



Ortsplanung; Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Mehrwertabgabe, Harmonisierung der Baubegriffe und Einzonung Hofacherstrasse; Verabschiedung zuhanden öffentlicher Auflage

197

Das Wichtigste in Kürze

Nebst redaktionellen Anpassungen und kleineren Korrekturen erfolgt die Teilrevision der Nutzungsplanung aufgrund neuer Vorgaben und Gesetzesgrundlagen des Kantons Zürich. Im Wesentlichen werden in dieser Revision neue rechtliche Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen geregelt.

Da die gemäss Quartierplan Oberlaupen erforderliche Strassenverbreiterung nicht überall auf Seite der Bauzone möglich ist, müssen zudem neue Erschliessungsflächen sowie weitere Kleinflächen aus der Reservezone eingezont werden. Diese sind mit Flächen der Zone für öffentliche Bauten zu kompensieren.

Im Übrigen haben sich die Vorschriften weitgehend bewährt, so dass aktuell kaum inhaltliche Anpassungen erforderlich sind. Materielle Anpassungen am Zonenplan (Aufzonungen, wesentliche Umzonungen) stehen nicht an.

Ausgangslage

Die Nutzungsplanung von Wald wurde letztmals 2013 gesamthaft revidiert. Die damalige Revision wurde als «Teilrevision» bezeichnet, weil diverse Teile (Reduktionsgebiet Parkierung, Grossteil der Waldabstandslinien etc.) nicht angepasst wurden. 2015 erfolgte eine weitere Teilrevision für die Weilerkernzonen.

Die Vorschriften haben sich weitgehend bewährt, so dass aktuell kaum inhaltliche Anpassungen erforderlich sind. Materielle Anpassungen am Zonenplan (Aufzonungen, wesentliche Umzonungen) stehen nicht an.

Aufgrund neuer Vorgaben und Gesetzesgrundlagen des Kantons Zürich besteht jedoch Bedarf, die Bauordnung entsprechend anzupassen. Die Gemeinde Wald sieht folglich eine weitgehend technische Teilrevision vor, um die Nutzungsplanung auf den aktuellen Stand der übergeordneten Vorgaben zu bringen.

Es sind Anpassungen zu folgenden Inhalten vorgesehen:

Grafische Anpassung des Zonenplans (Darstellungsverordnung)

Die Darstellungsverordnung der Nutzungsplanung regelt exakt, wie der Zonenplan auszusehen hat. Der Zonenplan muss auf der Basis der neuen Darstellungsverordnung dargestellt werden.

Einzonung Hofacherstrasse

Im Bereich des Quartierplans Oberlaupen ergibt sich ein untergeordneter Anpassungsbedarf an der Zonierung. Gemäss Stand des Quartierplans (Neuzuteilung) ist eine Einzonung von und 440m² erforderlich.

Einführung neuer rechtlicher Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Konkordat, welches die gesamtschweizerische Vereinheitlichung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat. Der Kanton Zürich ist dem Konkordat zwar nicht beigetreten, setzt aber die Vorgaben im kantonalen Recht freiwillig um (autonomer Vollzug).

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Allgemeine Bauverordnung (ABV) wurden entsprechend geändert. Innert Frist bis zum 28. Februar 2025 hätten die Gemeinden die IVHB anpassen müssen. Aufgrund der Abhängigkeiten dieser Revision mit dem Quartierplan Oberlaupen hat sich die Vorlage verzögert.

Einführung einer Regelung über den Mehrwertausgleich

Mit dem durch den Kantonsrat am 28. Oktober 2019 festgesetzten Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der durch den Regierungsrat am 30. September 2020 erlassenen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurden die Grundlagen geschaffen, damit in der BZO Regelungen für den Mehrwertausgleich infolge Um- und Aufzonungen möglich sind. Die Mehrwertausgleichsverordnung ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Das MAG und die MAV legen die Modalitäten fest für die Abgabe eines Ausgleichs für Mehrwerte, die aus planerischen Handlungen entstehen.

Die Gemeinden wurden angehalten, die Regelung über den Mehrwertausgleich bis am 1. März 2025 einzuführen.

Klima und Ökologie

Einzelne Vorgaben sind bereits in der Bauordnung vorhanden (Flachdachbegrünung, Freiflächenziffer, Pflicht zur Begrünung etc.).

Für die Einführung weitgehender Regelungen zu den Themen Klima und Ökologie wurde mit den neuen PBG-Vorgaben eine Rechtsgrundlage geschaffen, welche teilweise direkt anwendbar ist und der Gemeinde die Möglichkeit gibt, weitere Vorschriften zu Klima- und Ökologie-Themen in die Bauordnung aufnehmen zu können. Die Revision des PBG ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Waldabstandslinien

Aufgrund absehbarer Bautätigkeit im Bereich Schützenstrasse soll die fehlende Waldabstandslinie Schützenstrasse ergänzt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden darüber hinaus an diversen genehmigten Waldabstandslinienplänen Ergänzungen verlangt. Es wurden daher sämtliche Waldabstandslinienpläne erneuert und die gemäss Amt für Raumentwicklung (ARE) verlangten Ergänzungen der Waldabstandslinien wurden vorgenommen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

Aufgrund des neuen kantonalen Ortsbildinventars wurde im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton verlangt, dass das ISOS und das neue kantonale Ortsbildinventar in der nächsten Gesamtrevision umzusetzen sind.

Weil eine Gesamtrevision derzeit nicht absehbar ist, wurde die Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehen.

Weilerkernzonen / Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB)

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen. Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert und ist am 1. Juni 2023 in Kraft getreten.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Auswirkungen

In den provisorischen kantonalen Weilerzonen dürfen weiterhin Ersatzbauten erstellt werden. Auch die Umnutzung bestehender Gebäude ist unter Berücksichtigung der in der Verordnung genannten Einschränkungen weiterhin möglich. Neubauten sind hingegen nicht mehr zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten sowie Kleinbauten und Anbauten, soweit die Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann.

Betroffene Kleinsiedlungen in Wald

Weil in den Weilerkernzonen von Wald keine Neubauten zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass die Verordnung keinen Einfluss auf die Weilerkernzonen von Wald hat.

Die Weilerkernzonen Büel, Güntisberg, Hischwil, Hueb, Hübli Aa, Raad, Riet und Unterhueb sind in Anhang 1 der Verordnung enthalten und wurden damit als provisorische kantonale Weilerzonen nach Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 festgesetzt.

Bestandteile der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Ergänzung und Neufestsetzung der bisherigen Waldabstandslinienpläne
- Waldabstandslinienplan Schützenareal
- Quartiererhaltungszonenpläne (inhaltlich unverändert, Anpassung der Legende aufgrund IVHB)
- Kernzonenplan Wald
- Kernzonenplan Heferen
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)


Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und Dokumentation der Grundlagen. Unverändert bleiben folgende Bestandteile:

- Gewässerabstandslinienpläne
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiet
- Erschliessungsplan

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bestehend aus
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19.11.2025
 - Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung vom 19.11.2025
 - Interessenabwägung und Umsetzung ISOS, Beilage zum erläuternden Bericht vom 19.11.2025
 - Kernzonenplan Wald Mst. 1:1000 vom 19.11.2025
 - Kernzonenplan Heferen Mst. 1:1000 vom 19.11.2025
 - Quartiererhaltungszonenplan Felsenkellerstrasse Mst. 1:500 vom 19.11.2025
 - Quartiererhaltungszonenplan Unterer Hömel Mst. 1:500 vom 19.11.2025
 - Waldabstandslinien Ergänzungspläne Nr. 1 – 22, Mst. 1:500 vom 19.11.2025
 - Zonenplan, Mst. 1:5000 vom 19.11.2025wird zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Das Ressort Raumentwicklung und Bau wird mit der Durchführung des formellen Auflageverfahrens beauftragt.
3. Mitteilung an
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich (zur Vorprüfung)
 - Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per Mail)
 - Ressort Raumentwicklung und Bau

Gemeinderat Wald ZH



Ernst Kocher
Gemeindepräsident



Alexander Dietrich-Mirkovic
Gemeindeschreiber