Kanton Zürich
Gemeinde Wil

Festsetzung

Revision Nutzungsplanung 2016

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 70
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse plan
AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser:	Gabriele Horvath
Auftraggeber:	Gemeinde Wil Dorfstrasse 15a 8196 Wil ZH
Auftragnehmer:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Thurgauerstrasse 60 8050 Zürich
Datei:	N:\11 ZH\48 Wil\01 Revision OP\50 Festsetzung\Ber_Festsetzung_V01.docx
Foto Titelblatt:	suisseplan, 2014

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
10.02.2015	Vorprüfung V02
15.03.2016	Öffentliche Auflage V02
19.07.2016	Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1
2 Ziele 1
3 Planungsablauf 1
4 Die wichtigsten Änderungen in Kürze 2
5 Gemeindeentwicklung 3
5.1 Bevölkerungsentwicklung 3
5.2 Immobilienverkäufe 4
5.3 Nutzungsdichte 5
5.4 Struktur der Bauzonen 6
5.4.1 Gebäudealter 6
5.4.2 Anzahl Geschosse 7
5.4.3 Gebäudekategorien 8
6 Erläuterungen zu den Zonenplänen 9
6.1 Zonenplan Siedlung 9
6.2 Kernzonenplan 18
7 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement 18
8 Bericht gemäss Art. 47 RPV 20
8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 20
8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung 21
8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes 22
8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes 22
8.4.1 Kantonaler Richtplan 22
8.4.2 Regionaler Richtplan 23
8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung 24
8.5.1 Gewässeraum 24
8.5.2 Naturgefahren und Hochwasserschutz 24
8.5.3 Wald 25
8.6 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet 25
8.6.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand 25
8.6.2 Bauzonenverbrauch 27
8.6.3 Ausbaugrad 28
8.6.4 Kapazitäten in den Bauzonen 29
8.7 Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weit gehend überbauten Gebiet 31
9 Berücksichtigung der Vorprüfung 32
10 Weitere Änderungen nach der Vorprüfung 34
10.1 Kernzonenplan 34
10.2 Zonenplan 34

10.3 Bau- und Zonenordnung 34
11 Änderungen nach der öffentlichen Auflage 35
11.1 Kernzonenplan 35
11.2 Zonenplan 38
12 Fazit 39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überbauungsgrad und Erschliessungsstand der Bauzonen 2014 25
Tabelle 2: Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2012 30
Tabelle 3: Einwohnerkapazitäten gemäss revidiertem Zonenplan Z1 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen 2000–2015 3
Abbildung 2: Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1999–2014 4
Abbildung 3: Entwicklung Immobilienverkäufe 1999–2014 4
Abbildung 4: Einwohner- und Beschäftigtendichte 2013 im regionalen und kantonalen Vergleich 5
Abbildung 5: Bauperiode nach Bauzonen 2012 6
Abbildung 6: Anzahl Geschosse pro Gebäude nach Bauzonen (prozentuale Verteilung) 2012 7
Abbildung 7: Gebäudekategorien nach Bauzonen 2012 8
Abbildung 8: Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen (Quelle: GIS-ZH 2016) 15
Abbildung 9: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Teil Nord, September 2015 22
Abbildung 10: Ausschnitt Regio-ROK Zürcher Unterland vom August 2011 23
Abbildung 11: Ausschnitt Regionaler Richtplan, Entwurf zur öffentlichen Auflage, 07.12.2015 24
Abbildung 12: Überbauungsgrad 1999–2014 26
Abbildung 13: Bauzonenverbrauch 1999–2014 27
Abbildung 14: Ausbaugrad 2000-2014 28
Abbildung 15: Geschossflächenreserven in der Wohnzone 2000–2014 29
Abbildung 16: Geschossflächenreserven 2014 in überbauter/unüberbauter Bauzone 29

Anhangverzeichnis

Anhang A

Überbauungsstand 2014

Anhang B

Kapazitätsberechnung

1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wil ZH mit dem Zonenplan und den Kernzonenplänen stammt aus dem Jahr 1993. Das Inventar der schutzwürdigen Objekte gemäss § 203 PBG stammt aus dem Jahr 1985. Die kommunalen Planungsinstrumente wurden auf den aktuellen Stand gebracht und gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben revidiert.

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das neue kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in Zukunft vor allem in den urbanen Handlungsräumen stattfinden soll. Die Gemeinde Wil ZH liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft, wo die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Einzonungen von Bauland ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan können nur noch bei gleichzeitigen flächengleichen Auszonungen von Bauland erfolgen.

Am 19. Mai 2014 hat der Zürcher Kantonsrat beschlossen, auf die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative nicht einzutreten. Dieser Beschluss wurde von den Initianten vor Bundesgericht angefochten. Das Bundesgericht hat die Beschwerde gutgeheissen. Die Genehmigung von Planungen, die der Kulturlandinitiative widersprechen, wird damit weiterhin sistiert, bis deren Umsetzung rechtskräftig wird.

2 Ziele

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sollten einerseits die vorhandenen Planungsgrundlagen auf den neuesten Stand gebracht und andererseits die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsverdichtung nach innen geschaffen werden. Die Revision sollte sich dabei jedoch auf das Notwendige beschränken. So waren die Bauvorschriften gemäss der Bewilligungspraxis zu überprüfen. Der Kernzonenplan sollte auf der Grundlage des überarbeiteten Inventars revidiert werden. Der Zonenplan war auf die aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung hin anzupassen, die Bauzonen wurden im Sinn einer sinnvollen Strukturierung des Siedlungsgebietes teilweise arrondiert, kleinere Einzonungen am Bauzonenrand dienen der Umnutzung bestehender Gebäude und betreffen daher vorwiegend bereits überbautes und mehrheitlich versiegeltes Gebiet.

3 Planungsablauf

Der Gemeinderat hat die Revision der Bau- und Zonenordnung an einer Klausur vom 9. November 2010 beschlossen. Als erster Schritt wurde am 23. Mai 2011 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt, an der geplante Zonenplanänderungen vorgestellt wurden. Am 31. Januar 2012 hat der Gemeinderat ein Pflichtenheft zur Revision der Bau- und Zonenordnung erarbeitet und gleichzeitig Ziele und ein Leitbild formuliert.

Aufgrund verschiedener Einzonungsbegehren hat die Gemeinde Wil ZH bereits im April 2012 einen revidierten Zonenplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 25. Juli 2012 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zu den einzelnen Begehren Stellung genommen und einen erläuternden Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV gefordert. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 15. Mai 2012 den Gemeindeingenieur zusammen mit dem Planungsbüro tsp raumplanung, Theo Stierli + Partner AG, seit Januar 2016 unter neuem Namen suisseplan

Ingenieure AG raum + landschaft, mit der Überarbeitung der gesamten Bau- und Zonenordnung beauftragt.

Am 27. November 2013 fand die Startsitzung mit der Planungskommission und den beauftragten Planern statt. Bis zum November 2014 wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet. Die Entwürfe wurden vom Gemeinderat am 3. März 2015 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 26. Juni 2015 hat das ARE im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung genommen. Am 23. Oktober 2015 fand zwischen Gemeindevertretern und dem ARE ein Bereinigungsgespräch mit Begehung vor Ort statt. Anschliessend wurde die Vorlage gemäss den kantonalen Vorgaben zur öffentlichen Auflage bereinigt. Aufgrund des revidierten kantonalen Richtplans mit der abschliessenden Festlegung des Siedlungsgebietes wurden diverse Einzonungen als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Am 21. März 2016 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der die wichtigsten Änderungen der Bevölkerung erläutert wurden. Vom 29. März bis 27. Mai 2016 hat die revidierte Ortsplanung zur Mitwirkung aufgelegen. Es sind diverse Einwendungen eingegangen, die in die Vorlage eingearbeitet oder im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert wurden. Vorgängig zur Urnenabstimmung wird am 26. September 2016 eine vorberatende Gemeindeversammlung durchgeführt.

4 Die wichtigsten Änderungen in Kürze

Zonenplan: Der rechtsgültige Zonenplanung Siedlung stammt aus dem Jahr 1993. 2012 wurde er mit den kantonalen Mehranforderungen vom Geometer digitalisiert. Da er in dieser Form zum ersten Mal zur Abstimmung kommt, wird der gesamthaft revidierte Plan im Massstab 1:5‘000 mit diversen kleineren Umzonungen und Arrondierungen der Bauzonengrenzen zur Festsetzung vorgelegt.

Zur Förderung der inneren Verdichtung werden folgende Bauzonen zusammengefasst: In der Kernzone Kb gilt künftig überall die höhere Ausnützungsziffer von 50 %. In der zweigeschossigen Wohnzone W2 gilt überall die höhere Ausnützung von 40 %.

Kernzonenplan: Die beiden Kernzonenpläne Dorf und Hüslihof—Buchenloo werden in einem Plan im Massstab 1:1‘000 dargestellt. Gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Objekte und der aktuellen Verhältnisse wurden die Planinhalte geprüft und überarbeitet. Die wesentlichen Festlegungen des Kernzonenplans haben sich bewährt und werden beibehalten. Die Legendeneinträge wurden mit den Bauvorschriften in Übereinstimmung gebracht.

BZO: Die Bau- und Zonenordnung wurde überarbeitet und ergänzt, jedoch in ihrer Struktur weit gehend beibehalten. Zweckartikel am Anfang der Bauordnung und zu Beginn der Kernzonenvorschriften halten die Ziele der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wil fest. Bauvorschriften, die nur für einzelne Bauzonen gelten, sind neu unter der jeweiligen Zone zu finden.

In den Kernzonen wird neu ein gewisser Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen gewährt. Die Kernzonenvorschriften werden punktuell gelockert. Neu wird ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen, die maximale Firsthöhe wird um 1 m erhöht. Gleichzeitig werden die Terrainveränderungen beschränkt. Die Vorschriften werden teilweise thematisch zusammengefasst.

In der Wohnzone W1 gilt neu eine Gebäudehöhe von 5 m statt 4.50 m, in der W2 werden je ein anrechenbares Dach- und ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

In den Gewerbezonen wird die verlangte Freiflächenziffer etwas reduziert, dafür müssen die Flächen

begrünt werden. In der Industriezone werden etwas höhere Gebäude zugelassen. Der Arealbonus wird abgeschafft, da es nur noch wenige grössere unüberbaute Parzellen gibt. In der Praxis hat sich der Vollzug der erhöhten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG als schwierig erwiesen.

Die bei Mehrfamilienhäusern zu erstellenden Spiel- und Ruheflächen werden etwas reduziert. Dafür wird ein neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung eingeführt, der eine naturnahe Gestaltung und ortstypische Bepflanzung fordert. Die maximale Höhe von Stützmauern wird begrenzt und Auflagen zu deren Ausgestaltung werden aufgenommen. Die Vorschriften zur Erstellung der Pflichtparkplätze werden angepasst, in den Kernzonen sind Abweichungen möglich.

Umsetzung Naturgefahrenkarte: Mit Verfügung Nr. 0164 hat die kantonale Baudirektion am 4. März 2016 die Gefahrenkarte Naturgefahren Rafzerfeld festgesetzt. Die Gefahrenzonen werden als Informationsinhalt im Zonenplan dargestellt. In der BZO wird ein neuer Artikel zu möglichen Massnahmen eingefügt.

5 Gemeindeentwicklung

5.1 Bevölkerungsentwicklung

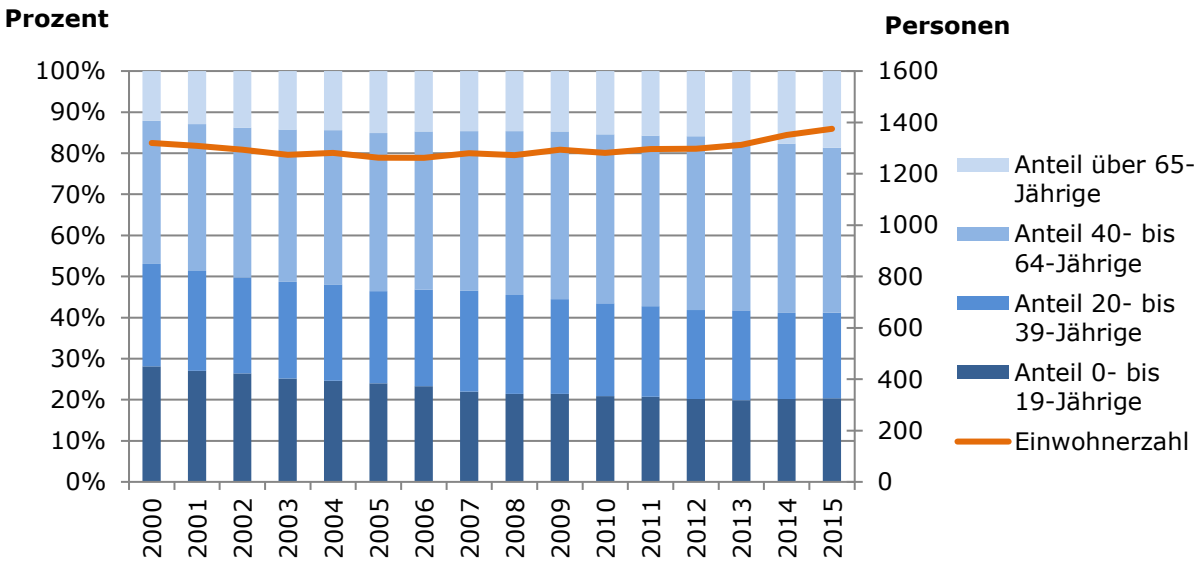


Abbildung 1: Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen 2000–2015

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

Die Bevölkerungszahl lag in Wil im Jahr 2015 bei 1'375. Nach Jahren weit gehender Stagnation ist die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren um 7 % angestiegen (vgl. Abbildung 1). Der zunehmende Überalterungsprozess konnte damit etwas verlangsamt werden. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 19 Jahre hat in 15 Jahren um mehr als 8 % abgenommen und liegt bei 20 % (unterer dunkelblauer Säulenabschnitt in Abbildung 1). Der Anteil der über 65-Jährigen ist im gleichen Zeitraum von 12 % auf fast 19 % gestiegen (oberer hellblauer Säulenabschnitt). Gesamthaft betrachtet waren im Jahr 2000 noch 53 % der Einwohnerinnen und Einwohner unter 40 Jahre alt, im Jahr 2015 waren es nur noch 41 %.

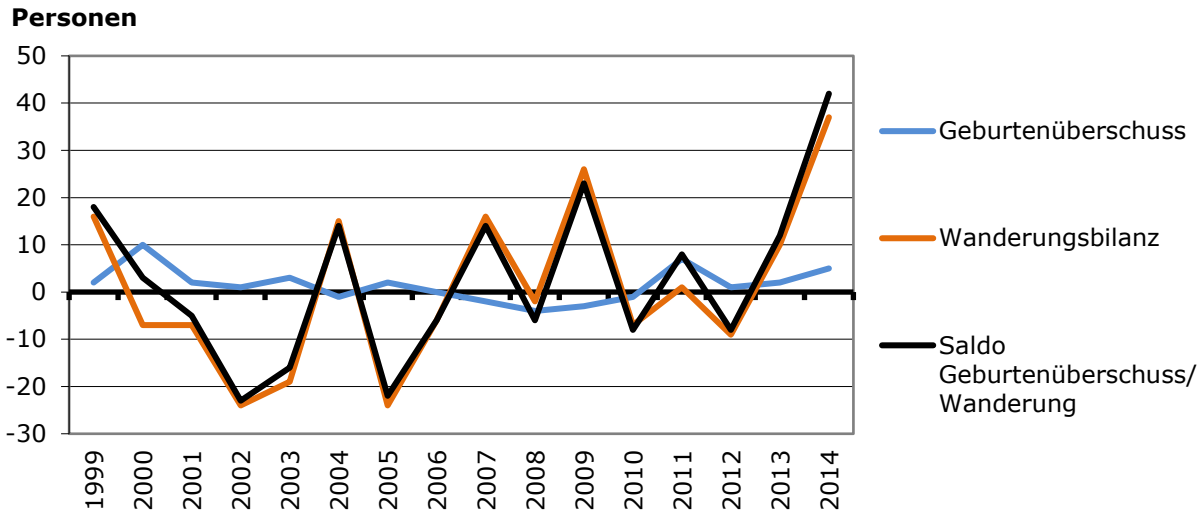


Abbildung 2: Saldo aus Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 1999–2014

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

Der Saldo aus Wanderungsbilanz und Geburtenüberschuss (schwarze Kurve in Abbildung 2) zeigt keinen deutlichen Trend, für die Jahre 2013 und 2014 ergibt sich aber eine deutliche Zunahme aufgrund der Zuwanderung. Hier bleibt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung fortsetzt. Der Geburtenüberschuss lag bei maximal 10 im Jahr 2000 und wurde immer wieder negativ (Sterbeüberschuss). Die Wanderungsbilanz unterliegt stärkeren Schwankungen und liegt zwischen -24 und einem Höchstwert von +37, der 2014 erreicht wurde.

5.2 Immobilienverkäufe

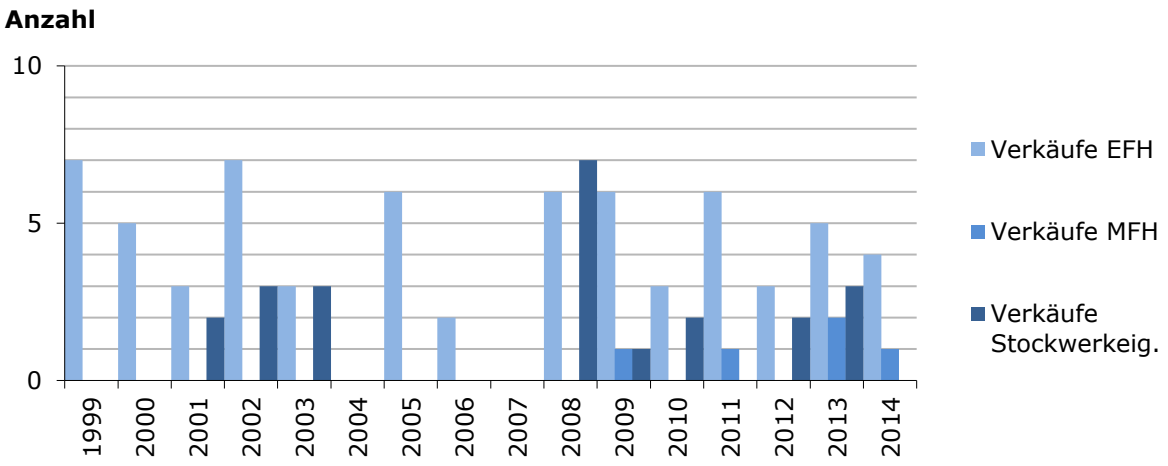


Abbildung 3: Entwicklung Immobilienverkäufe 1999–2014

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

In Wil werden in erster Linie Einfamilienhäuser verkauft, seit 2001 auch einige Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 3). 2008 überstiegen die Verkäufe von Stockwerkeigentum mit sieben Transaktionen erstmals die der Einfamilienhäuser. Seit 1999 wurden jährlich nie mehr als sieben Transaktionen pro Kategorie verzeichnet. 2008 wurde mit 13 Transaktionen insgesamt ein Höchstwert erreicht. Mehrfamilienhäuser wechseln sehr selten den Besitzer.

5.3 Nutzungsdichte

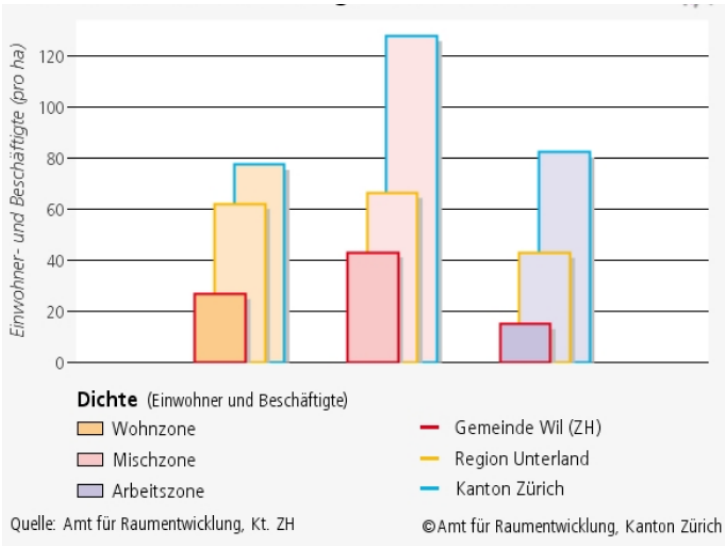


Abbildung 4: Einwohner- und Beschäftigtendichte 2013 im regionalen und kantonalen Vergleich

Die Nutzungsdichte gemessen an der Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare liegt im Vergleich zur Region Zürcher Unterland in den Wohnzonen weniger als halb so hoch. Die Mischzonen wie beispielsweise die Kernzonen sind deutlich dichter genutzt. Die Werte reichen von 91 Pers./ha in der Kernzone Ka über 49 Pers./ha in der zweigeschossigen Wohnzone bis zu 22 Pers./ha in der eingeschossigen Wohnzone. Die Arbeitszone weist eine sehr geringe Beschäftigtendichte auf.

5.4 Struktur der Bauzonen

5.4.1 Gebäudealter

Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl Gebäude nach Bauzone und Bauperiode. In der Kernzone wurden die meisten Gebäude vor 1960 erstellt, der grösste Teil davon vor 1919 (Quelle: GWR 2012, Amt für Statistik Kt. ZH). Dies zeigt deutlich das Alter der Bausubstanz in der Kernzone Ka. In der Kernzone Kb, die als Übergangsbereich zwischen der Kernzone Ka und der Wohnzone dient, ist kaum alte Bausubstanz vorhanden. Die meisten Gebäude wurden nach 1980 erstellt. Die eingeschossige Wohnzone ist ein klassisches Einfamilienhausquartier aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, das aber auch später stetig überbaut wurde.

Die höchste Bautätigkeit war auf dem gesamten Gemeindegebiet in den Jahren zwischen 1980 und 2000 zu verzeichnen. Seit 2001 wurden die meisten Neubauten in der Wohnzone 1 erstellt, gefolgt von den Kernzonen. In der zweigeschossigen Wohnzone wurde nur vereinzelt neu gebaut. Besonders in der W2 30 % sind aber auch kaum mehr Baulücken vorhanden.

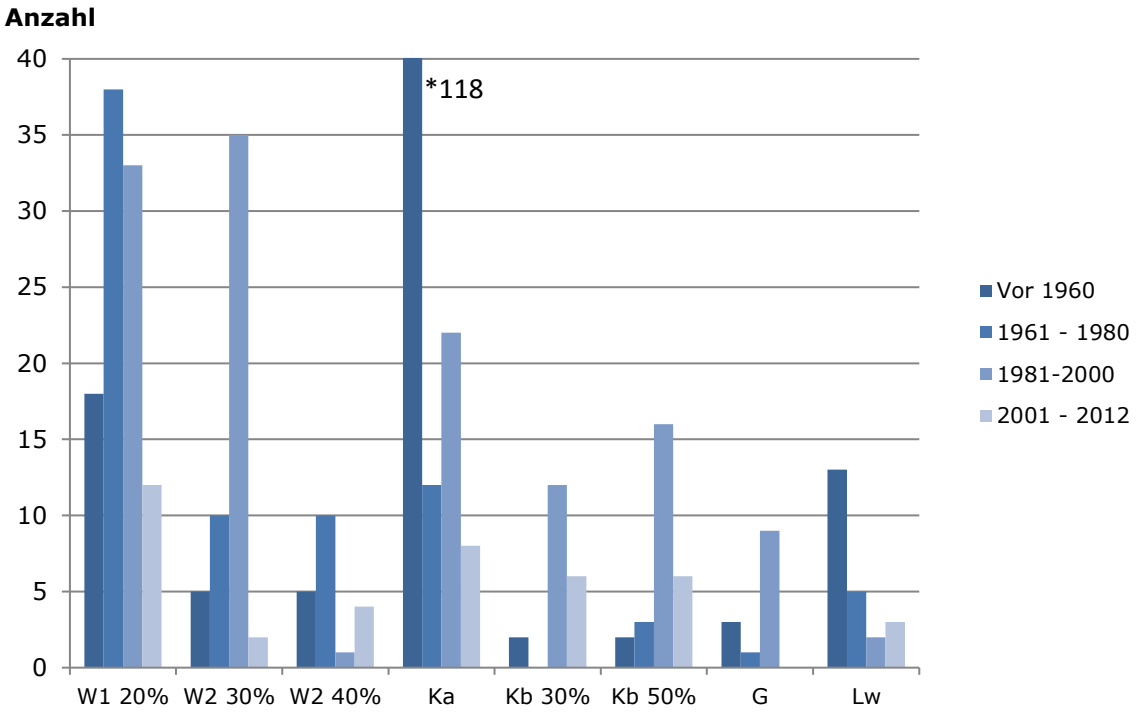


Abbildung 5: Bauperiode nach Bauzonen 2012

Quelle: Bundesamt für Statistik und Auswertung tsp raumplanung, 2012

5.4.2 Anzahl Geschosse

Die Abbildung 6 zeigt die Anzahl Geschosse pro Gebäude, aufgeteilt nach Bauzonen. In den Wohnzonen ist der grösste Teil der Gebäude zweigeschossig. Einzig in der Kernzone Ka weisen knapp 50 % der Gebäude mehr als zwei Stockwerke auf.

Weiter ist auf der horizontalen Achse die absolute Anzahl der Gebäude pro Zone abzulesen. In der Kernzone Ka stehen mit 160 die meisten, gefolgt von der Wohnzone 1 mit 101 Bauten.

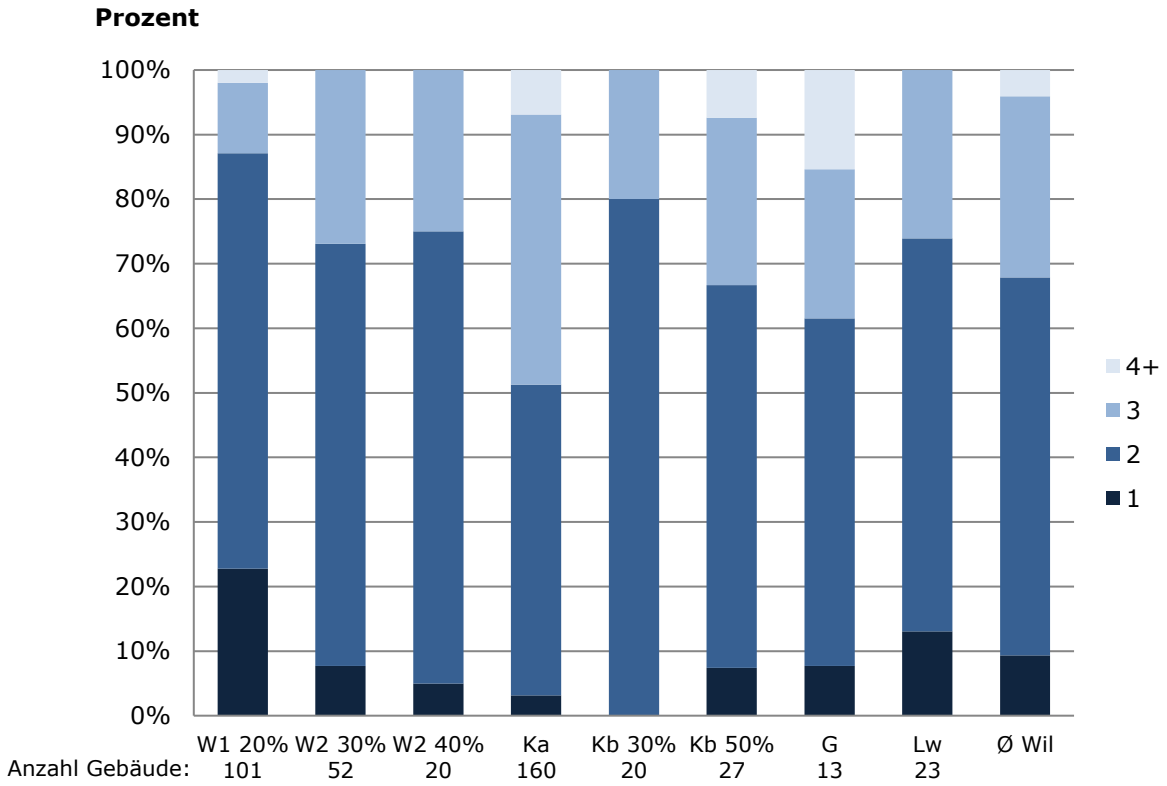


Abbildung 6: Anzahl Geschosse pro Gebäude nach Bauzonen (prozentuale Verteilung) 2012

Quelle: Bundesamt für Statistik und Auswertung tsp raumplanung, 2012

5.4.3 Gebäudekategorien

In den Wohnzonen und in der Kernzone Kb wurden mehrheitlich Einfamilienhäuser gebaut. In den zweigeschossigen Wohnzonen liegt der Anteil an Einfamilienhäusern etwas tiefer als in der W1, er übersteigt aber immer noch 80 %. In der Kernzone Ka sind nur 50 % der Gebäude Einfamilienhäuser, gut 20 % sind Mehrfamilienhäuser und die übrigen knapp 30 % Wohngebäude mit Nebennutzung oder Ökonomiegebäude. Dies spiegelt gut die Baustruktur im Dorfkern von Wil.

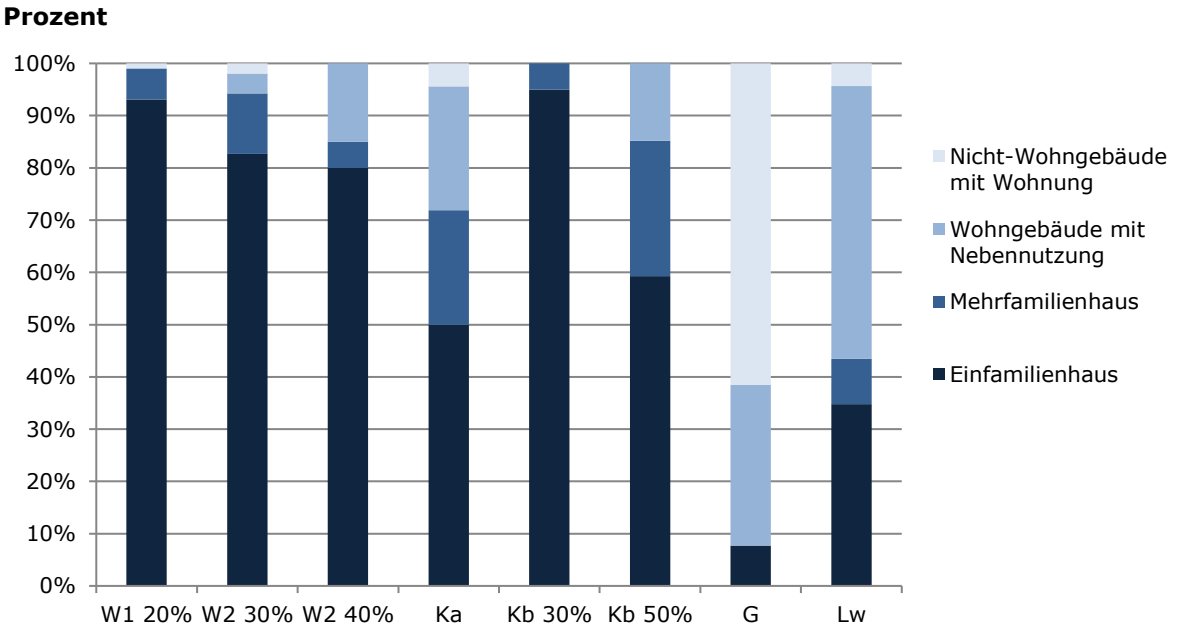


Abbildung 7: Gebäudekategorien nach Bauzonen 2012

Quelle: Bundesamt für Statistik und Auswertung tsp raumplanung, 2012

6 Erläuterungen zu den Zonenplänen

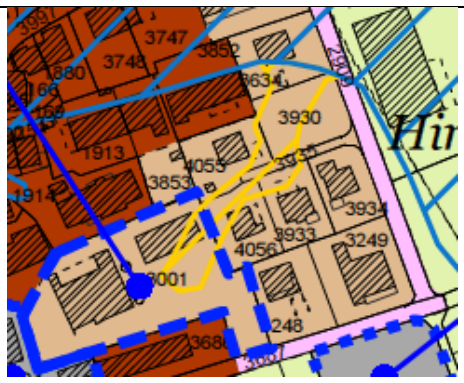
6.1 Zonenplan Siedlung

Der rechtsgültige Zonenplan Siedlung stammt aus dem Jahr 1993. 2012 wurde er mit den kantonalen Mehranforderungen vom Geometer digitalisiert. Da er in dieser Form zum ersten Mal zur Abstimmung kommt, wird der gesamthaft revidierte Plan vorgelegt. Mit Verfügung Nr. 0164 vom 4. März 2016 hat die kantonale Baudirektion die Naturgefahrenkarte Rafzerfeld festgesetzt. Die Naturgefahrengebiete werden als Informationsinhalt im Zonenplan dargestellt.

Zur Förderung der inneren Verdichtung werden folgende Bauzonen zusammengefasst: In der Kernzone Kb gilt künftig überall die höhere Ausnützungsziffer von 50 %. In der zweigeschossigen Wohnzone W2 gilt überall die höhere Ausnützung von 40 %.

Aufgrund des revidierten kantonalen Richtplans mit der abschliessenden Festlegung des Siedlungsgebietes können Einzonungen von Bauland ausserhalb des Siedlungsgebietes nur noch bei gleichzeitigen flächengleichen Auszonungen von Bauland erfolgen. Daher wurden diverse Einzonungen, die vom Gemeinderat unterstützt wurden, in der kantonalen Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Die verbliebenen inhaltlichen Änderungen - diverse kleinere Umzonungen und Arrondierungen der Bauzonengrenzen - sind der folgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Die Nummerierung bleibt gegenüber der Vorprüfung unverändert, um eine eindeutige Zuordnung der Flächen zu gewährleisten. Die nicht genehmigungsfähigen Flächen wurden aus dem Plan entfernt, diese Nummern fehlen. Zur Information wird ein Zonenplan mit den Änderungen erstellt. Nur der bereinigte Zonenplan kommt zur Festsetzung.

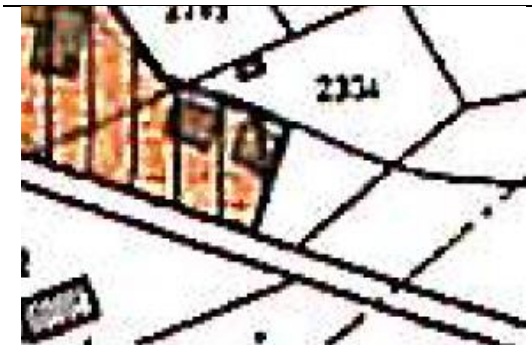
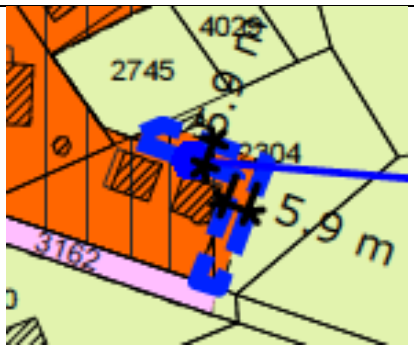
Umzonung Nr. 3 Bächerwiesstrasse (Kat.-Nr. 3001); Fläche: 3'076 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Lw	Neu Kb
	

Der Grundeigentümer hatte 1986 einen Teil seiner Hofliegenschaft auszonen lassen. Im Jahr 2009 hat er einen Landwirtschaftsbetrieb in Buchenloo übernommen, bis Ende 2014 sollte der bestehende Betrieb vollständig dorthin verlegt werden. Da eine Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Dorf nicht möglich ist, werden die Ökonomiegebäude im Dorf in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt. Daher wird beantragt, die Fläche wieder der Bauzone zuzuführen. Die Fläche ist bereits überbaut (Scheunen) und bildet daher eine zweckmässige Erweiterung der umliegenden Kernzonen. Das Gebiet ist vollständig von Bauzone umgeben, es liegt im Siedlungsgebiet gemäss KRiP und ist weit gehend überbaut und versiegelt. Die Zone ist nicht als FFF ausgeschieden. Damit

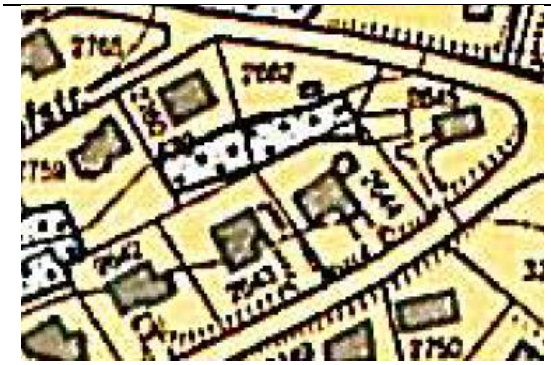
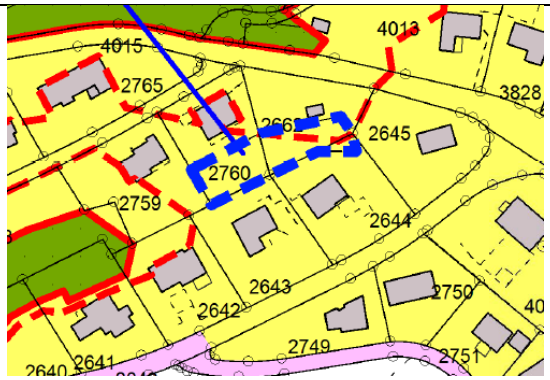
ist sie von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die Bächerwiesstrasse, Wasser- und Abwasserleitungen sind im Bereich der umliegenden Strassen vorhanden. Die Einzonung wird als genehmigungsfähig beurteilt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat der Grundeigentümer die Umzonung in die Kernzone Kb statt wie ursprünglich vorgesehen in die Kernzone Ka beantragt. Dem Antrag wurde stattgegeben.

Umzonung Nr. 4 Rüdlingerstrasse (Kat.-Nr. 2304); Fläche: 330 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Lw	Neu W2 (ES III)
	

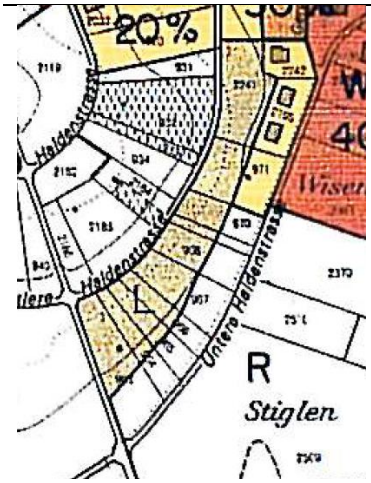
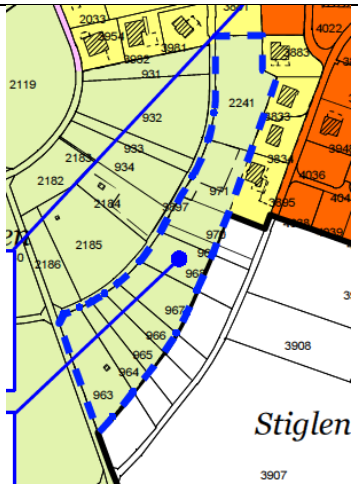
Die bestehenden Gebäude stehen auf der Bauzonengrenze, es gibt keine Möglichkeit der baulichen Erweiterung, wie z. B. für einen Balkon oder einen Sitzplatz. Auch wäre nach dem Umbau der Scheune zu einem Wohnhaus ein externer Treppenaufstieg ins Obergeschoss notwendig, was in der Landwirtschaftszone nicht zulässig wäre. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurde die umzuzonende Fläche auf einen 5.90 m breiten Streifen reduziert, damit solche geringfügen, aber dringend notwendigen Erweiterungen an den Gebäuden ermöglich werden. Die unmittelbare Umgebung der Gebäude ist bereits stark verändert. Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Einzonung wird als genehmigungsfähig beurteilt, da sie eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzone ermöglicht. Damit ist sie von der Sistierung der Kulturlandinitiative ausgenommen. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Umzonung Nr. 10 (Kat.-Nrn. 2662, 2760); Fläche: 771 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Wald	Neu W1
	

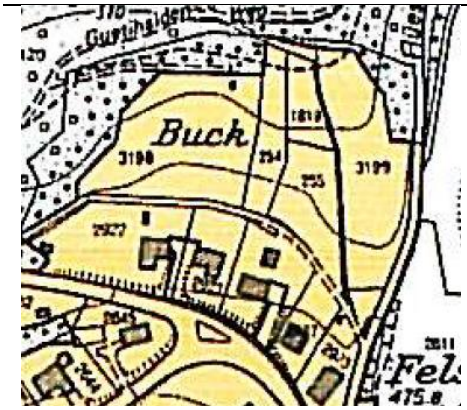
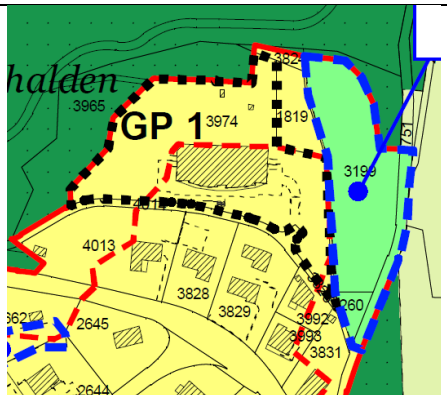
Der Waldgrenzenplan Lirenhof/Buck/Felsenegg wurde am 3. Mai 2001 festgesetzt, der Waldabstandslinienplan wurde am 29. Februar 2008 von der Baudirektion genehmigt. Gemäss dieser Waldfeststellung gilt die betroffene Fläche nicht mehr als Wald. Sie ist der Bauzone und damit der umliegenden W1 zuzuweisen.

Umzonung Nr. 11 (Kat.-Nrn. 963 - 971, 2241); Fläche: 8'254m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher kommunale Lw	Neu Lw (kantonal)
	

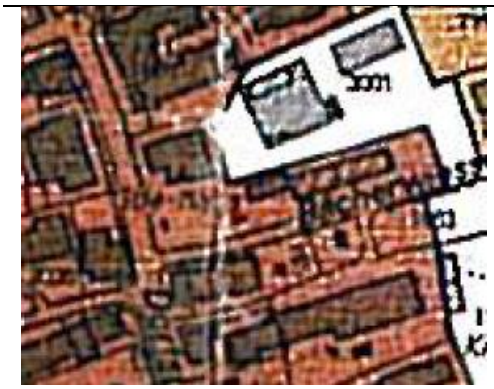
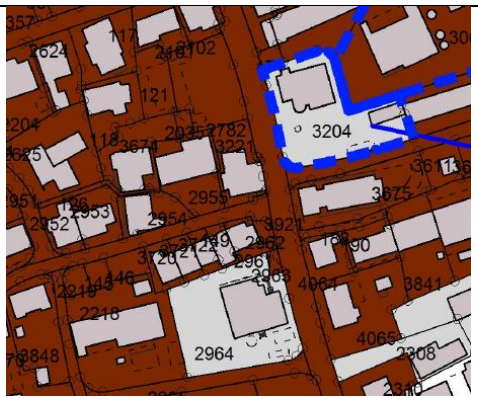
Die vorhandene kommunale Landwirtschaftszone liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets und wird deshalb der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Amt für Raumentwicklung wird die Anpassung der kantonalen Nutzungszonen vornehmen.

Umzonung Nr. 12 (Kat.-Nrn. 260, 3199); Fläche: 3‘826 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher W1	Neu F
	

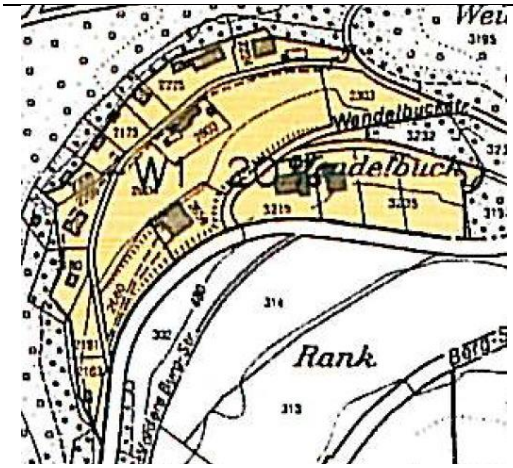
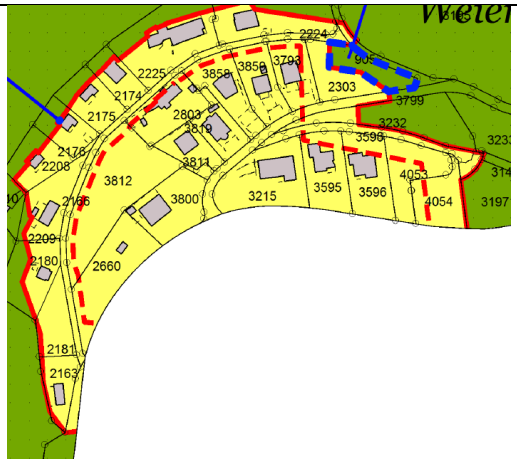
Die Fläche ist Gegenstand der Verordnung über Schutz und Pflege der Trockenwiese Kat.-Nr. 3199 vom 4. September 1990. Gemäss Art. 5 ist das Errichten von Bauten und Anlagen verboten, daher wird sie der Freihaltezone zugewiesen. Im kommunalen und im Kantonalen Richtplan ist sie bereits als Schutzgebiet ausgewiesen. Damit werden 3‘400 m² Fläche der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 9 ausgezont, die Restfläche von 426 m² weist keine Nutzungseignung auf.

Umzonung Nr. 13 Gemeindehaus (Kat.-Nr. 3204); Fläche: 1‘491m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Ka	Neu öBA
	

Das Gemeindehaus wird aufgrund seines Zweckes der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. So müssen bei allfälligen Umbauten nicht die strengen Kernzonenbestimmungen eingehalten werden.

Umzonung Nr. 14 (Kat.-Nr. 2303); Fläche: 534 m²; und Nr. x1 (Kat.-Nrn. 2180 bis 2224)

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher W1	Neu Wald
	

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde die Waldgrenze neu festgelegt. Der Waldgrenzenplan Wendelbuck wurde am 2. Oktober 2000 festgesetzt, der Waldabstandslinienplan wurde am 29. Februar 2008 von der Baudirektion genehmigt. Die Zonengrenze der Wohnzone W1 wird entsprechend angepasst. Gemäss dieser Waldfeststellung wird das Gebiet Nr. 14 als Wald qualifiziert und ausgezont.

Umzonung Nr. 15 (Kat.-Nr. 4019); Fläche: 363 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Kb 50%	Neu W2

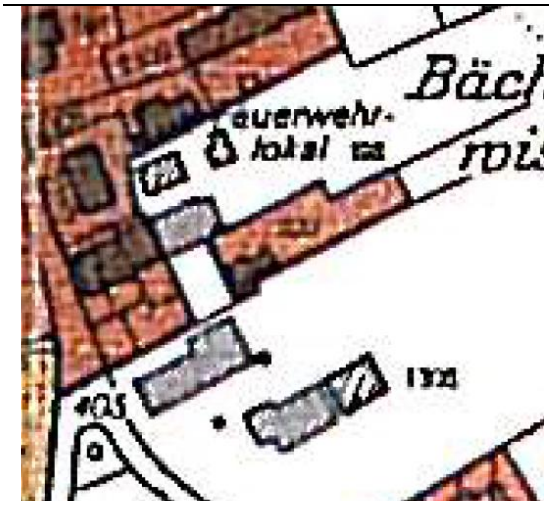
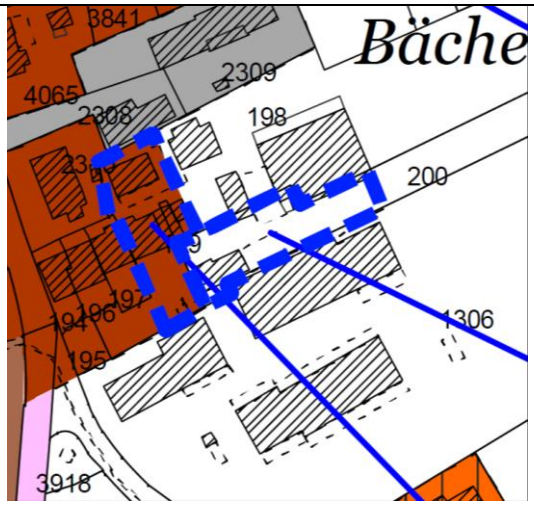
Die Bauzonengrenze verläuft durch das Gebäude; dies wird bereinigt. Die Fläche wird neu der Wohnzone W2 zugewiesen.

Umzonung Nr. 16 (Kat.-Nr. 3289); Fläche: 315 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Ka	Neu Kb

Die Bauzonengrenze verläuft durch das Gebäude; dies wird bereinigt und aufgrund einer Einwendung des Grundeigentümers an die geplante Parzellierung angepasst. Die Fläche wird neu der Kernzone Kb zugewiesen.

Umzonungen Nr. 17 (Kat.-Nr. 200) und Nr. 18 (Kat.-Nrn. 198, 199); Fläche: 824/819 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher Ka/Lw	Neu Lw/Ka
	

Im Randbereich der rechtsgültigen Kernzone Ka liegen verschiedene landwirtschaftliche Gebäude. Ein Teil der Parzelle Nr. 200 lag bisher isoliert in der Kernzone Ka. Das Gebäude wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 198 und 199 werden hingegen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grund wird der bisher isoliert liegende Teil der Kernzone Ka ausgezont und eine etwa gleich grosse, bereits versiegelte Fläche angrenzend an die bestehende Kernzone Ka eingezont. Wegen der Versiegelung und der flächengleichen Kompensation ist die Umzonung von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen und genehmigungsfähig.

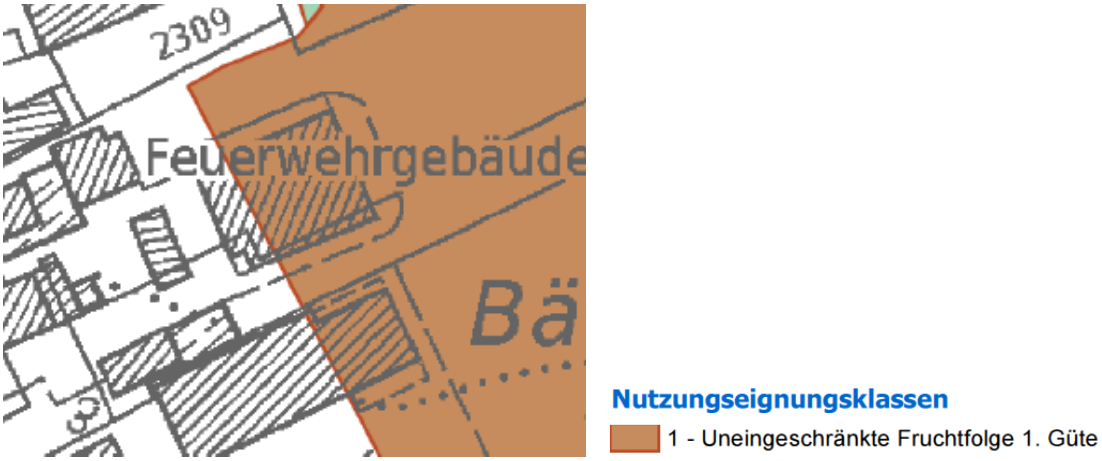
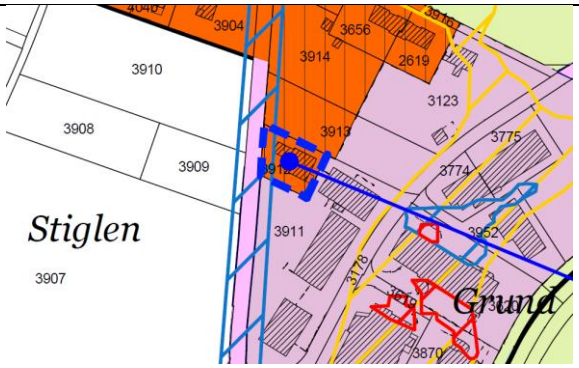


Abbildung 8: Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen (Quelle: GIS-ZH 2016)

Ca. 200 m^2 der ausgezonten Fläche sind als FFF 1 klassiert; diese wird wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen und kann daher zur Kompensation für die Umzonung anderer FFF dienen.

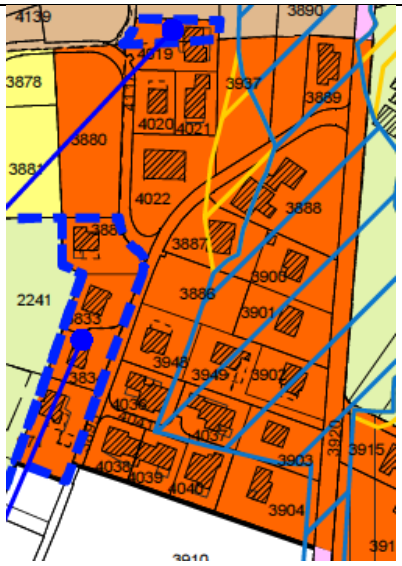
Umzonung Nr. 19: Die im Änderungsplan dargestellte Umzonung Nr. 19 betrifft die Zuweisung einer für die neue Holzschnitzelheizung benötigten Fläche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die am 18. Mai 2014 bereits per Urnenabstimmung festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0704/15 vom 11. Mai 2015 durch die Baudirektion genehmigt wurde. Von der Umzonung sind 1'481 m^2 FFF betroffen, deren Kumulierung im Rahmen der Genehmigung zugestimmt wurde.

Umzonungen Nr. 20 (Kat.-Nr. 3912); Fläche: 713 m^2

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher G	Neu W2 (ES III)
	

Aufgrund einer Einwendung wurde die Zonenkonformität der überbauten Parzelle mit Kat.-Nr. 3912 in der Gewerbezone überprüft. Hier war im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb vor Jahren ein Gebäude errichtet worden, das den Betriebsinhabern als Wohngebäude diente. Dies ist nie gewerblich genutzt worden. Im Rahmen von Erbteilungen und Verkäufen wurde das Gebäude abparzelliert. Die Grundeigentümer haben nun beantragt, die Parzelle in die Wohnzone W2 mit Gewerbeerleichterung (ES III) umzuzonen. Der Gemeinderat unterstützt den Antrag, da eine zonenkonforme Nutzung nicht abzusehen ist.

Umzonungen Nr. 21 (Kat.-Nr. 3883, 3833, 3834, 971); Fläche: 713 m²

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
Bisher W1	Neu W2
	

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine gemeinschaftliche Einwendung der Grundeigentümer der Parzellen mit Kat.-Nrn. 3383 (früher 2242), 3833, 3834 und 971 ein. Die vier Parzellen liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan isoliert in der eingeschossigen Wohnzone W1 (zulässige Gebäudehöhe 4.50 m, gemäss revidierter BNO 5 m) und grenzen im Norden und im Westen an die W2 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 7.50 m. Aufgrund der drastischen Veränderung der baulichen Umgebung durch die Überbauung der westlich angrenzenden Parzellen beantragen die Grundeigentümer, der gleichen Zone zugewiesen zu werden, damit zumindest die Estriche sinnvoll ausgebaut werden können. Das wäre in der W1 nicht möglich. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist nichts dagegen einzuwenden, wenn entlang der Strasse ein Geschoss mehr realisiert werden könnte. Der weit dahinter liegende Pfarrbungert wird nicht beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund der inneren Verdichtung und zur Optimierung der Bauzonen wird dem Antrag daher stattgegeben.

Fruchtfolgeflächen

Von Umzonungen betroffene Fruchtfolgeflächen gesamt:

Umzonung Nr.	**FFF-Klasse**	**Fläche**
17	1	+ 200 m²
19 Schnitzel-heizung	1	- 1‘481 m²
Total FFF		- **1‘281 m²**
12	*NEK 9*	*(Auszonung) + 3‘400 m²*

Die mit der bereits festgesetzten Umzonung für die Holzschnitzelheizung beantragte Kumulierung der Fruchtfolgeflächen reduziert sich auf 1‘281 m².

Diverses

Strassen angrenzend an Bauzonen, die der Erschliessung dienen, werden der Bauzone zugewiesen. Im Änderungsplan sind die betreffenden Strassenabschnitte rosarot dargestellt. In der Flächenbilanz sind sie nicht erfasst.

Flächenbilanz Umzonungen

Von Umzonungen betroffene Flächen gesamt (Bauzone in Nichtbauzone oder umgekehrt):

Umzonung Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche in Bz	Fläche aus Bz
3	Lw	Kb	3‘076 m^2	
4	Lw	W2	330 m^2	
10	Wald	W1	771 m^2	
12	W1	F		3‘826 m^2
14	W1	Wald		534 m^2
17	Ka	Lw		824 m^2
18	Lw	Ka	819 m^2	
Total			**4‘996 m^2**	**5‘184 m^2**
Bilanz				**188 m^2**

Es werden gesamthaft knapp 5‘000 m^2 neu den Bauzonen zugewiesen. 5‘184 m^2 werden ausgezont. Demnach wird das Siedlungsgebiet netto um 188 m^2 verkleinert.

6.2 Kernzonenplan

Die beiden Kernzonenpläne Dorf und Hüslihof-Buchenloo werden in einem Plan im Massstab 1:1‘000 zusammengefasst. Gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Objekte und der aktuellen Verhältnisse wurden die Planinhalte geprüft und überarbeitet. Die wesentlichen Festlegungen des Kernzonenplans haben sich bewährt und werden beibehalten. Die Legendeneinträge wurden mit den Bauvorschriften in Übereinstimmung gebracht.

In der Kernzone Ka dürfen Hauptgebäude nur erstellt werden, wo im Kernzonenplan Gebäude bezeichnet oder wo Baubereiche ausgeschieden sind. In den Baubereichen wird zusätzlich die Firstrichtung vorgegeben. Die bezeichneten Gebäude dürfen nur gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Bei grösseren Baubereichen wurde zusätzlich die höchstens zulässige Gebäudegrundfläche festgelegt. Besondere Gebäude dürfen ausser in den Ausschlussflächen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

7 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Die Bau- und Zonenordnung wurde überarbeitet und ergänzt, jedoch in ihrer Struktur weit gehend beibehalten. Der Gemeinderat hat am 31. Januar 2012 die räumlichen Ziele der Gemeindeentwicklung festgelegt. Zweckartikel am Anfang der Bauordnung (Art. 1) und zu Beginn der Kernzonenvorschriften (Art. 4) halten diese Ziele fest. Bauvorschriften, die nur für einzelne Bauzonen gelten, sind neu unter der jeweiligen Zone zu finden.

In den Kernzonen wird neu ein gewisser Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen gewährt (Art. 4). Die Kernzonenvorschriften werden punktuell gelockert. Die Vorschriften werden teilweise thematisch unter neuen Überschriften zusammengefasst. Es wird auf den Stellenwert der Inventare hingewiesen sowie auf die notwendige Inventarentlassung bei Rückbau und Ersatzbauten (Art. 4 Abs. 3 und 4). Auch wenn dies in der kantonalen Gesetzgebung verankert ist, steht es nirgendwo ausdrücklich.

Zur Förderung der inneren Verdichtung werden folgende Bauzonen zusammengefasst: In der Kernzone Kb gilt künftig überall die höhere Ausnützungsziffer von 50 % (Art. 18). In der zweigeschossigen Wohnzone W2 gilt überall die höhere Ausnützung von 40 % (Art. 21).

Die maximale Firsthöhe wird in beiden Kernzonen um 1 m auf 7 m erhöht. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite in den Kernzonen wird künftig verzichtet, da diese durch die Festlegung der Baubereiche in der Ka und der Dachneigungen in beiden Kernzonen beschränkt ist. Neu ist in den Kernzonen wie auch in der zweigeschossigen Wohnzone ein anrechenbares Untergeschoss zulässig (Art. 10 und 18), damit im Untergeschoss auch Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden können. Dafür wurden die Terrainveränderungen beschränkt, und zwar auf 1.00 m in der Kernzone Ka (Art. 17), auf 1.50 m in der Kernzone Kb und in den Wohnzonen (Art. 20 und 26). Zusätzlich wird der Art. 25 zur Sichtbarkeit der Untergeschosse in den Wohnzonen dahin gehend ergänzt, dass das Untergeschoss im Durchschnitt aller Fassaden höchstens 1.40 m aus dem gestalteten Terrain herausragen darf. Das soll verhindern, dass diese übermässig in Erscheinung treten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Solaranlagen in der Kernzone Ka zulässig sind, wenn sie als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle integriert werden und eine besonders

gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 16). Wegen der kürzlich revidierten kantonalrechtlichen Vorschriften bezüglich Solaranlagen, wonach diese ausser in Kernzonen keiner baurechtlichen Bewilligung mehr bedürfen, legt die Gemeinde Wert auf diese deutlichen Hinweise.

In der Wohnzone W1 wird die Gebäudehöhe von 4.50 m auf 5.00 m erhöht, um mehr Flexibilität bei Bauten am Hang zu erlauben. Die Wohnzone W2 mit bisher 30 % bzw. 40 % Ausnützungsziffer wird zu einer Zone mit 40 % zusammengefasst. Es ist je ein anrechenbares Dach- und ein Untergeschoss realisierbar. Das bisher in der W2 40 % zulässige 2. Dachgeschoss war aufgrund der vorgeschriebenen Dachneigung meist gar nicht realisierbar. Es gilt der grosse Grundabstand von 8 m.

Die bei Mehrfamilienhäusern zu erstellenden Spiel- und Ruheflächen werden aufgrund der Lage der Gemeinde inmitten von ausgedehnten Grün- und Erholungsflächen etwas gelockert (Art. 27). Es sind 15 % statt wie bisher 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, bei Mehrfamilienhäusern bis sechs Wohneinheiten und in der Ka Ausnahmen zu gestatten. Dafür wird unter den allgemeinen Bauvorschriften ein neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung eingeführt, der eine naturnahe Gestaltung und ortstypische Bepflanzung fordert (Art. 43). Die maximale Höhe von Stützmauern wird begrenzt und Auflagen zu deren Ausgestaltung werden aufgenommen.

Die in der Gewerbezone festgelegte Freiflächenziffer wird aus dem gleichen Grund von 20 % auf 15 % reduziert (Art. 29). Jedoch ist diese Freifläche zu begrünen.

In der Industriezone werden etwas höhere Gebäude als bisher zugelassen (Art. 31). Statt 13.5 m Gesamthöhe (grösste Höhe bis First) wird neu die Gebäudehöhe auf 13.5 m festgesetzt (Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche bis zum darunter liegenden gewachsenen Boden). Zusätzlich wäre damit ein Dachgeschoss erlaubt.

Der Arealbonus wird abgeschafft, da es nur noch wenige grössere unüberbaute Parzellen gibt. In der Praxis hat sich der Vollzug der erhöhten Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG als schwierig erwiesen.

Es wird ein neuer Artikel zum Abstand unterirdischer Bauten und Kleinbauten bei fehlenden Baulinien eingeführt (Art. 38). Für unterirdische Bauten gilt ein Strassenabstand von 2.50 m, für Kleinbauten gemäss § 18 BBV II gilt ein reduzierter Mindestabstand von 2.50 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

In Art. 39 wird festgelegt, dass bei Unterschreitung des Abstandes zweier Hauptgebäude von 3.50 m die Fassadenlängen zur Ermittlung der maximalen Gebäudelänge zusammen gerechnet werden. So muss auch bei Vereinbarung eines Näherbaurechts ein der Wohnhygiene geschuldeter Mindestabstand eingehalten werden, wenn nicht zusammen gebaut wird.

Die Vorschriften zur Festlegung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze wurden minimal angepasst (Art. 41). Die neue Bezugsgrösse der massgeblichen Geschossfläche wird gemäss kantonaler „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" vom Oktober 1997 übernommen und in einer Fussnote definiert. Bei Wohngebäuden ist bereits ab 80 m^2 statt wie bisher ab 100 m^2 ein Parkplatz zu erstellen, da ein Grossteil der Wohnbevölkerung auf ein Auto angewiesen ist. Der Wert bei Büro- und Geschäftshäusern lag bisher mit einem Parkplatz pro 25 m^2 anrechenbarer Geschossfläche zu hoch. Neu ist pro 40 m^2 massgeblicher Geschossfläche ein Parkplatz für die Beschäftigten

zu erstellen. Es wird unter Abs. 4 ergänzt, dass in den Kernzonen besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen ist. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze reduzieren, da in den Kernzonen die beengten Platzverhältnisse die Erstellung der Pflichtparkplätze nicht immer zulassen. In Abs. 5 wird im Übrigen auf die geltende Schweizer Norm verwiesen. Auf die Parkplatzbewirtschaftung wie auch auf die Festlegung von Pflicht-Veloabstellplätzen wird verzichtet, da dies in einer peripheren ländlichen Gemeinde wie Wil als unverhältnismässig betrachtet wird.

Zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung wurde ein neuer Artikel mit Hinweisen zu möglichen Schutzmassnahmen eingefügt (Art. 44).

8 Bericht gemäss Art. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Durch die Zusammenfassung der beiden Kernzonen Kb und der beiden zweigeschossigen Wohnzonen zu jeweils einer Zone mit der höheren Ausnützungsziffer wird der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Durch die Bereinigung der Bauzonengrenzen und die Arrondierungen am Bauzonenrand wird das Baugebiet klarer vom Nichtbaugebiet getrennt.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die Auszonung von 0.38 ha Wohnzone in eine Freihaltezone aufgrund einer Schutzverordnung ist eine Massnahme zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Durch die Zusammenfassung der beiden Kernzonen Kb und der beiden zweigeschossigen Wohnzonen zu jeweils einer Zone mit der höheren Ausnützungsziffer wird der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Die Festlegung eines Mindestabstandes beim Näherbau fördert die Wohnqualität. Ebenso wird ein neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung in den Bauzonen eingeführt.	
Art. 1 Abs. 2 b	wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
Neue Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung tragen zu wohnlichen Siedlungen bei.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Nicht relevant.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Nicht relevant.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es werden 200 m^2 Fruchtfolgeflächen durch Umzonungen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Weiter werden 3'826 m^2 aus der Wohnzone W1 in die Freihaltezone ausgezont (Schutz-VO). Die Fruchfolgeflächen werden der Flächenbilanz zur Kumulierung angerechnet.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Durch Arrondierungen am Bauzonenrand und die Einzonung bestehender landwirtschaftlicher Bauten wird die Einordnung des Siedlungsgebietes in die Landschaft gefördert, das Siedlungsgebiet wird klarer abgegrenzt.	

Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Im Rahmen des Planungsprozesses wurde beantragt, die Gewässerräume festzulegen. Dies ist gemäss Auskunft der kantonalen Dienststelle AWEL umzusetzen, sobald die Naturgefahrenkarte verfügt ist. Diese wurde am 4. März 2016 festgesetzt. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren ausgeschieden.	
Art. 3 Abs. 2 d	**Freihaltung naturnaher Erholungsräume**
Mit der Ausweisung einer Freihaltezone wird ein naturnaher Erholungsraum vergrössert und geschützt.	
Art. 3 Abs. 2 e	**Erhaltung der Waldfunktionen**
Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens wurde eine Waldfeststellung durchgeführt. Der Waldrand wurde neu festgelegt, damit wird der Wald geschützt.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die Bauzonengrenzen wurden gemäss ihrer Nutzung bereinigt.	
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	**Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung**
Siehe Art. 1 Abs. 1 und 2a^{bis}	
Art. 3 Abs. 3 b	**Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen**
Mit der Umzonung von landwirtschaftlichen Gebäuden und der Neuordnung landwirtschaftlicher Betriebe wird die Entflechtung von Wohnen und Landwirtschaft gefördert. Damit sollen die Nutzungskonflikte durch Geruchsemissionen verringert werden. Mit der Ausweisung der Naturgefahrenzonen und der Aufnahme von Bestimmungen in der BZO setzt die Gemeinde ihren Schutzauftrag um.	
Art. 3 Abs. 3 c	**Rad- und Fusswege**
Das Fuss- und Radwegenetz bleibt unverändert.	
Art. 3 Abs. 3 e	**Durchgrünung**
Mit der Auszonung von einer Fläche aus der W1 in die Freihaltezone wird zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes beigetragen. Es werden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingeführt.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Nicht relevant.	
Art. 3 Abs. 4 b	**Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen**
Das Gemeindehaus wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Erreichbarkeit bleibt unverändert.	
Art. 3 Abs. 4 c	**nachteilige Auswirkungen vermeiden**
Nicht relevant.	

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Nachdem der Gemeinderat sich entschieden hat, die Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten, wurde am 23. Mai 2011 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt. Ziel war es, bereits vorliegende Vorhaben und Anträge zu erläutern sowie weitere Anregungen aufzunehmen. Zu Beginn der öffentlichen Auflage wurde am 21. März 2016 eine weitere Informationsveranstaltung durchgeführt und im Rahmen von Sprechstunden während der öffentlichen Auflage wurde Interessierten die Vorlage erläutert. An der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 26. September 2016 besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen und allenfalls Anträge zu formulieren.

8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Gemäss Weisung der Baudirektion vom 12. Januar 2011 zur Umsetzung des Sachplans Fruchtfolgeflächen (FFF) und dem Merkblatt „Ressource Boden und Sachplan Fruchfolgeflächen" sind beanspruchte FFF grundsätzlich zu kompensieren. Die Gemeinden können die beanspruchten Flächen allerdings bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m^2 kumulieren, ehe diese gesamthaft kompensiert werden. Die Gemeinde Wil zont 200 m^2 FFF1 und 3'400 m^2 NEK 9 gemäss Kap. 6 aus.

8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

8.4.1 Kantonaler Richtplan

Der revidierte Kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Die Auflagen und Empfehlungen sind in die Fassung vom September 2015 eingeflossen.

Abbildung 9: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Teil Nord, September 2015

Der Kantonale Richtplan vom 18. September 2015 wird wie folgt berücksichtigt: Die Leitlinien unter Abs. 1.2 wurden zugrunde gelegt, insbesondere bildet Leitsatz 1 zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsstrukturen durch Siedlungsentwicklung nach innen sowie den Erhalt und die Steigerung der Wohnqualität die Grundlage der vorliegenden Revision. Mit der Zusammenlegung der beiden Kernzonen Kb mit der höheren Ausnützung und der beiden zweigeschossigen Wohnzonen mit höherer Ausnützung sowie der Lockerung der Bauvorschriften für die Kernzonen wird die bauliche Verdichtung gefördert.

Gemäss Kantonalem Richtplan ist das Siedlungsgebiet in der Richtplankarte abschliessend festgelegt und kann auf kommunaler Stufe weder vergrössert noch verkleinert werden. Die festgelegten Siedlungsbegrenzungen sind zum Zeitpunkt der erstmaligen Anpassung der Bau- und Zonenordnung nach der Richtplanrevision jedoch grundsätzlich zu überprüfen. Dazu verbleibt ein Anordnungsspielraum. Hier wird allgemein von einer Bautiefe gesprochen. Die geplanten Umzonungen sind von untergeordneter Bedeutung und liegen im Siedlungsgebiet oder in dessen Grenzbereich.

8.4.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland stammt aus dem Jahr 1997 und wird zurzeit überarbeitet. Am 7. Dezember 2015 wurde der Entwurf für die öffentliche Auflage verabschiedet.

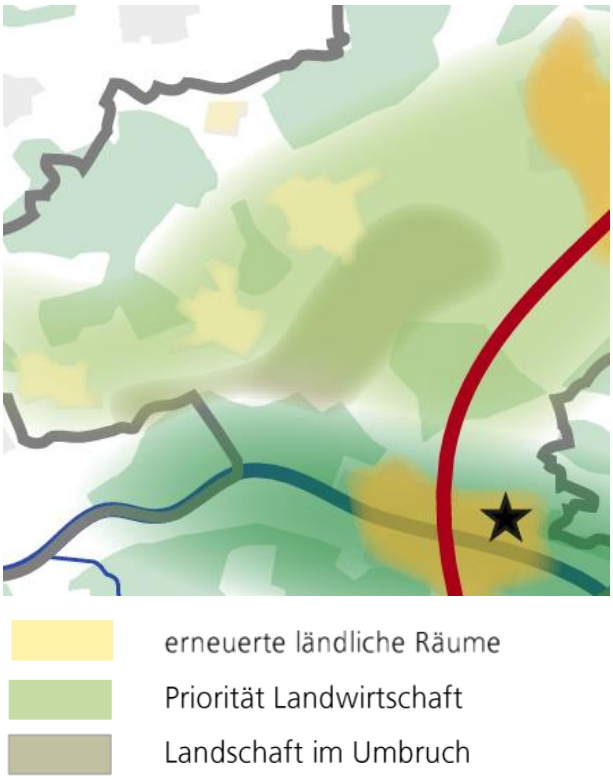


Abbildung 10: Ausschnitt Regio-ROK Zürcher Unterland vom August 2011

Das im August 2011 erlassene Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) für das Zürcher Unterland liefert im Sinne eines Leitbildes Ziele für die räumliche Entwicklung. Wil wird den erneuerten ländlichen Räumen zugeordnet. Hier soll durch die massvolle Nutzung der inneren Reserven eine bauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Baulücken sollen geschlossen und sinnvolle Arrondierungen vorgenommen werden. Siedlungserweiterungen sind zu vermeiden. Mit den sinnvollen Arrondierungen des Siedlungsgebietes steht die Revision der Nutzungsplanung im Einklang mit den Zielen und Vorgaben des Regio ROK.

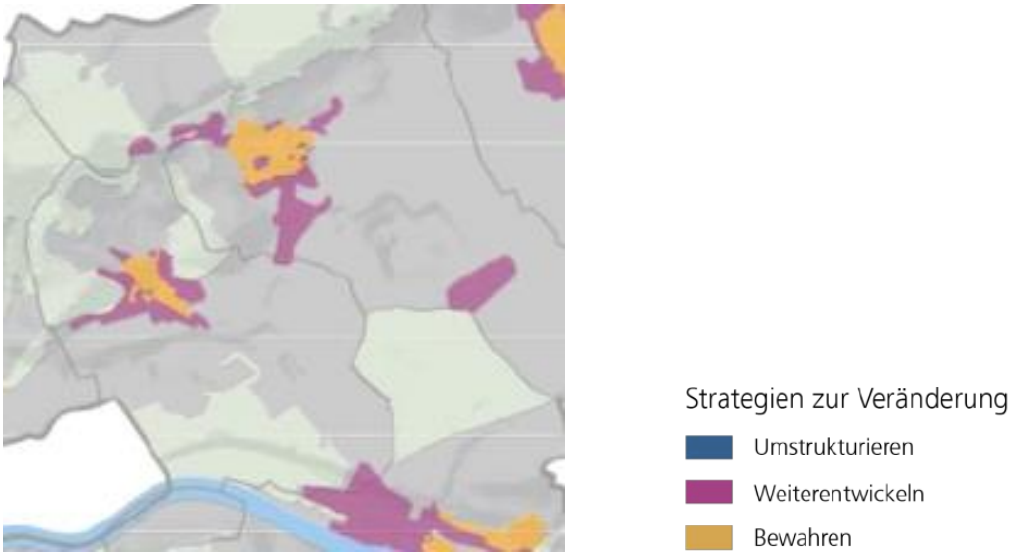


Abbildung 11: Ausschnitt Regionaler Richtplan, Entwurf zur öffentlichen Auflage, 07.12.2015

Für Wil sind im Entwurf des Regionalen Richtplans die Strategien „Bewahren" im Dorfkern und „Weiterentwickeln" in den umliegenden Gebieten zu verfolgen. In den mit „Bewahren" bezeichneten Gebieten sind die bisherige bauliche Struktur sowie die bauliche Dichte zu erhalten. Wo die Bebauungsstruktur es erlaubt, können in den mit „Weiterentwickeln" bezeichneten Gebieten höhere Dichten geprüft werden. Das wird mit den revidierten Kernzonenvorschriften sowie der Zusammenlegung der beiden Kernzonen Kb und der beiden zweigeschossigen Wohnzonen umgesetzt.

8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

8.5.1 Gewässeraum

Gemäss revidierter Gewässerschutzgesetzgebung sind bis 2018 die Gewässerräume festzulegen. Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft einen Vorschlag dazu erarbeitet und dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eingereicht. Mit E-Mail vom 15. Juli 2014 wurde dem Planungsbüro mitgeteilt, dass vor der Festlegung der Gewässerräume die Erstellung der Naturgefahrenkarte abzuwarten sei. Ausserdem fände zurzeit eine Überprüfung der Gewässer statt. Möglicherweise werden einige Gewässer in Zukunft nicht mehr als öffentliche Gewässer eingestuft. Der Kanton wird die Gewässerräume für die kantonalen Gewässer festlegen und die Gemeinden einladen, dies auch für die kommunalen Gewässer umzusetzen. Sobald die Grundlagen vorliegen, wird die Gemeinde wo nötig die Gewässerräume ausscheiden.

8.5.2 Naturgefahren und Hochwasserschutz

Die Naturgefahrenkarte für das Rafzerfeld wurde am 4. März 2016 mit Verfügung Nr. 0164 durch die kantonale Baudirektion festgesetzt. Die Naturgefahrengebiete wurden in den Zonenplan als Informationsinhalt übernommen, die entsprechenden Bestimmungen in die BZO eingefügt.

8.5.3 Wald

Gemäss Art. 10 Waldgesetz ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Waldgrenzen werden in die Nutzungspläne übertragen. Gemäss § 66 PBG sind im Baugebiet Waldabstandslinien festzulegen. Von den behandelten Umzonungen ist kein Wald betroffen. Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens wurde kürzlich eine neue Waldfeststellung vorgenommen. Das Ergebnis wurde mit den Umzonungen Nr. 10, 14 und x1 umgesetzt. Die neu festgelegten Waldgrenzen und Waldabstandslinien werden als Hinweise im Zonenplan dargestellt. Es gelten jeweils die rechtsverbindlichen Ergänzungspläne.

Darüber hinaus sind keine Umweltthemen relevant.

8.6 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet

8.6.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Der Überbauungsstand 2016 ist dem Anhang A zu entnehmen. Alle Flächen sind gemäss dem Stand der Erschliessung (kantonaler Datensatz 2014) den Kategorien „überbaut", „Baulücke" und „unüberbaut" zugewiesen. Zusätzlich zu den Angaben des Kantons wurden gemäss Informationen der Gemeindeverwaltung die seitdem eingegangenen Baugesuche berücksichtigt und die Flächen als „überbaut" eingetragen. Der aktualisierte Überbauungsstand 2016 dient als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen im folgenden Abschnitt.

Flächen (ha) Bauzonen		Total	überbaut	nicht überbaut			
				Total	baureif	innert 5 Jahren	längerfristig
Wohnzonen	**Total**	**20.9**	**19.3**	**1.6**	**1.2**	**0.4**	
Mischzonen	**Total**	**22.7**	**20.6**	**2.1**	**2.1**		
Arbeitszonen	I / G	20.4	15.9	4.5	4.5		
Zone für öB	OEBA	3.2	3.1	0.1	0.1		
Total Bauzonen		**67.2**	**58.9**	**8.3**	**8.0**		

Tabelle 1: Überbauungsgrad und Erschliessungsstand der Bauzonen 2014

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016

In den Bauzonen sind insgesamt 8.3 ha oder 12.4 % noch nicht überbaut. 8.0 ha davon sind erschlossen und damit baureif. Davon wiederum liegen 1.2 ha in reinen Wohnzonen und 2.1 ha in den Mischzonen. Weitere 4.6 ha befinden sich in den Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten.

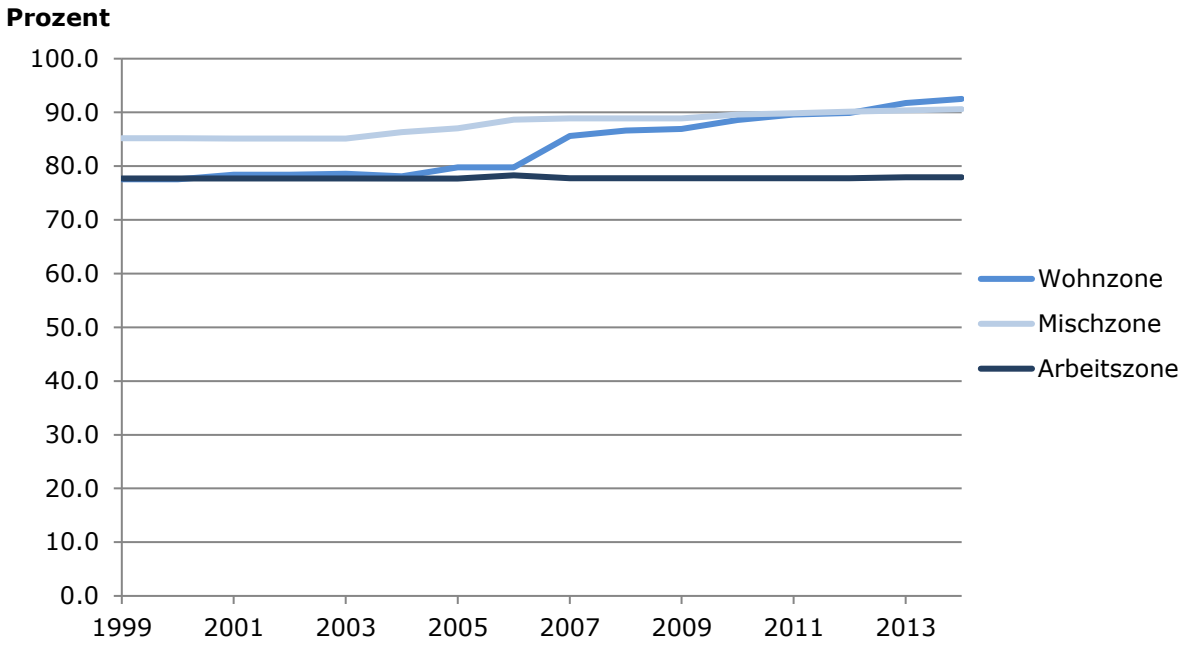


Abbildung 12: Überbauungsgrad 1999–2014

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

Abbildung 12 zeigt den Überbauungsgrad der verschiedenen Bauzonen in der Gemeinde Wil. Die Misch- und Wohnzonen waren im Jahr 2014 zu über 90 % überbaut. Die Gewerbezone bot noch Reserven von über 20 %.

8.6.2 Bauzonenverbrauch

Gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung wies das Gemeindegebiet von Wil 2014 insgesamt 67.2 ha Bauzonen aus, davon waren 58.9 ha oder 87.6 % überbaut. Der 15-Jahres-Durchschnitt an Bauzonenverbrauch liegt bei 4.9 ha, was einem Jahresdurchschnitt von ca. 0.3 ha entspricht. In den fünf Jahren von 2008 bis 2012 lag der Bauzonenverbrauch mit 1.3 ha (Ø 0.26 ha/Jahr) leicht unter dem 15-jährigen Mittelwert.

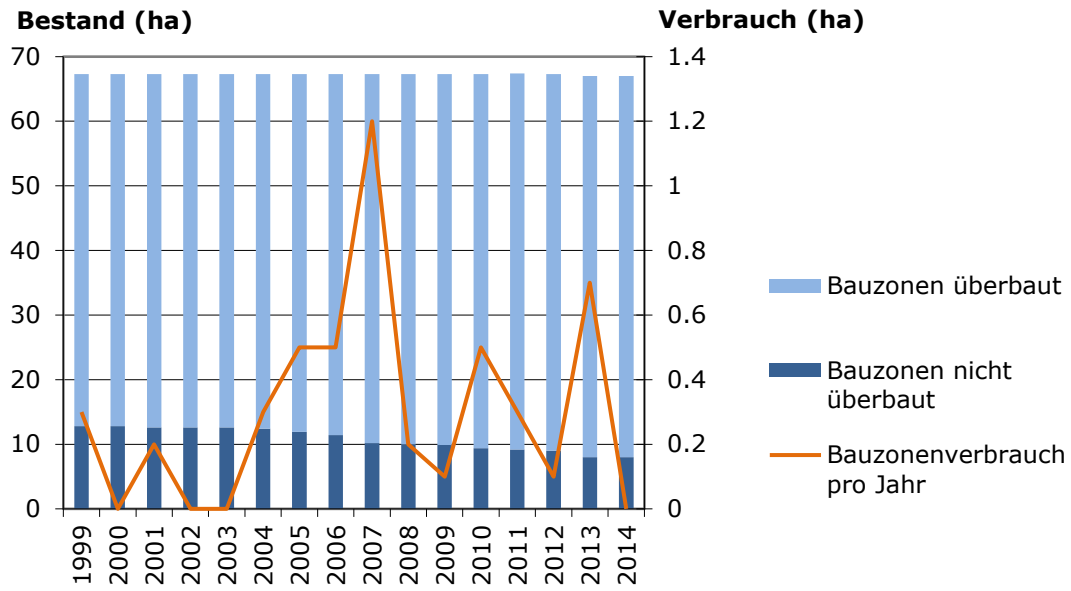


Abbildung 13: Bauzonenverbrauch 1999–2014

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

Der Bestand an Bauzonen hat sich seit 1999 kaum geändert (vgl. Abbildung 13), das heisst dass keine grösseren Flächen ein- oder ausgezont wurden. Der Bauzonenverbrauch liegt im langjährigen Mittel bei 0.33 ha jährlich, wobei im Jahr 2007 auf einmal 1.2 ha überbaut wurden. In einigen Jahren lag der Bauzonenverbrauch bei null. In den letzten 15 Jahren ist die Einwohnerzahl ungefähr konstant geblieben, die überbaute Bauzone hat jedoch um 4.9 ha zugenommen. Dementsprechend ist der Flächenverbrauch pro Einwohner gestiegen.

8.6.3 Ausbaugrad

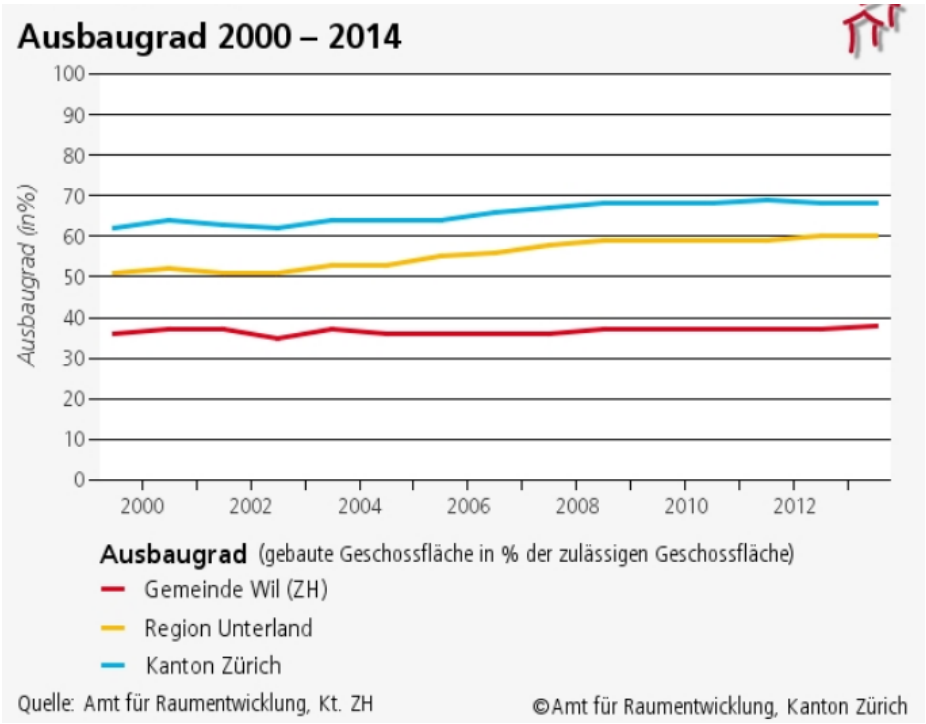


Abbildung 14: Ausbaugrad 2000-2014

Der Ausbaugrad lag 2014 mit durchschnittlich 38,1 % im Vergleich zum kantonalen und regionalen Durchschnitt sehr tief. Die Wohn- und Mischzonen liegen mit 51,4 % bzw. 53,7 % zwar etwas höher, jedoch ist hier noch ein beträchtliches Verdichtungspotenzial in den bereits überbauten Bauzonen vorhanden. Es muss im Einzelnen geprüft werden, ob die Parzellen tendenziell unternutzt sind oder ob die Flächen vor allem in den Mischzonen durch Parkplätze, Abstellflächen oder Ähnliches anderweitig genutzt werden.

8.6.4 Kapazitäten in den Bauzonen

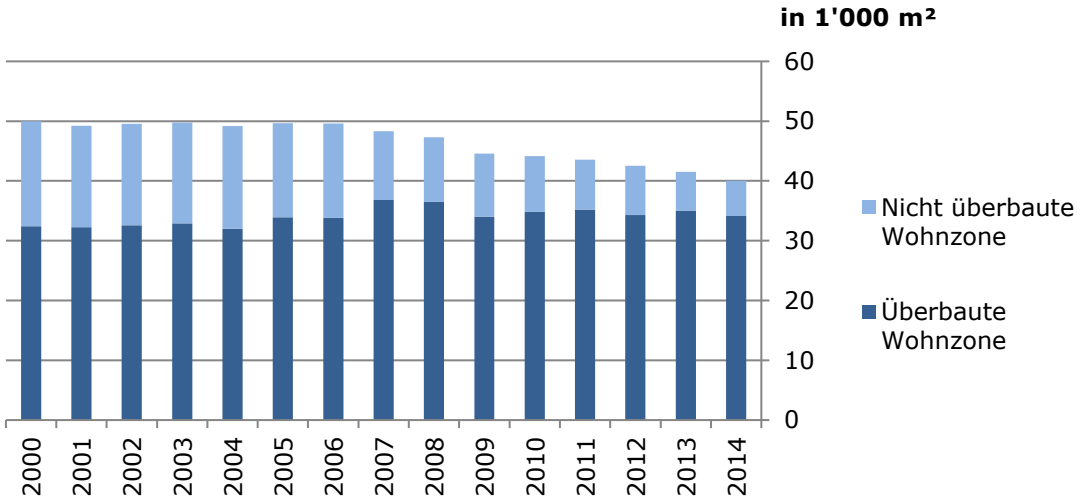


Abbildung 15: Geschossflächenreserven in der Wohnzone 2000–2014

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2016

Gemäss Erhebung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung verfügte die Gemeinde Wil 2014 über 350‘900 m² Geschossflächenreserven. Davon lagen 40‘000 m² in der Wohnzone, davon wiederum 5‘900 m² in der unüberbauten Wohnzone als verfügbare Reserven. Weitere 76‘200 m² Geschossflächenreserven sind in den Mischzonen vorhanden, davon 12‘200 m² in den unüberbauten Mischzonen. Die übrigen Reserven liegen in den Arbeitszonen und sind theoretischer Natur, da die grossen Kiesabbaugebiete in Wil nur minimal überbaut sind.

Die Geschossflächenreserven in der Wohnzone nehmen seit dem Jahr 2000 stetig ab (vgl. Abbildung 15). Es werden vor allem Reserven in der noch nicht überbauten Wohnzone verbraucht. In der überbauten Wohnzone bleiben die Flächenreserven relativ stabil. Eine innere Verdichtung in bestehenden Baugebieten hat demnach noch nicht stattgefunden. Ein vermehrter Abbau dieser Reserven in der bestehenden Wohnzone wäre wünschenswert, doch geht man davon aus, dass in einer Planungsperiode von 15 Jahren maximal ein Drittel dieser Reserven mobilisiert werden.

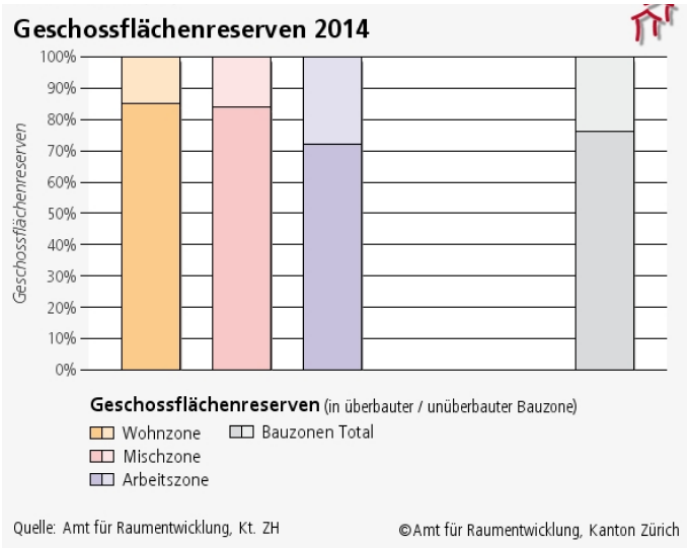


Abbildung 16: Geschossflächenreserven 2014 in überbauter/unüberbauter Bauzone

Anhand der Bevölkerungszahlen von 2012 nach Bauzonen wurden mit dem aktualisierten Überbaungsstand die Kapazitätsreserven in den Bauzonen berechnet und in folgender Tabelle dargestellt:

Zone	**NBF total**	davon NBF überbaut	Einwohnerkapazität in überbauter Bz	Einwohnerkapazität in Baulücken und im unüberbauten Gebiet	**Einwohnerkapazität gesamt**	Einwohner EWR 2012
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	
Ka	14.77	14.45	564	14	578	548
Kb 50 %	3.79	3.13	93	50	143	88
Kb 30 %	2.18	1.89	59	15	75	57
W1	14.50	13.64	295	30	325	264
W2 30%	4.97	4.60	159	19	179	149
W2 40%	3.22	2.50	77	40	116	69
I	14.38	10.98	0	0	0	0
G	5.88	4.91	30	11	41	28
OeB	3.20	3.08	10	0	10	9
Total	**66.89**	**59.19**	**1286**	**180**	**1'466**	**1'212**

Tabelle 2: Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2012
(Quelle: Amt für Statistik Kanton Zürich 2013, Berechnung tsp/suisseplan 2015)

Gemäss aktuellem und nachgeführtem Überbauungsstand sind mittlerweile 88.5 % der Bauzonen überbaut. Die Daten des ARE von 2014 weisen 87.6 % aus (vgl. Tabelle 1).

Die Berechnungen ergeben eine Einwohnerkapazität in den Bauzonen von 1‘466 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Die jeweiligen Wohnanteile wurden anhand der tatsächlichen Einwohnerzahlen 2012 pro Bauzone abgeschätzt. Im Jahr 2012 lebten in Wil 1‘281 Einwohner, davon 1‘212 innerhalb der Bauzonen und 69 ausserhalb. Die Bauzonen bieten demnach Kapazitäten für weitere gut 250 Einwohner. Interessant sind die Kapazitätsreserven in den Baulücken und den unüberbauten Gebieten aus der drittletzten Spalte, da diese unmittelbar verfügbar sind. Diese betragen 180 Einwohner oder 14 % der Bevölkerung von 2012. Bis Ende 2015 ist die Einwohnerzahl bereits um 94 auf 1‘375 gestiegen; so verbleibt noch etwa die Hälfte der verfügbaren Reserven in der unüberbauten Bauzone und den Baulücken (für ca. 86 Einwohner), was ein Wachstum von 6 % erlauben würde.

Die grössten Reserven finden sich in der Kernzone Kb 50 %, in der W1 und in der W2 40 %. Die Kernzone Ka ist weit gehend überbaut, das Verdichtungspotenzial ist aufgrund der Kernzonenbestimmungen begrenzt. Das Verdichtungspotenzial in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen ist mit knapp 80 Einwohnern relativ gering und entspricht etwa 5.3 % der Gesamtbevölkerung.

Zone	**NBF total**	davon NBF überbaut	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohnerkapazität in Baulücken und im unüberbauten Gebiet	**Einwohner-kapazität gesamt**	**Zunahme Einwohner-kapazität**
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	
Ka	14.59	14.35	560	10	570	-7
Kb	6.28	5.32	190	77	268	124
Kb_30%	0.00					-75
W1	13.84	12.98	280	30	311	-14
W2_30 %	0.00					-179
W2	8.61	7.52	271	64	335	219
I	14.38	10.98	0	0	0	0
G	5.81	4.84	29	11	40	0
öBA	3.49	3.38	11	0	11	1
Total	**66.99**	**59.38**	**1341**	**193**	**1'535**	**68**

Tabelle 3: Einwohnerkapazitäten gemäss revidiertem Zonenplan Z1

(Quelle: Amt für Statistik Kanton Zürich, 2012, Berechnung suisseplan 2016)

Die Flächenbilanz ergibt eine Abnahme der Bauzonen von 188 m^2 (vgl. Abs. 6.1). Wird die bereits genehmigte Umzonung der Holzschnitzelheizung in die öBA berücksichtigt (wie in Tabelle 3), so ergibt sich eine Zunahme von ca. 1‘300 m^2. Die der Erschliessung dienenden Strassenabschnitte, die eingezont werden, wurden bei der Flächenbilanz und den Einwohnerkapazitäten nicht berücksichtigt.

Berechnet man die Einwohnerkapazitäten für den revidierten Zonenplan mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen und berücksichtigt man bei den zusammengefassten Bauzonen Kb und W2 die jeweils höhere Ausnützung, so ergibt sich eine Kapazität in den Bauzonen von ca. 1‘535 Einwohnern. Durch die Um- und Aufzonungen hätten knapp 70 Einwohner mehr als bisher Platz in den Bauzonen, wenn man von gleichen Wohnanteilen und dem gleichen Flächenbedarf ausgeht. Damit wäre durch die BZO-Revision ein zusätzliches theoretisches Bevölkerungswachstum von 5 % möglich. Die inneren Reserven lassen damit insgesamt ein moderates Bevölkerungswachstum von 12 % für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren zu, was knapp einem Prozent pro Jahr entspricht.

Durch eine markante Erhöhung des Ausbaugrades in den überbauten Bauzonen könnten langfristig weitere Kapazitäten geschaffen werden.

8.7 Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weit gehend überbauten Gebiet

In der Kernzone Kb und in der zweigeschossigen Wohnzone galten bisher je zwei unterschiedliche Ausnützungsziffern. Zur Förderung der inneren Verdichtung werden diese zusammengelegt, wobei jeweils die höhere Ausnützung gilt. Da es sich um weit gehend überbaute Gebiete handelt, werden die neu geschaffenen Reserven erst mittel- bis langfristig genutzt werden können. Durch das Zulassen eines anrechenbaren Untergeschosses in den Kern- und Wohnzonen sowie die Erhöhung der

maximalen Firsthöhe um 1.00 m in den Kernzonen werden eine höhere Flexibilität beim Ausbau und eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes gewährleistet.

9 Berücksichtigung der Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion des Kantons Zürich vom 26. Juni 2015 sind verschiedene Anträge und Empfehlungen formuliert, die wie folgt umgesetzt wurden:

Betrifft	Antrag ARE	Umsetzung/Verweise
Zonenplan		
Nr. 1	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 2	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 5	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 6	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 7	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 8	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Nr. 9	Nicht genehmigungsfähig	Auf die Umzonung wird verzichtet.
Kernzonenplan		
Legende	Empfehlung: Legende mit Verweis auf Art. 9 Abs. 2 BZO	Legende wurde ergänzt.
Baubereich	Auflage: Der Baubereich auf Kat.-Nr. 2599 ist auf den bestehenden Grundriss zu reduzieren. Ein Ausbau zum Dorfbach hin wäre nicht zulässig.	Der Baubereich wurde auf einen Abstand von 5.50 m vom eingedolten Dorfbach reduziert (§ 15d. Abs. 3 HWSchV schreibt 11 m Gewässerraum vor). Für einen minimalen Spielraum bei einem allfälligen Umbau wurde der Baubereich unter Berücksichtigung der Abstände etwas grösser als der bestehende Grundriss ausgeschieden. Die zulässige Gebäudegrundfläche bleibt unverändert bei 150 m^2.
Bau- und Zonenordnung BZO		
Art. 9	Ergänzung: Abweichungen von der Stellung und Gestaltung sollen auch „im Interesse des Gewässerraums" möglich sein.	Die Bestimmung wurde nicht angepasst, da dies im „öffentlichen Interesse" enthalten ist. Es wird auf die Aufzählung einzelner Sachverhalte verzichtet.
Art. 14	Abs. 4 zu Öffnungen in der Giebelfassade ist zu konkretisieren.	Bestimmung wurde ergänzt: Grossflächige Giebelausbrüche sind nicht gestattet.

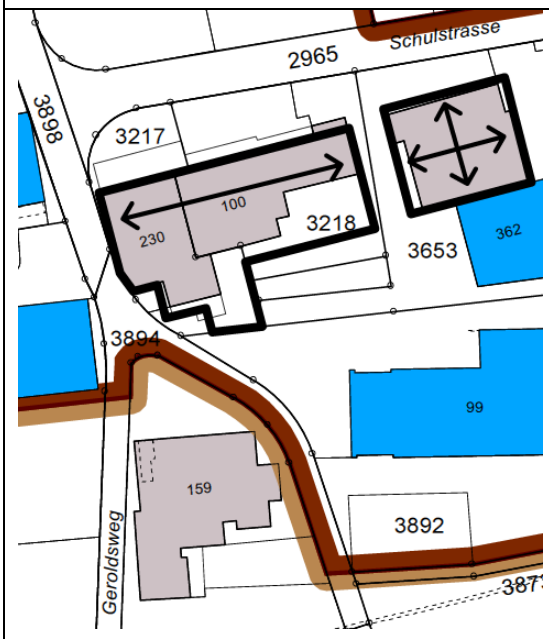
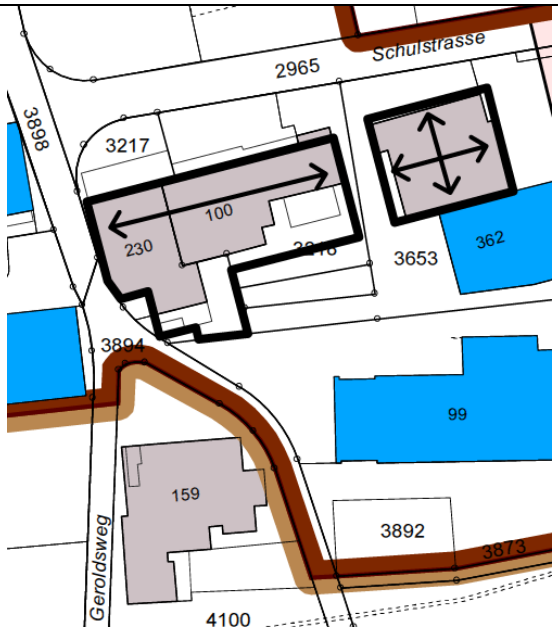
Art. 16	Aufgrund der bundesrechtlichen Bestimmungen zu den Solaranlagen ist nicht klar, was in der BZO geregelt werden kann.	Die Bestimmung wird einstweilen beibehalten.
Art. 19	Empfehlung: Abmessungen, Art und Anzahl der Dachaufbauten in der Kb regeln.	Es wird keine Anpassung vorgenommen. Unter Art. 8 der gemeinsamen Kernzonenbestimmungen wird die Gesamtfläche auf 10 % beschränkt. Anzahl und Grösse bleiben frei.
Art. 27	Empfehlung: Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Ruheflächen bis 5 Wohneinheiten streichen, diese soll für alle gelten.	Der Artikel wird umformuliert: Bei Mehrfamilienhäusern unter 6 Wohneinheiten und in der Kernzone Ka kann der Gemeinderat aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Nutzung Ausnahmen bewilligen.
Art. 38	Empfehlung: Abstandsregelung unterirdischer und Kleinbauten auf die Bauzonen beschränken.	Bestimmung wurde ergänzt: Davon ausgeschlossen sind Staatsstrassen.
Art. 41	Empfehlung: Artikel gemäss „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" von 1997 anpassen, eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung einführen und Vorgaben zur Veloabstellplätzen aufnehmen.	Aufgrund der öV-Verbindungen vor allem in den Randstunden ist die Nachfrage nach privaten Parkplätzen in Wil nach wie vor hoch. Es gibt kaum Abstellflächen auf öffentlichem Grund, daher ist eine PP-Bewirtschaftung nicht nötig und unverhältnismässig. Das Velo wird wegen der peripheren Lage und dem Terrainverlauf kaum als Transportmittel genutzt, daher wird auf die Festlegung von Pflichtabstellplätzen verzichtet.
Art. 43	Empfehlung: Masse für Stützmauern für Kernzonen überprüfen.	Art. 43 wird mit dem Zusatz „ausser in den Kernzonen" ergänzt. Reduzierte Masse werden in den Kernzonenbestimmungen festgelegt.
Art. 45	Die Bestimmung zum Inkrafttreten ist gemäss Revision der Verfahren anzupassen.	Art. 46 (neu) wird angepasst.
Weitere Hinweise		
Hochwasserschutz		
	Für die Gemeinde Wil existiert noch keine festgesetzte Gefahrenkarte. Für planungs- und baurechtlichen Verfahren kann eine punktuelle Gefahrenabklärung eingefordert werden.	Die Gemeinde hat die mittlerweile verfügte Gefahrenkarte in den Zonenplan übernommen und die entsprechenden Bestimmungen in die BZO eingefügt.

Gewässeräume		
	Die Gewässerräume sind bis 2018 festzulegen. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.	Da die Naturgefahrenkarte verfügt ist, wird die Gemeinde die Gewässerräume in einem separaten Verfahren ausweisen.
Siedlungsentwässerung		
		Die Hinweise auf die Richtlinien und Normen zur Siedlungsentwässerung werden zur Kenntnis genommen.

10 Weitere Änderungen nach der Vorprüfung

10.1 Kernzonenplan

Aufgrund eines Baugesuchs vom Mai 2015 für eine geringfügige Balkonerweiterung am Gebäude mit der Vers.-Nr. 230 wurde der Baubereich auf Kat.-Nr. 3217 minimal Richtung Süden vergrössert.

Auszug Kernzonenplan rechtsgültig vom 06.03.85 und Entwurf zur Vorprüfung	Auszug revidierter Kernzonenplan
	

10.2 Zonenplan

Die am 4. März 2016 mit Verfügung Nr. 0164 festgesetzte Naturgefahrenkarte wurde im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.

10.3 Bau- und Zonenordnung

Die entsprechenden Bestimmungen für die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung wurden unter Artikel 44 in die BZO aufgenommen.

11 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

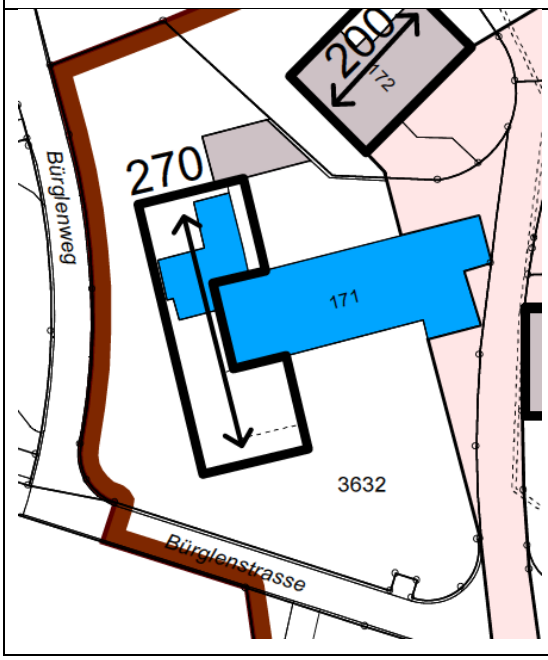
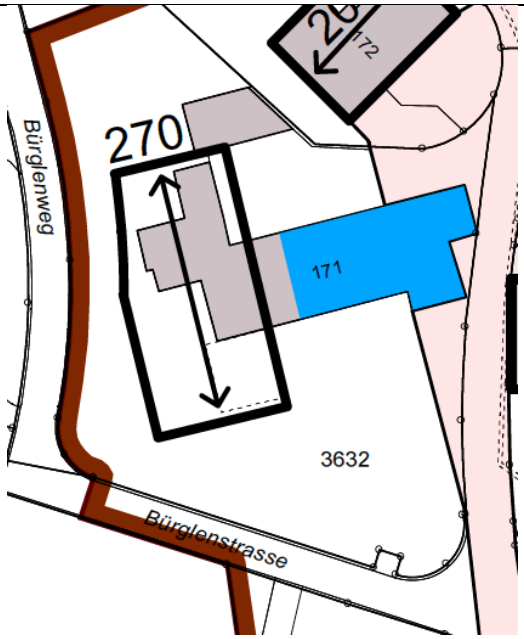
Der Gemeinderat von Wil hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 29. März bis zum 27. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind acht schriftliche Einwendungen fristgerecht eingegangen, eine weitere wurde behandelt, obwohl sie nach Ablauf der Auflagefrist eingegangen ist. Ausserdem wurden im Rahmen von öffentlichen Sprechstunden Anliegen hervorgebracht, die nicht als Einwendungen zu behandeln sind. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Bei positiver Beurteilung sind sie in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Urne entschieden.

11.1 Kernzonenplan

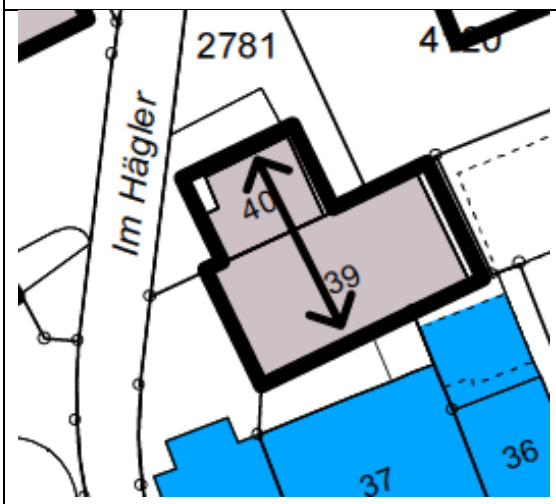
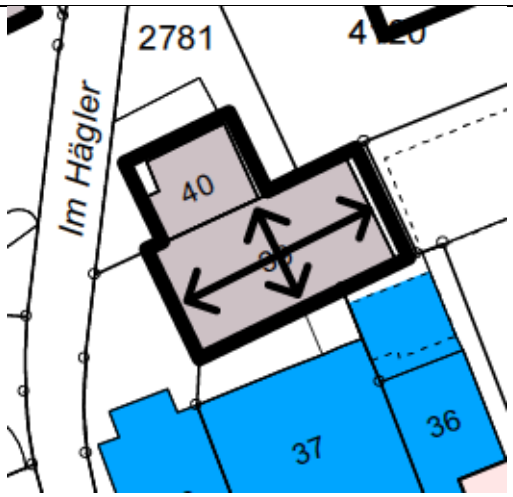
Antrag: Es wurde beantragt, den bezeichneten Gebäudeteil und den Baubereich auf der Kat.-Nr. 3632 gemäss dem verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag anzupassen.

Umsetzung: Der Antrag wurde umgesetzt. Während des Revisionsverfahren wurde für die Liegenschaft auf der Kat.-Nr. 3632 eine Schutzabklärung durchgeführt und anschliessend ein Schutzvertrag abgeschlossen. Der bezeichnete Gebäudeteil und der Baubereich wurden entsprechend angepasst.

Auszug Kernzonenplan zur öffentlichen Auflage	Auszug revidierter Kernzonenplan
	

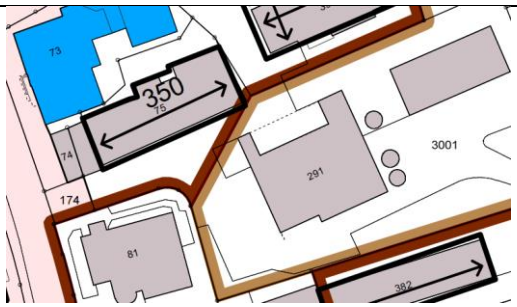
Antrag: Es wurde beantragt, auf dem Nebengebäude mit GVZ-Nr. 40 auf der Kat.-Nr. 2781 die vorgegebene Firstrichtung entfallen zu lassen. Das Nebengebäude mit Garage und Schopf müsse in mittelbarer Zukunft ersetzt werden. Mit der Aufhebung der Firstrichtung könnte flexibler geplant werden.

Umsetzung: Aufgrund der Überprüfung der Situation durch die Planungskommission ist auf dem Nebengebäude keine Firstrichtung mehr vorgegeben. Auf dem Hauptgebäude sind neu beide Firstrichtungen zugelassen, da die meisten der benachbarten Gebäude die andere Firstrichtung aufweisen.

Auszug Kernzonenplan zur öffentlichen Auflage	Auszug revidierter Kernzonenplan
	

Antrag: Der betroffene Teilbereich der Parzelle Nr. 3001 sei anstelle der Kernzone Ka der Kernzone Kb zuzuweisen. Die Ka dient gemäss Planungsbericht dem Schutz des historischen Ortsbildes. In der Kernzone Kb befinden sich schwergewichtig neue resp. neuere Bauten. Das betroffene Grundstück weist eindeutig einen der Kernzone Kb entsprechenden „Neubaucharakter" auf. Daher erscheint eine Zuteilung zur Kb nachvollziehbar und wünschenswert. In Würdigung des Art. 4 BZO ergeben sich bei Zuteilung zur Kb bedeutend günstigere Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Überbauung. Insbesondere durch die freiere Volumenverteilung dürfte städtebaulich ein deutlich besseres Resultat zu erwarten sein.

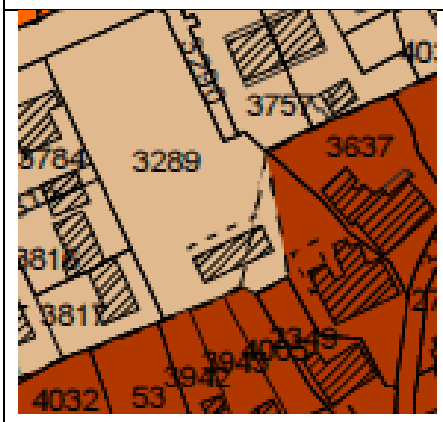
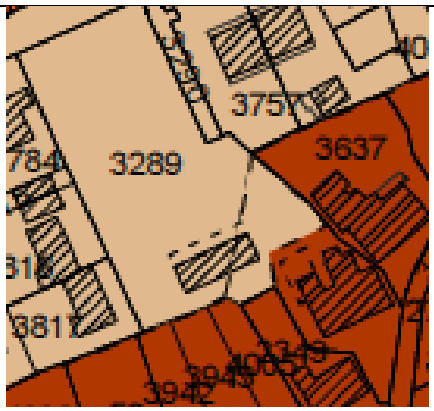
Umsetzung: Der Antrag betrifft die Umzonung Nr. 3 (vgl. Abs. 6.1), welche aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und innerhalb der Bauzone vom Kanton als genehmigungsfähig beurteilt wurde. Die Planungskommission hat die Parzelle ursprünglich der Ka zugewiesen und einen Baubereich festgelegt. Dem Antrag zur Zuweisung in die Kb kann aus ortsbaulicher Sicht zugestimmt werden.

Auszug Kernzonenplan zur öffentlichen Auflage	Auszug revidierter Kernzonenplan
	

11.2 Zonenplan

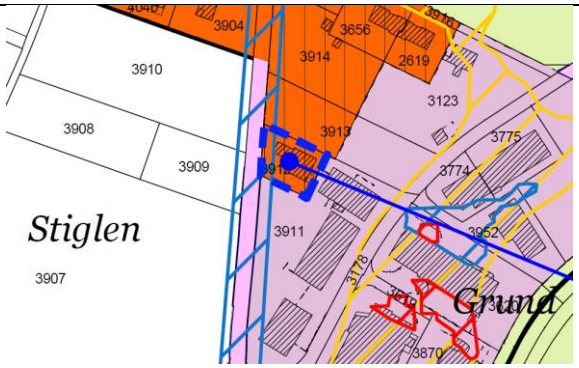
Antrag: Es wurde beantragt, die mit der Umzonung Nr. 16 angepasste Zonengrenze auf der Parzelle mit Kat.-Nr. 3289 zwischen der Kernzone Ka und Kb entsprechend einer geplanten Parzellierung zu verschieben.

Umsetzung: Die Zonengrenze verläuft im rechtsgültigen Zonenplan durch ein bestehendes Gebäude. Das sollte mit der Umzonung Nr. 16 (vgl. Abs. 6.1) bereinigt werden. Da die Grundeigentümer eine Neuparzellierung des Grundstücks planen, wurde die Zonengrenze auf die neue Parzellengrenze abgestimmt.

Auszug Zonenplan zur öffentlichen Auflage	Auszug revidierter Zonenplan
	

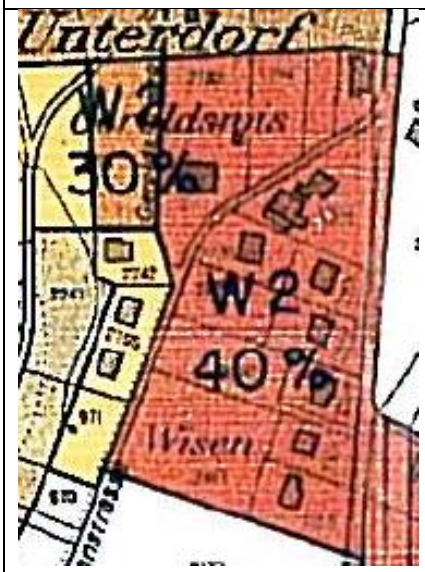
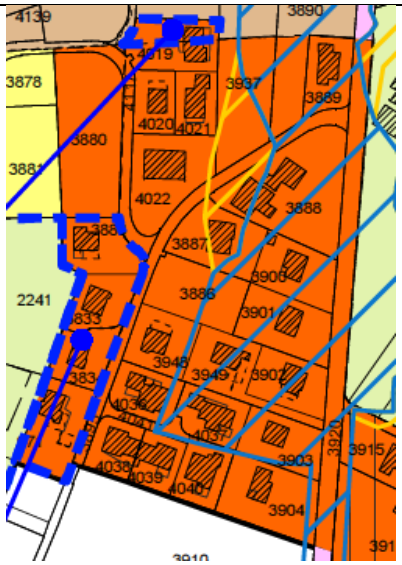
Antrag: Es wurde beantragt, das Grundstück mit Kat.-Nr. 3912 von der Gewerbezone in die Wohnzone W2 mit Gewerbeerleichterung umzuzonen.

Umsetzung: Die Zonenkonformität der überbauten Parzelle mit Kat.-Nr. 3912 in der Gewerbezone wurde durch die Planungskommission überprüft. Hier war im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb vor Jahren ein Gebäude errichtet worden, das den Betriebsinhabern als Wohngebäude diente. Es ist nie gewerblich genutzt worden. Im Rahmen von Erbteilungen und Verkäufen wurde das Gebäude abparzelliert. Der Antrag wurde mit der Umzonung Nr. 20 umgesetzt (vgl. Abs. 6.1), da eine zonenkonforme Nutzung nicht abzusehen ist.

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
	

Antrag: Es wurde beantragt, die Parzellen mit Kat.-Nrn. 2242 (neu 3883), 3833, 3834 und 971 von der Wohnzone W1 in die W2 umzuzonen. Die Estriche können aktuell nicht genutzt und ausgebaut werden. Zudem habe sich die bauliche Situation im Umfeld drastisch verändert.

Umsetzung: Die Planungskommission hat den Antrag geprüft und diesem stattgegeben, weil die vier Parzellen im Norden und Westen bereits an die Wohnzone W2 grenzen, die bereits teilweise überbaut ist (vgl. Abs. 6.1, Umzonung Nr. 21). Im Sinne der inneren Verdichtung soll der Ausbau der bestehenden Liegenschaften ermöglicht werden. Aus Gründen des Ortsbildschutzes bestehen keine Vorbehalte.

Rechtskräftiger Zonenplan	Zonenplan neu
	

Darüber hinaus wurden nach der öffentlichen Auflage keine Änderungen an der Vorlage zur Revision der Nutzungsplanung vorgenommen.

12 Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Gemeinde intensiv mit ihren ortsbaulichen Strukturen und den räumlichen Entwicklungszielen auseinander gesetzt hat. Die Bauvorschriften wurden etwas flexibler ausgestaltet und geben einen gewissen Spielraum für die innere Verdichtung. Die Reserven innerhalb der Bauzonen erlauben bei einer leichten Erhöhung des Ausbaugrades in den überbauten Gebieten in der nächsten Planungsperiode von 10-15 Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum. Damit die Entwicklung in zehn Jahren nicht zu stagnieren beginnt, muss sie beobachtet werden, und gegebenenfalls sind mittelfristig raumplanerische Massnahmen wie die Erhöhung der Ausnützung oder sogar Neueinzonungen zu prüfen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath

Anhang A

Überbauungsstand 2014

Grundlage vom Februar 2016 © Gossweiler Ingenieure AG

überbaut

Baulücke

unüberbaut

Überbauungsstand Gemeinde Wil

Auftr.-Nr.: 11.4801
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: FM
Plandatum: 11.02.16
Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

N:\11 ZH\48 Wil_Kapazität\Überbauungsstand.gws

1:8'000

Anhang B

Kapazitätsberechnung

KAPAZITÄTSBERECHNUNG **Z0** Berechnungsdatum 12.02.2016

Kanton Zürich Gemeinde Wil

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	Nettobauflächen NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	D Dichte	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P_W %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Flächenbedarf Zweitwohnungen Bz	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten h	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	**Kontrolle Anteile**	Bemerkungen
Ka	überbaut				14.45				0.50	65	50	60	564	40	8.0	47	0	0.0	0	0	0.6	0	611	i.O.	
	Baulücken					0.32			0.50	80	55	60	14	40	8.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	15	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.50	80	55	60	0	40	8.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							14.77					578			48			0			0	626		
Kb_50	überbaut				3.13				0.55	45	50	60	93	40	4.0	16	0	1.0	0	0	0.6	0	109	i.O.	
	Baulücken					0.44			0.55	90	55	85	34	15	4.0	1	0	1.0	0	0	0.0	0	35	i.O.	
	unüberbaut	0.24	10	0.02			0.22		0.55	90	55	85	17	15	4.0	1	0	1.0	0	0	0.0	0	17	i.O.	
	total							3.79					143			18			0			0	161		
Kb_30	überbaut				1.89				0.35	50	50	90	59	10	4.0	2	0	0.0	0	0	0.6	0	61	i.O.	
	Baulücken					0.30			0.35	90	55	90	15	10	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	16	i.O.	
	unüberbaut	0.00	10	0.00			0.00		0.35	90	55	90	0	10	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.18					75			2			0			0	77		
W1	überbaut				13.64				0.24	50	50	90	295	10	4.0	8	0	1.0	0	0	0.0	0	303	i.O.	
	Baulücken					0.34			0.24	90	55	90	12	10	4.0	0	0	1.0	0	0	0.0	0	12	i.O.	
	unüberbaut	0.55	6	0.03			0.51		0.24	90	55	90	18	10	4.0	1	0	1.0	0	0	0.0	0	19	i.O.	
	total							14.50					325			9			0			0	334		
W2_30	überbaut				4.60				0.35	55	50	90	159	10	4.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	164	i.O.	
	Baulücken					0.20			0.35	90	55	90	10	10	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	11	i.O.	
	unüberbaut	0.19	10	0.02			0.17		0.35	90	55	90	9	10	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	9	i.O.	
	total							4.97					179			5			0			0	184		
W2_40	überbaut				2.50				0.40	45	50	85	77	15	4.0	3	0	0.0	0	0	0.0	0	80	i.O.	
	Baulücken					0.27			0.40	90	55	85	15	15	4.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	16	i.O.	
	unüberbaut	0.49	10	0.05			0.44		0.40	90	55	85	24	15	4.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	25	i.O.	
	total							3.22					116			5			0			0	121		
I	überbaut				10.98				1.70	50	50	0	0	100	10.0	187	0	0.0	0	0	0.6	0	187	i.O.	
	Baulücken					2.49			1.70	90	55	0	0	100	10.0	69	0	0.0	0	0	0.0	0	69	i.O.	
	unüberbaut	0.91	0	0.00			0.91		1.70	90	55	0	0	100	10.0	25	0	0.0	0	0	0.0	0	25	i.O.	
	total							14.38					0			281			0			0	281		
G	überbaut				4.91				0.75	45	50	9	30	91	4.0	75	0	0.0	0	0	0.0	0	105	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.75	90	55	9	0	91	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	1.14	15	0.17			0.97		0.75	90	55	9	11	91	4.0	27	0	0.0	0	0	0.0	0	38	i.O.	
	total							5.88					41			102			0			0	143		
OeB	überbaut				3.08				0.50	65	50	5	10	95	50.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	14	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.50	80	55	5	0	95	50.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.12	5	0.01			0.11		0.50	80	55	5	0	95	50.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	1	i.O.	
	total							3.20					10			4			0			0	14		
Total	67.19	3.64		0.30	59.19	4.36	3.33	66.89					1'466			475			0			0	1'941		
weitgehend überbautes Gebiet						63.55							1'286												
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													69												
Gesamttotal													1535												

K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G **Z1** Berechnungsdatum 19.07.2016

Kanton Zürich Gemeinde Wil

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	Dichte D	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P_W %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Faktor Zweitwohnungen z	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten h	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	Bemerkungen
					Nettobauflächen																			
Ka	überbaut				14.35				0.50	65	50	60	560	40	8.0	47	0	0.0	0	0	0.7	0	606	
	Baulücken					0.24			0.50	80	55	60	10	40	8.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	11	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.50	80	55	60	0	40	8.0	0	0	0.2	0	0	0.0	0	0	
	total							14.59					570			48			0			0	618	
Kb	überbaut				5.32				0.55	50	50	65	190	35	4.0	26	0	1.0	0	0	0.4	0	216	
	Baulücken					0.74			0.55	90	55	90	60	10	4.0	2	0	1.0	0	0	0.0	0	61	
	unüberbaut	0.24	10	0.02			0.22		0.55	90	55	90	18	10	4.0	0	0	1.0	0	0	0.0	0	18	
	total							6.28					268			28			0			0	295	
W1	überbaut				12.98				0.24	50	50	90	280	10	4.0	8	0	1.0	0	0	0.0	0	288	
	Baulücken					0.34			0.24	90	55	90	12	10	4.0	0	0	1.0	0	0	0.0	0	12	
	unüberbaut	0.55	6	0.03			0.51		0.24	90	55	90	18	10	4.0	1	0	1.0	0	0	0.0	0	19	
	total							13.84					311			9			0			0	319	
W2	überbaut				7.52				0.40	50	50	90	271	10	4.0	8	0	0.0	0	0	0.0	0	278	
	Baulücken					0.48			0.40	90	55	90	28	10	4.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	29	
	unüberbaut	0.68	10	0.07			0.61		0.40	90	55	90	36	10	4.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	37	
	total							8.61					335			9			0			0	344	
I	überbaut				10.98				1.70	50	50	0	0	100	10.0	187	0	0.0	0	0	0.4	0	187	
	Baulücken					2.49			1.70	90	55	0	0	100	10.0	69	0	0.0	0	0	0.0	0	69	
	unüberbaut	0.91	0	0.00			0.91		1.70	90	55	0	0	100	10.0	25	0	0.0	0	0	0.0	0	25	
	total							14.38					0			281			0			0	281	
G	überbaut				4.84				0.75	45	50	9	29	91	4.0	74	0	0.0	0	0	0.0	0	104	
	Baulücken					0.00			0.75	90	55	9	0	91	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	1.14	15	0.17			0.97		0.75	90	55	9	11	91	4.0	27	0	0.0	0	0	0.0	0	38	
	total							5.81					40			101			0			0	141	
öBA	überbaut				3.38				0.50	65	50	5	11	95	50.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	15	
	Baulücken					0.00			0.50	80	55	5	0	95	50.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.12	5	0.01			0.11		0.50	80	55	5	0	95	50.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	1	
	total							3.49					11			4			0			0	16	
Total	82.27	3.64		0.30	59.38	4.28	3.33	66.99					1'535			480			0			0	2'015	
überbautes Gebiet						63.66							1'452											