheid informiert, bei Bedarf kann eine Besprechung

vereinbart werden.

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

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

3. Liste der Einwender

Nr	Name	Adresse	Antrag / Einwendung	Kurzbezeichnung
RWU	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Sekretariat c/o Amt für Städtebau Pionierstrasse 7 8403 Winterthur	1	
1	Erben H. Weiss- Wiesendanger Vertreter Heinrich Weiss	Obere Schärerstrasse 4, 8352 Elsau	2-5	Es sind keine konkreten Anträge formuliert.
2	Roger Egli	Riedstrasse 33, 8352 Elsau	6	Einzonung Rietwisen (maximal W2b).
			7	Umzonung Rifenbrunnen (maximal W2b).
3	Sunrise Communications AG	Binzmühlestrasse 130, 8050 Zürich	8	Art. 64 Mobilfunanlagen, verschiedenen Änderungen in der Artikelbeschreibung (Kaskadenmodell).
	Salt Mobile SA	Rue du Caudray 4, 1020 Renens		
	Swisscom (Schweiz) AG	Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern		
	Alle Vertreten durch: RA Dr. Mischa Morgenbesser, Badertscher RA AG	Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich		
4	SP Elsau-Rätterschen	Postfach 80, 8352 Elsau	9	Energiezonen in allen Bauzonen (ausser Kernzonen).
			10	Energievorschriften in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			11	Energiefachleute beiziehen.
			12	Begrünte Flachdächer in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			13	Umgebungsgestaltung in den Gestaltungsplan- bestimmungen Art. 66 und 67.
			14	Aussichtspunkte festlegen.
5	Franz und Elsbeth Stamm	Obere Schärerstrasse 2, 8352 Elsau	15	Umzonung Grundstücke Kat. Nr. 3386 und 3387 von W1 in W2A.

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