

Teilrevision Nutzungsplanung

MITWIRKUNGSBERICHT

Fassung für die Gemeindeversammlung

Inhalt

1	ÜBERSICHT MITWIRKUNG	3
2	ONLINE-UMFRAGEN	4
2.1	Ergebnisse 1. Online-Umfrage	4
2.2	Ergebnisse 2. Online-Umfrage	6
3	KANTONALE VORPRÜFUNG	9
3.1	Zonenplan	9
3.2	Ergänzungsplan Waldabstandslinien	13
3.3	Bau- und Zonenordnung	14
3.4	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	20
3.5	Empfehlungen und Hinweise	22
4	ANHÖRUNG	24
5	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	25

Auftraggeberin

Gemeinde Wila

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Tabea Marfurt, Natascha Puga

1 ÜBERSICHT MITWIRKUNG

Online-Umfragen

Zu Beginn der Revision sowie vor der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde über zwei Online-Umfragen die grundlegenden Stossrichtungen in einer freiwilligen Mitwirkung abgeholt.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Teilrevision Nutzungsplanung wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 5. Mai bis 4. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zu den Planvorlagen äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlagen eingeflossen.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung eingeladen. Die RZO hat mit Schreiben vom 15. Mai 2025 zur Planvorlage Stellung genommen.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung vom 3. Juni 2025 zur Teilrevision Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind ebenfalls im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden im Sinne der Transparenz alle eingegangenen Einwendungen, Anträge und die Ergebnisse der Online-Umfragen aufgeführt.

2 ONLINE-UMFRAGEN

2.1 Ergebnisse 1. Online-Umfrage

Die Gemeinde Wila hat vom 1. Juni bis 12. Juli 2023 die erste Online-Umfrage aufgeschaltet. Dadurch wurde der Bevölkerung ermöglicht, sich aktiv am Planungsprozess zu beteiligen. Sie konnte sich anonym zu den Schwerpunktthemen, Chancen sowie Bedenken zur räumlichen Entwicklung äussern. An der ersten Online-Umfrage haben sich insgesamt 58 Bewohner:innen beteiligt.

1. Frage

Welche Themenschwerpunkte interessieren Sie besonders an der räumlichen Entwicklung?

Von acht Antwortmöglichkeiten machen die Themen der Landwirtschaft und Freiraum, der öffentliche Raum und die Mobilität mit 49.7 % rund die Hälfte aus. Die Energieversorgung ist mit 13.3 % ein weiteres wichtiges Thema für die Teilnehmenden.

2. Frage

Wo sehen Sie Optimierungsbedarf in Wila?

Zu dieser Frage kommt immer wieder die Verdichtung auf, dies sowohl für Wohnraum aber auch für das Gewerbe. Der bestehende Siedlungsraum solle verdichtet und die Landschaft geschont werden. Gemäss einzelnen Teilnehmenden gilt es den Fuss- und Veloverkehr zu stärken sowie die öffentlichen Räume aufzuwerten.

3. Frage

Was gefällt Ihnen besonders gut in Wila?

Den Teilnehmenden gefällt der Dorfcharakter und die Überschaubarkeit der Gemeinde. Auch das neue Dorfzentrum wird als Gewinn für die Bevölkerung gewertet. Weiter äussern sich die Teilnehmenden positiv über die gute ÖV-Erschliessung.

4. Frage

Welche Bedenken haben Sie in Bezug auf die räumliche Entwicklung der Gemeinde Wila?

Bedenklich finden die Teilnehmenden, dass der Dorfcharakter verloren gehen könnte, welche im Zuge der Verdichtung durch unpassende Überbauungen erfolgt. Zudem besteht die Befürchtung von zunehmendem Verlust von Grün- bzw. Naturflächen. Im Falle eines raschen Bevölkerungswachstums bestehen Bedenken hinsichtlich der Auslastung der Schulanlagen.

5. Frage

Welche Chance sehen Sie in Bezug auf die räumliche Entwicklung der Gemeinde Wila?

Die Teilnehmenden sehen Chancen durch die Renaturierung der Töss sowie der Verdichtung, da dadurch die Landschaft aufgewertet und geschont werden kann. Durch Mischnutzungen werden neben Wohnraum auch Arbeitsplatzgebiete angeboten und gesichert.

6. Frage

Wo gibt es aus Ihrer Sicht einen Handlungsbedarf bei der Zonierung oder den Bau- und Zonenvorschriften?

Die einen Teilnehmenden äussern sich zur BZO insofern, dass diese gewissen Spielräume beibehalten sollte. Andere Teilnehmenden wollen zusätzliche Regelungen in Bezug auf die Umwelt. Es wird vorgeschlagen, Bestimmungen zu einer Dachbegrünungs-/Solaranlagepflicht zu erstellen sowie ein ökologischer Ausgleich bei Neubauten einzufordern. Zudem möchte man keine weitere Einzonungen von Bauzonen, sondern mit dem Bestand weiter arbeiten.

7. Frage

Was möchten Sie uns für die anstehende Revision mitgeben?

Man möchte, dass die Belange der Natur bzw. die ökologische Nachhaltigkeit mehr berücksichtigt wird. Auch wünschen sich die Teilnehmenden, dass die Planung transparent gestaltet und die Bevölkerung miteinbezogen wird. Auch soll man Rücksicht auf die Jugend nehmen und dieser genügend Raum zusichern.

Fazit Online-Umfrage 1

Grundsätzlich sprechen sich die Teilnehmenden für eine Verdichtung im bestehenden Siedlungsraum aus und möchten die Ausdehnung der Siedlung begrenzen. Wichtig ist den Teilnehmenden der Erhalt des Dorfcharakters. Bebauungen sollen in die vorliegende Struktur passen und dadurch den Dorfcharakter wahren. Die öffentlichen Räume stellen wichtige Treffpunkte dar, die es zu erhalten und attraktiv zu gestalten gilt. Der Natur bzw. deren Belangen soll mehr Beachtung geschenkt werden. Bezüglich der Regelung widersprechen sich die Teilnehmenden. Zum einen möchte man gewisse Spielräume offenlassen, andere wiederum möchten mehr Regelungen in Bezug auf die Natur und Ökologie.

2.2 Ergebnisse 2. Online-Umfrage

Vom 1. bis 30. Juni 2024 hat die Gemeinde Wila die zweite Online-Umfrage auf der Gemeinde-Website aufgeschaltet. Dies erfolgte vor der öffentlichen Auflage. Die Bevölkerung konnte sich zur Stossrichtung der BZO-Revision äussern. Insgesamt haben 11 Personen an der zweiten Umfrage teilgenommen, die prozentualen Anteile sind vor diesem Hintergrund zu betrachten.

1. Frage

Was halten Sie von der Vereinheitlichung der bisherigen W2a und W2b Zone?

Grundsätzlich wird die Vereinheitlichung befürwortet. In Zahlen ausgedrückt sprechen sich rund 92 % der Teilnehmenden für die Vereinheitlichung der W2a und W2b aus. Rund 8 % enthalten sich.

Umgang für die öffentliche Auflage

Für die Weiterbearbeitung ergibt sich auf Basis der eingegangenen Rückmeldungen keinen Handlungsbedarf.

2. Frage

Was halten Sie von der Weiterführung einer Nutzungsbeschränkung zugunsten von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser?

Die Mehrheit der Befragten mit 60 % spricht sich für die Nutzungsbeschränkung aus, um das gewachsene Bild von Wila in den entsprechenden Zonen zu wahren. 30 % der Teilnehmenden hingegen sind gegen die Nutzungseinschränkung und argumentieren im Sinne der Verdichtung zur Streichung dieses Vorschlags.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Gemeinde hält an der Einführung der Nutzungsbeschränkung für den Erhalt des gewachsenen Bilds fest. Für eine Verdichtung sind Gebiete im Zentrum geeigneter.

3. Frage

Was halten Sie von einer Aufzoning (ca. +1 Geschoss) im Rahmen der Vereinheitlichung nördlich der Tösstalstrasse (Stationsstrasse/Kugelgasse)?

Dem Vorhaben zur Aufzoning wird mit 90 % der Teilnehmenden zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gefahr besteht, anstelle zusätzlicher Wohnungen lediglich mehr Wohnraum für die bestehenden Bewohnenden zu schaffen.

Umgang für die öffentliche Auflage

Für die Weiterbearbeitung ergibt sich auf Basis der eingegangenen Rückmeldungen keinen Handlungsbedarf. Mit einer Verdichtung besteht grundsätzlich immer die Möglichkeit, den Wohnraum einzelner zu vergrössern. Die Gemeinde besitzt im Rahmen der Nutzungsplanung jedoch keine Rechtsbefugnisse, dies zu verhindern (z. B. mit einer Belegungsvorschrift).

4. Frage

Was halten Sie von der Einführung einer Familiengartenzone?

Bezüglich der Familiengartenzone ist keine klare Stossrichtung zu erkennen. Mit je rund 45 % ist man für bzw. gegen die Einführung einer Familiengartenzone. Die gegnerische Partei möchte das Kulturland nicht für solche Gärten nutzen und eher die Natur und Biodiversität fördern und sehen den Bedarf für eine 2000 einwohnerstarken, ländlichen Gemeinde nicht. Die befürwortende Partei hingegen empfindet die Stossrichtung als Attraktivitätssteigerung. Es wird auch vorgeschlagen, weitere Vorschriften zugunsten der Nachhaltigkeit bezüglich der Familiengartenzone aufzunehmen.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Gemeinde möchte an der Einführung einer Familiengartenzone festhalten. Um den Aspekt der Nachhaltigkeit aufzugreifen bestrebt die Gemeinde, mit der Einführung der Familiengartenzone Leitfäden für den Umgang mit Düngemitteln etc. auszuarbeiten. Die Ausarbeitung solcher Leitfäden sind in der Nutzungsplanung jedoch nicht stufengerecht und werden daher nicht weiter in der Teilrevision thematisiert.

Hinweis: in der Vorlage zu Handen der Gemeindeversammlung wird vorerst auf die Einführung einer Familiengartenzone verzichtet.

5. Frage

Wie stehen Sie zur Erhebung einer Mehrwertabgabe von 25 % des Mehrwerts bei Aufzonungen?

Dem Vorschlag zur Einführung einer Mehrwertabgabe von 25 % wird wiederum mit 40 % zu bzw. dagegen gestimmt und 20 % der Teilnehmenden enthalten sich. Die Bemerkungen gehen vom Verzicht bis zur Festlegung eines Abgabesatzes von 40 % aus. Es wird sich eine sorgfältige Abwägung durch die Gemeinde gewünscht.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Gemeinde beschliesst auf Basis der eingegangenen Rückmeldungen auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten. Die Begründung liegt darin, dass in absehbarer Zukunft keine mehrwertabgabepflichtigen Aufzonungen vorgesehen sind und daher keine Abgaben fällig würden. Der Aufwand, der mit der Einführung des Mehrwertabgabesatzes einhergeht, rechnet sich somit nicht, da keine Einnahmen in absehbarer Zeit generiert werden. Die in der vorliegenden Teilrevision beabsichtigten Aufzonungen sind von der Mehrwertabgabe nicht betroffen, da diese erst im Rahmen dieser Teilrevision eingeführt wird. Die Gemeinde möchte im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision eine neue Evaluation eines Abgabesatzes vornehmen.

6. Frage

Wo gibt es aus Ihrer Sicht noch Handlungsbedarf im Zonenplan?

Grundsätzlich wird sich gewünscht, dass noch mehr fürs Gewerbe gemacht wird. Es soll geprüft werden, ob die Zone WG1.8 zwischen der Stationsstrasse, der Bahndammstrasse und dem Zentrum Wila aufgrund der zentralen Lage aufgezonnt werden könnte. Die Erholungszone im Talgarten soll erhalten bleiben, um die Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes nicht einzuschränken. Auch wird angemerkt, dass die Siedlung hauptsächlich in den bestehenden Zonen wachsen soll und keine Freiräume im Siedlungsrand beansprucht werden sollen.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Gemeinde hat auf Basis der eingegangenen Rückmeldungen die betroffenen Gebiete nochmals betrachtet. Sie ist zum Schluss gekommen, dass sich das erwähnte Gebiet zwischen Stationsstrasse, der Bahndammstrasse und dem Zentrum Wila ebenfalls für eine Umzonung eignet und nimmt dies für die Weiterbearbeitung auf. Die Erholungszone im Talgarten wird einer neuen Zonenbezeichnung zugeordnet und auf den Sportplatz verkleinert, da nur noch dieser Erholungsnutzungen aufweist.

Hinweis: in der Vorlage zu Handen der Gemeindeversammlung wird vorerst auf die Anpassung sämtlicher Erholungszonen verzichtet.

7. Frage

Wo gibt es aus Ihrer Sicht noch Handlungsbedarf in der Bau- und Zonenvorschriften?

Die Rückmeldungen belaufen sich auf die Vereinfachung zum Bau von Solaranlagen, die tiefere Überprüfung der Verkehrsbaulinien auf ihre Zweckmässigkeit in den Quartieren sowie zur Einführung weiterer Bestimmungen zugunsten der Nachhaltigkeit und Ökologie.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Verkehrsbaulinien wurden im Rahmen der Teilrevision geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Aufhebung der Verkehrsbaulinien mehrheitlich zu einer Verschlechterung, sprich zu vergrösserten Abständen, führen würde. Daher wird an diesen festgehalten. Zudem müsste die Aufhebung im selben Verfahren erfolgen, wie deren Festsetzung. Bezüglich weiterer Bestimmungen zur Nachhaltigkeit und Ökologie möchte die Gemeinde in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) auf den § 238a PBG verweisen, welcher auf übergeordneter Stufe eingeführt und direkt in der Bewilligung anzuwenden ist. Darin werden zentrale Aspekte der ökologischen Begrünung, Versiegelung und Baumerhalt resp. -ersatz geregelt.

8. Frage

Was halten Sie grundsätzlich von der Stossrichtung und was möchten Sie uns mitgeben?

Die Rückmeldungen der Teilnehmenden sind durchmischt mit der Tendenz zur Zustimmung der Stossrichtung. Einige Teilnehmende geben die Rückmeldung, dass die Eigentümer:innen der Liegenschaften früh einbezogen werden und frühzeitig über die Änderungen informiert werden. Es besteht der Wunsch, den Aspekten Energie und Umwelt noch mehr Beachtung zu schenken. Eine Rückmeldung meint, dass die Stossrichtung noch eher zaghaft ist und mehr im Hinblick auf die Zukunft vorgenommen werden könnte.

Umgang für die öffentliche Auflage

Die Gemeinde ist bestrebt, sich mehr für die Energie und Umwelt einzusetzen. Die Nutzungsplanung ist dafür jedoch nicht das passende Instrument.

Fazit Online-Umfrage 2

Die Hauptthemen, die nach der Auswertung der 2. Online-Umfrage durch die Gemeinde kritisch zu betrachten sind, sind die Themen der Familiengartenzone und die der Mehrwertabgabe. In diesen beiden Punkten sind sich die Teilnehmenden nicht einig über die Stossrichtung. Auch im Punkt Verdichtung könnte der Vorschlag zur Aufzoning der WG1.8 in die WG2.3 an der Stationsstrasse sowie der Nutzungseinschränkung der ehemaligen W2a Zone nochmals reflektiert werden.

3 KANTONALE VORPRÜFUNG

Anträge zur «Gesamtrevision»

Das ARE geht in seiner Vorprüfung von einer Gesamtrevision aus. Die Gemeinde Wila hat jedoch keinen umfassenden Revisionsbedarf festgestellt. Es sind nebst den harmonisierten Begriffen lediglich punktuelle Anpassungen aufgrund der Praxis angezeigt. Die Gemeinde Wila verfolgt deshalb weiterhin eine Teilrevision. Auf die Anträge zu den Artikeln, die nicht Gegenstand dieser Teilrevision sind, wird deshalb nicht eingegangen.

Aufgrund der Vorprüfung wird zudem auf einzelne Revisionsinhalte verzichtet, womit sich der Umfang weiter reduziert. Die Artikelnummerierung der BZO bezieht sich auf die Vorlage zu Händen der Gemeindeversammlung. Auf die Neunummerierung gemäss Stand öffentliche Auflage wird verzichtet.

3.1 Zonenplan

1) Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Zonenplan wird überarbeitet.

2) Schutz vor Naturgefahren

Mehrere Aufzonungen und weitere Umzonungen liegen in durch Naturgefahren gefährdeten Bereichen. Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Entsprechend müssen in der vorgenannten Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten im Bericht nach Art. 47 RPV sämtliche Aufzonungen und die Umzonung von der kantonalen Landwirtschaftszone Lk in die Erholungszone Eb (Familiengärten) im Gebiet Tüfenbach vertieft behandelt werden.

Des Weiteren besteht in diversen Gebieten auch die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Massnahmen der Teilrevision werden in Bezug auf den Hochwasserschutz vertieft beurteilt.

3) Technische Bereinigung Summerau und Steinen

Die nicht zonierte Fläche NZ im Gebiet Steinen ist einer Schutzzone (z. B. Freihaltezone) zuzuweisen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die nicht zonierte Fläche NZ wird der Freihaltezone (kommunal) zugewiesen.

4) Erholungszonen

Auf kommunaler Ebene können als Erholungszonen Bereiche für die Erstellung von Bauten und Anlagen ausgeschieden werden, welche in der Richtplanung dafür vorgesehen sind und Erholungszwecken dienen. Im Bereich Jakobsbrunnen, Talgarten wie auch Tüfenbach fehlen entsprechende Einträge. Liegt eine Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets, erfordert dies im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG und § 23 Abs. 1 lit. c PBG grundsätzlich die Ausscheidung eines Erholungsgebiets im Richtplan.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Auf die Einzonung des Tüfenbachs wird in dieser Vorlage verzichtet. Der Umgang mit dem Tüfenbach soll im Rahmen der Tössrevitalisierung vertiefter behandelt werden. Es wird vorerst kein Richtplaneintrag erstellt. Damit sind auch die getroffenen Differenzierungen der rechtskräftigen Erholungszonen hinfällig.

Vgl. Anträge 1 und 2 öffentliche Auflage

5) Technische Bereinigung, Jakobsbrunnen – Erholungszone Ea

Die Erholungszonen werden neu geordnet und künftig differenziert nach Nutzungen unterteilt. Die rechtskräftige Erholungszone E im Gebiet Jakobsbrunnen wird neu einer Erholungszone Ea zugeteilt, wo Nutzungen für den Tiersport und -ausbildung gestattet sind. Aus Sicht Bauen ausserhalb Bauzone steht diesem Vorhaben nichts entgegen. Die heutige Nutzung als Pferdesportanlage kann damit weiterhin stattfinden, unbesehen hiervon bedarf es auch hier der planerischen Voraussetzungen auf Stufe kommunaler Richtplanung.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund des Verzichts auf die Einzonung der Erholungszone Eb im Tüfenbach wird auf die Differenzierung der Nutzungen in den rechtskräftigen Erholungszonen verzichtet.

Vgl. Entscheid Antrag 4

6) Technische Bereinigung Talgarten – Erholungszone Ec

Die Reduktion der Erholungszone östlich des Weilers Talgarten wird aus landschaftlicher Sicht begrüsst, da die auszunehmenden Flächen innerhalb des BLN-Gebiets und teilweise innerhalb eines kantonalen Landschaftsschutzinventarobjekts liegen. In beiden Inventaren ist die landwirtschaftliche Nutzung mit den Schutzziele vereinbar.

Mit der Umsetzung der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) wird im Gebiet Talgarten künftig nur noch die Erholungszone Ec bestehen bleiben. Nach Wissensstand

des Kantons wird das ehemalige Schulhaus inkl. Sportplatz heute nur für rein private Nutzungen verwendet, welches nicht dem Zonenzweck entspricht. Entsprechend sei die Erholungszone im Talgarten vollumfänglich der Landwirtschaftszone zuzuteilen und der neue Art. 42 BZO ersatzlos zu streichen. Für die private Nutzung des Sportplatzes hat die Zuteilung zur Landwirtschaftszone nur geringfügige Konsequenzen, da er als altrechtliche Anlage über eine erweiterte Besitzstandsgarantie (gemäss Art. 24c RPG) verfügt.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Aufgrund des Verzichts auf die Einzonung der Erholungszone Eb im Tüfenbach wird auf die Differenzierung der Nutzungen in den rechtskräftigen Erholungszonen verzichtet. Eine Redimensionierung oder ein Verzicht ist im Rahmen der Teilrevision Weilerzonen zu prüfen. Vgl. Entscheid Antrag 4

**7) Einzonung Tüfenbach
Kantonale Landwirtschaftszone/
Erholungszone Eb**

Sowohl im Gebiet Tiefenbrunnen als auch in der Reservezone bestehen diverse Familiengärten, welche mit der Schaffung einer Erholungszone gebündelt werden sollen.

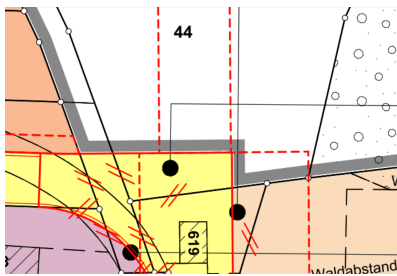
Zurzeit erachtet der Kanton den Bedarf und die beiliegende Interessenabwägung als nicht hinreichend für die Ausscheidung einer Erholungszone. Sollte mittels einer fundierten Bedarfsabklärung das öffentliche Interesse an einem neuen Familiengartenareal belegt werden können, sind aus unserer Sicht die folgenden Punkte zu berücksichtigen bzw. zu bereinigen: schlüssige Herleitung der Standortwahl (z. B. warum keine Umzonung in Reservezone), Regelung der Parkierung in der Bau- und Zonenordnung sowie Festlegung, dass nur eine Baute pro Familiengartenparzelle erlaubt ist, Regelung des Verwaltungsmodells (Gemeinde oder Private), Regelung zum Schutz von Boden und Fruchtfolgeflächen (Nutzungen, die Fruchtfolgeflächen erhalten) und dass die Zonierung den künftigen Gewässerraum berücksichtigen und diesen freihalten soll.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Umgang resp. eine Bedarfsabklärung soll im Rahmen der Tössrevitalisierung vertiefter behandelt werden. Vgl. Entscheid Antrag 4

8) Umzonung Schochen Wohn-/Gewerbezone WG2.3 bzw. Reservezone

Im Gebiet Zinggen/Schochen ist eine Einzonung von der Reservezone R in die Wohnzone mit Gewerbe WG 2.3 vorgesehen (siehe auch Schreiben vom 13. Februar 2017 der Gemeinde Wila zum Quartierplan Schochen bezüglich Landabtausch zur besseren Bebaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 1033 und 1034). Das ARE hat sich grundsätzlich offen gegenüber einer solchen Zonenplanänderung geäußert. Gemäss der Vorprüfung zum Quartierplan wurde eine fundiertere Auseinandersetzung/Darlegung zur Begründung der besseren Erschliessungs- und Bebaubarkeit gefordert. Diesbezüglich wurde unter anderem gefordert, einen Vergleich der Bebauungsmöglichkeiten sowohl nach bisheriger wie nach neu vorgesehener Bauzonengrenze aufzuzeigen, zu vergleichen und zu beurteilen. Dem Nachweis wurde in der vorliegenden Teilrevision nicht nachgekommen, wodurch eine abschliessende Beurteilung nicht möglich ist.

Aufgrund der mittleren Gefährdung durch Hochwasser sind entsprechende Festlegungen zum Bau in hochwassergefährdeten Gebieten in der Bau- und Zonenordnung festzulegen oder auf die Einzonung in diesen Bereichen zu verzichten.



Gemäss den Unterlagen zur zweiten Vorprüfung des Quartierplans «Schochen» soll für die Erschliessung des Gebiets eine Fläche von rund 42 m² des Grundstücks Kat.-Nr. 44 beansprucht werden. Dieses Grundstück liegt heute vollumfänglich in der Reservezone. Gemäss dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]) darf ein Gebiet innerhalb der Bauzone nur über die Bauzone erschlossen werden. Sollte die Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 44 weiterhin für die Erschliessung des Gebiets Schochen benötigt werden, so muss die Fläche im Rahmen des flächengleichen Abtauschs ebenfalls einer Bauzone zugewiesen werden (siehe hierzu nebenstehende Abbildung).

Entscheid

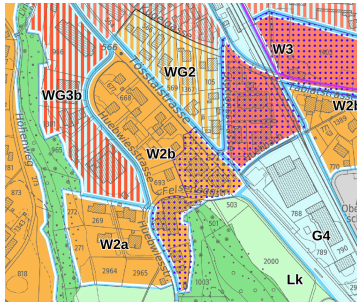
Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Für die Zonengrenzbereinigung wird die bessere Bebauungs- und Zonengrenzbereinigung im erläuternden Bericht nachgewiesen bzw. vertieft behandelt. Zudem wird die Fläche von rund 42 m² auf dem Grundstück Kat. Nr. 44 aufgenommen und die Zonengrenze entsprechend dem flächengleichen Abtausch angepasst.

Durch den flächengleichen Abtausch von gleichermassen gefährdeten Flächen erfolgt keine Erhöhung des Schadenpotenzials. Die mittlere Hochwassergefährdung wird durch den Huebbach ausgelöst. Die Urnenabstimmung zur Finanzierung der Revitalisierung des Huebbachs wird im November 2025 durchgeführt. Die Gemeinde ist zuversichtlich, dass diese positiv ausfallen wird. Mit der Revitalisierung des Huebbachs fällt die Hochwassergefährdung von einer mittleren zu einer geringen Gefährdung. Daher wird an der Bereinigung festgehalten.

9) Umzonung Wohnzone Gebiet Huebwis



Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die Umzonung des Gebiets Huebwis von einer reinen Wohnzone in eine Wohn- und Gewerbezone wird verzichtet. Es sind keine konkreten Entwicklungsabsichten bekannt, welche eine Umstrukturierung des Gebiets stützen würden. Die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden des Gebiets soll weiterhin ermöglicht werden.

10) Wohnzone W2.3 mit «Betriebsart erleichternd»

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Südlich und südöstlich des Bahnhofs Wila bestehen Wohnzonen W2.3 mit der Überlagerung «Betriebsart erleichternd». Diesbezüglich sind aus Sicht Lärmschutz die Unterschiede zu einer Wohnzone mit Gewerbe WG2.3 zu wenig ersichtlich. Um Klarheit über die geltende ES-Zuordnung und des zulässigen Störgrads der betrieblichen Nutzung zu schaffen, ist zu prüfen, ob diese Gebiete nicht der Wohnzone mit Gewerbe WG2.3 zugewiesen werden sollen.

11) Ergänzungsplan Waldabstandslinien, Ausschnitt Wila Dorf

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Ergänzungsplan wird entsprechend der VDNP angepasst.

3.2 Ergänzungsplan Waldabstandslinien

Die aufzuhebende Liniendarstellung gilt als Festlegung und ist in der Legende entsprechend zu verschieben. Der Farbcode der jeweiligen Bandierung ist auf die Übereinstimmung mit der VDNP zu überprüfen.

3.3 Bau- und Zonenordnung

12) Art. 2 BZO – Zonenplan und Ergänzungsplan

In Art. 2 BZO wird unter anderem darauf hingewiesen, dass für die parzellenscharfe Umsetzung der Pläne der entsprechende Datensatz des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) gilt. Wir weisen darauf hin, dass bei Unklarheiten der Zonenabgrenzung der physische Zonenplan und nicht der ÖREB-Kataster rechtsverbindlich ist. Bei Bedarf kann im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV auf den ÖREB-Kataster hingewiesen werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Absatz wird gestrichen. Mit dem ersten Absatz ist die Verbindlichkeit wieder beim physischen Plan.

13) Kernzone – Allgemeine Anmerkungen zu den Kernzonen

Die Art. 4, 5, 8 und 9 BZO sind im Sinne der Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen, insbesondere was die Abweichung bei Widersprüchen mit dem Gewässerschutz betrifft.

14) Art. 4 BZO – Umbauten und Ersatzneubauten

Art. 4 BZO ist bezüglich Um- und Ersatzbauten dahingehend zu präzisieren, dass nicht nur die Gebäudegrundfläche, sondern auch das Gebäudeprofil bzw. dessen volumetrische Abmessungen bei Um- und Ersatzneubauten zu beachten ist.

15) Art. 5 BZO – Zusätzliche Neubauten

Art. 5 BZO ist bezüglich des Begriffes der unterirdischen Bauten zu überprüfen inwiefern es diesem bedarf.

Entscheid

Die Anträge 13, 14 und 15 werden nicht berücksichtigt, da diese Themen keine Bestandteile der vorliegenden Teilrevision darstellen. Die Kernzonenvorschriften inkl. der Kernzonenpläne wurden in der Revision 2013 im Sinne der qualitativen Weiterentwicklung des Dorfkerns umfassend bearbeitet. Es besteht kein Handlungsbedarf, die Bestimmungen erneut grundlegend anzupassen.

16) Art. 6 BZO – Gebäudegrundfläche

Art. 6 BZO ist dahingehend zu überprüfen, ob bezüglich des Begriffes der Gebäudegrundfläche nicht im Sinne der IVHB auf den Begriff der projizierten Fassadenlinie abzustellen ist. Dies, da die Fassadenlinie sowohl hinsichtlich der Bestimmung der Gebäudelänge wie auch der Gebäudebreite dient. Diese könnte somit auch für den in Art. 7 BZO neu eingeführten Asterisk (*) zur Definition der Gesamtlänge herangezogen werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wurde geprüft. Es wird an der rechtskräftigen Regelung festgehalten und die Gebäudegrundfläche nicht mit der IVHB abgestimmt. Die neu zulässigen vorspringenden Gebäudeteile hätten erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild, da diese nicht zur projizierten Fassadenlinie gezählt werden und neuerdings aber bis ins Erdreich ragen dürfen. Die Gebäudegrundfläche ist zudem in sämtlichen Kernzonenplänen vermerkt. Die Revision der Kernzonen ist im

Zusammenhang mit der Thematik der Weilerzonen ohnehin absehbar. Eine Anpassung des Begriffs kann dannzumal neu erwogen werden.

17) Art. 7 BZO – Grundmasse für Neubauten

Der neu eingeführte Asterisk zum Begriff Gesamtlänge ist in Bezug auf die vorspringenden Gebäudeteile zu überprüfen. Diese sind unseres Erachtens nicht an die Gebäudelänge anzurechnen. Dies im Gegensatz zu Anbauten; Anbauten fallen ausser Ansatz sofern die BZO nichts anderes bestimmt (s. a. § 28 ABV). Für vorspringende Gebäudeteile findet sich keine solche Bestimmung.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Begriffslänge zur Gesamtlänge wird angepasst. Die vorspringenden Gebäudeteile werden der Gesamtlänge nicht angerechnet.

18) Art. 7a BZO – Raumbildende Fassaden

Es ist darzulegen, wieso in Art. 7a BZO bezüglich der bezeichneten raumbildenden Fassadenlagen neben den wesentlichen gestalterischen Elementen nur die (traufseitige) Fassadenhöhe und nicht auch die giebelseitige Fassadenhöhe zu beachten ist (siehe auch Antrag zu Art. 4 BZO).

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da dieses Thema keinen Bestandteil der vorliegenden Teilrevision darstellt. Aufgrund der Praxiserfahrung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

19) Art. 17 BZO – Kleinbauten und Anbauten

Die Definition der Kleinbauten und Anbauten findet sich in § 2 a. ABV. In Art. 17 BZO ist anstelle «im Sinne des PBG» unseres Erachtens auf die ABV abzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Formulierung wird korrigiert.

20) Art. 22a BZO – Abweichungen bei besonders guter Gestaltung

Vorab zugestandene (unbestimmte) Abweichungsmöglichkeiten lassen sich unseres Erachtens nicht mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbaren. Art. 22a BZO wird als nicht rechtmässig erachtet und ist zu streichen.

21) Art. 22b BZO – Sonderbauvorschriften für eine Neubebauung von Gebäudegruppen

Art. 22b BZO wird als nicht rechtmässig erachtet und ist zu streichen.

Entscheid

Die Anträge 20 und 21 werden nicht berücksichtigt, da diese Themen keine Bestandteile der vorliegenden Teilrevision darstellen. Die Kernzonenvorschriften inkl. der Kernzonenpläne wurden in der Revision 2013 im Sinne der qualitativen Weiterentwicklung des Dorfkerns umfassend bearbeitet und als rechtmässig genehmigt.

22) Art. 23 BZO – Bauweise

Art. 23 BZO ist bezüglich des unter dem Asterisk eingeführten Begriff der Gebäudegrundfläche im Sinne der Erwägungen in Art. 6 BZO zu überprüfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Entscheid Antrag 16 und 17

23) Art. 25 BZO – Mehrlängenzuschlag

Der in Art. 25 angeführte Verweis auf Art. 23 lit. g BZO ist nicht mehr korrekt und entsprechend anzupassen.

Art. 25 BZO ist bezüglich des unter dem Asterisk eingeführten Begriff der Gebäudegrundfläche im Sinne der Erwägungen in Art. 6 BZO zu überprüfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Entscheid Antrag 16 und 17

24) Bereinigung Überlagerung «Betriebsart erleichternd»

In Zusammenhang mit den beiden Anträgen unter Zonenplan zur Umzonung Wohnzone Gebiet Huebwis sowie zur Wohnzone W2.3 mit «Betriebsart erleichternd» ist zu überprüfen, ob es überhaupt noch Gebiete gibt, in denen die Überlagerung «Betriebsart erleichternd» sinnvoll ist. Entfällt die Überlagerung, sind in den Art. 26 und 27 BZO zu den Wohnzonen die Nebensätze zur Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben zu streichen.

Zur Wahrung der gewachsenen Struktur und der Durchgrünung soll in der ehemaligen Wohnzone W2a Einfamilienhäusern bzw. Reiheneinfamilienhäusern mit nicht störenden Betrieben vorbehalten werden (Art. 26 nBZO). Mit der Einschränkung wird verhindert, dass Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser ergänzt, umgebaut oder gänzlich ersetzt werden könnten, um bestehende Wohnungen zu erhalten und dennoch zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Das ARE erachtet die getroffene Festlegung daher weder als rechtmässig noch als zweckmässig, schliesst diese doch die oben erwähnten Möglichkeiten von vornherein aus. Vorschriften sollen keine expliziten Nutzungen als Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser nennen. Die Durchgrünung könne auch anderweitig gewahrt werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Prüfung ergab, dass an der Überlagerung «Betriebsart erleichternd» festzuhalten ist, da diese für die angesiedelten Gewerbenutzungen entscheidend ist.

Vgl. Entscheide Anträge 9 und 10

An der Vorgabe der Nutzweise in der Wohnzone W1.8 wird festgehalten. Auf die Präzisierung wird verzichtet. Die rechtskräftige Formulierung wird beibehalten.

25) Art. 30 BZO – Bauweise

Für eine abschliessende Beurteilung sind im erläuternden Bericht die Beweggründe für den Verzicht der bisherigen Freiflächenziffer in den Gewerbebezonen vertieft darzulegen.

Art. 30 BZO ist bezüglich der im Zonenplan festgelegten Gebäudeabmessung einschränkend mit einem konkreten Mass zu ergänzen.

Art. 30 BZO ist bezüglich des unter dem Asterisk eingeführten Begriffs der Gebäudegrundfläche im Sinne der Erwägungen in Art. 6 BZO zu überprüfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im erläuternden Bericht werden die Beweggründe für den Verzicht der bisherigen Freiflächenziffer in der Gewerbezone dargelegt. Es gibt indessen keine Pflicht, die Freiflächenziffer in eine Grünflächenziffer zu überführen, zumal sie sich inhaltlich auch unterscheiden. Mit den Vorgaben nach § 238a PBG, den Anforderungen zur Siedlungsentwässerung sowie den Grundabständen liegen ausreichend rechtliche Grundlagen vor, einen Anteil unversiegelte und begrünte Fläche im Baubewilligungsverfahren durchzusetzen.

Die bisher im Zonenplan aufgeführten Höhenbeschränkungen werden in die BZO überführt.

Vgl. Entscheid Antrag 16 und 17

26) Art. 37 BZO – Nutzungstransport

Gemäss Art. 31 BZO ist in den Gewerbebezonen mässig störendes Gewerbe zulässig. Mit dem Gebiet Strick befindet sich in der Gemeinde Wila aber auch eine Gewerbezone, die der Empfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet wird. Aufgrund der bestehenden Sägerei, die als stark störendes Gewerbe beurteilt wird, ist die Zuordnung zur ES IV richtig. Art. 31 BZO ist daher so anzupassen, dass ersichtlich wird, dass in Gewerbebezonen, die der ES IV zugeordnet sind, auch stark störende Betriebe zugelassen sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die ES-Zuordnungen werden entsprechend zwischen mässig bzw. stark störendem Gewerbe differenziert. Diese Differenzierung hätte im Rahmen der Vereinheitlichung der Gewerbe- und Industriezonen in der Revision 2013 erfolgen sollen und wird hiermit bereinigt.

27) Erholungszonen

In den Erholungs- und Freihaltezonen ist grundsätzlich eine ES-Zuordnung nur vorzunehmen, wenn ein einfaches oder ein spezielles Lärmschutzbedürfnis besteht oder falls sich darin Bauten mit lärmempfindlichen Räumen befinden.

Eine flächendeckende ES-Zuordnung in einer Erholungs- oder Freihaltezone würde theoretisch bedeuten, dass die Einhaltung der geltenden Grenzwerte an der Baulinie sicherzustellen wäre. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz sind aufwändige Lärmabklärungen und darauffolgende Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte bei Erholungs- und Freihaltezonen nicht zweckmässig. Gebäude mit

lärmempfindlicher Nutzung sind gemäss Art. 40, 41 und 42 BZO in den Erholungszonen gar nicht erlaubt und dürften in Freihaltezonen als Nichtbauzonen ebenfalls eine Seltenheit sein.

Die Zuweisung der ES in den Erholungs- und Freihaltezonen ist deshalb zu überprüfen und es ist eher darauf zu verzichten.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Auf die Differenzierung der Erholungszonen wird verzichtet, somit verbleiben die rechtskräftigen Bestimmungen, welche ohnehin keine ES-Zuordnung vorsehen. Vgl. Entscheid Antrag 4

28) Art. 43 BZO – Dachaufbauten

Die Festlegung gemäss Art. 43 nBZO ist aufgrund der abschliessenden Regelung gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht rechtmässig. Eine solche Ausgestaltung hat über die Bestimmung zu den Dachaufbauten zu erfolgen. Bspw. im Sinne, dass Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen dürfen, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Artikel wird in eine Bestimmung zur Regelung der Dachaufbauten in Anlehnung der Musterbestimmung umgewandelt. Damit kann inhaltlich dasselbe Ziel erreicht werden.

29) Art. 45 BZO – Besucherparkplätze

Der in Art. 45 BZO angeführte Verweis ist zu überprüfen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Mit der Beibehaltung der Nummerierung ist dies hinfällig.

30) Art. 50e BZO – Begrünung

In Art. 50e Abs. 1 BZO wird neu bezüglich der Themen Siedlungsökologie, Versiegelung, Begrünung, Bepflanzung (Erhalt, Abgang, Neupflanzung) auf die sich aus § 238a PBG ergebenden Anforderungen verwiesen und gleichzeitig festgelegt, dass diese Themen in einem Umgebungsplan darzulegen seien, der mit der Baueingabe einzureichen ist. Vom § 238a Abs. 4 PBG, welcher den Gemeinden erlaubt ergänzende Bestimmungen aufzunehmen, macht die Gemeinde keinen Gebrauch.

Wie im erläuternden Bericht festgehalten, handelt es sich bei § 238a PBG um eine direkt anwendbare Bestimmung. Auf die Bestimmung ist zu verzichten, da ihr rein informativer Charakter zukommt.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Gemeinde möchte am Verweis festhalten, da dieser den Bauwilligen als Hilfe für Baueingaben dient und die Verwaltung entlasten kann.

31) Art. 50a BZO – Nicht anrechenbare Bauteile

Weder aus der neuen Bestimmung noch den Ausführungen im erläuternden Bericht geht unseres Erachtens eindeutig hervor, wie unter anderem der Ausdruck «unter der Berechnung der Grundmasse» zu verstehen ist bzw. verstanden wird. Auch ist im erläuternden Bericht darzulegen, auf welche rechtliche Grundlage im Planungs- und Baugesetz sich die neue Festlegung bezieht. Die Gemeinde ist nicht kompetent, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Wohnzonen zu statuieren. Art. 50a Energiegewinnung wird auch diesbezüglich als nicht rechtmässig erachtet.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die Bestimmung wird verzichtet.

32) Art. 50b BZO – Objektschutzmassnahmen

Der bereits bestehende Artikel 50b BZO zu den Naturgefahren wird begrüsst, die Bestimmung sollte jedoch durch die nachstehend vorgeschlagenen präziseren Formulierungen zu der Verankerung der Naturgefahrenkarte bzw. zum Objektschutz in der BZO ersetzt werden:

«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wird auf die präzisierten Formulierungen aktualisiert.

33) Art. 50f BZO – Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. Der vorgesehene Artikel entspricht nur teilweise den von uns formulierten Mustervorschriften und gilt es entsprechend anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird den Musterbestimmungen entnommen.

34) Art. 52 BZO – Inkrafttreten

Die unter Art. 52 BZO Inkrafttreten getroffene Formulierung ist wie folgt zu ergänzen:

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Formulierung wird angepasst.

3.4 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

35) Kap. 2.3 Denkmalschutzobjekte

Im erläuternden Bericht sind im Kapitel 2.3 Planerische Grundlagen Kanton die Anzahl und die Zonenzuweisung der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zu überprüfen und zu korrigieren.

Im erläuternden Bericht ist im Kapitel 2.3 Planerische Grundlagen Kanton auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Planungen und Massnahmen an oder in direkter Umgebung dieser Objekte sind frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Im Bericht wird die Aussage korrigiert und auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung hingewiesen.

36) Kap. 2.3 KILO

Das KILO und der Umgang mit den einzelnen Inventarobjekten ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu ergänzen.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Das Kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) wird im Bericht ergänzt.

37) Kap. 2.3 Naturgefahrenkarten

Der Absatz «Naturgefahren» ist bezüglich des Zitats aus der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei zu aktualisieren.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Das Zitat wird aktualisiert.

38) Kap. 2.5 Inventar

Im erläuternden Bericht ist in Kapitel 2.5 Planerische Grundlagen Gemeinde auf das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten als auch auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Es ist zu vermerken, dass die Auflagen für diese Gebäude unter Umständen strenger ausfallen können als die in der BZO geschriebenen Richtlinien.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

39) Kap. 4.2 Nutzungsplanung

Eine Aufhebung von kommunalen Gewässerabstandslinien im Rahmen der Gewässerraumfestlegung ist nicht möglich und kann nur über eine Revision der Nutzungsplanung erfolgen. Die Erläuterung im Kap. 4.2 gilt es diesbezüglich zu berichtigen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Aussage wird präzisiert. Die Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien wird in einer separaten Vorlage zusammen mit der Gewässerraumfestlegung koordiniert und aufgelegt.

40) Kap. 6.5 kantonaler Mehrwertausgleich

Aus dem erläuternden Bericht ist nicht deutlich ersichtlich, dass der Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich auch einen absoluten Verzicht auf städtebauliche Verträge mit sich bringt.

Sämtliche Erwähnungen eines Abgabesatzes 0 % sind zu löschen. Ein Abgabesatz 0 % ist nicht zulässig und würde auch nicht genehmigt.

Für die von einer kantonalen Mehrwertabgabe betroffenen Flächen ist nur eine Gesamtprognose anzugeben und nicht Aussagen zu einzelnen Parzellen zu machen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bericht wird entsprechend der Erwägungen angepasst.

3.5 Empfehlungen und Hinweise

Empfehlung 1) Vorbemerkung

Da die Gemeinde Wila mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung nun ihre Bau- und Zonenordnung auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpasst, empfehlen wir der BZO folgende Bestimmung voranzustellen:

«Die Gemeinde Wila erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.»

Umgang

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorbemerkung wird als redaktionelle Anpassung aufgenommen.

Empfehlung 2) Art. 1 BZO – Zonen

In den Unterlagen werden die Bezeichnungen «Wohnzone mit Gewerbebonus», «Wohnzone mit Gewerbeanteil», «Wohnzone mit Gewerbe» und «Wohn- und Gewerbezone» verwendet. Es wird empfohlen, die Bezeichnung zu vereinheitlichen.

Umgang

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung ergab, dass die Bezeichnungen beibehalten werden sollen. Eine Differenzierung von Anreizen (Bonus) und Vorgaben (Anteil) je nach Zone wurde als zielführend erachtet.

Empfehlung 3) Art. 7 BZO

In den Festlegungen zu Art. 7 lit. d) Grundabstand findet sich bereits heute der Zusatz «Sofern nicht eine andere Begrenzungslinie einen anderen Abstand zulässt.» Aus der getroffenen Formulierung geht nicht hervor, was unter die genannte Begrenzungslinie alles fällt. Wir vermuten, dass hier insbesondere die in Art. 7a BZO genannte «Raumbildende Fassade» verstanden werden müsste. Wir empfehlen dies weiter zu vertiefen bzw. zu präzisieren.

Umgang

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Das Anliegen stellt jedoch kein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision dar und wird entsprechend nicht weiterverfolgt. In der Praxis hat sich kein Handlungsbedarf ergeben.

Empfehlung 4)
Art. 48 BZO – Fahrräder und Kinderwagen

Die Präzisierung bezüglich der Verortung und klaren Bezeichnung von Abstellplätzen für Fahrräder in Art. 48 BZO wird begrüsst. Es wird jedoch in der Überarbeitung auf eine Quantifizierung der als «genügend grosse[n] Abstellflächen» bezeichneten Flächen verzichtet.

Wir empfehlen dringend, eine quantifizierte Angabe der notwendigen Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen festzulegen, um den planenden Instanzen klare Informationen diesbezüglich zu bieten.

Umgang

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Quantifizierung der Abstellplätze wird verzichtet. Eine individuelle Betrachtung wird als sinnvoll erachtet.

Empfehlung 5)
Art. 50d BZO – Antennenanlagen

Im Umfeld von Objekten, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, kann eine Zweitbeurteilung bezüglich der Einordnung der Mobilfunkanlage durch eine geeignete Fachperson fallweise angebracht sein. Die Formulierung ist jedoch nicht eindeutig bezüglich der Fachexpertise der externen Fachperson.

Wir empfehlen, in der Bau- und Zonenordnung unter 4.10 Antennenanlagen die «externe Fachperson» und deren Expertise genauer zu definieren.

Umgang

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Das Anliegen stellt jedoch kein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision dar. Die Fachexpertise bezieht sich aufgrund des Wortlauts der Bestimmung auf Einordnungsfragen im Kontext von Natur- und Heimatschutzobjekten. Dies wird als ausreichend klar erachtet.

Hinweis 1)
Einzonung Tössbrücke

Im Dokument «Definition KBO Wohnzone (...)» ist die Umzonung von der Zone öB in die Zone W2.3 unzutreffend als «Einzonung, Tössbrücke» bezeichnet. Sie ist als «Umzonung, Tössbrücke» zu bezeichnen.

Umgang

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung wird angepasst.

4 ANHÖRUNG

Nachbargemeinden und Planungsregion

Die Nachbargemeinden Turbenthal, Bauma und Wildberg sowie die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) wurden zur Anhörung eingeladen. Es sind keine Anträge eingegangen.

Die Revision wurde zur Kenntnis genommen. Die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) formuliert folgende Erwägung:

Erwägung RZO

Beschluss vom 15. Mai 2025

Die Einführung der Begriffe und Messweisen nach IVHB berührt keine regionalen Interessen.

Auf die Festsetzung eines kommunalen Mehrwertausgleichs soll verzichtet werden.

Das im regionalen Richtplan festgelegte Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur Wila Dorf umfasst die historisch gewachsene Siedlung. Die Bauten sind im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten enthalten. Die Siedlungsstruktur kann damit erhalten werden.

Aus Sicht der RZO macht die Ausscheidung der Erholungszone nur in Abstimmung mit dem Revitalisierungsprojekt der Töss Sinn. Der Stand des Projekts «Hochwasserschutz und Revitalisierung Töss Wila» ist dafür noch nicht ausreichend. Die RZO empfiehlt, die Erholungszone erst dann vorzunehmen, wenn die Perimeter aufeinander abgestimmt werden können.

Entscheid

Auf die Einzonung Tüfenbach wird vorerst verzichtet.

Vgl. Entscheid Antrag 4 der Vorprüfung

5 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

1) Streichung Schrebergartenzone

Da es sich um Privatland handelt und mit den jeweiligen Besitzern nicht kommuniziert wurde, finde ich es nicht gut, einfach ein Landstück in die Teilrevision zu schreiben und zu ändern. (Vorab besprechen mit Landbesitzer wäre von Vorteil).

Ein Nachweisbedarf wurde nie erbracht. Auch nicht mit dem kürzlich versendeten Flugblatt. In einer ländlichen Gegend wie Wila, wo die Dichte der Einfamilienhäuser so hoch ist, braucht es keine zusätzliche Schrebergärtenplätze. Schon gar nicht für aktuell 4 genutzte Schrebergärten im Gebiet Schochen und 2 genutzte im Tiefenbach.

Die Kosten einer solchen Zonenplanänderung und danach eine Landumverteilung würden den Nutzen weit übersteigen. (Siehe Schrebergartenverordnung Kt. ZH, Erschliessung, P-Plätze, Wege, Wasser Abwasser, Strom usw.)

➔ Ich stelle den Antrag, die geplante Schrebergartenzone (Erholungszone) ersatzlos aus der geplanten Teilrevision zu streichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Entscheid Antrag 4 der Vorprüfung

2) Verzicht auf Einzonung Tüfenbach

Das Gebiet ist ausserhalb der Bauzone und ist eine Fruchtfolgefläche mit der Güteklasse 5 (siehe Beilage) und ist unbedingt der landwirtschaftlichen Produktion zu erhalten. Ob die Einzonung gegen übergeordnetes Recht verstösst und Kompensationsmassnahmen nötig sind, ist wahrscheinlich noch nicht definitiv geprüft.

Der begrenzende Faktor für eine höherwertige Klassifikation ist nicht der Boden, sondern die Klimaklasse (Höhenlage). Diese Abqualifizierung ist zudem nicht mehr wissenschaftlich gerechtfertigt, da mit dem zunehmend wärmeren Klima Regionen in Höhenlagen und viel Niederschlägen zukünftig ertragssicherer werden.

Der Bedarfsnachweis für die Einzonung ist nicht erbracht und eine Notwendigkeit sowieso nicht vorhanden.

➔ Auf die Einzonung Tüfenbach ist zu verzichten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Vgl. Entscheid Antrag 4 der Vorprüfung

3) Gebäudelänge der W1.8 auf 14 m beschränken

Es ist unbestritten, dass wegen der hohen Zuwanderung ein stark ausgeprägter Zeitgeist für eine Verdichtung beim Bauen herrscht. Viele Einwohner schätzen aber auch die ländliche Prägung in den bestehenden Einfamilienhausquartieren und nehmen dafür auch hohe Steuern in Kauf. Mit einer massiven Verdichtung mit schwindendem Umschwung, wesentlich grösserem Schattenwurf und Verbauung der Aussicht wird die Wohnqualität signifikant verschlechtert. Das wird Immobilienfirmen aber nicht hindern, Parzellen zusammenzukaufen und auf diesen zusammenhängenden Flächen (eine Parzelle) die bestehenden Häuser abzureissen und Renditeobjekte zu bauen. Es ist zu bedenken, dass mit der vorgesehenen Gebäudegrundfläche von 29 m auf 30 m je Geschoss 4 Wohnungen Platz hätten. Die Massstäblichkeit mit den umliegenden Gebäuden wäre nicht mehr vorhanden. Mit der vorliegenden Bauordnung wird der private Interessent für ein Eigenheim auf der Strecke bleiben.

Mit dieser Beschränkung wird verhindert, dass grosse Mehrfamilienhäuser gebaut werden können, welche wegen ihrer Mächtigkeit nicht in Einfamilienhausquartiere passen (keine Massstäblichkeit zu den vorhandenen Bauten).

In der Kernzone gelten diese 14 m auch als Maximalbreite, um den dörflichen und ländlichen Charakter zu bewahren. Dieser ländliche Charakter ist auch in den gewachsenen Einfamilienhausquartieren zu erhalten.

Trotz diese Breitenbeschränkung ist eine massvolle Verdichtung mit grosszügigen Reiheneinfamilienhäusern mit einer dreifachen Unterteilung möglich.

Auf eine Reduktion der Gebäudehöhe bei Schrägdächern verzichte ich. Durch die reduzierte Gebäudebreite wird sie bei Satteldächern nicht mehr ausgeschöpft werden. Eine Anpassung überlasse ich daher dem Gemeinderat.

➔ In der Zone W1.8 Ist zusätzlich zur Gebäudelänge die Gebäudebreite auf 14 m zu begrenzen.

Entscheid

Der Antrag ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Im Zuge der Überarbeitung war es der Gemeinde ein Anliegen, die Zonen zu vereinheitlichen. Daraus folgte die Zusammenlegung der Wohnzonen W2a und W2b zur Wohnzone W1.8. Die Gebäudelänge wurde hierfür auf 30 m beschränkt. Dies führt in der ehem. Wohnzone W2b zu einer Verschärfung der Vorschriften. Gemäss Stichproben wurde die zulässige Gebäudelänge jedoch von den wenigsten in Anspruch genommen, weshalb die Reduktion verhältnismässig erscheint.

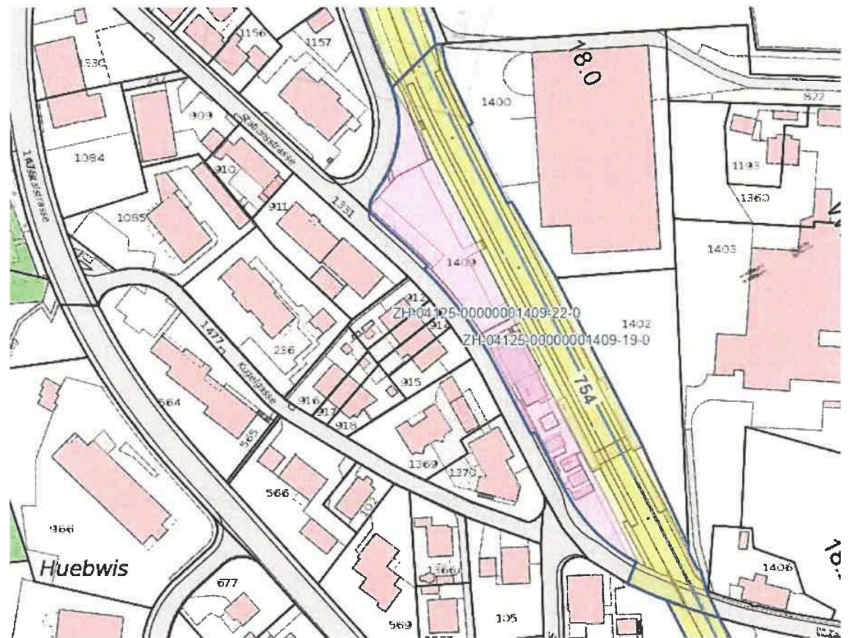
Die Begrenzung der Gebäudebreite in einer Wohnzone ist eher unüblich und kommt vorwiegend in Zonen mit entsprechend schützenswertem Ortsbild vor. Mit den getroffenen Grundmassen in der Wohnzone kann das Erscheinungsbild ausreichend gewahrt werden. Eine Verdichtung in diesen Gebieten ist nicht vorgesehen aufgrund der

Lage (unzureichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie Hanglage). Die bisher bestehende Regelung, welche keine Mehrfamilienhäuser in den bezeichneten Gebieten zulässt, trägt dem formulierten Anliegen bereits heute Rechnung.

4) Umzonung Park and Ride Fläche am Bahnhof

Die SBB hat mittels Studie die Bebauung der P&R-Fläche evaluiert. Die Machbarkeit hat sich bestätigt, weshalb hiermit die Umzonung dieser Fläche von der Gewerbezone 3 in die Wohn- und Gewerbezone 2.3 beantragt wird.

- ➔ Es wird beantragt, die im nachstehenden Situationsplan Magenta eingefärbten Grundstücksflächen von der Gewerbezone 3 in die Wohn- und Gewerbezone 2.3 umzuzonen.



Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen der Revision 2013 wurden die Gewerbebezonen und der Bedarf umfassend geprüft und wo sinnvoll die Gewerbebezonen reduziert. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, langfristig ausreichend Gewerbezone zur Verfügung zu haben. Aus Sicht der Lärmbelastung wird eine Gewerbezone als sinnvoller erachtet, da diese als Puffer gegenüber den Wohngebieten dient.