



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bericht zur Mitwirkung

Antrag Gemeindeversammlung

1. Einleitung	2
2. Einwendungen	3
3. Anhörung	14
4. Vorprüfung	16

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Wila wurde gemäss § 7 PBG vom 3. August 2012 bis 1. Oktober 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 10 Schreiben mit insgesamt 22 Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Region Zürcher Oberland zur Anhörung unterbreitet.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. November 2012 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zur Vorlage Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Bericht zu allen Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der Transparenz werden im vorliegenden Bericht alle Einwendungen behandelt. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit der Vorlage zur Revision der BZO zur Kenntnis zu nehmen.

2. Einwendungen

2.1 Kernzone

Antrag 1
Keine planerische Begleitung
in der Kernzone

Der bestehende Artikel 3 ist ausreichend und soll deshalb unverändert belassen werden. Empfehlungen gehören grundsätzlich nicht in die Bauordnung. Beratungen durch die Baukommission und die zugezogenen Experten sind nicht zweckmässig und verteuern die Planung. Die Beratenden sind nicht besser qualifiziert als andere praktizierende Architekten.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der offeneren Regelung bezüglich der Stellung der Bauten ist eine qualifizierte Beurteilung wichtig. Grundsätzlich obliegt die Beurteilung der Baukommission. Ob zusätzliche Experten beigezogen werden ist im Einzelfall zu bestimmen. Der Prozess wird in der Bauordnung beschrieben, weil dadurch für die Bauwilligen eine hohe Transparenz erreicht werden soll (Kundenfreundlichkeit).

Antrag 2
Klärung der Vorschriften zu
den neuen Gebäudetypen

Die neu konzipierten Vorschriften der verschiedenen Bautypen sind nicht eindeutig verständlich. In der neuen Gliederung ist unklar, ob „weitere Hauptgebäude“ umgebaut werden dürfen. Zudem ist die "maximale Grundfläche" nicht ersichtlich.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der BZO wird zwischen bestehenden Hauptgebäuden, deren heutige Stellung ortsbaulich von Bedeutung ist (braun bezeichnete Gebäude), und Neubauten/"weitere Hauptgebäude", deren heutige Stellung ortsbaulich nicht von Bedeutung ist, unterschieden. In Artikel 5 ist beschrieben, dass die "weiteren Hauptgebäude" ersetzt oder umgebaut werden dürfen.

Die "maximale Grundfläche" ist im jeweiligen Kernzonenplan mit einer rot umkreisten Zahl (m²) pro Parzelle festgelegt. Bei den braun bezeichneten Gebäuden gilt die Definition gemäss Artikel 6.

Antrag 3
Weniger Vorschriften zu den
raumbildenden Fassaden

Innerhalb des neuen Artikels 7a soll die Passage bezüglich der bestehenden Gebäudehöhe sowie den wesentlichen gestalterischen Elementen gestrichen werden. Ohne zeitgemässe Anpassung und mit einer rückwärtsgerichteten Architektur wird der Nutzen von Gebäuden ansonsten zu stark eingeschränkt. Zudem kann mit einem Kontrast eine bessere Abgrenzung zum Bestehenden geschaffen werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der Kernzone steht die Erhaltung und Erweiterung des Ortsbildes in seiner Eigenart im Vordergrund. Im Grundsatz sollen sich daher die Gebäude an die bestehenden, herkömmlichen Gestaltungsregeln halten. Abweichungen sind neu gestützt auf Art. 22a zulässig.

Antrag 4
Keine Vorschriften zum
Bedachungsmaterial von
Nebenbauten und Ökonomiegebäuden

In Artikel 10 sollen zum Bedachungsmaterial für Besondere Gebäude und landwirtschaftliche Ökonomiegebäude keine Einschränkungen gemacht werden. Im Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie kommen besonders bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden auch dunkel eingefärbte Trapezbleche zum Einsatz. Ausserdem brauchen auch vollflächige Photovoltaikanlagen keine herkömmliche Dachhaut und deren Farbe ist gegeben.

Entscheid

Der Antrag wird bezüglich den Besonderen Gebäuden berücksichtigt ("Die Baubehörde kann bei Besonderen Gebäuden andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten."). Bezüglich der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude wird der Antrag nicht berücksichtigt.

Hingegen wird eine Ausnahmeregelung eingefügt, die für alle Bauten in der Kernzone gilt: "Für Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Energiegewinnung kann von diesen Vorschriften abgewichen werden, soweit die gesetzlichen Einordnungsvorschriften eingehalten werden."

Begründung

Bei den Besonderen Gebäuden ist eine Lockerung vertretbar. Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude mit den meist grossen Dachflächen müssen sich hingegen in demselben Mass wie die Hauptgebäude eingliedern.

Gemäss dem neuen Art. 18a des Raumplanungsgesetzes sind in den Bauzonen sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Um keinen Widerspruch zu dieser Vorschrift zu erhalten, wird neu eine Ausnahmeregelung in die Bauordnung eingefügt.

Antrag 5
Keine Vorschriften zu den
Fenstersprossen

Die Passage in Artikel 15 welche besagt, dass die Sprossen fix (keine Klicksprossen) sein und zwischen oder ausserhalb der Glasfläche liegen müssen sowie nicht entfernt werden dürfen, ist zu streichen. Da der Unterschied nicht sichtbar ist, ist diese Zusatzvorschrift ungerechtfertigt.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die neue Regelung gibt die langjährige Praxis der Baubehörde wieder und dient damit Klärung.

Antrag 6
Generelle Zulassung von
zeitgenössischer Architektur

Artikel 22a sollte ersatzlos gestrichen werden, da zeitgenössische Architektur bei allen Bauten ein generelles Ziel ist und bei grösseren Bauvorhaben auch keine Ausnahmen nötig sind. Ausserdem gibt es im Bereich der Architektur keine messbaren Kriterien welche das Wort „qualitätsvoll“ definieren können.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Grundsatz sollen sich die Gebäude an die bestehenden, herkömmlichen Gestaltungsregeln in einem Dorfkern halten. Die Einfügung von Bauten mit zeitgenössischer Architektur ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Eine Qualitätssicherung ist daher zwingend.

2.2 Zentrumszone

Frage
Schweinehaltung

Ist in der neuen Zentrumszone die Schweinehaltung künftig noch zulässig?

Antwort

Grundsätzlich sind in der Zentrumszone mässig störende Betriebe (also auch landwirtschaftliche Betriebe) zulässig.

Bezüglich der Luftreinhaltung sind aber die FAT-Richtlinien „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen“ (Eidgenössische Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik) als allgemeine Dienstanweisungen zu beachten. Verstossene Tierhaltungsanlagen, die vor dem Inkrafttreten des USG rechtmässig erstellt wurden, gegen die Anforderungen, so sind sie zu sanieren. Der Gesetzgeber hat eine detaillierte Regelung der Fristen (ordentliche Sanierungsfrist von 5 Jahren) geschaffen. D.h. auch in der heutigen Kernzone ist die Schweinehaltung fallweise nicht mehr zulässig.

2.3 Ergänzende Bauvorschriften

Antrag 7
Reduktion des Grenz-
abstandes für Besondere
Gebäude"

In Artikel 40 ist der Grenzabstand für Besondere Gebäude auf maximal einem Drittel der gesamten anstossenden Grenzlänge von 0.5 Meter auf 0 cm (Grenzbau) und auf der restlichen Anstosslänge statt auf 3.5 Meter auf 2.0 Meter zu reduzieren.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit dem Abstand von 50 cm wird sichergestellt, dass der Unterhalt des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann. Zudem soll verhindert werden, dass auf der gesamten Länge Nebenbauten (Gesamthöhe von 4 resp. 5 Meter) erstellt werden können, welche doch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes führen können. Durch nachbarschaftliche Regelung kann ein geringerer Abstand resp. der Grenzbau vereinbart werden.

Antrag 8
Verzicht auf Formulierung
„mindestens“ beim
Strassenabstand

In Artikel 41a, b und c sollte das neu ergänzte Wort „mindestens“ wieder gestrichen werden. Die bisherige Version welche in der BZO enthalten ist, sollte ausreichend sein. Ausserdem ist die Tatsache, dass mit dem neu eingefügten Wort ein grösserer Strassenabstand verlangt werden kann, nicht nötig.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Wort „mindestens“ ist erforderlich, weil ansonsten alle Gebäude genau den festgelegten Abstand einhalten müssten. Es steht den Bauwilligen aber frei, das Gebäude weiter weg von der Strasse zu errichten.

Antrag 9
Keine verschärfte
Abstandsregelung für
Einfriedungen

Die geforderte Abstandsvorschrift in Artikel 41 bezüglich den Einfriedungen ist nicht zulässig, da die Abstandsregelung abschliessend im Planungs- und Baugesetz erfolgt. Demnach soll auf eine Ergänzung des Artikels 41 der neuen Bau- und Zonenordnung verzichtet werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Da die Rechtsgrundlage für die Vorschrift fehlt, wird auf eine Regelung verzichtet. Die Abstände von Einfriedungen richten sich nach der kantonalen Strassenabstandsverordnung.

Antrag 10
Parkplatzreduktion

In Anbetracht dessen, dass die Grundstücke Kat. Nr. 60, 822 und 1033 sehr gut erschlossen und optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, sollen die Pflichtparkplätze auf diesen Grundstücken reduziert und die revidierte Bau- und Zonenordnung somit gelockert werden.

Eine Reduktion der Pflichtparkplätze für Wohneinheiten mit mehr als 3 Zimmern auf 1.5 Parkplätze erscheint zweckmässig.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde befindet sich in ländlichem Gebiet. Aufgrund des Angebots ist nicht damit zu rechnen, dass der öffentliche Verkehr den motorisierten Individualverkehr zu ersetzen vermag. Bei einer Reduktion der Pflichtparkplätze wäre mit vermehrter Fremdparkierung auf der Strasse zu rechnen. Daher ist eine Reduktion der Parkplatzzahl nicht zweckmässig.

Antrag 11
Keine Vorschriften zum
Hochwasserschutz

Der neue Artikel 50b soll gestrichen werden. Der Objektschutz liegt im eigenen Interesse des Bauherrn und soll nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet werden. Es könnte die Gefahr bestehen, dass bereits bei kleinen baulichen Veränderungen unverhältnismässige Anordnungen ausgesprochen werden. Ziel des Gemeinderates sollte sein, die Gewässer richtig instand zu halten und an diesen geeignete Massnahmen zur Hochwassersicherheit zu treffen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinden müssen die in der Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenbereiche bei planungs- und baurechtlichen Festlegungen berücksichtigen. Sie machen einerseits die betroffenen Grundeigentümer auf die potenziellen Hochwassergefahren aufmerksam und sind verpflichtet, die entsprechenden Massnahmen im Baubewilligungsverfahren anzuordnen. Daher wird in der Bauordnung eine Kompetenzregelung ergänzend zu § 22 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) aufgenommen. Die Gemeinde unterhält die Gewässer und ist bestrebt, diese auch auf die geforderte Hochwassersicherheit auszubauen. Der Ausbau verursacht jedoch hohe Kosten und die Umsetzung dauert Jahre.

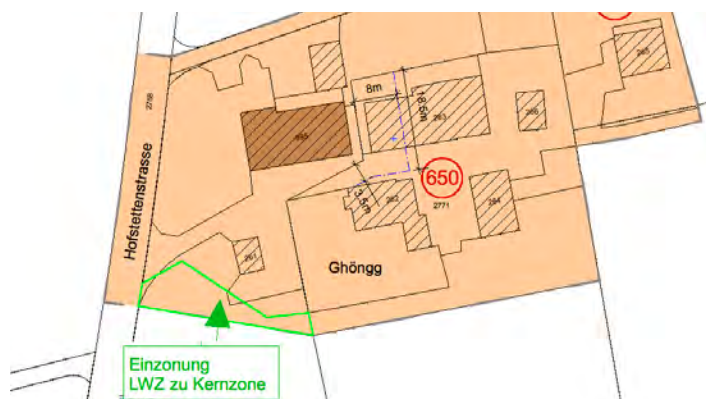
2.4 Zonenplan

Antrag 12 Einzonung Einlenker in die Kernzone Ghöngg

In der Kernzone Ghöngg soll der ganze Einlenker (südliche Zufahrt nach Ghöngg) der Kernzone zugeordnet werden. Es bietet sich an, die Kernzonengrenze von der Grundstücksgrenze mit den Katasternummern 2769 und 2770/2771 zum Einlenker zu vergrössern. Der gesamte Einlenker sollte der Kernzone Ghöngg zugewiesen werden, da die Zufahrten über Landwirtschaftsland verboten sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

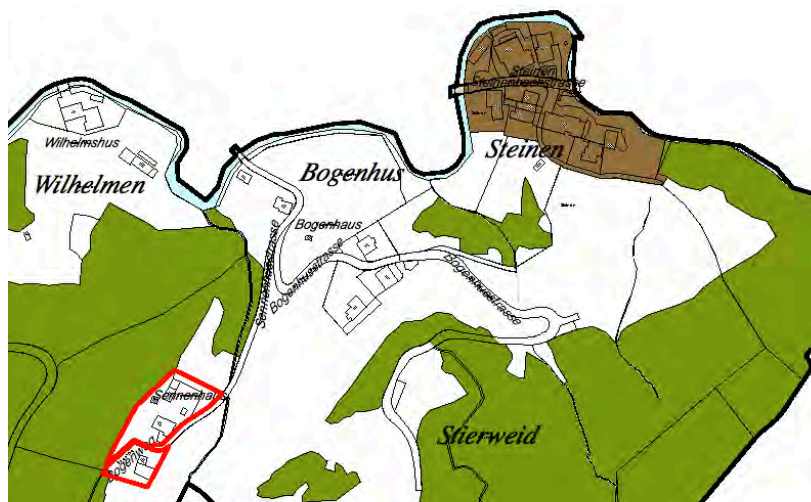


Begründung

Mit der geringfügigen Einzonung wird sichergestellt, dass die heutige Ausgestaltung des Einlenkers baurechtlich gesichert ist.

Antrag 13 Einzonung Sennenhaus in die Kernzone

Die Liegenschaften Kat. Nrn. 140, 141 und 142 (Sennenhaus) in Steinenbach sind von der Landwirtschaftszone in die Kernzone umzuzonen, um künftig einen Teil der Liegenschaft für Wohnzwecke umzubauen und anschliessend vermieten zu können.



Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

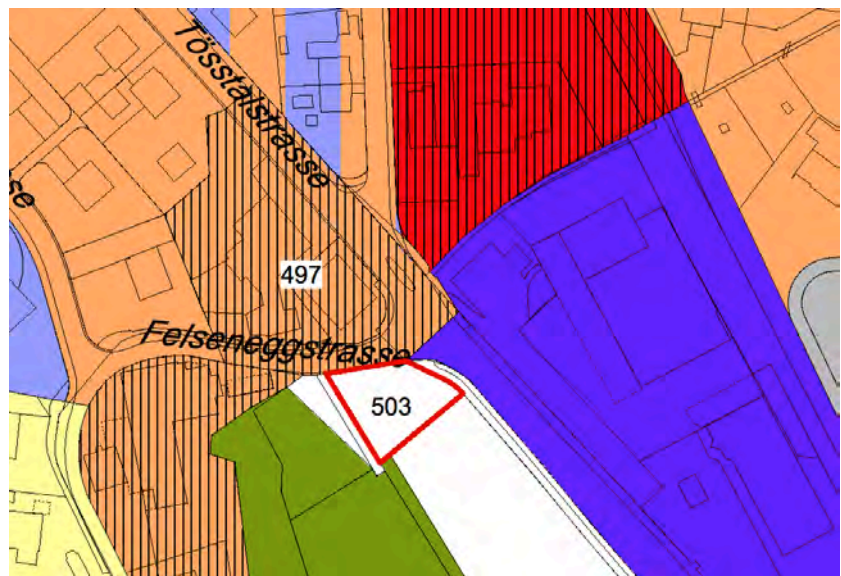
Begründung

Die Grundstücke liegen im Landwirtschaftsgebiet und können daher nicht eingezont werden. Sie erfüllen auch die Anforderungen an einen Weiler nicht.

Antrag 14
Einzonung Grundstück
Kat. Nr. 503

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 497 bestehen zurzeit sieben Aussenparkplätze für die Anwohner und zwei Aussenparkplätze für die Besucher. Dadurch wird der öffentliche Gehweg (Wanderweg) teilweise von parkierenden Fahrzeugen eingeengt. Das Grundstück Kat. Nr. 503 ist heute in der Landwirtschaftszone und ungenutzt. Dieses Grundstück eignet sich optimal für die Erstellung eines Carports oder von Garagenboxen und einer abdeckenden Bepflanzung. Damit wird der Ortseingang von Wila wesentlich attraktiver. Ausserdem könnte man sämtliche Aussenparkplätze rund um die Liegenschaft auflösen.

Einzonungsbegehren



Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat. Nr. 503 liegt im Landwirtschaftsgebiet und kann daher nicht eingezont werden. Zudem bildet die Felseneggstrasse heute einen klaren Abschluss der Bauzone. Die Parkplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 497 müssen so angelegt werden, dass keine Beeinträchtigung des Gehweges (öffentlicher Grund) erfolgt.

Antrag 15
Umzonung Wiesental in die
WG3

Die Gewerbezone Wiesental soll in eine WG3 umgezont werden. Dieses Gebiet ist als Wohn- und Gewerbezone geeignet.

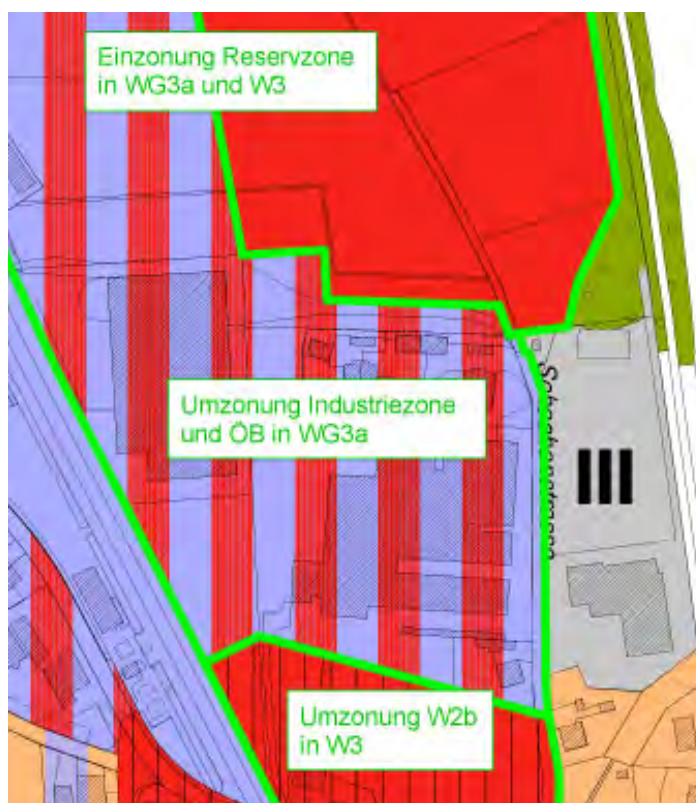
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Durch die Hochspannungsleitungen entlang der Töss und den Wald im Südwesten eignet sich das Gebiet nicht für eine Wohnnutzung. Zudem ist die Zufahrt über Turbenthal nicht optimal.
Antrag 16 Keine Einzonung der Reservezone Schochen	Es besteht kein Bedarf für eine Einzonung von Bauland. Die Reservezone Schochen soll zu Gunsten der einheimischen Landwirtschaft nicht eingezont werden. Gemäss Bewirtschafter und Landbesitzer des Gebietes Schochen ist eine Erweiterung der Bauzone nicht erwünscht, da noch genügend Bauland bereit steht und durch die Lockerung der Kernzone zuerst das verdichtende Bauen gefördert werden soll. Als einziges zusammenhängendes flaches Land der Gemeinde Wila dient die Reservezone den Bauern idealerweise zur Bewirtschaftung des Bodens. Wegen der Hochwassergefahr und aus Erschliessungsgründen ist das Gebiet schwierig zu bebauen. Angesichts der angenommenen Kulturlandinitiative ist eine Einzonung nicht angezeigt.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Teileinzonung der Reservezonen Schochen ist für die Entwicklung der Gemeinde von erheblicher Bedeutung (vgl. Antrag Vorprüfung zur Teileinzonung).
Antrag 17 Verzicht auf Umzonung in Bahnhofsnahe	Die geplante Umzonung in Bahnhofsnahe soll nicht durchgeführt werden, da die vorhandene Zone nur dem Gewerbe dienen und nicht durch Wohnbauten eingeschränkt werden soll.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Aufgrund der vorhandenen Reserven und des geringen Verbrauches ist eine teilweise Öffnung für die Wohnnutzung vertretbar.
Antrag 18 Kein maximaler Gewerbe- anteil auf Kat. Nr. 1359	Um eine Vergrösserung des Gewerbebetriebes WABO offen zu halten, soll die geplante Umzonung von der Industriezone in eine Wohnzone ohne Festlegung eines maximalen Gewerbeanteils erfolgen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Um den bestehenden Gewerbebetrieb nicht nur im Bestand zu sichern sondern auch eine Erweiterungsmöglichkeit offen zu halten, wird die heutige Industriezone der WG3a zugeteilt. Die überlagernde Zone für die Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe wird hinfällig.

Antrag 19 Anpassung der Zonengrenze Schochen

Die geplante Grenze bezüglich der Umzonung von der Industriezone in eine WG3a Zone, teilt die bestehenden Zufahrts- und Parkflächen zwei verschiedenen Zonen zu. Somit befinden sich die Zufahrts- und Parkflächen des gleichen Besitzers künftig in der WG3a und in der W3 Zone. Die Flächen welche sich in der heutigen Industriezone und in der zukünftigen W3 Zone befinden und dem gleichen Besitzer gehören, sollen im neuen Zonenplan auch der vorgesehenen WG3a zugeteilt werden.



Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Abgrenzung der Zonen erfolgte im Entwurf nicht aufgrund des heutigen Bestandes, sondern sie gab die angestrebte künftige Strukturierung vor. Diese sieht eine Strasse in der Mitte des Gebietes zwischen Bahnlinie und Töss vor. Da nun östlich der Strasse nicht mehr eine reine Wohnzone vorgesehen ist, kann die heutige Parzellierung als Abgrenzung beibehalten werden.

Antrag 20
Verzicht auf Umzonung
Wohn-/Gewerbezone
Grünau

Die geplante Umzonung der Wohn- und Gewerbezone (WG2) Grünau in die Wohnzone (W3) ist nicht gewerbefreundlich (kein Spielraum für Veränderung Gewerbe) und soll nicht durchgeführt werden. Die Zone befindet sich direkt an der verkehrsstarken Tösstalstrasse und hat durch diese bereits eine Lärmvorbelastung.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der heutigen Zone sind heute fast ausschliesslich Wohnnutzungen vorhanden, d.h. es handelt sich praktisch schon heute um eine reine Wohnzone. Der potenzielle Spielraum für eine Ansiedlung von Gewerbe ist gering, da die Wohnbauten in einem guten Zustand sind und der Markt für Gewerbebauten zurzeit nicht vorhanden ist (vgl. auch teilweise Umzonungen von Gewerbebezonen). Das Gewerbe sollte in den reinen Gewerbebezonen konzentriert werden. Die Lärmvorbelastung in der gegenüberliegenden W3 ist identisch. Die Erstellung von Wohnbauten, namentlich an dieser westausgerichteten Lage ist umsetzbar und es entsteht zusammen mit dem Gebiet Espi ein eindeutiger Wohnbereich in dichter Bauweise.

Antrag 21
Einzonung von bewohnten
Häusern

Im neuen Zonenplan wurden die Häuser anfangs der Aegetswilerstrasse umgezont, nicht aber das benachbarte Haus Aegetswilerstrasse 10. Bewohnte Häuser, welche keiner landwirtschaftlichen Tätigkeit dienen, sollen zwingend einer Bauzone zugeordnet werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde kann nur Grundstücke einzonen, die innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss dem kantonalen Richtplan liegen. Die Liegenschaft Aegetswilerstrasse 10 liegt im Landwirtschaftsgebiet. Bei den Weilern hat die Gemeinde ihren Handlungsspielraum ausgeschöpft.

2.5 Erläuterungsbericht

Antrag 22
Nachvollziehbare Darlegung
der finanziellen Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen bezüglich der Erschliessung des Gebietes Schochen sind nicht nachvollziehbar. Es sollen die voraussichtlichen Mehreinnahmen an Einkommenssteuern innerhalb der nächsten zehn Jahre aufgezeigt werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die möglichen Einnahmen von Einkommenssteuern können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Die Erträge sind wesentlich davon abhängig, welche Angebote geschaffen werden (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) und in welchem Segment das Zielpublikum liegt. Auf die Entwicklung und Vermarktung hat die Gemeinde keinen Einfluss.

3. Anhörung

3.1 Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Bauma, Sternenberg, Turbenthal und Wildberg nehmen in zustimmenden Sinn von der Revisionsvorlage Kenntnis.

3.2 Region Zürcher Oberland

Antrag 23
Baubegleitung auch für
Umbauten

Die neuen Vorschriften der Kernzone sollen nochmals geprüft werden. Die Kernzonenbestimmungen mit einem prozesshaften Baugesuchsverfahren werden grundsätzlich begrüsst, dieses Verfahren soll aber auch für Umbauten angeboten werden. Im Idealfall wird eine Beratung durch einen Fachspezialisten angeboten.

Dieses Fachgremium soll nicht nur in Projekten nach Artikel 22a Voraussetzung sein, sondern generell bei Neubauten in der Kernzone. Eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit ist das geplante Inventar der schützenswerten Objekte.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei der in Art. 3 angesprochenen Begleitung handelt es sich um eine Erläuterung zum gewünschten Prozess bezüglich der Stellung von Bauten. Es steht den Bauwilligen frei, auch für andere Fragen und bei Umbauten und Ersatzbauten frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Das Inventar ist in Erarbeitung und wird voraussichtlich gleichzeitig mit der geänderten Bau- und Zonenordnung in Kraft treten. Die überkommunalen Objekte werden dabei berücksichtigt.

Antrag 24
Kernzone für die Weiler

Für die Weiler soll eine spezielle Kernzone (Kernzone B) definiert werden, da insbesondere bezüglich der Nutzung (Landwirtschaft) andere Randbedingungen gelten.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich in allen Kernzonen (mässig störende Betriebe) zulässig. Eine Differenzierung ist daher weder von den Nutzungen noch von den Bauten her erforderlich.

Bemerkungen zu weiteren
Punkten

- Die Einzonung eines Teils der Reservezone Schochen kommt aufgrund der Kulturlandinitiative vorderhand nicht in Frage, auch wenn sie über eine gute ÖV-Erschliessung verfügt.
- Im Bereich der Ortsdurchfahrt beabsichtigt die Region die Signatur "Gestaltung des Strassenraums" als Grundlage für eine zukünftige siedlungsorientierte Sanierung der Tösstalstrasse von Fassade zu Fassade im regionalen Richtplan einzutragen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Erneuerungszyklus bei Staatsstrassen 25 Jahre beträgt.
- Mit der gemäss Bundesvorgaben bis 2018 festzusetzenden Gewässerraumzone steht Wila bereits eine erneute Teilrevision der Nutzungsplanung bevor.

4. Vorprüfung

Die Vorprüfung (Schreiben ARE vom 14. November 2012) enthält folgende Anträge:

4.1 Bau- und Zonenordnung

Antrag 25
Art. 3

Es wird die Schaffung einer Fachkommission zur Optimierung und Erleichterung der Baubegleitung empfohlen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im revidierten Art. 3 BZO ist festgelegt, dass die enge Zusammenarbeit mit der Baukommission empfohlen wird. In welcher Form seitens der Baukommission zusätzliche Experten beigezogen werden, ist im Einzelfall zu bestimmen. Eine eigentliche Fachkommission ist aber nicht vorgesehen.

Antrag 26
Art. 7

Der Kanton legt in Kernzonen keine Baulinien mehr fest. Der Abstand zu Staatsstrassen richtet sich nach § 265 PBG (d.h. 6 m Abstand zur Strasse) beziehungsweise nach den Kernzonenvorschriften. Art. 7 BZO (Neubauten) enthält keine Regelung zum Strassenabstand. Die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung ist zu prüfen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 41 Abs. 1 c. BZO wird wie folgt ergänzt:

"Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten:

- c. oberirdische Bauten in allen übrigen Fällen **und in Kern- und Zentrumszonen** einen Abstand von mindestens 3.50 m;"

Begründung

Die Abweichungen zu den kantonalrechtlichen Strassenabständen sind in Art. 41 BZO geregelt. Der Art. 7b BZO lässt zwar Abweichungen zu. Trotzdem ist der Art. 41 BZO zu ergänzen, namentlich auch im Zusammenhang mit der neu eingeführten Zentrumszone.

Antrag 27
Art. 7a

Auch in Kernzonen soll an Staatsstrassen beidseitig ein Trottoir erstellt werden können. Fehlt solches noch, sollte der erforderliche Raum von 2 m gesichert werden. Die raumbildenden Fassaden sind nach Möglichkeit so festzulegen, dass durchgängig ein Trottoir von 2 m Breite erstellt werden kann.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der revidierte Art. 7a BZO wird so belassen, da nur bestehende Gebäude oder Ersatzbauten an der heutigen Lage zulässig sind und sich die Verkehrssicherheit somit nicht verschlechtert. Dass fallweise keine Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden kann, ist zu Gunsten des Ortsbildes in Kauf zu nehmen.

Einschränkungen aufgrund der raumbildenden Fassaden sind vorhanden bei den Kat. Nr. 1307, 550, 552, 1132, 1324, 505 und 244. In diesen Fällen muss fallweise auch eine Verschmälerung der Fahrbahn zu Gunsten eines angemessenen Gehbereiches in Betracht gezogen werden, d.h. das Ortsbild wird höher gewichtet als eine ungehinderte Durchfahrt. Zudem wurde kürzlich die Tösstalstrasse neu ausgestaltet.

Antrag 28
Art. 22a

Damit die hohe bauliche und gestalterische Qualität im Dorfkern, in den Weilern und anderen ortsbaulich empfindlichen Lagen sichergestellt werden kann, empfiehlt sich eine Ergänzung dahingehend, als die Baubehörde allgemein, nicht nur für Abweichungen bei besonderer Gestaltung, legitimiert wird, eine Fachkommission für die ortsbauliche und architektonische Beratung beizuziehen. Dabei ist die Zusammensetzung der Fachkommission festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es steht der Baubehörde frei weitere Fachexperten hinzuzuziehen. Der Beizug wird einzelfallweise bestimmt.

Antrag 29
Art. 22b

a) Die Schaffung von Anreizen für die Förderung einer zeitgemässen Neubebauung ist zu unterstützen. Im Sinne einer qualitativen Vorgabe empfiehlt sich eine Mindestarealfläche festzulegen (in Anlehnung an Arealüberbauungen).

b) und die Beurteilung durch eine Fachkommission vorzuschreiben.

Entscheid	<p>Der Antrag a) wird berücksichtigt. Der Art. 22b wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Für die Beurteilung kann ein durch die Gemeinde und die Grundeigentümer gemeinsam bestelltes Fachgremium eingesetzt werden.“</p> <p>Der Antrag b) wird nicht berücksichtigt.</p>
Begründung	<p>a) Für die Beurteilung kann ein Fachgremium eingesetzt werden. Die Kostenverteilung erfolgt gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde.</p> <p>b) Eine Mindestfläche erübrigt sich, da über die gesamte Gebäudegruppe ein einheitliches Konzept erstellt werden muss.</p>
Antrag 30 Art. 22 c - e	<p>Gemäss § 51 Abs. 2 PBG kann die BZO das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten oder einen gewissen Abstand vorschreiben. Das Amt für Verkehr empfiehlt die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung für die Zentrumszone in der BZO zu prüfen, ansonsten gilt für Neubauten der kantonrechtliche Strassenabstand gemäss § 265 ff. PBG.</p>
Entscheid	<p>Der Antrag wird berücksichtigt.</p> <p>Art. 41 Abs. 1 c. BZO wird wie folgt ergänzt:</p> <p>"Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten:</p> <p>c. oberirdische Bauten in allen übrigen Fällen und in Kern- und Zentrumszonen einen Abstand von mindestens 3.50 m;"</p>
Begründung	<p>In der Zentrumszone stehen die Bauten teilweise nahe an der Strasse und sind ortsbildprägend. Die Abweichungen zu den kantonrechtlichen Strassenabständen sind in Art. 41 BZO geregelt. Für die Zentrumszone ist neu ein geringerer Minimalabstand zuzulassen.</p>
Antrag 31 Art. 32	<p>Die Bepflanzung von Freiräumen trägt viel zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität eines Quartiers bei. Aussenräume prägen je nach Gestaltung die Attraktivität einer Gewerbezone für Beschäftigte und Besucher. Da Aussagen zur Aussenraumgestaltung zu den wesentlichen Inhalten einer Gewerbezone gehören, ist auf eine Streichung zu verzichten.</p>
Entscheid	<p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>

Begründung

Diese Vorschrift wurde bisher nicht umgesetzt. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird bei den einzelnen Bauvorhaben auf eine angemessene Begrünung geachtet.

Antrag 32 Art. 44

a) Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen sind die Bestimmungen gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen und in Gebieten mit einer guten ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen.

Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen bei der Festlegung des Parkplatzbedarfs zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel soll für Besucher- und Kundenparkplätze eine lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festgelegt werden (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

b) In Artikel 41 Abs. werden übergeordnete Strassen und Wege von der Abstandsregelung zu Strassen ausgenommen. Diese Regelung kann aber auch für Staatsstrassen übernommen werden (vgl. § 265 ff. PBG).

Entscheid

Der Antrag a) wird nicht berücksichtigt.

Der Antrag b) wird berücksichtigt. Artikel 41 wird folgendermassen umformuliert:

„Die Anforderungen von übergeordneten Strassen und Wegen **bezüglich** der Verkehrssicherheitsverordnung, § 266 PBG sowie den Baubegrenzungslinien (Kernzonenpläne) gehen diesen Abstandsvorschriften vor.“

Begründung

a) Die bisherige Regelung zur Parkplatzbemessung hat sich bewährt (vgl. auch Antrag 10).

b) Die Ausnahme von Staatsstrassen ist nicht sinnvoll, da der Kanton grundsätzlich keine Baulinien festlegt in Nichtbauzonen, Kernzonen und bei Vorliegen kommunaler Vorschriften für Zentrumszonen.

4.2 Zonenplan

Antrag 33
Teileinzonung Reservezone
Schochen

Im Gebiet Schochen soll rund 2.7 Hektaren eingezont werden, was rund einem Drittel der Gesamtfläche der Reservezone entspricht. Es handelt sich nicht um einen in der Weisung der Bau- und Zonenordnung an die Gemeinden zur Umsetzung der Kulturlandinitiative (12. Juli 2012) speziell erwähnten Fälle, die eine Einzonung rechtfertigen würden. Eine Einzonung würde der Kulturlandinitiative widersprechen, daher kann zum heutigen Zeitpunkt keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Hinzu kommen eine Bahnfahrleitung westlich und eine Starkstromleitung östlich der Reservezone. Gemäss der NIS-Verordnung des Bundes Art. 16 dürfen neue Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden, wo der Anlagegrenzwert von bestehenden Strom- und Bahnfahrleitungen eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Orte mit empfindlicher Nutzung (Wohn- und Arbeitsräume ab vier Stunden Aufenthaltsdauer pro Tag, Schulen, Kinderspielplätze) können nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten wird. Bauvorhaben innerhalb des NIS-Korridor sind dem Leitungsbetreiber zu melden.

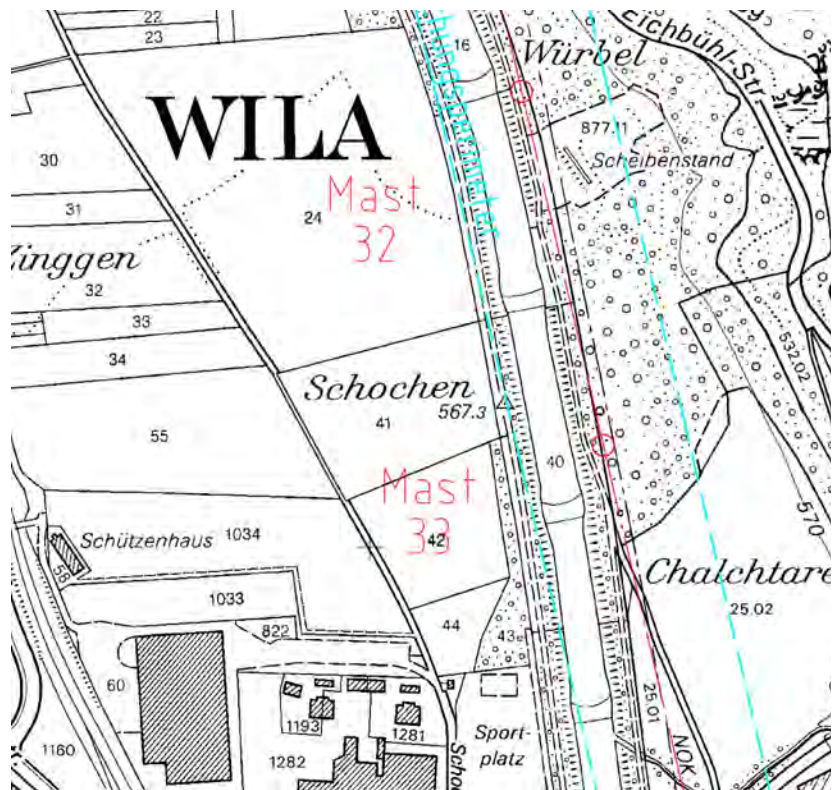
Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

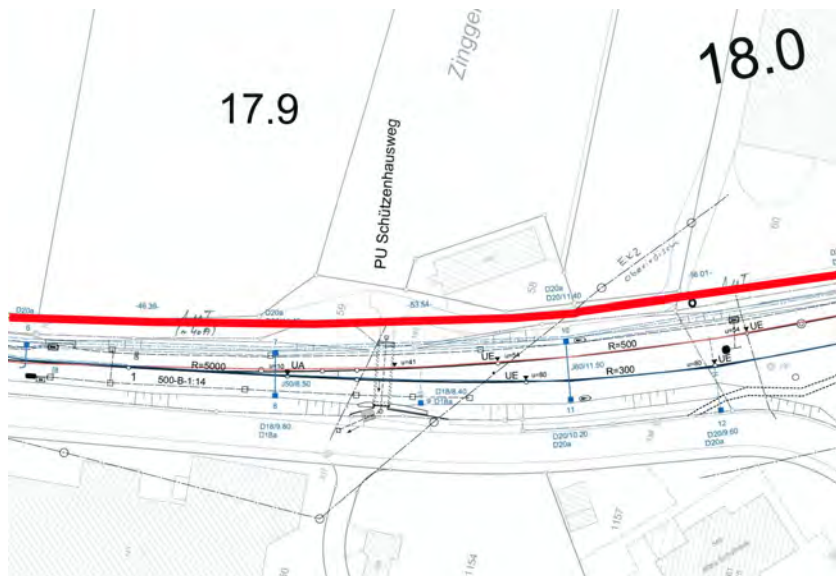
Begründung

Die Teileinzonung der Reservezonen Schochen ist für die Entwicklung der Gemeinde von erheblicher Bedeutung. Auch wenn eine Genehmigung der Einzonungen aufgrund der Kulturlandinitiative zur Zeit nicht in Aussicht gestellt werden kann, signalisiert die Gemeindeversammlung mit einem Festsetzungsbeschluss die Bedeutung dieser Baulandflächen. Der Ausgang der Umsetzung der Kulturlandinitiative ist noch ungewiss und eine Nichtanwendung in solchen Fällen im Bereich des Möglichen.

Sämtliche Flächen liegen ausserhalb des Untersuchungsperimeters der Starkstromleitung der AXPO. Auch die Einhaltung der NISV entlang der SBB-Bahnlinie bietet keine Probleme. Somit steht aus Sicht der NISV einer Einzonung nichts im Wege.



NIS-Untersuchungsperimeter Leitung AXPO



NIS-Untersuchungsperimeter Leitung SBB

Antrag 34
Industriezone Schochen

Die Umzonung erfolgte aufgrund der Teileinzonung Schochen. Da diese nicht genehmigungsfähig ist, ist auf die Umzonung zu verzichten. Im Bericht fehlt eine genaue Erläuterung, weshalb die Industriezone umgezont werden soll.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Umzonung steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Teileinzonung Schochen und kann unabhängig davon erfolgen. Die Umzonung erfolgt aufgrund der guten Eignung des Gebietes fürs Wohnen (Bahnhofnähe, gut besonnte Lage im Talboden). Angesichts des genügenden Angebotes an Gewerbeflächen ist eine Reduktion der Gewerbezone verantwortbar.

Antrag 35 Umzonung Grünau

Dem Bericht zufolge besteht in diesem Gebiet ein lärmemittierender Gewerbebetrieb, welcher nach erfolgter Umzonung nicht mehr standortgerecht wäre. Zudem gibt es auch ein "Tier-Hotel" und eine "Hobby-Garage", womit heute keine reine Wohnnutzung besteht.

Die Zone liegt im Einflussbereich der stark befahrenen Tösstalstrasse. Die Immissionsgrenzwerte der ES III werden nach Grobbeurteilung bei einigen Gebäuden überschritten. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zweckmässig.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der heutigen Zone sind bis auf die erwähnten Gewerbebetriebe ausschliesslich Wohnnutzungen vorhanden. Die "Hobby-Garage" ist zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb. Der potenzielle Spielraum für eine Ansiedlung von Gewerbe ist gering, da die Wohnbauten in einem guten Zustand sind und der Markt für Gewerbebauten zurzeit nicht vorhanden ist (vgl. auch teilweise Umzonungen von Gewerbebezonen). Das Gewerbe sollte in den reinen Gewerbebezonen konzentriert werden.

Der jetzige Betrieb geniesst Bestandesgarantie. Die Lärmvorbelastung in der gegenüberliegenden W3 ist identisch. Die Erstellung von Wohnbauten, namentlich an dieser westausgerichteten Lage ist umsetzbar und es entsteht zusammen mit dem Gebiet Espi ein eindeutiger Wohnbereich in dichter Bauweise.

Antrag 36 Einzonungen Ghöngg und Talgarten

Bei den Einzonungen am Kernzonenrand der Weiler Ghöngg und Talgarten handelt es sich nicht um eine der speziell in der Weisung der Baudirektion erwähnten Fälle, die eine Einzonung begründen würden. Es sind auch keine sachlichen Gründe ersichtlich, die eine Anpassung der Zonengrenzen rechtfertigen würde. Die Einzonungen stehen somit im Widerspruch zur Kulturlandinitiative. Eine Genehmigung kann im heutigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich um untergeordnete Anpassungen an den Bauzonenflächen. Auch wenn eine Genehmigung der Einzonungen aufgrund der Kulturlandinitiative zur Zeit nicht in Aussicht gestellt werden kann, signalisiert die Gemeindeversammlung mit einem Festsetzungsbeschluss den Willen zur geringfügigen Anpassung dieser Baulandflächen. Der Ausgang der Umsetzung der Kulturlandinitiative ist noch ungewiss und eine Nichtanwendung in solchen Fällen im Bereich des Möglichen.

Antrag 37 Wald- und Gewässerabstand

Die Voraussetzungen für einen reduzierten Waldabstand sind erfüllt, aber aus Sicht der Walderhaltung und -pflege sind mindestens 15m erforderlich. Einem Abstand von nur 10m könnte nicht zugestimmt werden. Zudem muss die Waldgrenze auf Anweisung des Forstkreises 3 durch den Geometer eingemessen werden.

Zudem ist im Titel und in der Legende eine Gewässerabstandslinie eingetragen, die auf dem Plan nicht sichtbar ist. Es ist unklar, ob der Gewässerabstand Gegenstand der Revision ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Es wird ein Waldabstand von 15m festgelegt. Die Bebaubarkeit wird zwar eingeschränkt, es bleibt aber eine zweckmässige Überbauung möglich. Der Titel des Planes entspricht dem bestehenden Ergänzungsplan. Die eingetragene Wald- und Gewässerabstandslinie besteht bereits (Ergänzungsplan Wila-Dorf). Die unveränderten Linien sind nicht Teil der Festsetzung. Die Änderung wird im Plan dargestellt.

Die Waldfeststellung wurde eingeleitet.

4.3 Bericht

Antrag 38 Siedlungsentwässerung

Mit der Teilrevision sind sämtliche Liegenschaften mit Ausnahme der Landwirtschaftsbetriebe mit mindestens 8 DGVE an das öffentliche Kanalnetz anzuschliessen (Anschlusspflicht gemäss Art. 11 GSchG). Der Gemeinderat wird eingeladen, dies umzusetzen. Massnahmen richten sich nach Art. 7 GSchG und der Generellen Entwässerungsplanung Wila 2012.

Entscheid

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand der Revisionsvorlage.

Begründung

Die Umsetzung ist bereits im Gange.

4.4 Waldgrenzen

Waldgrenzen Rosenberg
und Chalchtare / Schweiss-
rüti

Die Kernzone Rosenberg grenzt neu an Wald. Anfangs 2012 wurde der Waldrand neu eingemessen und der aktuelle Waldgrenzenplan revidiert. Der Waldgrenzenplan Nr. 10 (Chalchtare / Schweissrüti) ist zusammen mit der Teilrevision der BZO öffentlich aufzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Waldgrenzenfeststellung wurde eingeleitet (vgl. Antrag 32). Der revidierte Waldgrenzenplan wird wenn möglich vor der Festsetzung der Teilrevision der BZO öffentlich aufgelegt.

4.5 Hinweise

Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Wila wird derzeit revidiert, die Abteilung Wasserbau des Kantons informiert den Gemeinderat über die Arbeiten und geht davon aus, dass nachfolgenden Planungen jeweils der aktuellste Stand der Erkenntnisse zugrunde liegt.

Hinweis zum Grundwasser

Der grösste Teil der Um- und Einzugsgebiete liegt im Gewässerschutzbereich A_u und im Gebiet des Tössgrundwasserstroms (vgl. Grundwasserkarte Kanton Zürich). Gemäss der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich

Lufthygiene

Um allfällige Konflikte betreffend Immissionsklagen zu vermeiden und die Wohnzonen von Luftverunreinigungen durch landwirtschaftliche Betriebe zu schützen, müssen die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zu den angrenzenden Wohnzonen eingehalten werden. Bei der Errichtung oder Umbau eines Stalls müssen dementsprechend die Richtlinien der Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) eingehalten werden, wobei die Art und die Anzahl gehaltener Tiere, die Geländeform, die Höhenlage, das Entmistungssystem oder die Fütterung berücksichtigt werden müssen.

Nachführung amtliche Vermessung

Gemäss Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 22. Februar 2010).