



Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Anträge zur Bau- und Zonenordnung	4
	2.1 Antennenanlagen (Ziff. 2.11)	4
	2.2 Nachweis der Nachverdichtung (Ziff. 2.14)	4
	2.3 Nutzweise in der Industrie- und Gewerbezone (Ziff. 7.4)	5
	3. Anträge zum Zonenplan	7

Auftraggeber

Gemeinde Hinwil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Nicole Kesting, Stv. Projektleiterin / Sachbearbeitung

1. Einleitung

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 zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

12 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 16 Schreiben mit insgesamt 12 unterschiedlichen Einwendungen eingegangen. Die Anträge betreffen folgende Sachbereiche:

Anträge	Total	berücksichtigt	Nicht oder nur teilweise berücksichtigt
Bau- und Zonenordnung	4	1	3
Zonenplan	8	1	7
Kernzonenplan	0		
Plan der öffentlichen Bauten	0		
Richtplantext	0		
Waldabstandslinienplan	0		
Bericht	0		
Total	12	2	10

Anhörung

Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Region Zürcher Oberland zur Anhörung unterbreitet.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Bauausschuss und der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessend konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Zonenplan, dem Richtplan und der Bau- und Zonenordnung festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.

2. Anträge zur Bau- und Zonenordnung

2.1 Antennenanlagen (Ziff. 2.11)

Antrag 1
Keine Änderung der Antennenbestimmungen vorsehen

Ein Einwender beantragt, die Anpassungen bezüglich der visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen seien nicht umzusetzen. Der ursprüngliche Text in Ziff. 2.11 BZO sei unverändert zu belassen.

Mit dem neuen Vorschlag würden einerseits die Interessen der Mobilfunkbetreiber vertreten und andererseits die Mitsprache der Anwohner eingeschränkt. Zudem sei die kommunale Versorgung heute bereits durch die bestehenden Anlagen abgedeckt.

Beschluss Gemeinderat

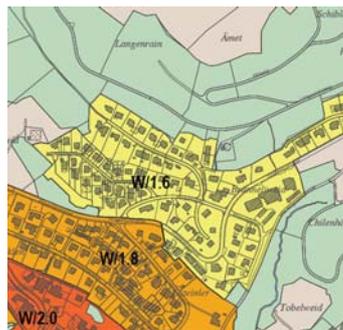
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Die Formulierung entspricht dem Bundesgerichtsurteil vom 21. Mai 2012. Die Gemeinde vollzieht somit ein Urteil des höchsten Gerichts. Für andere Regelungen besteht kein Spielraum.

2.2 Nachweis der Nachverdichtung (Ziff. 2.14)

Antrag 2
Kein Nachweis der Nachverdichtung im Quartier Berg



Ein Antrag wird durch 47 Mitunterzeichner unterstützt. Er stellt sich gegen den geforderten Nachweis der Nachverdichtung gemäss Ziff. 2.14 BZO und verlangt für das Quartier Berg, analog zur Quartiererhaltungszone, die Freistellung gemäss Ziff. 2.14.2 BZO.

Die privat-rechtlichen Bestimmungen des Quartierplans Berg lassen nur zweigeschossige Gebäude zu. Dies stünde im Widerspruch zur geforderten Nachverdichtung.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

In Ziff. 2.14 BZO wird die Bestimmung bereits auf „wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen [...]“ eingeschränkt. Zudem müssen nicht 80% der maximal zulässigen Ausnützung bereits in einer ersten Etappe erstellt werden, sondern es wird lediglich der Nachweis verlangt, dass dieses in einer späteren Etappe möglich sein wird. Im Vordergrund steht dabei die intelligente Positionierung eines Baukörpers auf der Parzelle.

Die Bestimmung gilt nur für Neubauten. Das Quartier Berg ist bereits weitgehend überbaut und daher, wenn überhaupt, nur beschränkt von der Regelung betroffen.

Der Gemeinderat ist weiterhin davon überzeugt, dass dieses Instrument ein zweckmässiger Baustein zu einer langfristig haus-
hälterischen Nutzung des Bodens ist.

2.3 Nutzweise in der Industrie- und Gewerbezone (Ziff. 7.4)

Antrag 3

Keine verkehrsintensive Einrichtungen in der IG/7

Zwei Antragsteller fordern, die Ansiedlung verkehrsintensiver Einrichtungen in der ganzen Industrie- und Gewerbezone IG/7 zu untersagen. Gemäss § 56 Abs. 3 PBG seien verkehrsintensive Gewerbe in der Industrie- und Gewerbezone prinzipiell unzulässig und eine Ausnahme bedinge eine vorgängige Vorprüfung der planerischen und infrastrukturellen Situation. Im Gebiet Hinwil West stösse die aktuelle Verkehrsinfrastruktur an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit. Dementsprechend seien keine weiteren Kapazitäten für den zusätzlichen Verkehr vorhanden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägung

Für das Gebiet Hinwil-West wurde ein Masterplan entwickelt, in dem zunächst die bestehende Situation analysiert wurde um darauf aufbauende Regelungsmöglichkeiten zu entwickeln. Diese Regelungsmöglichkeiten werden nun durch die Revision der BZO umgesetzt. Ergänzend wurden z.B. mit dem bereits genehmigten Verkehrsplan Massnahmen festgelegt, welche langfristig die Erreichbarkeit des Industriegebietes mit dem ÖV verbessern.

Mit der vorliegenden Revision werden zwei Elemente zur Verbesserung der verkehrlichen Situation festgelegt. Zum einen werden die maximal zu erstellenden Abstellplätze reduziert und zum anderen werden die verkehrsintensiven Einrichtungen gegenüber der bisherigen BZO auf ein genau bezeichnetes Gebiet beschränkt. Dieses Gebiet umfasst schon heute verschiedene verkehrsintensive Einrichtungen, die ohnehin Bestandegarantie geniessen.

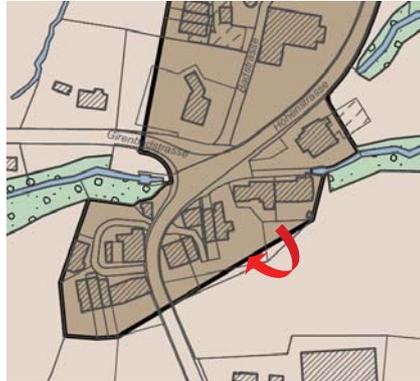
Zudem gilt es auch zu beachten, dass das Gebiet Hinwil – West im regionalen Richtplan als Arbeitsplatz- und Einkaufsgebiet bezeichnet ist. Ein kompletter Ausschluss von verkehrsintensiven Einrichtungen würde somit im Widerspruch mit der Regionalplanung stehen und wäre nicht zulässig.

Derzeit bestehen verkehrsintensive Nutzungen vor allem im Gebiet zwischen Zürich- und Wässerstrasse. Folglich wird die Einwendung nach erneuter Prüfung der Verkehrssituation teilweise berücksichtigt und eine Reduktion des Gebietes für VE vorgenommen. Das Gebiet nördlich der Zürichstrasse und östlich der Industriestrasse wird nun von dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich die Verkehrssituation mit dem initiierten und vielschichtigen Massnahmenbündel langfristig entschärfen lässt.

3. Anträge zum Zonenplan

Antrag 4
Kat. Nr. 7807 in Girenbad Ab-
tausch Kernzone/Landwirt-
schaftszone



Ein Einwender beantragt, dass eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 7807 von der Landwirtschaftszone der Kernzone zugewiesen wird. Als Ausgleich zur Einzonung schlägt der Einwender die Auszonung einer anderen Teilfläche der Parzelle vor, welche sich gegenwärtig in der Kernzone befindet, aber bereits landwirtschaftlich genutzt wird.

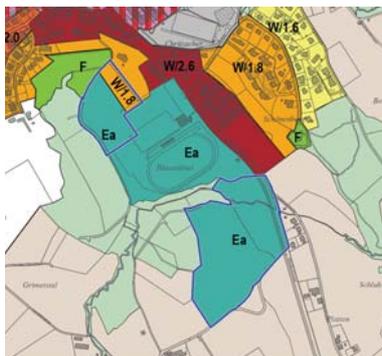
Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Es ist kein öffentliches Interesse und keine Notwendigkeit für eine Umzonung erkennbar.

Antrag 5
Sportanlage Hüssenbüel



Ursprüngliche Fassung der öff. Auflage



Bereinigte Fassung zur Gemeindeversammlung

Drei Einwender fordern, die bestehende Landwirtschaftszone zu belassen und auf die geplante Einzonung Ea Hüssenbüel zu verzichten.

Im Dorfkern liegen für die Realisierung einer Mehrzweckhalle ausreichend Flächen brach. Zudem sei der südlich des Sportplatzes erstellte Weiher von der Einzonung betroffen.

Beschluss Gemeinderat

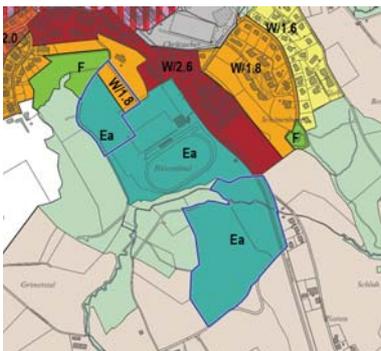
Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägung

Die Einzonung stützt sich auf eine umfassende Standortevaluation für eine neue Mehrfachturnhalle. In dieser Studie wurden verschiedene Beurteilungskriterien bewertet. In der Summe schnitt der Standort Hüssenbüel am besten ab, weshalb an diesem Standort festgehalten wird.

Der Umfang der in die Erholungszone Ea einzuzonenden Flächen wird gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage verringert. Die Flächen des kommunalen Naturschutzobjekts werden einer Freihaltezone zugewiesen. Zudem wird die Fläche um eine Gestaltungsplanpflicht ergänzt. Die Mehrweckhalle ist im nördlichen Teil der heutigen Sportanlage vorgesehen. Im Süden soll ein Kunstrasenspielfeld entstehen. Diese Anlagen sind auch trotz Kulturlandinitiative möglich.

Antrag 6 Erweiterung der Freihaltezone im Gebiet Hüssenbüel



Ursprüngliche Fassung der öff. Auflage



Bereinigte Fassung zur Gemeindeversammlung

Ein Antragsteller fordert, dass das Riet, der Weiher, die extensiv genutzten Wiesen um diese Kernteile sowie die nordwestlich des Rieds gelegene Wiese der Freihaltezone zuzuteilen seien.

Das kommunale Naturschutzgebiet sei auf diese Fläche zu erweitern.

Beschluss Gemeinderat

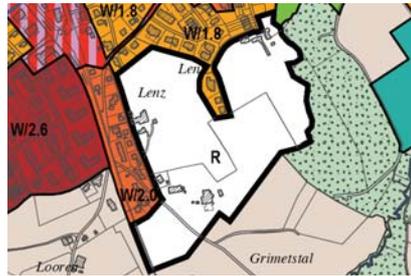
Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägung

Der Umfang der in die Erholungszone Ea einzuzonenden Flächen wird gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage verringert. Die Flächen des kommunalen Naturschutzobjekts werden einer Freihaltezone zugewiesen. Darüber hinausgehende Zuweisungen zu einer Freihaltezone sind nicht vorgesehen.

Die Erweiterung des kommunalen Naturschutzgebietes Hüssenbüel ist nicht Teil der vorliegenden Revision und wird nicht in diesem Rahmen thematisiert.

Antrag 7
Reservezone Lenz



In einem Antrag wird die Einzonung der Reservezone Lenz gefordert. Eine Einzonung dieses Gebietes in eine Wohnzone sei wichtig für die Dorfentwicklung und bewirke eine massvolle Erweiterung der Siedlungskapazität.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Gemäss Art. 15 RPG dürfen Gemeinden nur soviel Bauzone ausscheiden, wie sie voraussichtlich innerhalb der nächsten 15 Jahre benötigen. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Bauzonenreserven, weshalb eine Einzonung aus rechtlicher Sicht nicht möglich ist. Zudem steht diese grossflächige Einzonung im Widerspruch zur Kulturlandinitiative.

Antrag 8
Umzonung Kat. Nr. 194



Ein Einwender wünscht, dass das Grundstück Kat. Nr. 194 von der Wohn- und Gewerbezone WG/2.6 der Kernzone zugewiesen wird. Die Liegenschaft sei aufgeteilt in 2/3 Gewerbezone und 1/3 Wohnzone.

Beschluss Gemeinderat

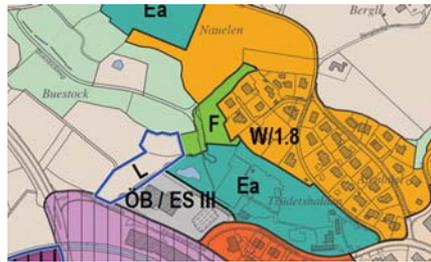
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Die genannte Parzelle befindet sich vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG/2.6 und lässt somit bereits eine grosse Nutzungsfreiheit zu. Durch die Zuweisung zur Kernzone müssten Neu- oder Ersatzbauten geringere Abstände einhalten, was ein Vorteil darstellt. Umgekehrt gelten höhere gestalterische Anforderungen.

Die bestehenden Bauten sind nicht kernzonentypisch und auch nicht in ihrer kubischen Erscheinung oder Lage zu bewahren. Eine neue Überbauung sollte vielmehr im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfolgen. Durch eine Abstimmung mit der Nachbarsparzelle könnte insgesamt eine bessere Lösung erzielt werden, welche auch die erforderlichen Strassenabstände einhält. Bis zu einer Gesamtbetrachtung können Änderungen an den bestehenden Bauten im Sinne von § 357 PBG vorgenommen werden, sofern keine nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden. Es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Antrag 9
Erweiterung Freihaltezone im
Gebiet Eisweiher



Das Ried, der Bachlauf und der Weiher seien erweitert um die extensiv genutzte Wiese der Freihaltezone zuzuteilen. Das kommunale Naturschutzgebiet sei auf diese Fläche zu erweitern.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht abschliessend geklärt, in welcher Form die Kulturlandinitiative umgesetzt wird. Fraglich sind zum Beispiel die Rahmenbedingungen eines flächengleichen Abtausches. Der Kanton beurteilt deshalb die geplante Einzonung im Hüssenbüel als nicht genehmigungsfähig. Daher wird einstweilen auf die Auszonung im Gebiet Eisweiher verzichtet. Somit besteht auch kein Spielraum für die Erweiterung des Naturschutzgebietes.

Antrag 10
Erweiterung der Kernzone



Der Antragsteller beantragt die Einzonung eines 4 m breiten Streifens zur Erschliessung der Parzellen Kat. Nr. 7445, 7446, 7447 in der Kernzone. Die verkehrstechnische Erschliessung der in der Kernzone liegenden Grundstücksteile sei idealerweise von Nordosten her zu erstellen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägung

Die Zugangsnormalien (ZN) regeln die Anforderungen der verkehrstechnischen Erschliessung. Über den Forhölzliweg werden theoretisch mehr als 10 Wohneinheiten erschlossen, daher muss die Erschliessung über eine Zufahrtsstrasse erfolgen. Eine solche Zufahrtsstrasse hat eine Breite von 4.0 m bis 4.75 m aufzuweisen. Bei örtlichen Einengungen muss die Breite der Fahrbahn mindestens 3.0 m betragen, sofern die erforderliche Fahrgeometrie für Lastwagen (Feuerwehr) und genügende Sicht gewährleistet sind.

Die Strassenparzelle des Forhölzliweges weist heute eine Breite von 3.0 m auf. In dem Bereich, der im Antrag als einzuzonend ausgewiesen ist, besteht bereits ein parzelliertes Weggrundstück, die sich im gemeinsamen Eigentum der Anstösser befindet. Statt einer Einzonung eines weiteren 4 m breiten Strei-

fens sollte vielmehr die bestehende Wegparzelle ausgebaut und verbreitert werden. Zwischen den bestehenden Kernzonenbauten kann eine Engstelle im Sinne von § 11 ZN toleriert werden.

Das Erschliessungsproblem kann mit einer privaten Erschliessungsvereinbarung oder einem Quartierplan geregelt werden. Bevor weitere Flächen eingezont werden, sind die Möglichkeiten durch die Grundeigentümer innerhalb der bestehenden Kernzone auszuloten.