

Für den Betrieb der Holzvergasungsanlage mit Altholz wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Massgebliches Verfahren für die UVP ist das private Gestaltungsplanverfahren gemäss PBG. Die im Rahmen der abschliessenden Voruntersuchung (UVP-Ref.-Nr. 0485-1) durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) beantragten gestaltungsplanrelevanten Anträge wurden berücksichtigt. Aus lufthygienischer Sicht ist festzuhalten, dass nur Anlagen, Maschinen, Geräte und Fahrzeuge eingesetzt werden dürfen, die bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik und den Vorschriften entsprechen. Zur Vermeidung erheblicher Staubemissionen bei Aufbereitungs-, Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind Massnahmen gemäss Anhang 1 Ziffer 43 der Luftreinhalteverordnung (LRV) zu treffen.

Aufgrund der Genehmigung des revidierten privaten Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone für das ganze Areal inkl. der Kernzone gemäss Zonenplan Talgarten (BDV Nr. 165/2006) aufzuheben haben.

Der private Gestaltungsplan Talgarten-Huswis umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis, dem die Gemeindeversammlung Wila am 9. Dezember 2008 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. 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 nachführen zu lassen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wila (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (unter Beilage von einem Dossier), an TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle) sowie an den Rechnungsadressaten Swiss Stall, Holzbau, Talgarten, 8492 Wila.

Zürich, den 5. JUNI 2009
090226/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
MC

I. A. der Baudirektion
ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

i. V. Orjda

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 6. November 1996

3167. Privater Gestaltungsplan Talgarten-Huswis, Wila

Mit Beschluss Nr. 2496/1996 genehmigte der Regierungsrat die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wila. Davon ausgenommen wurde unter anderem der mit Rekurs angefochtene private Gestaltungsplan Talgarten-Huswis. In der Folge wurde der durch den Grundeigentümer aufgestellte private Gestaltungsplan, dem die Gemeindeversammlung Wila am 12. und 13. Juli 1995 zugestimmt hat, überarbeitet. Gemäss Entscheid der Baurekurskommission III vom 24. Januar 1996 wurden die Rekursverfahren als durch Rückzug erledigt bzw. als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Am 28. Mai 1996 stimmte der Gemeinderat Wila der Revision des privaten Gestaltungsplans im Sinne einer untergeordneten Änderung zu. Dagegen ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 11. September 1996 ersucht der Gemeinderat Wila um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der bisher in der Landwirtschaftszone gelegenen Reithalle im Talgarten-Huswis geschaffen werden, damit der dorfansässige Holzbaubetrieb V. Bosshard in diese seit einigen Jahren ungenutzte Reithalle verlegt werden kann. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine im Rahmen dieser Zielsetzung angemessene bauliche und nutzungsmässige Entwicklung. Er entspricht den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans, wonach die Lebensfähigkeit von Kleinsiedlungen zu erhalten ist. Die dazugehörigen Bestimmungen erfüllen die inhaltlichen Anforderungen eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans wird die Baudirektion die Landwirtschaftszone aufzuheben haben.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Talgarten-Huswis, dem die Gemeindeversammlung Wila am 12. und 13. Juli 1995 und der Gemeinderat Wila am 28. Mai 1996 hinsichtlich der Revision zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wila, 8492 Wila (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan
Talgarten - Huswis

Situation 1:500

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: - 9. Dez. 2008

Die Präsidentin

M. Kradolfer
M. Kradolfer

Der Schreiber

B. Zinniker
B. Zinniker

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr.: 70
genehmigt am: - 5. JUNI 2009

Für die Baudirektion

M. Stehler



Plan-Nr. 13.1.3.003 - 01

Datum: 20.09.2008
Gezeichnet: Suj
Geprüft: *Suj*
Massestab: 1:500
Format: 44 x 63 cm

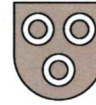
gp_talgarten_plan_26022008.mod
ewp AG Effretikon
Rikonerstrasse 4 | CH-8307 Effretikon | Telefon 052 354 21 11
Fax 052 343 19 95 | www.ewp.ch | mail@ewp.ch | SN EN ISO 9001:2000

Aufstellung durch die Grundeigentümer	Datum:	Unterschrift:
Viktor Bosshard (99.03)	27.10.08	<i>V. Bosshard</i>
Peter Schnurrenberger (725.02, 725.03)	28.10.08	<i>P. Schnurrenberger</i>
Politische Gemeinde Wila (880.166)	27. OKT. 2008	Namens des Gemeinderates Wila Die Präsidentin: <i>M. Kradolfer</i> Der Schreiber: <i>B. Zinniker</i>

- Legende:
- Perimeter
 - Baubereich
 - Mantellinie Vorplatz
 - Mantellinie Freifläche
 - Information:
 - Hochstämmiger Obstbaum
 - Naturhecke
 - Bestehendes Gebäude
 - Wald
 - Schulweg verlegt

x-Koordinate:	y-Koordinate:
1. 707924.15	251855.22
2. 707916.44	251842.18
3. 707925.05	251818.27
4. 707970.65	251821.27
5. 707919.37	251798.44
6. 707926.34	251798.91
7. 707932.92	251799.23
8. 707960.36	251801.20
9. 707968.84	251801.72
10. 707973.05	251802.01
11. 707964.70	251796.32
12. 707969.18	251796.64
13. 707923.40	251740.60
14. 707936.82	251741.43
15. 707964.22	251743.28
16. 707968.22	251743.57
17. 707977.16	251744.22





Privater Gestaltungsplan Talgarten - Huswis

Vorschriften

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am: **- 9. Dez. 2008**

Die Präsidentin

M. Kradolfer

Der Schreiber

B. Zinniker

Von der Baudirektion mit Verfügungs Nr.: *70*
genehmigt am: **- 5. JUNI 2009**

Für die Baudirektion

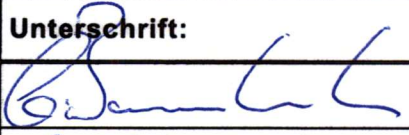
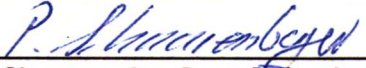


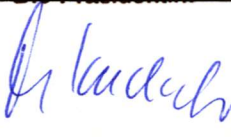

Ingenieure | Planer | Geometer

Plan-Nr. 13.1.3.003 - 2

Datum: 20.09.2008

Verfasser: Suj

Aufstellung durch die Grundeigentümer	Datum:	Unterschrift:
Viktor Bosshard (99.03)	27.10.08	
Peter Schnurrenberger (725.02, 725.03)	28.10.08	
Politische Gemeinde Wila (880.166)	27. OKT. 2008	Namens des Gemeinderates Wila Die Präsidentin: Der Schreiber:

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Nutzung des Areals für holzverarbeitende, holzverwertende oder landwirtschaftliche Betriebe unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Lage.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauvorschriften gelten innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters. Die genaue Lage der Baubereiche und Mantellinien ergeben sich aus den im Situationsplan angegebenen Koordinatenpunkten.

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die ergänzenden Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufen

Es sind holzverarbeitende, holzverwertende und landwirtschaftliche Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen zulässig. Gemäss Art. 43 LSV wird das Gestaltungsplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Die Anlieferung und direkte Vergasung von Altholz in den holzverarbeitenden Betrieben ist zulässig. Altholz, Altholzschnitzel und Vergaserholzkohleabfälle sind gedeckt zu lagern.

Art. 5 Baubereich

Das bestehende Hauptgebäude darf nur innerhalb des Baubereiches und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut, ergänzt oder ersetzt werden. Die Gebäudelänge ist frei. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 m.

Art. 6 Gestaltung der Gebäude

Bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie Reklamen und Beschriftungen ist auf eine sorgfältige, ortsübliche und unauffällige Farbgebung und Materialisierung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten.

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Schrägdach mit einer Neigung von rund 15° a.T. zu gestalten. Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Art. 7 Vorplatz

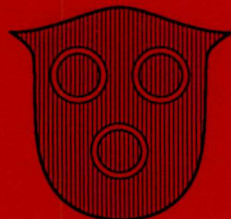
Der als Vorplatz bezeichnete Bereich dient als Umschlag-, Abstell- und Lagerfläche für die auf dem Areal ansässigen Betriebe. Dazu benötigte Besondere Gebäude sind gesamthaft bis zu einer Grundfläche von 500 m² zulässig. Jedes Besondere Gebäude hat eine maximale Grundfläche von 250 m² und einen Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Art. 8 Freiflächen

Die als Freiflächen bezeichneten Bereiche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden. Die Freifläche A ist mit standortheimischen, hochstämmigen Obstbäumen und entlang des Fussweges mit einer einheimischen Naturhecke zu bepflanzen. Die Freifläche B ist gesamthaft mit einer einheimischen Naturhecke zu bepflanzen.

Art. 9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE WILA

P 9.7

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN TALGARTEN - HUSWIS

BESTIMMUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

FESTSETZUNG DES GESTALTUNGSPLANES DURCH DEN
GRUNDEIGENTÜMER AM 4. JULI 1995

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 13. JULI 1995,
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

A. Gies

Fr. L.

FESTSETZUNG DES REVIDIERTEN GESTALTUNGSPLANES DURCH DEN
GRUNDEIGENTÜMER AM 20. MAI 1996

KENNTNISNAHME DURCH DEN GEMEINDERAT AM 28. MAI 1996

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÄNDERUNGEN DURCH DEN
GEMEINDERAT AM 5. JULI 1996

6. Nov. 1996

VOM REGIERUNGSRAT AM
GENEHMIGT:

MIT BESCHLUSS NR.

3167

VOR DEM REGIERUNGSRATE, DER STAATSSCHREIBER:

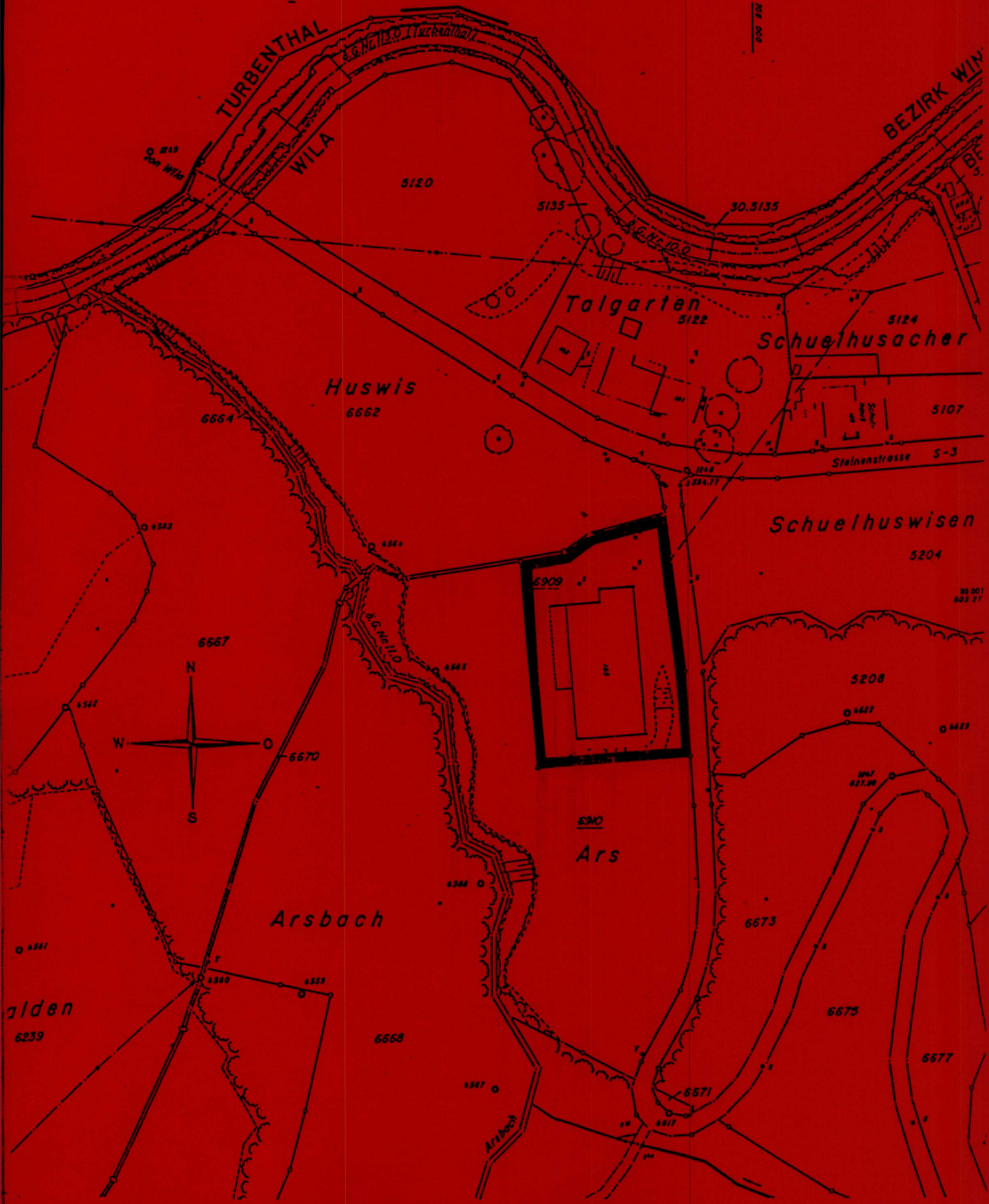
[Signature]



Privater Gestaltungsplan Talgarten - Huswis

Uebersichtsplan

1 : 1500



Der Grundeigentümer im Gebiet "Talgarten - Huswis" gemäss beiliegendem Übersichtsplan 1 : 1'500, Wila, nämlich:

Viktor Bosshard - Rüegg, Talgarten, 8492 Wila, als Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 6909

setzt, gestützt auf §§ 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den nachstehenden Privaten Gestaltungsplan fest:

- | | |
|-------------------------|--|
| Geltungsbe-
reich | Art. 1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zu-
gehörigen Situationsplan 1:500 "Talgarten - Huswis"
bezeichneten Perimeter. |
| Zweck | Art. 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Umnutzung und die
bauliche Erweiterung der bestehenden Reithalle in einen
holzverarbeitenden Betrieb. Er soll eine gute landschaft-
liche Einordnung gewährleisten. |
| Nutzweise | Art. 3 Es sind nur holzverarbeitende oder landwirtschaftliche
Nutzungen mit höchstens mässig störenden Auswirkun-
gen zulässig. |
| Bauweise | Art. 4 Das bestehende Gebäude darf nur innerhalb der Mantel-
linie unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umge-
baut, ergänzt oder ersetzt werden.
Die max. Gebäudehöhe beträgt 6 m. |
| Dach-
gestaltung | Art. 5 Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 15 °
a.T. zu gestalten und mit dunkeln Ziegeln oder brau-
nen Faserzementplatten einzudecken. Dacheinschnitte
oder Dachaufbauten sind nicht gestattet. |
| Fassaden-
gestaltung | Art. 6 Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fan-
tasiestrukturen, grelle auffallende Farben, reflektierende
Materialien und sichtbare Kunststoffverkleidungen sind
nicht zulässig. |

-
- | | |
|------------------------|---|
| Umgebung | Art. 7 Die Grünbereiche müssen humusiert sein, für die Sicht- und Lärmschutzbepflanzung ist die Festlegung im Situationsplan massgebend. Der Lagerbereich dient als Abstell- und Umschlagplatz für die holzverarbeitende Nutzung. |
| Reklame, Beschriftung | Art. 8 Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen, sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. |
| Erschliessung | Art. 9 Für die Erschliessung mit Energie-, Wasser-, Abwasseranlagen, sowie für die Zufahrten und den Lagerbereich, sind die Eintragungen im beiliegenden Situationsplan massgebend. |
| Empfindlichkeitsstufen | Art.10 Gemäss Art. 43 LSV wird das Gebiet des Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. |
| Inkrafttreten | Art.11 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. |

Festsetzung durch den Grundeigentümer am 4. Juli 1995, revidiert aufgrund eines Rekurses vom 15. Sept. 1995 bei der BRK, Festsetzung des revidierten Gestaltungsplanes durch den Grundeigentümer am 20. Mai 1996, Kenntnisnahme durch den Gemeinderat Wila am 28. Mai 1996.

Der Grundeigentümer (Unterschrift):

Viktor Bosshard



Viktor Bosshard
Gemeinde Wila

Holzverarbeitender Betrieb Talgarten - Huswis

Privater Gestaltungsplan

Planungsbericht Art. 47 RPV - Festsetzungsakte

Effretikon, 20. September 2008



Impressum

Auftraggeber Viktor Bosshard
Auftragnehmer ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich Raumplanung + Bauberatung
Projektleiterin Juliane Schulz
Telefon 052 354 21 11
Fax 052 343 19 95
Direktwahl 052 354 22 13
juliane.schulz@ewp.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Revision des Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis	4
	1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	5
2	Grundlagen	6
3	Übergeordnete Ziele und Vorgaben	7
4	Kommentar zu den Gestaltungsplanvorschriften	9
5	Waldabstand	11
6	Verkehrstechnische Erschliessung	11
7	Schulweg	11
8	Fazit	12

Anhang: Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1 Einleitung

1.1 Revision des Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis

Der Ortsteil Talgarten der Gemeinde Wila befindet sich am Eingang des Steinebachtals und somit in einer landschaftlich besonderen Lage. Neben der für holzverarbeitende und holzverwertende Betriebe umgenutzten Reithalle umfasst der Ortsteil ein Bauernhaus mit Stallgebäude und Hof sowie das Schulhaus Talgarten. Die Gebäude sind entlang der von Wila und Tablat nach Sternenberg führenden Strasse gruppiert. Der Ortsteil ist umgeben von Landwirtschafts- und Waldflächen und liegt nahe des Steinebaches.

Für das Areal der Betriebe Swiss Stall und Wood Power besteht ein rechtskräftiger Privater Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996. Die ewp AG wurde vom Grundeigentümer Herrn Viktor Bosshard beauftragt, den gültigen Gestaltungsplan zugunsten einer optimaleren Nutzung des Umschwungs zu revidieren. Parallel dazu hat die Firma Wood Power beantragt, zukünftig auch Altholz zu verwenden. Die abfallrechtliche Bewilligung für die Verwendung von Altholz ist an eine Neuregelung der Nutzweise des Areals geknüpft, die in die laufende Gestaltungsplanrevision eingeflossen ist. Zudem wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Der Gestaltungsplanentwurf wurde ab dem 4. Juli 2008 bei der Gemeinde Wila während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Dabei ist eine Einwendung eingegangen. Diese ist nicht bei der Überarbeitung berücksichtigt worden. (siehe Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im Anhang 1) Parallel zur Mitwirkung fand die kantonale Vorprüfung statt. Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung haben sich Änderungsanträge zu den Themen Lagerung von Altholz (Abfallwirtschaft) und Lufthygiene ergeben. Diese wurden in jeweils zweckmässiger Art und Weise aufgenommen.



Der Ortsteil Talgarten mit dem Perimeter (rot) des neuen Gestaltungsplanes

1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde im Rahmen des allgemeinen Rahmens des Privaten Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis durchgeführt, bezog sich aber explizit auf den Betrieb der Holzvergasungsanlage mit Altholz der auf dem Areal ansässigen Firma Woodpower. Aus Sicht des bearbeitenden Ingenieurbüros konnte die Umweltverträglichkeit unter der Voraussetzung von Massnahmen nachgewiesen werden. Der Umweltverträglichkeitsbericht zur abschliessenden Voruntersuchung wurde von Ende Februar bis Ende August 2008 durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) und die kantonalen Umweltschutzfachstellen geprüft. Dabei kamen sie zu dem Ergebnis, dass der UVB die Umweltverträglichkeit des Vorhabens nicht hinreichend darstellt und im Baubewilligungsverfahren zu einzelnen Punkten vertiefte Abklärungen vorgenommen und dokumentiert werden müssen. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Wila den Gesuchsteller aufgefordert diese Punkte zu klären. Die erforderlichen Arbeiten wurden daraufhin eingeleitet und umfassen die folgenden Themen:

- Sortieren (extern) und Annahmekontrolle von Altholz und problematischen Holzabfällen vor der Verarbeitung
- Lagerung von Altholz und Holzkohleabfällen auf dem Betriebsgelände
- Abwasservorbehandlung
- Sicherstellung der Luftreinhalte (Abgasmessanlage)
- Rückhaltung von Löschwasser



Die als Betriebsgebäude umgenutzte Reithalle mit Umbau



Das gegenüberliegende Ensemble um das Bauernhaus



Blick Richtung Osten mit dem Schulhaus und der Bushaltestelle Talgarten

2 Grundlagen

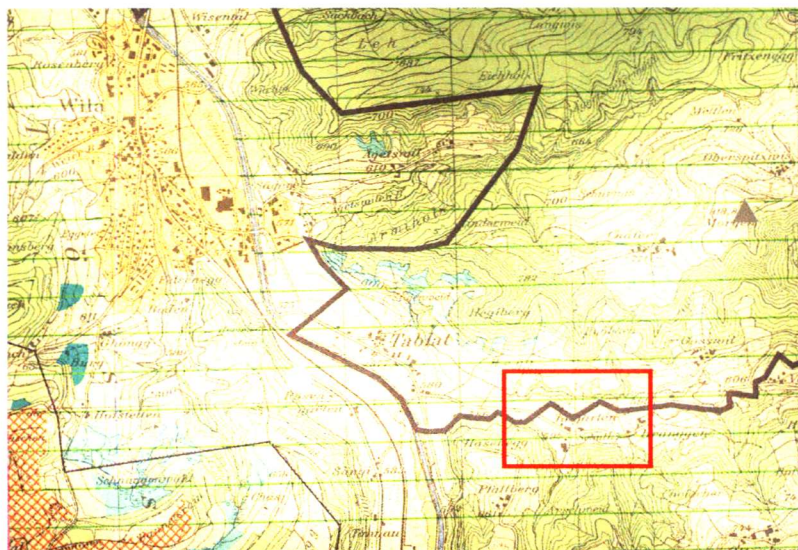
- Umweltverträglichkeitsbericht zur abschliessenden Voruntersuchung der Holzvergassungsanlage für den Betrieb mit Altholz vom Februar 2008
- Privater Gestaltungsplan Talgarten - Huswis vom 6. November 1996
- Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 6. November 1996 zu 3166. Nutzungsplanung Wila sowie 3167. Privater Gestaltungsplan Talgarten-Huswis, Wila
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila vom 29. April 1997
- Zonenplan der Gemeinde Wila vom 7. November 2006 (ARV Verfügung Nr. 165)
- Regionaler Richtplan Region Oberland vom 22. Oktober 1998
- Kantonaler Richtplan des Kantons Zürich vom 31. Januar 1995/2. April 2001
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1991

3 Übergeordnete Ziele und Vorgaben

Für die Weiterentwicklung des Ortsteils Talgarten gelten die Ziele der kantonalen und regionalen Richtplanung. Gemäss Kantonaalem Richtplan gehört die Gemeinde Wila zu den "Gebieten mit traditioneller Streubauweise" in denen die gewachsene Streusiedlungsstruktur erhalten werden soll. Dazu sind insbesondere auch Fortbestand und Erneuerung der vorhandenen Siedlungsausstattung wie Schulen, Post, Gewerbe, Läden u.s.w. erforderlich. Zur Erhaltung der Dauerbesiedlung kann die bestehende Bausubstanz zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes wie Käseereien, holzverarbeitenden Betrieben, mechanischen Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden und Wirtshäusern umgenutzt werden. Der Weiler Talgarten stellt eine der Kleinsiedlungen dar, deren Fortbestand gemäss kantonaalem Richtplan (Richtplantext Pt. 2.2.2 a) angestrebt wird.

Das Steinebachtal gehört gemäss kantonaalem Richtplan zum Landschaftsförderungsgebiet Tössbergland und laut Bundesinventar für Landschaften & Naturdenkmäler (BLN) zum Hörnli-Bergland (Objekt 4020). Landschaftsförderungsgebiete sollen aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart, ihrer biologisch-ökologischen Vielfalt und ihres Erholungswertes in ihrem Charakter erhalten oder weiterentwickelt werden. Für eine nachhaltige Kulturlandpflege sollen Voraussetzungen für eine auch in wirtschaftlicher Hinsicht attraktive Bewirtschaftung der betreffenden Flächen geschaffen werden. Gegenüber den ästhetischen und ökologischen Aspekten ist eine sachgerechte Interessenabwägung zu treffen.

Im Regionalen Richtplan ist die nördlich des Gestaltungsgebietes vorbeiführende Strasse als Staatsstrasse regionaler Bedeutung klassiert. Die über das Grundstück verlaufende Wasserleitung ist im Regionalen Richtplan als Hauptleitung der Wasserversorgung ausgewiesen.

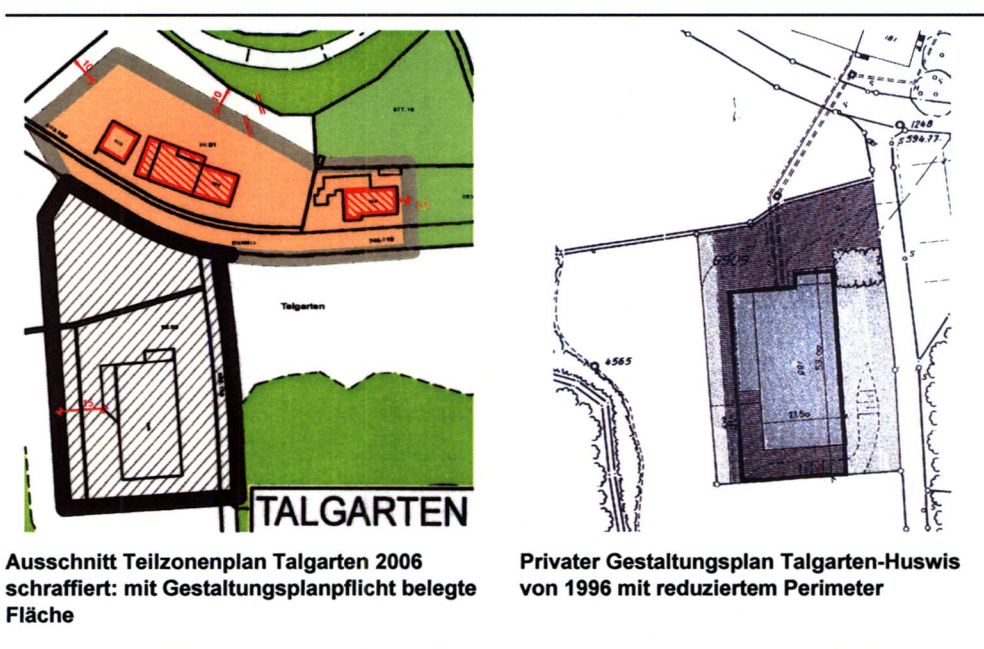


Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan

Die vorgenannten Ziele sind auf kommunaler Stufe folgendermassen konkretisiert worden. Seit der Ortsplanungsrevision 1995 ist der nördliche Teil des Ensembles als Kernzone zoniert und der südliche Teil - das Gestaltungsplangebiet - mit der Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wurde die Absicht zum Ausdruck gebracht, eine angemessene bauliche und nutzungsgemässe Entwicklung unter Wahrung des bestehenden Siedlungsumfanges zu ermöglichen. Da als Grundzone weder Kernzone noch Gewerbezone zweckmässig gewesen wären, wurde zunächst auf die Zuweisung einer bestimmten Bauzone verzichtet. Die kantonal festgelegte Landwirtschaftszone sollte erst im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes bzw. die konkrete Neuregelung der Nutzweise aufgehoben werden (siehe Regierungsratsprotokoll vom 6. November 1996).

Der im Jahr 1996 genehmigte Gestaltungsplan umfasst nur das Grundstück Kat. Nr. 99.03. Er regelt neben der Umnutzung der Reithalle in einen holzverarbeitenden Betrieb die Gestaltung des Umschwungs. Für die mit der Gestaltungsplanpflicht belegten Teilflächen der Grundstücke Kat.Nrn. 725.02 und 725.03 stehen somit Festlegungen zur Nutzung und Gestaltung noch aus. Ausserdem wurde seitens des Kantons eingeräumt, dass die Aufhebung der Landwirtschaftszone für das Gestaltungsplangebiet im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes von 1996 seitens des Kantons versehentlich unterlassen wurde. Nach der Genehmigung des neuen Gestaltungsplanes ist diese Anpassung seitens des Kantons für das ganze Areal vorzunehmen.

Bei der im November 2006 genehmigten Teilrevision des Zonenplanes wurde die Kernzone in nördlicher und westlicher Richtung massiv erweitert und das Gebäude mit der Assek.Nr. 182 als Bautyp B festgesetzt.



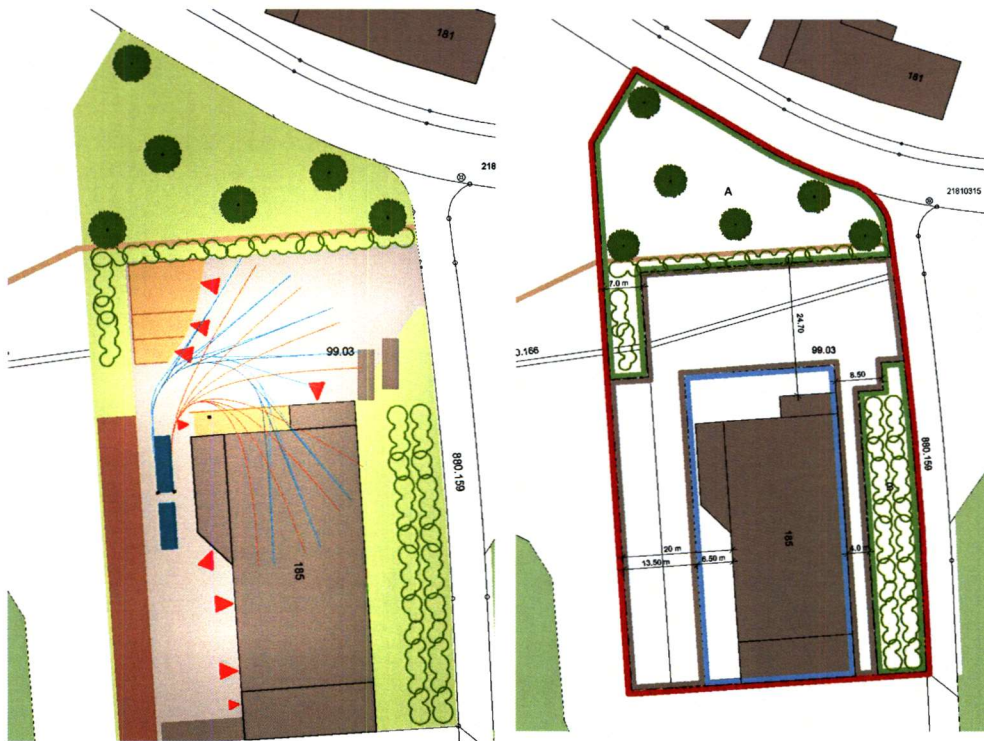
4 Kommentar zu den Gestaltungsplanvorschriften

Mit der Revision des bestehenden Gestaltungsplanes sollen nun die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Nutzung des gesamten mit der Gestaltungsplanpflicht belegten Areals geschaffen werden. Ausgeklammert bleibt lediglich die angrenzende Erschliessungsstrasse. Für den Zeitraum der kommenden 10 bis 15 Jahre sollen damit vor allem verbesserte Bedingungen für Neuordnung, Gestaltung und Nutzung des Umschwungs geschaffen werden. Dabei soll dem raumplanerischen Anliegen einer befriedigenden Gesamtwirkung in die bauliche und landschaftliche Umgebung des Tösstals Rechnung getragen werden.

Im Einklang mit den kantonalen Zielen (vgl. Kap. 3) soll das Areal holzverarbeitenden, holzverwertenden und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten werden. Bei den derzeit ansässigen Betrieben handelt es sich um die Firmen Swiss Stall und Woodpower. Die Firma Swiss Stall stellt Bauteile für landwirtschaftliche Bauten her. Die Firma Woodpower trocknet bzw. veredelt Holzschnitzel mit Vergaserwärme für die Verwendung in Schnitzelheizungen. Beide Firmen verwenden vorrangig Holz aus der Region. Sie tragen somit zum Funktionieren regionaler Stoff-, Energie- und Wirtschaftskreisläufe bei.

Die Firma Woodpower beabsichtigt in der betriebseigenen Holzvergasanlage neben Restholz auch Altholz zu verwenden. Die dabei stattfindenden technischen Abläufe und die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltverträglichkeitsbericht geschildert und bewertet. Da Altholz umweltschutzrechtlich als Abfall gilt, ist dessen Verwertung normalerweise nur in Industriezonen zulässig. Unter dem Regelungsaspekt der Nutzweise wird deshalb zusätzlich geregelt, dass die Anlieferung und direkte Vergasung von Altholz zulässig ist. Das Altholz soll nach der Anlieferung möglichst direkt weiterverarbeitet werden. Für die Zwischenlagerung wird geregelt, dass die mit dem Altholz verbundenen Produkte und Abfälle überdacht oder in einem Gebäude zu lagern sind. Dabei handelt es sich um Altholzschnitzel sowie Vergaserholzkohleabfälle.

In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene wird an dieser Stelle insbesondere auf die geltenden Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) hingewiesen. Auf deren Zitat in den Vorschriften wird hingegen verzichtet. Zu beachten ist, dass nur Anlagen, Maschinen, Geräte und Fahrzeuge eingesetzt werden dürfen, die bezüglich Schadstoffemissionen den Vorschriften dem sogenannten „Stand der Technik“ entsprechen. Zudem sind gemäss Anhang 1 Ziffer 43 der LRV Massnahmen zu Vermeidung erheblicher Staubemissionen bei Aufbereitungs-, Lagerungs-, Umschlag- und Transportvorgängen zu treffen.



Aktuelles Betriebskonzept mit Anlieferung
 dunkelbraun: Holzlager
 hellbraun: Boxen zur Lagerung von Holzschnitzeln
 rote Pfeile: Zugänge für Anlieferung
 blau: Anhängerzug (ca. 18.0 m) mit Schleppkurven
 gemäss SN 640271a, Schleppkurve Typ A

Ausschnitt Gestaltungsplan (Situation):
 Mantellinie Baubereich (blau)
 Mantellinie Vorplatz (grau)
 Mantellinie Freifläche (grün)

Das Hauptgebäude wurde im Jahr 2006 südlich durch einen Anbau ergänzt. Kurzfristig besteht keine Absicht es zu erweitern. Um langfristig eine verträgliche Vergrösserung des Hauptgebäudes zu ermöglichen, wird der Baubereich in Richtung Norden um 5 bis 9 m verlängert. Die in Anlehnung an Kernzonenbauten getroffenen Regelungen zur Gestaltung des Hauptgebäudes werden beibehalten oder sinngemäss umformuliert. Damit wird gewährleistet, dass sich das Hauptgebäude auch weiterhin in das Landschaftsbild einordnet.

Die Abgrenzung des Vorplatzes orientiert sich an den Betriebsabläufen der beiden ansässigen Firmen. Im Zusammenhang mit der nordöstlich angeordneten Zufahrt soll der Bereich im Norden vorrangig als Manövriert- und Umschlagfläche und nur teilweise für Lagerungszwecke dienen. Der östlich an das Hauptgebäude angrenzende Teil des Vorplatzes wird fast vollständig zur Anlieferung benötigt, da die verschiedenen Gebäudeteile jeweils direkt zugänglich sein müssen. Der übrige Bereich soll für die Lagerung von Holzstämmen genutzt werden.

Für die Lagerung sollen im Baubereich und auf dem Vorplatz Besondere Gebäude zulässig sein. Die Ausdehnung von Besonderen Gebäuden wird gesamthaft auf eine Grundfläche von 500 m² und je Besonderem Gebäude auf eine Grundfläche von 250 m² beschränkt. Der Gebäudeabstand darf nicht weniger als 5.0 m betragen. Ausserdem gelten für Besondere Gebäude die Bestimmungen in Art. 40 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila sowie §§ 270 und 273 im Planungs- und Baugesetz. Damit ist die Gebäudehöhe von besonderen Gebäuden auf 4 bzw. 5 m beschränkt, es sind mindestens 0.5 m auf maximal einem Drittel der anstossenden Grenze bzw. 3.5 m Grenzabstand einzuhalten. Der Spielraum für die Erstellung Besonderer Gebäude ist damit hinreichend eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Lage werden 35 % des Areal als unversiegelte Fläche gesichert und eine standortgerechte Bepflanzung vorgeschrieben. Die zwischen Strasse und Vorplatz gelegene Freifläche A soll mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Diese haben in der Region eine lange Tradition. Durch die Bepflanzung mit Obstbäumen wird gestalterisch ein engerer Bezug zur gegenüber liegenden Liegenschaft geschaffen. Ein weiteres Element bildet der verlegte Schulweg, der entlang der unteren Grenze die Freifläche quert. Der öffentliche Weg und der westliche Teil der Freifläche sollen gegenüber dem Vorplatz durch eine Hecke aus einheimischen Heckengehölzen abgegrenzt und geschützt werden. Um einen Sichtschutz und einen Übergang zum angrenzenden Wald zu schaffen ist die östlich des Hauptgebäudes gelegene Freifläche B ebenfalls mit einer Hecke aus einheimischen Heckengehölzen zu bepflanzen.

5 Waldabstand

Das Gestaltungsplangebiet wird im Süden von zwei Waldflächen eingerahmt. Da er nicht direkt an den Wald grenzt ist eine formelle Waldfeststellung nicht notwendig. Mit den festgelegten Bereichen für Gebäude und Umschwung werden die gängigen Abstände für Plätze bzw. Hochbauten eingehalten. Auf die Festlegung einer Waldabstandslinie kann verzichtet werden.

6 Verkehrstechnische Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die Route 812/Steinebachstrasse. Das Verkehrsaufkommen ist mit durchschnittlich 830 Fahrzeugen pro Tag gering und die Erschliessung des Areal somit hinsichtlich der Verkehrskapazität problemlos.

7 Schulweg

Die Parzelle Kat.Nr. 880.166 sichert heute einen Fussweg von der westlich des Betriebes liegenden Brücke über den Steinebach zum nordöstlich gelegenen Schulhaus. Um diese Verbindung beizubehalten wird der Schulweg und die dazugehörige Parzelle in nördlicher Richtung verschoben und oberhalb des Vorplatzbereiches angeordnet. Die Verlegung des Schulweges ist parallel zur Festsetzung des Gestaltungsplanes im Rahmen einer Mutation umzusetzen. Die Darstellung im Gestaltungsplan hat informativen Charakter.

8 Fazit

Mit der Vorlage zur Revision des Gestaltungsplanes wird die nach Zonenplan geltende Gestaltungsplanpflicht für das gesamte Areal bis auf die Erschliessungsstrasse umgesetzt und es werden gesamtheitlich Festlegungen zur Nutzung und Gestaltung getroffen. Der Perimeter wird um 2'350 m² auf 5'540 m² erweitert. Von der zusätzlich im Perimeter liegenden Fläche werden ca. 50 % dauerhaft als Freifläche gesichert. Die übrige Fläche steht den ansässigen Betrieben für die Neuordnung ihrer Betriebsabläufe und als langfristiger Entwicklungsspielraum zur Verfügung. Dabei wird übergeordneten Planungsvorgaben wie dem Schutz des Hörnli-Berglandes Rechnung getragen.

Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan Talgarten - Huswis
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (§ 7 Planungs- und Baugesetz PBG)

1. **Ein Einwender beantragt den revidierten Gestaltungsplan zurückzuweisen. Die Zonenzuordnung des Areals ist die wichtigste Grundlage für die Revision des Gestaltungsplanes. Im Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass „das Planungsgebiet bereits seit der Ortsplanungsrevision 1995 der Bauzone zugewiesen ist“. Es liegt ein Grundlagenirrtum vor, da das Planungsgebiet nach wie vor zur Landwirtschaftszone gehört.**
Zudem verweist der Einwender auf die Vorgeschichte. Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996 ermöglichte die Nutzung der leerstehenden Reithalle für den holzverarbeitenden Gewerbebetrieb Swiss Stall, der in der kantonalen Landwirtschaftszone nicht zonenkonform gewesen wäre. Der Perimeter dieses GP wurde knapp bemessen, um die Landschaft um die Reithalle herum frei zu halten. Nun soll diese Zielsetzung aufgegeben werden. Der revidierte Gestaltungsplan würde ermöglichen, dass das Areal intensiver und raumgreifender genutzt werden kann. Ausserdem soll die Nutzweise auf Holzverwertende Betriebe, wie die Firma Wood Power, erweitert werden. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

a) Fehlende Zonenzuordnung

Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1996 für den Weiler Talgarten genehmigte Teilzonenplan und der private Gestaltungsplan Talgarten-Huswis erfolgten mit der Zielsetzung, die Lebensfähigkeit des Weilers Talgarten im Sinne einer Kleinsiedlung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplantext Pt. 2.2.2 a) zu erhalten und die Umnutzung der bestehenden Reithalle für den dorfansässigen Holzbaubetrieb V. Bosshard zu ermöglichen. Damit wurde der Zielsetzung einer angemessenen baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung unter Wahrung des bestehenden Siedlungsumfanges entsprochen.

Im Teilzonenplan wurde eine Gestaltungsplanpflicht für das Reithallenareal festgelegt, aber keine Bauzone ausgeschieden. Die Festlegungen für die Umnutzung der Reithalle sollten im Gestaltungsplan zielgerichteter und präziser als über eine Bauzone definiert werden. Im Gestaltungsplan wurde die Umnutzung der Reithalle ausschliesslich auf die Zweckbestimmung des Holzbaubetriebes beschränkt. Die Baudirektion setzte mit Verfügung Nr. 2379/1985 die kantonalen und regionalen Nutzungszonen für das Gemeindegebiet Wila fest. In den Erwägungen zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Talgarten wurde festgehalten, dass nach deren Genehmigung die Landwirtschaftszone aufzuheben ist. Im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanrevision wird die aus Versehen unterlassene Anpassung der Landwirtschaftszone nachzuholen sein.

b) Intensivierung der Nutzung

Mit der Revision des privaten Gestaltungsplanes Talgarten-Huswis werden für die Betriebe Swiss Stall und Woodpower zusätzlich zur Holzverarbeitung auch für die Holzverwertung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Altholz soll nach der Anlieferung direkt verarbeitet werden. Die zwischenzeitliche Lagerung des Altholzes und der daraus entstehenden Produkte hat überdacht zu erfolgen. Das Trocknen und Herstellen von Holzschnitzeln stellt den gewichtigeren Teil der bestehenden Vergasungsanlage dar. Da die bestehende Anlage bereits auf die Vergasung von Altholz ausgelegt ist, sind keine grösseren baulichen Massnahmen notwendig.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Perimeters sollen die mit der Gestaltungsplanpflicht belegten Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 725.02 und 725.03 miteinbezogen werden. Dadurch sollen die Voraussetzungen für eine verbesserte Gestaltung der

Freiflächen mit hochstämmigen Obstbäumen und Naturhecken sowie die Nutzung des Vorplatzes geschaffen werden. Damit wird den raumplanerischen Anliegen einer befriedigenden Gesamtwirkung in die bauliche und landschaftliche Umgebung des Tössberglandes Rechnung getragen. Die Abgrenzung des Vorplatzes ist auf die betrieblichen Bedürfnisse abgestimmt. Die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes orientieren sich nach den Vorschriften für die Weilerkernzone Talgarten.

X:\Projekte\1313.003.Wila.GPTalgarten\Dokumente\Festsetzung\A1_bericht_einwendungen_20092008.doc