



Referenz-Nr.: ARES-B74BLF / ARE 18-1536

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.ares.zh.ch

1/6

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Wald**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 20. Juni 2018
Unterlagen - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 20 Juni 2018 (Auszug für den nachträglichen Antrag um Genehmigung)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung Nr. 130 vom 27. Oktober 2014 (BDV/130/14) mit Ausnahme von drei Einzonungen eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Mit der Teilrevision wurden die bisher gültigen und bewährten Planungsinstrumente hinsichtlich neuer Themenbereiche und Bedürfnisse ergänzt und aktualisiert. Zugleich wurden jene Bestimmungen angepasst, welche in der Vergangenheit zu Vollzugsproblemen geführt haben.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Genehmigung 2014 geltenden Übergangsbestimmungen des teilrevidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) mussten, bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat, folgende Bestandteile der Vorlage einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Namentlich betraf dies:

- Einzonung von der Freihaltezone in die W 1.1. (Etzelstrasse 2)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die W 1.8 (Stigweid)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone (Skisprunganlage)

Die Gemeinde Wald wurde eingeladen, nach Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat (am 18. September 2015 erfolgt) dem Amt für Raumentwicklung die vorgenannten Einzonungen erneut zur Genehmigung zu beantragen.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Wald setzte am 10. Dezember 2013 die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Hinwil vom 23. Januar 2014 und des Baurekursgerichts vom 29. Januar 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Im Anschluss an das im August 2014 durchgeführte Anhörungsverfahren (Wahrung des rechtlichen Gehörs) wurde die Vorlage mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. August 2014 gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung (Kompetenzdelegation für den Fall von Auflagen im Genehmigungsverfahren) geändert.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 ersucht die Gemeinde Wald nachträglich um Genehmigung der drei von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen (BDV/130/14).

Anhörung Aufgrund der nichtgenehmigungsfähigen Einzonung «Etzelstrasse 2» wurde die Gemeinde Wald mit Schreiben vom 28. September 2018 angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 Stellung.

Erwägungen

B. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die nachträglich zur Genehmigung beantragten Bestandteile betreffend den Zonenplan. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Das Grundstück Kat.-Nr. 6184 im Umfang von 1'007 m² der Etzelstrasse 2 soll von der Freihaltezone in die Wohnzone W 1.1 eingezont werden. Dieser Zonenplananpassung lag ursprünglich ein privates Gesuch zugrunde, welches von der Gemeinde begrüsst worden ist.
- Im Bereich Stigweid soll für die Erschliessung des in der Bauzone befindlichen Grundstücks Kat.-Nr. 7536 eine kleine Fläche im Umfang von 163 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W 1.8 eingezont werden.
- Die bestehende Skisprunganlage (Schanze) im nördlichen Teil von Wald soll von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone eingezont werden.

Art. 52 und Art. 53 der Bau- und Zonenordnung von Wald betreffend die Skisprungschanze und der Ergänzungsplan Nr. 26 «Waldabstandslinie Skisprunganlage» wurden mit Verfügung Nr. 130 vom 27. Oktober 2014 (BDV/130/14) bereits genehmigt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 4. Juli 2013 und 31. Oktober 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde in Bezug auf die drei Einzonungen entsprochen.

Genehmigungsvorbehalt Im Lichte der geänderten übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere durch die Genehmigung der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat vom 18. September 2015 besteht hinsichtlich der Einzonung «Etzelstrasse 2» ein Genehmigungsvorbehalt.

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 gilt zu berücksichtigen, dass die zentrale Herausforderung der künftigen Raumentwicklung in der Siedlungsentwicklung nach innen liegt. Einzonungen werden somit in Zukunft die Ausnahme darstellen. Die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist dafür nicht hinreichend. Künftig wird Land regelmässig nur einer Bauzone zugewiesen werden können, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Gemäss kantonaalem Richtplan (Pt. 2.2.3 c Abs. 5) ist dabei wie folgt vorzugehen:



«Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen. Sie achten dabei auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume. Sie entwickeln orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen. Sie achten dabei auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst.»

Die Gesamtbeurteilung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG in Bezug auf die Einzonung «Etzelstrasse 2» führte im Zusammenhang mit den im Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 aufgeführten Leitfragen zu folgendem Resultat:

- Nach kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) befindet sich die Gemeinde Wald in der «Kulturlandschaft». Im Handlungsraum «Kulturlandschaft» ist vorgesehen, dass der wesentliche Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Damit steht die Ausschöpfung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und der Verringerung des Bauzonenverbrauchs im Vordergrund und nicht die Schaffung neuer Wohnpotenziale mittels Einzonungen.
- Im dem kurz vor der Festsetzung befindlichen gesamthaft revidierten regionalen Richtplan Oberland, welcher am 23. November 2017 von der Delegiertenversammlung der Region Zürcher Oberland (RZO) verabschiedet worden ist, wird die Gemeinde Wald als Subzentrum geführt. Es wird in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan festgehalten, dass die ländlichen Handlungsräume nur noch einen geringen Anteil der Entwicklung haben sollen und weitgehend zu bewahren sind.
- Das durch die kantonale Raumbeobachtung erstellte aktuelle Faktenblatt der Gemeinde Wald zeigt einen Ausbaugrad in der Gemeinde Wald von ca. 50%. Im Vergleich zum kantonalen Mittel liegt er rund ca. 20% tiefer. Als Subzentrum des Zürcher Oberlands dürfte erwartet werden, dass der Ausbaugrad zudem merklich höher liegt als jener der ländlich geprägten Region Oberland Ost, was heute nicht der Fall ist. Es kann somit mit einer wesentlichen Erhöhung des Ausbaugrades gerechnet werden.
- Die statistischen Auswertungen zum Ausbaugrad, zur Nutzungsdichte und zu den Geschossflächenreserven zeigen auf, dass in der Gemeinde Wald grundsätzlich Potenzial für eine strukturierte innere Verdichtung besteht. Gemäss Faktenblatt liegen die Nutzungsdichten in den Wohn- und Mischzonen im Vergleich zum kantonalen Mittel deutlich tiefer. Die Einwohnerdichte ist in der Regel recht locker.
- Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung (BDV/130/14) wird einer Gesamtschau nach heutigen Massstäben nur teilweise Rechnung getragen. Nach RPG ist für

die Beurteilung einer allfälligen Einzonung aufzuzeigen, wie sowohl die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven als auch die Verfügbarkeit sichergestellt werden (vgl. Art. 15 Abs. 4 RPG). Die entsprechenden Nachweise fehlen.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen ist die Einzonung des peripher gelegenen und ungenügend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Grundstücks Kat.-Nr. 6184 «Etzelstrasse 2» in die Wohnzone W 1.1 nicht genehmigungsfähig.

Anhörung Die Gemeinde Wald nahm mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 im Rahmen der Anhörung zum Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung Stellung. Die Gemeinde argumentiert, dass im Rahmen der Vorprüfung keine Vorbehalte gegenüber der Einzonung «Etzelstrasse 2» gemacht worden seien und dass demzufolge trotz der 2014 geltenden Übergangsbestimmungen nicht davon ausgegangen werden konnte, dass bei einer nachträglichen Beantragung zur Genehmigung Vorbehalte bestünden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der im Zusammenhang mit der Einzonung «Etzelstrasse 2» stehende Aussichtsschutzbereich mit Verfügung Nr. 130 vom 27. Oktober 2014 genehmigt worden sei und es deshalb erstaune, dass nun die Einzonung nicht genehmigungsfähig wäre. Die Gemeinde weist daraufhin, dass bezüglich dem Siedlungsgebiet gemäss dem kantonalen Richtplan, welcher zum Zeitpunkt der Vorprüfung aktuell war (Stand: 28. März 2012, Antrag RR an den Kantonsrat), nicht beurteilt werden konnte, ob das Grundstück «Etzelstrasse 2» innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets lag. Das Siedlungsgebiet hätte eine gewisse Unschärfe und der Gemeinde müsse ein gewisser Anordnungsspielraum offengelassen werden. Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und die in diesem Zusammenhang geforderte Mobilisierung innerer Reserven seien gemäss der Gemeinde im Rahmen der Teilrevision 2012 umfassende Überlegungen und Untersuchungen angestellt worden. Damit sei dem Vorgehen gemäss kantonalem Richtplan (Pt. 2.2.3 c Abs. 5) entsprochen worden. Bei der Einzonung des Grundstücks «Etzelstrasse 2» handle es sich indessen nicht um die Schaffung eines Entwicklungsgebiets, sondern lediglich um eine untergeordnete Arrondierung der bestehenden Bauzone (zusätzliches Potenzial von sechs Einwohnern), welche den Grundsätzen der inneren Verdichtung und dementsprechend auch den Grundsätzen des ROK-ZH nicht widersprechen würden. Betreffend die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sei zu erwähnen, dass die nächstgelegene Bushaltestelle nur 60 Meter vom Grundstück entfernt liege. Insgesamt beurteilt die Gemeinde Wald die Einzonung «Etzelstrasse 2» als zweckmässig und ersucht, diese zu genehmigen.

Aus kantonomer Sicht ist in Ergänzung zu den bereits aufgeführten Genehmigungsvorbehalten in Bezug auf das Schreiben der Gemeinde Wald festzuhalten, dass es Sinn und Zweck der 2014 geltenden Übergangsbestimmungen war, die einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Planungsbestandteile aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen neu beurteilen zu können. Diese nachträgliche Beurteilung hat nun gezeigt, dass die Einzonung «Etzelstrasse 2» den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und dem 2015 gesamthaft überprüften kantonalen Richtplan nicht mehr entspricht. Die Aufhebung des Aussichtsschutzes war eine Voraussetzung für die Einzonung «Etzelstrasse 2», rechtfertigt für sich alleine die Einzonung selbst nicht. Betreffend das Siedlungsgebiet wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik für die Nichtgenehmigung der Einzonung «Etzelstrasse 2» vorliegend nicht der massgebende Grund ist. Betreffend die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gilt es zu ergänzen, dass nicht nur die Nähe zur einer Bushaltestelle massgebend ist, sondern auch die Frequenz



des öffentlichen Verkehrsmittels. Dies führt dazu, dass das betreffende Gebiet lediglich in der ÖV-Güteklasse E liegt, was einer ungenügenden ÖV-Erschliessung entspricht. Trotz des untergeordneten, theoretischen Potenzials von sechs zusätzlichen Einwohnern muss festgestellt werden, dass die Planungsmassnahme selbst nicht dem Grundsatz nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht.

An der Nichtgenehmigung der Einzonung «Etelstrasse 2» wird festgehalten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird die Einzonung von der Freihaltezone in die Wohnzone W 1.1 (Etelstrasse 2).

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Wald nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Wald zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung «Etelstrasse 2» ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Wald zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Einzonungen «Stigweid» und «Skisprunganlage», Bestandteile der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 10. Dezember festgesetzt hat und die vom Gemeinderat Wald mit Beschluss vom 18. August 2014 aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren geändert worden ist, werden genehmigt.
- II. Die Einzonung «Etzelstrasse 2», Bestandteil der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 10. Dezember festgesetzt hat und die vom Gemeinderat Wald mit Beschluss vom 18. August 2014 aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren geändert worden ist, wird nicht genehmigt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Wald (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG (Wetzikon), Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Baudirektion

Mia

VERSENDET AM 10. DEZ. 2018



Zonenplan

Nachträglicher Antrag um Genehmigung gemäss Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014) betr. der einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen.

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. August 2014 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident

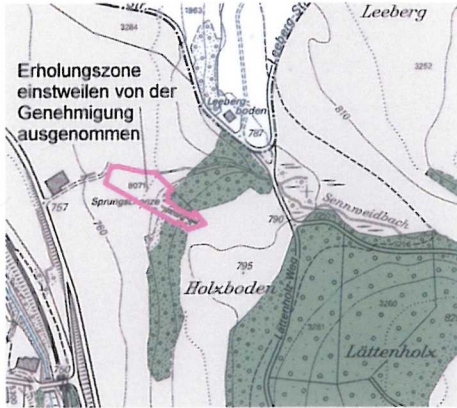

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 1536/18 vom 10. Dezember 2018

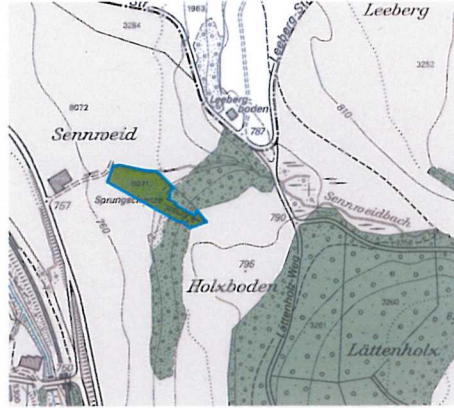
Für die Baudirektion:



Bestehend: kant. Landwirtschaftszone



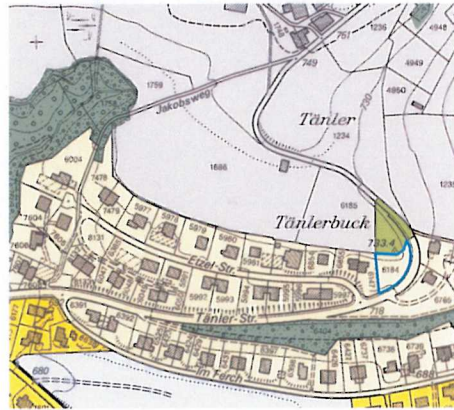
Antrag Skisprunganlage:
Einzonung in die Erholungszone



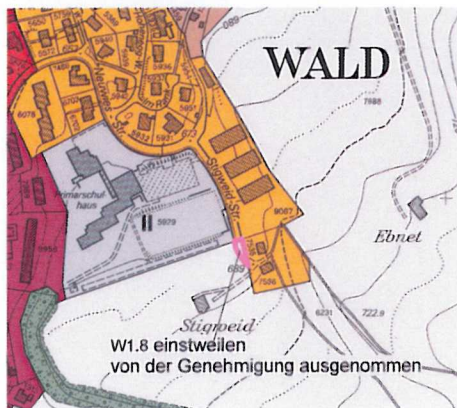
Bestehend: Freihaltezone



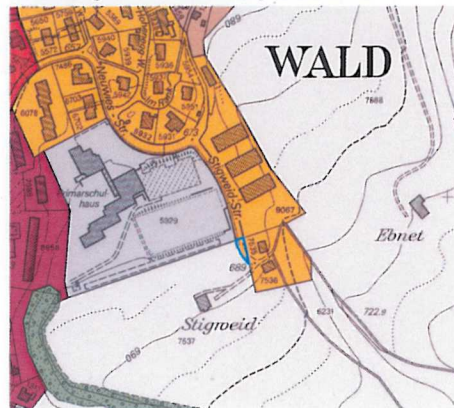
Antrag Etzelstrasse 2:
Einzonung einer Parzelle in die W1.1



Bestehend: kant. Landwirtschaftszone



Antrag Stigweid:
Einzonung der Erschliessung in die W1.8



Kantonale Nutzungszone

Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

Kommunale Nutzungszonen

Kommunale Nutzungszonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
K I Kernzone I	III
K II Kernzone II	III
QEZ Quartiererhaltungszone	II
W 1.1 Wohnzone, Bz 1.1m ³ /m ²	II
W 1.4 Wohnzone, Bz 1.4m ³ /m ²	II
W 1.8 Wohnzone, Bz 1.8m ³ /m ²	II
W 2.4 Wohnzone, Bz 2.4m ³ /m ²	II
W 2.8 Wohnzone, Bz 2.8m ³ /m ²	II
öB Zone für öffentliche Bauten	*
F Freihaltezone	--
R Reservezone	--
E Erholungszone	--

Informelle Angaben

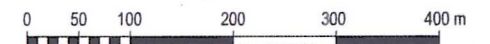
Wald
 Gewässer

Informationsinhalt / einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen gemäss Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)

Nachträglicher Antrag um Genehmigung

Antrag Einzonung 2018 gemäss Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 10.12.2013





Teilrevision Nutzungsplanung 2012

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Auszug für den nachträglichen Antrag um
Genehmigung:

- Einzonung von der Freihaltezone in die W1.1 (Etzelstrasse 2)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die W1.8 (Stigweid)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone (Skisprunganlage)

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Einzonungen	4
3. Bauordnungsvorschrift Erholungszone	5
4. Waldabstandslinie Skisprunganlage	6
5. Auswirkungen der Einzonungen	7
6. Mitwirkung & Genehmigung	7

Auftraggeber

Gemeinde Wald ZH

Bearbeitung

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

1. Einleitung

Teilrevision Nutzungsplanung 2012

Die Gemeinde Wald ZH hat zwischen 2012 und der Gemeindeversammlung im Dezember 2013 ihre Nutzungsplanung überarbeitet.

Aufgrund des zum Genehmigungszeitpunkt fehlenden kantonalen Richtplanes wurden die zur Einzonung vorgesehenen kleineren Flächen vorerst von der Genehmigung ausgenommen und werden nun nach Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat nochmals zur Genehmigung eingereicht.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

gemäss Verfügung Nr. 130 der
Baudirektion vom 27. Oktober 2014
(ARE/130/2014)

Gemäss Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014) wurden folgende Einzonungen durch die Baudirektion einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:

- Einzonung von der Freihaltezone in die W1.1 (Etelstrasse 2)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die W1.8 (Stigweid)
- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone (Skisprunganlage)

Die einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen können nach der Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat, der Baudirektion erneut zur Genehmigung beantragt werden. Es ist eine separate Eingabe zu machen.

Bestandteile der separaten Eingabe zur Genehmigung der einstweilen von der Genehmigung ausgenommenen Einzonungen

Die vorliegende Eingabe besteht aus:

- Anpassung Zonenplan (Ausschnitte)
- Auszug Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV Kapitel zu den drei Einzonungen basierend auf dem zur Genehmigung eingereichten Bericht vom 10.12.2013

2. Einzonungen

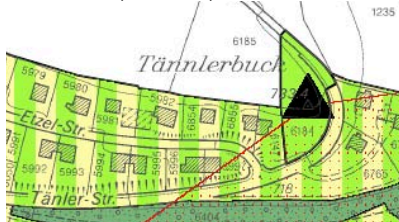
Etzelstrasse 2

Ein privates Gesuch fordert die Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 6184. Nach Aufgabe des Aussichtsschutzes / Aussichtspunktes im Bereich Tännler wird das Anliegen durch die Gemeinde begrüsst.

Änderung

Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 6184 mit einer Fläche von 1007 m² in die Wohnzone W 1.1.

Bestehend (vor 2013): F



Bestehend 2018: F



Neu: W 1.1



Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)

-> Die Einzonung wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

Die Gemeinde beantragt hiermit die Einzonung zu genehmigen.

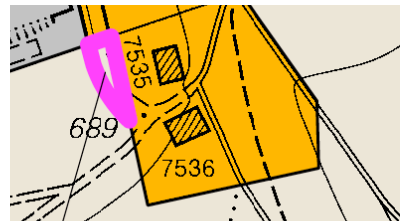
Einzonung Erschliessung Stigweid

Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 7536 geht über die Landwirtschaftszone, was grundsätzlich unzulässig ist. Die Erschliessung mit einer Fläche von 163m² wird daher in die Wohnzone W1.8 einzont.

Bestehend (vor 2013): Lkantonal



Bestehend 2018: Lkantonal



Neu: W1.8



Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)

-> Die Einzonung wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

Die Gemeinde beantragt hiermit die Einzonung zu genehmigen.

Skisprunganlage Änderung



Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom
27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)

Die Skisprunganlage (Schanze) wird in die Erholungszone eingezont. Mit der Baubewilligung der 1985 bewilligten Anlage wurde die Gemeinde bereits aufgefordert, eine solche Zone festzulegen.

Bestehend: Landwirtschaftszone



Neu: E



-> Die Einzonung wurde einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

Die Gemeinde beantragt hiermit die Einzonung zu genehmigen.

3. Bauordnungsvorschrift Erholungszone

Bauordnung

H Erholungszone

Art. 52 Nutzweise

Die Erholungszone Sänneweid bezweckt die Nutzung als Skisprunganlage.

Art. 53 Bauvorschriften

Besondere Gebäude (PBG § 273) sowie spezifische, für die Skisprunganlage erforderliche Bauten und Anlagen sind zugelassen.

Nutzweise

Art. 26c / Art. 52 nBZO

Die Erholungszone wird in der Nutzweise auf die Nutzung als Skisprunganlage beschränkt.

Bauvorschriften

Art. 26d / Art. 53 nBZO

Zulässig sind besondere Gebäude gemäss PBG sowie für die Skisprunganlage erforderliche Bauten, wie z.B. Materiallager, Juryhäuschen, Parkplätze usw.

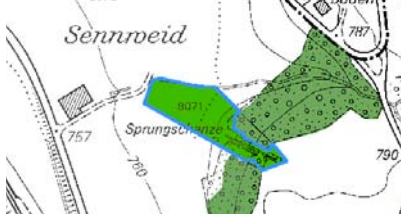


Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom
27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)

-> Die Bauordnungsvorschrift wurde 2014 nicht von der Genehmigung ausgenommen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bauordnungsvorschrift bereits genehmigt ist.

4. Waldabstandslinie Skisprunganlage

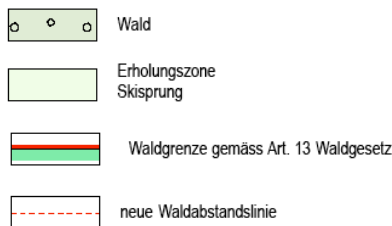
Ausgangslage Einzonung Skisprunganlage



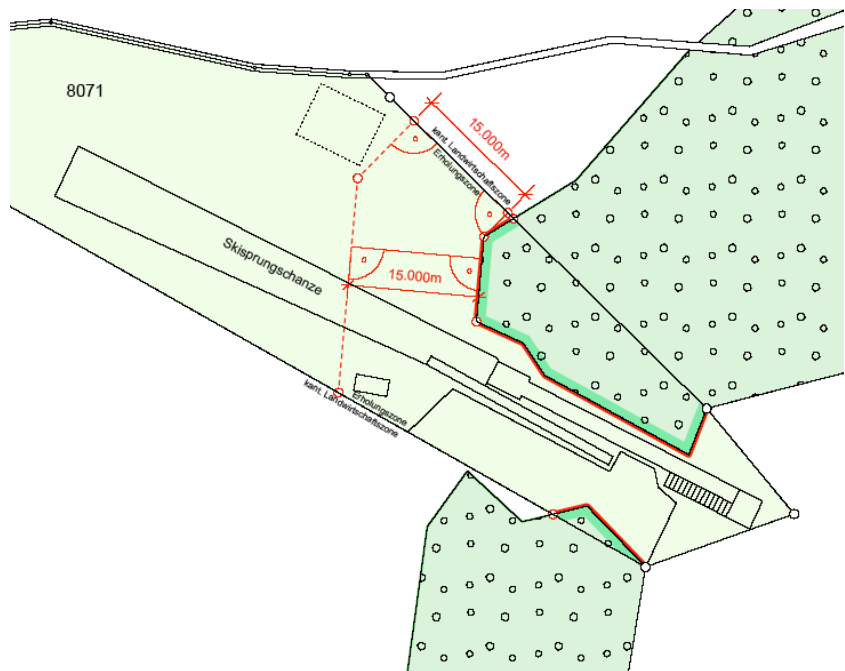
Die Skisprunganlage wird in eine Erholungszone Sännweid eingezont. In diesem Zusammenhang musste die Waldgrenze festgestellt werden da nun eine beschränkte Bauzone an den Wald grenzt.

Gemäss ALN ist die Waldabstandslinie im Auslaufbereich mit mind. 15 m Distanz zur Waldgrenze festzulegen.

Ergänzungsplan Nr. 26 Waldabstandslinie im Bereich der Skisprunganlage



Der Verlauf der neuen Waldabstandslinie ist im nachstehenden Planausschnitt rot gestrichelt dargestellt.



Hinweis

Die Waldabstandslinie wurde aufgrund der bestehenden Anlage festgesetzt, obwohl die Einzonung in Erholungszone durch die Baudirektion einstweilen von der Genehmigung ausgenommen wurde.

5. Auswirkungen der Einzonungen

Einwohner- und
Arbeitsplatzkapazität

Aufgrund der Einzonung von der Freihaltezone in die W1.1 (Etselstrasse 2) können 1-2 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Diese waren in der Gesamtbetrachtung der Teilrevision 2012 enthalten.

Fazit

Ansonsten sind aufgrund der drei Einzonungen keine Auswirkungen zu erwarten.

6. Mitwirkung & Genehmigung

Teilrevisionsvorlage 2012

- Öffentliche Auflage: 19.4.2013 bis am 18.6.2013
- Orientierungsveranstaltung: 16.5.2013
- Einwendungen: Die Einzonung der Erschliessung Stigweid wurde aufgrund einer Einwendung aufgenommen.
- Vorprüfungsbericht: 4. Juli 2013
- Festsetzung durch die ausserordentliche Gemeindeversammlung: 10. Dezember 2013
- Teilgenehmigung Verfügung Nr. 130 der Baudirektion vom 27. Oktober 2014 (ARE/130/2014)



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 15.03.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000205

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH

Teilrevision der Kommunalen Nutzungsplanung - Teilweise Nichtgenehmigung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8636 Wald ZH

Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde an der Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 10. Dezember 2013 festgesetzt und vom Gemeinderat Wald mit Beschluss vom 18. August 2014 aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren geändert. Die damals von der Genehmigung einstweilen ausgenommenen Einzonungen „Etzelstrasse 2“, „Stigweid“ und „Skisprunganlagen“ mussten bei der Baudirektion Kanton Zürich nachträglich erneut beantragt werden.

Gegen die Teilweise Nichtgenehmigung der nachträglich beantragten Einzonungen (Genehmigung Einzonungen „Stigweid“ und „Skisprunganlagen“, Nichtgenehmigung Einzonung „Etzelstrasse 2“) der Baudirektion Kanton Zürich ist gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. März 2019 kein Rechtsmittel erhoben worden, weshalb sie am Tag nach der Publikation in Kraft tritt.

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baudirektion Kanton Zürich