



Referenz-Nr.: ARE 17-0091

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Revision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Wil**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 6. Dezember 2016  
Unterlagen
- Erläuternde synoptische Darstellung der Änderungen am Zonenplan vom 6. Dezember 2016
  - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 6. Dezember 2016
  - Erläuternde synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung nach Änderungen vom 6. Dezember 2016
  - Kernzonenplan Dorf/Hüslihof/Buchenloo vom 6. Dezember 2016
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 6. Dezember 2016
  - Bericht zu den Einwendungen vom 6. Dezember 2016

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeinde Wil setzte mit Urnenabstimmung vom 27. November 2016 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 9. Januar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Januar 2017 ersucht die Gemeinde Wil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Wil hat sich zum Ziel gesetzt, die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1993 gemäss den aktuellen Anforderungen, Herausforderungen und geänderten Vorgaben in der regionalen und kantonalen Richtplanung zu überarbeiten. Mit der Revision sollen die Planungsinstrumente auf den neusten Stand gebracht und die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum geschaffen werden. Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Einzelobjekte wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls überarbeitet und in die Planung mit einbezogen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit der Revision wird eine Fläche von rund 3'000 m<sup>2</sup>, die fast vollständig von Bauzone umgeben ist und Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebs umfasst von der Landwirt-



schaftszone in die Kernzone eingezont. Zwei weitere kleinere Flächen, die sich auf rund 1'000m<sup>2</sup> summieren werden ebenfalls eingezont. Im Gegenzug wird eine Fläche von etwa 3'800m<sup>2</sup> von der Wohnzone 1 in die Freihaltezone ausgezont. Somit ergeben sich für die Gemeinde Wil keine zusätzlichen Nutzungsreserven, die für diesen Handlungsraum gemäss kantonalem Raumordnungskonzept nicht angemessen wären.

Verschiedene weitere kleinere Anpassungen und Umzonungen innerhalb der bestehenden Bauzonen sowie Einzonungen von erschliessenden Strassenabschnitten dienen der angemessenen Nutzung der jeweiligen Grundstücke.

Die Änderungen der Bauvorschriften ermöglichen eine moderate Verdichtung ohne den Charakter und die Qualitäten der Gemeinde, insbesondere in den Kernzonen, zu gefährden. Neben der Bau- und Zonenordnung wurde das Einzelschutzobjektinventar überarbeitet und auf dieser Grundlage der detaillierte Kernzonenplan entsprechend angepasst.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. Juni 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Planung steht den weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Art. 16 Solaranlagen konform zu den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen auszulegen ist.

Das Verfahren zur Änderungen am Plan der kantonalen Nutzungszonen, die sich durch die Zonenplanänderungen der Gemeinde Wil ergeben, wird durch das Amt für Raumentwicklung in die Wege geleitet.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeinde Wil mit Urnenabstimmung vom 27. November 2016 festgesetzt hat, 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen



- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

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 Landschaft und Natur

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

VERSENDET AM 18. APR. 2017

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Revision der kommunalen Nutzungsplanung  
Bau- und Zonenordnung der  
Politischen Gemeinde Wil ZH  
Bekanntmachung Inkraftsetzung**

**Wil ZH.** Die Stimmbevölkerung der Politischen Gemeinde Wil ZH hat am 27.11.2016 verfügt:

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) wurde von den Stimmberechtigten an der kommunalen Urnenabstimmung vom 27. November 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 18. April 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Juni 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wil ZH

00202373