



Referenz-Nr.: ARES-ALSFK / ARE 17-0643

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Wald**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 8. Dezember 2015
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Auszug Weilerkernzonen) vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Kernzonenplan Ried Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Kernzonenplan Raad Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Kernzonenplan Hischwil Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015
 - Kernzonenplan Hübli - Aa Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Kernzonenplan Güntisberg Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015
 - Kernzonenplan Mettlen Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015
 - Kernzonenplan Hueb - Unterhueb (Ausschnitt Hueb) Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Kernzonenplan Hueb - Unterhueb (Ausschnitt Unterhueb) Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015
 - Kernzonenplan Büel Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Waldabstandslinienplan Raad (Ergänzungsplan Nr. 27) Mst. 1:500 vom 8. Dezember 2015
 - Waldabstandslinienplan Hübli (Ergänzungsplan Nr. 28) Mst. 1:500 vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017
 - Waldabstandslinienplan Unterhueb (Ergänzungsplan Nr. 29) Mst. 1:500 vom 8. Dezember 2015
 - Bericht zu den Einwendungen vom 8. Dezember 2015
 - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 8. Dezember 2015, revidiert am 10. April 2017



Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Wald setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 20. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden verschiedene Genehmigungsvorbehalte festgestellt. Mit Schreiben vom 26. Januar 2017 liess die Baudirektion der Gemeinde Wald den Entwurf der Verfügung der teilweisen Nichtgenehmigung zur Anhörung zukommen. Mit Schreiben vom 18. April 2017 nahm die Gemeinde Wald im Rahmen der Anhörung Stellung und übermittelte gleichzeitig die einer Nachfolgeregelung zugänglichen und vom Gemeinderat gestützt auf seine durch die Gemeindeversammlung eingeräumte Kompetenzdelegation mit Beschluss vom 10. April 2017 geänderten Unterlagen zur Genehmigung.

Anlass und Zielsetzung der Planung In den Aussenwachten der Gemeinde Wald werden zahlreiche Ökonomiebauten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Da sie sich in der Landwirtschaftszone befinden, ist eine Umnutzung mit Einschränkungen verbunden. Dies hemmt teilweise den Erhalt solcher Bauten. Um die zahlreichen Aussenwachten von Wald zu erhalten und in ihrer Struktur zu schützen, soll die Einzonung in Weilerkernzonen erfolgen.

In Weilerkernzonen steht die Erhaltung der prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur im Vordergrund. Um Gebäude vor einem allfälligen Verfall zu bewahren, sollen leerstehende Ökonomiebauten massvoll umgenutzt und so einer Wohn- oder Arbeitsnutzung zugeführt werden können.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die auf die Weilerthematik fokussierte Vorlage besteht im Wesentlichen aus dem Zonenplan und den Kernzonenplänen. Wo Weilerkernzonen an Wald grenzen, wurden zudem Waldabstandslinienpläne erstellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Zonenplan sind die neuen Weilerkernzonen unter der Bezeichnung «Kernzone Weiler» (Kernzone KW) dargestellt. Die Kernzonenpläne beinhalten detaillierte Festlegungen, wie beispielsweise Firstrichtungen, Freiräume, bestehende Bauten oder Nutzungsbeschränkungen. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sieht in Ergänzung zu den Planfestlegungen entsprechende Bestimmungen im neu geschaffenen Kapitel D (Kernzone KW) vor. Nebst dem Zweck werden die Nutzweise, die Bauweise und der Umgebungsschutz abgehandelt. Speziell zu erwähnen sind die differenzierten Festlegungen zu den bestehenden Bauten in den Weilerkernzonen. Neubauten oder über den Bestand hinausgehende Entwicklungen sind nicht vorgesehen. In diesen wenig erschlossenen und historisch land-

wirtschaftlich geprägten Gebieten ist eine «bauliche Verdichtung» nicht erwünscht.

Ergebnis der Vorprüfung / Nachfolgeregelung mittels Kompetenzdelegation Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. April 2015 und im Schreiben vom 28. Juli 2015 zum Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde, nachdem der Gemeinderat die Unterlagen im Rahmen der Kompetenzdelegation angepasst hat, weitgehend entsprochen. Folgende einer Nachfolgeregelung zugänglichen Genehmigungsvorbehalte gemäss Dispositiv II des Entwurfs der Verfügung der teilweisen Nichtgenehmigung (Anhörung) bei denen kein Planermessen besteht, wurden durch den Gemeinderat beseitigt:

- Kernzonenplan Ried: Anpassung Uferstreifen beidseits des Grundbachs auf 8.8 statt 5.0 m
- Kernzonenplan Hübli - Aa: Anpassung Uferstreifen beidseits des Hirschacherbachs auf 8.4 m statt 5.0 m
- Kernzonenplan Raad: Verzicht auf verwirrende Doppellinien entlang des Uferstreifens beidseits des Lochbachs
- Kernzonenplan Hueb - Unterhueb (Ausschnitt Hueb): Anpassung des Uferstreifens am Huebbach beidseits auf 9.5 m
- Kernzonenplan Büel: Anpassung des Uferstreifens am Büelbach beidseits auf 8.7 m
- Waldabstandslinienplan Hübli: Anpassung der Waldabstandslinie auf 15 m
- Anpassung der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf den Umgang mit dem Uferstreifen resp. dem Gewässerraum

Hinweis zu den Waldgrenzen Bei den Waldabstandslinienplänen Raad, Hübli und Unterhueb sind nebst den Waldabstandslinien die Waldgrenzen als verbindlicher Inhalt aufgeführt. Unsere Genehmigung umfasst nur die Festsetzung der Waldabstandslinien. Die Waldgrenzen werden in einem separaten Verfahren gemäss Waldgesetz vom Amt für Landschaft und Natur festgelegt. Eine Legendenanpassung muss nicht erneut zur Genehmigung eingereicht werden.

Nichtgenehmigung Weiler Mettlen Im Rahmen der Vorprüfung wurden folgende Weiler als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt: Riet, Raad, Hirschwil, Hübli, Unterhueb, und Büel. Anlässlich der Wiedererwägung kamen ergänzend die Weiler Güntisberg und Hueb als genehmigungsfähige Bestandteile dazu. Für den Weiler Mettlen konnte gemäss Schreiben des Amts für Raumentwicklung vom 3. April 2014 (Entscheidungsgrundlagen für Weilerkernzonen – Beantwortung) keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Der Weiler Mettlen erfüllt das Kriterium (gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung) von fünf bis zehn bewohnten, nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden nicht (zu kleine Baugruppe für Kleinsiedlung). Auch nimmt der Weiler keine Stützpunktfunktion wahr (Schule ist leicht abseits gelegen). Die Rahmenbedingungen haben sich bis heute nicht geändert, weshalb die Voraussetzungen für eine Zuweisung des Weilers Mettlen zu einer Weilerkernzone nach wie vor nicht erfüllt sind.



C. Hinweise

Wasserversorgung Im Weiler Ried ist die Löschwassersituation unbefriedigend. Gemäss dem vorgeprüften, aber noch nicht genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt der Gemeinde Wald wird die Situation erst durch eine Realisierung der Verbindung zu Fischenthal verbessert. Baubewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn die ungenügende Löschwassersituation behoben wird (§ 234 PBG; die Verbindung nach Fischenthal muss realisiert sein).

Siedlungsentwässerung Die Gemeinde Wald verfügt seit dem 4. November 2005 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP 2003). Der GEP Situationsplan 1:2500 umfasst die Bauzonen gemäss dem damaligen Stand der Nutzungsplanung (2002).

Alle zur Einzonung in die Weilerkernzonen vorgesehenen Weiler sind gemäss kommunalem Abwasser-Sanierungsplan 1:5000 vom 14. Februar 1977 mit öffentlichen Schmutzabwasserleitungen, so genannten „Sanierungsleitungen“ (im Trennsystem) an die zentrale Kläranlage Wald anzuschliessen. Die Sanierungsleitungen sind als „projektierte Kanalisationsanlage“ im Plan erfasst. Der Abwasser-Sanierungsplan 1977 bildet nach wie vor Bestandteil des GEP 2003. Es besteht jedoch kein aktualisierter Plan mit den tatsächlich erstellten Sanierungsleitungen. Auch der elektronische Abwasserkataster (Stand 2016) weist diesbezüglich stellenweise Lücken auf.

Gemäss § 8 der Verordnung über den Gewässerschutz (KGSchV) ist bei Änderungen des Bauzonenplanes der generelle Entwässerungsplan gleichzeitig anzupassen und der Baudirektion (bzw. dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, AWEL) zur Genehmigung vorzulegen. Insbesondere bei der Einzonung von Landwirtschaftszone in die Bauzone ist die Anpassung des GEP zwingend.

Die Gemeinde Wald wird eingeladen, gestützt auf § 8 KGSchV alle neuen Weilerkernzonen in einem aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfassen. Es ist aufzuzeigen, ob die bestehende Abwasserinfrastruktur den heutigen Anforderungen an die Erschliessung von Bauzonen genügt, oder ob hinsichtlich des Vollausbaus der Weilerkernzonen Massnahmen am Entwässerungssystem notwendig sind. Der angepasste GEP ist dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, spätestens zwei Jahre nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Genehmigung einzureichen.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis bis auf einen Punkt als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Aus den dargelegten Gründen können der Kernzonenplan Mettlen sowie die entsprechende Einzonung im Zonenplan und die Verweise auf den Weiler Mettlen in der Bau- und Zonenordnung nicht genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Nichtgenehmigung des Weilers Mettlen (Dispositiv II) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich. Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Grundeigentümer und die Gemeinde sind durch die Nichtgenehmigung beschwert. Ihnen sowie weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.



Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit vorliegende Genehmigung eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Wald mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 festgesetzt hat und die vom Gemeinderat Wald mit Kompetenzdelegation vom 10. April 2017 geändert worden ist, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt werden (keine Nachfolgeregelung möglich):
 - Zonenplan Mst. 1:5000 betreffend den Weiler Mettlen
 - Kernzonenplan Mettlen Mst. 1:1000 vom 8. Dezember 2015
 - Bau- und Zonenordnung vom 8. Dezember 2015 betreffend die Verweise auf den Weiler Mettlen in Art. 1, Art. 2 und Art. KW1
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wald wird eingeladen
 - Dispositiv I bis II 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 (Nachführung Fruchtfolgefleichen) sowie dem Amt für Raumentwicklung



mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;
- alle genehmigten Weilerkernzonen im aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfassen;
- dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Wald (unter Beilage von zwei Dossiers, LSI)
- 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 Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Gewässerschutz

Baudirektion

M. Haan

VERSENDET AM 26. MAI 2017



Wald ZH

Teilrevision Nutzungsplanung Weilerkernzonen

Zonenplan

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2013 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. August 2014 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert Teilrevision Weilerkernzonen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8.12.2015

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident

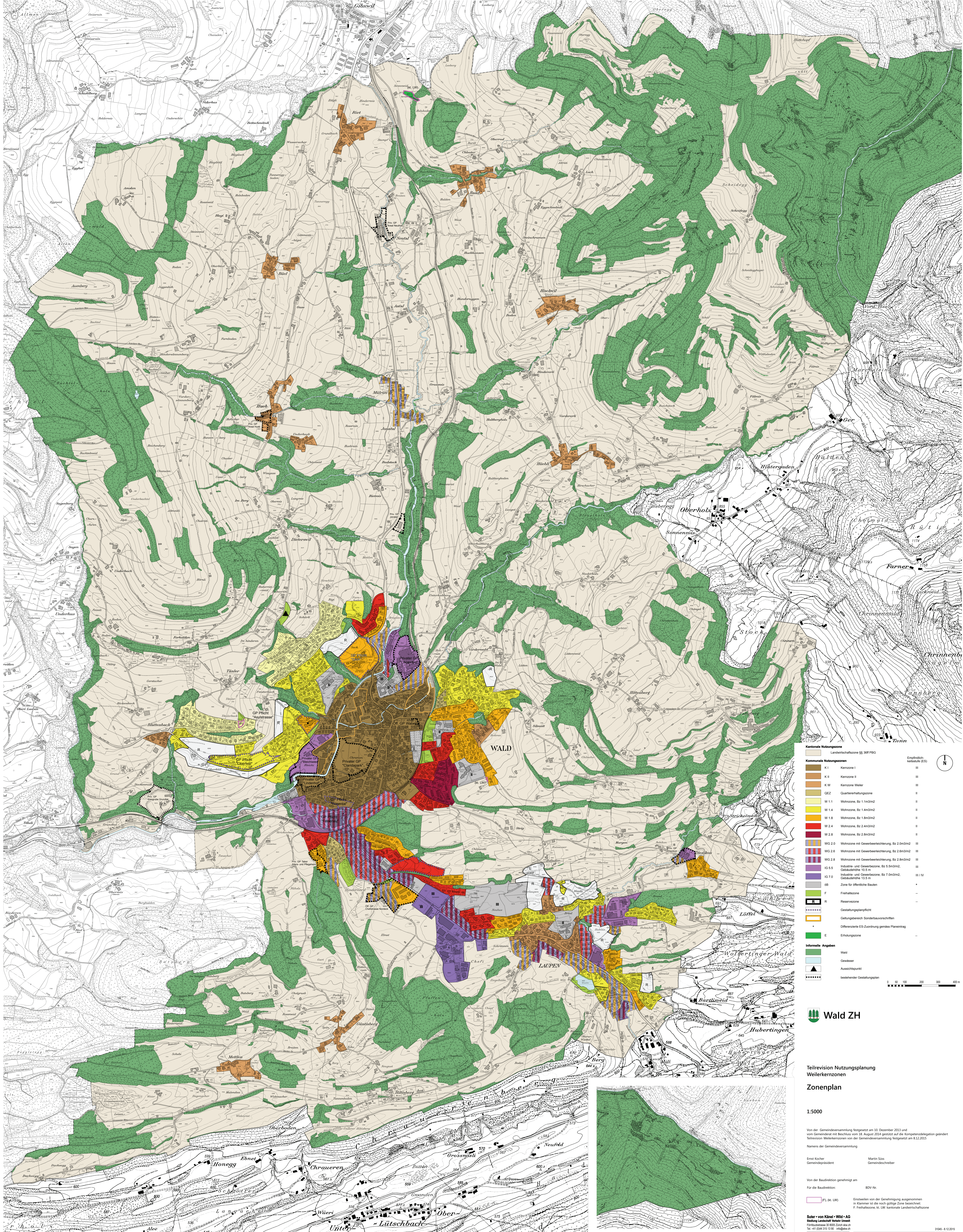

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:


(F), (kt. LW)

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen
in Klammer ist die noch gültige Zone bezeichnet:
F: Freihaltezone, kt. LW: kantonale Landwirtschaftszone



Kantonale Nutzungszone	Landwirtschaftszone §5 368 PBG	Empfindlichkeitsstufe (ES)
K I	Kernzone I	III
K II	Kernzone II	III
K W	Kernzone Wald	III
QEZ	Quartierhaltungszone	II
W 1.1	Wohnzone, Bz 1.1m3m2	II
W 1.4	Wohnzone, Bz 1.4m3m2	II
W 1.8	Wohnzone, Bz 1.8m3m2	II
W 2.4	Wohnzone, Bz 2.4m3m2	II
W 2.8	Wohnzone, Bz 2.8m3m2	II
WG 2.0	Wohnzone mit Gewerbebezeichnung, Bz 2.0m3m2	III
WG 2.6	Wohnzone mit Gewerbebezeichnung, Bz 2.6m3m2	III
WG 2.8	Wohnzone mit Gewerbebezeichnung, Bz 2.8m3m2	III
IG 5.5	Industrie und Gewerbezone, Bz 5.5m3m2, Gebäudehöhe 15.5 m	III / IV
IG 7.0	Industrie und Gewerbezone, Bz 7.0m3m2, Gebäudehöhe 15.5 m	III / IV
OB	Zone für öffentliche Bauten	-
F	Freizeitzone	-
R	Reservzone	-
GP	Gestaltungsplanpflicht	-
GP	Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	-
ES	Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Planstrang	-
E	Erfahrungszone	-

Informelle Angaben	
Wald	Wald
Gewässer	Gewässer
Aussichtspunkt	Aussichtspunkt
Bestehender Gestaltungsplan	Bestehender Gestaltungsplan

Wald ZH

Teilrevision Nutzungsplanung Weilerkernzonen Zonenplan

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2023 und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 15. August 2024 genehmigt auf die Kompetenzdelegation geändert Teilrevision Weilerkernzonen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8.12.2015

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Martin Sosa
Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die BauDirektion: BDV Nr.:

Einstellungen von der Genehmigung ausgenommen in Klammer ist die noch gültige Zone bezeichnet
F: Freizeitzone, K: UW: kantonale Landwirtschaftszone

Süder von Känel + Wild + AG
Bauingenieur + Architekt
Förstlistrasse 30 8000 Zürich SW 2
Tel. +41 (0)43 125 13 50 www.wild.ch

31042 - 8.12.2015



Wald ZH

Teilrevision Nutzungsplanung
Weilerkernzonen

Bau- und Zonenordnung

Auszug Weilerkernzonen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015
vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. April 2017 gestützt auf die
Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:


Die Bestimmungen unter A. Gemeinsame Bestimmungen entsprechen der Fassung:
vom 26. Februar 2002 teilrevidiert am 7. Dezember 2004 und am 10. Dezember 2013
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2013 und
vom Gemeinderat mit Beschluss vom 18. August 2014 gestützt auf die
Kompetenzdelegation geändert

Teilrevision Weilerkernzonen von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 8. Dezember 2015

vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10. April 2017 gestützt auf die
Kompetenzdelegation geändert

Die Bestimmungen unter A werden auf die Weilerkernzonen ausgedehnt.
Die neuen Teile für die Weilerkernzonen sind *grau hinterlegt und kursiv.*

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, wird in die folgenden Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
a) Kernzonen - Kernzone I (Ortskern Wald) - Kernzone II (Ortskerne Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach) - Kernzone KW (Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Mettlen, Hueb - Unterhueb, Büel)	K I K II KW	III III III
b) Quartiererhaltungszonen [...]	QEZ	II
c) Wohnzonen [...]	[...]	II
d) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung [...]	[...]	III
e) Industrie- und Gewerbebezonen - Industrie- und Gewerbezone - Industrie- und Gewerbezone	IG 5.5 IG 7.0	III IV*
f) Zone für öffentliche Bauten (ES-Zuteilung siehe Zonenplan)	OeB	II+III
Erholungszone	E	III
Kommunale Freihaltezone	F	--
Reservezone	R	--

* im speziell bezeichneten Bereich gilt ES III

Art. 2 Massgebende Pläne

Zonenplan und Ergänzungspläne

Massgebende Pläne:

- a. Zonenplan im Massstab 1:5'000
- b. Kernzonen**pläne** Wald, **Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Mettlen, Hueb - Unterhueb und Büel** im Massstab 1:1'000
- c. Ergänzungspläne im Massstab 1: 500 und 1:1'000, Nr. 1 bis **29** (Waldabstands- und Gewässerabstandslinien)
- d. Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse und Unterer Hömel im Massstab 1:1'000
- e. für die Festlegung der Autoabstellplätze der Plan 1:10'000, "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze"

Abgrenzung:

Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

III ZONENORDNUNG

A Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen I, II *und KW*

Art. 20 Einordnung

Einordnungsanforderungen

- 20.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.
- Für die Beurteilung ortsbaulich bedeutender Bauvorhaben kann ein Gutachter oder ein Fachgremium beigezogen werden.

Besonders gute Projekte

- 20.2 Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Kosten für die Gutachten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 21 Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Art. 22 Abstände

Strassenabstand

- 22.1 Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, ist für Neubauten die keinen Altbau ersetzen das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vorbauten

- 22.2 Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 2.0 m über die Strassenparzellengrenze hinausragen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und die für den jeweiligen Strassentyp notwendige lichte Höhe eingehalten ist.

Art. 23 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Keine Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 24 Fassadengestaltung

Abstimmung auf Strassen- und Ortsbild

- 24.1 Es sind Materialien und Farben zu verwenden, welche dem Charakter der Bauten sowie dem Strassen- und Ortsbild entsprechen.
- 24.2 Die Fenster, Türen, Balkone, Treppen und weitere Fassadenelemente sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses und die Nachbarfassaden abzustimmen.
Die Fenster haben mit Ausnahme von Gwerbebauten hochrechteckige Form aufzuweisen.
Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen

Art. 25 Dachgestaltung

Dachformen

25.1 In der Regel sind die Dächer von Hauptbauten als allseitig vorspringende Satteldächer, Walmdächer, Dachzinnen oder Mansardendächer auszubilden. An geeigneten Standorten – sowie für besondere Gebäude und untergeordnete Anbauten – sind auch andere Dachformen zulässig. Dachneigung und Firstrichtung sind auf das vorherrschende Grundmuster abzustimmen.

In der Kernzone II sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 43° alter Teilung zulässig; hievon ausgenommen sind Flarzhäuser, bei denen die bestehende Dachform und -neigung zu übernehmen ist.

Dachmaterial

25.2 Die Sattel- und Walmdächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonisieren soll.

In der Kernzone II sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für Mansardendächer und andere Dachformen sowie für besondere Gebäude sind andere, dem jeweiligen Baucharakter entsprechende Materialien zulässig.

Dachaufbauten

25.3 Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss zulässig, wenn sie sich in ihrer Anzahl, ihrer Form, Dimension, Gestaltung und Materialisierung gut in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden. Darüber hinaus sind Querriegel zugelassen. Die Gesamtbreite ist frei. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dachflächenfenster

25.4 Einzelne Dachflächenfenster sind für die Belichtung und Belüftung bis zu einer Grösse von maximal 0.35 m² (Glasfläche) zugelassen.

Dachflächen-Lichtbänder

25.5 Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Dacheinschnitte

25.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Energiegewinnungsanlagen

- 25.7 Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, sofern sie sorgfältig in die Struktur des Gebäudes und des Daches integriert sind und die gestalterischen Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllen.

Art. 26 Anlagen, Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung

Gute Gesamtwirkung

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 27 Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen

Analyse und Modell

- 27.1 Bei bedeutenden Bauvorhaben ist mit den Baugesuchsunterlagen eine plausible ortsbauliche Analyse einzureichen.
- 27.2 Aus der Analyse muss die Begründung der guten Einordnung der geplanten Bauten in die Siedlungsstruktur hervorgehen. Wenn es für die Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat ein Modell 1:500 oder andere geeignete Visualisierungen verlangen.
- 27.3 Für die Beurteilung ist zudem ein Farbkonzept vorzulegen (Fassade, Fenster etc.), welches auch die farbliche Abstimmung in Bezug auf die umliegenden Bauten umfasst.
- 27.4 Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 28 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen

Baurechtliche Bewilligung

- 28.1 Gemäss § 309 PBG ist unter anderem für den Abbruch von Gebäuden oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke eine baurechtliche Bewilligung notwendig. Als bauliche Veränderung gelten auch Fassadenrenovierungen und Farbänderungen.
- 28.2 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt und finanziell gesichert ist.

Art. 29 Reklamen [...]

B Kernzone I [...]

C Kernzone II [...]

Art. 37 Grundmasse

Massvorschriften

37.1 Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

	Blattenbach	Heferen	Oberlaupen	Laupen
Baummassenziffer (max.)	---			---
Vollgeschosse (max.)	2			2**
Dachgeschosse (max.)	2			2
anrechenbare Untergeschosse* (max.)	1*			1*
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m			7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m			7.0 m
Grenzabstände (min.)				
- kleiner Grundabstand	3.5 m			3.5 m
- grosser Grundabstand	5.5 m			5.5 m
Gebäudelänge (max.)	25 m			35 m
Gebäudebreite (max.)	14 m			14 m

* Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der Topographie ohne Abgrabungen natürlich belichtet werden können. In diesem Fall kann die Gebäudehöhe auf maximal 10.5 m erhöht werden.

** Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt in diesem Fall maximal 10.5 m. Für die Beurteilung der guten Einordnung ist zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.

37.2 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

37.3 Bei Fassadenlängen von mehr als 15 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.5 m zu erhöhen.

D Kernzone KW

Art. KW1 Zweck

Erhalt des Weilers

Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler Ried, Raad, Hirschwil, Hübli - Aa, Güntisberg, Mettlen, Hueb - Unterhueb, Büel und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.

Art. KW2 Nutzweise

Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

KW2.1 Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig ist die Erstellung von ungedeckten gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten.

Nutzungsbeschränkung

KW2.2 Bei den bezeichneten Bauten oder Flächen besteht eine Einschränkung der Nutzweise. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

** Ried Schulhaus: Nutzung für Schule und Sport, Ausbildung auch für Erwachsene, Erziehung, Heim, Herberge, Hort, Jugendhaus, Vereinsnutzungen sowie vergleichbare Nutzungen.*

** Raad: Sägerei, Schreinerei, Forstdienst, Werkhof sowie vergleichbare Nutzungen*

NIS: Der Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 NISV ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandegarantie.

KW2.3 Bei den mit PW bezeichneten Bauten ist durch die Nutzweise oder durch die Anlage der Grundrisse bei Umnutzung die Einhaltung der Planungswerte ES III nachzuweisen.

Art. KW3 Bauweise

Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen

- KW3.1** *In den Kernzonen KW von Wald sind grundsätzlich nur Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen zulässig.*
Neubauten sind unzulässig. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubau-ähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Blau bezeichnete Bauten

- KW3.2** *Die in den Weilerkernzonenplänen blau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.*
Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.
Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Grau bezeichnete Bauten

- KW3.3** *Die in den Weilerkernzonenplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung der Lage, der Grundfläche und des Gebäudeprofils umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.*
Ist in den Kernzonen eine Firstrichtung eingetragen, ist die Hauptfirstrichtung in der Regel einzuhalten. Sie kann um 90°gedreht werden, wenn dies zur besseren Nutzung von Solarenergie erforderlich ist und dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.
Weitere Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.
Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung

KW3.4 Die in den Weilerkernzonenplänen rot bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen zu 80% des bestehenden Altbauvolumens für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder innerhalb der heutigen Stellung durch einen entsprechend verkleinerten Ersatzbau ersetzt werden.

Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Bei einem Ersatzbau gelten hinsichtlich Geschosshöhen und Gebäudehöhe die Grundmasse der KII gemäss Art. 37.1 (Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach)

KW3.5 Bei Umnutzungen sind die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 15 soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

KW3.6 Ist in den Weilerkernzonenplänen ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade eines Ersatzbaus innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist beizubehalten

Braun bezeichnete Bauten

KW3.7 Die in den Weilerkernzonenplänen braun bezeichneten Gebäude haben Bestandesgarantie. Sie dürfen für Kleingewerbe umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ausserhalb des Gewässerraumes ist der Ersatzbau im bestehenden Gebäudeprofil für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung möglich.

Geringfügige Abweichungen von der heutigen Stellung können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 20 Abs. 2.

Bestehende besondere Gebäude (grün bezeichnet)

KW3.8 Die in den Weilerkernzonenplänen grün bezeichneten besonderen Gebäude haben Bestandesgarantie. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Art. KW4 Umgebungsschutz

KW4.0 Für alle Umgebungsflächen gemäss KW4.1a, 4.1b, 4.2 4.3a und 4.3b gilt; Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei bestehenden Bauten, welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Grünraum

- KW4.1a Die in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind als begrünte Freiräume zu erhalten. Die Grünräume sollen einen sanften Übergang zur Landschaft offenhalten.
Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie einzelne Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II und Auslaufbereiche für Tiere ,deren Ausbildung sowie landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes benötigen eine forstrechtliche Bewilligung.
Ein untergeordneter Abtausch von Grünraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.*
- KW4.1b In den speziell bezeichneten Grünräumen besteht ein Bauverbot für jegliche Bauten und Anlagen.*

Schulanlagen

KW4.2 In den in den speziell bezeichneten Grünräumen Schulanlagen sind ergänzend zu KW4.1a Aussenanlagen für Schulanlagen zulässig. Zulässig sind Rasenflächen für Sport und Erholung, Spielplätze mit entsprechenden Spielgeräten, Schöpfe für Material bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss BBV II, Anlagen zur Tierhaltung, Schulgarten, Feuerstelle sowie weitere Aussenanlagen die in Zusammenhang mit der Nutzung erforderlich sind.

In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Schule sind zudem auch versiegelte Plätze für Sport und Freizeit (Pausenplatz, Unihockeyplatz, Tartanplatz, Tartanbahn etc.) sowie bedarfsweise auch Schulhausneubauten zulässig.

Ein flächengleicher Abtausch zwischen Grünräumen und weiteren Aussenräumen Schulanlagen innerhalb der Anlage ist zulässig.

Weitere Aussenräume

KW4.3a In den weiteren Aussenräumen sind besondere Gebäude zulässig. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Vorplätze sollen chaussiert, gepflästert oder mit anderen nicht bodenversiegelten Belägen versehen werden und sich mit Gärten/Grünräumen harmonisch abwechseln. Vorbehalten bleiben gewässerschutzrechtliche Vorgaben.

KW4.3b In den speziell bezeichneten weiteren Aussenräumen Forstwirtschaft / Holzwirtschaft sind Anlagen und Installationen für die forstwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung zulässig. Die Lagerung von Holz und anderen Naturmaterialien ist zulässig.



Kernzonenplan 1:1000 Ried

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

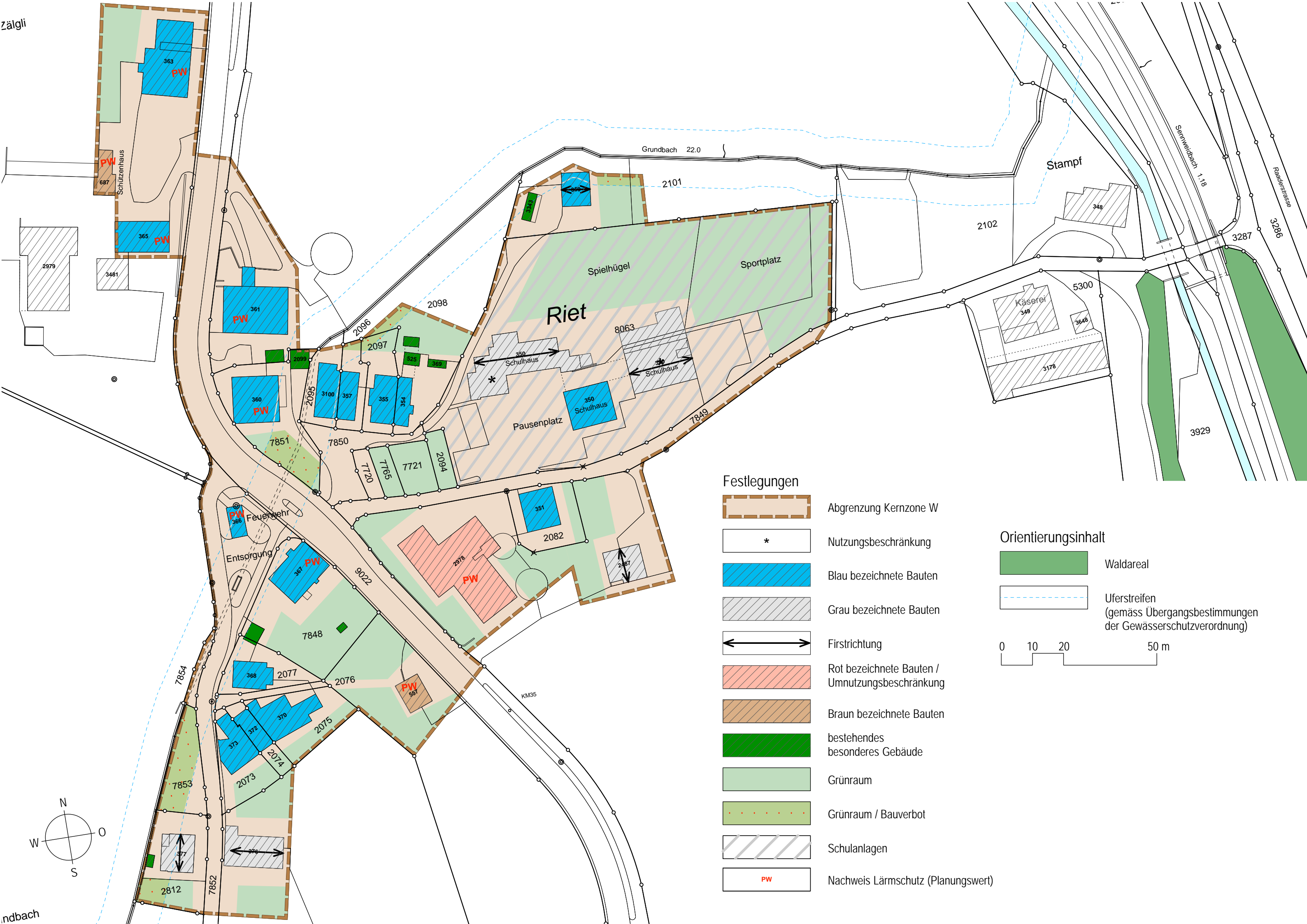
Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

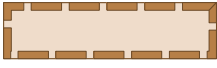
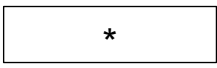


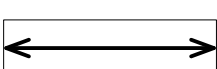







Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017



Für die Baudirektion:

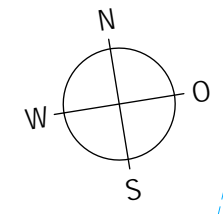


Festlegungen

-  Abgrenzung Kernzone W
-  Nutzungsbeschränkung
-  Blau bezeichnete Bauten
-  Grau bezeichnete Bauten
-  Firstrichtung
-  Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung
-  Braun bezeichnete Bauten
-  bestehendes besonderes Gebäude
-  Grünraum
-  Grünraum / Bauverbot
-  Schulanlagen
-  Nachweis Lärmschutz (Planungswert)

Orientierungsinhalt

-  Waldareal
 -  Uferstreifen (gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung)
- 0 10 20 50 m





Kernzonenplan 1:1000 Raad

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber


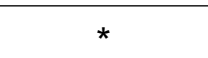


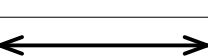







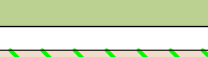
Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:





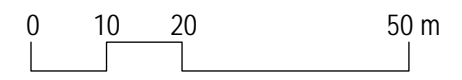


Festlegungen

-  Abgrenzung Kernzone W
-  Nutzungsbeschränkung
-  Blau bezeichnete Bauten
-  Grau bezeichnete Bauten
-  Firstrichtung
-  Rot bezeichnete Bauten /
Umnutzungsbeschränkung
-  Fassadenbereich
-  Hauptfirstrichtung
-  Braun bezeichnete Bauten
-  bestehendes
besonderes Gebäude
-  Grünraum
-  Grünraum / Bauverbot
-  Forstwirtschaft / Holzwirtschaft

Orientierungsinhalt

-  Waldareal / übrige bestockte Fläche
-  Uferstreifen
(gemäss Übergangsbestimmungen
der Gewässerschutzverordnung)





Wald ZH

Kernzonenplan 1:1000 Hischwil

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung



Ernst Kocher
Gemeindepräsident

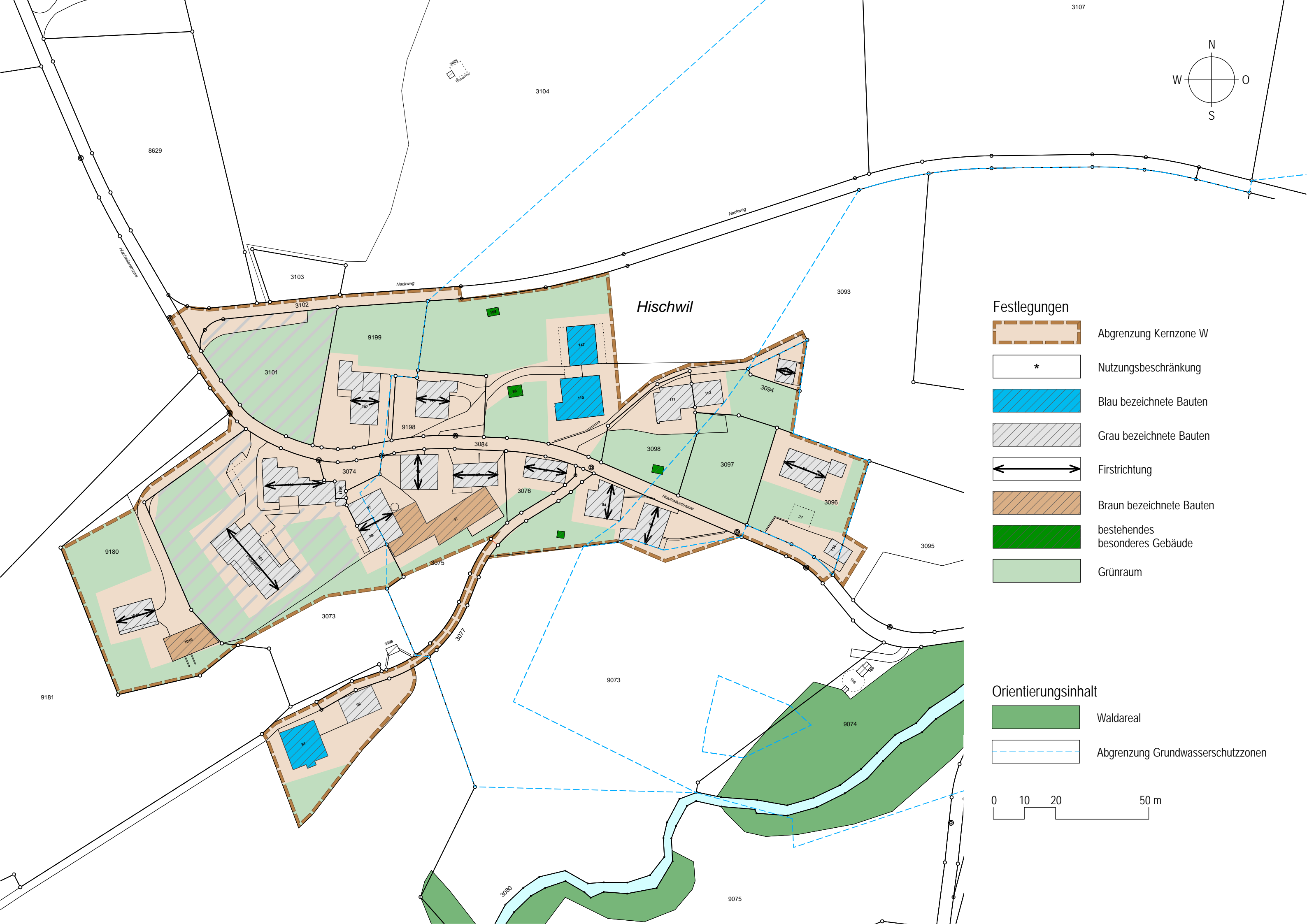
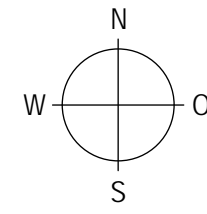


Martin Süss
Gemeindeschreiber

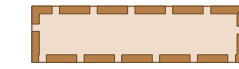



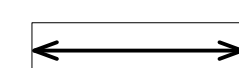



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:





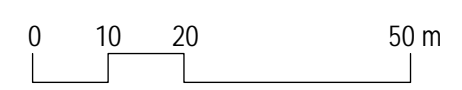


Festlegungen

-  Abgrenzung Kernzone W
-  Nutzungsbeschränkung
-  Blau bezeichnete Bauten
-  Grau bezeichnete Bauten
-  Firstrichtung
-  Braun bezeichnete Bauten
-  bestehendes besonderes Gebäude
-  Grünraum

Orientierungsinhalt

-  Waldareal
-  Abgrenzung Grundwasserschutzzonen





Kernzonenplan 1:1000 Hüebli - Aa

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung

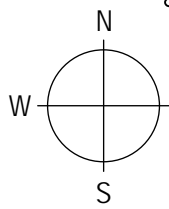

Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

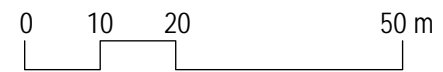
Für die Baudirektion:




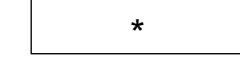


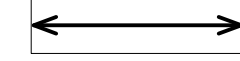









Orientierungsinhalt

-  Waldareal / übrige bestockte Fläche
-  Uferstreifen
(gemäss Übergangsbestimmungen
der Gewässerschutzverordnung)



Festlegungen

-  Abgrenzung Kernzone W
-  Nutzungsbeschränkung
-  Blau bezeichnete Bauten
-  Grau bezeichnete Bauten
-  Firstrichtung
-  Rot bezeichnete Bauten /
Umnutzungsbeschränkung
-  Braun bezeichnete Bauten
-  bestehendes
besonderes Gebäude
-  Grünraum
-  Grünraum / Bauverbot
-  Schulanlagen
-  Nutzungsbeschränkung NIS





Kernzonenplan 1:1000 Mettlen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:





Wald ZH

Kernzonenplan 1:1000 Hueb - Unterhueb Ausschnitt Hueb

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

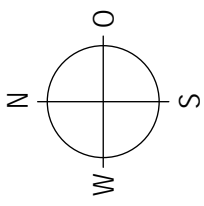
Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

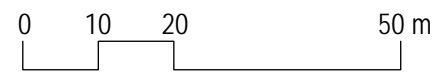
Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:

Orientierungsinhalt

- Waldareal
- Uferstreifen (gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung)
- Bestehender Gestaltungsplan



Festlegungen

- Abgrenzung Kernzone W
- Nutzungsbeschränkung
- Blau bezeichnete Bauten
- Grau bezeichnete Bauten
- Firstrichtung
- Braun bezeichnete Bauten
- bestehendes besonderes Gebäude
- Grünraum
- Grünraum / Bauverbot





Wald ZH

Kernzonenplan 1:1000 Hueb - Unterhueb Ausschnitt Unterhueb

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber








Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017




Für die Baudirektion:




Wald ZH

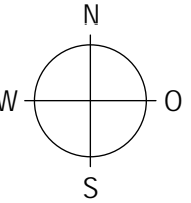
Festlegungen

-  Abgrenzung Kernzone W
-  Nutzungsbeschränkung
-  Blau bezeichnete Bauten
-  Grau bezeichnete Bauten
-  Firstrichtung
-  Rot bezeichnete Bauten / Umnutzungsbeschränkung
-  Hauptfirstrichtung

-  Braun bezeichnete Bauten
-  bestehendes besonderes Gebäude
-  Grünraum

Orientierungsinhalt

-  Waldareal



Kernzonenplan 1:1000

Hueb - Unterhueb

Ausschnitt Unterhueb

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31045W - 8.12.2015



Chüeweid




Kernzonenplan 1:1000 Büel

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:





Wald ZH

Kernzonenplan 1:1000 Güntisberg

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung



Ernst Kocher
Gemeindepräsident

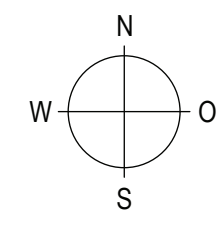


Martin Süss
Gemeindeschreiber

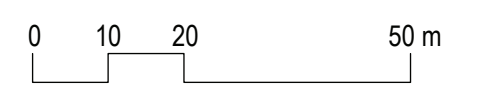
Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:





- Festlegungen**
- Abgrenzung Kernzone W
 - Nutzungsbeschränkung
 - Blau bezeichnete Bauten
 - Grau bezeichnete Bauten
 - Firstrichtung
 - Braun bezeichnete Bauten
 - bestehendes besonderes Gebäude
 - Grünraum





Wald ZH

Waldabstandslinie Raad Ergänzungsplan Nr. 27 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:




Wald ZH

Waldabstandslinie Hübli Ergänzungsplan Nr. 28 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident


Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

Für die Baudirektion:




Waldabstandslinie Hübli Ergänzungsplan Nr. 28 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015
und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 10.4.2017 gestützt auf die Kompetenzdelegation geändert

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

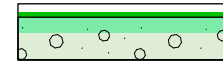
Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

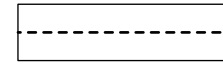
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Verbindlicher Inhalt:

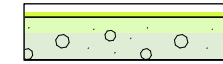


Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz



Waldabstandslinie
BDV xxx

Information:



Waldgrenze zu übrigen Zonen
überprüft, nicht festgesetzt



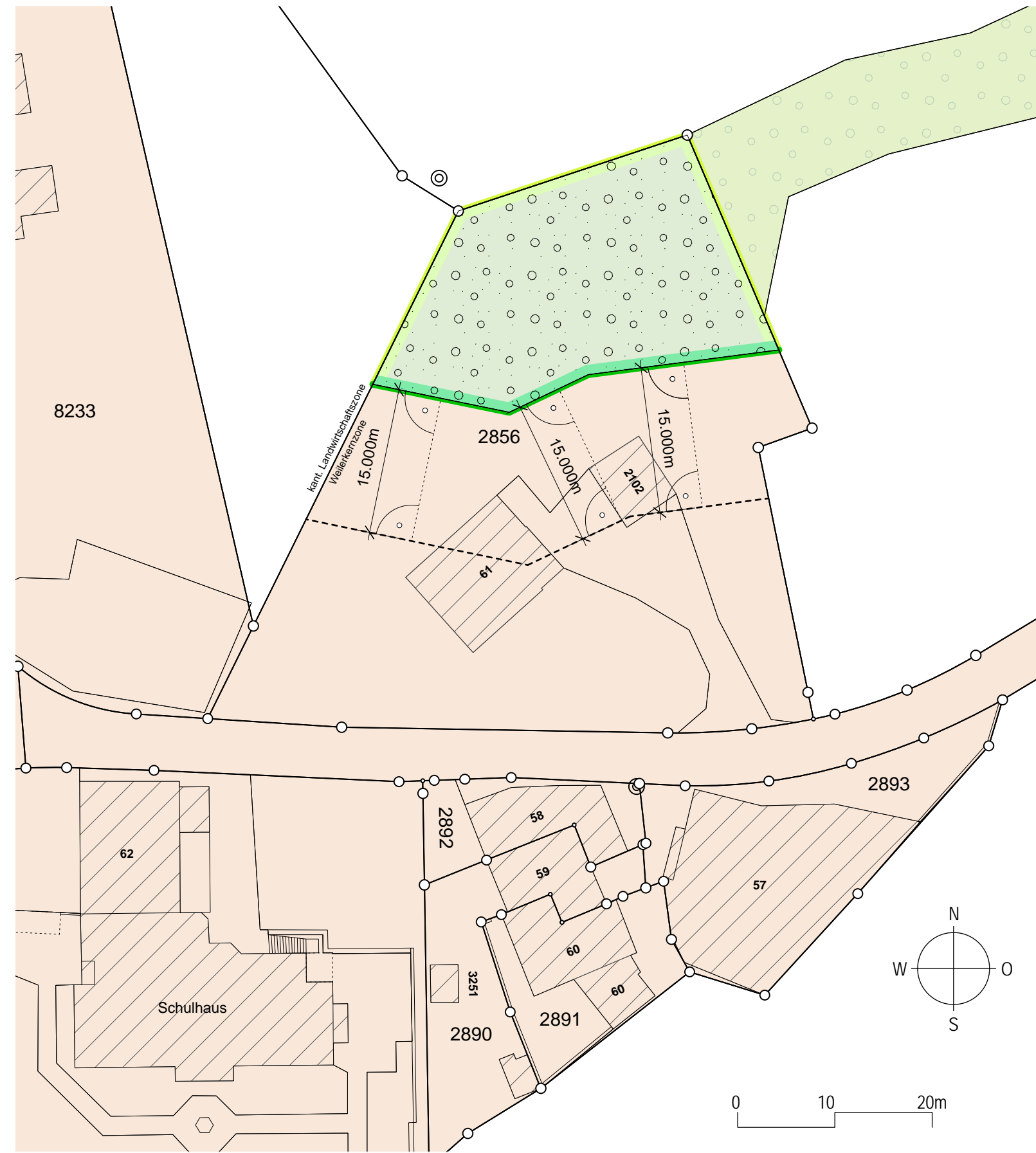
Waldareal



übrige bestockte Flächen



Weilerkernzone





Wald ZH

Waldabstandslinie Unterhueb Ergänzungsplan Nr. 29 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

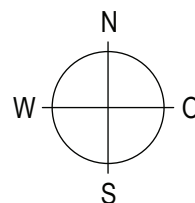
Namens der Gemeindeversammlung


Ernst Kocher
Gemeindepräsident

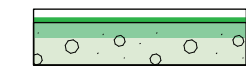

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 0643/17 vom 26. Mai 2017

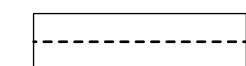
Für die Baudirektion:

Verbindlicher Inhalt:



Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz



Waldabstandslinie
BDV xxx

Information:



Waldareal



Weilerkernzone

Waldabstandslinie Unterhueb Ergänzungsplan Nr. 29 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Ernst Kocher
Gemeindepräsident

Martin Süss
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

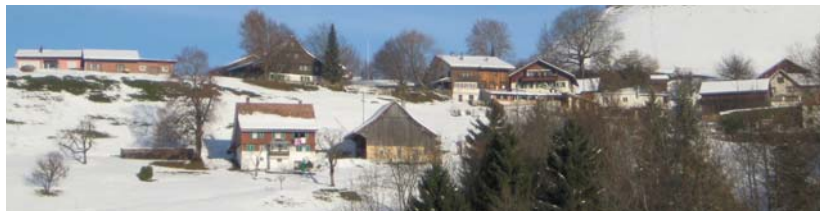




Teilrevision Nutzungsplanung
Weilerkernzonen

Bericht gemäss Art. 47 RPV

gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015 und **geändert mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.4.2017**



Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Übergeordnete Vorgaben	7
2.1	Rechtliche Grundlagen - Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss RPG	7
2.2	Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss Raumplanungsverordnung (RPV)	9
2.3	Bauten im Streusiedlungsgebiet	10
2.4	Zulässige Erweiterungen / Umnutzungen	11
2.5	Teilrevision des RPG – Übergangsbestimmungen	14
2.6	Luftreinhalteverordnung - FAT	15
2.7	Kulturlandinitiative	16
2.8	Kantonaler Richtplan	17
2.9	Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung	20
3.	Resultate Klärung der Voraussetzungen	21
4.	Inhalt der Revision	24
4.1	Ziele	24
4.2	Bestandteile der Vorlage	24
5.	Ergänzung Bauordnung	25
5.1	Anpassungen bestehende Artikel	25
5.2	Zweck und Nutzweise	25
5.3	Bauweise	27
5.4	Umgebungsschutz	30
6.	Weilerkernzonenpläne	32
6.1	Ried	32
6.2	Raad	34
6.3	Hischwil	36
6.4	Hüebli - Aa	38
6.5	Güntisberg	40
6.6	Mettlen*	42
6.7	Hueb - Unterhueb	44
6.8	Büel	46
7	Anpassung Zonenplan	48
8	Hochwasserschutz	51
9	Waldabstandslinien	52
10	Auswirkungen der Teilrevision	55
11	Mitwirkung	61
11.1	Übersicht	61
11.2	Kantonale Vorprüfung	61
11.3	Öffentliche Auflage	64
11.4	Anhörung	64
11.5	Gemeindeversammlung	64
11.6	Genehmigungsvorbehalte und Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung	65

1. Einleitung

Vorgeschichte

Die Gemeinde Wald hat ihre Nutzungsplanung im Jahre 2002 umfassend angepasst.

Im Rahmen dieser Revision wurden auch die Weiler im Detail betrachtet. Diese wurden auf die Möglichkeiten einer Einzonung z.B. in Weilerkernzonen hin überprüft. Damals wurde in diesem Zusammenhang der Ortsteil Jonatal/ Mülrüti in die Zone WG 2.0 eingezont. Die Voraussetzungen für die Einzonung in Weilerkernzonen wurde für die Aussenwacht Ried als erfüllt und für Güntisberg als mehrheitlich erfüllt beurteilt. Im Sinne der Gleichbehandlung der landwirtschaftlich geprägten Aussenwachten wurde auf eine Einzonung jedoch auch bei diesen beiden verzichtet. Seit 2002 wurden die Anforderungen an Weiler durch den Kanton eher strikter ausgelegt, weshalb in der laufenden Revision von einer Einzonung abgesehen wurde.

Merkblatt Weilerkernzonen ARE 2013

Das Merkblatt Weilerkernzonen des ARE vom September 2013 hat bei verschiedenen Kreisen den Eindruck erweckt, dass die Anforderungen für Einzonungen von Weilern gelockert worden seien. Insbesondere sei das Kriterium der Stützpunktfunktion nicht mehr in jedem Fall erforderlich.

Einwendung zur Revision Ortsplanung 2013

Eine umfassende Einwendung im Rahmen der Revision 2013 forderte die Einzonung verschiedener Weiler. Weil jedoch die Weiler nicht Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision waren, konnte aus formellen Gründen auf diese Einwendung nicht eingetreten werden. Der Gemeinderat versicherte den Einwendern, dass er das Thema der Weilerkernzonen als eigenständiges Projekt ausserhalb der Revision 2013 angehen wird.

Am 30.9.2013 fand eine Aussprache zwischen dem Gemeinderat Wald und den Einwendern bzw. den Initianten für Weilerkernzonen in Wald statt. Der Gemeinderat hat am 21.10.2014 beschlossen die Möglichkeit von Weilerkernzonen zu prüfen.

"Entscheidungsgrundlagen für Weilerkernzonen"

Daraufhin wurde ein Grundlagenbericht "Entscheidungsgrundlagen für Weilerkernzonen" erarbeitet, welches die rechtlichen Grundlagen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen im Streusiedlungsgebiet zusammenfasst und für jede Aussenwacht die Beurteilungsgrundlagen welche als Voraussetzung für Weilerkernzonen betrachtet werden sollen aufzeigt.

Stellungnahme ARE 3.4.2014

Der Grundlagenbericht wurde mit den Vertretern des ARE am 10.2.2014 besprochen. Der Kanton hat ausserdem am 3.4.2014 schriftlich zum Grundlagenbericht Stellung genommen. In seiner Stellungnahme hat sich der Kanton in einer ersten Beurteilung positiv zur Einzonung der Weiler Ried, Raad, Hischwil, Hübli (ohne Aa), Unterhueb und den Kernbereich von Büel geäussert.

Feedbackveranstaltung 1 10.5.2014

Leitfragen Grundsätze:
Entspricht eine Einzonung der Weiler
den Vorstellungen der Teilnehmer?

Spezifische Leitfragen zum Musterkern-
zonenplan / Bestimmungen

An einer Feedbackveranstaltung wurde den Interessierten und Betroffenen, der Grundlagenbericht vorgestellt. Im darauf aufbauenden Workshops wurden die Argumente und Vorstellungen der Weilerbewohner zusammengetragen sowie Leitfragen bearbeitet. Im Rahmen einer Informellen Vernehmlassungsfrist nach der Veranstaltung gingen ausserdem weitere Anliegen ein.

Die Resultate aus der Veranstaltung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es wird eine Einzonung der Weiler Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Hittenberg, Güntisberg, Mettlen, Hueb-Unterbühl, Büel, und Neutal gefordert. Auf die Einzonung von Hiltisberg kann nach Ansicht der Teilnehmer verzichtet werden.
- Es ist von der "Rufdistanz" und nicht von 20-30m Abstand zwischen den Bauten auszugehen. Es sollen auch Bauten der Kernzone zugewiesen werden, welche gemäss Grundlagenbericht nicht für die Einzonung vorgesehen waren.
- Vielerorts sind historisch wichtige Bauten nicht für die Einzonung vorgesehen. Dies soll korrigiert werden (Hübli-Aa hatte den Ursprung im Aa, Käserei Ried, Textilfabrik und Chrattenhof Hueb etc.)
- Im Rahmen der Vernehmlassung wurde zudem auch die Einzonung von Hirschwil gefordert, so dass schliesslich alle betrachteten 12 Weiler weiterverfolgt wurden.
- Die vorgestellten Bestimmungen für die Bauordnung und der Musterkernzonenplan Raad wurden weitgehend für gut befunden.

Feedbackveranstaltung 2 30.8.2014

An einer zweiten Feedbackveranstaltung wurde den Interessierten der Entwurf aller Kernzonenpläne und der Bestimmungen vorgestellt. Daraufhin haben sich die Teilnehmer wiederum in einem Workshop mit den Weilerkernzonenplänen befasst.

Neben kleineren Detailanpassungen und Korrekturen an den Bauordnungsbestimmungen wurden daraufhin folgende Anpassungen vorgenommen:

- Einbezug eines grossen Ökonomiebaus in Ried
- Einzonung des Holzlagerplatzes und des Kranstandortes des Forstbetriebes im Raad
- Ausdehnung der Kernzone Hittenberg auf nordwestlich gelegene Wohnbauten
- Einzonung der Sternwarte Güntisberg
- Einzonung des Restaurants in Hiltisberg

Die Forderung, dass anstelle einer Kernzone für die Weiler eine andere Zone (z.B. "Weilerzone") vorgesehen werden soll, kann nicht erfüllt werden, da im Kanton Zürich für den vorliegenden Fall kein anderer Zonentyp existiert. Zudem wird der Zonentyp Kernzone für die Weiler als richtig beurteilt.

Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage und die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger fanden vom 12.12.2014 bis 28.2.2015 statt.
Vorprüfung	Während der öffentlichen Auflage fand gleichzeitig die Vorprüfung statt. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons Zürich / ARE gibt der Vorprüfungsbericht vom 21.4.2015 Auskunft.
Genehmigung Kantonalen Richtplan	<p>An seiner Sitzung vom 29. April 2015 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigung hat er jedoch Änderungen am Richtplantext sowie am Plan vorgenommen, welche für die vorliegende Vorlage von Bedeutung sind.</p> <p>Zum einen hat der Bundesrat den Text zu den Weilern wie folgt ergänzt: "Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben."</p> <p>Zum andern hat der Bundesrat das Streusiedlungsgebiet für Wald verkleinert.</p>
BG Entscheid Kulturlandinitiative	Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative einstimmig gutgeheissen. Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt. Die Kulturlandinitiative führt im Ergebnis dazu, dass Planungen die neue Einzonungen von Kulturland vorsehen, vorerst nicht genehmigt werden können.
Gespräch mit dem ARE und Wiedererwägungsgesuch	<p>Um verschiedene Sachverhalte der Vorprüfung zu klären und da die Gemeinde mit dem Kanton in verschiedenen Punkten nicht einig war, fand am 26.6.2015 ein Gespräch mit dem ARE statt. Dabei ging es insbesondere um die Ablehnung der Einzonung verschiedener Weiler gemäss Vorprüfung.</p> <p>Aufgrund des Gesprächs hat die Gemeinde Wald mit Schreiben vom 8.7.2015 eine Wiedererwägung der Einzonung der Weiler Güntisberg, Dieterswil und Hueb beim Kanton beantragt.</p> <p>Mit Schreiben vom 28. Juli 2015 hat der Kanton der Einzonung von Güntisberg und Hueb insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.</p>
Gemeindeversammlung	An der Gemeindeversammlung vom 8.12.2015 wurde dem Änderungsantrag betreffend Mettlen zugestimmt. Die Vorlage wurde entsprechend unter Einbezug von Mettlen durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss der Gemeindeversammlung wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 20. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt.

Genehmigungsgesuch	Mit Schreiben vom 5. Februar 2016 ersuchte die Gemeinde Wald um Genehmigung der Vorlage.
Sistierung Genehmigung 2.5.2016	Am 2. Mai 2016 hat das ARE der Gemeinde schriftlich mitgeteilt, dass das Genehmigungsverfahren aufgrund der Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative sistiert wird.
Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative abgelehnt	Das Zürcher Volk hat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt.
Aufhebung der Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative	Mit Kreisschreiben vom 14. Dezember 2016 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative (Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012) per 1. Januar 2017 aufgehoben werden. Für die Beurteilung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Richtplans gelten.
Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens	Aufgrund der Anfrage vom 29. November 2016 wurde das Genehmigungsverfahren von Amts wegen wieder aufgenommen.
Anhörung zur teilweisen Nichtgenehmigung	Am 26. Januar 2017 hat das ARE der Gemeinde den Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung zugestellt und die Gemeinde eingeladen zur teilweisen Nichtgenehmigung im Sinne der Anhörung bis am 26. Februar 2017 Stellung zu nehmen. Aufgrund des fehlenden Budgets konnte die Gemeinde das Geschäft erst nach der Gemeindeversammlung vom 14.3.2017 weiterbehandeln und hat beim Kanton um Verlängerung der Frist ersucht.
Beschluss des Gemeinderates vom 10.4.2017	Für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile der teilweisen Nichtgenehmigung (Entwurf) vom 26.1.2017 bei welchen eine Nachfolgeregelung möglich ist und für die Genehmigungsvorbehalte vom 2.5.2016 wurden gestützt auf die Kompetenzdelegation mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.4.2017 Anpassungen vorgenommen (siehe Kapitel 11.6). Diese Bestandteile der Vorlage sind der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. Die Einzonung des Weilers Mettlen wird durch das ARE als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Hierzu ist keine Nachfolgeregelung möglich. Den Stimmberechtigten wie auch der Gemeinde steht die Möglichkeit offen, gegen die Nichtgenehmigung von Mettlen zu rekurrieren.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Rechtliche Grundlagen - Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss RPG

Zonenkonforme Bauten und Anlagen

gemäss Art. 16a RPG

Die Rechtslage für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist komplex.

Gemäss Art. 16a und 22 RPG sind in der Landwirtschaftszone folgende Nutzungen zonenkonform:

- Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind;
- Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, sofern die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat;
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen;
- Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sofern sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 24c RPG

Gemäss Art. 24c RPG gilt für bestehende, nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone:

1. *Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.*
2. *Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.*
3. *Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.*
4. *Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.*
5. *In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.*

Landwirtschaftsfremde
Wohnnutzung, hobbymäßige
Tierhaltung und schützenswerte
Bauten und Anlagen

Art. 24d RPG

Zur landwirtschaftsfremden Wohnnutzung macht Art. 24d RPG folgende Aussage:

1. *In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.*
- 1bis. *Bauliche Massnahmen können zugelassen werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymäßigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. [...]*
2. *Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:*
 - a *diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und*
 - b *ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.*
3. *Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:*
 - a *die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;*
 - b *die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;*
 - c *höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;*
 - d *die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;*
 - e *keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.*

2.2 Bauten in der Landwirtschaftszone gemäss Raumplanungsverordnung (RPV)

Änderung altrechtlicher Bauten (vor 1972 erstellt)
Art. 42 RPV (zu RPG Art. 24c Abs.2)

- 1 *Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.*
- 2 *Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand. (d.h. 1972)*
- 3 *Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:*
 - a. *Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.*
 - b. *Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.*
 - c. *Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.*
- 4 *Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.*

Änderung neurechtlicher Bauten (nach 1972 erstellt)
Art. 42a RPV (zu RPG Art. 24d Abs.1)

- 1 *Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.*
- 2 *...*
- 3 *Der Wiederaufbau kann nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.*

Art. 39 Abs. 1 RPV bzw.
Art. 24 RPG

2.3 Bauten im Streusiedlungsgebiet

Die Raumplanungsverordnung in der Fassung vom 28.6.2000 (Stand am 1. Januar 2014) enthält mit Art. 39 Abs. 1 RPV bzw. Art. 24 RPG eine wesentliche Rechtsgrundlage für Bauten in Streusiedlungsgebieten. In solchen Gebieten können als standortgebunden folgende Änderungen bewilligt werden:

- die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;
- die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes; der Gewerbeanteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

Die Aussenwachen Raad, Hirschwil, Hübli - Aa, Hittenberg und Büel liegen im Streusiedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Die Aussenwachen Ried, Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil und Hueb - Unterhueb liegen nicht im Streusiedlungsgebiet.

Streubauweise

Zum Streusiedlungsgebiet macht der kantonale Richtplan folgende Aussagen:

Ziele: In Gebieten **mit historisch gewachsener** Streubauweise ist die Dauerbesiedlung und die Erhaltung der **bestehenden Bausubstanz** zu sichern.

Karteneinträge: Mit der Bezeichnung von Gebieten mit traditioneller Streubauweise wird die Grundlage für die Anwendbarkeit von Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV) geschaffen. Dies betrifft Gebiete in den Gemeinden Bärenswil, Bauma, Fischenthal, Hinwil, Sternenbergr, Turbenthal, **Wald** und Wila, die in der Richtplankarte festgelegt werden.

2.4 Zulässige Erweiterungen / Umnutzungen

Zusammenfassung

Die nachfolgende Darstellung zeigt schematisch die Grenzwerte für die Erweiterung und Umnutzungen von altrechtlichen Bauten in Landwirtschaftszonen. Die Schemas machen zudem sichtbar, wie es sich mit der Zulässigkeit eines Wiederaufbaus nach freiwilligem Abbruch bzw. nach Zerstörung der Baute durch höhere Gewalt verhält.

Massgebliche Rechtsgrundlage

Erweiterung innerhalb des Gebäudevolumens für Wohnen
 Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens für Wohnen

Wiederaufbau für Wohnen freiwillig

Wiederaufbau für Wohnen unfreiwillig

Rechtmässig erstellte altrechtliche Wohnbaute (d.h. idR vor 1972)	Rechtmässig erstellte neurechtliche Wohnbaute	Ökonomiebaute ohne Wohnungen
Art. 24c RPG	Art. 42 RPV	Art. 24d RPG
massvoll	max. 60%	1) Ja, soweit für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich
massvoll	bis 30%, max. 100 m ² (innerhalb ½ anzurechnen)	2) Umnutzung nur von „formell unter Schutz gestellten“ (vollständige Zweckänderung) unter Voraussetzungen zulässig
	zulässig max. 130%	3) unzulässig
	zulässig max. 130%	3) zulässig max. 100%

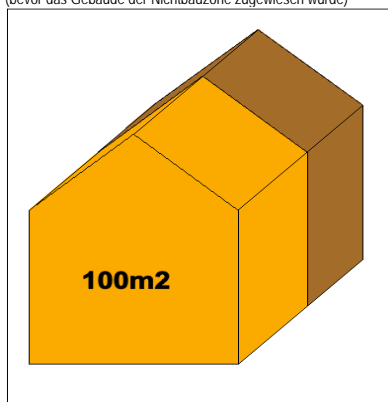
Schemas zum Wiederaufbau

Bei Wiederaufbau ist nur noch ein Volumen möglich welches 130% der ursprünglichen BGF zulässt.

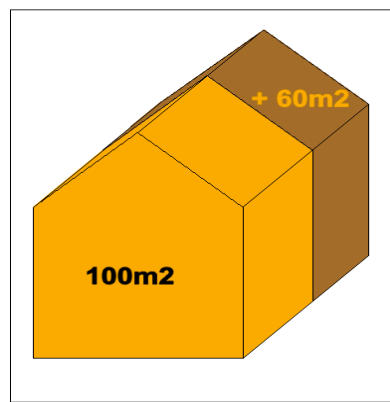
So wird eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens gegenüber einem Wiederaufbau für altrechtliche Bauten begünstigt.

Ausgangszustand

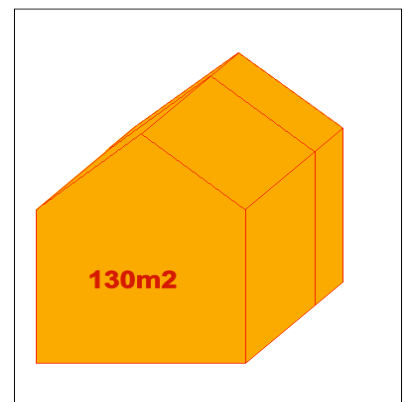
(bevor das Gebäude der Nichtbauzone zugewiesen wurde)



1) Erweiterung innerhalb für Wohnen



3) Wiederaufbau



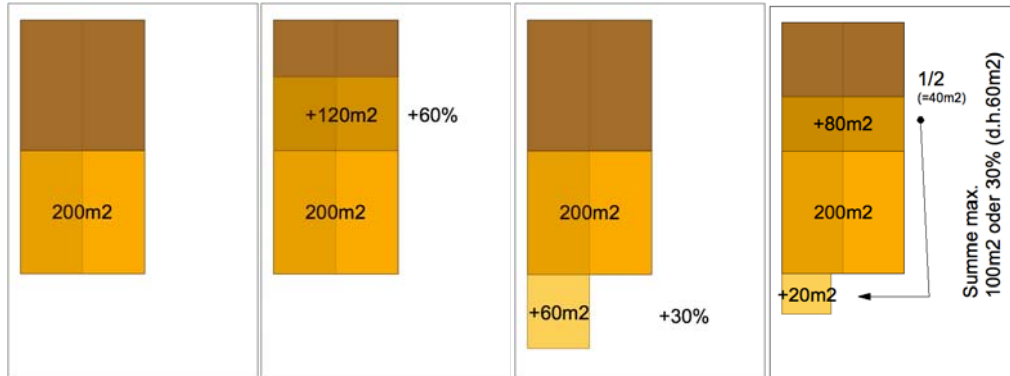
Schemas zur Erweiterung

Ausgangszustand
 (bevor das Gebäude der Nichtbauzone
 zugewiesen wurde)

1) Erweiterung innerhalb
 für Wohnen

2) Erweiterung ausserhalb
 für Wohnen

2) Erweiterung innerhalb
 und ausserhalb
 für Wohnen



Im Streusiedlungsgebiet ist unter Voraussetzungen (das äussere Erscheinungsbild muss „im Wesentlichen unverändert“ bleiben, Standortgebunden, ganzjährig bewohnt od. örtliches Kleingewerbe) mehr Spielraum möglich. Die Voraussetzungen sind im Einzelfall zu prüfen. Im Streusiedlungsgebiet kann entweder nach Streusiedlungsartikel Art. 39 RPV oder wie überall im Landwirtschaftsgebiet nach Art. 42 RPV erweitert oder umgenutzt werden. Eine Kombination nach Art. 39 RPV und Art. 42 RPV ist nicht möglich.

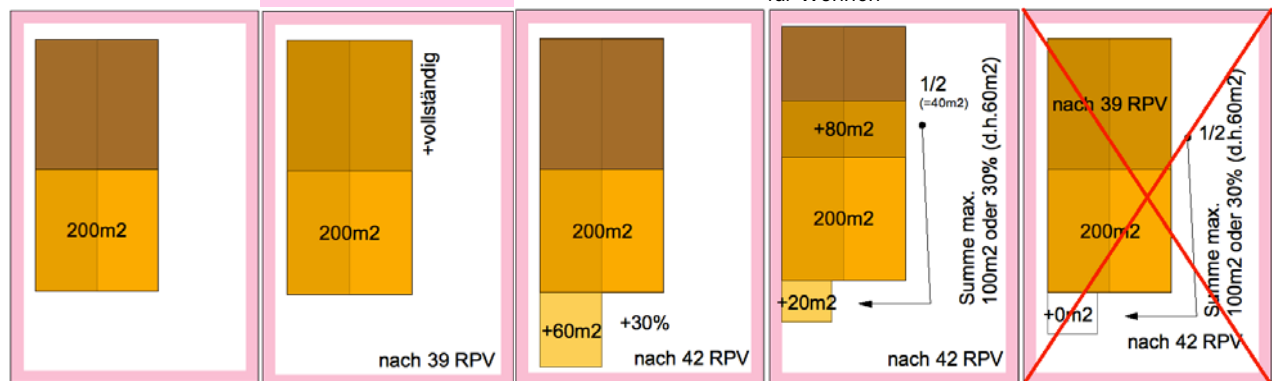
Ausgangszustand
 (bevor das Gebäude der Nichtbauzone
 zugewiesen wurde)

Erweiterung innerhalb für Wohnen (Streusiedlung)

2) Erweiterung ausserhalb für Wohnen

2) Erweiterung innerhalb und ausserhalb für Wohnen

Unzulässig:



Vergleich

Folgender Vergleich zeigt die Möglichkeiten für das Bauen und Umnutzen in der Landwirtschaftszone und in der Weilerkernzone:

	Landwirtschaftszone Art. 42 RPV	Landwirtschaftszone Streusiedlungsgebiet Art. 39 RPV	Weilerkernzone
Neubau für landwirtschaftsfremdes Wohnen	Nein	Nein	Nein*
Umnutzung von Bauten (Ökonomie- teil) die Wohnungen enthalten			
- zu Wohnen	beschränkt	ja	ja
- zu Kleingewerbe	als Nebenbetrieb ja sonst Nein	ja	ja
- Erweiterung innerhalb/ Mass:	Erweiterungsmass durch prozentualen und absoluten Maximalwert begrenzt	Erweiterungsmass einge- schränkt durch die Anforde- rung „im Wesentlichen un- verändertes Erscheinungs- bild“. Jedoch kein definier- ter prozentualer und / oder absoluter Maximalwert.	je nach Bestimmung
- Erweiterung ausserhalb/ Mass:	Erweiterung nach Aussen begrenzt möglich	Keine Erweiterung nach Aussen zulässig	je nach Bestimmung
Umnutzung geschützter Bauten	ja	ja	ja
Abbruch und Wiederaufbau Altrech- tlicher Bauten	ja	Nein	Ja, je nach Bestim- mung
Umnutzung nicht mehr benötigter reiner Ökonomiegebäude			
- zu Wohnen	Nein	Nein	Ja, je nach Bestim- mung
- zu Kleingewerbe	als Nebenbetrieb ja	als Nebenbetrieb ja	ja
- für Hobbylandwirtschaft	ja	ja	ja

* Neubauten

Gemäss kantonalem Richtplan vom 29.4.2015 sind in Kernzo-
nen für Weiler Neubauten nicht zulässig.

2.5 Teilrevision des RPG – Übergangsbestimmungen

Teilrevision RPG in Kraft

Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes wurde am 3.3.2013 durch das Volk angenommen und ist am 1.5.2014 in Kraft getreten.

Kern der Teilrevision ist die Eindämmung der Zersiedlung. Zu diesem Zweck werden insbesondere die Mindestanforderungen an die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8 und 8a RPG) sowie an die Ausscheidung von Bauzonen (Art. 15 RPG) präzisiert und ergänzt. Das Gebot, zu grosse Bauzonen zu reduzieren, wird verdeutlicht (Art. 15 Abs. 2 RPG).

Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG

- 1 *Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:
a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird; [...]*

Art. 15 Abs. 1-4 RPG

- 1 *Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.*
- 2 *Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*
- 3 *Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.*
- 4 *Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
a. es sich für die Überbauung eignet;
b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
[...]*

Auswirkungen

Bis zur Genehmigung der nun anzupassenden kantonalen Richtpläne dürfen die Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die revidierte RPV sieht in dieser Zeitspanne grundsätzlich für alle Bauzonen eine flächengleiche Kompensation vor (Übergangsbestimmungen).

An seiner Sitzung vom 29. April 2015 hat der Bundesrat den Richtplan genehmigt. Inhaltlich erfüllt der vorliegende kantonale Richtplan als einer der ersten in der Schweiz die Anforderungen, die sich aus dem seit dem 1. Mai 2014 in Kraft befindlichen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ergeben. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung.

2.6 Luftreinhalteverordnung - FAT

Eidgenössische Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT)

Bei landwirtschaftlichen Bauten ist in lufthygienerechtlicher Hinsicht zu prüfen, ob die gemäss Ziffer 51 Anhang 2 Luftreinhalteverordnung (LRV) geforderten Mindestabstände der projektierten Tierhaltungsanlage zu bewohnten Zonen bzw. Wohnbauten eingehalten werden.

Die LRV und der FAT-Bericht Nr. 476 „Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen“ legen den Abstand der Baute zu Bauzonen oder Nachbarliegenschaften im Sinne der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nach Art. 3 LRV fest. Dabei sind je nach Tierart, Lage und Stallform unterschiedliche Abstände vorgesehen.

Mindestabstand
Landwirtschaftszone

Obwohl die Mindestabstandsregelung in der Landwirtschaftszone nicht gilt, hat auch ein bäuerlicher Nachbar Anrecht auf einen ausreichenden Schutz vor übermässigen Immissionen. Übermässige Immissionen können bei Unterschreitung des halben Mindestabstandes auftreten. Es ist damit die Einhaltung des halben Mindestabstandes zwischen der neuen Tierhaltung und dem Wohnhaus des nachbarlichen Betriebes zu verlangen. Der Abstand ermisst sich in der Regel vom Stallmittelpunkt zum benachbarten Wohnhaus.

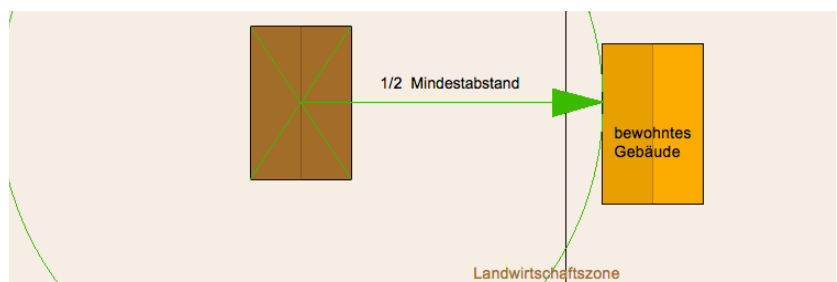
Wohnzone

Gegenüber reinen Wohnzonen ist der Mindestabstand einzuhalten. Der Abstand ermisst sich in der Regel vom Stallmittelpunkt zur Zonengrenze.

Kernzone

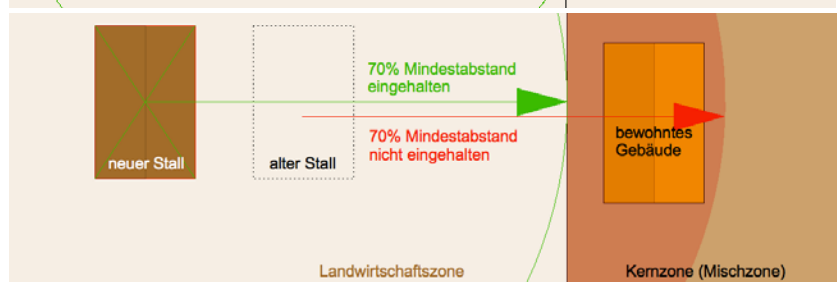
Bewohnte Zonen, welche nebst der Wohnnutzung mässig störende Gewerbebetriebe zulassen (z.B. Kernzonen), ist ein höheres Mass an Geruchsmissionen zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann der Mindestabstand um 30% reduziert werden, das heisst 70% des Mindestabstandes sind einzuhalten. Der Abstand ermisst sich in der Regel vom Stallmittelpunkt zur Zonengrenze.

Schema Landwirtschaftszone



Schema Kernzone

-> bei einer Stallerweiterung oder innerer Aufstockung kann der Stall nicht mehr an bestehender Stelle bleiben sondern muss neu 70% des Mindestabstandes gegenüber der Kernzonengrenze einhalten statt 1/2 des Mindestabstandes gegenüber dem Wohnhaus.



Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative

2.7 Kulturlandinitiative

Die Baudirektion hat das weitere Vorgehen wie folgt kommuniziert: „Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans erübrigt sich eine Diskussion über die Optimierung des Siedlungsgebiets. Bis auf Weiteres stehen den Gemeinden ausschliesslich die heute rechtskräftigen Bauzonen zur Siedlungsentwicklung offen. **Sämtliche hängigen (Neu-) Einzonungen werden sistiert, bis ein konkreter Umsetzungsvorschlag für die Kulturlandinitiative vorliegt.**“

Derzeit gelten Weiler als Siedlungsgebiet auch wenn sie im Plan graphisch nicht als Siedlungsgebiet markiert sind.

Eine Ausnahme von der Sistierung rechtfertigen folgende Punkte:

- Einzonungen von Kleinstflächen, um die Nutzung bestehender Bauzonen zu optimieren (z.B. aufgrund eines angepassten Strassenverlaufs)
- das Schaffen von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung)
- das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen betreffen.

Für alle diese Ausnahmen gilt, dass flächengleicher Ersatz zu schaffen ist, sofern landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind.

Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative einstimmig gutgeheissen. Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt.

Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative abgelehnt

Das Zürcher Volk hat die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative am 27. November 2016 abgelehnt.


Aufhebung der Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative

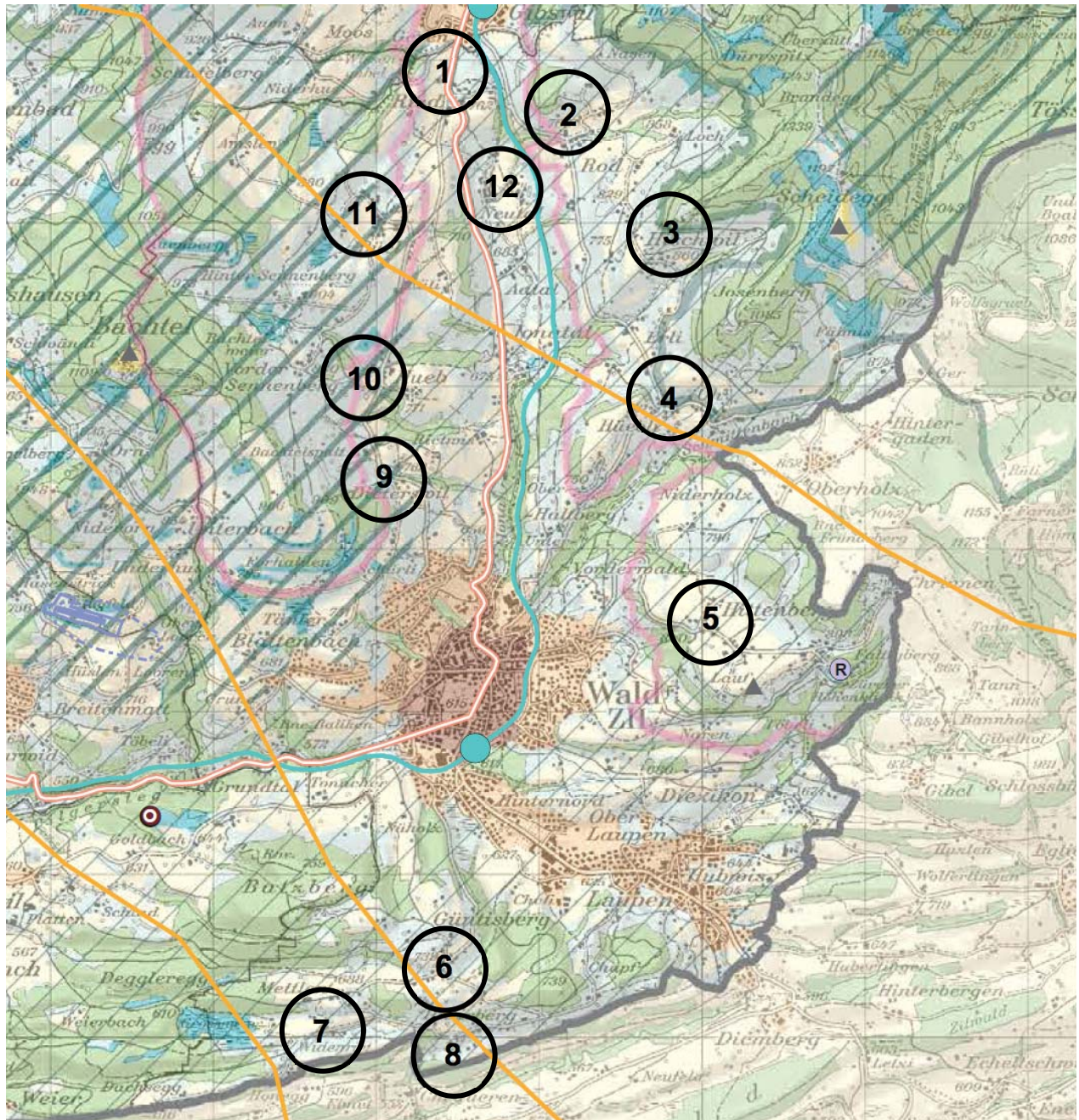
Mit Kreisschreiben vom 14. Dezember 2016 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Übergangsbestimmungen zur Kulturlandinitiative (Weisung an die Gemeinden vom 12. Juli 2012) per 1. Januar 2017 aufgehoben werden.

Für die Beurteilung von hängigen und neuen Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion «Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung» vom 4. Mai 2015. Es definiert die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen, welche aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des neuen kantonalen Richtplans gelten.

2.8 Kantonaler Richtplan

29.4.2015 Genehmigung
 Bundesrat

- | | |
|--|--|
|  Siedlungsgebiet |  Landschafts-Förderungsgebiet |
|  Schutzwürdiges Ortsbild |  Landschafts-Schutzgebiet |
|  Übriges Landwirtschaftsgebiet |  Landschaft (BLN), |
|  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Erholungsgebiet |  Naturschutzgebiet (in Gewässern) |
|  Streusiedlungsgebiet |  Wald |
|  Übriges Gebiet |  Gewässer |



Voraussetzungen für Weilerkernzonen

a) Gemäss kantonalem Richtplan

Die 12 im Grundlagenbericht untersuchten Aussenwachten von Wald liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Der Kantonale Richtplan 2015 macht zu Kleinsiedlungen (Weiler) folgende Aussage:

Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein **historischer Siedlungsansatz** sowie ein **geschlossenes Siedlungsbild**, das mindestens **fünf bis zehn bewohnte Gebäude** umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); **eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden**. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen.

Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. **Neubauten sind nicht zulässig**. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.*

b) Gemäss Rechtssprechung / Bundesrechtliche Kriterien

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit von Weilerkernzonen zu beachten:

- A Nicht oder nur teilweise landwirtschaftliche Nutzung und von der Hauptsiedlung klar getrennt
- B Min. 5 – 10 bewohnte Gebäude**
- C Geschlossenes Siedlungsbild****; innerer Siedlungszusammenhang (nicht mehrere über eine weite Fläche verstreute Häuser)
- D Stützpunktfunktion***, traditionell eigenständiger Ort (z.B. Schule, lokales Gewerbe, Versorgung), „bäuerliche Struktur“
- E Erhalt, „Schützenswert“ / Schutzwürdigkeit**** (ortsbaulich, prägende Elemente, Ortsbildinventar udgl.)

c) Zielsetzung gemäss Kanton

* vorgesehene Praxis Kanton Zürich

Der Kanton Zürich sieht voraussichtlich vor die, gemäss kantonalem Richtplan neu vorgeschriebene Zustimmung zu Baubewilligungen in Weilerkernzonen mit der Genehmigung der Einzonung an die Gemeinde zu delegieren (Kompetenzdelegation).

** „bewohnte Gebäude“

Bei der Beurteilung der Anzahl Gebäude geht es hauptsächlich darum, zu beurteilen, ob eine genügend grosse Baugruppe vorhanden ist, so dass ein eigentliches kleines Dörfchen besteht, welches sich von der übrigen verstreuten Bebauung des Streusiedlungsgebietes abhebt. Bedeutsam ist damit stärker der Ortscharakter als die reine Anzahl bewohnte Gebäude.

Es reicht folglich auch nicht, wenn mehrteilige Häuser (z.B. ein Flarz mit 5 Hausteilen) bereits die Minimalzahl der „bewohnten Gebäude“ erwirken. Ein mehrteiliges Wohnhaus ist daher als ein „bewohntes Gebäude“ zu zählen.

*** „gewisse“ Stützpunktfunktion

Bis vor kurzem wurde der verlangten Stützpunktfunktion eine relativ hohe Bedeutung zugemessen. Gemäss Merkblatt der BD vom 9.2013 wird mit dem Wort „gewisse“ suggeriert, dass der Stützpunktfunktion nur noch geringe Bedeutung zukommt. An einer Besprechung mit den Verantwortlichen des Kantons konnte geklärt werden, dass die Stützpunktfunktion nach wie vor von wesentlicher Bedeutung ist. Neben den bisher als Zeugen der Stützpunktfunktion verwendeten Bauten (z.B. Schule, Restaurant usw.) kann aber im spezielleren Fall auch die geschichtliche Bedeutung des Weilers oder eine besondere Lagefunktion eine Stützpunktfunktion belegen.

**** Schutzwürdigkeit

Gemäss Richtplantext steht die „Erhaltung“ des Weilers als Zielsetzung der Einzonung im Vordergrund. Auch das Merkblatt der BD stellt die „Schutzwürdigkeit“ in den Vordergrund.

Der Schutz / Erhaltung ist damit ein sehr wesentliches Beurteilungskriterium. Es ist daher die Frage zu stellen, ob ein Weiler durch Einzonung in eine Weilerkernzone oder über die üblichen Regelungen in der Landwirtschaftszone (ggf. Streusiedlungsgebiet) besser erhalten und geschützt werden kann.

***** geschlossene Einheit,
Rufdistanz

Gemäss Kantonalen Beurteilung gilt als „geschlossene Einheit“ in Erscheinung tretende Baugruppe ein traditionell geschlossener Siedlungsansatz **mit Gebäudeabständen von höchstens 20 m bis 30 m** (klare Unterscheidung zur Streubauweise) und mindestens fünf bis zehn ganzjährig bewohnten, nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden.

2.9 Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Schutzverordnung Bachtel und Almen

Altrechtliche Schutzverordnungen

Schutzverordnung	Bachtel und Almen
Erlassdatum	1967
Rechtsstatus	Rechtskräftiges Schutzgebiet
Fläche [m²]	4771465

☒ Rechtskräftiges Schutzgebiet

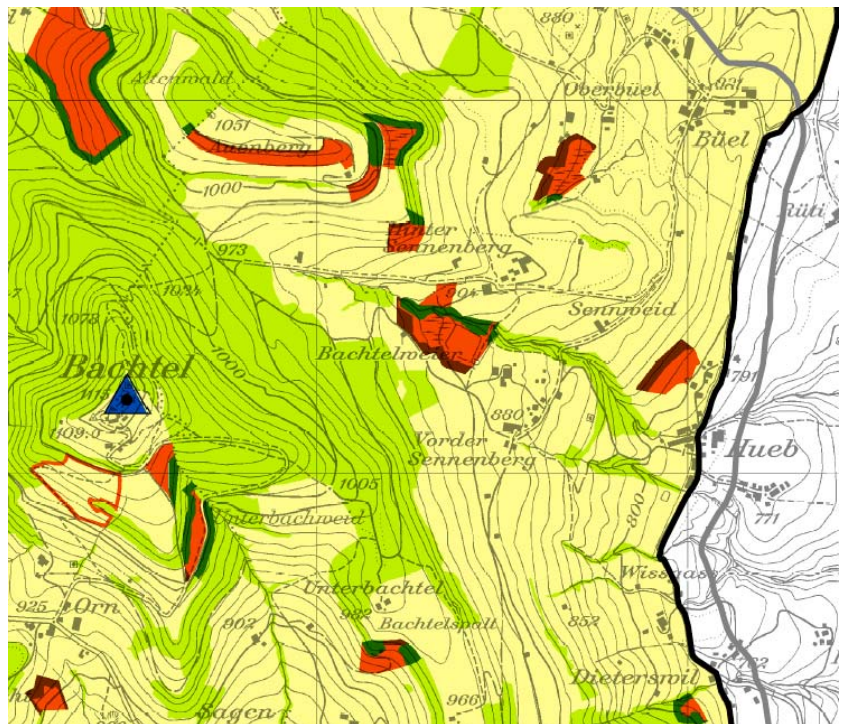


Die Aussenwachten Dieterswil, Hueb-Unterhueb und Büel liegen im Geltungsbereich der Schutzverordnung Bachtel und Almen.

In der Schutzverordnung (SVO) sind für die Aussenwachten Hueb, Unterhueb, Dieterswil und Büel derzeit keine Weiler- und Siedlungsrandzonen VII vorhanden. Die neuen Kernzonen für Hueb, Unterhueb und Büel bedingen daher gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG und § 16 Abs. 1 PBG voraussichtlich eine vorgängige Anpassung der SVO.

SVO Bachtel: Entwurf 7.12.2011

- Naturschutzzone I?
- Naturschutzzone I
- Naturschutzumgebungszone IIA
- Waldschutzzone IVA (Naturschutz)
- Waldschutzzone IVL (Landschaftsschutz)
- Landschaftsschutzzone III
- Weilerzone VII
- Erholungsgebiet



3. Resultate Klärung der Voraussetzungen

Grundlagenbericht vom
19.4.2014

Über die Abklärungen und Analysen der Weiler gibt der Bericht "Entscheidungsgrundlagen für Weilerkernzonen" vom 19.4.2014 detailliert Auskunft.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung der Resultate aus Sicht der Gemeinde dargestellt:

	Ried	Raad	Hischwil	Hüebli - Aa
Grundvoraussetzungen Weiler				
A1) Nutzung Freistehende Ökonomiegeb.	erfüllt 1 (Schutzobjekt)	erfüllt 3	erfüllt 7	erfüllt 2 + 2
A2) Trennung von Hauptsiedlung	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
B) min. 5 Wohngebäude	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
C) geschlossenes Siedlungsbild, historisch / bäuerlich	erfüllt	bedingt erfüllt	erfüllt	erfüllt
D) Stützpunktfunktion	erfüllt (Schule)	erfüllt (Restaurant)	„gewisse“ (Pfadiheim)	erfüllt (Schule / Rest.)
Beurteilung Gemeinde	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt (ein Ort mit 2 Teilen)
Beurteilung Kanton gemäss Vorprüfung/ Wiedererwägung 2015	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt (ein Ort mit 2 Teilen)
E: Schutzwürdigkeit, Erhalt	Ja	Ja	Ja	Ja
F1: FAT/LRV	4 Aktive (87 GVE)	1 Aktiver (19 GVE)	keine	1 Aktiver (39 GVE)
F2: Fruchtfolgeflächen	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt
G: Öffentlicher Verkehr	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt
H: Infrastruktur	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt
I: Landschaftsschutz Verordnung /Inventare	keine	keine	Wasserrfassung	BLN
J: Altlasten	keine	keine	keine	vorhanden
K: Bäche / Gewässer / Gefahren	Bach vorhanden	Bach vorhanden	-	-
L: Wald	Kein Wald	Waldfeststellung	-	-
Bemerkung			Pfadiheim und Spielplatz Pfadi „Grafschaft“	Hochspannungs- leitung

	Hittenberg	Güntisberg	Mettlen	Hiltisberg
Grundvoraussetzungen				
A1) Nutzung Freistehende Ökonomiegeb.	erfüllt 0	erfüllt 3	erfüllt 3	erfüllt 0
A2) Trennung von Hauptsiedlung	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
B) min. 5 Wohngebäude	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
C) geschlossenes Siedlungsbild, historisch / bäuerlich	nicht erfüllt	eher nicht erfüllt	eher nicht erfüllt	bedingt erfüllt
D) Stützpunktfunktion	erfüllt (Schule)	erfüllt (Restaurant)	erfüllt (Schule)	Nicht bäuerlich erfüllt (Rest.)
Beurteilung Gemeinde	Bedingt erfüllt	Bedingt erfüllt	Bedingt erfüllt	Bedingt erfüllt
Beurteilung Kanton gemäss Vorprüfung/ Wiedererwägung 2015	nicht erfüllt, nicht genehmigungsfähig	Bedingt erfüllt	nicht erfüllt, nicht genehmigungsfähig	nicht erfüllt, nicht genehmigungsfähig
E: Schutzwürdigkeit, Erhalt	ja	ja	ja	ja
F1: FAT/LRV	3 Aktive (98 GVE)	1 Aktiver (21 GVE)	keine	keine
F2: Fruchtfolgeflächen	eher nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
G: Öffentlicher Verkehr	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt
H: Infrastruktur	erfüllt	bedingt erfüllt	bedingt erfüllt	bedingt erfüllt
I: Landschaftsschutz Verordnung /Inventare	Landschafts- schutzobjekt	Landschafts- schutzobjekt	Landschafts- schutzobjekt	Landschafts- schutzobjekt
J: Altlasten	keine	keine	keine	keine
K: Bäche / Gewässer / Gefahren	keine	keine	keine	keine
L: Wald	Kein Wald	Kein Wald	Kein Wald	Waldfeststellung
Bemerkung				60er Jahre Ferien- hauswaldsiedlung

	Dieterswil	Hueb - Unterhueb	Büel	Neutal, Hinter-Aatal
Grundvoraussetzungen				
A1) Nutzung Freistehende Ökonomiegeb.	erfüllt 2	erfüllt 1 + 2	erfüllt 1	Gewerbe und Wohnen
A2) Trennung von Hauptsiedlung	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
B) min. 5 Wohngebäude	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
C) geschlossenes Siedlungsbild, historisch / bäuerlich	eher nicht erfüllt erfüllt	erfüllt (2Teile)	für den Kern bedingt erfüllt	eher nicht erfüllt nicht bäuerlich
D) Stützpunktfunktion	bedingt erfüllt (ehem. Beiz)	„gewisse“ (ehem. Fabrik)	bedingt erfüllt (Restaurant)	bedingt erfüllt
Beurteilung Gemeinde	Bedingt erfüllt	erfüllt	erfüllt (Kern)	Bedingt erfüllt
Beurteilung Kanton gemäss Vorprüfung/ Wiedererwägung 2015	nicht erfüllt, nicht genehmigungsfähig	Bedingt erfüllt/ erfüllt	erfüllt (erweiterter Kern)	nicht erfüllt, nicht genehmigungsfähig
E: Schutzwürdigkeit, Erhalt	ja	ja	ja	ja
F1: FAT/LRV	keine	1 Aktiver (37 GVE)	2 Aktive (52 GVE)	keine
F2: Fruchtfolgeflächen	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
G: Öffentlicher Verkehr	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt
H: Infrastruktur	bedingt erfüllt	erfüllt	bedingt erfüllt	bedingt erfüllt
I: Landschaftsschutz Verordnung /Inventare	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet	-
J: Altlasten	keine	keine	keine	ja
K: Bäche / Gewässer / Gefahren	Bach vorhanden	Bach vorhanden	Bach vorhanden	Bach vorhanden
L: Wald	Waldfeststellung	ev. Waldfeststellung	Kein Wald	ev. Waldfeststellung
Bemerkung		Privater GP Hueb		Privater GP Neutal Gewerbeareal

4. Inhalt der Revision

4.1 Ziele

Grundsatz

In den kleinen Aussenwachten (Weiler) werden zahlreiche Ökonomiebauten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Da sie sich in der Landwirtschaftszone befinden, ist eine Umnutzung dieser Bauten mit Einschränkungen verbunden oder nicht möglich. Dies hemmt Umnutzungsbestrebungen und damit den Erhalt dieser Ökonomiebauten in den Aussenwachten. Um die zahlreichen Aussenwachten von Wald zu erhalten und in ihrer Struktur zu stärken, sollen die Aussenwachten Ried, Raad, Hirschwil, Hüebli-Aa, Hittenberg, Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil, Hueb - Unterhueb, Büel, und Neutal / Hinter Aatal in Weilerkernzonen eingezont werden.

Aufgrund der Vorprüfung und Wiedererwägung kann entsprechend der Beurteilung des Kantons keine Genehmigung für die Einzonung der Aussenwachten Hittenberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil und Neutal / Hinter-Aatal in Aussicht gestellt werden. Auf die Einzonung dieser Aussenwachten musste entsprechend verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung hat am 8.12.2015 dennoch die Einzonung von Mettlen beschlossen, weil sie die Anforderungen für eine Einzonung als vollständig erfüllt beurteilt.

Zielsetzung in Weilern

In den Weilern steht die Erhaltung der prägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur im Vordergrund.

Um diese vor dem Verfall zu bewahren sollen leerstehende Ökonomiebauten massvoll umgenutzt und so einer Wohn- oder Arbeitsnutzung zugeführt werden können. Neubauten oder über den Bestand hinausgehende Entwicklungen sind nicht vorzusehen. In diesem wenig erschlossenen und historisch landwirtschaftlich geprägten Gebiet ist die „Verdichtung“ weder erwünscht noch Zielsetzung.

4.2 Bestandteile der Vorlage

Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Weilerkernzonenpläne Ried, Raad, Hirschwil, Hüebli-Aa, Güntisberg, Mettlen, Hueb - Unterhueb und Büel
- Waldabstandslinien Raad, Hüebli, Unterhueb
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

5. Ergänzung Bauordnung

5.1 Anpassungen bestehende Artikel

Zoneneinteilung

Art. 1 a)

In Artikel 1 Zoneneinteilung wird ein Neuer Kernzonentyp "Kernzone W (KW)" für die Weilerkernzonen eingefügt. Um der Nutzung des Zonentyps gerecht zu werden erhält dieser analog der anderen Kernzonen Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

Art. 2 b)

Die Auflistung der Ergänzungspläne wird unter Art. 2 b) auf die neuen Weilerkernzonenpläne ausgedehnt.

Art. 2 c)

Die neuen Waldabstandslinien, welche aufgrund der neuen Weilerkernzonen erforderlich werden tragen die Nummern 27 (Raad), 28 (Hüebli) und 29 (Unterhueb).

Kapitel A

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 20 - 29

Die gemeinsamen Bestimmungen zu den bisherigen Kernzonen I und II werden auf den neuen Kernzonentyp KW ausgedehnt. Damit gelten die Artikel 20 bis 29 zur Einordnung, Unterschutzstellung, Abständen, Fassaden- und Dachgestaltung, Umschwung und Anlagen, Beurteilungsgrundlagen für Baubewilligungen, Bewilligungspflicht für Abbrüche und Änderungen sowie für Reklamen auch für den neuen Kernzonentyp.

Unterschutzstellung

Art. 21

Der allgemeine Vorbehalt zur Unterschutzstellung gilt aufgrund der Ausdehnung der gemeinsamen Bestimmungen gemäss Kapitel A auf die Weilerkernzonen auch in den neuen Weilerkernzonen. Dementsprechend geht die Unterschutzstellung zum Beispiel im Fall von überkommunalen Schutzobjekten den Bestimmungen der Weilerkernzonen vor.

5.2 Zweck und Nutzweise

Neues Kapitel D



Abgrenzung Kernzone W

Nach dem Kapitel C wird ein neues Kapitel für die Bestimmungen der Weilerkernzonen (Kernzone KW) in die Bauordnung eingefügt, welches die Artikel KW 1 bis KW 4 beinhaltet.

Zweck

Art. KW 1

Entsprechend der Vorgaben des Kantons wird der Zweck der Weilerkernzonen primär im Erhalt der Weiler begründet. Da der Erhalt nur durch eine angemessene Nutzungsmöglichkeit als gewährleistet beurteilt wird, wird auch eine zeitgemässe Erneuerung bzw. Umnutzung als Zweck festgelegt.

Nutzweise

Art. KW 2.1

Die festgelegte allgemeine Nutzweise entspricht weitgehend der Nutzweise, welche heute in den Weilern vorhanden ist. Durch die Einzonung in eine Weilerkernzone wird der Anteil Wohnnutzung zunehmen.

Art. KW 2.2



Nutzungsbeschränkung

Bei einzelnen Bauten ist eine Umnutzung insbesondere für Wohnen wenig sinnvoll. Die betreffenden Bauten werden mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Sie dürfen zwar entsprechend den Bestimmungen unter KW3 Bauweise umgenutzt werden, die zulässige Nutzung wird jedoch auf die unter KW2.2 festgelegten Nutzungen beschränkt.

Ried Schulhaus

Das Schulhaus Ried wird eingezont um allfällige für die Schulanlage erforderliche Anbauten oder Aussenanlagen zulassen zu können. Das Schulhaus soll nicht für Wohnen umgenutzt werden können. Es soll – sofern die öffentliche Schule geschlossen wird – einer der Schulnutzung vergleichbaren Nutzung zugeführt werden. Dies könnte beispielsweise eine Sonderschule, spezielle private Tagesschule sowie auch Ausbildungsort für Sport, Behindertenheim usw. sein.



Raad Sägerei

Die Sägerei in Raad wurde eingezont um in dieser bei Aufgabe der Sägerei einen Werkhof zulassen zu können. Eine Wohnnutzung ist hier nicht geeignet. Die Nutzweise wird daher auf die heutige Nutzweise (Sägerei) sowie die gewünschte Nutzung als Werkhof, für die Holzwirtschaft, den Forstdienst oder für vergleichbare Nutzungen beschränkt.

Nutzungsbeschränkung NIS

Im Bereich von Hochspannungsleitungen dürfen innerhalb der NIS-Korridore keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, in welchen neue Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind. In Hübli – Aa besteht eine Hochspannungsleitung.

Für Hübli – Aa wurde daher eine Nutzungsbeschränkung NIS vorgesehen. Der Bau von OMEN ist hier nicht zulässig.

Nachweis Lärmschutz

Art. KW 2.3



Bei Einzonungen ist betreffend Lärmschutz der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten. Da dieser im Bereich der Kantonsstrasse in Ried überschritten ist (siehe Kap. 8) werden die betroffenen Bauten speziell bezeichnet und verlangt, dass bei Umnutzung die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen wird.

Dies kann einerseits durch eine entsprechende Nutzung (Gewerbe, Lagerräume usw.) oder durch die Anlage geeigneter Grundrisse erfolgen.

Ersatzbauten und Umnutzungen

Art. KW 3.1

Ergänzung gemäss der Genehmigungsvorbehalte vom 2.5.2016

5.3 Bauweise

Entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes wonach in den Weilerkernzonen eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung nicht ermöglicht werden darf und Neubauten unzulässig sind, sind in den Weilerkernzonen nur Ersatzbauten, Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Änderungen bei allen bestehenden Bauten (blau, grau, rot oder braun), welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Um Unklarheiten diesem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, wird in KW 3 klargestellt, dass bei Um- und Ersatzbauten von blau, grau, rot oder braun bezeichneten Bauten Abweichungen von der Lage, der Grundfläche und dem Gebäudeprofil gestattet oder angeordnet werden können, wenn dies im Interesse des Ortsbildes, des Gewässer- oder Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Blau bezeichnete Bauten

Art. KW 3.2



Beispiel Umbau Wohnhaus:

- Beibehaltung Stellung, Kubus, grundsätzliche Fassadenstruktur
- Moderne Interpretation: Verbindung Tradition und Moderne (Fenstergrössen)
- Stein bleibt Stein / Holz bleibt Holz



Blau bezeichnete Ökonomiebauten dürfen soweit möglich ebenfalls für Wohnnutzungen umgenutzt werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild (idR. Holzfassade, Scheunencharakter) soll jedoch erhalten werden.

Beispiel Umnutzung Ökonomiebau:



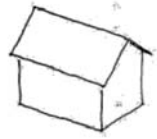
Beispiel Ersatzbau (Neubau):

- Beibehaltung Stellung, Grundkubus, grundsätzliche Fassadenstruktur (Holz)
- Erkennbarkeit der Nutzung des Altbaus (Scheunencharakter)
- Moderne Interpretation: Fensterformen, Vereinfachung des Kubus und Daches



Grau bezeichnete Bauten

Art KW 3.3



Firstrichtung

Bei grau bezeichneten Bauten handelt es sich mehrheitlich Bauten welche für das Ortsbild in ihrer Erscheinung weniger von Bedeutung sind.

Bei diesen Bauten muss der Kubus weitgehend beibehalten werden. Die Fassadengestaltung kann sich jedoch von der bisherigen Erscheinung unterscheiden. Sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist, kann daher das Gebäude als Ersatzbau auch effektiv optisch der neuen Nutzung entsprechen.

Sofern eine Firstrichtung eingetragen ist soll diese in der Regel beibehalten werden. Sie darf, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht, für eine bessere Nutzung der Sonnenenergie um 90° gedreht werden. Wenn keine Firstrichtung eingetragen ist, ist die Firstrichtung des Ersatzbaus frei.

Rot bezeichnete Bauten

Art. KW 3.4



Rot bezeichnete Bauten /
Umnutzungsbeschränkung



Querschnitt Scheune



Querschnitt Wohnhaus

Grossvolumige Ökonomiegebäude, bei welchen die Belichtung und die Gebäudestrukturen nicht auf Wohnnutzungen ausgerichtet sind und welche für das Ortsbild mit ihrem Scheunencharakter weniger von Bedeutung sind, werden als rote Bauten bezeichnet.

In den Weilern soll die Siedlungsentwicklung nicht gefördert werden, weil dies nicht im Sinne der Richtplanung ist und oft Infrastrukturprobleme nach sich zieht. Die rot bezeichneten Bauten sollen daher nicht vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Die Beschränkung von Umnutzungen auf 80% des Altbauvolumens trägt dazu bei, dass kein Übermässiger Zuwachs an Bevölkerung und damit Fahrzeugen in den Weilern entsteht. Zudem bleiben dadurch Räume frei welche für Garagen, Veloräume und weitere Nebenräume genutzt werden können.

In manchen Fällen wird es nur sehr schwer möglich sein den bestehen Ökonomiebau für Wohnen umzunutzen und eine optisch befriedigende Lösung zu erzielen.

Die rot bezeichneten Bauten dürfen daher innerhalb der heutigen Stellung einen entsprechend verkleinerten Ersatzneubau (max. 80%) ersetzt werden. Die Grundmasse haben dann denjenigen der Kernzone II gemäss Art. 37.1 (Blattenbach, Heferen, Oberlaupen) zu entsprechen.

Art. KW 3.5

Bei der Umnutzung von Bauten, werden Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 15 erforderlich werden. Bei roten Bauten wird verlangt, dass diese möglichst in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen sind, um nicht zusätzliche Nebenbauten zu verursachen.

Art. KW 3.6



Hauptfirstrichtung



Fassadenbereich

Die gegebenenfalls festgelegte Hauptfirstrichtung ist beizubehalten.

Um im Falle eines verkleinerten Ersatzneubaus die Siedlungsstruktur soweit erforderlich beizubehalten wird die Lage des Baus in einzelnen Fällen durch einen Fassadenbereich vorgegeben.

Braun bezeichnete Bauten

Art. KW 3.7



Braun bezeichnete Bauten

Braun bezeichnete Bauten haben Bestandesgarantie. Eine Umnutzung für kleingewerbliche Zwecke ist möglich, für Wohnen hingegen ausgeschlossen. Braun bezeichnete Bauten dürfen in ihrer bisherigen Nutzung beibehalten werden oder auch für die bisherige Nutzung ersetzt werden. Innerhalb des Gewässerraums ist eine Umnutzung nur nach Massgabe von § 357 PBG zulässig. Ein Ersatzbau ist in diesem Fall nicht bewilligungsfähig und wird daher ausgeschlossen.

Bestehende besondere Gebäude

Art. KW 3.8

Die bestehenden besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG sind in den Weilerkernzonenplänen grün dargestellt. Sie haben Bestandesgarantie, dürfen jedoch auch ersatzlos abgebrochen werden.

Umgebungsschutz

Art. KW 4.0

Ergänzung gemäss der Genehmigungsvorbehalte vom 2.5.2016

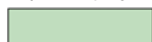
5.4 Umgebungsschutz

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Änderungen bei allen bestehenden Bauten (blau, grau, rot oder braun), welche teilweise oder gänzlich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum liegen, sind nur nach Massgabe von § 357 PBG erlaubt (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Die Uferstreifen werden den Grünräumen gemäss KW 4.1b zugewiesen. Im Sinne der Klarstellung wird der Vorbehalt für die Gewässerräume dennoch für alle Umgebungsflächen gültig festgelegt.

Grünraum

Art. KW 4.1a



Die Signatur Grünräume soll dazu dienen, wichtige Grünflächen oder Freiflächen bzw. unbebaute Flächen innerhalb der Kernzonen KW zu sichern, Regeln für bestehende, heute in der Landwirtschaftszone, liegende Gärten und Auslaufbereiche für Tiere festlegen zu können und einen sanften Übergang zur Landschaft zu gewährleisten.

Eine gewisse Infrastruktur wie z.B. einzelne Gartenhäuschen für die Unterbringung von Werkzeug, Spielgeräte (Schaukel, Kletterturm u. ä.) im Sinne einer Gartennutzung soll jedoch zugelassen werden. Ebenfalls zugelassen werden Auslaufbereiche für Tiere sowie Plätze für die Ausbildung von Tieren (unversiegelte Flächen für Hundeschule, Reitplatz usw.). Klargestellt wird zudem, dass Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes eine forstrechtliche Bewilligung benötigen.

In den Grünräumen sind beispielsweise Swimmingpools und Parkplätze nicht erwünscht.



Art. KW 4.1b



Mit einem Abtausch von Grünraumflächen im Sinne des abgebildeten Beispiels, ist möglich um die Anlage unbegrünter Flächen (chaussierte Vorplätze, Parkplätze usw.) flexibel gestalten zu können.

Teilweise kommen grössere derzeit eher landwirtschaftlich genutzte Flächen in die Kernzonen zu liegen. Bei diesen soll das Erstellen von besonderen Gebäuden und anderen Gartenanlagen, Parkplätzen etc. ausgeschlossen werden. Es wird daher ein Bauverbot festgelegt.

Innerhalb der Uferstreifen sind keine Anlagen gemäss KW4.1a zulässig. **Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV).** Daher werden innerhalb der Uferstreifen Grünräume gemäss KW 4.1b ausgeschieden.

Weitere Aussenräume

Art. KW 4.3a

Die weiteren Aussenräume sollen ansprechend und der landwirtschaftlich geprägten Situation entsprechend gestaltet werden. Die Versiegelung der Flächen ist soweit möglich zu vermeiden. Vorplätze und Parkplätze etc. sollen chaussiert oder gepflästert werden.

Art. KW 4.3b

In Raad sind für die forstwirtschaftliche Nutzung und die Holzwirtschaft Anlagen (z.B. bestehender Krahn) und Lagerflächen für Holz erforderlich. Die entsprechende Fläche wird daher speziell bezeichnet.

Schulanlagen

Art. KW 4.2



Im Bereich der Schulanlagen sind für die Sportanlagen Grünflächen erforderlich, welche gegebenenfalls eine Infrastruktur aufweisen, die über die Möglichkeiten nach Art. KW 4.1a hinausgehen. Pausenplätze oder andere Aussenplätze für Sport (z.B. Unihockey) müssen oftmals mit Asphalt oder Tartanbelag versehen werden um den entsprechenden Untergrund zu schaffen und gegebenenfalls Markierungen anbringen zu können.

Mit der überlagernden Schraffur "Schulanlagen" werden Grünräume oder weitere Aussenräume bezeichnet, in welchen auch weitergehende Anlagen für Schule und Sport zulässig sind und in welchen auch grossflächigere Versiegelungen möglich sind.

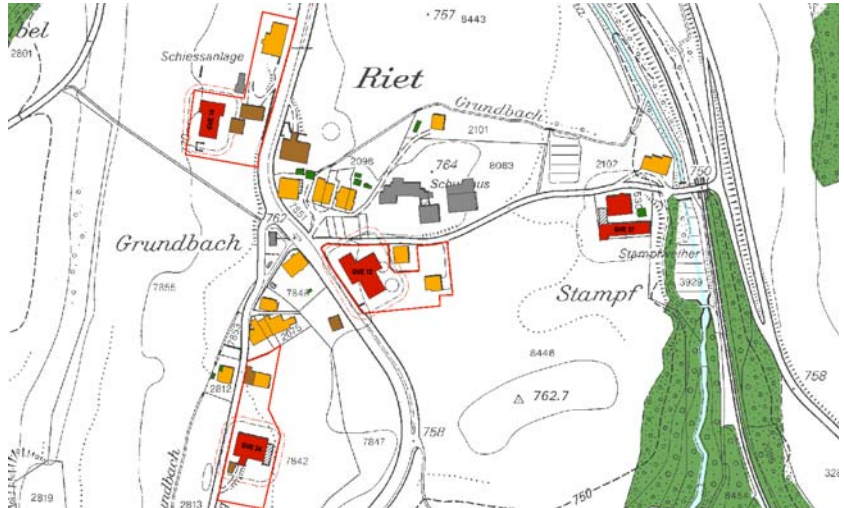
6. Weilerkernzonenpläne

6.1 Ried

Situation

Ried liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Obschon Ried relativ nahe an Gibswil liegt ist der Weiler klar von der Hauptsiedlung getrennt. Ein relativ geschlossenes Siedlungsbild ist vorhanden. Neben der Schule Ried ist aufgrund der Pilgerherberge (Kant. Denkmalschutzobjekt, regionale Bedeutung, Personaldienstbarkeit) eine Stützpunktfunktion gegeben. Der Weiler ist als eigenständiger Ort erhaltenswert.

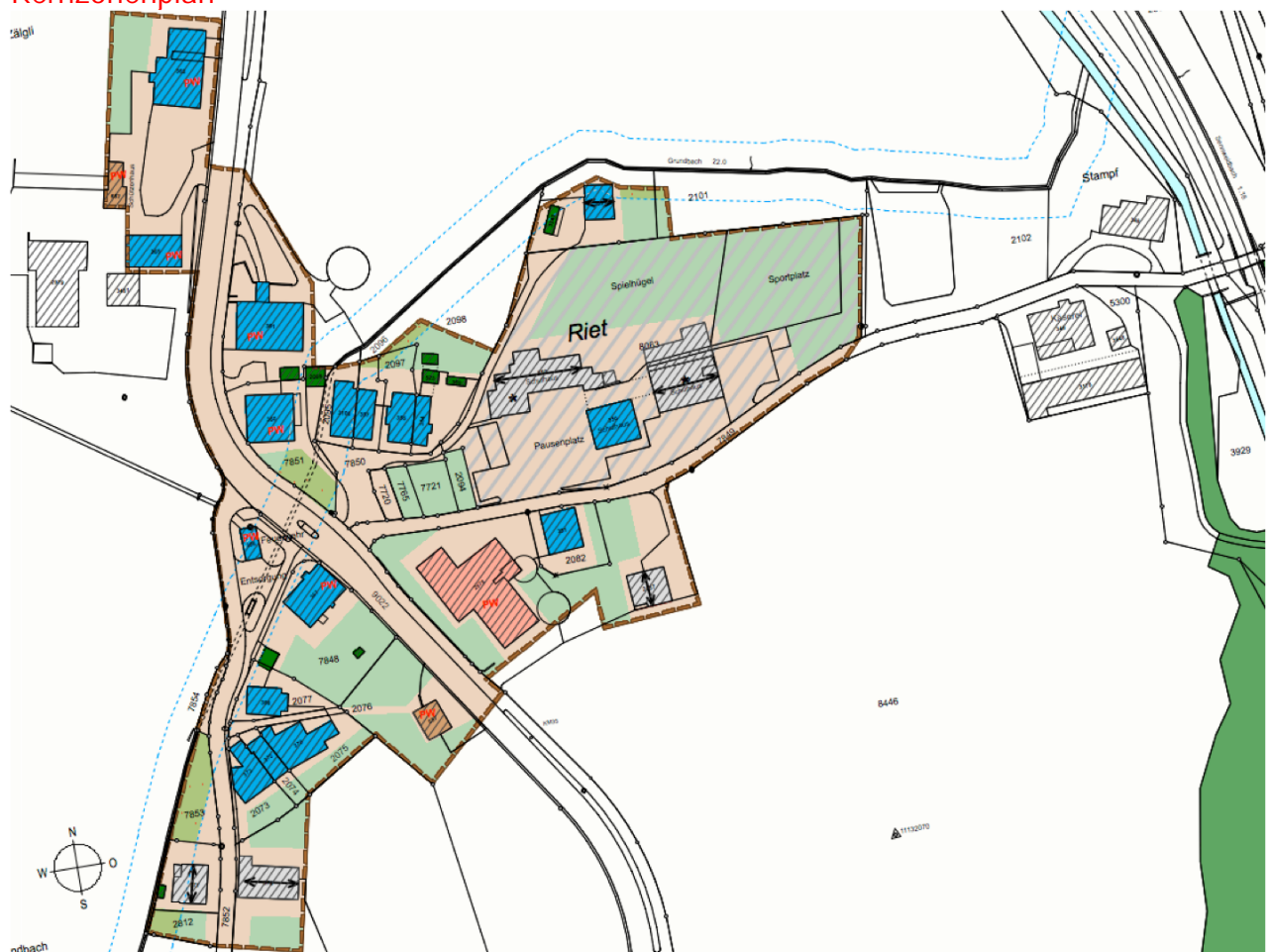


Hauptmassnahmen

- Einzonung aller Bauten ausgenommen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe (Stall)
- Einzonung des Schulareals und Festlegung einer Nutzungsbeschränkung
- Festlegung der Scheune (kant. Schutzobjekt) als blaues Gebäude
- Einzonung der Ökonomiebauten aktiver Landwirte, welche dies gewünscht haben
- **Festlegung des Uferstreifens von 8.8 m beidseits des Grundbaches**

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II

Kernzonenplan

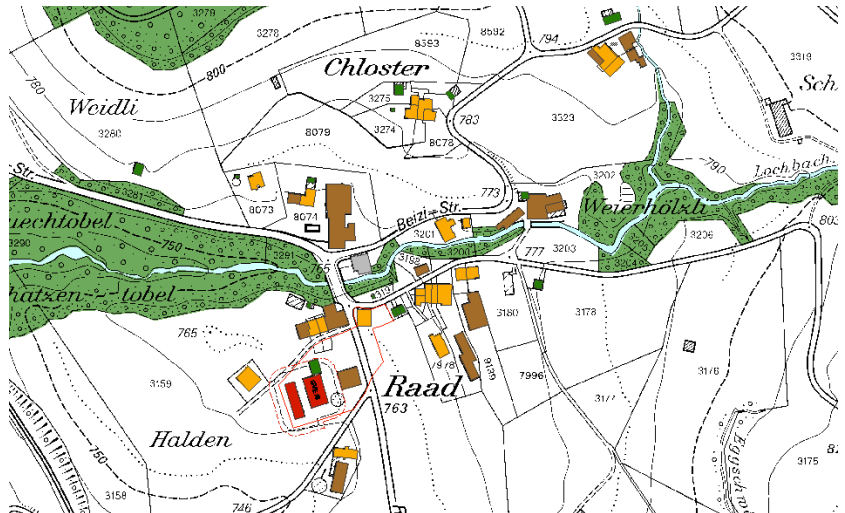


6.2 Raad

Situation

Raad liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

In Raad ist ein Restaurant (Restaurant Mühle mit Wasserrad) vorhanden. Ausserdem besteht das Doktorhaus (Kant. Denkmalschutzobjekt, regionale Bedeutung, Personaldienstbarkeit) und die alte Mühle durch welche die Siedlung traditionell eine gewisse Stützpunktfunktion aufweist. Ein innerer Siedlungszusammenhang und ein relativ geschlossenes Siedlungsbild ist für den Kernbereich gegeben. Der Weiler ist als eigenständiger Ort erhaltenswert.

Die Sägerei mit Lagerplatz wird vom Forstbetrieb genutzt und soll zur Erhaltung des Betriebs eingezont werden. Im kleineren Gebäude am Gewässer befindet sich ein Wasserrad, so dass hier die Lage im Gewässerbereich erforderlich ist.

Die beiden Bauten Chloster und Oberrod können klar nicht zum Weiler gezählt werden.



Hauptmassnahmen

- Einzonung aller Bauten ausgenommen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe (Stall)
- Einzonung der Sägerei im Osten und Festlegung einer Nutzungsbeschränkung für Werkhof/Forst/Sägerei. Festlegung als rotes Gebäude zweck Verkleinerung zugunsten von mehr Abstand zum Bach.
- Einzonung der Parzelle südlich des Baches, auf welcher der Krahn steht und Zweckbeschränkung für die Forstwirtschaft/Holzwirtschaft
- Einzonung des ehemaligen Holzlagerplatzes
- Festlegung von braunen Bauten im Wald und Gewässerabstand.
- Festlegung des grossen freistehenden Ökonomiebaus als rotes Gebäude mit Fassadenbereich
- **Verzicht auf Doppellinien entlang des Lochbaches (Verzicht auf die Information zum voraussichtlichen Gewässerraum)**

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II

Kernzonenplan

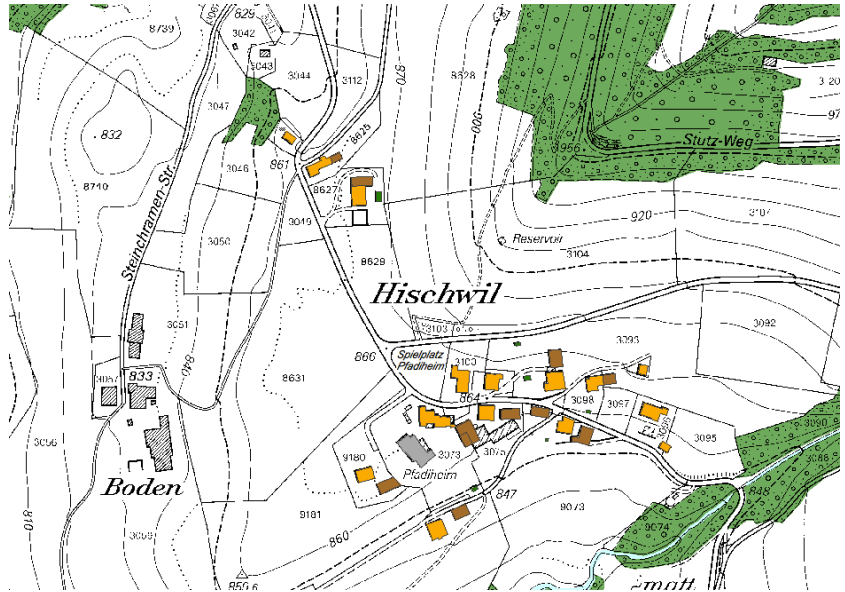


6.3 Hischwil

Situation

Hischwil liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Hischwil ist ein vergleichsweise kompakter Weiler. Ein innerer Siedlungszusammenhang und ein relativ geschlossenes Siedlungsbild sind gegeben. Der historische Siedlungsansatz ist vorhanden. Bereits in der Wildkarte (um 1850) sind mehrere Bauten eingezeichnet.

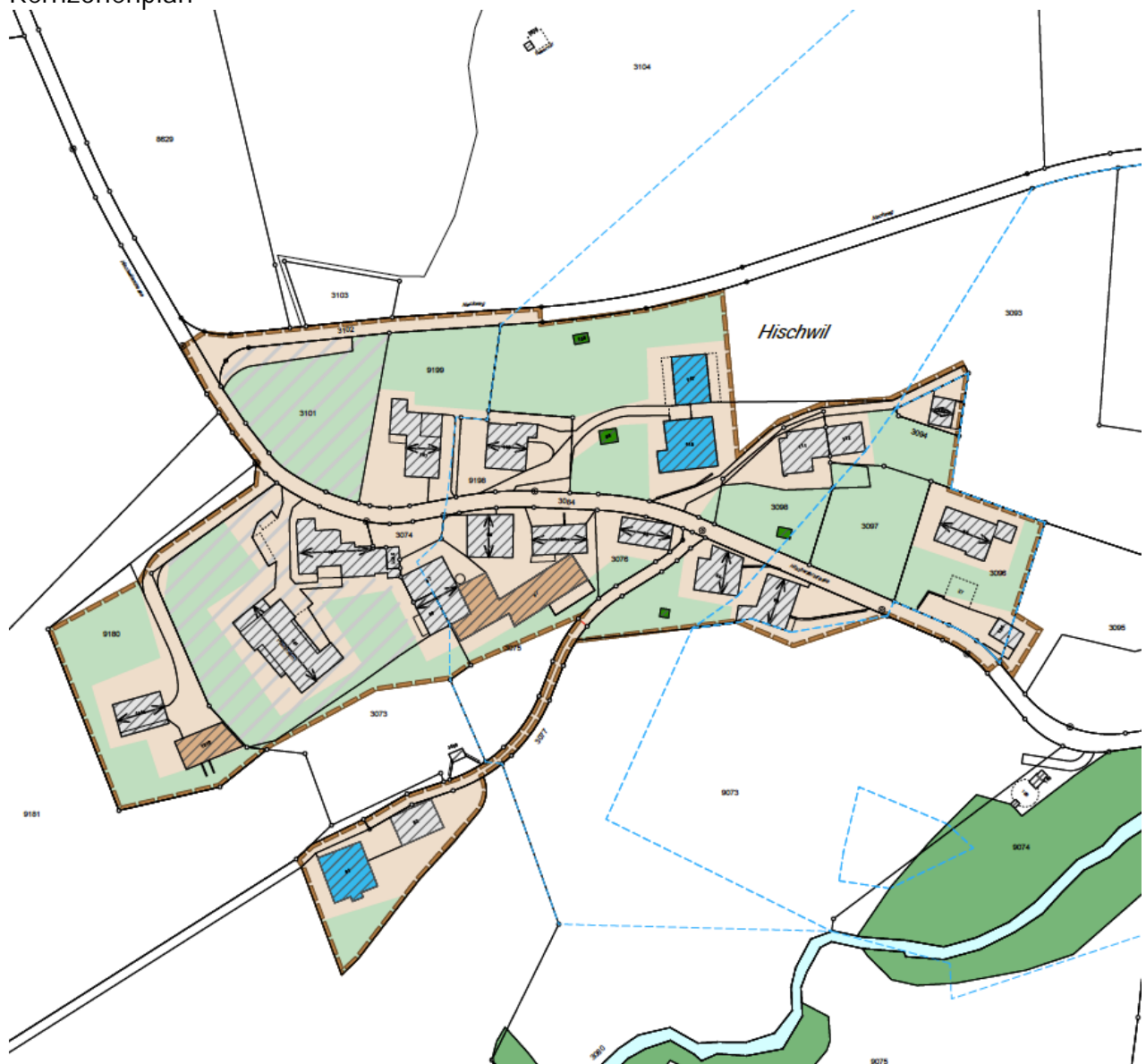
Mit dem Pfadiheim kann auch eine gewisse Stützpunktfunktion attestiert werden.



Hauptmassnahmen

- Einzonung aller Bauten des Weilers
- Festlegung grosser Grünraumflächen zur Sicherung der Freihaltung und Begrünung dieser Flächen
- Festlegung eines Bereiches für Schulanlagen beim Pfadiheim zwecks Ermöglichung von erforderlichen Anlagen um das Pfadiheim und im Bereich des Spielplatzes des Pfadiheimes

Kernzonenplan



6.4 Hübli - Aa

Situation

Hübli-Aa liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Ein innerer Siedlungszusammenhang und ein relativ geschlossenes Siedlungsbild sind für den Kernbereich des Hübli gegeben. Es besteht ein historischer Siedlungsansatz. Mit dem Schulhaus und dem Restaurant im Ortsteil Aa ist auch eine Stützpunktfunktion vorhanden.

Die Häuser im Ortsteil Aa weisen eine gewisse Distanz auf. Historisch besteht Hübli - Aa jedoch aus den beiden Ortsteilen Hübli und Aa. Die beiden Ortsteile sind gemeinsam gewachsen. Ursprünglich befand sich die Schule mit eigener Schulgemeinde im Ortsteil Aa. Auch wurde ein Armenhaus betrieben. Der Ursprung der Entwicklung kam vom Ortsteil Aa her, so dass auch die Infrastruktur, ehemalige Bäckerei/ Lebensmitteladen, Milchsammelstelle usw. seit jeher eher in Aa und für die beiden Ortsteile vorgesehen war. Die beiden Ortsteile sind daher als Einheit zu betrachten.



Hauptmassnahmen

- Einzonung der Bauten im zentralen Bereich des Weilers
- Festlegung des gewerblich genutzten Baus in der Mitte des Weilers als rotes Gebäude
- Festlegung eines Bereiches für Schulanlagen und einer Nutzungsbeschränkung für das Schulhaus
- Einzonung des nicht mehr genutzten Ökonomiebaus im Osten auf Antrag des Grundeigentümers (aktiver Landwirt)
- Festlegung der beiden Kleinbauten im Norden als graue Gebäude zwecks Umnutzung
- Im Bereich von Hochspannungsleitungen dürfen innerhalb der NIS-Korridore keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, in welchen neue Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind. Innerhalb des NIS-Korridors wurde daher eine Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Der Bau von OMEN ist hier nicht zulässig.
- **Festlegung des Uferstreifens von 8.4 m beidseits des Hirschacherbachs**

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II

Kernzonenplan

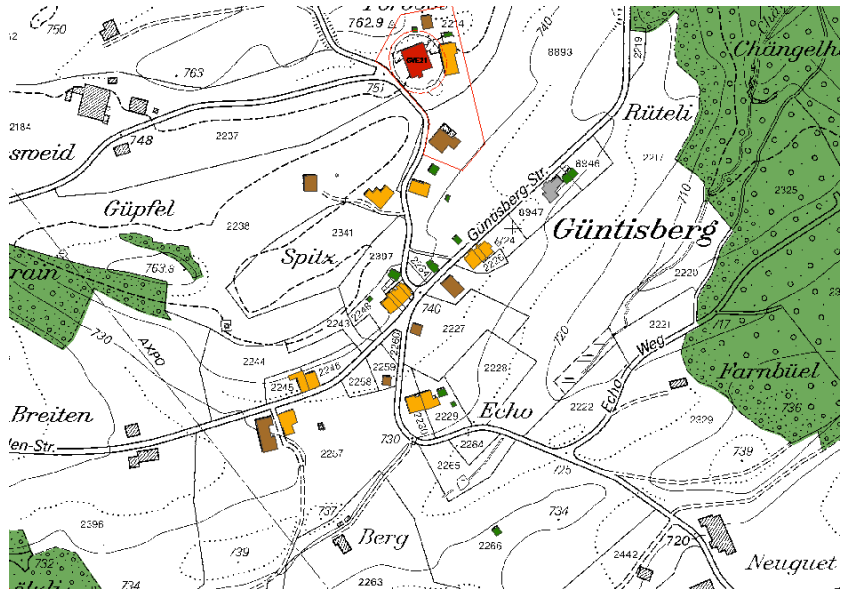


6.5 Güntisberg

Situation

Güntisberg liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Güntisberg wird bereits in der Wildkarte bezeichnet. Es handelt sich um einen Weiler, bei welchem sich die Häuser entlang der Strassen aufreihen. Es besteht ein funktionierendes Restaurant. Aufgrund der relativ grossen Abstände zwischen den Bauten scheint der Ort auf dem Plan wenig Siedlungszusammenhang aufzuweisen. Vor Ort zeigt sich jedoch, dass Güntisberg wegen seiner Lage in der Geländesituation und aufgrund der vorhandenen Hofräume als schmucke dörfliche Einheit in Erscheinung tritt.



Hauptmassnahmen

- Festlegung grosser Grünraumflächen zwischen den Bauten zur Sicherung der Hofräume
- Einzonung der Parkplätze im Bereich des Restaurantes
- Einzonung der Scheune im Norden auf Wunsch des Grundeigentümers
- Einzonung der Sternwarte im Nord - Westen mit Beobachtungsplatz

Kernzonenplan



6.6 Mettlen*

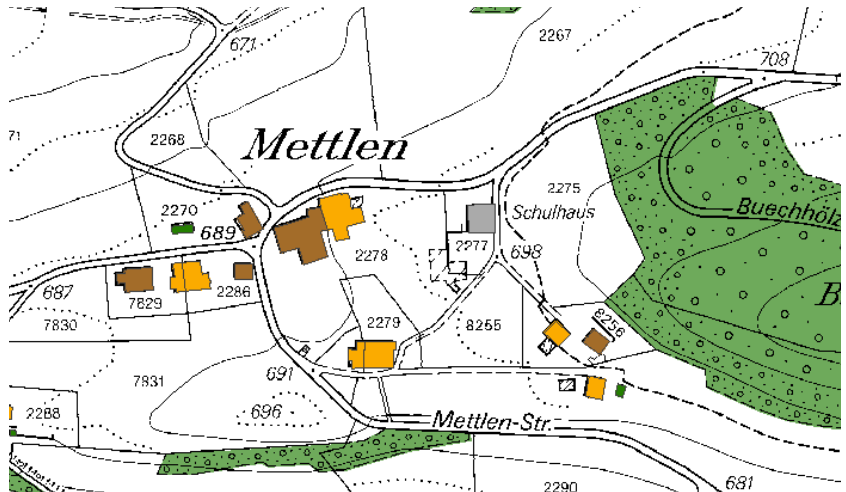
*Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen
Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Die Einzonung Mettlen wird nicht genehmigt. Hierzu ist keine
Nachfolgeregelung aufgrund der Kompetenzdelegation durch
den Gemeinderat möglich.

Situation

Mettlen liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- div. Bauten (Schule, Feuerweh, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

In Mettlen besteht das Schulhaus, in welchem auch die Schüler aus Güntisberg zur Schule gehen. Früher bestanden zudem verschiedene Brunnen, bei welchen jeweils ein Waschhäuschen dazugehörte. Im südlich gelegenen Wohnhaus (Inventarobjekt) war früher einmal ein Restaurant untergebracht.

Im Zentrum befindet sich eine grosse Schreinerei, bei welcher über kurz oder lang Umnutzungsbedarf besteht.



Hauptmassnahmen

Die Gemeindeversammlung hat am 8.12.2015 die Einzonung von Mettlen in eine Weilerkernzone beschlossen.

- Einzonung der Bauten im Kernbereich, des ehemaligen Restaurantes im Süden, des Schulhauses und der teilweise neueren Bauten am Waldrand
- Festlegung einer grossen Grünraumfläche mit Bauverbot im Zentrum zur Offenhaltung des charakteristischen Freiraumes zwischen Schule und Kernbereich
- Festlegung der beiden Flurze, in welchen sich früher Beizen befunden haben, als Blaue Bauten

Kernzonenplan

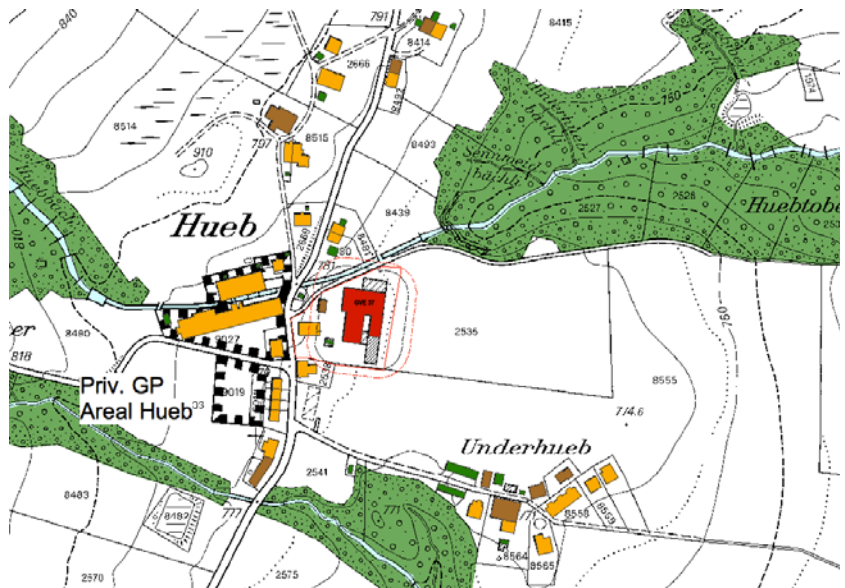


6.7 Hueb - Unterhueb

Situation

Hueb und Unterhueb liegen im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Hueb besteht aus zwei Ortsteilen Hueb und Unterhueb. Beide Ortsteile sind von der ursprünglichen Textilfabrik geprägt, welche sich in Hueb befindet. Aus geschichtlicher Sicht sind Unterhueb mit den Arbeiterhäusern sowie die Hueb mit der Fabrik, den Webermeisterhäusern, dem Obermeisterhaus, dem Tuchlager, dem Fettdepot und weiteren Nebenbauten als Einheit zu betrachten. Der Weiler Untere Hueb wäre vermutlich ohne die Hueb mit der Textilfabrik nie entstanden.

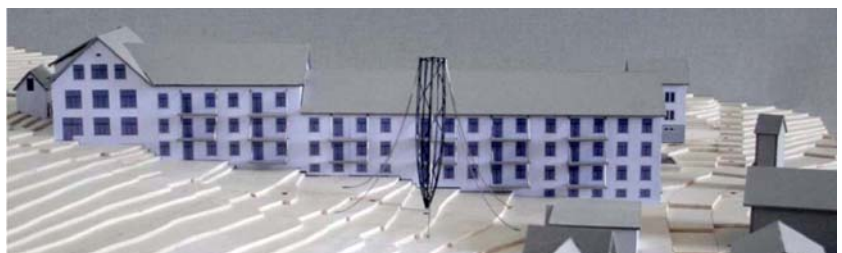
Der Ortsteil Hueb besteht aus einer ehemaligen Textilfabrik mit Tuchlager sowie weiteren Nebenbauten, die ebenfalls zur Textilindustrie gehörten. Daneben befinden sich ein vierteiliges Wohnhaus, eine ehemalige Käserei und weitere Wohnhäuser. Ausserdem besteht in Hueb der Chrattenhof (regionales Schutzobjekt), welcher ein eindrücklicher Zeitzeuge eines Zürichseehauses darstellt und den Ort überragt. Auch Hueb liegt am Pilgerweg.

Hueb - Unterhueb präsentiert sich aus der Ferne gesehen in der Landschaft als zusammenhängende kompakte Gebäudegruppe. Gegen Norden hin wirken die vorhandenen Gebäudeensembles zwar etwas abgesetzt, es kann ihnen dennoch ein gewisser Siedlungszusammenhang attestiert werden.

Das Ensemble der Textilfabrik befindet sich im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans Hueb.

privater GP Hueb

Foto: privater GP Hueb



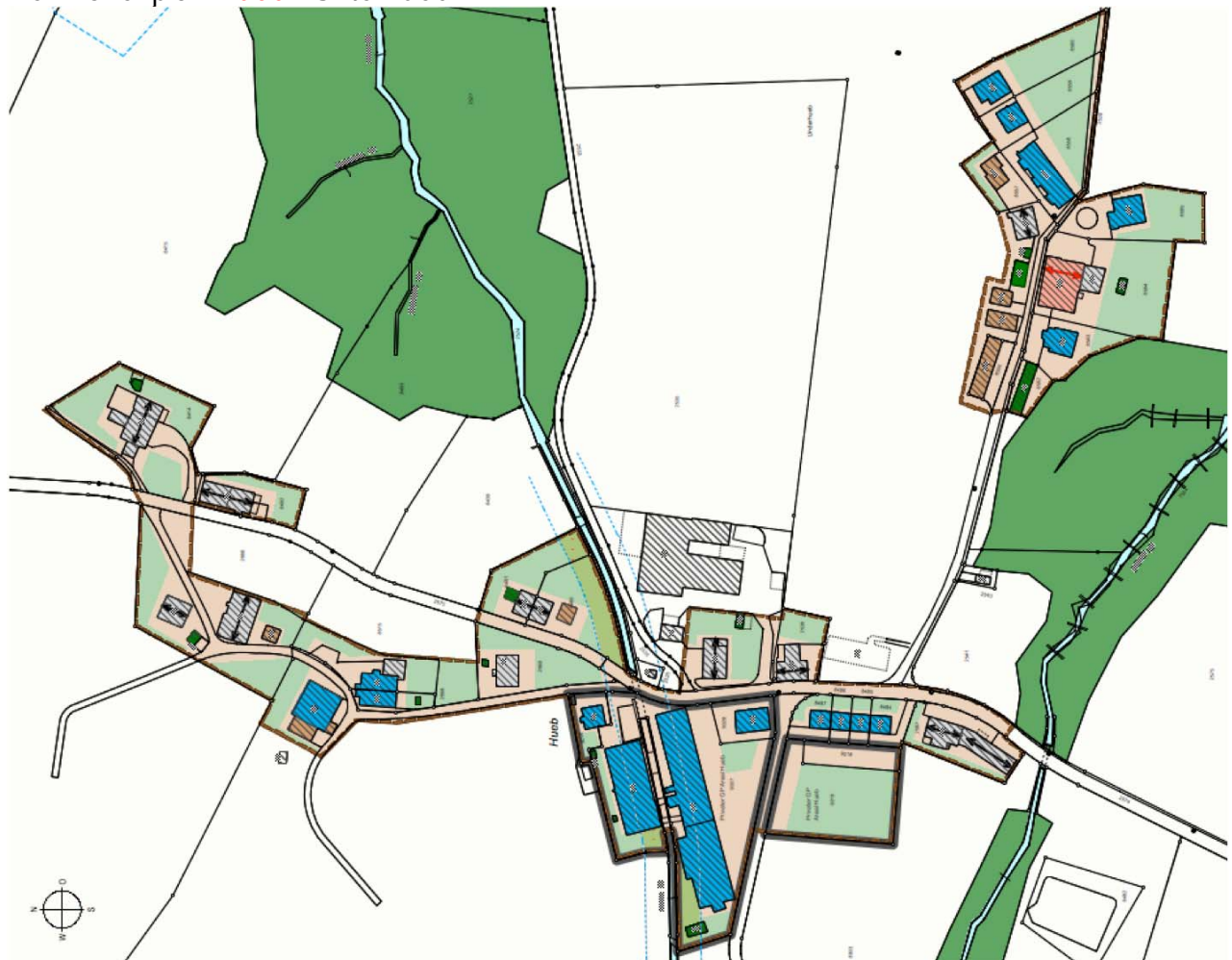


Hauptmassnahmen

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II

- Einzonung aller Bauten ausgenommen des aktiven Landwirtschaftsbetriebes
- Festlegung der Scheune beim Chrattenhof als blaues Gebäude zwecks Erhalt der Ansicht des Ensembles
- **Festlegung eines Uferstreifens von 9.5m am Huebbach**

Kernzonenplan Hueb - Unterhueb

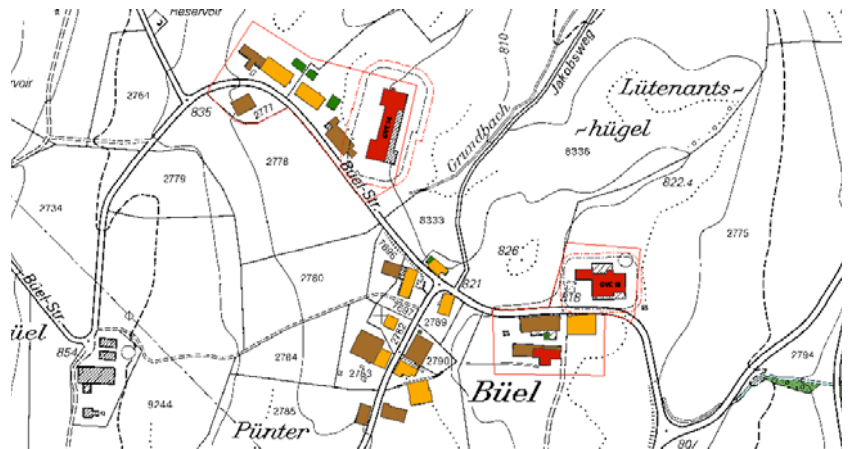


6.8 Büel

Situation

Büel liegt im Streusiedlungsgebiet

- Wohnen
- Ökonomiegebäude
- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb / Stall (Potenzial FAT Friktion)
- div. Bauten (Schule, Feuerwehr, Restaurant udgl.)
- Nebenbauten, Besondere Gebäude



Beschreibung

Im Büel sind ein innerer Siedlungszusammenhang und ein relativ geschlossenes Siedlungsbild für den Kernbereich gegeben. Zwar ausserhalb des Kerns aber in der Nähe befindet sich ein Restaurant, welches am Pilgerweg liegt.

Ausserdem liegt das Büel im Winter im Bereich der Panoramaloipe am Bachtel. Eine „gewisse“ Stützpunktfunktion ist daher vorhanden.



Hauptmassnahmen

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II

- Einzonung des Kernbereichs sowie des östlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes auf Antrag der Grundeigentümer
- **Festlegung eines Uferstreifens von 8.7m am Büelbach**

Kernzonenplan



7 Anpassung Zonenplan

Neue Weilerkernzonen

Die Aussenwachten Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Mettlen*, Hüb - Unterhüb und Büel werden in Weilerkernzonen eingezont.

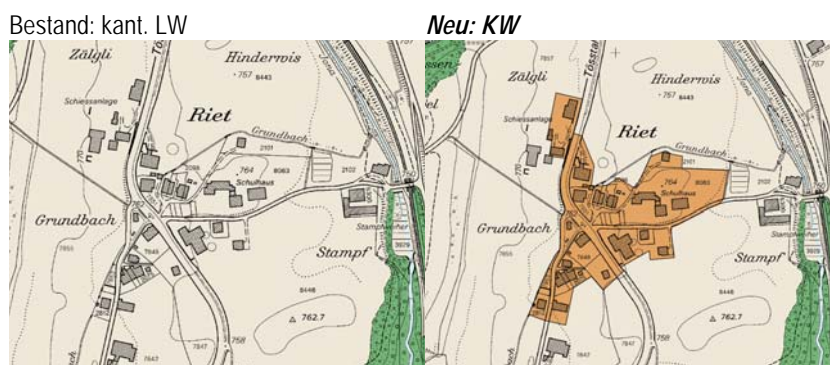
Die neuen Abgrenzungen der detaillierten Weilerkernzonenpläne werden in den Zonenplan aufgenommen.

Ried

Im Bereich Ried bestehen 9 bewohnte Gebäude.

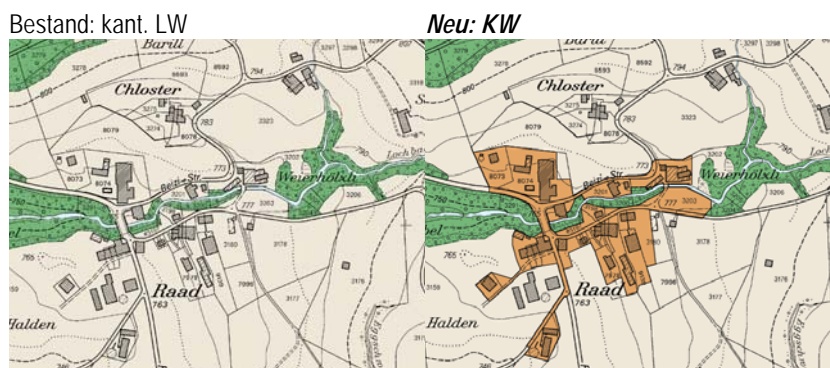
Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision Nutzungsplanung 2013 die Einzonung der Schulanlage gefordert.

Die heute bestehende im Stampf Käserei soll aufgegeben werden. Obschon hier Umnutzungswünsche bestehen kann der Stampf nicht eingezont werden, da der bauliche Siedlungszusammenhang zu Ried fehlt.



Raad

In Raad sind 12 bewohnte Gebäude vorhanden. Einige freistehende ehemalige Ökonomiebauten stehen heute leer. Es sind Umnutzungspläne vorhanden, welche dem Erhalt dieser Bauten dienen würden. Im Bereich der im Osten gelegenen Sägerei sind Pläne für die Umnutzung als Werkhof für die Gemeinde vorhanden.



*Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Die Einzonung Mettlen wird nicht genehmigt. Hierzu ist keine Nachfolgeregelung aufgrund der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat möglich.

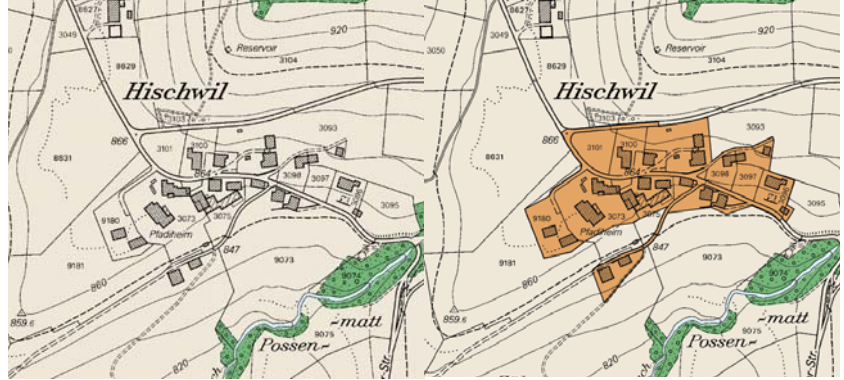
Hischwil



Der kompakte Weiler Hischwil umfasst 13 bewohnte Gebäude sowie das Pfadiheim. Es sind 6 freistehende nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten vorhanden.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



Hüebli - Aa



In Hüebli – Aa sind 10 bewohnte Gebäude und 5 freistehende Ökonomiebauten vorhanden.

Es besteht eine Schule mit Aussenanlage, welche gewisse bauliche Anpassungsbedürfnisse aufweisen wird.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



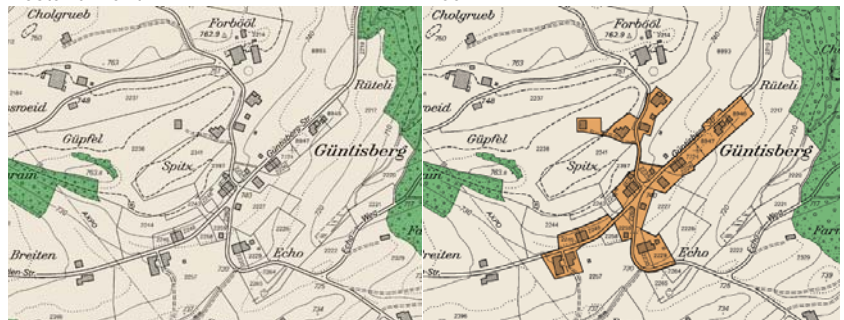
Güntisberg



In Güntisberg sind 8 bewohnte Gebäude vorhanden. Es bestehen 4 nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten, bei welchen Umnutzungsvorhaben vorhanden sind.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



Mettlen*

*Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen
Nichtgenehmigung vom 27.1.2017



Die Gemeindeversammlung hat am 8.12.2015 die Einzonung von Mettlen beschlossen.

Die Einzonung Mettlen wird nicht genehmigt. Hierzu ist keine Nachfolgeregelung aufgrund der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat möglich.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



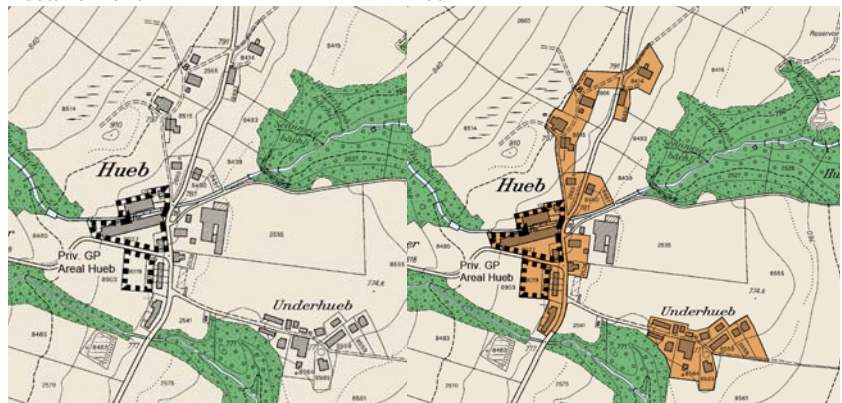
Hueb - Unterhueb



In Hueb – Unterhueb besteht ein Privater Gestaltungsplan für einen Teilbereich des Ortsteil Hueb, welcher für die Umutzung der ehemaligen Textilfabrik aufgestellt wurde. Historisch wichtige Bauten wie der Chrattenhof und einzelne nicht mehr genutzte freistehende Ökonomiebauten liegen jedoch ausserhalb des Gestaltungsplanes, so dass auch hier eine Einzonung vorgesehen werden soll.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



Büel



Im Büel bestehen 8 bewohnte Gebäude sowie 6 freistehende Ökonomiebauten. Der bestehende Hof im Osten wird in kürze aufgegeben werden, so dass dieser ebenfalls der Weilerkernzone zugewiesen werden sollen.

Obschon auch für das Restaurant und seine Nachbargebäude Anträge für deren Einzonung bei der Gemeinde eingegangen sind, kann der Ortsteil um das Restaurant nicht eingezont werden. Hier fehlt der bauliche Siedlungszusammenhang zum Büel.

Bestand: kant. LW

Neu: KW



8 Hochwasserschutz

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot), die mittel (blau) sowie auch die gering (gelb) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

Gemeinde:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien

Gemeinde und Kostenbeteiligung der Grundeigentümer:

- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan

Private Bauherrschaft:

- Objektschutz

Gefährdete Bereiche im Bereich der Weiler Stand 22.6.2006


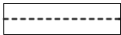

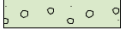




9 Waldabstandslinien

Waldfeststellung

Raad, Hübli und Hueb - Unterhueb

Waldfeststellung durch den
 Forstingenieur

Verbindlicher Inhalt:	
	Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
	Waldabstandslinie RRB xxx
Information:	
	Waldgrenze zu übrigen Zonen überprüft, nicht festgesetzt
	Waldareal
	Übere bestockte Flächen
	Weilerkernzone

Im Bereich der neuen Weiler Raad, Hübli und Hueb - Unterhueb grenzt die neu vorgesehene Weilerkernzone an Wald gemäss den Daten der amtlichen Vermessung.

Wo neu eine Bauzone (Weilerkernzone) an Wald grenzt, sind Waldabstandslinien erforderlich. Daher ist in diesen Bereichen ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich.

Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens 2015 wurde die Waldgrenze durch den Forstingenieur S. Wegmann festgelegt und durch den Geometer aufgenommen.

Die Waldgrenzen wurden dabei wie folgt festgestellt:

Raad West



Raad Ost



Unterhueb



Hübli



Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinien sind gemäss § 66 PBG in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze aus festzulegen. Bei Kleinväldchen ist teilweise ein Waldabstand von min. 15m möglich. Die Nummerierung der Waldabstandslinien wird von den bereits bestehenden Nummern 1-26 weitergeführt.

Im Bereich der Weilerkernzonen stehen bereits heute teilweise Bauten deutlich näher an der Waldgrenze als die minimalen 15m. Um einen möglichst grossen Abstand zu gewährleisten werden folgende Waldabstandslinien festgelegt.

Waldabstandslinie Nr. 27
Raad



Aufgrund der Situation wird die Waldabstandslinie auf 15m festgelegt.



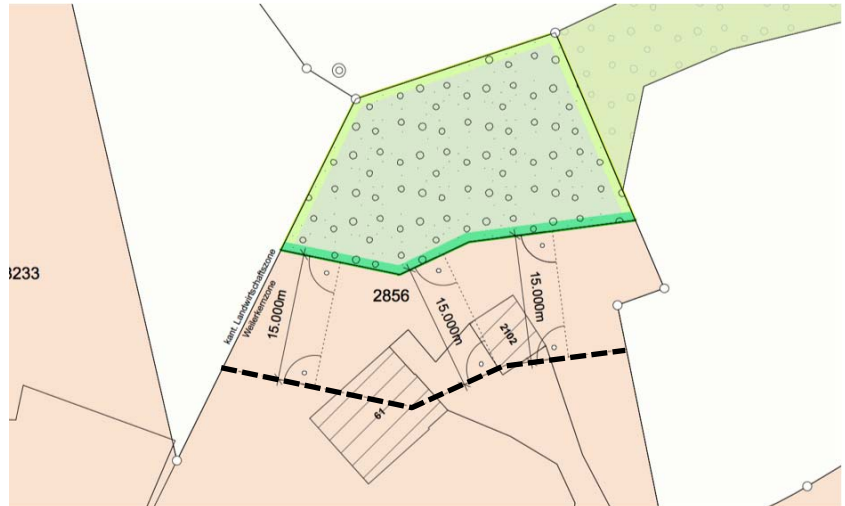
Waldabstandslinie Nr. 28
Hüebli- Aa

Nachfolgeregelung gemäss teilweise
Nichtgenehmigung Dispositiv II



Im Bereich des kleinen Waldstückes im Hüebli wird die Waldabstandslinie auf ca. 15m festgelegt.

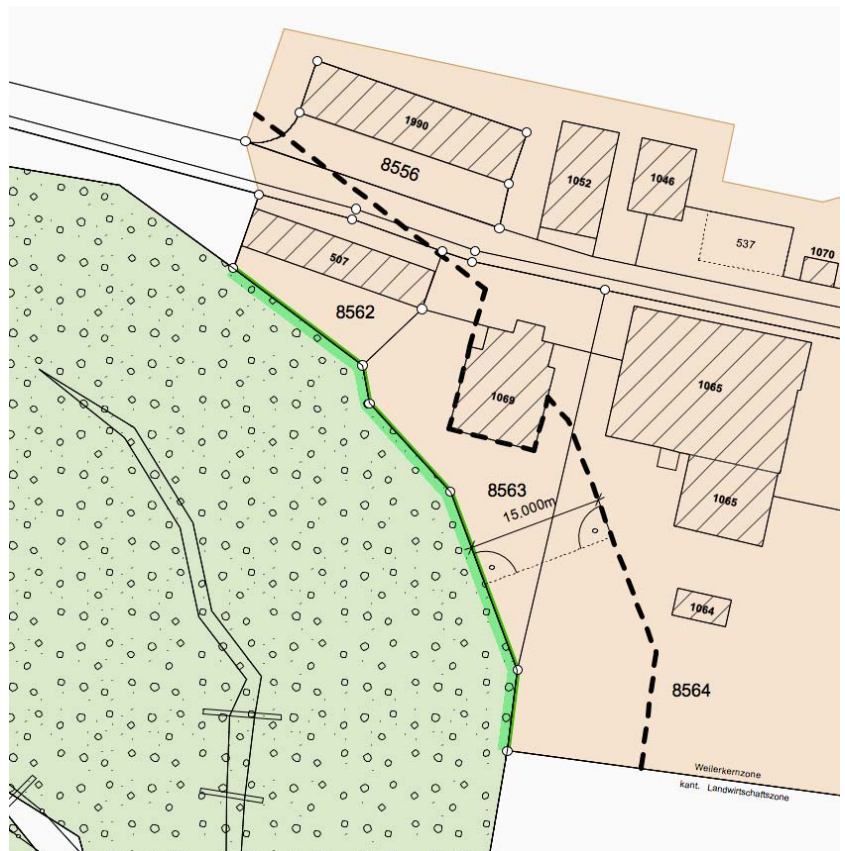
Das bestehende Gebäudes Asek. Nr. 61 wird nicht umfahren.



Waldabstandslinie Nr. 29
Hueb - Unterhueb



Auch bei Hueb - Unterhueb wird die Waldabstandslinie auf ca. 15m festgelegt und um das bestehende Wohnhaus herumgeführt. Der Langbau im Waldabstand ist ein besonderes Gebäude (Garagen), so dass dieser nicht umgenutzt werden kann.



10 Auswirkungen der Teilrevision

Einwohnerpotenzial

Die von der Teilrevision betroffenen Weiler Raad, Hirschwil, Hübli-Aa und Büel liegen heute im Streusiedlungsgebiet. Daher ist bereits heute im Prinzip eine vollständige Umnutzung der angebauten Ökonomieteile für Wohnen möglich sofern nicht ein Ausbau nach Art. 42 RPV vorgenommen wurde.

Bereits heute besteht ein gewisses Potenzial für Erweiterungen oder Umnutzungen, welche im Rahmen von Art. 24c RPG bzw. Art. 42 RPV oder im Streusiedlungsgebiet gemäss Art. 39 Abs. 1 RPV möglich sind.

Es wird heute mit einem Potenzial von rund 18 Wohneinheiten innerhalb bestehender Bauten gerechnet.

Aufgrund der Einzonungen in Weilerkernzonen können nun auch freistehende Ökonomiebauten umgenutzt oder durch einen Wohnbau ersetzt werden. Demzufolge wird aufgrund der Einzonungen der Weiler in Weilerkernzonen mit einem zusätzlichen Potenzial von rund 44 Wohneinheiten gerechnet (ca. 100 Einwohner).

Aufgrund des Ausschlusses von Neubauten wird eine weitere über den Bestand hinausgehende Entwicklung ausgeschlossen.

Ortsbild

Die neuen Weilerkernzonenpläne und die entsprechenden Bestimmungen tragen zur Sicherung des Ortsbildes bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für zeitgemässe Um- und Ersatzbauten.

Durch die Ermöglichung der Nutzung freistehender Ökonomiebauten kann gewährleistet werden, dass diese erhalten bleiben und nicht verfallen.

Denkmalschutz

In den Weilern sind diverse kommunale und überkommunale Inventarobjekte vorhanden.

Grundsätzlich ist es für die Bauherrschaften praktisch, wenn die Inventarobjekte in den Kernzonenplänen als „Orientierungsinhalt“ vermerkt sind. Da jedoch die BZO eine andere Laufzeit hat als Inventare und Schutzverfügungen, besteht die Möglichkeit dass der Orientierungsinhalt falsch ist. Auf die Darstellung der Inventarobjekte als Orientierungsinhalt wird daher verzichtet. Auf den Schutz und Erhalt der inventarisierten Objekte hat dies keinen Einfluss. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. In Art. 21 BZO, welche künftig auch für die Weilerkernzonen gilt, wird festgehalten, dass diese Schutzanordnungen den Kernzonenvorschriften vorgehen.

Landschaft

Die Festlegung von Grünräumen in den Kernzonen und insbesondere in den Randbereichen gewährleisten einen sanften Übergang der Bebauung in den Weilern über Gärten zur offenen Landschaft.

Boden / Fruchtfolgeflächen

Es werden keine als Fruchtfolgeflächen festgelegte Flächen in die Bauzone eingezont. Dadurch entsteht teilweise eine etwas unschöne Abgrenzung der Weilerkernzone aber es gehen dafür keine Fruchtfolgeflächen verloren.

Gewässerräume /
 Uferstreifen

Innerhalb der Einzonungspereimeter der Weiler Büel, Ried und Raad. Ebenfalls am Rande von einem Gewässer betroffen ist der Weiler Hübli – Aa und Hueb – Unterhueb. Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und demzufolge als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes). Da der Gewässerraum in den Weilern noch nicht festgelegt wurde, ist der Uferstreifen massgebend. Innerhalb der Uferstreifen sind keine Anlagen zulässig. Um dies sicherzustellen wurden im Uferstreifen Grünräume gemäss Art. KW4.1b ausgedehnt.

Hochwasserschutz

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 8 beschrieben.

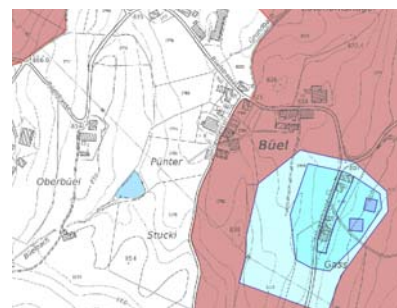
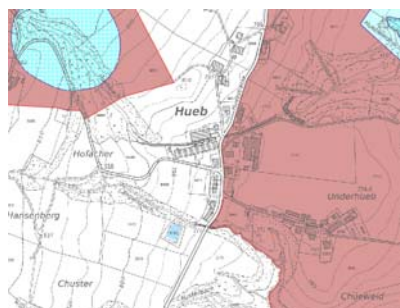
Grundwasser /
 Gewässerschutz

In den Kernzonenplänen sind die Grundwasserschutzzonen eingetragen. Innerhalb der Grundwasserschutzzonen sind weitere Einschränkungen für die Bauten und das Bauen zu beachten.

Keine Einschränkungen für Ried, Raad, Hübli – Aa und Güntisberg



Gewässerschutzbereich und Grundwasserschutzzonen Hirschwil, Hueb – Unterhueb und Büel



Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserver- und -entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Im GWP sind keine speziellen Aussagen zu den Weilern vorhanden. Gemäss Auskunft der Wasserversorgung Wald sind die Weiler gut erschlossen. Mögliche durch die Einzonungen zusätzliche Wohneinheiten können versorgt werden. Einzelne Weiler weisen ungenügende Löschdrücke auf. Im vorbesprochenen, aber noch nicht genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt Wald vom 30. Januar 2012 sind Massnahmen aufgezeigt, wie diese Schwachstellen behoben werden.

Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen
Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Im Weiler Ried ist die Löschwassersituation unbefriedigend. Gemäss dem vorgeprüften, aber noch nicht genehmigten Generellen Wasserversorgungsprojekt der Gemeinde Wald wird die Situation erst besser, wenn eine Verbindung zu Fischenthal realisiert ist.

Die Verbindung wurde 2014 erstellt (Frei + Krauer AG Rapperswil). Die Löschwasseranforderungen sind erfüllt.

Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Die letzte Überprüfung des GEP erfolgte durch das AWEL am 30.6.2010. Der GEP macht für die Weiler nur bruchstückhafte Aussagen. Die Weiler sind jedoch an die Kanalisation angeschlossen. Gemäss Beurteilung der Gemeinde bestehen genügend Kapazitätsreserven für zusätzliche Einwohner.

Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen
Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Gemäss Entwurf der Teilweisen Nichtgenehmigung vom 27.1.2017 wird Gemeinde Wald eingeladen, gestützt auf § 8 KGSchV alle neuen Weilerkernzonen in einem aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfassen. Es ist aufzuzeigen, ob die bestehende Abwasserinfrastruktur den heutigen Anforderungen an die Erschliessung von Bauzonen genügt, oder ob hinsichtlich des Vollausbau der Weilerkernzonen Massnahmen am Entwässerungssystem notwendig sind. Der angepasste GEP ist dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, spätestens zwei Jahre nach Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Genehmigung einzureichen.

Wald

Durch die Festlegung von Waldabstandslinien wird die Waldbewirtschaftung nur unbedeutend beeinflusst und die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt. Die neuen Waldabstandslinien dienen dem Wald, indem sie einen genügenden Abstand der Bauten zum Wald sicherstellen.

Im Bereich Ried besteht einzig eine kleine Waldzunge östlich der Käserei Stampf. Da die ursprünglich vorgesehene Einzonung des Stampf nicht umgesetzt werden kann, sind hier keine Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision auf den Wald zu erwarten.

Im Weiler Raad gilt das Bachufergehölz entlang des Lochbaches nicht als Wald im Sinne der Gesetzgebung. Durch die Festlegung von Waldabstandslinien auf den Parzellen Kat. Nr. 3203 und 3202 im Abstand von rund 15m zum Wald nordöstlich des Weilers wird ein genügender Abstand der Bauten vom Wald gewährleistet.

Für das Kleinwäldchen in Hübli – Aa sowie die Bestockung in Hueb – Unterhueb wird durch die neuen Waldabstandslinien ein genügender Abstand sichergestellt.

Verkehr

Aufgrund der Einzonungen muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden da Umnutzungen erleichtert werden und die erwähnten zusätzlichen Potenziale in freistehenden Ökonomiebauten möglich sind.

Es ist folglich auch mit einem gewissen Mehrverkehr zu rechnen. Dies kann dazu führen, dass die Erschliessung der Weiler anzupassen ist (z.B. Ausweichstellen, Schulbus etc.).

Lärm

Bei Einzonungen ist grundsätzlich die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen. Dies bedeutet für die Einzonung der Weiler (ES III) ist am Tag ein Pegel von max. 60dB(A) und nachts von max. 50dB(A) massgeblich.

Bei den Weilern Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Mettlen*, Hueb - Unterhueb sowie Büel ist nur wenig lokaler Verkehr vorhanden. Hier bestehen keine Angaben zu Verkehrszahlen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Verkehrsmenge die Planungswerte eingehalten sind.

Bei folgenden Weilern sind Verkehrszahlen/ Angaben zum Lärm vorhanden:

*Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Die Einzonung Mettlen wird nicht genehmigt. Hierzu ist keine Nachfolgeregelung aufgrund der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat möglich.

Ried



In Ried ist der Tagwert massgebend. Der Planungswert ist ab einer Distanz von 32m eingehalten. Wenn ein Aspektwinkel von 90° eingehalten wird ist der Grenzwert bereits ab einer Distanz von 17m eingehalten.

Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands- dämpfung ds ds= 0.017S+10*log(S) dB(A)	Aspekt- winkel Phi Grad	Aspektwinkel- reduktion dPhi dPhi=10*log (Phi/180°) dB(A)	Beurteilungspegel; Emissions- wert abzüglich Reduktionen Emissionswert Lärmquelle	
				tags 75.5 dB(A)	nachts 62.7 dB(A)
18	-12.9	180	0	62.6	49.8
32	-15.6	180	0	59.9	47.1

Für die betroffenen Bauten ist gemäss Art. 2.3 BZO im Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten sind. Mögliche Massnahmen:

- Nutzung (nur Gewerbenutzung)
- Grundrisslösungen (durchgehende Grundrisse, Belüftung Lärmabgewandt etc.)

Bei den Schutzobjekten sind gegebenenfalls Erleichterungen denkbar.

Hüebli - Aa

Für die Fälmisstrasse wird ein Lärmwert am Tag von 57.4 dB(A) und nachts von 47.3 dB(A) ausgewiesen.

Die Planungswerte sind bereits ohne Massnahmen eingehalten. Dies bestätigt auch die Vermutung, dass in den Weilern ohne Angaben zum Verkehrslärm die Planungswerte eingehalten sein werden.

Geruchsemissionen / FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich.

Bei Aufstockung von bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden. Die Landwirtschaftsbetriebe haben nun statt 50% des Mindestabstandes zu bewohnten Bauten 70% zur Bauzonengrenze einzuhalten. Da dies eine Einschränkung für die Landwirte sein kann, wurden diese mittels Fragebogen über ihre Zukunftspläne befragt.

NIS-Verordnung

Von Hochspannungs- Freileitungen geht nichtionisierende Strahlung (NIS) aus, die erst in einer gewissen Entfernung zur Anlage unter den Anlagegrenzwert von 1 Microtesla sinkt. Der Bereich um die Anlage herum, in dem die NIS-Belastung höher als 1 Microtesla ist, nennt sich NIS-Korridor.

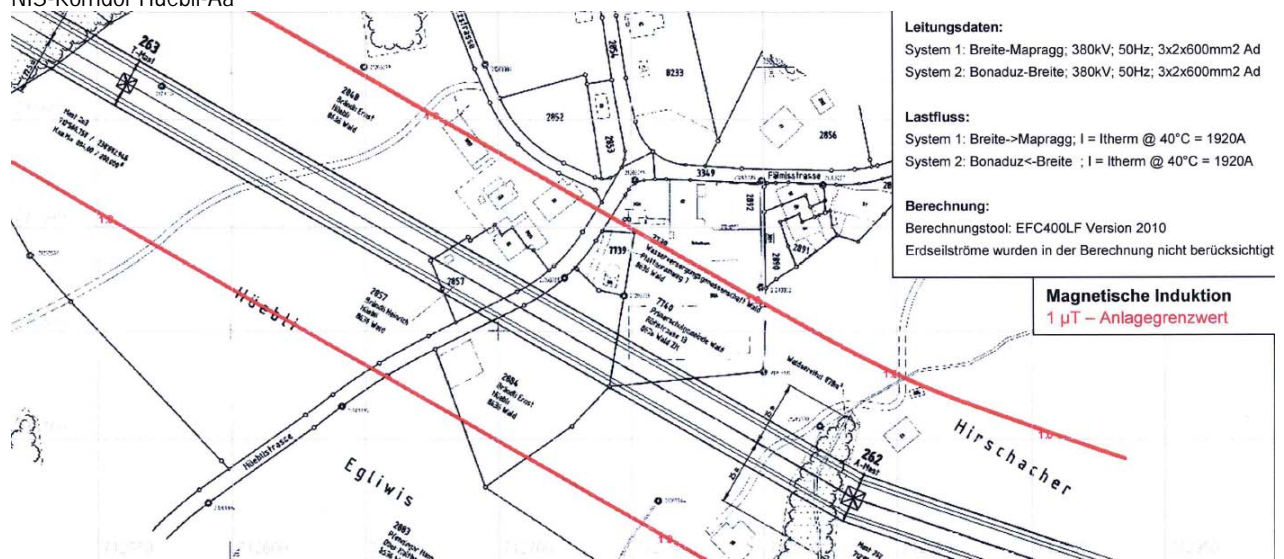
Gemäss Art 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 (1 uT) von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Der NIS- Korridor betrifft den Weiler Hübli-Aa. Im Auftrag der Leitungseigentümerin Swissgrid hat die axpo die entsprechenden erforderlichen Berechnungen vorgenommen (Schreiben vom 15.6.2015).

Dementsprechend sind in Hübli-Aa die Anlagegrenzwerte von 1 uT ab einer Distanz von 59m ab Leitungsachse eingehalten. Die Parzellen Kat. Nr. 774, 7739, 2857 und 2848 dürfen daher nicht als Bauzonen ausgeschieden werden, in denen der Bau von Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig ist.

Orte mit empfindlicher Nutzung sind z.B. Wohn- und Arbeitsräume, Schulen, Kindergärten, Kinderspiel- und Pausenplätze.

NIS-Korridor Hübli-Aa



11 Mitwirkung

11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Feedbackveranstaltung am 10.5.2014
- Informationsveranstaltung für die Landwirte und Umfrage mit Fragebogen bei den Landwirten
- Feedbackveranstaltung am 30.8.2014
In der Folge der Veranstaltungen gingen schriftliche Anliegen ein, welche durch die Planungskommission behandelt wurden.
- Öffentliche Auflage 60 Tage
- Informationsveranstaltung
- Gemeindeversammlung 8.12.2015

11.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 21.4.2015

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 21.4.2015 Auskunft.

Wiedererwägung vom 28.7.2015

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton keine Genehmigungsfähigkeit der Einzonungen von Hittenberg, Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil, Hueb, und Neutal / Hinter-Aatal in Aussicht gestellt. Daraufhin wurde mit dem ARE nochmals das Gespräch gesucht, um nochmals auf die Wichtigkeit der Einzonung dieser Weiler hinzuweisen. Aufgrund der Besprechung vom 26.6.2015 hat die Gemeinde daraufhin mit Schreiben vom 8.7.2015 die Wiedererwägung für die Weiler Güntisberg, Dieterswil und Hueb beantragt.

Mit Schreiben vom 28.7.2015 hat der Kanton der Einzonung von Güntisberg und Hueb insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Anpassungen aufgrund der Vorprüfung und Wiedererwägung

Verzicht

Aufgrund der Vorprüfung und gemäss Wiedererwägung wurden folgende Anpassungen an der Teilrevisionsvorlage vorgenommen:

- Auf die Kernzonenpläne sowie die Zonenplaneinträge Hittenberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil und Neutal - Hinter Aatal musste im Antrag an die Gemeindeversammlung verzichtet werden, da keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt wurde. Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung Mettlen dennoch beschlossen.
- Entsprechend konnte auf die Waldabstandslinienpläne Hiltisberg, Dieterswil und Hinter-Aatal verzichtet werden.

Hittenberg



Bestand: kant. LW



Neu: KW

Hiltisberg



Bestand: kant. LW



Neu: KW

Dieterswil



Bestand: kant. LW



Neu: KW

Neutal – Hinter Aatal



Bestand: kant. LW



Neu: KW

Anpassungen an den Plänen

- Auf die Einzonung von Fruchtfolgeflächen wurde weitgehend verzichtet. Dadurch haben sich Änderungen an den Kernzonenabgrenzungen ergeben.
- Im Bereich der Uferstreifen wurden Grünräume mit Bauverbot festgelegt.
- Auf die Darstellung der Inventarobjekte als Orientierungsinhalte in den Plänen wurde verzichtet.
- In Ried wurde auf die Einzonung Stampf verzichtet.
- In Hübli – Aa mussten aufgrund des NIS- Korridor Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden.
- Auf die Einzonung des Restaurant und der benachbarten Bauten im Büel musste verzichtet werden.
- Aufgrund der Waldfeststellung musste die Abgrenzung der Kernzonen Hübli-Aa und Raad korrigiert werden.
- Die Waldabstandslinien wurden auf Basis der Waldfeststellung angepasst.

Anpassungen an der BZO

- Die BZO Vorschriften Art. 2 sowie Art. KW1 wurde auf die Kernzonenpläne Wald, Ried, Raad, Hirschwil, Hübli-Aa, Güntisberg, Mettlen*, Hüb - Unterhüb und Büel beschränkt.
- In BZO Art. KW2.2 wurde die * Vorschrift zum Hinter-Aatal gestrichen, da Hinter-Aatal nicht eingezont werden kann.
- Artikel KW 3.1 wurde mit dem Hinweis auf Umbauten ergänzt.
- In Artikel KW 3.2 und 3.4 wurde der Hochwasserschutz als Anlass für Abweichungen des Standortes zugelassen.
- Bei Artikel KW 3.3, 3.4 und 3.7 wurde der Vorbehalt der Ortsbildverträglichkeit aufgenommen.
- Es wurde eine Bestimmung (KW 3.8) für die bestehenden besonderen Gebäude aufgenommen.
- Art. KW4.1.a wurde durch den Hinweis auf die forstrechtliche Bewilligung ergänzt.

Ergänzungen im Bericht

- In Kapitel 8 wurde die Gefährdungssituation Hochwasser auch für die Gebiete mit geringer Gefährdung aufgezeigt
- Das Thema Gewässerraum bzw. Uferstreifen wurde aufgenommen.
- Die Thematik NIS-Korridor wurde ergänzt.
- Kapitel 10 wurde mit Hinweisen zum Grundwasserschutz ergänzt.
- Die Beurteilung zu den Auswirkungen der Einzonungen auf den Wald wurde für die einzelnen Weiler spezifiziert.
- Die Waldfeststellung wurde aufgenommen und entsprechend die Waldabstandslinien angepasst.

*Hinweis gemäss Entwurf der Teilweisen Nichtgenehmigung vom 27.1.2017

Die Einzonung Mettlen wird nicht genehmigt. Hierzu ist keine Nachfolgeregelung aufgrund der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat möglich.

11.3 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Innert der Auflagefrist vom **12.12.2014 bis 28.2.2015** gingen 7 schriftliche Stellungnahmen ein. Zudem kamen 2 Stellungnahmen von Nachbargemeinden und 1 Stellungnahme aus der Region.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte und soweit die Anliegen mit den Inhalten des Vorprüfungsberichtes bzw. der Wiedererwägung vereinbar sind, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.



An der Gemeindeversammlung wurde einem Antrag zu Raad, welcher im Rahmen der Einwendungen nicht berücksichtigt wurde, zugestimmt. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Ausdehnung der Kernzone KW bei Kat. Nr. 9143, welche in Abstimmung mit einem bestehenden befestigten Platz erfolgte.

11.4 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen Nachbargemeinden

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Weilerkernzonen vom 12.11.2014 wurden von den Nachbargemeinden Dürnten und Rüti zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Die anderen Nachbargemeinden (Hinwil, Eschenbach und Fischental) haben sich nicht geäussert.

RZO

Die RZO hat das Geschäft am 15.1.2015 behandelt. Sie stimmt der Teilrevision grundsätzlich zu und verzichtet auf eine inhaltliche Stellungnahme da keine regionalen Interessen betroffen seien.

11.5 Gemeindeversammlung

8.12.2015

Die Teilrevisionsvorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 8.12.2015 behandelt. Dem Abänderungsantrag betreffend Einzonung von Mettlen wurde zugestimmt. Die Vorlage wurde entsprechend unter Einbezug von Mettlen durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss der Gemeindeversammlung wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 20. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt.

11.6 Genehmigungsvorbehalte und Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung

Genehmigungsvorbehalte vom 2.5.2016

Aufgrund der Genehmigungsvorbehalte vom 2.5.2016 wurden gestützt auf die Kompetenzdelegation mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.4.2017 folgende Korrekturen vorgenommen:

- Ergänzung der BZO Vorschrift KW 3.1, 3.7, KW3 und KW4 insbesondere zusätzliche Bestimmung 4.0 betreffend der Uferstreifen bzw. Gewässerräume

Nachfolgeregelung gemäss Teilweise Nichtgenehmigung Stand Entwurf zur Anhörung vom 26. Januar 2017

Aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung durch die Bau-
direktion (Fassung Entwurf zur Anhörung vom 26. Januar 2017) wurden gestützt auf die Kompetenzdelegation mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.4.2017 folgende Anpassungen vorgenommen:

Ried:

- Anpassung des Uferstreifens am Grundbach beidseits 8.8m statt 5m
- Es wurde ein Hinweis betreffend der Löschwassersituation in Ried angebracht. Die erforderliche Anlage zur Sicherstellung der Anforderungen zur Löschwassersituation wurde 2014 erstellt.

Raad:

- Verzicht auf Doppellinien zwecks Information im Bereich des Uferstreifens von 10m am Lochbach

Hüebli:

- Anpassung des Uferstreifens am Hirschacherbach beidseits 8.4m statt 5m
- Festlegung des Waldabstandes auf 15m. Die Waldabstandslinie darf das bestehende Gebäude nicht umfahren.

Hueb

- Anpassung des Uferstreifens am Huebbach beidseits 9.5m

Büel

- Anpassung des Uferstreifens am Büelbach beidseits 8.7m

Damit wurden diejenigen Teilbereiche, welche einer Nachfolgeregelung zugänglich sind (Dispositiv II der teilweisen Nichtgenehmigung, Stand Entwurf zur Anhörung vom 26. Januar 2017) korrigiert.

Nichtgenehmigung Mettlen

Die Nichtgenehmigung des Weilers Mettlen (Dispositiv III) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich. Es handelt sich um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann.



Wald ZH

Teilrevision Nutzungsplanung
Weilerkernzonen

Bericht zu den Einwendungen

1. Einleitung	3
2. Anhörung	3
3. Vorprüfung	4
4. Einwendungen	5
4.1 Ried und Raad	5
• Oberraad / Chloster	5
• Anpassung Zonengrenze Holzlagerplatz	6
• Einzonung Ried	6
• Einzonung Raad	7
4.3 Hirschwil	7
• Einzonung Hirschwil	7
4.4 Hübli - Aa	7
• Anpassung Grenze	7
• Einzonung Hübli - Aa	8
4.5 Hittenberg	9
• Einzonung Hittenberg	9
4.7 Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg	9
• Weilerkernzonen schaffen	9
• Einzonung Güntisberg	10
• Einzonung Mettlen	11
4.8 Hiltisberg	11
• Einzonung Hiltisberg	11
4.9 Dieterswil	12
• Einzonung Dieterswil	12
4.10 Hueb und Unterhueb	13
• Erfüllung der Voraussetzungen für eine Weilerkernzone	13
• Einzonung Hueb und Unterhueb	13
• Gebäude Assek. Nr. 453	14
• Gebäude Assek. Nr. 1065 Unterhueb	15
4.11 Büel	15
• Einzonung Büel	15
4.12 Neutal und Hinter-Aatal	16
• Einzonung Neutal / Hinter-Aatal	16
4.2 Bauordnungsbestimmungen	17
• Zweck	17
• Weilerzonen	17
4.4. Diverse Anliegen / Bericht	18
• Allgemeine Anträge	18
• Kriterien	18
• Geschlossenes Siedlungsbild	19
5. Waldabstandslinien	20
• Waldabstandslinien / Waldgrenzen	20
• Waldabstandslinie	20

1. Einleitung

10 Stellungnahmen

Innert der Auflagefrist vom **12.12.2014 bis 28.2.2015** gingen 7 schriftliche Stellungnahmen ein. Zudem kamen 2 Stellungnahmen von Nachbargemeinden und 1 Stellungnahme aus der Region.

Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **21.4.2015** sowie das Schreiben zur **Wiedererwägung vom 28.7.2015** Auskunft.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte und soweit die Anliegen mit den Inhalten des Vorprüfungsberichtes und der Wiedererwägung vereinbar sind, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

2. Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen
Nachbargemeinden

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Weilerkernzonen vom 12.11.2014 wurden von den Nachbargemeinden Dürnten und Rüti zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Die anderen Nachbargemeinden (Hinwil, Eschenbach und Fischental) haben sich nicht geäußert.

RZO

Die RZO hat das Geschäft am 15.1.2015 behandelt. Sie stimmt der Teilrevision grundsätzlich zu und verzichtet auf eine inhaltliche Stellungnahme da keine regionalen Interessen betroffen seien.

3. Vorprüfung

Vorprüfungsbericht
21.4.2015

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung Weilerkernzonen wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Der Vorprüfungsbericht des Kantons ist Ende April bei der Gemeinde eingegangen.

Wiedererwägung
28.7.2015

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton keine Genehmigungsfähigkeit der Einzonungen von Hittenberg, Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil, Hueb, und Neutal / Hinter-Aatal in Aussicht gestellt. Daraufhin wurde mit dem ARE nochmals das Gespräch gesucht, um nochmals auf die Wichtigkeit der Einzonung dieser Weiler hinzuweisen. Aufgrund der Besprechung vom 26.6.2015 hat die Gemeinde daraufhin mit Schreiben vom 8.7.2015 die Wiedererwägung für die Weiler Güntisberg, Dieterswil und Hueb beantragt.

Mit Schreiben vom 28.7.2015 hat der Kanton der Einzonung von Güntisberg und Hueb insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Anpassungen gemäss Vorprüfungsbericht und Wiedererwägung

Die Behandlung der Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht bzw. Wiedererwägung und die entsprechenden Änderungen sind im erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung und im erläuternden Bericht zur Revision der Richtplanung beschrieben.

4. Einwendungen

4.1 Ried und Raad

Oberraad / Chloster
Nr. 6.1

Die Weilerkernzone Raad sei auf die Gebäude Assek. Nr. 308, 548, 539, 302 und allenfalls die Gebäude Assek. Nr. 301, 303, 307, 309, 311, 312, 313, 314 auszudehnen.

Die erwähnten Gebäude gehörten schon immer zum Raad. Sie wurden früher wohl landwirtschaftlich genutzt, seien aber gemäss den heutigen gesetzlichen Regeln für die Tierhaltung nicht mehr nutzbar.

Durch die Aufnahme in die Weilerkernzone würden moderatere Nutzungsregeln und somit eine erhöhte Investitionsbereitschaft der Eigentümer ermöglicht um die Bauten vor dem Verfall zu bewahren.

Nr. 6.2 Eventualiter

Sollte die allfällige Gesuchs-Ablehnung mit der unzureichenden Gebäudedichte begründet sein, so sei im Sinne der Rechtsgleichheit die ehemalige Käserei (Assek. Nr. 114, 340) aus der Weilerkernzone auszuschliessen.

Revisionsvorlage Stand öff. Auflage



Einwendung



Erwägungen

Die Bauten liegen gemäss Beurteilung des ARE als Einzelhöfe abseits vom eigentlichen Weiler Raad. Die Voraussetzungen für den Einbezug in die Weilerkernzone sind hier nicht gegeben, da die Höfe für sich alleine zu klein sind und die Distanz zu Raad zu gross ist als dass diese zu Raad dazugenommen werden könnten (Rufdistanz, geschlossenes Siedlungsbild und der Siedlungszusammenhang zum Kern fehlen).

Die Distanz von Raad zur Käserei ist ebenfalls relativ gross. Aufgrund des bestehenden Ökonomiegebäudes kann hier jedoch zumindest ein gewisser Siedlungszusammenhang attestiert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Der Eventualantrag wird nicht berücksichtigt.

Anpassung Zonengrenze Holzlagerplatz

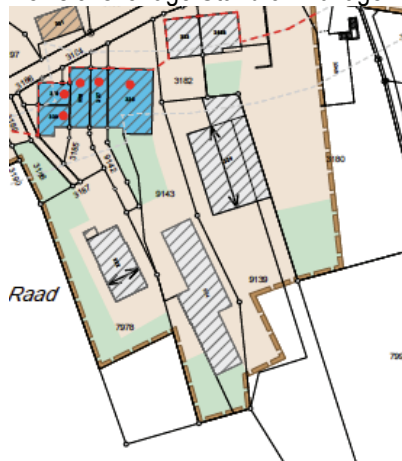
Nr. 7



Die Kiesfläche, wie sie seit 1956 besteht sei in die Weilerkernzone Raad einzubeziehen.

Diese Kiesfläche sei zum Teil als Rundholzplatz und zum Teil als Verkehrsfläche für die Sägerei und Werkstatt genutzt. Der ganze Kiesplatz diene dem bestehenden Gewerbe z.T. als Lagerplatz und z.T. als Verkehrsfläche. Für den Gewerbetreibenden, würde ein Verzicht dieser Kiesfläche einer Einkommenschmälerung gleichkommen.

Revisionsvorlage Stand öff. Auflage



Einwendung



Erwägungen

Es bestehen bereits viele Kiesplätze und Verkehrsflächen im betroffenen Bereich. Zudem werden derzeit weitere erstellt bzw. "wiederhergestellt", so dass der mögliche Umschwung bereits mit der vorgesehenen Zonengrenze als angemessen beurteilt wird.

Beschluss der
Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat der Einzonung des gemäss Einwendung beantragten Parzellenteils zugestimmt. Die Einwendung ist damit berücksichtigt.

Einzonung Ried

Nr. 1.7

Erwägungen

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehaltlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Aufgrund der nicht in Aussicht gestellten Genehmigungsfähigkeit der Einzonung der Käserei im Stampf durch den Kanton, muss auf den Einbezug der Käserei verzichtet und die Abgrenzung der Kernzone Ried entsprechend angepasst werden. Ausserdem können Flächen, welche als Fruchtfolgefläche festgelegt sind, nicht eingezont werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einzonung Raad
Nr. 1.8

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Erwägungen

Aufgrund der Vorprüfung durch den Kanton sind Anpassungen des Planes und der BZO erforderlich.

Beschluss

Die Einwendung ist weitgehend erfüllt

4.3 Hischwil

Einzonung Hischwil
Nr. 1.9

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Erwägungen

Aufgrund der Vorprüfung durch den Kanton sind Anpassungen des Planes und der BZO erforderlich.

Beschluss

Die Einwendung ist weitgehend erfüllt

4.4 Hübli - Aa

Anpassung Grenze
Nr. 4

Die Parzellengrenze bei Assek. Nr. 50 bzw. 3384 sei anzupassen, da der Hühnerhof vor ca. 5 Jahren um ca. 2m vergrössert wurde. Der ganze Hühnerhof soll innerhalb der Bauzone zu liegen kommen.

Abbildung gemäss Einwendung



Parzellengrenze



Erwägungen

Im Bereich der Zonengrenze besteht keine Parzellengrenze. Eine Anpassung der Parzellengrenze kann im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung auch nicht gemacht werden.

Es wird angenommen, dass die Einwendung weniger die Parzellengrenze sondern die Zonengrenze betrifft. Im vorliegenden Entwurf wurde diese entlang der Bodenbedeckungsgrenze gelegt. Es erscheint zwar im Grundsatz sinnvoll, dass der Hühnerhof entweder ganz in der Bauzone oder ganz ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt, da jedoch im Bereich der beantragten zusätzlichen Einzonung Fruchtfolgeflächen festgelegt sind kann keine weitere Ausdehnung der Kernzonenabgrenzung vorgenommen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einzonung Hübli - Aa
Nr. 1.9

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Hübli-Aa ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (Bevölkerung und Gebäude) - leider sind viel weniger Schüler vom Hübli selbst im Schulhaus Hübli als früher (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Hübli-Aa die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Hübli-Aa dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Im Vorprüfungsbericht äussert sich der Kanton nicht direkt ablehnend zur Einzonung Hübli – Aa. Eine weitere Ergänzung der Argumentation erübrigt sich.

Im Bereich Hübli – Aa befindet sich eine Hochspannungsleitung. Im sogenannten NIS-Korridor von 59m ab Leitungsachse dürfen keine Bauzonen ausgedehnt werden, in welchen OMEN zulässig sind. Daher musste eine entsprechende Nutzungsbeschränkung vorgesehen werden.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderungen weitgehend erfüllt.

4.5 Hittenberg

Einzonung Hittenberg

Nr. 1.10

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten. Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Hittenberg ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (Bevölkerung und Gebäude) - leider sind viel weniger Schüler von Hittenberg selbst im Schulhaus Hittenberg als früher (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Hittenberg die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Hittenberg dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Im Vorprüfungsbericht stellt sich der Kanton erneut klar auf den Standpunkt, dass die Kriterien für die Einzonung von Hittenberg nicht erfüllt sind. An dieser Beurteilung ändern auch die beiden Argumente nichts.

Auf die Einzonung von Hittenberg muss verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.7 Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg

Weilerkernzonen schaffen

Nr. 5

Die Gemeinde müsse sich für die Schaffung von Weilerkernzonen in Güntisberg, Mettlen und Hiltisberg stark machen. Alle drei würden die Kriterien erfüllen: die minimale Anzahl Häuser werde erreicht, die Schule läge nicht abseits, die Weiler seien gut erschlossen, die Distanz von Haus zu Haus sei wenig relevant.

Erwägungen

Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung einer Weilerkernzone in Mettlen, Güntisberg und Hiltisberg ein. Darum wurden die entsprechenden Kernzonenpläne ausgearbeitet und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Der Kanton beurteilt die Kriterien im Vorprüfungsbericht weiterhin als nicht erfüllt. Die Gemeinde hat mit dem Kanton das Gespräch gesucht und daraufhin eine Wiedererwägung zumindest für Güntisberg beantragt.

Gemäss Schreiben vom 28.7.2015 hat der Kanton der Einzonung von Güntisberg insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Beschluss der
Gemeindeversammlung

Die Einwendung wurde berücksichtigt indem sich die Gemeinde für die drei Weiler eingesetzt hat.

Auf die Einzonung von Hiltisberg muss dennoch verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung von Mettlen beschlossen, so dass die Einwendung auch diesbezüglich berücksichtigt ist.

Einzonung Güntisberg
Nr. 1.11

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Güntisberg ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (Bevölkerung und Gebäude) - leider sind viel weniger Schüler von Güntisberg selbst im Schulhaus Mettlen – Güntisberg als früher (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Güntisberg die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Güntisberg dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilte die Kriterien im Vorprüfungsbericht weiterhin als nicht erfüllt. Auf Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde hat der Kanton gemäss Schreiben vom 28.7.2015 der Einzonung von Güntisberg insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einzonung Mettlen Nr. 1.12

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Mettlen ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (Bevölkerung und Gebäude) - leider sind viel weniger Schüler von Mettlen selbst im Schulhaus Mettlen – Güntisberg als früher (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Mettlen die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Mettlen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilt die Kriterien im Vorprüfungsbericht weiterhin als nicht erfüllt.

Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung von Mettlen beschlossen. Die Einwendung wird somit berücksichtigt.

4.8 Hiltisberg

Einzonung Hiltisberg Nr. 1.13

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Hiltisberg ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Hiltisberg die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Hiltisberg dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilt die Kriterien im Vorprüfungsbericht weiterhin als nicht erfüllt, so dass auf die Einzonung Verzichtet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.9 Dieterswil

**Einzonung Dieterswil
Nr. 1.14**

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Dieterswil ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Dieterswil die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Dieterswil dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilt die Kriterien im Vorprüfungsbericht und auch nach Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde weiterhin als nicht erfüllt, so dass auf die Einzonung verzichtet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.10 Hueb und Unterhueb

Erfüllung der Voraussetzungen für eine Weilerkernzone Nr. 3.1

Die Eignung der Hueb als Weilerkernzone sei in allen Bereichen nochmals zu prüfen und die diversen genannten historisch begründeten Punkte seien anzunehmen, so dass die Voraussetzungen für Hueb und Unterhueb zusammen "erfüllt" sind und nicht nur "wahrscheinlich kumulativ erfüllt".

Erwägungen

Die Beurteilung "wahrscheinlich kumulativ erfüllt" stammt von der kantonalen Behörde. Das Dokument, auf welches Bezug genommen wird, ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Voraussetzungen soweit als erfüllt beurteilt, als sie den Weiler Hueb für die Einzonung dem Kanton eingereicht hat. Der Kanton beurteilte die Kriterien im Vorprüfungsbericht für Hueb weiterhin als nicht erfüllt. Auf Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde hat der Kanton gemäss Schreiben vom 28.7.2015 der Einzonung von Hueb insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einzonung Hueb und Unterhueb Nr. 1.15

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) und der Hinweis, dass Hueb/Unterhueb ein Ort mit zwei Teilen und textil-historischer Siedlungsgeschichte ist, entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Hueb und Unterhueb ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)
- Insbesondere darf der private Gestaltungsplan Hueb keine negativen Folgen für eine Weilerzone Hueb haben, da sowohl Gestaltungsplan (Erhalt Fabrik) sowie Weilerzonen (Erhalt Kleinsiedlungen) das gleiche raumplanerische Ziel verfolgen.

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Hueb und Unterhueb die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Hueb und Unterhueb dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilte die Kriterien im Vorprüfungsbericht für Hueb weiterhin als nicht erfüllt. Auf Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde hat der Kanton gemäss Schreiben vom 28.7.2015 der Einzonung von Hueb insofern zugestimmt, als dass er die weitgehende Erfüllung der Anforderungen an Weiler bestätigt hat.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

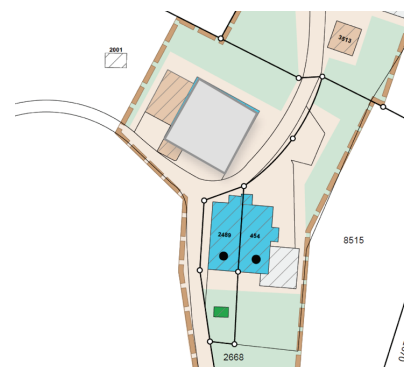
Gebäude Assek. Nr. 453
Nr. 3.2

Die Scheune Assek. Nr. 453 sei als graues Gebäude statt als blaues festzulegen.

Die Scheune liege nur neben dem geschützten Chrattenhof und sei darum nicht zu schützen.

Revisionsantrag Stand öff.Auflage:
Blaues Gebäude

Einwendung: Graues Gebäude



Erwägungen



Beispiel Umnutzung Scheunenteil

Die Scheune wird im Zusammenspiel mit dem Chrattenhof als prägend für das Ensemble beurteilt. Bei einer Umnutzung soll unbedingt die grundsätzliche äussere Erscheinung im Sinne einer Scheune erhalten bleiben. Durch die Bezeichnung als blaues Gebäude wird gesichert, dass hier – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Chrattenhof – mehr Sorgfalt auf die Gestaltung und das Zusammenspiel des Ensembles gelegt werden muss. Das Gebäude soll beispielsweise nicht als verputztes Wohnhaus in Erscheinung treten sondern weiterhin optisch einen Scheunencharakter aufweisen (Holzfassade) auch wenn das Gebäude als Wohnhaus oder ähnliches umgenutzt werden würde. Es bestehen diverse Möglichkeiten für gute Lösungen, welche auch eine hohe Wohnqualität aufweisen. Die Bezeichnung als blaues Gebäude wird daher als sehr wichtig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gebäude Assek. Nr. 1065
Unterhueb
Nr. 2.1



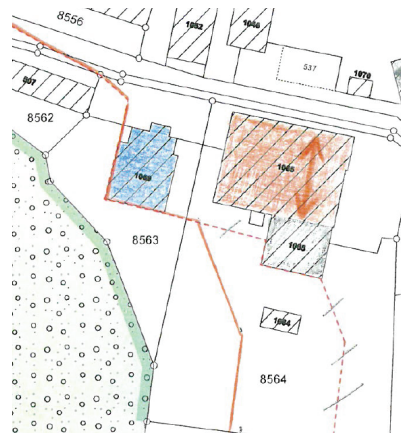
Die Liegenschaft Assek. Nr. 1065 sei als graues Gebäude statt als blaues festzulegen.

Das Gebäude befände sich in einem schlechten Zustand und müsse ersetzt werden. Für einen Ersatzbau sei es architektonisch wünschenswert, wenn ein grösserer Gestaltungsspielraum bestehen würde. Dies auch weil die rot bezeichnete Scheune, mit der entsprechenden Umnutzungsbeschränkung, einen architektonischen Gesamtentwurf von Haus und Scheune wesentlich bestimme.

Revisionsantrag Stand öff.Auflage::
Blaues Gebäude



Einwendung: Graues Gebäude



Erwägungen

Das Gebäude wurde an den Begehungen als prägend beurteilt und man war daher der Meinung, es solle in seiner Struktur/Erscheinung erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Für eine gesamtheitliche Lösung zusammen mit einem allenfalls verkleinerten Ersatzbau der Scheune erscheint ein Abweichen von der heutigen Erscheinung jedoch angebracht.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

4.11 Büel

Einzonung Büel
Nr. 1.16

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Erwägungen

Aufgrund der Vorprüfung durch den Kanton sind Anpassungen des Planes und der BZO erforderlich. Auf die Einzonung der Grundstücke im Bereich des Restaurants muss wegen des fehlenden Siedlungszusammenhangs verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.12 Neutal und Hinter-Aatal

Einzonung Neutal / Hinter-
Aatal
Nr. 1.17

Die vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) und der Hinweis, dass Neutal Hinter-Aatal ein Ort mit zwei Teilen und textil-historischer Siedlungsgeschichte ist, entspricht den Anliegen der Betroffenen und ist – vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern – beizubehalten.

Der ablehnenden Bewertung des ARE (Kt. ZH) in "Beantwortung" von Hueb und Unterhueb ist ergänzend mit folgenden Argumenten zu entgegnen:

- Kleinsiedlungen erhalten (siehe Einwendung 1.1)
- Weiler-Kriterium "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise", inkl. Relativierung max. Gebäudeabstand (gemäss Einwendung 1.4)
- Insbesondere darf der private Gestaltungsplan Neutal keine negativen Folgen für eine Weilerzone Neutal haben, da sowohl Gestaltungsplan (Erhalt Fabrik) sowie Weilerzonen (Erhalt Kleinsiedlungen) das gleiche raumplanerische Ziel verfolgen.

Aufgrund der Neubewertung mit lokal-historischem Hintergrundwissen erfüllt auch die Aussenwacht Neutal und Hinter-Aatal die Kleinsiedlungs-Kriterien.

Erwägungen

Die genannte "Bewertung des ARE in Beantwortung" ist nicht Teil der Vorlage.

Die Gemeinde hat die Kriterien soweit als erfüllt beurteilt, als dass die Einzonung Neutal – Hinter-Aatal dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat. Der Kanton beurteilt die Kriterien im Vorprüfungsbericht weiterhin als nicht erfüllt, so dass auf die Einzonung verzichtet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.2 Bauordnungsbestimmungen

Zweck
Nr. 1.1

Der in der "Bau- und Zonenordnung" festgelegte Zweck. "Erhalt des Weilers. Die Weilerkernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler [...] sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung." sei beizubehalten (übereinstimmend mit RPV Art. 33). Und nicht durch strengere Schutzbestimmungen zu erweitern, die den Erhalt der Kleinsiedlungen und deren Bevölkerung (Abwanderung, Überalterung) gefährden.

Art. KW1

Gemäss Revisionsvorlage

Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Weiler Ried, Raad, Hischwil, Hübli-Aa, ~~Hittenberg~~, Güntisberg, Mettlen, ~~Hiltisberg~~, ~~Dieterswil~~, Hueb - Unterhueb, Büel, ~~Neutal / Hinter-Aatal~~ und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.

Erwägungen

Aufgrund der Vorprüfung musste auf die Einzonung verschiedener Weiler verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendung ist weitgehend berücksichtigt. Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung von Mettlen beschlossen.

Weilerzonen
Nr. 1.2

Die Teilrevision Nutzungsplanung "Weilerkernzonen" sei auf Weilerzonen anzupassen (Bau- und Zonenordnung, Zonenpläne usw.), übereinstimmend mit dem übergeordneten Interesse der Raumplanung "Kleinsiedlungen erhalten" (Bund, Raumplanungsgesetz Raumplanungsverordnung, Art. 33: Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen können besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, ...) sowie mit der Praxis anderer Kantone (SG, LU, BE, ZG, SO).

Erwägungen

Im Kanton Zürich können die Gemeinden Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Zentrumszonen Wohnzonen, Industrie- und Gewerbezone und Zonen für öffentliche Bauten bestimmt werden (§ 48 Abs. 2 PBG).

"Weilerzonen" sind im Kanton Zürich nicht möglich. Die Vorgehene Weilerkernzone ist eine Kernzone für die Weiler. Dies ist im Kanton Zürich der einzige mögliche Zonentyp für die vorliegende Situation.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt und kann nicht berücksichtigt werden.

4.4. Diverse Anliegen / Bericht

Allgemeine Anträge

Nr. 1.6

Die allgemeinen Anträge (1.1 – 1.4) zur vorliegende Teilrevision (BZO, Pläne) gelten für alle Weiler und entsprechen den Anliegen der Betroffenen vorbehältlich Einwendungen von Eigentümern.

- Kleinsiedlungen erhalten (Bevölkerung und Gebäude, Einwendung 1.1)
- Weilerzonen statt Weilerkernzonen (Einwendung 1.2)
- Weiler-Kriterien in Übereinstimmung mit Bundesrechtsprechung (Einwendung 1.3)

Erwägungen

Siehe Erwägungen zur jeweiligen Einwendung

Beschluss

Siehe Antrag zur jeweiligen Einwendung

Kriterien

Nr. 1.3

Kriterien für Kleinsiedlungen müssen mit Bundesrecht / rechtsprechung übereinstimmen. Die im öffentlich aufgelegten "Bericht gemäss Art. 47 RPV" aufgeführten massgebenden "Kriterien gemäss Rechtsprechung/ Bundesrecht" für Kleinsiedlungen sind anzuwenden:

- A) von der Hauptsiedlung klar getrennt
- C) geschlossenes Siedlungsbild (relativiert)
- B) mind. 5-10 bewohnte Gebäude
- D) gewisse Stützpunktfunktion

Und nicht die Kriterien, die seitens ARE (Kt ZH) im Merkblatt Weilerkernzonen oder in der "Beantwortung" aufgeführt wurden, da diese teils unpräzise und/ oder nicht mit der Rechtsprechung/Bundesrecht übereinstimmen würden und somit teils willkürlich seien.

Erwägungen

Die Gemeinde hat die Weiler beurteilt. Im Rahmen der Beurteilung wurde eine recht lockere Interpretation der Kriterien angewendet. Es wurden alle 13 Kleinsiedlungen für die Einzonung in Weilerkernzonen dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet.

Schlussendlich beurteilt das ARE als Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Kriterien, oder im Falle eines Weiterzugs der Gemeinde eben wiederum das Gericht.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung berücksichtigt, soweit dies durch die Gemeinde berücksichtigt werden kann.

Geschlossenes Siedlungsbild

Nr. 1.4

Das Weiler-Kriterium "geschlossene Siedlungsbild" ist im bundesrechtlichen Sinn "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise" anzupassen und anzuwenden womit auch die Aussenwachen/Weiler Hübli-Aa, Hittenberg, Güntisberg, Mettlen, Hiltisberg, Dieterswil, Hueb, Neutal/Hinter-Aatal die Kriterien erfüllen .

Das Kriterium "geschlossenes Siedlungsbild" ist in Übereinstimmung mit Bundesrechtsprechung zu präzisieren: "als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe in offener oder geschlossener Bauweise".

Gleichzeitig ist der maximale Gebäudeabstand, der wesentlich von Topografie, Siedlungsgeografie, Verkehrserschliessung und früherer Gebäudefunktion (Bäckerei/Mühle oder Sägerei oder Textilfabrik an Gewässer o.ä.) abhängt, Weilerspezifisch zu relativieren (in der Regel 20 bis 30 m, aber auch bis 50 m).

Aufgrund dieser Präzisierungen / Ergänzungen erfüllen alle Walder Aussenwachen die Weiler Kriterien.

Erwägungen

Die Gemeinde hat alle 13 Kleinsiedlungen für die Einzonung in Weilerkernzonen dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet.

Schlussendlich beurteilt das ARE als Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Kriterien, oder im Falle eines Weiterzugs der Gemeinde eben wiederum das Gericht.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung berücksichtigt, soweit dies durch die Gemeinde berücksichtigt werden kann.

5. Waldabstandslinien

Waldabstandslinien / Waldgrenzen Nr. 1.5

Die Waldgrenzen und damit die Waldabstandslinien sind durch den zuständigen Forstkreis zu überprüfen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Betrifft die Weiler Dieterswil, Hiltisberg, Hinter-Aatal, Hübli, Raad und Unterhueb.

Erwägungen

Aus Kostengründen wurde vor der Vorprüfung durch den Kanton darauf verzichtet das Waldfeststellungsverfahren durchführen zu lassen. Die Waldgrenzen wurden durch den zuständigen Kreisförster und den Geometer im September 2015 aufgenommen.

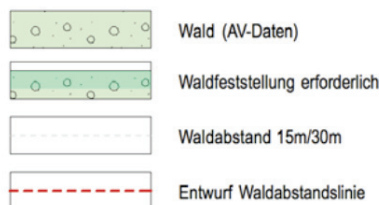
Beschluss

Die Einwendung wurde insofern berücksichtigt, als dass das ohnehin erforderliche Waldfeststellungsverfahren durchgeführt wurde.

Waldabstandslinie Nr. 2.1

Der Waldabstand im Bereich Kat. Nr. 8564 sei statt auf 30 m auf 15 m festzulegen.

Die Liegenschaft Assek. Nr. 1065 sei in schlechtem Zustand und müsse ersetzt werden. Dazu sei ein angemessener Spielraum zu gewähren.



Waldabstand 15 – 30m



Antrag Waldabstand 15m



Erwägungen

Eine Festlegung auf 15 m ist bei Kleinwäldchen in der Regel möglich. Ob hier die Voraussetzungen für einen Abstand von 15 m gegeben sind ist jedoch fraglich. Allerdings kann die Gartenfläche bei Einzoning so oder so nicht überbaut werden. Durch ein zurücknehmen der Waldabstandslinie auf 15m wäre zumindest entlang der bestehenden Fassade etwas mehr Spielraum möglich.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Bekanntmachung des Inkrafttretens der Weilerkernzonen Büel, Güntisberg, Hischwil, Hueb-Unterhueb, Hübli-Aa, Raad und Ried**

Wald ZH. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Festlegung von Weilerkernzonen, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wald an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 26. Mai 2017 teilweise genehmigt (Weilerkernzonen Büel, Güntisberg, Hischwil, Hueb-Unterhueb, Hübli-Aa, Raad und Ried). Nicht genehmigt wurde die Weilerkernzone Mettlen.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Juli 2017 sind gegen die Nichtgenehmigung der Weilerkernzone Mettlen Rechtsmittel erhoben worden. Die aufschiebende Wirkung beschränkte das Baurekursgericht auf diesen angefochtenen Teil der Vorlage. Im Übrigen ist die Verfügung der Baudirektion in Rechtskraft erwachsen. Die Weilerkernzonen Büel, Güntisberg, Hischwil, Hueb-Unterhueb, Hübli-Aa, Raad und Ried treten gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 11. September 2017 am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wald ZH

00210495