



VERFÜGUNG

vom 7. November 2006

Wila. Nutzungsplanung (Zonenplan / Kernzonenpläne, Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2496/1996 wurde die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wila teilweise genehmigt. Am 14. Juni 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Wila eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 2006 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 15. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. August 2006 ersucht der Gemeinderat Wila um Genehmigung der Vorlage.

Die Revisionsvorlage umfasst verschiedene Änderungen des Zonenplanes und der Kernzonenpläne. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor.

Die Änderungen des Zonenplanes beinhalten die Umzonung der Reservezone Ghöngg-Chabis in die Wohnzone W2a mit Gestaltungsplanpflicht, die Einzonung des Werkhofes der Gärtnerei Kägi auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5539 an der Tösstalstrasse in die Industriezone I4, die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Bahnhofareal in der Gewerbezone G3, die Einzonung der überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 479 und 480 im Gebiet Strick/Ägetswilerstrasse in die Wohnzone W2a und des Grundstückes Kat.-Nr. 80 in die Freihaltezone, die Anpassung der Kernzonengrenze im Teilzonenplan Talgarten sowie verschiedene Anpassungen der Zonengrenzen in den Gebieten Eggeler, Gassacker und Eichhalde infolge Neuzuteilung in der Melioration.

Die Änderungen der Kernzonenpläne beinhalten die Anpassung der Festlegungen an der Eichhaldenstrasse betreffend der Grundstücke Kat.-Nrn. 1273 und 1274, für die Aussenwachen Ägetswil, Au und Schuepis betreffend die Gebäude Bautypen und die

Baubegrenzungslinie sowie die Anpassung der Kernzonengrenzen hinsichtlich der Weiler Ägetswil, Au, Schuepis, Manzenhueb, Steinen, Rosenberg, Loch und Ghöngg infolge Neuzuteilung in der Melioration. Im Zusammenhang mit der Anpassung der Kernzonengrenze hinsichtlich der Aussenwacht Rosenberg wird die mit RRB Nr. 2496/1996 genehmigte Waldabstandslinie angepasst und ergänzt. Der Kernzonenplan Ottenhueb wird aufgrund der Neuzuteilung in der Melioration ohne Änderung neu festgesetzt.

Zur Förderung der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Wila wurde im Zusammenhang mit der Umzonung der am Rand des Siedlungsgebietes gelegenen Reservezone Ghöngg-Chabis in die Wohnzone W2a eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt. Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein für eine Wohnüberbauung gut geeignetes Land, das groberschlossen ist. Aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht ist jedoch das Zusammenwachsen des in exponierter Lage gelegenen Weilers Ghöngg mit der geplanten Wohnüberbauung im Gebiet Ghöngg-Chabis zu verhindern. Die Genehmigungsfähigkeit des nachfolgenden Gestaltungsplanes setzt deshalb voraus, dass damit der für den Weiler Ghöngg erforderliche Umgebungsschutz im Sinne eines Trenngebietes sichergestellt wird. Den hohen Anforderungen an einer besonders guten Gesamtwirkung der Wohnüberbauung im Sinne von § 71 PBG wird auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das die verschiedenen Aspekte der Bebauung, der Erschliessung und des Freiraumes aufeinander abstimmt, zielgerichtet Rechnung zu tragen sein. Unter diesen Voraussetzungen steht der Umzonung der Reservezone Ghöngg-Chabis in die Wohnzone W2a mit Gestaltungsplanpflicht nichts entgegen.

Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG für das Bahnhofareal in der Gewerbezone G3 will die Gemeinde Wila auf die künftige Entwicklung des Bahnhofareals Einfluss nehmen. Nach Bericht gemäss Art. 47 RPV soll verhindert werden, dass das Areal bahnfremd genutzt und die Park and Ride Anlage aufgehoben werden kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festlegung der Park and Ride Anlage im regionalen Richtplan Oberland die Standort-sicherung planungsrechtlich gewährleistet ist (RRB Nr. 2257/1998). Mit der Gestaltungsplanpflicht besteht jedoch insbesondere auch für die Bevölkerung die Möglichkeit, Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung des Bahnhofgebietes als öffentlicher Raum mit Zentrumsfunktion zu nehmen.

Die Vorlage ist unter Berücksichtigung der Erwägungen zur Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Ghöngg-Chabis in der Wohnzone W2a und für das Bahnhofareal in der Gewerbezone G3 rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Wila am 14. Juni 2006 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Änderungen des Zonenplanes und der Kernzonenpläne wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Wila wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Wila (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro TBB Ingenieure AG, Elgg (Nachführungsstelle), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 7. November 2006
060820/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

