



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0067

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Weisslingen**

- Massgebende
Unterlagen
- Anpassung Zonenplan Ausschnitt Büel, Mst. 1:500 vom 19. September 2023
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) synoptische Darstellung (Auszug) vom 19. September 2023
 - Quartiererhaltungszone Leisibüel, Ergänzungsplan Nr. 2.1, Mst. 1:500 vom 19. September 2023
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. September 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Weisslingen hat im Rahmen einer umfassenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Bau- und Zonenordnung (BZO) überarbeitet und auf die übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region abgestimmt. Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Weisslingen wurde mit BDV Nr. 1073 vom 26. November 2018 genehmigt. Gleichzeitig mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde auch die Revision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus dem Verkehrsplan und dem Bericht zum Verkehrsplan genehmigt (BDV Nr. 1471 vom 5. November 2018).

Mit der nun vorliegenden Teilrevision wird der Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe geregelt und sichergestellt, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Hierzu werden neue Vorschriften in der Bauordnung aufgenommen. Die praktische Erfahrung mit der BZO 2018 hat zudem untergeordneten Anpassungsbedarf ergeben, der mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt wird. Eine bereits länger geplante Arrondierung der Bauzonengrenze im Gebiet Büel führt zur Anpassung des Zonenplans. Weiter wird die Quartiererhaltungszone Leisibüel um ein Baufeld im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 639 ergänzt, wie auch die Bauverbotszone im Gebiet Lätten aufgehoben.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Weisslingen setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 23. Januar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 beantragt die Gemeinde Weisslingen die Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Das Grundstück Kat.-Nr. 2709 liegt teilweise in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.5 sowie in der kantonalen Landwirtschaftszone Lk. Mit Verfügung ARV/244/2001 vom 2. März 2001 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2709 in der WG 2.5 und der Reservezone mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt, mit der Auflage, dass bei einer nächsten Zonenplanrevision eine Korrektur der Bauzonengrenze vorgenommen wird, so dass das Vorhaben vollständig innerhalb der geplanten Bauzone zu liegen kommt. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt nun der flächengleiche Abtausch der Bauzone mit der kantonalen Landwirtschaftszone.

Mit dem Ziel, das damalige Industrieareal «Moosi» von der östlich vorgesehenen Wohnzone zu trennen, wurde das Gebiet Lätten 1984 mit einer Bauverbotszone belegt. Als Abstandsstreifen zur industriell genutzten Fläche wurde eine Freihaltezone festgesetzt. Um eine Entschädigung der Freihaltezone zu vermeiden, wurde die Fläche mit einem Bauverbot und einer Ausnützungsübertragung belegt. Dies wurde am 11. April 1986 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt. Dabei wurde ausdrücklich festgehalten, dass der Eintrag nur mit Gemeindeversammlungsbeschluss wieder gelöscht werden kann. Mit der mit Regierungsratsbeschluss vom Nr. 637 vom 19. April 2000 genehmigten Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde die Industriezone in eine Zentrumszone Z 4.0 sowie eine Zone für öffentliche Bauten umgezont. Ebenso wurde die Freihaltezone auf Antrag der Gemeindeversammlung aufgehoben und entsprechend festgesetzt. Mit der heutigen Nutzung des Areals ist die Bauverbotszone hinfällig geworden. Entsprechend wird mit der vorliegenden Teilrevision das Bauverbot aufgehoben.

Mit Genehmigungsbeschluss zur Revision 1993 (RRB Nr. 761 vom 16. März 1994) wurde im Ergänzungsplan Leisibüel das Baufeld auf dem Grundstück Kat.-Nr. 639 von der Genehmigung ausgenommen. Gemäss einem rechtskräftigen Gerichtsurteil steht dem Baufeld nichts entgegen. Die Genehmigung wurde formell aber nicht eingeholt, weshalb das Baufeld in der letzten Revision 2018 nicht Teil der Festsetzung war. Auf Veranlassung der Eigentümerschaft wird der Ergänzungsplan Leisibüel im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 639 um ein in Bezug auf Abmessung und Geometrie gemäss der Revision 1993 identisches Baufeld ergänzt.

Nach Art. 5 Abs. 1 RPG haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der

BZO sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Art. 38a BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird. Gemäss Art. 38a Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 2'000 m². Art. 38a Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest. Art. 38a Abs. 4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Im Weiteren wird Art. 23 BZO zur Dachgestaltung dahingehend ergänzt, dass Erweiterungsbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten müssen.

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird neu mittels arithmetischer Rundung berechnet (Art. 35 BZO). Damit entfällt die bisherige Regelung, wonach Bruchteile von Abstellplätzen generell aufgerundet wurden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. September 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Weisslingen mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Weisslingen wird eingeladen
 - Dispositiv I 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, dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;



- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Weisslingen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 2.6. APR. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Teilrevision Ortsplanung

Anpassung Zonenplan Ausschnitt Büel

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2023

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen

Festlegung	Beschreibung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KD	Kernzone Dorf	III
Z 4.0	Zentrumszone	III
WG 2.5	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
L	kommunale Landwirtschaftszone	
• • •	Betriebsart erleichternd	

Informationsinhalte

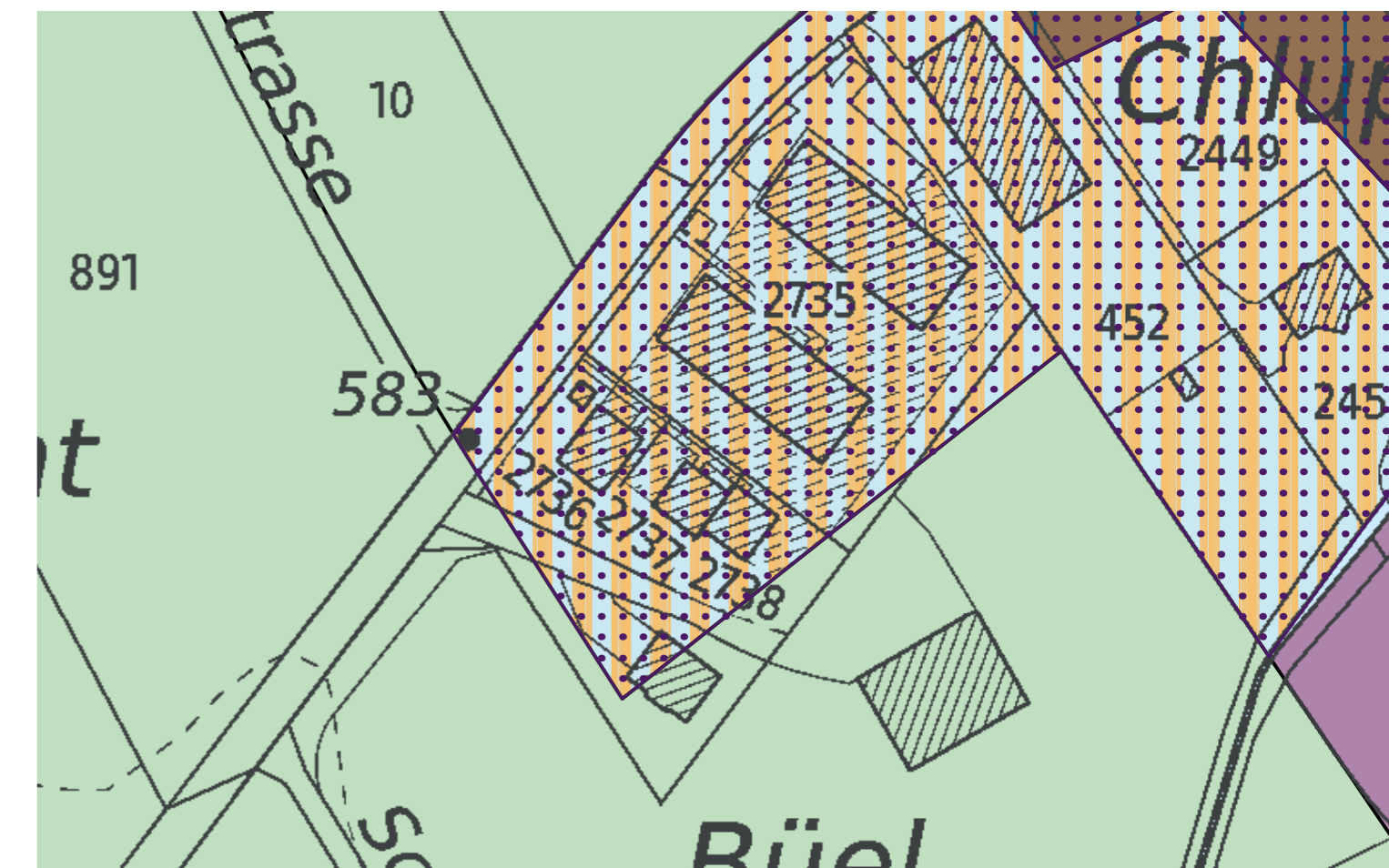
Lk	kantonale Landwirtschaftszone
□	beantragte Festlegung

Bearbeitung: Tim Accola
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

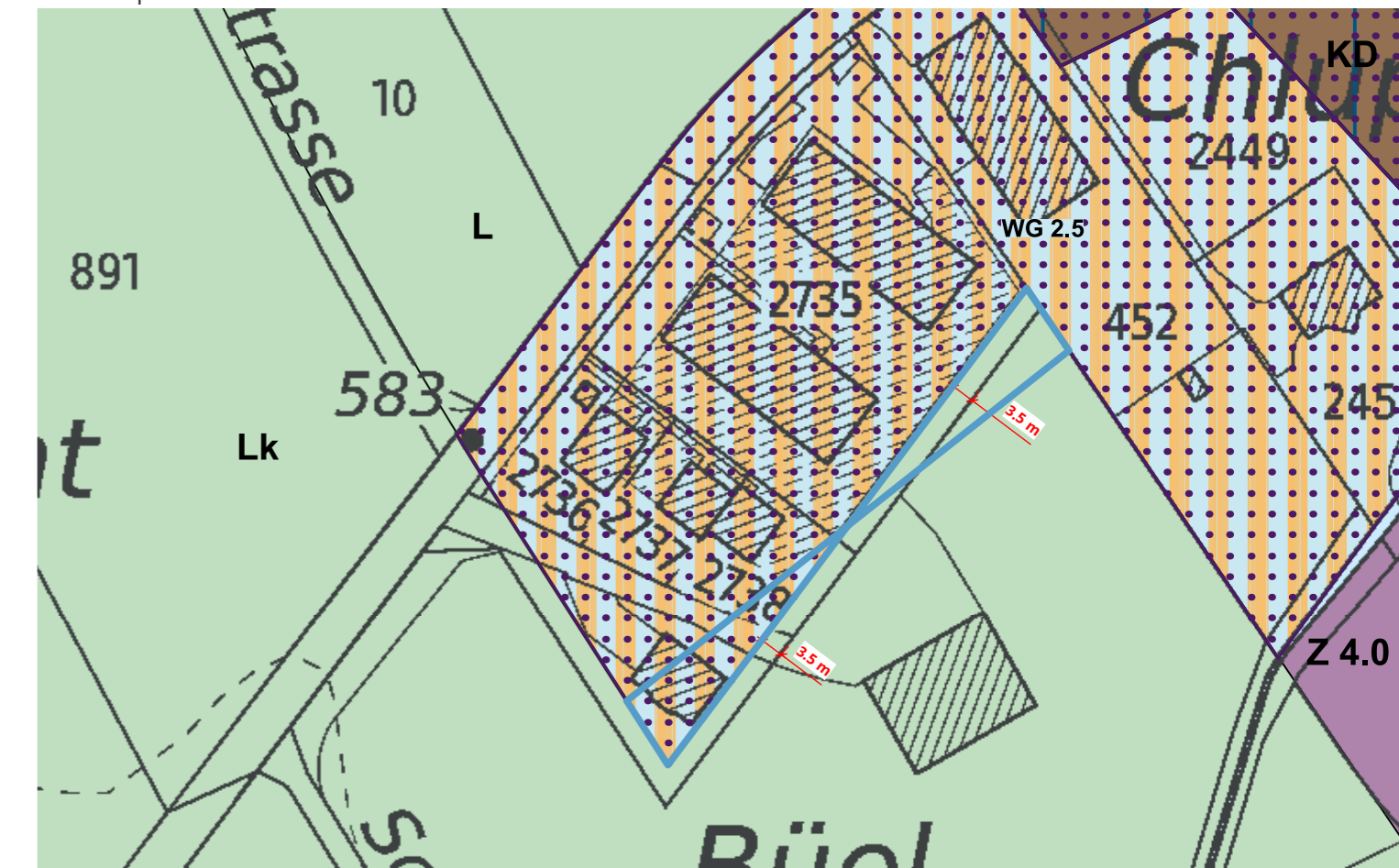
Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. März 2022
Amtliche Vermessung (Gewässer): ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. März 2022

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert



Quartiererhaltungszone Leisibüel

Ergänzungsplan Nr. 2.1 / 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2023

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

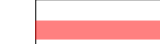

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.




**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Föhrlihubstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31035 - 19.9.2023

Revisionsinhalt

-  Baubereiche
- 170**  Überbaubare Fläche für Hauptgebäude

Bestehende Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche
- 220**  Überbaubare Fläche für Hauptgebäude

Informationsinhalte

-  Wald
-  Gewässer

Bearbeitung: Tim Accola
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. März 2022
Amtliche Vermessung (Gewässer): ARE, GIS Kanton Zürich vom 31. März 2022

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Teilrevision Ortsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2023
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

<p>Links: Gültige BZO vom 1. April 2019</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Weisslingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tabea Marfurt, Tim Accola, Alicja Grünenfelder

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2.4 Wohnzonen

Art. 23 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zugelassen. Für eingeschossige Erweiterungsbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Die Breite der Erweiterungsbau­te darf dabei maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge betragen, an die sie angebaut ist. Die Tiefe der Erweiterungsbau­te darf max. $\frac{2}{3}$ der Breite der Erweiterungsbau­te betragen.

2.5 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 25 Abstände

¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die grossen Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge (Art. 29 und 30) einzuhalten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze/Garagen, bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Abstellplätze pro 80 m² massgebliche Geschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung zu schaffen. Die Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze gerechnet.

Je ein Abstellplatz/Garage ist zu erstellen:

- pro 50 m² Ladenfläche
- pro 70 m² Büro- und Ausstellungsfläche
- pro 5 Sitzplätze im Restaurant/Café
- pro 10 Sitzplätze im Saal

2.4 Wohnzonen

Art. 23 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zugelassen. Für eingeschossige Erweiterungsbauten sind auch andere Dachformen zulässig. ~~Solche Erweiterungsbauten müssen im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten. Die Breite der Erweiterungsbau­te darf dabei maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge betragen, an die sie angebaut ist. Die Tiefe der Erweiterungsbau­te darf max. $\frac{2}{3}$ der Breite der Erweiterungsbau­te betragen.~~

2.5 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 25 Abstände

¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die grossen Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge ~~(Art. 29 und 30)~~ einzuhalten.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze/Garagen, bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Abstellplätze pro 80 m² massgebliche Geschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung zu schaffen. Die Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze gerechnet.

Je ein Abstellplatz/Garage ist zu erstellen:

- pro 50 m² Ladenfläche
- pro 70 m² Büro- und Ausstellungsfläche
- pro 5 Sitzplätze im Restaurant/Café
- pro 10 Sitzplätze im Saal

Änderung aufgrund Praxiserfahrung. Die fixen Grössen der Erweiterungsbauten haben sich als nicht praxisgerecht herausgestellt.

Der Verweis ist überflüssig und verwirrend.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<ul style="list-style-type: none">• pro 200 m² Betriebsfläche bei Industrie- und Gewerbebauten, die keinen übermässigen Motorfahrzeugverkehr verursachen <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich mindestens 20 % der geforderten Plätze als Besucherparkplätze zu erstellen und entsprechend zu markieren.</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen/Garagen sind aufzurunden. Wendemanöver sind auf Privatgrund sicherzustellen.</p> <p>Für Bauten spezieller oder gemischter Nutzung bestimmt die Baukommission von Fall zu Fall die Mindestzahl der Abstellplätze nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.</p> <p>Gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG kann die Baukommission die Anzahl Abstellplätze reduzieren.</p>	<ul style="list-style-type: none">• pro 200 m² Betriebsfläche bei Industrie- und Gewerbebauten, die keinen übermässigen Motorfahrzeugverkehr verursachen <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich mindestens 20 % der geforderten Plätze als Besucherparkplätze zu erstellen und entsprechend zu markieren.</p> <p>Bruchteile von Abstellplätzen/Garagen sind aufzurunden. Bruchteile von 0,5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet. Wendemanöver sind auf Privatgrund sicherzustellen.</p> <p>Für Bauten spezieller oder gemischter Nutzung bestimmt die Baukommission von Fall zu Fall die Mindestzahl der Abstellplätze nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.</p> <p>Gestützt auf § 242 Abs. 2 PBG kann die Baukommission die Anzahl Abstellplätze reduzieren</p> <h2>5. MEHRWERTAUSGLEICH</h2> <h3>Art. 38a Mehrwertabgabe</h3> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Arithmetische Rundung statt Aufrundung auch von kleinen Bruchteilen.</i></p> <p><i>Begründung: Siehe Erläuterungsbericht.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Teilrevision Ortsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Revisionsbedarf	3
2	GRUNDLAGEN	8
2.1	Mehrwertausgleich	8
2.2	Planerische Grundlagen	9
3	REVISIONSINHALTE	13
3.1	Bau- und Zonenordnung	13
3.2	Zonenplan	14
3.3	Ergänzungsplan Leisibüel	15
3.4	Bauverbotszone Lätten	16
4	AUSWIRKUNGEN	17
4.1	Kapazität der Bauzone	17
4.2	Mehrwertausgleich	17
4.3	Mehrwertprognose	18
5	MITWIRKUNG	19
6	TERMINPLAN	20

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tabea Marfurt, Tim Accola, Alicja Grünenfelder

Titelbild

Orthofoto 2022, maps.zh.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Stand der Ortsplanung

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Weisslingen umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone Leisibüel und Waldabstandslinien

Alle Bestandteile wurden von der Gemeindeversammlung am 9. April 2018 festgesetzt und von der Baudirektion am 26. November 2018 genehmigt.

Anlass

Mit dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird im Kanton Zürich der Mehrwertausgleich bei Planungsvorteilen, die aufgrund von Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen entstehen, geregelt. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Bau- und Zonenordnungen bis 1. März 2025 anzupassen.

Ferner werden verschiedene Anliegen geprüft, die seitens der Grundeigentümer an die Gemeinde herangetragen wurden oder auf der Praxiserfahrung mit der BZO 2018 basieren.

1.2 Revisionsbedarf

Bauvorschriften

In der BZO ist der Mehrwertausgleich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu regeln. Die praktische Erfahrung mit der BZO 2018 hat zudem einen untergeordneten Anpassungsbedarf ergeben, welcher mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt wird.

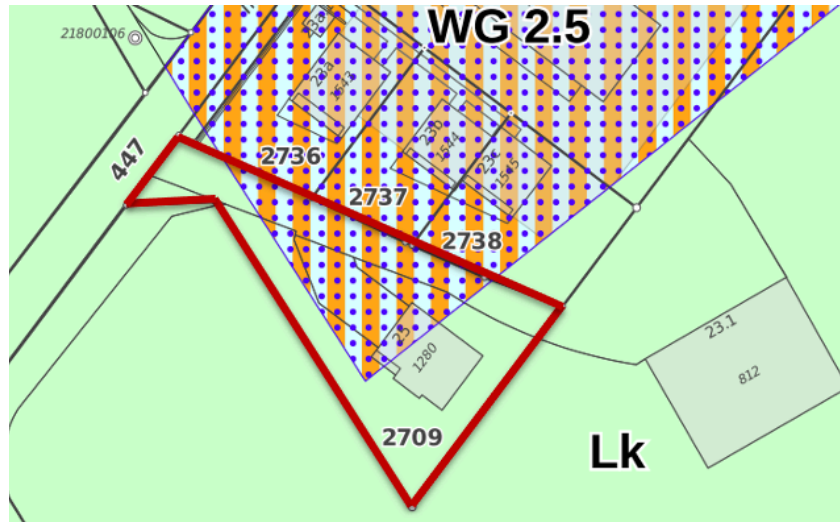
Zonenplan

Illnauerstrasse

Das Grundstück Kat.-Nr. 2709 mit der Liegenschaft Illnauerstrasse 25 liegt teilweise in der Bauzone WG2.5 und teilweise in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Mit Verfügung ARV/244/2001 vom 2. März 2001 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage auf Kat.-Nr. 2709 in der Wohnzone WG2.5 und der Reservezone mit einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG bewilligt, mit der Auflage, dass bei der nächsten Zonenplanrevision eine Korrektur der Bauzonengrenze vorgenommen wird, so dass das Vorhaben vollständig innerhalb der geplanten Bauzone zu liegen kommt. Dieser flächengleiche Abtausch zur Arrondierung der Bauzonengrenze ist bisher nicht erfolgt. Dieser soll mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen.

Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig



Bauverbotszone Lätten

Die Bauverbotszone Lätten entstand ursprünglich 1984, mit dem Ziel, das damalige Industrieareal «Moosi» von der östlich vorgesehenen Wohnzone zu trennen. Die Schaffung der Freihaltezone als Abstandstreifen zur industriell genutzten Fläche (heute Zentrumszone mit Gestaltungsplan «Gewerbezentrum Moos») ging mit einer Aufzoning an anderer Stelle einher. Die Aufzoning wurde im politischen Prozess indes verworfen. Um eine Entschädigung der Freihaltezone zu vermeiden, wurde die Fläche mit einem Bauverbot und einer Ausnutzungsübertragung belegt, die auch grundbuchlich gesichert wurden. Das Bauverbot wurde am 11. April 1986 unter dem Stichwort «öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten politischer Gemeinde Weisslingen betreffend Bauverbot mit Ausnutzungsbestimmung» im Grundbuch angemerkt. Ausdrücklich festgehalten wurde, dass dieser grundbuchliche Eintrag nur mit Gemeindeversammlungsbeschluss gelöscht werden könne.

Mit der Umzonung des Areals Lätten von der Industriezone zur Zentrumszone im Jahr 1999 wurde auch die Freihaltezone aufgehoben. Der Streifen mit dem Bauverbot wurde im Einvernehmen mit der Eigentümerin auf 15 m verschmälert. Die Gemeindeversammlung hat der Verkleinerung der Bauverbotsfläche von 30 m auf 15 m am 22. März 2002 zugestimmt. Der grundbuchliche Vollzug ist gestützt auf einen Beschluss des Gemeinderates Weisslingen vom 30. April 2002 am 10. Januar 2003 erfolgt.

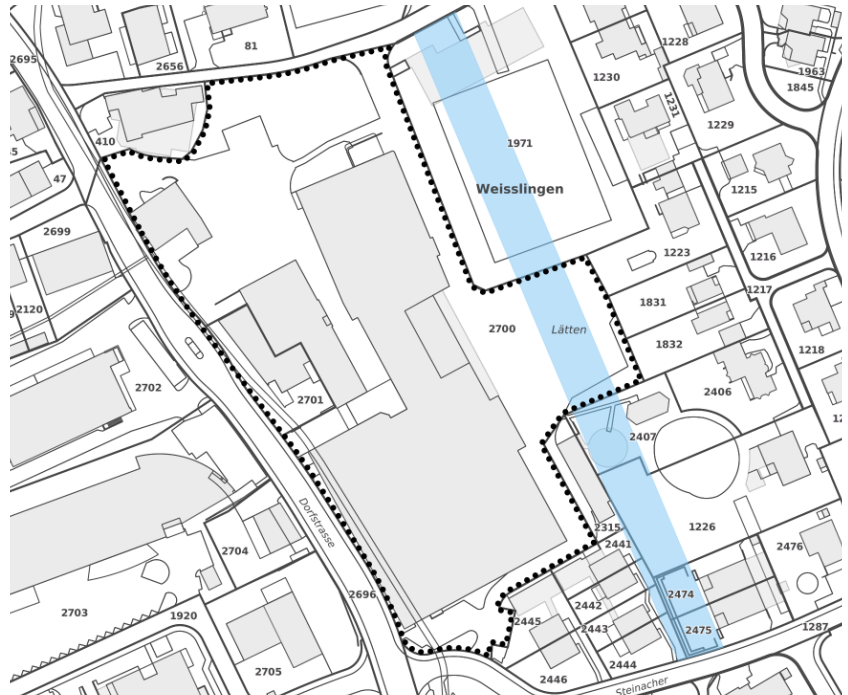
Ausschnitt ÖREB-Kataster



Bauverbotsfläche



Gestaltungsplan Moos



Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen «Bauverbot mit Ausnutzungsbestimmungen» sind eingetragen auf folgenden Grundstücken:

Kat.-Nr.	Zone
2700 (ehemals 1972)	Z4.0
1971	OeB
2407	W1.7
1226	W1.7
2474	W1.7
2475	W1.7
2444	W1.7
2443	W1.7
2442	W1.7
2441	W1.7
2315	W1.7

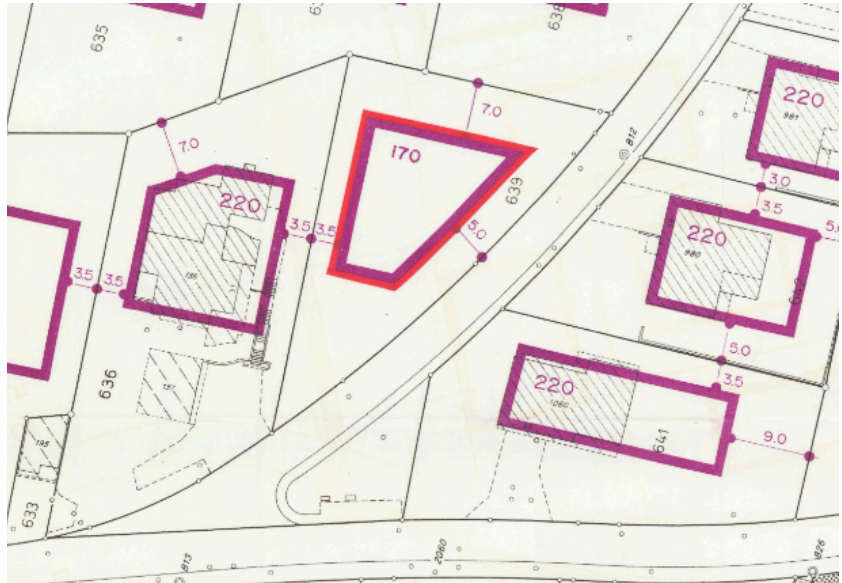
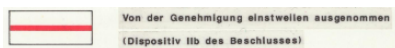
Mit der heutigen Nutzung des Areals ist die Bauverbotszone hinfällig geworden. Die Aufhebung erfordert indes die Zustimmung der Gemeindeversammlung sowie eine Bereinigung der privatrechtlichen Verträge (Zustimmung der Grundeigentümerin von Kat.-Nr. 2700).

Ergänzungsplan Leisibüel

Das Baufeld auf Kat. Nr. 639 im Ergänzungsplan Leisibüel wurde im Genehmigungsbeschluss zur Revision 1993 von der Genehmigung ausgenommen. Gemäss dem rechtskräftigen Gerichtsurteil steht dem Baufeld nichts entgegen. Die Genehmigung wurde jedoch formell nicht eingeholt, weshalb das Baufeld in der letzten Revision 2018 auch nicht Teil der Festsetzung war. Mit der vorliegenden Revision soll das Baufeld auf Veranlassung der Eigentümer wieder in den Ergänzungsplan integriert werden.

Ausschnitt Ergänzungsplan Leisibüel von 1993

Legende:

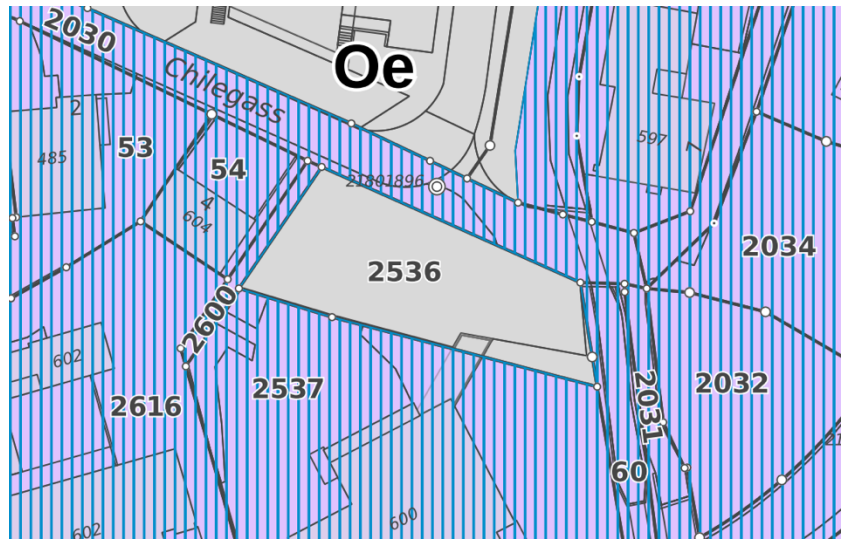


Nicht weiterverfolgte Revisionspunkte

Die Baulinien und die Gewässerraumfestlegung werden nicht in die aktuelle Revision miteinbezogen.

Die Zonenzuordnung des Grundstücks Kat.-Nr. 2536 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist wenig zweckmässig. Eine Umzonung in die Zentrumszone wäre indes relevant für die Mehrwertabgabe. Die Bebauungsmöglichkeiten sind durch die geltenden Abstände sowie den Gewässerraum stark eingeschränkt. Da die Nachteile durch die entstehende Mehrwertabgabe die Vorteile einer Umzonung überwiegen, wird auf eine Revision verzichtet.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan:
Zuordnung Kat.-Nr. 2536 Chilegass



2 GRUNDLAGEN

2.1 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis}-1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

Auf den 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die zugehörige Verordnung (MAV) in Kraft getreten.

Regelungsmöglichkeit Gemeinden

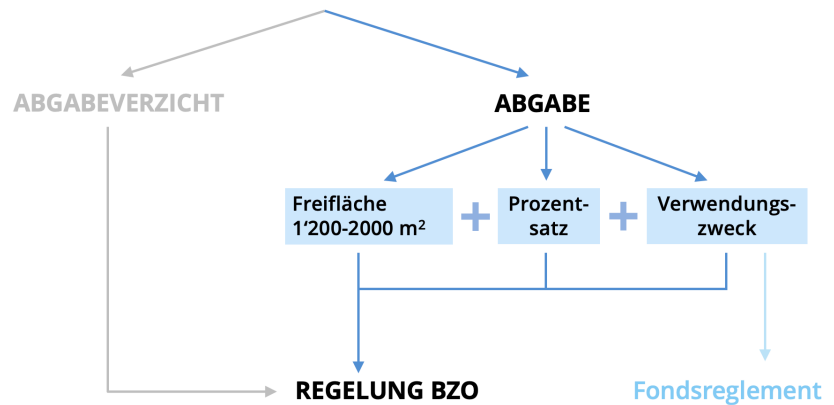
Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist abschliessend geregelt. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Kanton erhebt zudem eine Mehrwertabgabe auf die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Nutzungszone.

Die Gemeinden können gestützt auf das MAG in der BZO für Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festlegen.

Am 5. April 2022 hat das Bundesgericht im Fall «Meikirch» einen kommunalen Abgabesatz von 0 % bei Auf- und Umzonungen als nicht bundesrechtskonform erklärt. Das Bundesparlament diskutiert derzeit, ob in der laufenden Revision des RPG ein Abgabesatz von 0 % explizit erlaubt werden soll. Bis eine solche Revision erfolgt ist, werden Revisionen der BZO mit Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe gemäss dem Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 vom Kanton Zürich nicht mehr genehmigt.

Im Rahmen der Einführung der Mehrwertabgabe kann die Gemeinde eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m² festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der Mehrwert kleiner als Fr. 250'000.- ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Regelungsmöglichkeiten der Gemeinde
bezüglich des Mehrwertausgleichs



Städtebauliche Verträge

Statt einer Geldzahlung kann der Mehrwertausgleich auch mit städtebaulichen Verträgen erfolgen, z.B. in Form einer Landabtretung oder einer Realleistung (Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes u. dgl.).

In kleineren Gemeinden ist der Anwendungsbereich der kommunalen Mehrwertabgabe erfahrungsgemäss beschränkt. Er greift insbesondere bei grösseren Um- oder Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das kantonale Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 1 lit. a MAV).

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV). Das Fondsreglement soll nach Beschlussfassung über den Mehrwertausgleich erstellt werden und ist von der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

2.2 Planerische Grundlagen

Kantonale Richtplanung

In der Richtplanung des Kantons Zürich werden die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen festgelegt.

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Siedlungsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck

- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche Einwohner im Kanton Zürich niederlassen. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80% des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20% des Wachstums abgedeckt werden. Die Gemeinde Weisslingen ist im Raumordnungskonzept dem Raum Kulturlandschaft zugeordnet, in welchem ein geringes Wachstum stattfinden soll.




Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet legt die Gebiete fest, die als bestehende Bauzonen zu erhalten oder noch als auszuscheidende Bauzonen zu bestimmen sind. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.

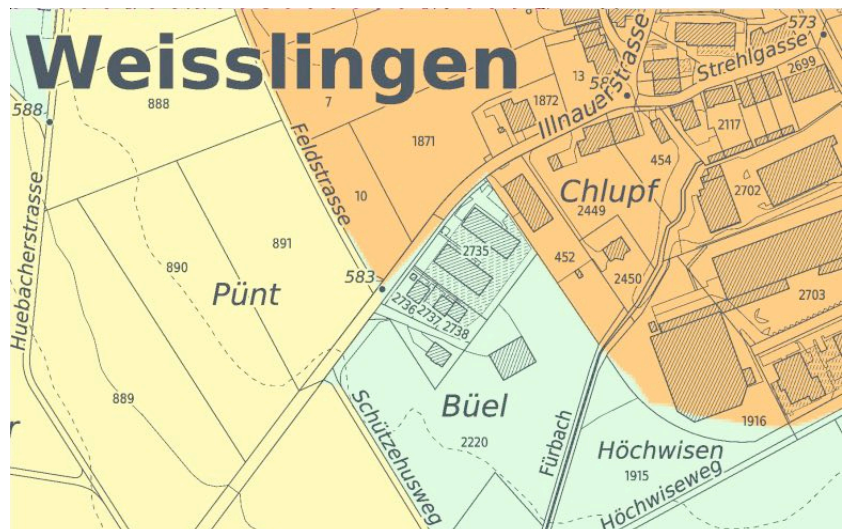
Die Festlegung des Siedlungsgebiets ist relevant für die beabsichtigte Arrondierung an der Illnauerstrasse. Das Grundstück Kat. Nr. 2709 liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets, ist aber bereits überbaut und mehrheitlich der Bauzone zugewiesen.

Nach eigener Aufforderung durch die Baudirektion soll eine Bereinigung der Situation stattfinden und somit die bebaute Liegenschaft Illnauerstrasse 25 mit einem gleichzeitigen flächengleichen Abtausch eingezont werden.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

-  Siedlungsgebiet
-  übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet

Quelle:
GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 5.4.2023



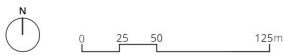
Fruchtfolgefleichen

Die Fruchtfolgefleichen werden im Richtplan der Landwirtschaftszone zugeordnet. Fruchtfolgefleichen tragen einen wichtigen Teil bei zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Entsprechend sind Änderungen an Fruchtfolgefleichen mit flächengleichen Kompensationsmassnahmen auszugleichen. Die beabsichtigte Arrondierung an der Illnauerstrasse betrifft indes keine Fruchtfolgefleichen.

Ausschnitt Fruchtfolgefleichen

 Fruchtfolgefleichen

Quelle:
GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 5.4.2023



Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden. Die beabsichtigte Arrondierung an der Illnauerstrasse liegt innerhalb der archäologischen Zone.

Ausschnitt Archäologische Zonen

 Archäologische Zone

Quelle:
GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 5.4.2023



Naturgefahren

Die Teilrevision wird von den Naturgefahren nicht tangiert.

Kataster belasteter Standorte

Im Bereich des Bauverbots Lätten sind punktuell Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden.

Kommunale Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung legt grundeigentümergebundene Grundsätze zur Siedlungsentwicklung fest. Mit der Gesamtrevision 2018 verfügt die Gemeinde über eine aktuelle Gesamtschau.

3 REVISIONSINHALTE

3.1 Bau- und Zonenordnung

Art. 23 Dachgestaltung

Die fixen Grössen der Erweiterungsbauten haben sich als nicht praxisgerecht herausgestellt. Es wird auf ein fixes Grössenmass verzichtet. Die Erweiterungsbauten mit anderen Dachformen als Schrägdächern sollen jedoch weiterhin dem Hauptvolumen untergeordnet in Erscheinung treten.

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten

Der Verweis auf andere Artikel ist überflüssig und wird gestrichen.

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Anstelle von einer Aufrundung von kleinen Bruchteilen wird für die Anzahl Parkfelder eine arithmetische Rundung eingeführt.

Art. 38a Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Weisslingen entscheidet sich für einen mittleren Abgabesatz von 20 %, der mit dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen korrespondiert. Dies entspricht dem aktuellen Mindestsatz, der als genehmigungsfähig erachtet wird.

Die Freifläche wird auf 2'000 m² festgelegt. Die Abgabe kommt somit vorwiegend bei grösseren Grundstücken und Arealentwicklungen zum Tragen. Das Siedlungsgebiet in Weisslingen wird im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK ZH) der Kulturlandschaft zugeteilt, daher wird in den nächsten Jahren nur eine geringe bauliche Entwicklung erwartet.

Die nachstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in der Gemeinde Weisslingen.

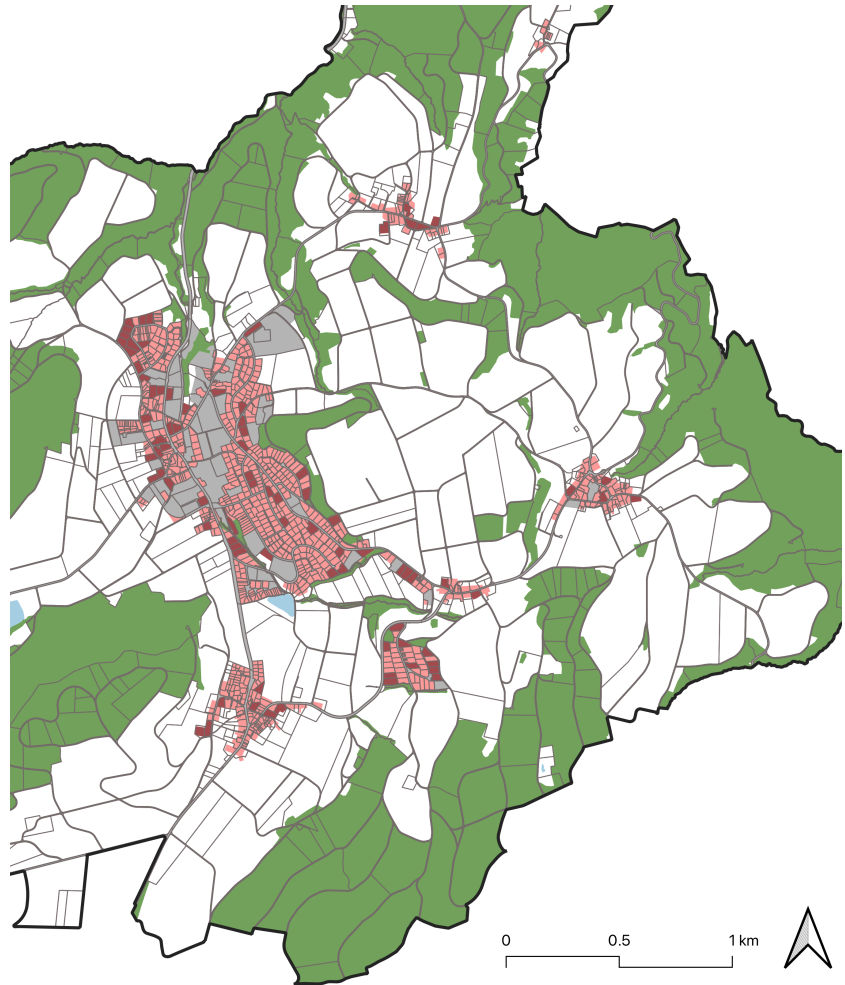
Lediglich 5% der Grundstücke in der Bauzone sind in Weisslingen grösser als die Freifläche von 2'000 m². Es ist indes zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche von 2'000 m², bei denen der Mehrwert mehr als Fr. 250'000 beträgt, ebenfalls der Mehrwertabgabe unterstehen.

Von den Flächen ab 2'000 m² ist die Zone für öffentliche Bauten, welche bei einer Umzonung nicht unter die kommunale Mehrwertabgabe fallen würde, auszuschliessen.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Flächenanalyse

- Fläche kleiner als 1200m²
- Fläche zwischen 1200 und 2000 m²
- Übrige Bauzone
- Strasse
- Wald
- Gewässer



3.2 Zonenplan

Aus- und Einzonung Büel (Illnauerstrasse)

Die Zonierung wird gemäss den Vorgaben des Kantons im Sinne einer flächengleichen Bereinigung der Zonengrenze angepasst. Neu verläuft die Zonengrenze in einem Abstand von 3.5 m zur Grundstücksgrenze zu Kat.-Nr. 2220. Das Wohngebäude Illnauerstrasse 25 befindet sich damit komplett in der Bauzone. Die Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2735 liegt weiterhin vollständig innerhalb der Bauzone. Der Bauzonenabtausch hat einen Umfang von ca. 223 m².

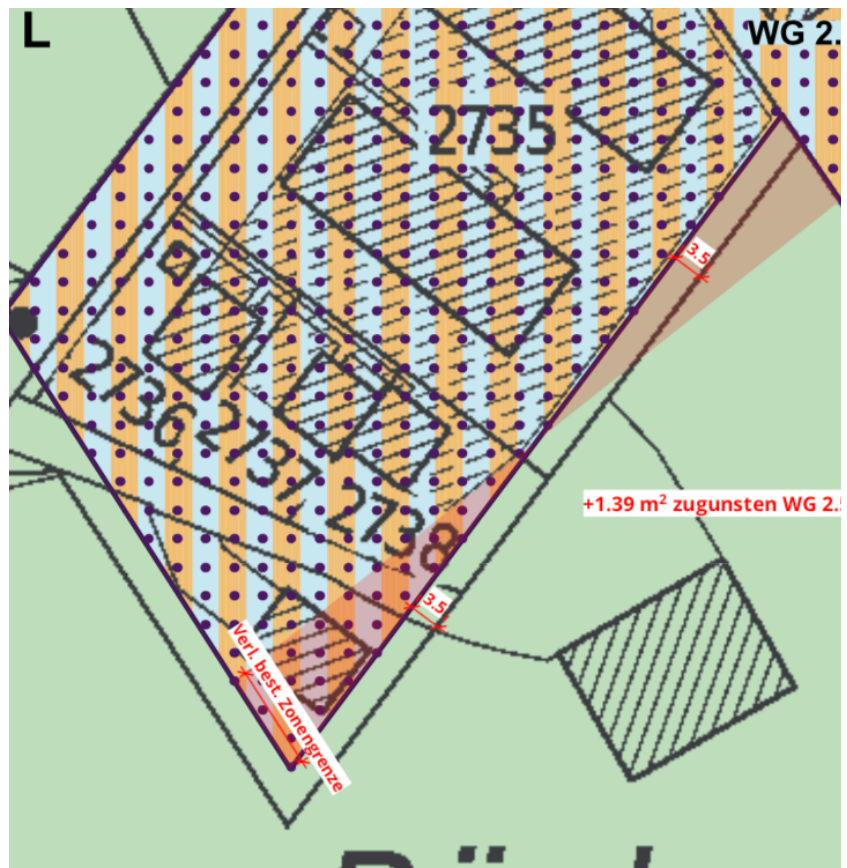
Die Überbauung auf den Grundstücken Kat. Nr. 2735 bis Kat.-Nr. 2738 basiert auf einer gesamthaften Baubewilligung. Gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 18. März 2019 verbleibt eine Reserve an Baumasse von 7.5 m³, wobei der Gewerbebonus (1.0 m³/m²) nicht ausgeschöpft wurde. Das Grundstück ist damit praktisch ausgenützt.

Die anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2735 reduziert sich mit der Umzonung, hingegen erhöht sich die anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2738. Diese gesamthaft geringfügige Reduktion der anrechenbaren Grund-

stücksfläche auf den Grundstücken Kat.-Nr. 2735 bis 2738 hat vorliegend wegen der bereits ausgeschöpften Nutzung keine massgeblichen Auswirkungen.

Die Gesamtfläche der Einzonzung beträgt ca. 223 m². Die Einzonzung untersteht der kantonalen Mehrwertabgabe. Eine Kompensation mit den ausgezonten Flächen ist gesetzlich nicht möglich.

Ausschnitt Korrektur der Zonengrenze



3.3 Ergänzungsplan Leisibüel

Baufeld Kat. Nr. 639 Leisibüel

Das Baufeld auf dem Grundstück Kat. Nr. 639 wird in den Ergänzungsplan Leisibüel integriert, wobei das Baufeld unverändert entsprechend dem Plan der Revision von 1993 übernommen wird.


Damit wird der Ergänzungsplan gemäss dem damaligen Ergebnis des Rechtsmittelverfahrens berichtigt.

Ausschnitt revidierter Ergänzungsplan
Leisibüel

Legende:

Revisionsinhalt


 Baubereiche

 Überbaubare Fläche für Hauptgebäude

Bestehende Festlegungen


 Geltungsbereich

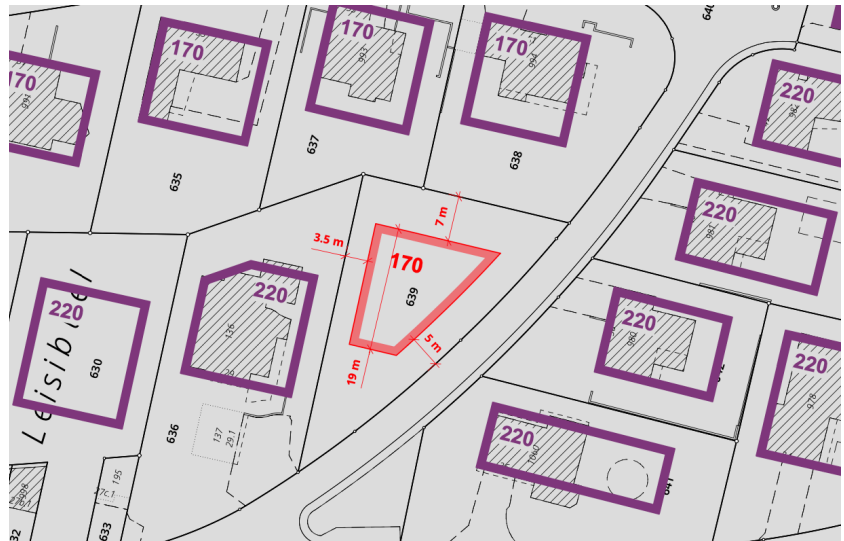
 Baubereiche

 Überbaubare Fläche für Hauptgebäude

Informationsinhalte

 Wald

 Gewässer



3.4 Bauverbotszone Lätten

Aufhebung des Bauverbots

Das Bauverbot zwischen der heutigen Zentrums- und Wohnzone erfüllt keinen planerischen Zweck mehr, daher wird es aufgehoben.

Die Grundeigentümer einigen sich mittels Vereinbarung auf die Aufhebung des privatrechtlichen Vertrags vom 22.3.2002, die das Bauverbot sowie die Ausnutzungsübertragung festhalten.

Aufhebung des Ausnutzungs- transfers

Im privatrechtlichen Vertrag ist neben dem Bauverbot auch eine Regelung enthalten, wonach die Ausnutzung der Bauverbotsfläche auf dem Gebiet der Gewerbeliegenschaft Kat.-Nr. 2700 konsumiert werden dürfe. Die Absicht hinter dem vereinbarten Ausnutzungstransfer war, die Auswirkungen des Bauverbots zu vermindern.

Das PBG lässt indes keine Ausnutzungsübertragungen über Zonengrenzen hinweg zu. Der vereinbarte Ausnutzungstransfer verstösst somit gegen gesetzliche Bestimmungen und ist nicht umsetzbar.

Mit der Aufhebung des Bauverbots und des damit verbundenen Ausnutzungstransfers kann auch die bauliche Ausnutzung wieder auf den bisher mit dem Bauverbot belasteten Grundstücken konsumiert werden.

Verfahren

Die Gemeindeversammlung hat die formelle Aufhebung des Bauverbots zu beschliessen. Den beteiligten Grundeigentümern wird der Beschluss betreffend Aufhebung des Bauverbotskorridors und Löschung der Anmerkung mittels Verfügung zu eröffnen sein. Gegen die Verfügung steht der Rekurs an das Baurekursgericht offen.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Kapazität der Bauzone

Keine Veränderung der Kapazitäten

Die Bauzonenfläche wird mit der Teilrevision nicht erweitert. Die Ein- und Auszonung Illnauerstrasse erfolgt flächengleich, womit keine Erweiterung der Bauzone entsteht.

Das wieder eingeführte Baufeld in der Quartiererhaltungszone Leisibüel erweitert die Bauzonenkapazität unerheblich. ist zudem Mit der Aufhebung des Bauverbots im Gebiet Lätten ist ebenfalls eine geringfügige Kapazitätserhöhung verbunden. Da die Bauverbotszone auf den einzelnen Grundstücken mehrheitlich nur kleinere Flächenanteile umfasst, dürften die Auswirkungen untergeordnet sein.

Einzonung

Durch die Einzonung an der Illnauerstrasse sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen, das Gebiet liegt auch nicht im Bereich von Naturgefahren.

4.2 Mehrwertausgleich

Fondsreglement

Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Revision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

4.3 Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich wird mit der vorliegenden Teilrevision eingeführt. Somit wird der kommunale Mehrwertausgleich erst anwendbar, nach Rechtskraft der Revision. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten ist ausgeschlossen.

kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Einzonung Büel (Illnauerstrasse)

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgt eine Einzonung auf den beiden Grundstücken Kat.-Nrn. 2709 und 2738. Die Schätzung erfolgte auf der kantonalen Online-Plattform «eMehrwertausgleich», welche folgende Mehrwertprognose ergab:

Planungsmassnahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m ²	Verkehrswert in Fr./m ² ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m ² mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche
Lk -> WG 2.5	Lk	WG 2.5	178'168.-	909.00	7.00	916.00	196 m ²

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert.

5 MITWIRKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 9. Mai 2023 vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17.7.2023 bis 15.9.2023. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Illnau-Effretikon, Russikon, Wildberg und Zell sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die RWU hat mit Schreiben vom 4. September 2023 in zustimmendem Sinne Kenntnis genommen von der Vorlage. Es sind keine Anträge aus der Anhörung eingegangen.

Stellungnahme ARE

Die Teilrevision wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 7. September 2023 zur Teilrevision Stellung genommen.

Das ARE schreibt in der Würdigung:

«Die im Rahmen dieser Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgten Anpassungen an der BZO der Gemeinde Weisslingen werden grundsätzlich als plausibel und nachvollziehbar beurteilt und die Vorlage ist entsprechend sorgfältig ausgearbeitet. Der flächengleichen Ein- und Auszonung Büel kann auf Grund der speziellen Vorgeschichte zugestimmt werden.»

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Es liegen keine Einwendungen vor über die eine Festsetzung erfolgen muss.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 02.07.2024
Öffentlich einsehbar bis: 02.07.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002447

Publizierende Stelle
Gemeinde Weisslingen, Dorfstrasse 40, 8484 Weisslingen

Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8484 Weisslingen

Angaben zum Inhalt:

Die kommunale Nutzungsplanung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Weisslingen an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. KS 0067/24 vom 26. April 2024 genehmigt.

Die Unterlagen lagen ab dem 15. Mai 2024 während 30 Tagen zur Einsicht auf den Gemeindeverwaltungen Weisslingen auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 26. Juni 2024 ist innert der 30-tägigen Auflage der Festsetzungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die kommunale Nutzungsplanung tritt per 03.07.2024 in Kraft.
Die Inkraftsetzung wird hiermit amtlich publiziert.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS0067/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 26.04.2024

Kontaktstelle:

Gemeinde Weisslingen
Dorfstrasse 40
8484 Weisslingen