Gemeinde Hinwil

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung
Phase II

# Erläuternder Bericht

## Gemäss Art. 47 RPV

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

31002 – 1.7.2013.

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Anlass und Themen der Teilrevision 4
1.3 Leitbild 2040 5
1.4 Agglomerationsprogramm 5
1.5 Bestandteile der Teilrevision 6
1.6 Ablauf der Teilrevision 6
1.7 Projektorganisation 7
1.8 Ausblick 7

2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität 8
2.1 Bevölkerungsentwicklung 8
2.2 Bauzonenentwicklung 9

3. Aussenwachten und Kulturlandschaften 13
3.1 Rechtsgrundlagen Bundesgesetzgebung 13
3.2 Rechtsgrundlagen Kantonale Gesetzgebung 17
3.3 Regelungen für das Landwirtschaftsgebiet 18

4. Schlüsselthemen 19
4.1 Hinwil-West 19
4.2 Fadwis 21
4.3 Quartieranalyse Wernetshausen und Hadlikon 22
4.4 Analyse Wernetshausen 24
4.5 Analyse Hadlikon 28
4.6 Auswertung der Analyse 32

5. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan 38
5.1 Umsetzung Ortsbildinventar 38
5.2 Festlegungen im Kernzonenplan 39
5.3 Ziffer 3.1.2 Firsthöhe in der Kernzone K2 40
5.4 Ziffer 3.4.1 Dachgestaltung, Dachform 40
5.5 Ziffer 3.4.5 Dachgestaltung, Dachflächenfenster 41
5.6 Ziffer 3.5.2 Fassadengestaltung, Fensterbänder 41
5.7 Ziffer 3.5.3 Fassadengestaltung, Balkone 42
5.8 Ziffer 3.7 Solaranlagen 42
5.9 Ziffer 3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte 43

6. Bau- und Zonenordnung 44
6.1 Ziffer 1.1.2 Kernzonenplan 44
6.2 Ziffer 2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr 44
6.3 Ziffer 2.7.2 Invasive Neophyten 45
6.4 Ziffer 2.9 Abfallbeseitigung 45
6.5 Ziffer 2.10.1 Erstbauberatungen 45
6.6 Ziffer 2.11 Antennenanlagen 46
6.7 Ziffer 2.14 Nachweis der Nachverdichtung 46
6.8 Ziffer 6.1 Gebäudelänge in der W/1.8 47
6.9 Ziffer 7.4 Nutzweise der Industrie- und Gewerbezone 47
6.10 Ziffer 10.3 Dachgestaltung 48
6.11 Ziffer 10.4 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht 49
6.12 Ziffer 11.1 Inkrafttreten 49

7. Zonenplan 50
7.1 Allgemeines 50
7.2 Ringwil: Landwirtschaftszone in Kernzone K2 50
7.3 Sportanlage Hüssenbüel: Erweiterung der Erholungszone Ea (Sport) und Freihaltezone 51
7.4 Wohnzone W/1.8* in Hadlikon 53
7.5 Wohnzone W/1.8* und Zone öffentlicher Bauten und Anlagen in Wernetshausen 54
7.6 Technische Anpassungen: Zihlstrasse und Grundstuden 54
7.8 Nicht berücksichtigte Anträge 56
8. Richtplanung 59
9. Auswirkungen 60
9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität 60
9.2 Ortsbild 60
9.3 Umweltschutz 60
10. Mitwirkung 62
10.1 Öffentliche Auflage 62
10.2 Anhörung der Nachbargemeinden 62
10.3 Anhörung Region Zürcher Oberland 63
11. Kantonale Vorprüfung 64
11.1 Anträge zur Richtplanung 64
11.2 Anträge zum Zonenplan 65
11.3 Anträge zur Bau- und Zonenordnung 66
11.4 Anträge zur Waldgrenze/Waldabstand 67
11.5 Antrag zum Naturschutz 68
11.6 Antrag zum Bodenschutz 68
11.7 Verkehr 70
12. Energie 72
13. Schlussbemerkung 73

| | |
|---|---|
| Auftraggeberin | Gemeinde Hinwil |
| Bearbeitung | Suter • von Känel • Wild • AG<br>Peter von Känel, Projektleiter<br>Nicole Kestering, Stv. Projektleiterin / Sachbearbeitung |

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Themen der Teilrevision

Richtplanung von 1984

Die Richtpläne Siedlung und Landschaft, Verkehrsplan I und II, Versorgungsplan I und II sowie der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurden 1984 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt. Die Gemeinden sind gemäss § 31 Abs. 2 PBG (Planungs- und Baugesetz) nur noch verpflichtet, einen Verkehrsplan mit Bezeichnung der kommunalen Strassen für die Groberschliessung und der Wege von kommunaler Bedeutung zu führen. Dieser wurde bereits am 24. April 2012 genehmigt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision.

Mit der vorliegenden Revision wurden die übrigen Pläne des Gesamtplanes überprüft. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wird aktualisiert, die übrigen Richtpläne sind nicht mehr notwendig, sie werden aufgehoben. Das gilt für den Siedlungs- und Landschaftsplan, den Versorgungsplan I (Energieversorgung) und den Versorgungsplan II (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

BZO von 1993, Teilrevision 2010

Der rechtsgültige Zonenplan und die Bau- und Zonenordnung wurden 1993 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und 1994 vom Regierungsrat genehmigt. In einer ersten Phase der Revision der Nutzungsplanung wurden vordringliche Themen revidiert und 2010 durch die Baudirektion genehmigt. Dazu zählen z.B. Fragen zum Strassenabstand, gestalterische Anforderungen bei Reklamen oder Waldabstandsvorschriften aufgrund veränderter Rahmenbedingungen.

Verschiedene Themen, wie die Kernzonenbestimmungen, wurden auf eine zweite Phase vertagt. Diese wird nun angegangen. Zudem werden mit der vorliegenden Revision die Bestimmungen zum Gebiet der Industriezone Hinwil West revidiert.

## 1.3 Leitbild 2040

Leitbild 2040

Seit der letzten Teilrevision beschloss die Gemeinde ein Leitbild für das Jahr 2040. Darin wurden die folgenden sechs Leitsätze formuliert.

A) Wir schaffen eine richtige Dorfmitte.
B) Wir erhalten unser einmaliges Naherholungsgebiet und werten es auf.
C) Wir setzen entschlossen das Verkehrsleitbild um.
D) Wir entwickeln von der Wässeri bis zum Bahnhof ein vorbildliches Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet.
E) Wir leben die Nachhaltigkeit[1].
F) Wir bauen die Sport-, Kultur- und Bildungsangebote aus.

## 1.4 Agglomerationsprogramm

Massnahmen Hinwil

Auf regionaler Ebene wurde inzwischen das Agglomerationsprogramm von den Delegierten verabschiedet.

In das Agglomerationsprogramm wurde mit der Nummer S2c das Massnahmenpaket "Masterplanung Zentrumsentwicklung Hinwil", mit der Begründung aufgenommen: "attraktive, multifunktionale Regionalzentren sind essenzieller Teil der Siedlungsstrategie und Voraussetzung für die "Lebendigkeit" der Region".

Die Entwicklung zu einem Regionalzentrum könnte unterstützt werden durch die städtebauliche und funktionale Verknüpfung von Hinwil West mit dem Dorfzentrum, der siedlungsverträglichen Abwicklung des Verkehrs im Industriegebiet und der Verdichtung im Bahnhofsgebiet.

Keine Mitfinanzierung durch Infrastrukturfonds

Da es sich um verschiedene Massnahmen im Bereich Siedlung handelt, können sie nicht durch den Infrastrukturfonds des Aggloprogramms mitfinanziert werden.

[1] Zur Nachhaltigkeit gehören für die Gemeinde eine solidarische, gut gebildete und gesunde Gesellschaft, eine leistungsfähige Wirtschaft und eine intakte Umwelt, die es auch nächsten Generationen ermöglichen, ihre Bedürfnisse zu befriedigen.

## 1.5 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst folgende Anpassungen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan Girenbad 1:1000
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen 1:10000
- Richtplantext
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung)
- Aufheben der Richtpläne:
  - Siedlungs- und Landschaftsplan
  - Versorgungsplan I (Energieversorgung)
  - Versorgungsplan II (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung)

## 1.6 Ablauf der Teilrevision

Chronologie der Arbeiten

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Erarbeiten der Entscheidungsgrundlagen
- Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Richtplan, Ergänzungsplan, Bericht nach Art. 47 RPV
- Beratung des Revisionsentwurfes mit dem Bauausschuss
- Bereinigung des Entwurfes
- Beratung und Beschluss der Teilrevisionsvorlage durch den Gemeinderat
- Vorprüfung durch den Kanton (ARE), Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Region Zürcher Oberland (RZO) und öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beratung mit Bauausschuss und Antragsstellung an Gemeinderat
- Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Gemeinderat, Verabschiedung z.Hd. Gemeindeversammlung
- Beschluss der Teilrevision durch die Gemeindeversammlung
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses mit Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion

## 1.7 Projektorganisation

Strategische und operative Führung sowie Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat übernimmt die strategische und der Bauausschuss die operative Führung des Projektes.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird als aktiver Prozess gestaltet, in den die Bevölkerung und speziell interessierte Kreise in geeigneter Weise einbezogen werden.

Bearbeitendes Gremium

- Bauausschuss
  - Peter Sieber, Vorsitz,
    Ressortvorsteher Bau und Planung
  - Susanne Baumann-Itin,
    Ressortvorsteherin Gesundheit und Umweltschutz
  - Ernst Elmer,
    Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
- Urs Planzer, ehemaliger Leiter Abteilung Bau und Planung
- Jürg Dubach, Gemeindeingenieur
- Suter • von Känel • Wild AG
  - Peter von Känel, Projektleitung
  - Nicole Kestering, stellvertretende Projektleitung / Sachbearbeitung

## 1.8 Ausblick

Hochwasserschutz in späterer Phase

In der letzten Revision war vorgesehen, dass das Thema des Hochwasserschutzes entlang von öffentlichen Gewässern mit dieser Revision behandelt werden sollte.

Derzeit werden die gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gewässerschutz umfassend überarbeitet. Die Umsetzung der Vorschriften bezüglich der Sicherung der Gewässerräume ist auf Grund eines Rekurses teilweise blockiert. Solange die Anforderungen nicht klar sind, wird die Ausscheidung des Gewässerraumes zurückgestellt.

Zukunft Fadwis offen

Weitere offene Fragestellungen bestehen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets Fadwis.

Diese Themen werden mit einer späteren, separaten Vorlage behandelt.

# 2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

Erneute Kontrolle

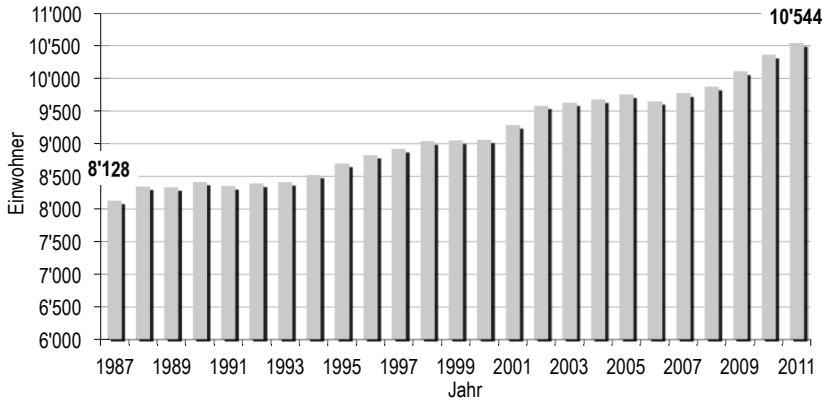
Bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2010 wurden die Einwohnerentwicklung und die Bauzonenkapazität erhoben. Dabei konnten die Werte bis 2007 ausgewertet werden. In der Zwischenzeit wuchs die Bevölkerung weiter an und neue statistische Daten wurden herausgegeben. Eine erneute Kontrolle der Bauzonenkapazität ergibt, dass immer noch eine ausreichende Kapazität vorhanden ist.

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung

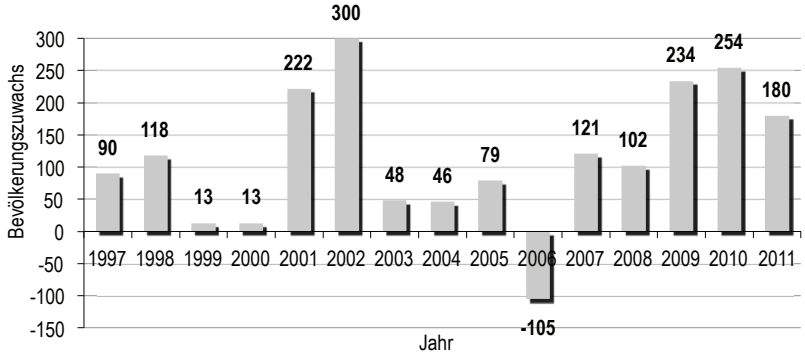
Stetige Zunahme

Ende 2011 zählte die Gemeinde insgesamt 10'544 Einwohner. Gemäss Statistik des ARE ZH stieg die Bevölkerungszahl in Hinwil in den letzten 25 Jahren um ca. 2'400 Einwohner an. Insbesondere in den letzten Jahren verzeichnete Hinwil ein ständiges Bevölkerungswachstum.

Bevölkerungsentwicklung der letzten 25 Jahre




Bevölkerungszuwachs von 1997 bis 2007 pro Jahr



### Durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs

Im Vergleich zur Revision 2010 wirken sich die letzten beiden Jahre mit einem jeweils grossen Bevölkerungswachstum auch auf die statistischen Mittelwerte aus. Dieses gilt sogar für den 15-Jahres-Mittelwert.

| Mittelwerte | Revision 2010 | | Revision 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Zeitraum | Veränderung | Zeitraum | Veränderung |
| 5-Jahres Mittel | 2003 bis 2007 | +74 EW | 2007 bis 2011 | +178 EW |
| 10-Jahres Mittel | 1998 bis 2007 | +82 EW | 2001 bis 2011 | +126 EW |
| 15-Jahres Mittel | 1993 bis 2007 | +87 EW | 1996 bis 2011 | +114 EW |

### Entwicklung bei linearer Fortschreibung

Mit der Annahme, dass sich die Gemeinde langfristig im Trend des 15-Jahres-Mittels weiterentwickelt, ist innerhalb der nächsten 15 Jahre mit einer Zunahme von rund 1'700 Einwohnern zu rechnen. Dies entspricht im Jahr 2026 einer Einwohnerzahl von rund 12'200 Einwohnern.

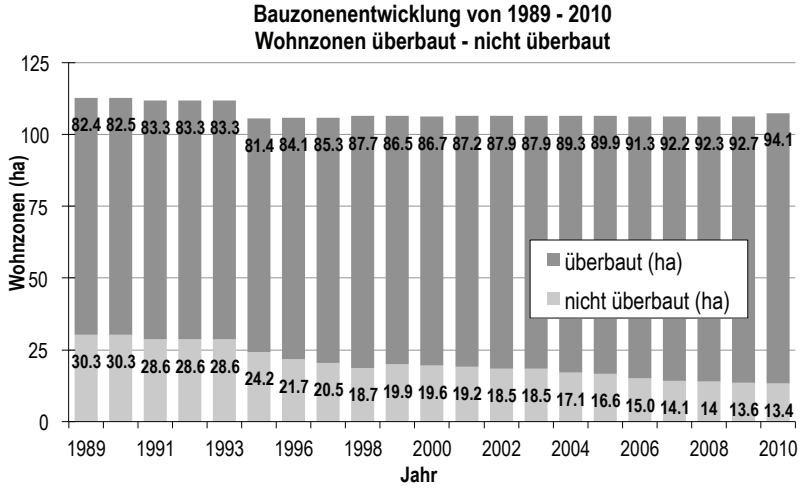
Bei der Revision 2010 wurde noch von einem Wachstum von ca. 1'300 Einwohnern ausgegangen.

## 2.2 Bauzonenentwicklung

### Stetige Überbauung

Wie nachstehendes Diagramm verdeutlicht, wurde die Wohnzone 1994 um ca. 2 ha reduziert. Insgesamt wurden in den letzten 20 Jahren insgesamt ca. 17 ha der Wohnzonen überbaut.

Verlauf der Wohnzonenüberbauung



## Bauzonen Stand 2010

Nach Angaben des ARE ZH sind in Hinwil Ende 2010 noch 13.4 ha Wohnzonen und 7.8 ha Mischzonen nicht überbaut.

| | **Wohnzone** | **Mischzone** | Arbeitszone | Öffentl. Bauten | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bauzonen** | **107.5** | **77.9** | 96.7 | 30.3 | 312.4 |
| davon überbaut | **94.1** | **70.1** | 80.0 | 27.3 | 271.5 |
| davon nicht überbaut | **13.4** | **7.8** | 16.7 | 3.0 | 40.9 |
| davon heute und innert 5 Jahren baureif | **11.7** | **7.4** | 16.7 | 3.0 | 38.8 |

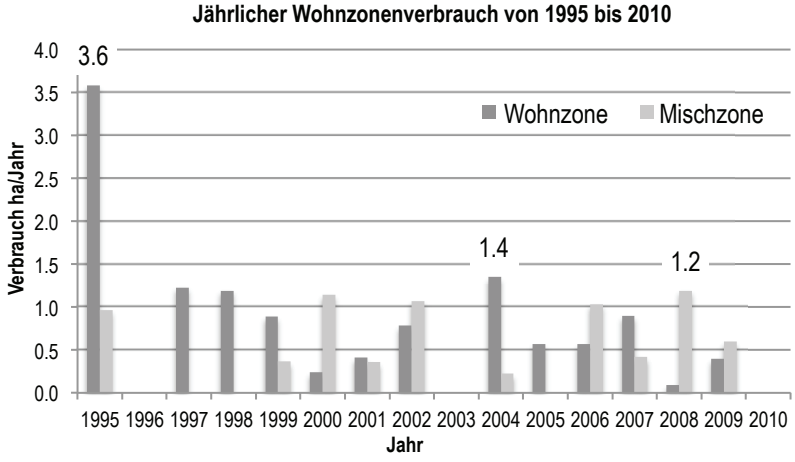
## Durchschnittlicher Wohnzonenverbrauch

Der langfristige durchschnittliche Wohnzonenverbrauch beträgt rund 0.7 ha/Jahr. Bei Mischzonen beträgt dieser Wert 0.5 ha/ Jahr. Damit sind die Werte im Vergleich zu 2010 geringer geworden. Zwischen 1993 und 2007 lag das 15-Jahres-Mittel für Wohnzonen bei 0.92 ha/Jahr und für Mischzonen bei 0.41 ha/Jahr.

| | **Wohnzone** | **Mischzone** | **Total** |
|---|---|---|---|
| 5-Jahres-Mittel 2005 bis 2010 | 0.4 ha/Jahr | 0.6 ha/Jahr | 1.0 ha/Jahr |
| 10-Jahres-Mittel 2000 bis 2010 | 0.5 ha/Jahr | 0.5 ha/Jahr | 1.0 ha/Jahr |
| 15-Jahres-Mittel 1995 bis 2010 | 0.7 ha/Jahr | 0.5 ha/Jahr | 1.2 ha/Jahr |

## Jährlicher Wohnzonenverbrauch

Die Unterschiede lassen sich z.B. durch die geringen Verbräuche in den Wohnzonen in den Jahren 2008 sowie 2010 erklären. Diese wirken sich negativ auf die Berechnung des durchschnittlichen Wohnzonenverbrauchs aus. Auch der Spitzenwert aus dem Jahr 1995 beeinflusst den 15-Jahres-Mittelwert.



## Rechtsgültig ausgeschiedene Reserven

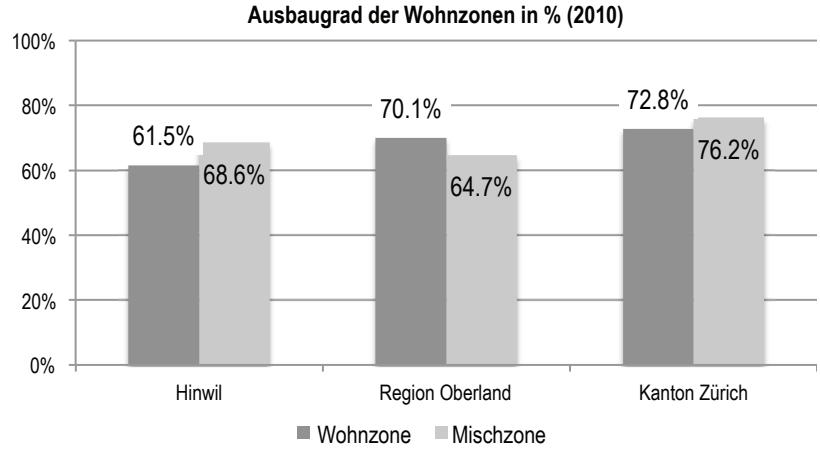
Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von rund 0.7 ha reichen die Reserven in der Wohnzone nach heutiger Berechnung für rund 19 Jahre. In der Mischzone kann von einem jährlichen Verbrauch von 0.5 ha ausgegangen werden. Die ausgeschiedenen Mischzonen decken somit den voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 17 Jahre ab.

Insgesamt ergibt sich bei einer gemeinsamen Betrachtung von Wohn- und Mischzonen eine rechnerische Reserve für die nächsten 18 Jahre auf der Basis des langfristigen durchschnittlichen Verbrauchs.

In der Revision 2010 war davon ausgegangen worden, dass die Wohnzonen für ca. 15 Jahre reichen, die Mischzonen für 23 Jahre und beide Zonen gemeinsam für 18 Jahre.

## Nachverdichtungspotenzial in den Wohnzonen

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich ergeben sich im Jahr 2010 verschiedene Ausbaugrade. Bei den Wohnzonen liegt dieser Wert unterhalb des regionalen Durchschnitts. Innerhalb der Mischzonen erreicht Hinwil einen besseren Ausbaugrad.




## Stille Reserve

Der durchschnittliche Ausbaugrad in den lockeren Wohnzonen bzw. in den Einfamilienhausquartieren dürfte unter diesen Durchschnittswerten liegen und kaum höher als 60% sein. Deshalb besteht innerhalb der überbauten Bauzone ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial. Dieses Potenzial ist bei der Beurteilung der Reserven nicht berücksichtigt, weil die Aktivierung des Nachverdichtungspotenzials nicht flächendeckend, sondern bestenfalls nur punktuell erfolgen kann.

Langfristig dürfte aber dieses Potenzial vermehrt genutzt werden, insbesondere wenn sanierungsbedürftige Bauten abgebrochen und durch neue ersetzt werden (Siedlungserneuerung).

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Zuweisung von Land in eine Bauzone muss aus bundesrechtlicher Sicht Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) genügen. Danach umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und zudem weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Für die Bedarfsprognose der nächsten 15 Jahre ist der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der vergangenen Jahren heranzuziehen.

## Fazit

Es kann auch heute, wie bereits bei der Revision im Jahr 2010, nach wie vor davon ausgegangen werden, dass die ausgeschiedenen Reserven Art. 15 RPG entsprechen.

Auch wenn die Bevölkerung in den letzten Jahren angewachsen ist, besteht derzeit immer noch kein Bedarf für Neueinzonungen.

Das deckt sich auch mit dem Leitbild der Gemeinde und dessen Umsetzungsprogramm. In diesem wurde beschlossen, dass das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt und auch die Reservezonen vorerst nicht eingezont werden sollen.

# 3. Aussenwachten und Kulturlandschaften

Leitbild 2040 des Gemeinderats

Das Umsetzungsprogramm 2012/2016 des Gemeinderats für das Leitbild 2040 sieht vor, dass die Aussenwachten auf die wertvolle Kulturlandschaft abzustimmen sind. Der Spielraum der Gemeinde ist in dieser Fragestellung jedoch stark eingeschränkt, da die Möglichkeiten gesetzlich geregelt sind. Im Folgenden werden die geltenden Regelungen und der verbleibende Spielraum dargestellt.

## 3.1 Rechtsgrundlagen Bundesgesetzgebung

Raumplanungsgesetz von 1998

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) vom 20. März 1998 basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, lässt jedoch in der Landwirtschaftszone neu verschiedene Nutzungen zu:

- Bauten und Anlagen, deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (u.a. Landwirtschaft, Obst- und Gartenbau, Wohnbauten für diese Nutzungen, touristische Infrastruktur etc. (vgl. Art. 24 RPG))
- Zweckänderungen von Bauten und Anlagen ohne bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen (vgl. Art. 24a RPG)
- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (vgl. Art. 24b RPG). Dazu zählen u.a. Ferien auf dem Bauernhof, Besenwirtschaften, Heubäder oder therapeutische Angebote (vgl. Art. 40 Abs. 3 RPV)
- Kantonalrechtliche Ausnahmen für landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen sowie Zweckänderungen von geschützten Bauten (vgl. Art. 24c RPG)

Raumplanungsverordnung

- Bestehende, nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten (Wohnen und andere Gewerbenutzungen) dürfen angemessen erweitert werden. Gemäss kantonaler Bewilligungspraxis nach altrechtlichem RPG galt eine einmalige Erweiterung um ca. 30% als angemessen. Ein leerstehendes, ehemals landwirtschaftliches Ökonomiegebäude darf hingegen nach wie vor nicht für andere Zwecke ausgebaut oder umgenutzt werden.

Gegenüber dem altrechtlichen RPG bedeutet dies eine Öffnung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, die dazu führt, dass auch ohne Einzonung gewisse Nutzungserweiterungen realisierbar sind.

## RPG-Revision von 2007

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 23. März 2007 wurden die Bestimmungen über die Erweiterung altrechtlicher Bauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelockert.

## Raumplanungsverordnung von 2000

Die Raumplanungsverordnung (RPV), in der revidierten Fassung vom 28. Juni 2000, enthält mit Art. 39 eine wesentliche Rechtsgrundlage für Bauten in Streusiedlungsgebieten. Demnach gelten als standortgebunden im Sinne von Art. 24a RPG:

- 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.

## RPV-Revision von 2007

Im Zuge der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2007 wurde auch Art. 42 der Raumplanungsverordnung angepasst. Damit ist es neu möglich, bei Bauten und Anlagen, auf die Art. 24 c RPG anwendbar ist, den an ein Wohnhaus angebauten ehemaligen Ökonomieteil besser zu nutzen. Zusätzliche Wohnungen sind jedoch nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zulässig, wenn die Bruttogeschossfläche um nicht mehr als 60% erweitert wird. Sofern dieses nicht möglich oder nicht zumutbar ist, darf die Erweiterung ausserhalb erfolgen, wenn die Fläche um nicht mehr als 30% erweitert wird, kleiner als 100 m2 ist und die Identität der Baute dadurch nicht wesentlich verändert wird. Bei altrechtlichen Wohnbauten ist auch ein Abbruch und Wiederaufbau möglich. Altrechtlich sind insbesondere Wohnbauten aus der Zeit vor 1972.

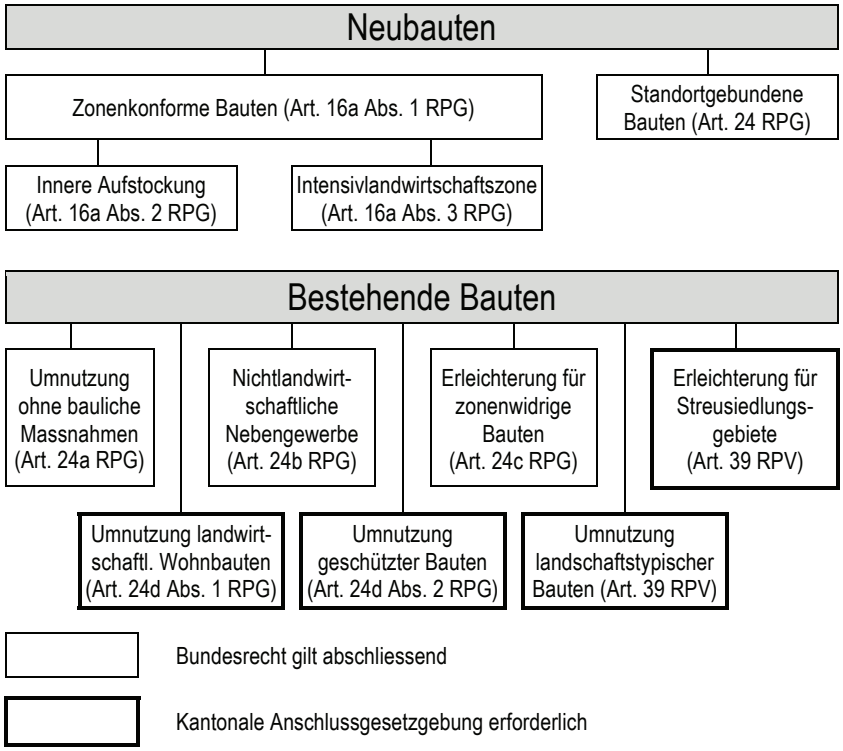
Wurde das Wohnhaus 1972 noch landwirtschaftlich genutzt, gehörte es also zu einem Landwirtschaftsbetrieb, sind Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens im selben Umfang wie für altrechtliche Bauten möglich. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist jedoch nicht möglich.

Wurde das Wohnhaus erst nach 1972 erstellt, ist eine Erweiterung nur zulässig, soweit sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist. Der Einbau einer weiteren Wohneinheit ist somit von vornherein ausgeschlossen. Auch ein Abbruch und Wiederaufbau ist nicht möglich.

Detaillierte Informationen können den «Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung» entnommen werden.

## Überblick über Zulässigkeit von Bauten und Zweckänderungen in LW-Zone

Im folgenden Überblick ist die Zulässigkeit von Bauten und Zweckänderungen in der Landwirtschaftszone zusammengefasst. Es geht darum, eine Auslegeordnung der zulässigen baulichen Möglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen zu erhalten. Wesentlich ist hier die Unterscheidung von bestehenden Bauten und Neubauten.




## Grenzwerte für die Erweiterung von Wohnbauten

Die nachfolgende Darstellung zeigt schematisch die Grenzwerte für die Erweiterung von Wohnbauten gestützt auf Art. 24c bzw. Art. 24d Abs. 1 RPG. Das Schema macht zudem sichtbar, wie es sich mit der Zulässigkeit eines Wiederaufbaus nach freiwilligem Abbruch bzw. nach Zerstörung der Baute durch höhere Gewalt verhält.

Quelle:
ARE CH
Erläuterungen zu Artikel 42 a der RPV

| | Art. 24c RPG | Art. 24d Abs. 1 RPG | |
|---|---|---|---|
| | 1972 bestehende, **nicht landwirtschaftlich** genutzte Wohnbaute | **1972 bestehende**, landwirtschaftlich genutzte Wohnbaute | **Nach 1972** erstellte landwirtschaftliche Wohnbaute |
| Erweiterung **innerhalb** | bis 60%, max. 100 m² | | soweit für eine zeitgemässe |
| Erweiterung **ausserhalb** * | bis 30%. max. 100 m2 | Wohnnutzung unumgänglich | |
| Wiederaufbau **freiwillig** | zulässig | unzulässig | |
| Wiederaufbau **unfreiwillig** | zulässig | | |
| Einfluss kant. Recht | kein Einfluss | soweit kant. Recht dies vorsieht | |

***** soweit nicht innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich bzw. zumutbar

## Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Die Ausscheidung einer Bauzone in Weilern berührt, je nach Bauzonentyp und Bauzonengrenze, auch aktive landwirtschaftliche Betriebe. Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Das RPG regelt, wo die Landwirtschaft betrieben werden soll, das BGBB dagegen, wer diesen Boden erwerben und bewirtschaften kann.
- Das BGBB bezieht sich primär auf Gebiete ausserhalb der Bauzone. In der Bauzone ist das BGBB für landwirtschaftliche Gewerbe nur mit angemessenem Umschwung um den Hof anwendbar. Die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Bauzone unterliegen nicht dem BGBB.
- Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt ein Betrieb, der mindestens eine halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beansprucht. Diese Betriebe unterstehen dem BGBB.
- Der Erwerb resp. Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben oder Grundstücken, die dem BGBB unterstehen, ist bewilligungspflichtig.
- Das BGBB schützt den Eigentümer als Bewirtschafter eines Betriebes. Bei Pachtbetrieben in der Bauzone werden vermehrt Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen. Im Gegensatz zu den Pachtverträgen ist die Vertragsdauer gesetzlich nicht vorgeschrieben, so dass in den Bauzonen das “Pachtland” rascher für die bauliche Nutzung frei wird.
- Landwirtschaftlich bewirtschaftetes Bauzonenland wird zum Ertragswert besteuert. Bei Umnutzung, Handänderung oder Erbteilung erfolgt eine rückwirkende Vermögensnachbesteuerung zum Baulandpreis.
- Subventionen der Melioration und für landwirtschaftliche Hochbauten sind bei Umnutzungen oder Handänderungen, für den entsprechenden Parzellenteil in der Bauzone, zurückzuzahlen.
- Bei der Bemessung von neuen Subventionen für den Bau oder die Sanierung von landwirtschaftlichen Bauten, wird das Land in der Bauzone zum Baulandwert angerechnet (ohne das Hofareal); d.h. im Normalfall werden keine oder nur geringe Beiträge geleistet.
- Bewirtschaftungsbeiträge werden in der Bauzone für alle landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ausgerichtet. Die Vertragsdauer beträgt in der Regel mindestens sechs Jahre. Der Vertrag wird bei einer Umnutzung vorzeitig aufgelöst; damit entsteht eine rückwirkende Rückzahlungspflicht.

# 3.2 Rechtsgrundlagen Kantonale Gesetzgebung

## Anschlussgesetzgebung zum RPG

Die erforderliche kantonale Anschlussgesetzgebung zum RPG gemäss vorangegangenem Schema liegt im Kanton Zürich wie folgt vor:

Vorhanden:

- Erleichterungen in Streusiedlungsgebieten (Kt. Richtplan)
- Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten (§ 358a PBG)
- Umnutzung geschützter Bauten (§ 358a PBG)
- Intensivlandwirtschaftszone (Grundsätze im Kt. Richtplan)

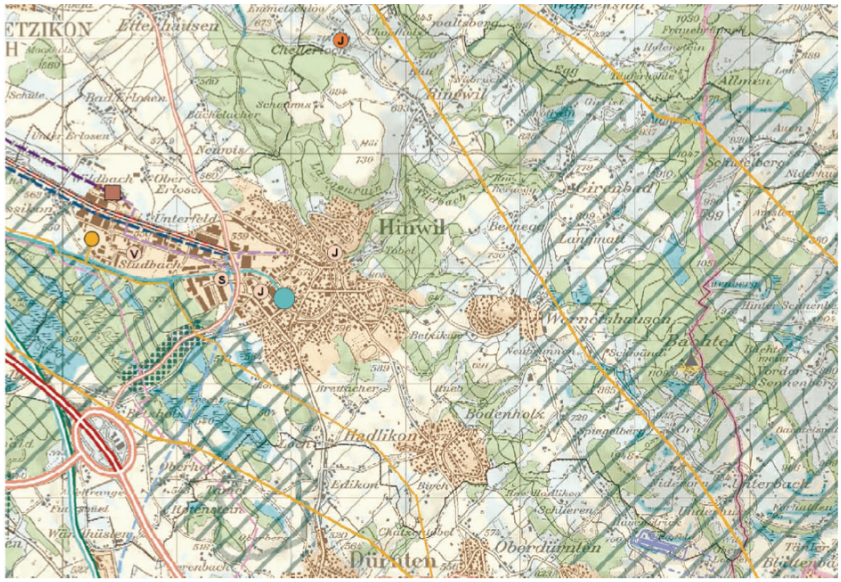
Noch nicht vorhanden:

- Umnutzung landschaftstypischer Bauten

## Kantonaler Richtplan

Zudem definiert der Kantonale Richtplan einen Rahmen für die weitere Entwicklung. Dies gilt vor allem durch die Abgrenzung des Siedlungsgebiets. Der Handlungsspielraum wird jedoch auch durch die Festsetzungen zum Landschaftsschutz- und Landschaftsförderungsgebiet sowie zur geplanten Landschaftsverbindung festgelegt.

Legende




Der Richtplan ist auch für die Abgrenzung von Kernzonen relevant. Anerkannt werden bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Diese 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. (Vgl. Richtplantext in der Fassung vom 28. März 2012: Antrag des Regierungsrates).

## 3.3 Regelungen für das Landwirtschaftsgebiet

Kein Spielraum für Regelungen im Landwirtschaftsgebiet

Ausserhalb des Siedlungsgebiets besteht keine Möglichkeit, dass die Gemeinde eigene Regelungen, etwa zur Abstimmung der kleineren Aussenwachten und der Landschaft, entwickelt. Die Möglichkeiten sind durch das übergeordnete Gesetz beschrieben. Im Vergleich zu anderen Gemeinden bestehen durch die Zuweisung der östlichen Gemeindeteile zum Streusiedlungsgebiet vergleichsweise grosse Möglichkeiten.

Ebenfalls definiert sind diejenigen Siedlungsgebiete, in denen Kernzonen festgelegt werden können. Entsprechend wurden bereits verschiedene Weiler einer Kernzone zugeordnet. Dies gilt für Ringwil, Girenbad und Bossikon aber auch für Hadlikon und Wernetshausen. Für den östlichen Teil der Gemeinde gibt es durch das festgelegte Streusiedlungsgebiet einen vergrösserten Spielraum für die Dauerbesiedlung (Art. 39 RPV).

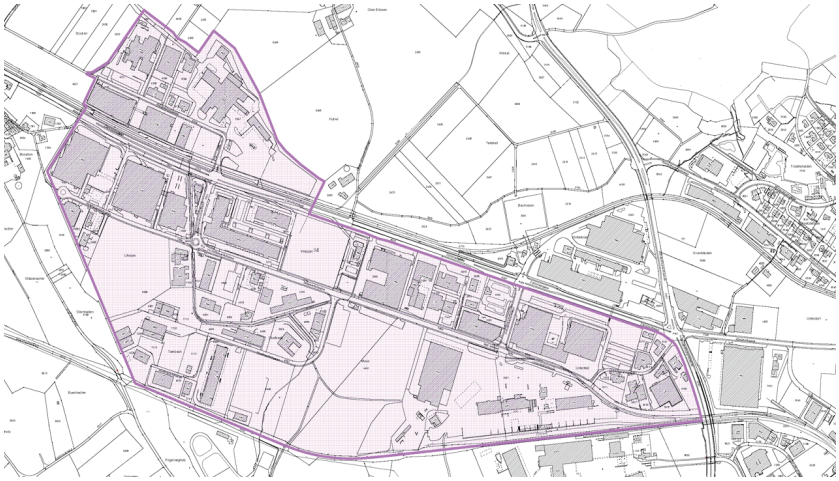
# 4. Schlüsselthemen

## 4.1 Hinwil-West

### Erlass Planungszone

Der Gemeinderat Hinwil beschloss am 14.1.2009 für die Industrie Hinwil-West bei der Baudirektion eine Planungszone zu beantragen. Diese wurde von der Baudirektion am 2.2.2009 verfügt. Der Perimeter wurde gemäss der nachstehenden Abbildung abgegrenzt. Die Planungszone gilt für drei Jahre und wurde am 26.1.2012 durch die Baudirektion um weitere zwei Jahre verlängert.

Perimeter Planungszone



### Bisherige Entwicklung

Mit der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1993 wurde eine ausgewogene Durchmischung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von Handels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem 2. und 3. Sektor angestrebt. Insbesondere standen Betriebe mit vielen Arbeitsplätzen, einer hohen Wertschöpfung und Betriebe im KMU-Segment im Vordergrund. Die gültige BZO von Hinwil lässt in den Industrie- und Gewerbezonen, gestützt auf § 56 Abs. 3 PBG, neben Industrie- und Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe (Ziffer 7.4.1 BZO) zu. Zudem sind in der Industriezone IG/7 auch stark störende Betriebe zulässig.

Teilweise verlief die Entwicklung innerhalb der angestrebten Bandbreite. Insbesondere in der Industriezone IG/5 bewegte sich der Branchenmix im gewünschten Umfang. Innerhalb der Industriezone IG/7 haben sich neben bedeutenden Hightech-Betrieben (Ferag, Belimo, BMW-Sauber) und KMU-Betrieben (fbb, Postverteilzentrum) auch verschiedene publikumsintensive Einrichtungen (PE) wie der Coop-Supermarkt, der Jumbomarkt oder Mc Donald’s etabliert.

## Masterplan

Vor diesem Hintergrund wurde ein Masterplan zur Entwicklung des Industriegebiets erarbeitet.

Gestaltungskonzept Masterplan mit möglichem Bahnhalt und konzeptionell ergänzten Bauten

## Anpassung BZO

Auf der Grundlage der Analyse der bestehenden Situation im Industriegebiet und des Masterplans wurde empfohlen, dass die BZO angepasst werden sollte. Die Änderungen werden in Kapitel 6 beschrieben.

## 4.2 Fadwis

### Ausgangslage

Das Gebiet westlich des Bahnhofs von Hinwil ist aufgrund seiner hervorragenden Erschliessungsqualität mit dem ÖV (S14 und ab Wetzikon S5, Buslinien 869, 870, 872 und 875) ein erstrangiges Entwicklungsgebiet.

### Aufnahme in Leitbild

Die besondere Bedeutung dieses Areals hat der Gemeinderat bereits in sein Leitbild aufgenommen, indem er beschloss:

"Wir entwickeln von der Wässeri bis zum Bahnhof ein vorbildliches Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet."

### Revision in separater Vorlage

Für die Revision der Nutzungsplanung ist es wichtig, dass zunächst eine Nutzungsidee entwickelt wird. Für den Bereich Fadwis wird die anstehende Revision der Nutzungsplanung daher vertagt und mit einer späteren und separaten Vorlage behandelt.

Zusammengestelltes Panoramafoto: Parzellen mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial

Heutige Nutzung z.T. mit Einkaufsmöglichkeiten

Ehemalige Traktorenfabrik

Brachliegendes Entwicklungsfeld

## 4.3 Quartieranalyse Wernetshausen und Hadlikon

### Ausgangslage

Im Februar 2010 wurde der Gemeinde eine Initiative eingereicht, dass eine Planungszone für die Wohnzonen W/1.6 und W/1.8 im Gemeindegebiet zu erlassen sei. Die Initiative wurde Ende Februar 2010 um weitere Argumente ergänzt und die Gebiete wurden auf die Zone W/1.8 in Hadlikon und in Wernetshausen beschränkt.

Im März 2010 beschloss der Gemeinderat, dass die erste Initiative, die für Hadlikon und Wernetshausen eine Planungszone forderte, ungültig sei. Die ergänzte Initiative sei zu prüfen.

Im Juni 2010 beschloss der Gemeinderat, dass keine Planungszone zu erlassen sei, sondern dass die Themen auf die nächste Nutzungsplanungsrevision zurückzustellen seien; zumal die nächste Phase der Nutzungsplanung mit dem Leitbildprozess zu dem Zeitpunkt bereits gestartet war.

Erste Untersuchungen zeigten, dass ein z.T. erhebliches Nachverdichtungspotenzial vorhanden war. Daher wurde der Auftrag formuliert, dass Massnahmen zu prüfen und ggf. zu ergreifen seien, die eine langfristige und quartierverträgliche Entwicklung der beiden Aussenwachten sicherstellen und den Bedürfnissen der Bevölkerung und den landschaftlichen Gegebenheiten entsprächen.

### Forderungen

Die Initiative beschreibt, dass beide Siedlungen vorwiegend mit kleinvolumigen Bauten geprägt seien. Diese ländliche Struktur ginge verloren, wenn zonenkonforme Neubauten mit grossen Volumen erstellt würden.

Mit der Initiative wurde verschiedenes gefordert:

- Keine Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnungen.
- Reduktion der Firsthöhen von 7.0 m auf 5.0 m.
- Die Bauten hätten sich in Ausmass, Proportion und Charakter von Ein- und Zweifamilienhäusern zu präsentieren. Sie seien in der Bauweise dem jeweiligen Quartier anzupassen und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen.
- Es solle keinen Arealbonus geben.

### Leitbild

Die Revision der Nutzungsplanung ist mit dem Leitbild abzustimmen. Dort wurde festgelegt: "Wir leben die Nachhaltigkeit". Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte die haushälterische Bodennutzung ein starkes Gewicht erhalten. Abzonungen stehen daher nicht im Vordergrund einer nachhaltigen Planung.

## Weiler von Hinwil

Wernetshausen und Hadlikon sind zwei von sechs Aussenwachten von Hinwil. Ursprünglich bestanden beide Ortsteile aus kleineren Weilern. Diese ursprünglichen Weiler sind heute der Kernzone zugewiesen. Aufgrund der Lagequalitäten verfügen beide Gebiete der Wohnzone W/1.8 über eine hohe Wohnqualität.

Hadlikon

Wernetshausen

## Vielfältige Bebauungsstruktur

Die vorhandenen Überbauungsstrukturen sind sehr vielfältig. Einerseits liegt dies an den topographischen Verhältnissen, andererseits an der Grösse der Bauzonen, die eine über Jahrzehnte etappierte Überbauung in verschiedenen Baustilen mit unterschiedlich grossen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Terrassenhäusern bis hin zu kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglichte.

## Fragestellungen

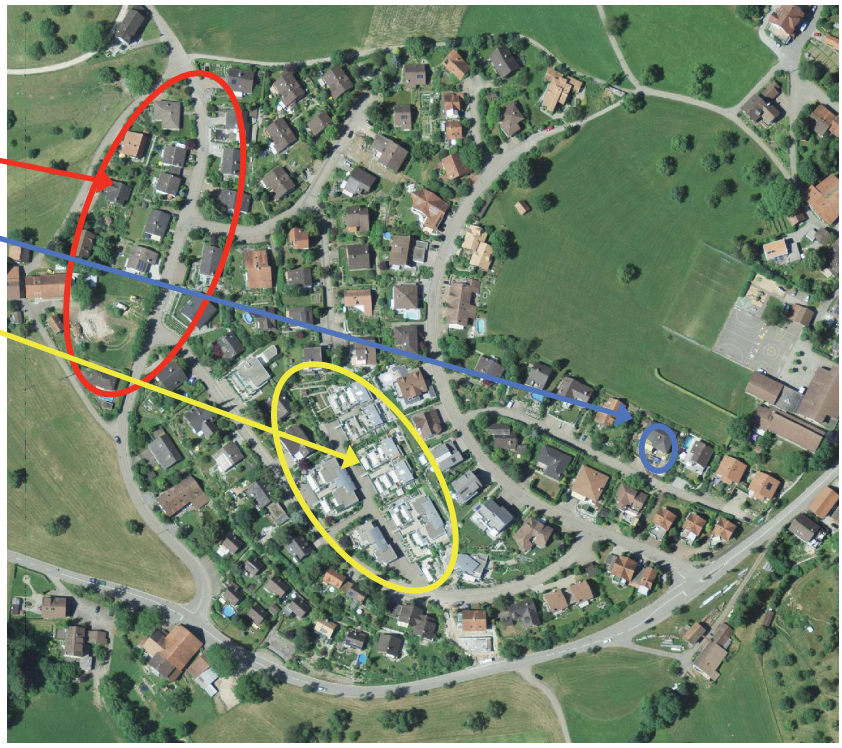
Die beiden Quartiere sollen untersucht werden, ob Anpassungen der folgenden Bestimmungen sinnvoll seien:

- Bauliche Dichte
- Gebäude- und Firsthöhen
- Dachgestaltung
- Gebäudelänge
- Bauweise
- Einführung einer Quartiererhaltungszone

## 4.4 Analyse Wernetshausen

### Freie Parzellen

Bereits im Orthofoto ist erkennbar, dass das Siedlungsgebiet von Wernetshausen, abgesehen von der freien, grossen Wiese, grösstenteils überbaut ist. Einzelne Parzellen im Westen sind nicht überbaut, oder haben augenscheinlich ein grosses Nachverdichtungspotenzial.




Orthofoto Wernetshausen

### Heterogene Baustruktur

Die Bebauungsstruktur ist sehr heterogen. Dies hängt auch mit der etappenweisen Überbauung zusammen, die heute z.T. noch in den Baustilen erkennbar ist. Viele verschiedene Baustile bestehen nebeneinander, insgesamt ist das Quartier aber eher durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Zentral in Wernetshausen befinden sich jedoch auch grössere Terrassenhäuser.

Insgesamt lassen sich kleinere Bereiche differenzieren, die eine einheitliche Erscheinung aufweisen. Dieses gilt vor allem für das Gebiet mit Terrassenhäusern, aber auch für kleinere Einfamilienhäuser am westlichen Rand.

Doch auch wenn sich diese Bereiche eingrenzen lassen, weisen diese nicht die notwendige Besonderheit oder Einzigartigkeit auf, die einen besonderen Schutz erfordern würde.

Vielmehr zeigt sich insgesamt ein Quartier, in dem vielfältige Bauformen realisiert werden konnten.

Terrassenhäuser

Kleinere Häuser mit Nachverdichtungs-potenzial

Individuelle Haustypen

Gleichförmige Strukturen

Grössere Bauvolumen

## Dachformen

Die bestehenden Dachformen sind ebenso vielfältig, wie die Gebäudetypen. Sogar Tonnendächer sind auf Terrassenhäusern vorhanden, Neubauten weisen häufig Flachdächer auf. Einzig Pultdächer sind nicht verbreitet.

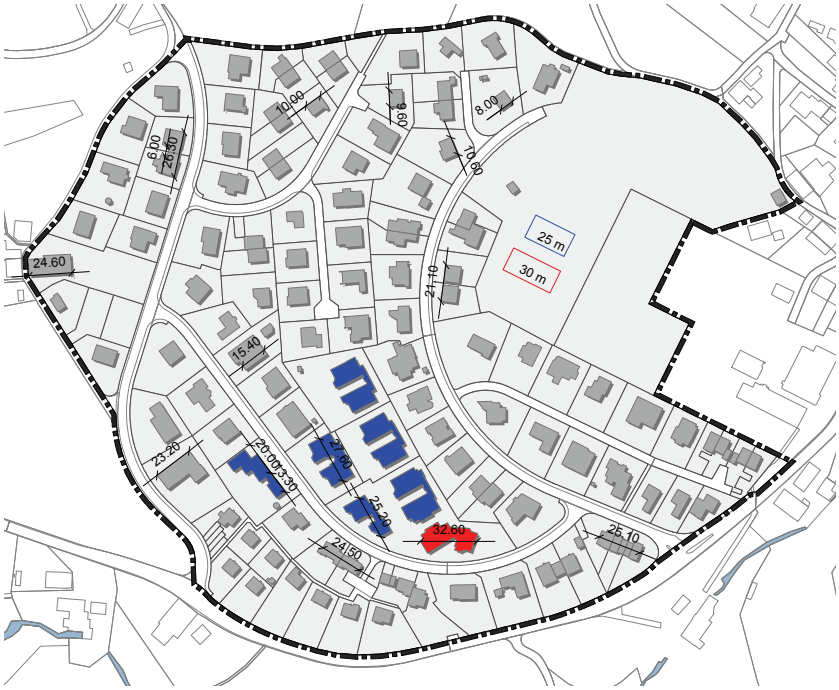
Die zulässige Firsthöhe von 7.0 m wird in vielen Fällen nicht ausgeschöpft, doch weisen einzelne Häuser höhere Dachfirste auf.

Hohe Dachfirste vereinzelt vorhanden

## Gebäudelängen

Die Gebäude sind gemäss AV-Daten zwischen 8.0 m und 32.6 m lang. Die zulässige Gebäudelänge von 30.0 m wird durch ein Gebäude überschritten, eine Gebäudelänge von 25 m wird durch weitere sechs Gebäude überschritten.

Blaue Gebäude > 25.0 m
Rote Gebäude > 30.0m




## Potenziell schützenswerte Bereiche

In Wernetshausen besteht kein Bereich mit einer besonderen Qualität, die besonders schützenswert wäre.

## Besonderheiten

Grosse unbebaute Parzellen im Gebiet Hinterlätten

Oberhalb der bestehenden Siedlung befinden sich im Gebiet "Hinterlätten" zwei grosse und unbebaute Parzellen innerhalb der Wohnzone W/1.8. Diese Fläche stellt das grösste Überbauungspotenzial von Wernetshausen dar.

Die ebene Fläche wird durch eine natürliche Geländekante begrenzt, die das Gebiet eindeutig vom bestehenden Quartier abgrenzt. Grössere Bauvolumen hätten keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Erscheinung des Quartiers.

Eine Mehrbelastung wird voraussichtlich durch die verkehrliche Erschliessung dieses Gebiets entstehen. Die Strasse Rebacher hat mit 5.0 m und einem Trottoir von 2.0 m eine ausreichende Breite, um gemäss den Anforderungen der Zugangsormalien bis zu 600 Wohneinheiten zu erschliessen (nutzungsorientierte Sammelstrasse).

# 4.5 Analyse Hadlikon

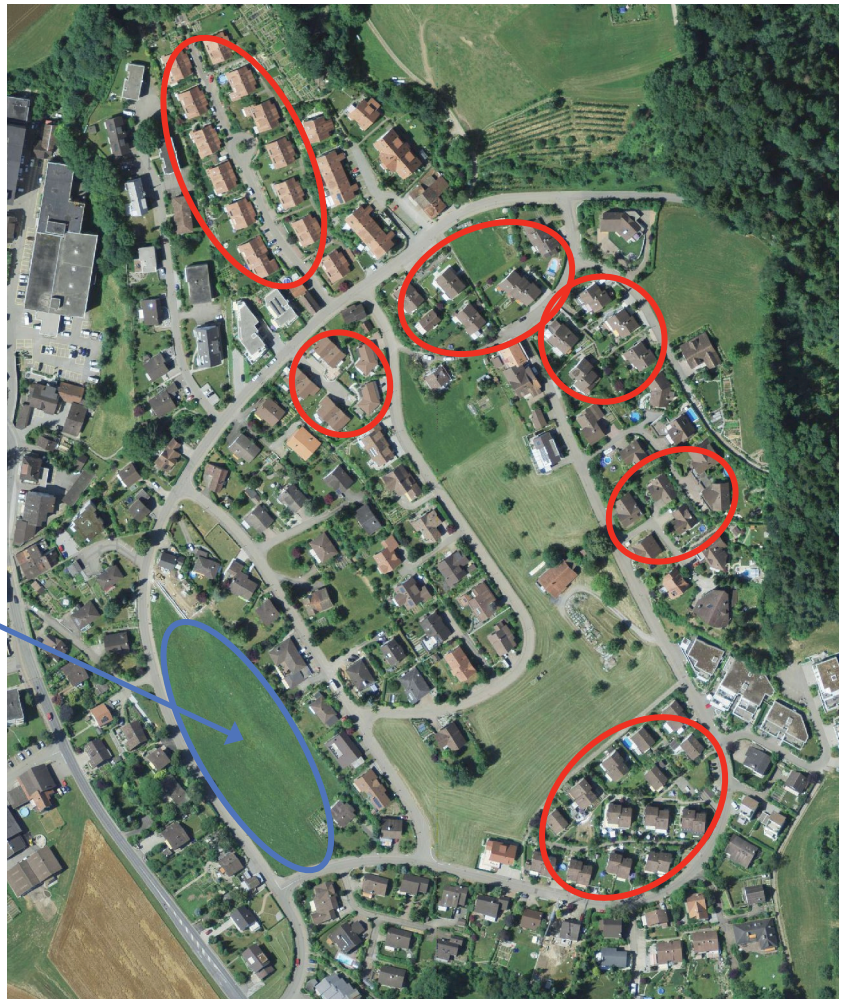
## Freie Parzellen

Anders als in Wernetshausen, verfügt Hadlikon innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur noch über grössere unbebaute Parzellen. Durch diese derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, wirkt Hadlikon ländlicher als Wernetshausen. Dies, da die bestehenden Gebäudegruppen z.T. noch nicht zusammengewachsen sind, wie es in Wernetshausen inzwischen der Fall ist. Hadlikon wirkt daher weniger als ein in sich geschlossenes Quartier als Wernetshausen.

Verschiedene Gebiete,
die jeweils abgrenzbare und
in sich einheitliche Überbauungsstrukturen
enthalten.

Die verschiedenen Gebiete
sind jeweils rot umrandet.

Neue grössere Überbauung
Bodenholzstrasse



Orthofoto Hadlikon

Bodenholzstrasse in Hadlikon

Links:
Neue Überbauung visiert (2010)

Rechts:
Baugrube (2012)

## Heterogene Baustruktur

Wie bereits Wernetshausen, weist auch Hadlikon eine sehr heterogene Baustruktur auf. Doch lassen sich auch Gebiete identifizieren, die nach einem einheitlichen Überbauungsmuster erstellt wurden. Diese Gebiete sind im Orthofoto rot umrandet dargestellt.

Im Vergleich zu Wernetshausen sind die Gebäude in der Regel grösser und höher und weisen ein grösseres Bauvolumen auf.

Gleichförmige Strukturen

Spuren der früheren landwirtschaftlichen Nutzung

Individuelle Gebäude

Grosse Bauvolumen

Terrassierte Bauweise

Grosse unbebaute Parzellen

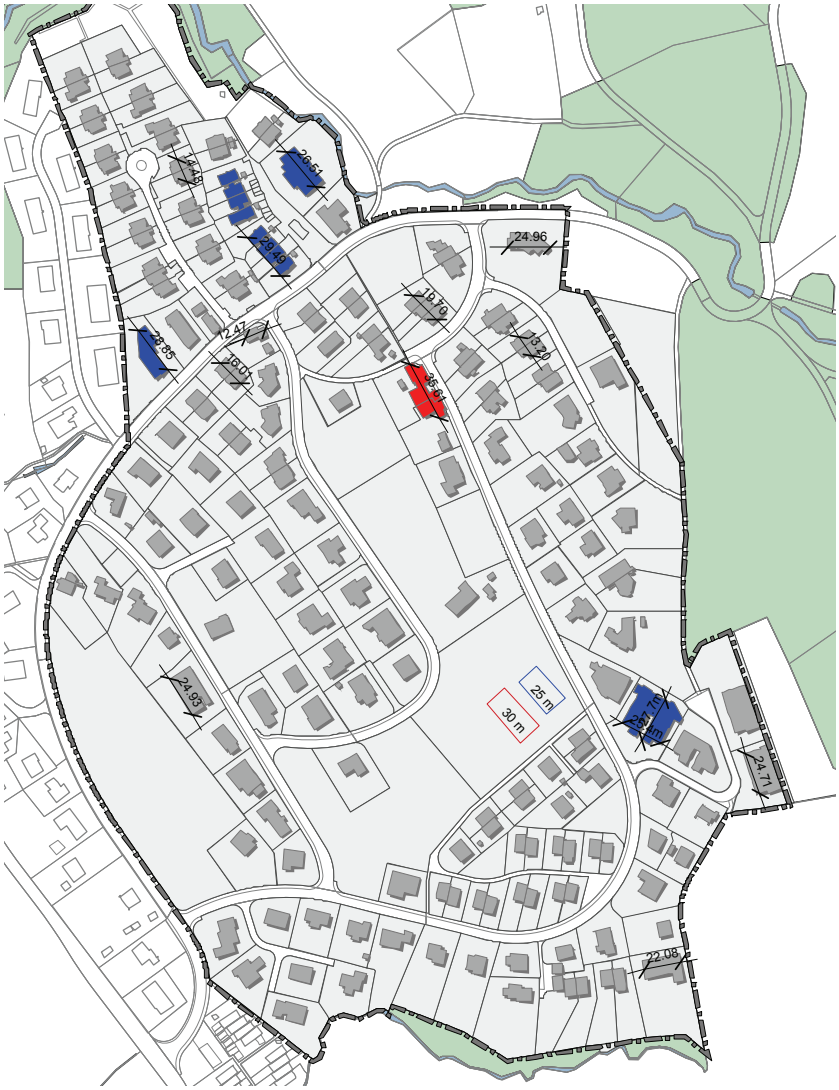
## Dachformen

Auch in Hadlikon sind die unterschiedlichsten Dachformen vorhanden. Im Vergleich zu Wernetshausen werden Gebäude- und Firsthöhen stärker und häufiger ausgenützt als in Wernetshausen. Es sind Häuser vorhanden, welche die Firsthöhe von 7.0 m wahrscheinlich ausschöpfen.

## Gebäudelängen

Gebäude sind zwischen 9.0 m und 35.6 m lang. Es gibt nur ein Gebäude, das länger ist als 30.0 m, weitere fünf Gebäude und Gebäudeensembles sind länger als 25.0 m.

Blaue Gebäude > 25.0 m
Rote Gebäude > 30.0 m



### Potenziell schützenswerte Bereiche

Auch in Hadlikon lassen sich keine klaren Bereiche abgrenzen, die einen besonderen Schutz erfordern würden.

### Besonderheiten

Die wichtigste Besonderheit sind die mitten im Quartier gelegenen, bislang unbebauten Parzellen, die einen guten Ausblick in die Berge zulassen. Diese Freiflächen sind zu grossen Teilen eingezäunt und landwirtschaftlich genutzt, sodass sie nicht durch die Anwohner genutzt werden können. Sie tragen zur Durchgrünung des Quartiers bei.

Unbebaute Parzellen in Hadlikon

## 4.6 Auswertung der Analyse

### Auswertung auf Grundlage von Ortsbesichtigungen und Schätzungen

Die Auswertung erfolgt auf der Basis zweier Augenscheine in den Jahren 2010 sowie 2012.

Durch das bewegte Gelände ist es schwierig, korrekte Aussagen über die tatsächlichen Gebäudehöhen treffen zu können, und auch Aussagen zu den Firsthöhen entsprechen nur Schätzungen.

Insbesondere die Abschätzung des bestehenden Nachverdichtungspotenzials ist schwierig, da es verschiedene Bonus-Systeme gibt und allein durch einen Augenschein nicht zu erkennen ist, von welchen Boni bereits Gebrauch gemacht wurde.

Die Abschätzung der Gebäudelängen erfolgte durch digitale Abmessungen in den AV-Daten, dabei ist Ziff. 2.1 der BZO anzuwenden. Besondere Gebäude bis zu 12.0 m Länge werden demgemäss bei der Berechnung der Gebäudelänge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12.0 m voll mitgerechnet.

Besondere Gebäude werden in die Gebäudelänge eingerechnet

## Hohe Attraktivität unbestritten

Die hohe Wohnqualität der beiden Quartiere ist unbestritten. Insbesondere die Panoramen auf den bislang unbebauten Parzellen suchen bei guter Sicht ihresgleichen. Es ist verständlich, dass der persönliche Blick auf die Berge gewahrt bleiben soll. Dennoch kann der Ausblick nicht als persönliches Recht behandelt werden – auch wenn er bereits seit 20 Jahren oder mehr vorhanden ist – wenn bestehende Bauzonen für eine spätere Überbauung zur Verfügung stehen.

Alle Grundeigentümer können die möglichen Baumassen z.T. durch Nachverdichtung konsumieren. Der Ersatz oder die Aufstockung des eigenen EFH und die damit verbundene Wertsteigerung steht folglich nicht nur dem jeweiligen Nachbarn zur Verfügung.

## Forderungen der Initiative

Nachfolgend werden die Forderungen der ursprünglichen Initiative ausgewertet.

Forderung

**Keine Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnungen.**

Auswertung

Bei der Dimensionierung der Gebäude kann ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen für grössere Familien insgesamt ein grösseres Volumen aufweisen, als eine mit sechs kleineren Wohnungen. Grundsätzlich ist die Verhinderung von Mehrfamilienhäusern mittels BZO schwierig, zumal Mehrfamilienhäuser auch in weniger dichten Gebieten realisiert werden können. Die von den Initianten geforderte Grenze von sechs Wohnungen ist kein geeignetes Kriterium.

Forderung

**Reduktion der Firsthöhen von 7.0 m auf 5.0 m.**

Auswertung

Alle Zonen in Hinwil, in denen eine Firsthöhe festgesetzt wurde, weisen 7.0 m auf. Für die Kernzone K2 soll diese Höhe mit der vorliegenden Revision geändert werden.

Die Reduktion der Firsthöhen nur in Wernetshausen und Hadlikon ist nicht angezeigt, da hier keine besonderen Verhältnisse vorliegen, die eine solche Reduktion begründen könnten.

Wenn es zu einer Reduktion käme, dann müsste diese für alle Wohnzonen W/1.8 gelten.

Da die Logik der BZO jedoch vorsieht, dass die zulässigen Gebäudevolumen mit der zulässigen Baumassenziffer ansteigen, sollte die zulässige Firsthöhe auch in der weniger dichten Wohnzone W/1.6 verringert werden. Damit wäre insgesamt über die Hälfte der Wohnzonen von Hinwil betroffen.

Bauzonenflächen

W/1.6 + W/1.8 = ca. 71.7 ha
W/2.0 + W/2.6 + WG/2.6 = ca. 71.5 ha

Diese Reduktion ist denkbar, unklar ist jedoch, wie viele Bauten dadurch nicht mehr zonenkonform sein würden. Die Forderung wird daher nicht berücksichtigt.

Forderung

**Die Bauten hätten sich in Ausmass, Proportion und Charakter von Ein- und Zweifamilienhäusern zu präsentieren. Sie seien in der Bauweise dem jeweiligen Quartier anzupassen und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen.**

Auswertung

Die Regelung solcher Bestimmungen innerhalb der BZO ist schwierig. Für die Ausweisung einer Quartiererhaltungszone gemäss § 50 a Abs. 1 PBG sind die definierten Voraussetzungen nicht gegeben.

*"Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen."*

Zudem würde der Bautypus des Reihenhauses durch eine vergleichbare Regelung unmöglich. Diese Bautypologie darf im Sinne der haushälterischen Bodennutzung nicht zugunsten von weniger flächeneffizienten Ein- und Mehrfamilienhäusern aufgegeben werden.

Die Reduktion der zulässigen Gebäudelänge von 30.0 m auf 25.0 m ist sowohl für Wernetshausen als auch für Hadlikon eine Möglichkeit, damit sich neue Gebäude besser in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Es sind dann verschiedene Gebäude nicht mehr zonenkonform, sie geniessen jedoch Bestandesschutz und benötigen bei Änderungen eine Ausnahmebewilligung nach § 357 PBG.

Bei einer Reduktion der Gebäudelängen für alle W/1.8 würden verschiedene weitere Gebäude die Zonenkonformität verlieren. Daher wird die Änderung auf die landschaftlich sensibleren Bereiche in Wernetshausen und Hadlikon beschränkt.

Anpassung

Die maximale Gebäudelänge in den Wohnzonen W/1.8 von Wernetshausen und Hadlikon wird von 30.0 m auf 25.0 m reduziert.

Forderung

**Es solle keinen Arealbonus geben.**

Auswertung

Der Bonus von 0.2 m3/m2, der in der Wohnzone W/1.8 gewährt wird, ist an qualitative Anforderungen geknüpft. So muss der Nachweis erbracht werden, dass das MINERGIE-ECO® Label erreicht wird.

Doch auch die Gebäude und der Umschwung müssen höhere Anforderungen erfüllen, als herkömmliche Bebauungen.
In § 71 PBG ist definiert:

*"1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen **besonders gut** gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.*

*2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung."*

Ohne die Arealüberbauung gilt lediglich das Gestaltungsgebot gemäss § 238 Abs. 1 PBG.

*"Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine **befriedigende Gesamtwirkung** erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben."*

Da sowohl in Hadlikon, als auch in Wernetshausen noch grössere unbebaute Parzellen bestehen, auf denen vom Arealbonus profitiert werden könnte, soll die Möglichkeit gewahrt bleiben, eine besonders gute Gestaltung zu erreichen, auch wenn die Baumasse dabei um 0.2 m3/m2 erhöht würde. Auf die Forderung ist daher nicht einzutreten.

## Weitere Aspekte

Neben den durch die Initiative vorgeschlagenen Aspekten stehen noch weitere Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese werden im Folgenden erläutert.

Möglichkeit

**Reduktion der Baumassenziffer (Abzonung)**

Erläuterung

Besondere topographische Verhältnisse in Wernetshausen

Eine Reduktion der Baumassenziffer von 1.8 m3/m2 auf 1.6 m3/m2 ist im überbauten Raum kaum spürbar. Die Reduktion entspricht auf einem Grundstück von 400 m2 einer Reduktion von ca. 30 m2 Geschossfläche. (W/1.6 ca. 210 m2 GF; W/1.8 ca. 240 m2 GF). Zudem sind an verschiedenen Stellen der BZO Bonus-Regelungen vorhanden. Etwa mit Ziffer 2.4, dem Ausnutzungszuschlag bei besonderen topographischen Verhältnissen.

Allein mit einer Reduktion der Baumassenziffer lassen sich keine Mehrfamilienhäuser verhindern, sofern dieses denn gewünscht wäre, denn auch in weniger dichten Zonen lassen sich kleinere Mehrfamilienhäuser realisieren.

Zudem sind die Parzellen, auf denen kleine Häuser stehen, häufig sehr klein, sodass durch die geforderten Grundabstände zwar höhere Gebäude, aber vielfach nicht mit einer wesentlich grösseren Grundflächen erstellt werden können. Diese Reduktion wird daher nicht vorgesehen.

Möglichkeit

**Festsetzung der offenen Bauweise.**

Erläuterung

Auch grössere Bauvolumen können als "offfene" Bauweise gelten.

Beide Gebiete sind heute hauptsächlich durch offene Bauweise gekennzeichnet. Die BZO lässt geschlossene Bauweise bis an die zonengemässe Gebäudelänge zu. Dieses ist zweckmässig, da mit dieser Bestimmung auch Reihenhäuser möglich sind. Auf einer grossen Parzelle, die z.B. die Bestimmungen zur Arealüberbauung erfüllt, können meist auch Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise erstellt werden, wenn sie nach allen Seiten freistehend sind.

Die Unterscheidung zwischen offener Bauweise und geschlossener Bauweise kann folglich nicht dazu beitragen, die entstehenden Baukörper kleiner zu dimensionieren. Diese Festlegung sollte daher nicht getroffen werden.

## Fazit

Die Anpassung der BZO hat verschiedene Auswirkungen, die sich nicht nur auf die Kubatur von neu entstehenden Gebäuden auswirken. Einzelne bestehende Häuser sind dadurch ggf. nicht mehr zonenkonform und brauchen für künftige bauliche Veränderungen besondere Ausnahmegenehmigungen gemäss § 357 PBG.

Unter den untersuchten Aspekten führt die Reduktion der möglichen Gebäudelänge für die Wohnzonen W/1.8 in Hadlikon und Wernetshausen zu einer besseren Einordnung neuerer Gebäude in die bestehenden Strukturen. Sehr lange Baukörper können nicht mehr realisiert werden.

Die Reduktion der Baumasse ist vor allem aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung nicht angezeigt.

# 5. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan

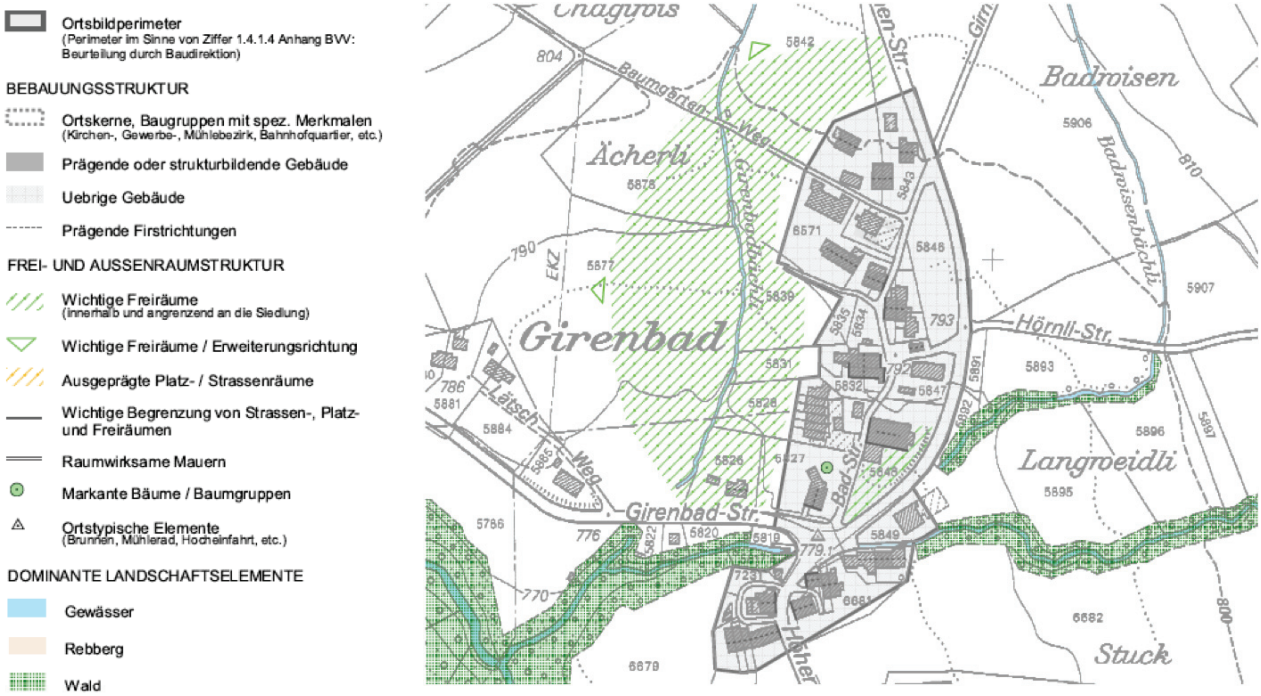
## Kernzonenbestimmungen

Mit der letzten Revision wurden verschiedene Anträge zur Revision der BZO vertagt. Diese Anträge werden mit der vorliegenden Revision behandelt. Es handelt sich zum grössten Teil um Anträge zu den Kernzonenbestimmungen. Zudem ergaben verschiedene Kernzonenbestimmungen in der Bewilligungspraxis Probleme.

## 5.1 Umsetzung Ortsbildinventar

### Schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung

Ein weiterer Revisionsbedarf besteht für das Ortsbild von Girenbad. Es wurde mit regionaler Bedeutung in das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgenommen (BVD Nr. 13 vom 20.1.2006). Weitere schutzwürdige Ortsbilder bestehen in Hinwil nicht.




Plan zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Es gilt nun, das schutzwürdige Ortsbild mit geeigneten Instrumenten grundeigentümerverbindlich festzusetzen. Dieses geschieht mittels eines Kernzonenplans.

Entsprechend wird der Kernzonenplan in Ziffer 1.2.2 der BZO als massgeblicher Plan ergänzt.

## 5.2 Festlegungen im Kernzonenplan

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen Festlegungen im Kernzonenplan und in der BZO hin. Gleichzeitig werden Abweichungen zum Ortsbildinventar begründet.

### Rot bezeichnete Bauten
(Ziffer 3.2a)

Die rot bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die im Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind. Diese Bauten sind zum grossen Teil bereits im kommunalen Inventar zum Heimat- und Ortsbildschutz enthalten und sollen erhalten bleiben.

### Hauptfirstrichtung
(Ziffer 3.4.7)

Die Hauptfirstrichtung entspricht den "prägenden Firstrichtungen" gemäss Ortsbildinventar. Darüber hinaus ist die Firstrichtung bei zwei weiteren Gebäuden festgelegt, welche für das Orts- und Strassenbild von Bedeutung sind.

### Freiräume
(Ziffer 3.6.5)

Der im Kernzonenplan bezeichnete Freiraum entspricht der Signatur "wichtige Freiräume" gemäss Ortsbildinventar. Dabei werden nur jene Flächen erfasst, die innerhalb der Kernzone liegen.

### Markanter Baum
(Ziffer 3.6.4)

Im Ortsbildinventar ist ein markanter Baum verzeichnet. Dieser wird in den Kernzonenplan übernommen.

### Fassadenlinien
### Nur Information

Die gemäss Ortsbildinventar wichtigen Begrenzungen von Strassen- ,Platz- und Freiräumen sind im Kernzonenplan als Information aufgeführt. Diese Begrenzungen betreffen ausnahmslos rot bezeichnete Bauten.

Mit Fassadenlinien bezeichnete Gebäudeseiten sind besonders prägend für die Fassung des Strassenraumes. Auf diese Fassaden sollte bei einer Neugestaltung besondere Rücksicht genommen werden.

## 5.3 Ziffer 3.1.2 Firsthöhe in der Kernzone K2

### Bisherige Regelung

Bisher sind in der Kernzone K2 Firsthöhen von 7.0 m zulässig.

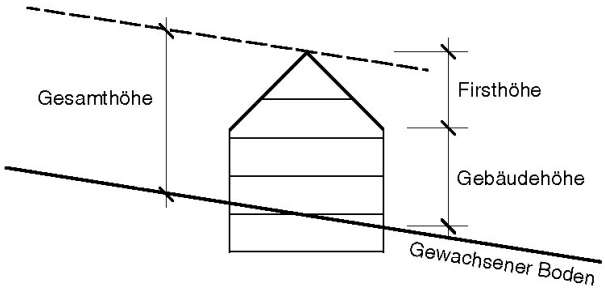
### Handlungsbedarf

In der Kernzone K2 ist jeweils nur 1 Dachgeschoss zulässig, bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m. Insgesamt ergibt sich dadurch ein ungünstiges und untypisches Verhältnis zwischen Gebäude und Dach. So können z.B. sehr steile Dachneigungen realisiert werden.

### Festlegung

Da in der Kernzone K2 nur ein Dachgeschoss zulässig ist, kann die Firsthöhe auf 6.0 m reduziert werden.

Messweise der Firsthöhe




## 5.4 Ziffer 3.4.1 Dachgestaltung, Dachform

### Bisherige Regelung

Auf besonderen Gebäuden im Sinne des PBG, also auf Gartenhäuschen, Garagen etc, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, sind in den Kernzonen neben Satteldächern nur Pultdächer zulässig. Das Dach muss also eine Steigung aufweisen.

### Handlungsbedarf

Damit Anbauten oder Garagen im ersten Geschoss auch als Terrasse genutzt werden können, müssen sie ein Flachdach haben. In der Praxis wurde dieses bereits mehrfach bewilligt, wie auch das nebenstehende Foto verdeutlicht.

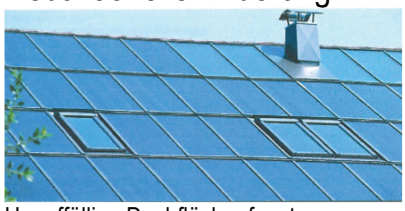
Garage in der Kernzone Ringwil

### Festlegung

In den Kernzonen sind für Anbauten, Erweiterungen von Hauptbauten und besondere Gebäude auch Flachdächer zulässig.

## 5.5 Ziffer 3.4.5 Dachgestaltung, Dachflächenfenster

### Redaktionelle Änderung


Unauffällige Dachflächenfenster

Bei den Dachflächenfenstern ist bislang unklar, welches Mass gemeint ist. Die Bewilligungspraxis definierte dieses bislang als Glaslicht.

Die Festlegungen zum Dachflächenfenster werden über den Hinweis Glaslicht präzisiert. Damit ist klar, dass es sich nicht um das Aussenmass des Blendrahmens handelt.

In modernen Solaranlagen können Dachflächenfenster vielfach unauffällig integriert werden. Sofern eine solche Lösung angestrebt wird, sind auch grössere Glaslichtmasse zulässig.

## 5.6 Ziffer 3.5.2 Fassadengestaltung, Fensterbänder

### Bisherige Regelung

Fenster müssen bislang eine hochrechteckige Form aufweisen.

### Handlungsbedarf

Traditionelles Haus mit Fensterband in Hinwil

Für Fensterbänder, die aus einzelnen hochrechteckigen Fenstern bestehen, ist die Zulässigkeit bislang unklar. In traditionellen Gebäuden sind Fensterbänder durchaus gebräuchlich, wie nebenstehendes Bild zeigt.

Es soll Klarheit über die Zulässigkeit von Fensterbändern geschaffen werden.

Bei Fensterbändern, wie sie in traditionellen Gebäuden gebräuchlich sind, ist die Zulässigkeit bislang unklar. Fraglich ist, ob einzelne Fenster, die eine hochrechteckige Form aufweisen, zu einem Fensterband zusammengefasst werden können.

### Festlegung

Die Festlegung wird entsprechend präzisiert, dass Fensterbänder zulässig sind, wenn sie sich in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und die einzelnen Fenster klar unterteilt werden.

## 5.7 Ziffer 3.5.3 Fassadengestaltung, Balkone

### Bisherige Regelung

Balkone dürfen bei traditionellen Gebäuden auf allen Gebäudeseiten nur genausoweit hervorragen, wie das Dach.

### Handlungsbedarf

Die Balkonbestimmungen sollen gelockert werden, damit die Wohnqualität in den traditionellen Gebäuden in zeitgemässer Art und Weise verbessert werden kann. Künftig können auch grössere Balkone in eigenständiger Konstruktion errichtet werden. Diese dürfen auf den von der Strasse abgewandten Gebäudeseiten sowohl seitlich wie rückwärtig angeordnet werden und über den Dachvorsprung hinausragen.

Gutes Beispiel in Wernetshausen, bei dem der Balkon nicht über das Dach ragt.

### Festlegung

Balkone dürfen auf den strassenabgewandten Gebäudeseiten auch bei traditionellen Gebäuden über den Dachvorsprung hinausragen. Zudem sind auch innenliegende Balkone zulässig.

## 5.8 Ziffer 3.7 Solaranlagen

### Bisherige Regelung

Mit der letzten Revision wurden Bestimmungen zu Solaranlagen festgesetzt.

### Handlungsbedarf

In der Bewilligungspraxis hat sich gezeigt, dass die Bestimmungen konkretisiert werden sollten. Insbesondere soll stärker zwischen bestehenden Bauten und Neu- und Umbauten differenziert werden.

Vermehrt werden Solaranlagen immer häufiger nicht nur auf den Dachflächen, sondern auch an der Fassade oder in der Umgebung realisiert. Die Bestimmungen werden dahingehend ergänzt.

Zudem hat sich gezeigt, dass Solaranlagen nicht nur im Traufbereich, sondern auch im Firstbereich zugelassen werden sollten.

Passivhaus in Österreich

Festlegung

Solardach in Wädenswil

In der Kernzone müssen sich Solaranlagen grundsätzlich besonders gut in die Umgebung einfügen. Dies gilt sowohl für das Dach, als auch für Fassaden und für die Umgebungsgestaltung. Die Vorschriften werden entsprechend konkretisiert.

Bei Neu- und Ersatzbauten müssen Solaranlagen dachflächenbündig und zusammenhängend sein.

Für bestehende Bauten werden die Bestimmungen gelockert, da z.B. durch die bestehende Dachkonstruktion keine vergleichbaren Resultate erzielt werden können. Generell sollen sich Dachaufbauten möglichst wenig von der Dachfläche abheben.

## 5.9 Ziffer 3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bisherige Regelung

Keine bisherige Regelung.

Handlungsbedarf

Besonders gute Projekte zeitgenössischer Architektur können manchmal zu insgesamt besseren Lösungen führen, auch wenn verschiedene Vorschriften nicht eingehalten werden. Die Gemeinde erhält dadurch einen Spielraum, um innovative Projekte zu genehmigen.

Festlegung

Projekte zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, dürfen von folgenden Vorschriften abweichen:

- 3.4 Dachgestaltung
- 3.5 Fassadengestaltung
- 3.6 Umgebungsgestaltung

Bedingung ist eine zustimmende fachliche Beurteilung, welche von der Gemeinde verlangt werden kann und deren Kosten durch die Bauherrschaft zu tragen sind.

# 6. Bau- und Zonenordnung

Revisionsbedarf

Im vorhergehenden Kapitel wurde der Revisionsbedarf der Kernzonenvorschriften beschrieben. Doch auch andere Bestimmungen haben einen Revisionsbedarf, wie z.B. das Industriegebiet Hinwil-West, für das eine Planungszone erlassen wurde, um die notwendigen Abklärungen für eine Revision der BZO treffen zu können. Im Folgenden werden die geänderten Bestimmungen kommentiert.

## 6.1 Ziffer 1.1.2 Kernzonenplan

Redaktionelle Änderung

Der Kernzonenplan wird als Ergänzungsplan aufgeführt.

## 6.2 Ziffer 2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Bisherige Regelung

Mit der BZO wurde festgelegt, wieviele Parkplätze des Normbedarfs für Besucher und Beschäftigte mindestens erstellt werden müssen.

Handlungsbedarf

In genau zu bestimmenden Gebieten soll die Anzahl der maximal zu erstellenden Parkplätze reduziert werden. Dies ist vor allem im Industriegebiet Hinwil West angezeigt, aber auch an gut erschlossenen Lagen, wie z.B. im Gebiet Fadwis. Die Reduktion des Parkplatzangebots ist eine Massnahme zur Verlagerung des Verkehrs auf andere Verkehrsträger und wirkt zudem gegen eine zunehmende Versiegelung des Bodens.

Festlegung

Es werden Maximalwerte definiert, die für diejenigen Bereiche gelten, die im Plan im Anhang der BZO festgehalten sind. Der Plan wird durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst. Die Werte orientieren sich an der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997).

## 6.3 Ziffer 2.7.2 Invasive Neophyten

**Bisherige Regelung**

Keine Regelung.

**Handlungsbedarf**

Im Rahmen der Mitwirkung wurde angeregt, zusätzliche Massnahmen zur Förderung der Biodiversität zu ergreifen.

**Festlegung**

In die BZO wird neu eine Regelung aufgenommen, welche die die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten verbietet. Die Liste der betroffenen Arten wird regelmässig durch die SKEW (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) überarbeitet und kann im Internet heruntergeladen (www.cps.skew), oder bei der Gemeinde eingesehen werden.

## 6.4 Ziffer 2.9 Abfallbeseitigung

**Redaktionelle Änderung**

Mit der letzten Revision wurden die Bestimmungen zur Pflicht zur Erstellung einer Kompostierungsanlage entfernt, die Überschrift blieb aber unverändert. Die Überschrift und der Text werden redaktionell angepasst.

## 6.5 Ziffer 2.10.1 Erstbauberatungen

**Bisherige Regelung**

Im Gebührenreglement ist bereits festgehalten, dass die erste Stunde der Bauerstbauberatung durch die Gemeinde bezahlt wird.

**Handlungsbedarf**

Die Aufnahme der Regelung könnte zu einer Verbesserung der Qualität von Überbauungen führen, da die erste Fachberatung über Baugesuche für die Bauherrschaft kostenlos erfolgt.

**Festlegung**

Es wird eine entsprechende Regelung in der BZO verankert.

## 6.6 Ziffer 2.11 Antennenanlagen

**Bisherige Regelung**

Mit der letzten Revision sollten Bestimmungen zu den Antennenanlagen eingeführt werden. Gegen diese Artikel wurde ein Rekurs eingereicht.

**Handlungsbedarf**

Mit dieser Revision soll die Bestimmung, gestützt auf den Entscheid des Bundesgerichts 1C_51/2012 vom 21.05.2012, eingeführt werden.

**Festlegung**

Die Festlegungen werden auf visuell wahrnehmbare Regelungen beschränkt. Die vom Gericht nicht gestützten Ziffern werden gestrichen.

## 6.7 Ziffer 2.14 Nachweis der Nachverdichtung

**Bisherige Regelung**

Keine Regelung.

**Handlungsbedarf**

Um die haushälterische Nutzung des Bodens zu unterstützen, sollen Regelungen getroffen werden, die bei Neubauten sicherstellen, dass nicht genutzte Ausnützungspotenziale zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

**Festlegung**

Sofern Neubauprojekte nicht die volle Ausnützung einer Parzelle konsumieren, muss mit dem Baugesuch nachgewiesen werden, wie auf der Parzelle insgesamt 80% der zulässigen Ausnützung realisiert werden könnten. Dabei sind insbesondere die Strassen und Gebäudeabstände zu beachten.

Damit kann verhindert werden, dass einzelne Häuser ungünstig auf grösseren Parzellen platziert werden und spätere Verdichtungen durch Anbauten oder weitere Gebäude nicht mehr möglich sind.

Ausgenommen von der Regelung sind Kernzonen, Quartiererhaltungszonen, Zonen für öffentliche Bauten sowie Erholungs- und Freihaltezonen, da in diesen Zonen keine Baumassenziffern festgelegt wurden. Die Regelung kann in diesen Zonen daher nicht angewandt werden.

Zudem greift die Regelung nur bei Neubauten und nicht bei Erweiterungen von bestehenden Bauten.

## 6.8 Ziffer 6.1 Gebäudelänge in der W/1.8

**Bisherige Regelung**

Die Wohnzone W/1.8 weist eine max. Gebäudelänge von 30.0 m auf.

**Handlungsbedarf**

Siehe Kapitel 4.6.

**Festlegung**

Die Wohnzonen W/1.8 von Wernetshausen und Hadlikon werden mit einem *(Stern) bezeichnet. Hier gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25.0 m.

## 6.9 Ziffer 7.4 Nutzweise der Industrie- und Gewerbezone

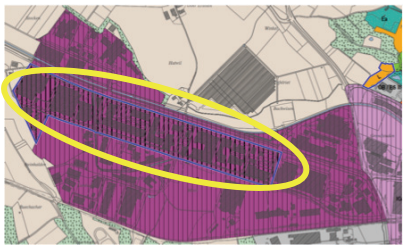
**Bisherige Regelung**

In der BZO war geregelt, dass in allen industrie- und Gewerbezonen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Im Zonenplan wurden die Industrie- und Gewerbezonen jedoch mit einer zusätzlichen Schraffur bezeichnet.

**Handlungsbedarf**

Stark verkehrserzeugende Einrichtungen sollen in der Industrie- und Gewerbezone Hinwil West nur noch in einem bezeichneten Bereich zulässig sein.

**Festlegung**



Revision Zonenplan
Im gelb umrandeten Gebiet sind VE auch künftig zulässig

Die Festlegungen werden dahingehend präzisiert, dass auf die Eintragungen im Zonenplan verwiesen wird, die in den schwarz schraffierten Gebieten Handelsbetriebe zulassen. Das Gebiet wurde gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage verkleinert.

Mit einer zusätzlichen, dickeren Schraffur wird das Gebiet bezeichnet, in dem auch grössere und verkehrsintensive Einrichtungen (VE) und Handelsbetriebe zulässig sind. Dies gilt für das Gebiet zwischen der Zürichstrasse und der Wässeristrasse, sowie vom westlichen Zonenrand bis zur Industriestrasse. In den übrigen Industriezonen sind solche Betriebe nicht zulässig.

Die Definition der Verkaufsgeschäfte erfolgt gemäss § 3 ff. der BBV II (Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen, Besondere Bauverordnung II).

Als Grossläden werden dort definiert:

*§ 4. BBV II*

*[1] Grossläden sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 1000 m2.*

*[2] Nicht als Grossläden gelten Verkaufsgeschäfte, die zwar die Mindestfläche gemäss Absatz 1 aufweisen, zufolge ihres sperrigen Warenangebots, wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.*

## 6.10 Ziffer 10.3 Dachgestaltung

**Bisherige Regelung**

Bisher konnte die Begrünung von Flachdächern, geschlossenen Fassaden und Stützmauern im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

**Handlungsbedarf**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden Massnahmen zur Begrünung von Flachdächern angeregt.

**Festlegung**

Neu wird in der BZO in Ziffer 10.3 verlangt, dass bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

## 6.11 Ziffer 10.4 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht

**Bisherige Regelung**

Keine Regelung.

**Handlungsbedarf**

Im Rahmen der Vorprüfung wurde angeregt, dass für das Gebiet Hüssenbüel eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt und das öffentliche Interesse in der BZO umschrieben werden solle, um die Bestimmungen der Erholungszone Ea auf den Neubau einer Mehrfachturnhalle abzustimmen.

Da das Gelände an Wald grenzt, muss vor einer möglichen Überbauung zunächst die Waldabstandslinie festgesetzt werden. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, an welcher Lage Spielfelder errichtet werden, ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die entsprechende Waldabstandslinie festzusetzen.

**Festlegung**

Für das Gebiet Hüssenbüel ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Rasenspielfeldern in die Umgebung sicherstellt und einen fachgerechten Umgang mit dem Boden gewährleistet. Zudem ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die Waldabstandslinie festzulegen.

## 6.12 Ziffer 11.1 Inkrafttreten

**Redaktionelle Änderung**

Der Text wird durch die aktuellen Daten ergänzt.

# 7. Zonenplan

## 7.1 Allgemeines

### Viele Einzonungsbegehren

Sowohl im Rahmen der vorhergehenden Revision der Nutzungsplanung, als auch im Rahmen der laufenden Revision, wurden verschiedene Anträge zu Einzonungen gestellt. Einige Anträge, die bereits bei der letzten Revision abgelehnt werden mussten, wurden erneut gestellt. Diese Anträge wurden erneut geprüft und mussten zum grossen Teil abgelehnt werden. Auf eine Darstellung der einzelnen Begehren wird verzichtet, die Antragsteller wurden von der Gemeinde informiert.

### Auswirkungen der Kulturlandinitiative

Insgesamt besteht in Hinwil, wie bereits im Kapitel 2 erläutert wurde, weiterhin kein ausgewiesener Bedarf an Einzonungen.

Verschiedene ursprünglich vorgesehene kleinere Einzonungen können derzeit nicht vorgenommen werden, da die Kulturlandinitiative im Sommer 2012 angenommen wurde. Derzeit ist die Umsetzung dieser Initiative noch nicht abschliessend erfolgt, sodass der Kanton keine Genehmigungen von verschiedenen Ein- und Umzonungen in Aussicht stellen konnte. Dieses betrifft die Kernzone in Girenbad, sowie den Abtausch einer Wohnzone beim Eisweiher in ein besser geeignetes Gebiet im Hüssenbüel. Weitere Hinweise können dem Kapitel 11 entnommen werden.

## 7.2 Ringwil: Landwirtschaftszone in Kernzone K2

### Ausgangslage

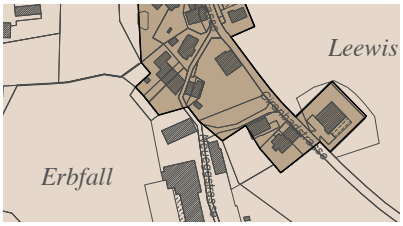
In Ringwil soll eine bestehende Scheune eingezont werden.

Heute wird die Scheune durch Kälberaufzucht in Gruppenhaltung für die Milchviehaltung im südlichen Nachbargebäude genutzt. Da die Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung 2013 geändert werden, soll die Milchviehhaltung aufgegeben und in einen Mutterkuhstall umgebaut werden.

Scheune, die eingezont werden soll

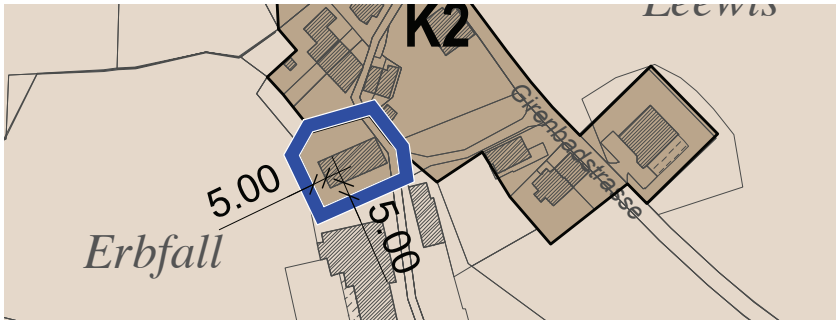
Die sanierungsbedürftige Scheune soll in eine Werkstatt umgebaut werden, die ein Teil des bestehenden Lohnunternehmens ist. Heute befindet sich die Werkstatt im südlichsten Gebäude des Hofs. Sie ist dort allerdings nicht zonenkonform.

Die Einzonung umfasst das bestehende Gebäude und einen umlaufenden Projektierungsspielraum von 5.0 m.




oben: bestehender Zonenplan

rechts: neuer Zonenplan




Ringwil gilt als ein Weiler. Gemäss kantonalem Richtplan sollen Weilerkernzonen die bestehenden Gebäude eng umschliessen. Warum die bestehenden Gebäude in die frühere Ausweisung der Kernzone nicht aufgenommen wurden, ist heute unklar.

Keine FFF betroffen

In der Umgebung befinden sich weder Fruchtfolgeflächen noch Gewässer oder Wald.

## 7.3 Sportanlage Hüssenbüel: Erweiterung der Erholungszone Ea (Sport) und Freihaltezone

Erholungszone Ea Sport

Hinwil fehlt eine Mehrfachturnhalle. Gemäss aktuellen Abklärungen umfasst das Defizit derzeit rund 1000 m2 Hallenfläche. Das entspricht zwei zweifach oder einer dreifach Turnhalle. Diese vorläufige Zahl resultiert aus der derzeit laufenden Schulraumplanung.

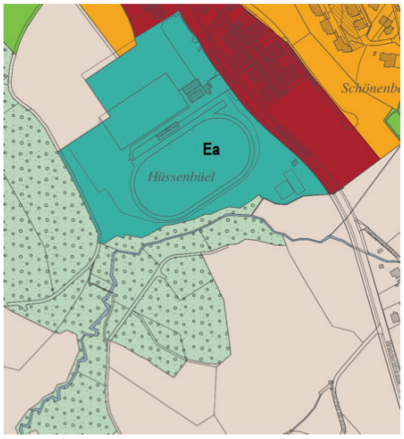
In der Vergangenheit wurde bereits an verschiedenen Standorten die Realisierbarkeit einer derartigen Halle geprüft. Innerhalb der bestehenden Bauzone sind jedoch nur wenige geeignete Flächen vorhanden. Aus heutiger Sicht stellt die Erweiterung der bestehenden Sportanlage Hüssenbüel eine mögliche Option dar. Sie ist durch einen regionalen Richtplaneintrag gesichert und weist insgesamt gute Standortfaktoren für die vorgesehene Erweiterung auf. Z.B. verbindet eine Busline die Anlage im Halbstundentakt mit dem Bahnhof Hinwil und mit Rüti, sodass die Erschliessung mit dem ÖV für das ganze Gemeindegebiet gewährleistet wird.

Im Rahmen der Weisung zur Kulturlandinitiative stellte die Baudirektion in Aussicht, dass bei einem begründeten öffentlichen Interesse Sportplätze auch ausserhalb der heute fixierten Bauzonen möglich sein könnten. Aufgrund des wesentlichen öffentlichen Interesses an der notwendigen Sporthalle wird diese Einzonung vorgenommen.

Auszug Gis ZH- Fruchtfolgeflächen

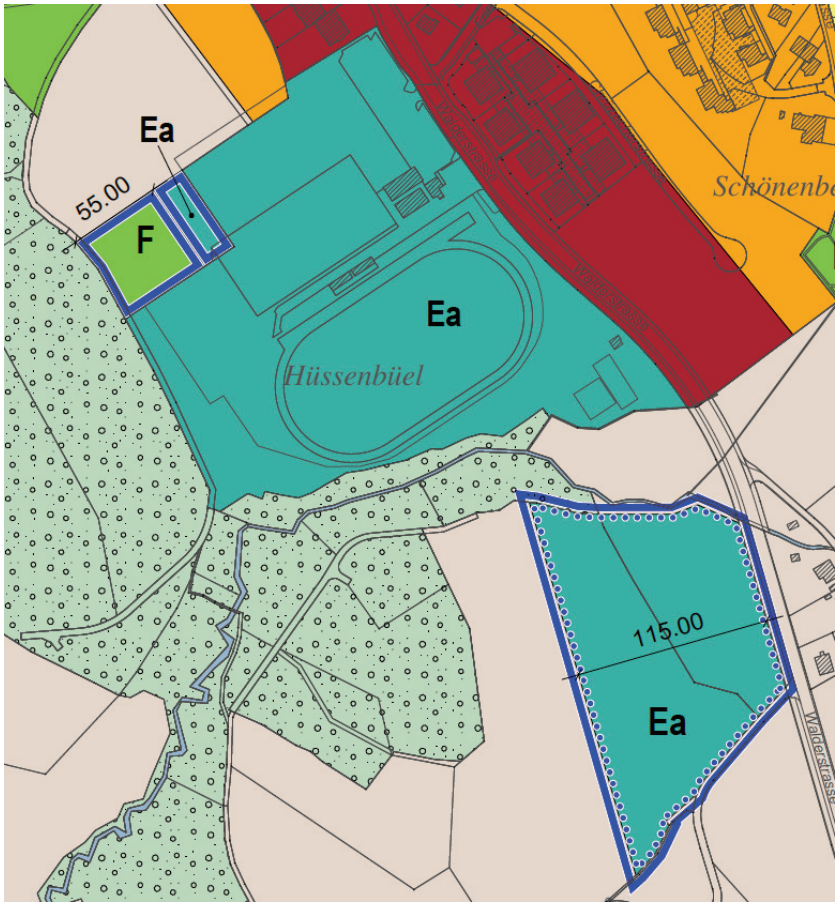
Mit einer Standortevaluation untersuchte die Gemeinde verschiedenste Standorte in ihrem Gemeindegebiet. Der Standort erwies sich als einer der möglichen Standorte. Gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage wird die benötigte Fläche erheblich reduziert. Das bestehende kommunale Schutzobjekt wird mit einer Freihaltezone gesichert.

Ebenfalls wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Diese wird in Ziffer 10.4 in die BZO aufgenommen. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird sowohl der Nachweis der landschaftlichen Einordnung, als auch der korrekte und fachgerechte Umgang mit dem Boden gefordert. Dieses ist zweckmässig, da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geklärt ist, wie viel Fruchtfolgefläche von einem künftigen Kunstrasenspielfeld betroffen wären. Ebenfalls unklar ist, inwiefern die Waldabstandslinie von einem künftigen Fussballfeld betroffen sein wird. Die Festlegung der Waldabstandslinie ist deshalb mit dem Gestaltungsplan zu koordinieren (Vgl. dazu Kapitel 6.11).




oben: bestehender Zonenplan

rechts: neuer Zonenplan



### Waldfeststellung

Da die neue Erholungszone an einer als Wald zu bezeichnenden Uferbestockung grenzt, ist eine Waldfeststellung durchzuführen. Die Waldfeststellung wird in einem separaten Verfahren durchgeführt. Die Zonenabgrenzung gegenüber Norden entspricht der Grenze des Waldes, die der Geometer und der Förster vor Ort eingemessen haben.

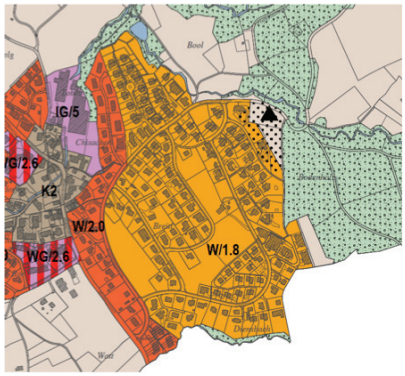
Gegenüber der Freihaltezone, die an Wald grenzt kann auf die Festlegung einer Waldabstandslinie und einer Waldgrenze verzichtet werden, da diese Zone keine Bauzone ist.

### Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum

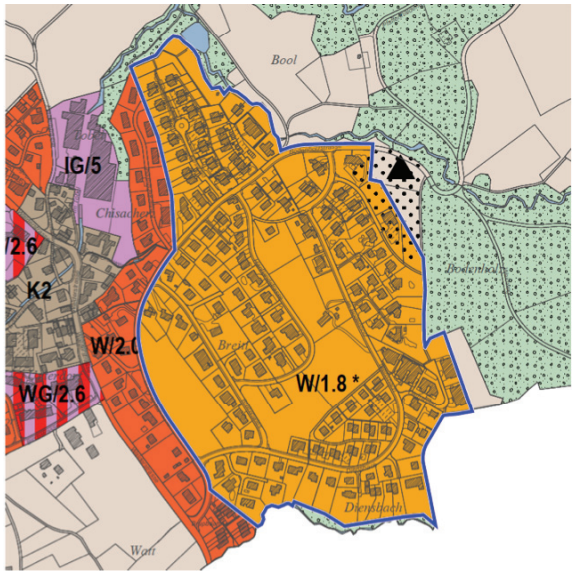
Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes kann verzichtet werden, wenn sich das Gewässer wie im vorliegenden Fall in einem Wald befindet. Daher wird keine entsprechende Anforderung in der Gestaltungsplanpflicht definiert.

## 7.4 Wohnzone W/1.8* in Hadlikon

Wie bereits in Kapitel 6.7 beschrieben, soll die Gebäudelänge in der Wohnzoe W/1.8 in Hadlikon reduziert werden. Im Zonenplan wird daher die Beschriftung um einen * ergänzt.




oben: bestehender Zonenplan

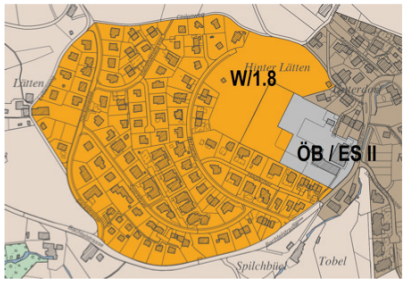


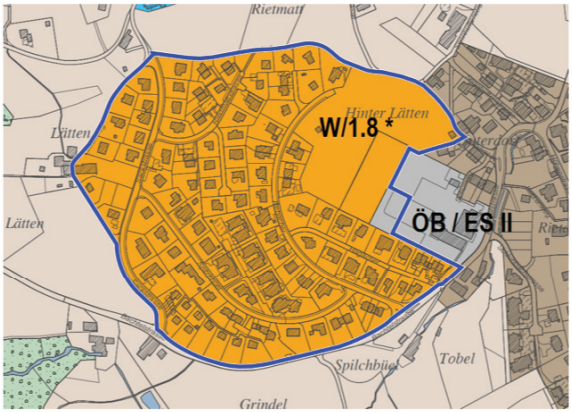

rechts: neuer Zonenplan

## 7.5 Wohnzone W/1.8* und Zone öffentlicher Bauten und Anlagen in Wernetshausen

Wie bereits in Kapitel 6.7 beschrieben, soll die Gebäudelänge in der Wohnzoe W/1.8 in Wernetshausen reduziert werden. Im Zonenplan wird daher die Beschriftung um einen * ergänzt.

Zudem wird die Grenze der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen begradigt. Die Schule weist langfristig einen Erweiterungsbedarf auf. Mit der Bereinigung der Bauzonengrenze kann hinter der bestehenden Bibliothek ein gewisser Projektierungsspielraum geschaffen werden.




oben: bestehender Zonenplan

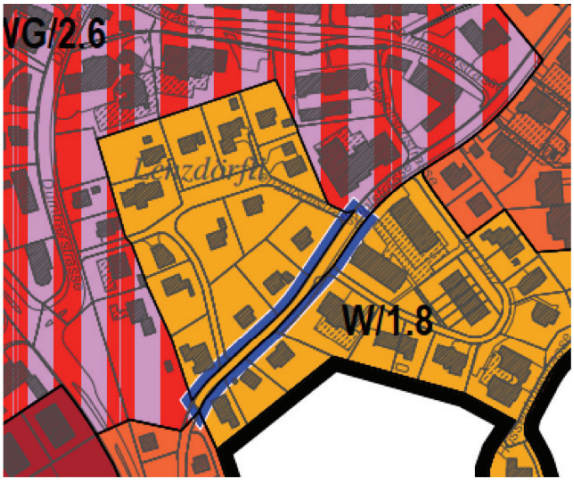
rechts: neuer Zonenplan

## 7.6 Technische Anpassungen: Zihlstrasse und Grundstuden

### Zihlstrasse

Im Gebiet Lenzdörfli wurde ein Gebiet von der Wohn- und Gewerbezone WG/2.6 in die Wohnzone W/1.8 umgezont. Die Strassenparzelle Zihlstrasse soll auch der W/1.8 zugeordnet werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kapazität und Überbaubarkeit der angrenzenden Bauzonen. Es handelt sich lediglich um eine technische Anpassung.

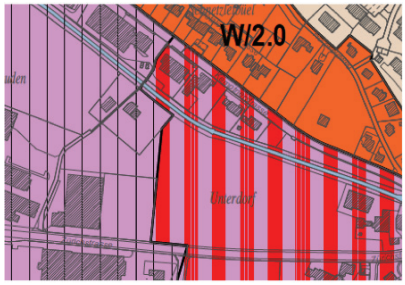
oben: bestehender Zonenplan




rechts: neuer Zonenplan

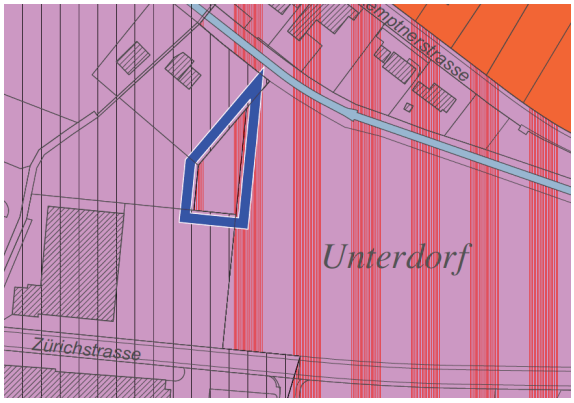
## Grundstuden

Mit dem Quartierplan Grundstuden wurden Parzellengrenzen umgelegt. Mit der vorliegenden Revision wird die Zonengrenze an die neue Parzellierung angepasst. Statt der Industriezone IG/5 mit einer Zulässigkeit von Handelsbetrieben wird neu die weniger dichte Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 festgelegt.




oben: bestehende Zonengrenze

rechts: neue Zonengrenze



# 7.8 Nicht berücksichtigte Anträge

z.T. bereits Antrag zur letzten Revision

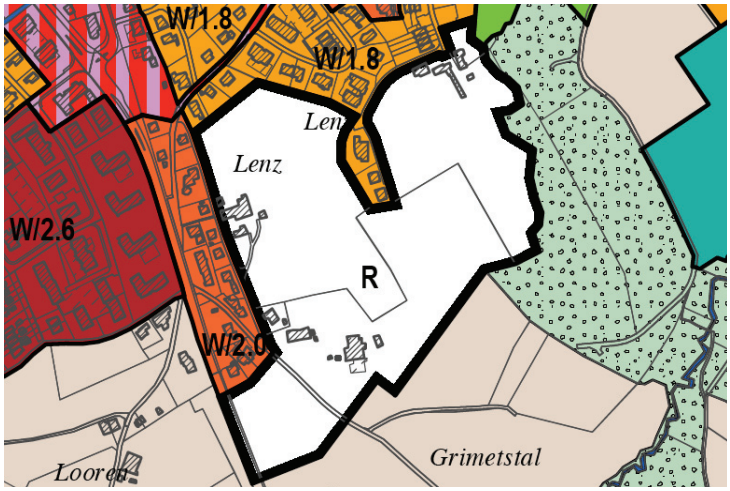
Zur aktuellen Revision wurden verschiedene Anträge formuliert, die nicht in die Revisionsvorlage eingeflossen sind. Zum Teil wurden diese bereits in einer vorgängigen Phase abgelehnt. Im Fall der Erweiterung der Kernzone Girenbad kann aus heutiger Sicht keine Einzonung vorgenommen werden. Im Folgenden werden die Anträge und die Gründe zur Ablehnung kurz dargelegt

## Reservezone Lenz einzonen

Das Gebiet Lenz liegt in der Reservezone und soll auf Antrag von Grundeigentümern in eine geeignete Bauzone eingezont werden.

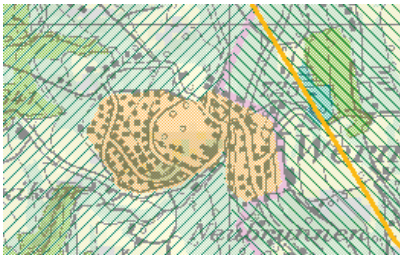
Hinwil weist immer noch eine ausreichende Kapazität von Wohnzonen auf. Eine Einzonung ist daher nicht angezeigt.

Die Reservezone umfasst ein Gebiet von 8 ha

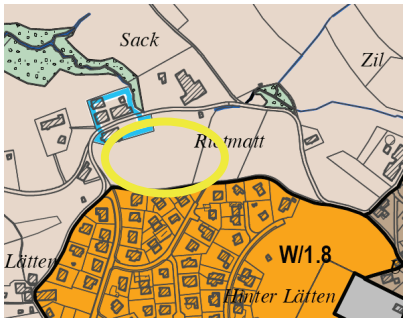



## Wiese Rietmatt einzonen, Wernetshausen

Die Wiese Rietmatt soll auf Antrag der Grundeigentümer eingezont werden. Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden, weil der Kantonale Richtplan das Gebiet nicht als Siedlungsgebiet ausweist. Zudem besteht kein enger Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet und die Kapazität der Wohnzonen ist bereits ausreichend.



Auszug aus dem kantonalen Richtplan




Auszug aus dem gültigen Zonenplan

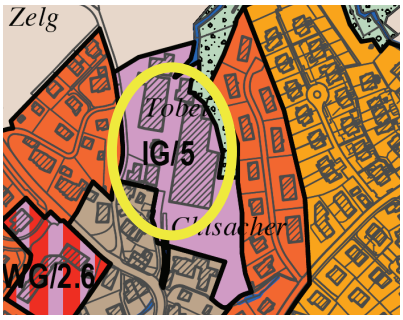
Blick auf das Gebiet in Richtung Westen

## Industriegebiet in Mischgebiet umzonen, Hadlikon

Das Industriegebiet Tobel in Hadlikon soll umgezont werden, um Dachsanierungen mit Wohnungen zu ermöglichen.

Durch eine Umzonung würde die mögliche Baumasse reduziert. Wenn Wohnungen realisiert werden sollen, sollten diese mit dem Instrument eines Gestaltungsplanes in die bestehenden Strukturen eingebunden werden. Eine Umzonung z.B. in die Zone WG/2.6 ist dafür nicht zweckmässig.

Der Antrag wird daher abgelehnt.




Auszug aus dem gültigen Zonenplan

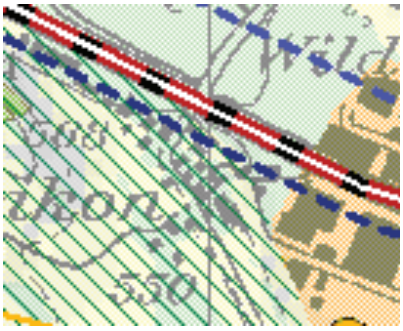
Blick Richtung Norden

Blick Richtung Süden

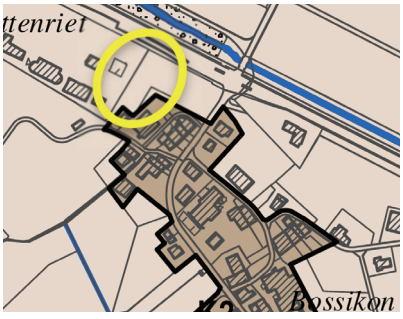
## Einzonung zur Kernzone, Bossikon

In Bossikon wurde beantragt, die Kernzone zu erweitern. Der Kantonale Richtplan beinhaltet keinen Planeintrag für ein Siedlungsgebiet in Bossikon. Er anerkennt Weiler jedoch auch ohne Planeintrag als Siedlungsgebiet, wenn sie verschiedene Anforderungen erfüllen. Für diese Weiler werden Kernzonen ausgewiesen, welche das Siedlungsgebiet eng umschliessen, was in Bossikon der Fall ist.

Eine Erweiterung der Kernzone würde einer Erweiterung über den bestehenden Siedlungsumfang hinaus bedeuten. Diese ist gemäss Kantonalem Richtplan nicht zulässig. Der Antrag kann daher nicht berücksichtigt werden.



Auszug aus dem kantonalen Richtplan

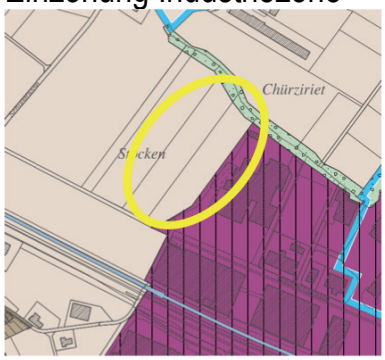



Auszug aus dem gültigen Zonenplan

Blick auf den Grünraum zwischen Strasse und Siedlung

Blick auf die bestehende Scheune

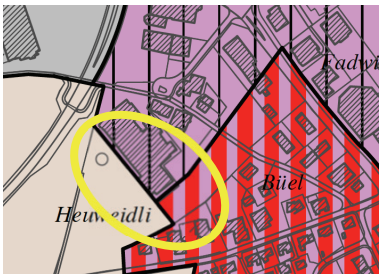
## Einzonung Industriezone




Der Zentralschlachthof Hinwil AG erstellte im Rahmen der Entwicklung seiner mittel- bis langfristigen Strategie und Ausrichtung des Unternehmens einen Masterplan der die Grundlage für das Einzonungsbegehren bildet. Im Rahmen der Verschärfung der Tierschutzanforderungen werden erhebliche Investitionen notwendig. Die Optimierung des Betriebsauflaufs könnte gemäss Masterplan am Besten westlich der bestehenden Anlagen erfolgen. Dazu ist jedoch eine Einzonung notwendig. Es wurde eine Einzonung von ca. 7'500 m2 beantragt.

Diesem Antrag kann nicht gefolgt werden. Die Annahme der Kulturlandinitiative durch das Zürcher Stimmvolk verhindert eine derartige Einzonung. Mit einer Grösse von 7'500 m2 ist diese Fläche zudem eindeutigt nicht mehr innerhalb eines gewissen Anordnungsspielraumes. Eine Optimierung des Betriebes muss daher innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen.

## Umzonung Industriezone IG5/ in WG/2.6

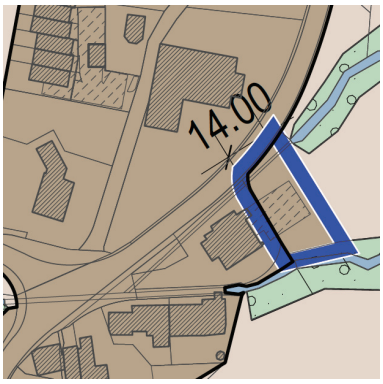



Auszug aus dem gültigen Zonenplan

Es wurde erneut der Antrag gestellt, dass eine Parzelle am Rande der Gemeinde von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone umzuzonen sei. Diesem Antrag kann, wie bei der letzten Ortsplanungsrevision, nicht stattgegeben werden.

Eine Ausdehnung von Wohnnutzungen an dieser Stelle ist aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig, zumal in Hinwil an geeigneteren Lagen ausreichend Reserven für Wohnnutzungen bestehen. Zudem gilt es zu bedenken, dass mit einer Umzonung von der IG5 in die Zone WG/2.6 eine erhebliche Reduktion der zulässigen Baumasse und der Gebäudehöhe verbunden wäre und andere Grenzabstände massgeblich würden.

## Einzonung Kernzone Girenbad




Nicht mehr vorgesehene Einzonung in Girenbad

Die bestehende Käserei in Girenbad soll erweitert werden. In der öffentlichen Auflage der Teilrevision war eine entsprechende Erweiterung noch vorgesehen. Der Kanton verwies in seiner Vorprüfung darauf, dass keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne.

Erstens sei der heute bestehende Keller seinerzeit mittels einer Ausnahmegenehmigung über die Zonengrenze hinaus erstellt worden. Die nachträgliche Ausweitung dieser Ausnahmegenehmigung würde Präjudizien schaffen.

Davon ungeachtet sei diese Einzonung nach der Annahme der Kulturlandinitiative derzeit nicht genehmigungsfähig.

Auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung muss daher einstweilen verzichtet werden.

# 8. Richtplanung

## Bestehende Teilpläne

Der Verkehrsrichtplan wurde bereits im Jahr 2011 revidiert.

Darüber hinaus bestehen noch verschiedene Teilpläne zum kommunalen Gesamtplan, die 1984 genehmigt wurden.

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Versorgungsplan I (Energieversorgung)
- Versorgungsplan II (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung)
- Plan öffentlicher Bauten und Anlagen

## Aktualisierung Plan ÖBA

Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wird mit der vorliegenden Teilrevision aktualisiert, die übrigen Teilpläne des Gesamtplans werden aufgehoben.

## Informationen im Dokument "Richtplantext"

Erläuterungen zu den verschiedenen Plänen sind im separaten Dokument "Richtplantext" enthalten.

## Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan wurde bereits umfassend revidiert und am 24.4.2012 durch die Baudirektion genehmigt. Er ist folglich kein Bestandteil dieser Revision und wird nicht geändert.

# 9. Auswirkungen

## 9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Marginale Vergrösserung der Kapazität

Die Einwohner- und Arbeitskapazität verändert sich nur marginal durch die Vergrösserungen der Kernzone Ringwil. Im Vergleich zu den übrigen Zonen fällt diese nicht ins Gewicht.

Fazit

Insgesamt besteht in Hinwil weiterhin das Potenzial für ein angemessenes und massvolles Wachstum der heutigen Einwohner- und Beschäftigtenzahl.

## 9.2 Ortsbild

Bebauung

Auswirkungen auf das Ortsbild beschränken sich vor allem auf Wernetshausen und Hadlikon, da die max. zulässige Gebäudelänge in den W/1.8 Wohnzonen hier von 30.0 m auf 25.0 m reduziert wurde. Damit werden sich Neubauten auf den bislang unbebauten Parzellen besser in die bestehenden Quartierstrukturen einpassen.

Ortsbildinventar

Mit der Umsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder in das neue Instrument des Kernzonenplans werden die Schutzziele grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Zeitgemässe Neubauten

Die Kernzonenbestimmungen wurden dahingehend angepasst, dass auch zeitgenössische Neubauten leichter möglich werden. Dies gelingt vor allem durch Erleichterungen, die besonders gute Projekte erhalten können, indem sie von bestimmten Kernzonenbestimmungen abweichen können.

## 9.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Die Siedlungsfläche wird in der Kernzone Ringwil nur marginal erweitert. Zudem handelt es sich um eine Einzonung einer bestehender Baute und bereits versiegelte Fläche. Die Erweiterung der Erholungszone im Hüssenbüel dient explizit dem Bau von Sportplätzen.

### Fruchtfolgefläche

Von der Revision ist im Gebiet Hüssenbüel eine Fruchtfolgefläche betroffen. Der Umgang mit dieser Fläche und ggf. zu ergreifende Ersatzmassnahmen werden im Rahmen eines Gestaltungsplans zu regeln sein, wenn mit einem konkreteren Projekt bekannt ist, wieviel Fläche notwendig sein wird. Die Revisionsvorlage weist keine weiteren Auswirkungen auf den Boden auf.

### Nachverdichtung

Mit der Revision wird eine Bestimmung in die BZO aufgenommen die vorschreibt, dass bei Neubauten nachgewiesen werden muss, inwiefern das nicht konsumierte Bauvolumen nachträglich auf der Parzelle realisiert werden kann. Dieses ist eine Festsetzung, mit der das Bewusstsein für den haushälterischen Umgang mit dem Boden geschärft wird und zu einem späteren Zeitpunkt Nachverdichtungen erleichtert.

### Verkehr und Emissionen

Im Hinblick auf den Verkehr leistet die Regelung der Zulässigkeit von verkehrsintensiven Betrieben im Industriegebiet Hinwil –West einen wichtigen Beitrag, damit sich der durch die Verkaufsflächen induzierte Verkehr nicht in die gesamte Industriezone ausbreitet. Verkehrsintensive Einrichtungen werden links und rechts der Zürichstrasse konzentriert.

Als weitere Massnahmen zur Verkehrslenkung wird im Gebiet Hinwil-West eine Obergrenze der zu erstellenden Parkplätze festgelegt.

### Energie

Die Bestimmungen zu den Solaranlagen in den Kernzonen wurden etwas gelockert, damit vielfältigere Möglichkeiten zur Erstellung von Solaranlagen entstehen.

# 10. Mitwirkung

## 10.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 24. Oktober 2012 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 2. November 2012 bis zum 18. Januar 2013. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

2 berücksichtigte Einwendungen

Es wurden zwei Einwendungen berücksichtigt. Zum einen wurde beim Plan der ÖV-Güte eine Haltestelle ergänzt. Zum anderen ist die Einzonung der Erholungszone für Familiengärten nicht mehr vorgesehen, da mit einer Einwendung der ursprüngliche Antrag auf Einzonung zurückgezogen wurde.

Kommission

Zudem werden auf Anregung der Natur- und Landschaftskommission Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität aufgenommen. Namentlich Regelungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern (Ziff. 2.7.2 BZO), sowie das Verbot von invasiven Neophyten (Ziff.10.3 BZO).

Quartierplan

Zudem wurde die Zonengrenze der Industriezone IG/5 im Gebiet Grundstuden an die im gleichnamigen Quartierplan veränderten Parzellengrenzen angepasst.

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Zonenplan, dem Richtplan und der Bau- und Zonenordnung festgesetzt.

## 10.2 Anhörung der Nachbargemeinden

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Bäretswil, Gossau, Wald ZH, Bubikon und Fischenthal wurden zur Anhörung eingeladen und haben die Revisionsvorlage ohne Einwendungen zur Kenntnis genommen.

## 10.3 Anhörung Region Zürcher Oberland

Einladung zur Anhörung

Die Region Zürcher Oberland wurde zur Anhörung eingeladen. Sie haben verschiedene Punkte angemerkt, die im Folgenden dargestellt werden.

Verkehrsintensive Nutzungen

Die Einschränkung von neuen stark verkehrserzeugenden Betrieben im Gebiet Hinwil-West sollte präzisiert werden. Einerseits könne nicht ausgeschlossen werden, dass Umnutzungen auf heute überbauten Arealen erfolgen. Anderseits fehle in der Bau- und Zonenordnung eine sichernde Bestimmung, die von den Investoren den Nachweis der Siedlungs- und Verkehrsverträglichkeit der projektierenden Anlage einfordere. Ausserdem sollen die Flächen östlich der Industriestrasse sowie nördlich der Zürichstrasse von diesen Privilegien ausgeklammert werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

*Erwägung*

Der angesprochene Nachweis der Siedlungs- und Verkehrsverträglichkeit wird bereits durch die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes, die Reduktion der maximal zu erstellenden Abstellplätze sowie die Wegleitung zum Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen unterstützt. Im Umweltschutzgesetz werden diejenigen Anlagen definiert, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Darüber hinausgehende Festlegungen sind nicht vorgesehen.

Die Einschränkung des Perimeters für verkehrsintensive Nutzungen wurde ebenfalls durch den Kanton angeregt. Diese Reduktion wird vorgenommen, die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag
Ortsbildkommission

In der Kernzone könnte eine Ortsbildkommission eingesetzt werden, welche entsprechende Baugesuche beurteilt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung ist teilweise bereits berücksichtigt.

*Erwägung*

Die Ziff. 2.10 der revidierten Bau- und Zonenordnung wurde bereits um einen Passus ergänzt, wonach der Gemeinderat für die Beurteilung von Baugesuchen ein externes Fachgutachten einholen kann. Eine zusätzliche Kommission wird als unverhältnismässig eingestuft. Die heutige Zusammenarbeit zwischen Bauausschuss sowie Heimat- und Ortsbildschutzkommission und externen Beratern hat sich bewährt.

# 11. Kantonale Vorprüfung

Bericht vom 25.1.2013

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, dem Richtplan der öffentlichen Bauten und Anlagen, dem Richtplantext und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 25. Januar 2013 stellte der Kanton der Gemeinde die Ergebnisse seiner Vorprüfung zu.

Im Folgenden werden diejenigen Punkte aufgezeigt, in denen der Kanton Änderungen oder Präzisierungen wünscht. Dies dient einer transparenten Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen.

## 11.1 Anträge zur Richtplanung

Punkt 1
Systematik des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen

Es wird empfohlen, die Systematik des kantonalen Richtplans zu übernehmen und nur noch diejenigen geplanten öffentlichen Einrichtungen zu bezeichnen, welche erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, über die abgestimmt werden muss und wo mehrerer Akteure mit unterschiedlichen Interessen beteiligt sind.

Beschluss Gemeinderat

Die Systematik liegt im Ermessen der Gemeinde, weshalb am Revisionsentwurf festgehalten wird.

Punkt 2
Siedlungs- und Landschaftsplan nicht aufheben

Der Siedlungs- und der Landschaftsplan sollte nicht aufgehoben werden. Im Siedlungsplan könnte dargelegt werden, mit welchen verbindlichen planerischen Massnahmen die Leitsätze des Leitbildes 2040 umgesetzt werden. Es sollte aufgezeigt werden, wie eine richtige Dorfmitte gestaltet, das Naherholungsgebiet aufgewertet und das Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet von Wässeri bis zum Bahnhof entwickelt werden kann. Für einen ganzheitlichen Überblick über die Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde könnten im Landschaftsplan die kommunalen Naturschutzobjekte bezeichnet werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplans liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die Überarbeitung des Siedlungsplanes, der mehr Inhalte umfasst, als die Bezeichnung des Siedlungsgebiets wäre eine Möglichkeit, die Inhalte des erarbeiteten Leitbildes zu vertiefen. Zudem würden die heutigen Ziele auch für die nächsten Legislaturperioden festgelegt.

Der Gemeinderat hat entschieden, das Leitbild durch projektorientierte Konzepte umzusetzen, denn über eher schwerfällige Richtpläne. So wurde kürzlich der Masterplan Hinwil-West entwickelt und die Arbeiten für das Gebiet Fadwis als weiteren wichtigen Baustein der Dorfentwicklung laufen bereits intensiv. Im Rahmen dieser Arbeiten wird auch eine konzeptionelle Gesamtschau vermittelt, weshalb auf die Revision des Siedlungs- und Landschaftsplans verzichtet werden kann.

## 11.2 Anträge zum Zonenplan

Punkt 3
VE in Hinwil-West

Verkehrsintensive Nutzungen befinden sich ausschliessslich im Gebiet zwischen Zürich- und Wässeristrasse. Deshalb sollte das im Zonenplan schraffierte Gebiet, welches stark verkehrserzeugende Einrichtungen erlaubt, auf diese Fläche eingeschränkt werden.

Beschluss Gemeinderat

Gemäss kantonalem Richtplan "gelten als verkehrsintensive Einrichtungen im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen". Dieses ist bei der KE-ZO z.B. nicht der Fall. Folglich wird die Reduktion des Gebietes für VE, nach erneuter Prüfung der Verkehrssituation, vorgenommen.

Punkt 4
Einzonung in Girenbad

Die Einzonung in Girenbad könnte die Umsetzung der Kulturlandinitiative nachteilig beeinflussen und ist somit nicht genehmigungsfähig.

Beschluss Gemeinderat

Die Einzonung ist derzeit aufgrund der Kulturlandinitiative nicht möglich. Hier sind im Gegensatz zur Einzonung in der Kernzone Ringwil nicht die entsprechenden Voraussetzungen vorhanden. Dies gilt insbesondere für den Versiegelungsgrad der Flächen. Die Einzonung in Girenbad wird daher zurückgestellt und von der aktuellen Revision ausgenommen.

Punkt 5
Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hüssenbüel, Erweiterung der Freihaltezone

Der Erweiterung der Erholungszone Ea (Sport) im Gebiet Hüssenbüel könnte genehmigt werden. Da die Bestimmungen der Erholungszone Ea jedoch nicht auf den Neubau einer Mehrfachturnhalle abgestimmt sind, sollte eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt und das öffentliche Interesse in der BZO umschrieben werden.

Zudem sei die Freihaltezone um den Perimeter des kommunalen Naturschutzobjektes auszudehnen.

Beschluss Gemeinderat

Die geforderte Festlegung einer Freihaltezone wurde bereits in der nachgereichten Fassung berücksichtigt. Die Ergänzung einer Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig und wird in Ziff. 10.4 BZO festgesetzt.

Punkt 6
Umzonung im Gebiet Eisweiher

Der vorgesehene Abtausch der Wohnzone W/1.8 im Gebiet Eisweiher, zugunsten der Erweiterung der Wohnzone W/1.8 im Hüssenbüel, stehe im Widerspruch zur Kulturlandinitiative und könne nicht genehmigt werden. Da das Areal beim Eisweiher Bestandteil eines kommunalen Naturschutzgebietes sei, wird eine Ausdehnung der Freihaltezone empfohlen.

Beschluss Gemeinderat

Der flächengleiche Abtausch mit dem Gebiet im Hüssenbüel ist nicht mehr vorgesehen, da die Umsetzung der Kulturlandinitiative noch nicht festgesetzt ist. Da eine Nichtgenehmigung in Aussicht gestellt wurde, wird momentan auf eine Auszonung der Wohnzone W/1.8 im Gebiet Eisweiher verzichtet.

## 11.3 Anträge zur Bau- und Zonenordnung

Punkt 7
Ziffer 2.10

Es wird empfohlen, die Ziffer 2.10 in der Bau- und Zonenordnung um den Beizug einer Fachkommission für die ortsbauliche und architektonische Beratung zu ergänzen. Es solle auch die Zusammensetzung der Fachkommission festgelegt werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Ziff. 2.10 der BZO wird die Möglichkeit zur Einholung eines externen Fachgutachtens bei Baugesuchen gesichert. Eine zusätzliche Kommission wird als unverhältnismässig eingestuft. Die heutige Zusammenarbeit zwischen Bauausschuss sowie Heimat- und Ortsbildschutzkommission und externen Beratern hat sich bewährt.

Punkt 8
Ziffer 3.6.5

Die Festlegung von Freiräumen im Kernzonenplan müssen quantitative, wie auch qualitative Aspekte erfüllen. Die Ziffer 3.6.5 der BZO solle wie folgt präzisiert werden: „Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher, zusammenhängender und ***qualitativ gleichwertiger*** Freiraum gewährleistet bleibt."

Beschluss Gemeinderat

Die Ergänzung ist zweckmässig.

Punkt 9
Ziffer 3.7.2 BZO

In überkommunalen Ortsbildern würde bezüglich Solaranlagen eine dachflächenbündige Konstruktion verlangt. Die Bestimmung 3.7.2 BZO, die auch die Kernzone von Girenbad betrifft, solle wie folgt ergänzen werden: „Auf dem Dach von Neu- und Ersatzbauten ***sowie in der Kernzone Girenbad*** sind sie nur zulässig, wenn [...]"

Beschluss Gemeinderat

Die Ergänzung ist zweckmässig.

Punkt 10
Ziffer 3.7.3 BZO

In überkommunalen Ortsbildern würde die Platzierung von Solaranlagen im Traufbereich verlangt. Die Bestimmung 3.7.3 BZO, die auch die Kernzone von Girenbad betrifft, solle wie folgt ergänzt werden: „Kleinflächige Solaranlagen sind in der Regel nur als Band im Traufbereich oder ***in besonderen Fällen*** im Firstbereich zulässig."

Beschluss Gemeinderat

Die Ergänzung ist zweckmässig.

## 11.4 Anträge zur Waldgrenze/Waldabstand

Punkt 11
Waldabstandslinienplan Nr. 13, Girenbad

Die Waldgrenze des Waldabstandslinienplans Nr. 13 entspreche nicht der festgesetzten Grenze und müsse korrigiert werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Kernzone K2 in Girenbad wird nicht erweitert. Die Waldabstandslinien und die Festsetzung der Waldgrenze sind daher zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr vorgesehen.

Punkt 12
Waldgrenzenplan Nr. 9, Hüssenbüel

Die vorgesehenen Erweiterungen der Erholungszone Ea im Gebiet Hüssenbühl grenzen an Wald. In diesem Gebiet müsse noch die fehlende Waldgrenze festgelegt und zusätzlich die Waldabstandlinie definiert werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Waldgrenze wird festgestellt und ein Waldabstandslinienplan erstellt.

Punkt 13
Wohnzone W/1.8 im Eisweiher

Die Wohnzone W/1.8 im Gebiet Eisweiher grenze im Norden an bereits festgestellten Wald. Bei einer Entlassung aus der Bauzone sei die Waldgrenze gem. Art. 10 WaG erneut zu prüfen. Die statische Grenze sei aufzuheben.

Beschluss Gemeinderat

Die Wohnzone bleibt erhalten. Daher kann auf die Aufhebung der Waldgrenze verzichtet werden.

## 11.5 Antrag zum Naturschutz

Punkt 14
Kommunales Schutzobjekt Hüssenbüel

Von der geplanten Einzonung bei der Sportanlage Hüssenbüel seien ein kommunales Schutzobjekt und eine im Vernetzungsprojekt vertraglich gesicherte Extensivwiese (ÖQV) betroffen. Somit wiederspräche die Einzonung dem Grundsatz, dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend Lebensräume und anderer geeigneter Massnahmen entgegenzuwirken. Die vorgeschlagene Auszonung eines bereits bestehenden Naturschutzobjekts beim Haldebächli, könne nicht als Kompensationsmassnahme gelten.

Beschluss Gemeinderat

Die angesprochenen Ein- und Auszonungen sind nicht mehr vorgesehen.

## 11.6 Antrag zum Bodenschutz

Punkt 15
Berichterstattung über den Boden

Gemäss Artikel 47 der RPV, müsse bei der Nutzungsplanung Bericht erstattet werden über die haushälterische Nutzung und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden. In der Revision würde nicht hinreichend über den Boden informiert.

Beschluss Gemeinderat

Der Bericht wird entsprechend ergänzt. Zudem wird mit der neuen Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hüssenbüel der Nachweis über den Umgang mit der Fruchtfolgefläche eingefordert.

| | |
|---|---|
| Punkt 16<br>Kernzone Girenbad<br>Kompensation der Fruchtfolgeflächen | Die vorgesehene Erweiterung der Kernzone Girenbad betreffe rund 120m$^2$ der Fruchtfolgeflächen. Gemäss Artikel 30 Abs. 2 RPV sei der Kanton verpflichtet, den vom Bund festgelegten Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen sicherzustellen. Der Verlust an diesen Flächen könne pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von 5'000m$^2$ kumuliert werden, bevor sie anderorts kompensiert werden müssen. Dementsprechend solle in der aktuellen Revision die Finanzierung dieser Kompensation sichergestellt werden. Würde die Gesamtfläche von 5'000m$^2$ mit den aktuell vorgesehenen Einzonungen überschritten, sei dem Kanton ein Kompensationsprojekt einzureichen. |
| Beschluss Gemeinderat | Die geplante Erweiterung der Kernzone Girenbad ist nicht mehr vorgesehen, weshalb dieses Anliegen obsolet wird. |
| Punkt 17<br>Sportanlage Hüssenbüel (Landwirtschaftsgebiet) | Die geplante Erweiterung der Erholungszone Ea (Sport) im Gebiet Hüssenbüel betreffe in der gegenwärtigen Landwirtschaftszone auch Fruchtfolgeflächen. Im Rahmen der Interessenabwägung sei aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse am Boden bzw. an der Erhaltung von Fruchtfolgeflächen berücksichtigt würde. |
| Beschluss Gemeinderat | Der Umgang mit den Fruchtfolgeflächen sollte als Zielvorgabe für das neue Gestaltungsplanpflichtgebiet erlassen werden. Nur mit einem konkreteren Projekt wird deutlich, wieviel FFF von neuen Fussballfeldern betroffen wären und schliesslich kompensiert werden müssten. |
| Punkt 18<br>Hadlikon<br>Erhalt der Fruchtfolgeflächen | Die vorgesehene Umzonung der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Eb (Familiengärten) in Hadlikon müsse derart erfolgen, dass die Fruchtfolgeflächen erhalten blieben. Der Bodenaufbau dürfe sich nicht durch Abgrabungen, durch den Auftrag von Material, durch Versiegelungen, etc. verändern. |
| Beschluss Gemeinderat | Die Umzonung der Landwirtschaftszone in die Erholungszone Eb ist nicht mehr vorgesehen, weshalb dieses Anliegen obsolet wird. |

## 11.7 Verkehr

**Punkt 19**
Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr

Es würde der Hinweis fehlen, dass keine Änderungen am Verkehrsplan vorgenommen wurden.

Bei der weiteren Entwicklung des Gemeindegebietes seien die Anzahl der Parkplätze, die induzierte Verkehrsmenge und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knoten im Detail zu prüfen und in einem Verkehrsgutachten darzulegen. Die frühzeitige Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr wird empfohlen.

**Beschluss Gemeinderat**

Es ist in Kapitel 8 ein weiterer expliziter Hinweis in den Bericht aufgenommen worden, dass der Verkehrsplan nicht Teil der vorliegenden Revision ist.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Revision keine Entwicklungen vorgenommen werden, die ein Verkehrsgutachten erfordern. Die Massnahmen im Gebiet Hinwil – West schränken die künftigen Möglichkeiten gegenüber heute ein, sodass sich die Situation tendenziell verbessern wird.

**Punkt 20**
Aktuelle Güteklassen der ÖV-Erschliessung

Anhang 5 - Güteklasse der ÖV-Erschliessung – entspräche aus Sicht des Gesamtverkehrs nicht dem aktuellen Stand. Die entsprechenden Unterlagen können elektronisch beim Amt für Verkehr bestellt werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Die fehlende Bushaltestelle wird ergänzt und der Plan entsprechend angepasst.

**Punkt 21**
Festlegung der Veloabstellplätze

Die Anforderungen für Veloanlagen seien auf aktuellere Unterlagen abzustützen. Zudem sei statt des Begriffs "Parkplatz" der Begrifff "Abstellplatz" zu verwenden, da dieser auch Abstellplätze für Velos betreffe.

Es seien keine gemeinsamen Abstellräume für Velos und Kinderwagen vorzusehen, da eine Kombination nicht sinnvoll sei. Stattdessen seien Anforderungen für die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Sicherstellung zu definieren.

Zudem seien Parkierungsanlagen für Elektrovelos mit Stromanschlüssen zu versehen.

Beschluss Gemeinderat

Die Änderung bezüglich der Anforderungen der Veloparkplätze ist nicht vorgesehen. Es wird an der bisherigen Praxis festgehalten.

Die Berücksichtigung der Empfehlung würde zahlreiche neue Bestimmungen erfordern. Der Gemeinderat wünscht jedoch keine übermässige Regelungsdichte. Stattdessen sollen die Anliegen zur Veloparkierung in der Wegleitung zur BZO berücksichtigt werden.

Punkt 22
Redaktionelle Änderung

Der Titel der Wegleitung zu Ziffer 2.7 der BZO solle „Kinderspielflächen, Garten- und Ruhefläche“ lauten. Ausserdem fehle in Ziffer 3.2a.3 der BZO im zweiten Satz der Verweis auf die entsprechende Ziffer.

Beschluss Gemeinderat

Die Wegleitung der BZO wird dementsprechend angepasst.

# 12. Energie

## Kommunaler Energieplan in Arbeit

Die Gemeinde erarbeitet derzeit einen kommunalen Energieplan und schafft damit eine weitere Grundlage für die Umsetzung des Leitbilds 2040. Der Energieplan gilt als behördenverbindlicher Sachplan. Die Gemeinde will gemäss dem Leitbild des Energieplanentwurfs künftig vorwiegend selber produzierte Energie nutzen und die 2000-Watt-Gesellschaft anstreben.

Im Energieplan werden z.B. Versorgungsgebiete für Leitungsgebundene Energieträger (Abwärme KEZO, Gas) sowie ergänzende Gebietsausscheidungen zur vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien festgelegt. Die Gemeinde will eine Vorbildfunktion beim Thema Energie übernehmen.

## Umsetzung

Die Umsetzung der Inhalte des Energieplans erfolgt auf verschiedensten Ebenen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden bereits mit der letzten Teilrevision Vorschriften über Gebäudestandarts bei Arealüberbauungen eingeführt.

## Gestaltungspläne

Eine weitere Möglichkeit besteht bei Gestaltungsplänen. Hier werden in der BZO keine verbindlichen Anforderungen definiert, da es keine Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht gibt. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass mit künftigen Gestaltungsplänen, auch die energetischen Vorschriften des Energieplans zu berücksichtigen sind.

## Fadwis

Wie der Energieplan bei Gebietsentwicklungen zu berücksichtigen ist, wird z.B. die anstehende Revision im Gebiet Fadwis aufzeigen.

# 13. Schlussbemerkung

## Beurteilung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision der Richt- und Nutzungsplanung angemessen, recht- und zweckmässig ist. Die Gemeindeversammlung behandelt den Antrag des Gemeinderates am 19. September 2013.