



## Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung – Teilgenehmigung

Gemeinde Wald

Massgebende Kommunale Richtplanung

Unterlagen

- Kommunalen Verkehrsplan bestehend aus Verkehrsplan 1 „Motorisierter Individualverkehr sowie öffentlicher Verkehr“ und Verkehrsplan 2 „Langsamverkehr“ jeweils 1:10'000 vom 18. August 2014; Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen 1:10'000 vom 18. August 2014; Richtplantext vom 18. August 2014

Kommunale Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. August 2014; Zonenplan 1:5'000 vom 18. August 2014; Kernzonenplan „Wald“ 1:1'000 vom 10. Dezember 2013; Quartiererhaltungszonenpläne „Felsenkellerstrasse“ und „Unterer Hömel“ jeweils 1:500 vom 10. Dezember 2013; Waldabstandslinienpläne „Nordholz/Hinternord (Ergänzungsplan Nr. 18)“, „Hubwies/Altweid“ (Ergänzungsplan Nr. 23) und „Skisprunganlage (Ergänzungsplan Nr. 26)“ jeweils 1:500 vom 10. Dezember 2013; Bericht zu den Einwendungen vom 18. August 2014
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. August 2014

### Sachverhalt

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. Mit Schreiben vom 29. April 2014 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen des im August 2014 durchgeführten Anhörungsverfahrens (Wahrung des rechtlichen Gehörs) zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung konnten die im Schreiben der Baudirektion vom 5. August 2014 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte zu nicht rechtmässigen Bestandteilen der Vorlage ausgeräumt werden. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. August 2014 wurde die Vorlage gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung – für den Fall von Auflagen im Genehmigungsverfahren – geändert. Namentlich betrifft dies:

Kommunaler Richtplan

- Parkierungsanlage „Amslen“, Festsetzung als kommunales Objekt
- Verzicht auf Änderungen der übergeordneten Richtplanung im Bereich der Velorouten sowie der Fuss- und Wanderwege mit verbindlicher Darstellung im Festlegungsinhalt



- Darstellung der Skisprungschanze als bestehendes, regionales Objekt im kommunalen Verkehrsplan
- Differenzierung der Legende des Plans für öffentliche Bauten und Anlagen nach übergeordnet und kommunal
- Korrekte Darstellung des Werkhofs als regional/geplant
- Festlegung des Langlaufzentrums als kommunales Objekt

#### Bau- und Zonenordnung

- Art. 8.1 BZO – Mobilfunkantennen: Präzisierung der Beschränkung auf visuell „als solche“ wahrnehmbare Mobilfunkanlagen
- Art. 15.4 BZO – Mobilitätskonzept: Präzisierung der Anwendung vorbehaltlich der Verhältnisse des Einzelfalls und nur im Bereich grösserer Überbauungen
- Art. 16 BZO – Ausrüstung Abstellplätze: Verzicht auf zwingende Vorkehrungen für Elektrofahrzeuge

Gegen diesen Änderungsbeschluss des Gemeinderats Wald wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 15. Oktober 2014, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung werden die bisher gültigen und bewährten Planungsinstrumente hinsichtlich neuer Themenbereiche und Bedürfnisse ergänzt und aktualisiert. Zugleich werden jene Bestimmungen angepasst, welche in der Vergangenheit zu Vollzugsproblemen geführt haben.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung unterstützt die Erreichung der Legislaturziele des Gemeinderats. Darüber hinaus können die Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten, die Förderung einer ortsverträglichen Innenentwicklung an geeigneten Lagen sowie das Sicherstellen einer angemessenen Siedlungsqualität gewährleistet werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die wichtigsten Interventionen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bilden:

#### Kommunaler Richtplan

- Aktualisierung des kommunalen Verkehrsplans
- Neueinführung eines Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen

#### Bau- und Zonenordnung

- Neuordnung und Ergänzung der Kernzonenbestimmungen (Einordnung, zeitgenössische Architektur bei besonders guten Projekten, Abstandsregelungen, Fassaden- und Dachgestaltung, Belichtung und Beurteilungsgrundlagen)
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in der Zone für öffentliche Bauten
- Neue Regelung zur Mindestausnützung
- Aufhebung der Bestimmungen zu den Aussichtsschutzbereichen
- Einführung Kaskadenmodell für Mobilfunkantennen
- Differenzierte Bestimmungen zur Begrünung
- Aktualisierte Bestimmungen zum Abstellplatzbedarf

#### Zonenplan

- Diverse Aufzonungen im Nahbereich des Bahnhofs
- Diverse Umzonungen zwecks Zonenarrondierung
- Einzonung einer Erschliessung und einer Erholungszone für die Sprungschanze
- Quartiererhaltungszonen für die Gebiete „Felsenkellerstrasse“ und „Unterer Hömel“
- Mehrere Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung der Siedlungsqualität

#### Kernzonenplan „Wald“

- Ergänzung des Kernzonenplans aufgrund der übergeordneten Inventare mit prägenden/strukturbildenden Gebäuden und Firstrichtungen, wichtigen Freiräumen, ausgeprägten Platz-/Strassenräumen und raumwirksame Mauern, markanten Bäumen und ortstypischen Elementen (Brunnen)

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 4. Juli 2013 und 31. Oktober 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Erkannte Genehmigungsvorbehalte konnten im Rahmen des Anhörungsverfahrens zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung bereinigt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Gesamtvorlage enthält Bestimmungen, welche hinsichtlich der Rechtmässigkeit als kritisch beurteilt werden. Die Gemeinde Wald geniesst diesbezüglich einen gewissen Vertrauensschutz, da diese Vorschriften entweder bereits seit längerem Bestand haben oder im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung nicht beanstandet wurden. Die Gemeinde Wald ist jedoch angehalten, solche Bestimmungen im Vollzug rechtskonform auszuführen:

- Art. 10, 40.2 und 40.4 BZO – Gestaltungsanforderungen bei Terrainveränderungen, Dachaufbauten und Lichtbändern: Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d und § 293 Abs. 4 PBG können die Gemeinden die Dachgestaltung und die Freilegung von Untergeschossen näher regeln. Ausser in den Kernzonen können jedoch keine über § 238 Abs. 1 PBG hinausgehende Gestaltungsanforderungen gestellt werden (befriedigende Gesamtwirkung; rechtskonforme Interpretation z.B. „sorgfältig“ anstelle von „gut“).



- Art. 20.2 BZO – Kostenüberwälzung bei Gutachten: Verwaltungsgebühren haben ihre Rechtsgrundlage in § 63 Gemeindegesetz und in § 13 Verwaltungsrechtspflegegesetz in Verbund mit der Verordnung über die Gebühren von Gemeinde-behörden. Die Gebührenbemessung wird durch das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip begrenzt. Eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten eines Gutachtens ohne eine angemessene Verhältnisprüfung ist nicht rechtmässig.
- Art. 22.2 BZO – Beanspruchung des öffentlichen Grunds: Für die Beanspruchung des öffentlichen Grunds im Sinne einer dauernden Überstellung des öffentlichen Strassenraums mit freikragenden Gebäudeteilen bedarf es zusätzlich zur baurechtlichen Bewilligung einer kantonalen Konzession, soweit es sich um eine überkommunale Strasse handelt. Für die Erteilung einer solchen besteht jeweils kein Rechtsanspruch (einzelfallweise Beurteilung auch bei kommunalen Strassen).
- Art. 32.2 und 36 BZO – Verkehrssicherheit: Die beiden Bestimmungen sind hinsichtlich Verkehrssicherheit sinngemäss Art. 32.1 BZO zu vollziehen (Vorbehalt der hinreichenden Verkehrssicherheit).

Weitere Inhalte der Vorlage sind von den seit 1. Mai 2014 geltenden Übergangsbestimmungen des teilrevidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) betroffen und müssen bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden. Namentlich betrifft 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 bereinigte Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Aufgrund des Genehmigungsvorbehalts durch die Baudirektion erging gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung am 18. August 2014 ein Abänderungsbeschluss des Gemeinderates zu Teilbereichen der Vorlage. Gemäss PBG-Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 28. Oktober 2013 findet das neue Recht auf hängige Verfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens (1. Juli 2014) Anwendung. Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt erneut zu veröffentlichen und aufzulegen. Das Baurekursgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen und in diesem Zusammenhang die allfällige Rechtsbeständigkeit der bereits mit Rechtsmittelbelehrung publizierten Teile der Vorlage von Amtes wegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, welche die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 10. Dezember 2013 festgesetzt hat und vom Gemeinderat Wald mit Beschluss vom 18. August 2014 aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren geändert wurde, wird genehmigt.



- II. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 10. Dezember 2013 festgesetzt hat und vom Gemeinderat Wald mit Beschluss vom 18. August 2014 aufgrund von Auflagen im Genehmigungsverfahren geändert wurde, wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.
- III. Die Einzonung „Etzelstrasse 2“, „Stigweid“ und „Skisprunganlage“ werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde Wald wird eingeladen, nach Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat dem Amt für Raumentwicklung die Einzonungen erneut zur Genehmigung zu beantragen.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie Dispositiv II und III (samt Rechtsmittelbelehrung) zu veröffentlichen und 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.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinderat Wald (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)
  - Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**