



Referenz-Nr.: ARE 15-0704

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.aren.zh.ch

Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Wil

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Änderung Kat.-Nr. 187 Mst. 1:1000 vom 4. Oktober 2013
 - Änderung Teilrichtplan – öffentliche Bauten und Anlagen, Mst. 1:10'000 vom 4. Oktober 2013
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 2. Juni 2014

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Wil setzte mit Beschluss durch Gemeinde-Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 25. Juni 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. September 2014 ersucht die Gemeinde Wil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht aus der Einzonung einer Fläche von 1481 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befindet. Die Einzonung dient dem Neubau der kommunalen Holzschneitzelheizung. Der Neubau wird notwendig, da sich die bestehende Heizung in einem schlechten Zustand befindet, und das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft aus lufthygienischen Gründen die Einstellung des Betriebs bis spätestens Ende 2017 verfügt hat.

Die Einzonung erfolgt auf der Grundlage einer „Durchstossung“ des Landwirtschaftsgebiets, die gemäss kantonalem Richtplan in begründeten Fällen für die Schaffung von Freihaltezonen, Erholungszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen möglich ist. Die Gemeinde Wil hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb die Schaffung der entsprechenden Zone nicht innerhalb des Siedlungsgebiets möglich ist.

Gleichzeitig mit der kommunalen Nutzungsplanung wird der kommunale Richtplan im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen entsprechend angepasst.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das einzuzonende Grundstück liegt ausserhalb des im geltenden kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets und ist dementsprechend der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb des im kantonalen Richtplan kartographisch bezeichneten Siedlungsgebiets auszuscheiden. Gemäss Ziff. 3.2.3 lit. c des Richtplantextes kann "mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 'durchstossen' werden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, und es sind die Anordnungen des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen."

Die Gemeinde Wil hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb die Holzschnitzelheizung nicht innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden kann. Mit der Festlegung „Heizanlage“ im kommunalen Richtplan wird zudem festgelegt, dass das Grundstück nur für den Zweck der Holzschnitzelanlage genutzt werden darf. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen im Umfang von 1481 m² sind vollständig zu kompensieren. Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2013 beantragt der Gemeinderat Wil die Kumulierung der beanspruchten Fruchtfolgeflächen im Umfang von 1481 m². In Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle Bodenschutz wurde diesem Antrag zugestimmt und die Zusicherung akzeptiert, dass der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m² kumuliert wird, bevor die Kompensation realisiert wird.

Die Baudirektion wird die Anpassung des Plans der kantonalen Nutzungszonen auf Gemeindegebiet Wil entsprechend an die Hand nehmen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit den beiden Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 25. Juli 2012 und 6. September 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen. Der Perimeter der Einzonung wurde auf die zwingend benötigte Fläche verkleinert, der Nachweis der Standortgebundenheit erbracht und der kommunale Richtplan angepasst. Damit entspricht die Einzonung einem Ausnahmetatbestand, wie er in der Weisung der Baudirektion zur Kulturlandinitiative aufgeführt ist. Weiterhin wurde der kantonale Richtplan am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt, so dass das Einzonungsmoratorium durch die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes hinfällig wird.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Wil, die mit Gemeinde-Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 beschlossen wurde, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Wil (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

