



## **VERFÜGUNG**

**vom 15. Oktober 2013**

### **Wila. Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Wila vom 27. März 2013 hat die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000 und den Kernzonenplänen 1:1000, festgesetzt. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Präsidialverfügung des Baurekursgerichts vom 16. Mai 2013 ein Rekurs eingegangen. Der Rekurs wendet sich inhaltlich gegen Art. 50d der Bau- und Zonenordnung betreffend Antennenanlagen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 21. Mai 2013 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 17. Juni 2013 ersucht die Gemeinde Wila um Genehmigung der unbestrittenen Teile der Vorlage.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst verschiedene Anpassungen der Bau- und Zonenordnung, des Zonenplans und der Kernzonenpläne Aegetswil, Au, Wila Dorf, Ghöngg, Loch, Manzenhub, Ottenhub, Rosenberg, Schuppis, Steinen und Talgarten.

Als wesentliche Änderung der Kernzonenvorschriften wird neu anstelle der Bautypen A, B und C zwischen Um- und Ersatzneubauten sowie Neubauten unterschieden. Ebenso wird auf eine Festlegung der Stellung von Neubauten verzichtet. Die Qualitätssicherung soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch Baubegleitung erfolgen. Damit soll ein Anreiz für eine zukunftsorientierte Erneuerung der Bausubstanz geschaffen und die Attraktivität des Dorfkerns gesteigert werden.

Die neue Zentrumszone schafft gute Voraussetzungen für eine koordinierte Entwicklung und Belebung des Dorfzentrums. Dies entspricht den im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) festgelegten Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung, wonach attraktive Ortszentren, insbesondere in Gebieten, die im Rahmen von ortsbaulichen Konzepten umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen, zu entwickeln sind.

Die östlich des Bahnhofes in der Talebene gelegene Industriezone Schochen soll für Wohnzwecke geöffnet werden. Mit der Umzonung des gut für das Wohnen geeigneten Gebiets in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3a soll der Anreiz für ein gemischtes, bahnhofnahes Quartier geschaffen werden.

Bei den Einzonungen von Landwirtschaftszone am Kernzonenrand der Weiler Ghöngg und Talgarten handelt es sich um Kleinstflächen zur Anpassung und Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen. Solche massgeschneiderte und einzelfallweise bestimmte Einzonungen stehen nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative.

Gemäss Art. 16 der Bau- und Zonenordnung sind Reklameanlagen nur zur Eigenwerbung gestattet. Da gemäss Gerichtspraxis ein genereller Ausschluss von Fremdreklamen nicht zulässig ist, wird im Rahmen eines entsprechenden Baugesuches zu prüfen sein, ob sich die Reklameanlage im Einzelfall gut ins Ortsbild einordnet und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen.

Mit RRB Nr. 2496/1996 wurde der Erschliessungsplan genehmigt. Gemäss Ziffer 3.13 des Planungsberichtes soll er ersatzlos aufgehoben werden. Da im Sinne von § 90 Abs. 3 PBG die Groberschliessung der Bauzonen weitgehend vorhanden ist, hat der Erschliessungsplan seinen Zweck erfüllt und wird einstweilen gegenstandslos.

Die Akten, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:1000 Aegetswil, Au, Wila Dorf, Ghöngg, Loch, Manzenhub, Ottenhub, Rosenberg, Schuppis, Steinen und Talgarten, dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG sowie dem Bericht zur Mitwirkung, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Wila vom 27. März 2013 festgesetzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan 1:5000 und den Kernzonenplänen 1:1000 Aegetswil, Au, Wila Dorf, Ghöngg, Loch, Manzenhub, Ottenhub, Rosenberg, Schuppis, Steinen und Talgarten, wird genehmigt.

- II. Aufgrund des hängigen Rekursverfahrens wird Art. 50d der Bau- und Zonenordnung betreffend Antennenanlagen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Wila wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an die Gemeinde Wila (unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle).

Zürich, den 15. Oktober 2013  
131073/CAP/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

*A. Zimmerhald*

