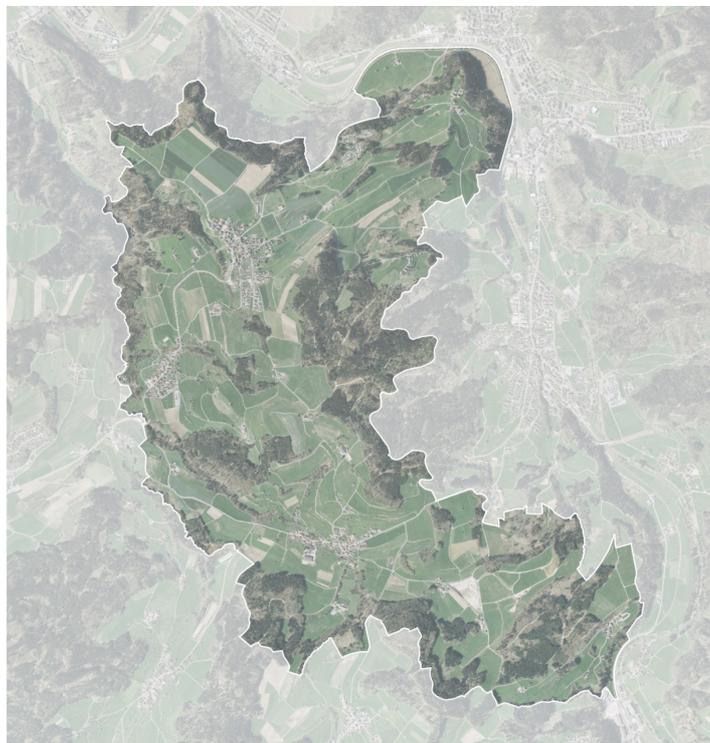


Revision Richt- und Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale
Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber	Gemeinde Wildberg Luegetenstrasse 3 8489 Wildberg
Arbeitsgruppe	Dölf Conrad, Gemeindepräsident Wildberg Marcel Flisch, Gemeinde Wildberg Nicole Künzle, Gemeinde Wildberg Nicole Ward, Gemeinde Wildberg Timea Sierralta, Gemeinde Wildberg Eva Zangger, Kunst- und Architekturhistorikerin Bruno Meier, Bauunternehmer
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Fiona Mera, Projektleitung Viviane Zuber, Sachbearbeitung
Titelbild	Luftbilder Wildberg (Google Maps)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Arbeitsschritte	5
1.4	Berichtinhalt	6
1.5	Wichtigste Grundlagen	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	8
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	9
2.3	Regionale Planungsinstrumente	12
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	16
3	BAU- UND ZONENORDNUNG	18
3.1	Allgemeines	18
3.2	Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen	18
3.3	Mehrwertausgleich	20
3.4	Einleitende Bestimmungen	23
3.5	Zonenordnung	23
3.6	Kernzonen	23
3.7	Wohnzonen	30
3.8	Zone für öffentliche Bauten	31
3.9	Ergänzende Vorschriften	32
4	KERNZONENPLAN	34
5	ZONENPLAN	41
6	AUSWIRKUNGEN	45
6.1	Kantonaler Mehrwertausgleich	45
6.2	Bevölkerungskapazität	45
6.3	Ortsbild	45
6.4	Umwelt	46
6.5	Infrastruktur / Versorgungssicherheit	47
7	TERMINPLAN	47
8	MITWIRKUNG	48
8.1	Öffentliche Auflage	48
8.2	Anhörung	48
8.3	kantonale Vorprüfung	48

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Regelmässiger Revisionsauftrag

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2005 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung soll die Nutzungsplanung angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und diese andererseits auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

In Wildberg – wie auch in der gesamten Schweiz – hält der Siedlungsdruck an. Die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und der Revision des kantonalen Richtplans schränken Einzonungen von Siedlungsgebiet stark ein. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum muss deshalb durch Umnutzung und Verdichtung entstehen.

Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das PBG für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der ABV und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (bis zum 28. Februar 2025).

Mehrwertausgleich (MAG)

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese

wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden sind angehalten, bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu verankern.

Gewässerraumfestlegung

Die Gemeinden sind zudem dazu aufgefordert, für alle kommunalen Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets einen Gewässerraum gemäss § 41 der nationalen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen.

Dies betrifft in Ehrikon den Gassacherbach sowie den Stammbach. In Schalchen sind folgende Gewässer davon betroffen: Müllibach, Zehntwibächli, Neuhoftwibächli, Escherwibächli, Röschenwibächli und der Eschenbach.

Die Gewässerraumfestlegung wird zurzeit erarbeitet und als separaten Vorlage in die öffentliche Auflage gebracht.

1.2 Aufgabenstellung

Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

1.3 Arbeitsschritte

Ablauf

Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Grundlagen zusammentragen

Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, Richtpläne, amtliche Vermessung inkl. Mehranforderungen, Luftfotos usw.)

Analyse erstellen

- Siedlungsentwicklung analysieren
- Entwicklungsspielräume aufzeigen

Ziele formulieren

- Kernthemen der Revision definieren
- Entwicklungsleitbild erstellen
- Leitsätze formulieren
- Absegnung durch den Gemeinderat

Entwurf Revisionsvorlage

- Revision Bau- und Zonenordnung

- Revision Zonenplan
- Entwurf Kernzonenplan
- Erstellung erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung

Mitwirkung und Bereinigung

- Diskussion und Verifizierung der Kernzonenpläne anlässlich einer Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung und Behandlung der eingegangenen Einwendungen
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der kantonalen Genehmigung, Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht
- Behandlung allfälliger Rekurse

1.4 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

1.5 Wichtigste Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Oberland
(Beschluss des Regierungsrates vom 18. November 2021)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung von 2005
- Zonenplan Ehrikon, Schalchen und Wildberg von 2005
- Gesamtplan 1983, Teilrevision Verkehr im Jahr 1988
- Räumliches Entwicklungsleitbild vom 3. Juni 2022

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Wildberg ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Wildberg ist nicht Bestandteil eines BLN-Gebietes.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

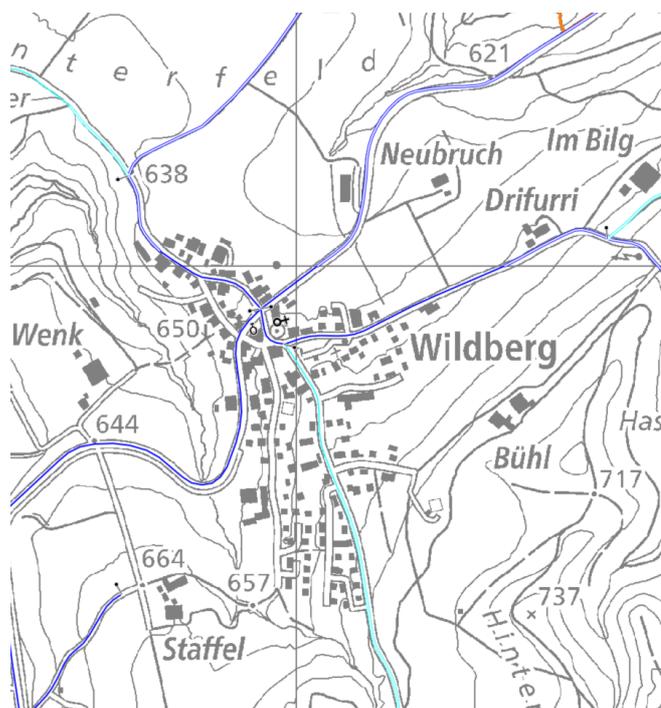
In Wildberg sind sowohl historische Verkehrswege regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet.

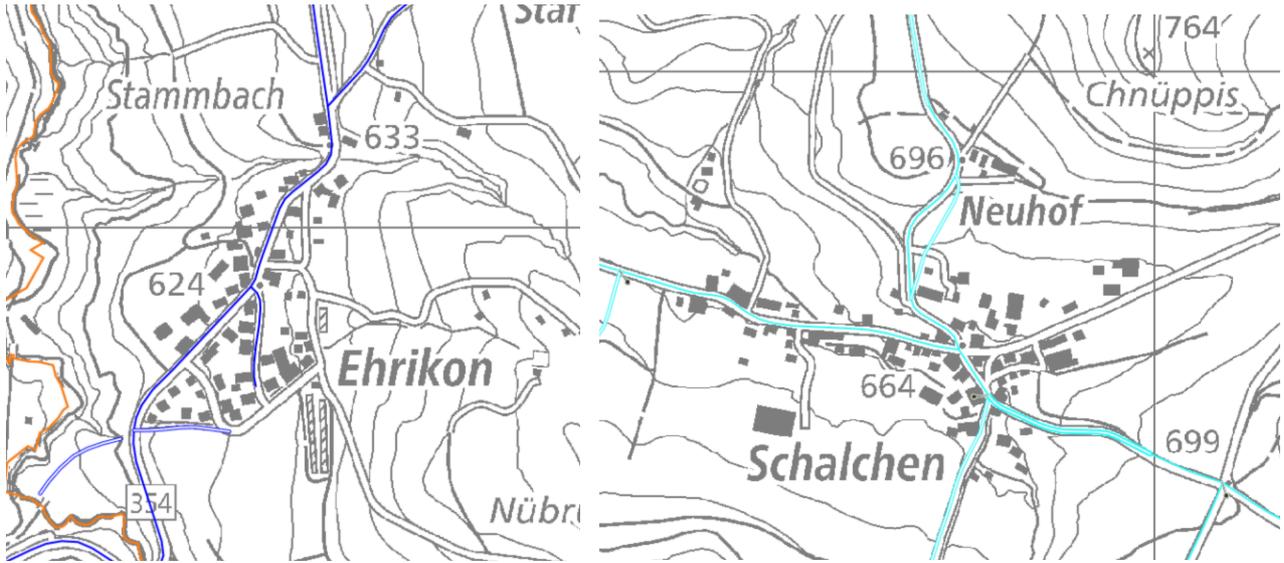
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

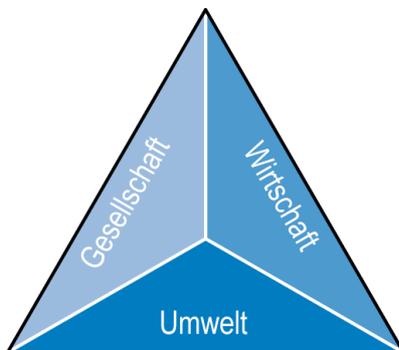




2.2 Kantonale Planungsinstrumente

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

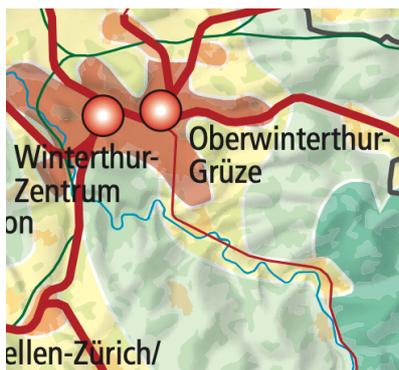


Dreieck der Nachhaltigkeit
 (Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2019 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan 2019, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

Wildberg ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen

Ausschnitt aus der Karte Handlungs-
 räume (Quelle: ROK-ZH)



- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

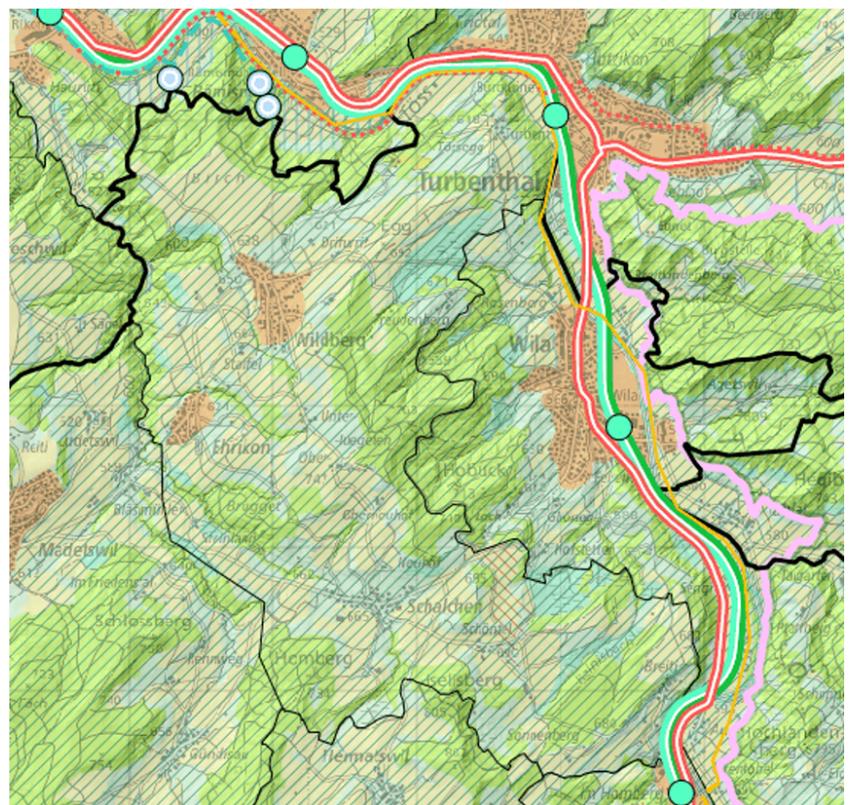
Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie "urbane Wohnlandschaft" haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft", zu welcher Wildberg gehört, "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" aufnehmen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde seit der letzten Gesamtüberprüfung 2014 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 28. Oktober 2019 neu festgesetzt und am 5. Dezember 2022 durch den Bundesrat genehmigt.

Die Ortsteile Wildberg und Ehrikon werden dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Der Ortsteil Schalchen liegt im übrigem Landwirtschaftsgebiet. Östlich von Schalchen liegt die kantonale Materialgewinnungsanlage Looren/Täschen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan
 (Siedlung und Landschaft)



Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Wildberg ist nicht im Inventar der schützwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

Objektliste der Denkmalpflege

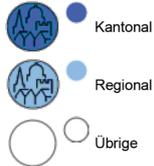
Die kantonale Denkmalpflege führt das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste können im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Kernzonenplan integriert werden. Das kommunale Inventar (2019) wurde auf das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» abgestimmt.

Die reformierte Kirche im Ortsteil Wildberg ist ein Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Zudem befinden sich mehrere Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung in der Gemeinde:

- Reformiertes Pfarrhaus (Ortsteil Wildberg, Luegetenstrasse 5)
- Ensemble Schalchenmühle mit Hauptgebäude, ehem. Knochenmühle und Reibe, Scheune, Holzschopf und Wohnhaus im Ortsteil (Ortsteil Schalchen, Eschengasse 7)

Denkmalschutzobjekte

Einstufung PBG-Klassierung



Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

- **Ö** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- **P** Personaldienstbarkeit privatrechtlich

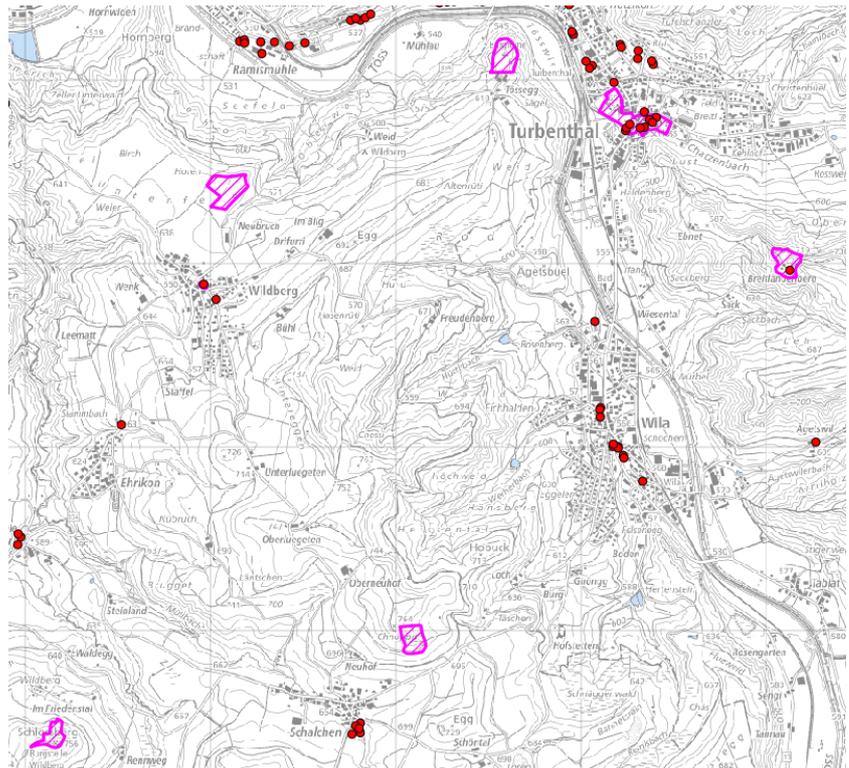


Archäologische Zonen

In Wildberg befinden sich mehrere archäologische Zonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die archäologischen Zonen bezeichnen im Sinne eines Verdachtsflächenkataster Zonen, in welchen archäologische Funde möglich sind. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb dieser Zonen sind auch durch den Kanton bewilligungspflichtig und es ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen. Die Baubewilligung erfolgt im koordinierten Bewilligungsverfahren (Gemeinde und Kanton).

Archäologische Zonen

 Archäologische Zonen



2.3 Regionale Planungsinstrumente

RegioROK

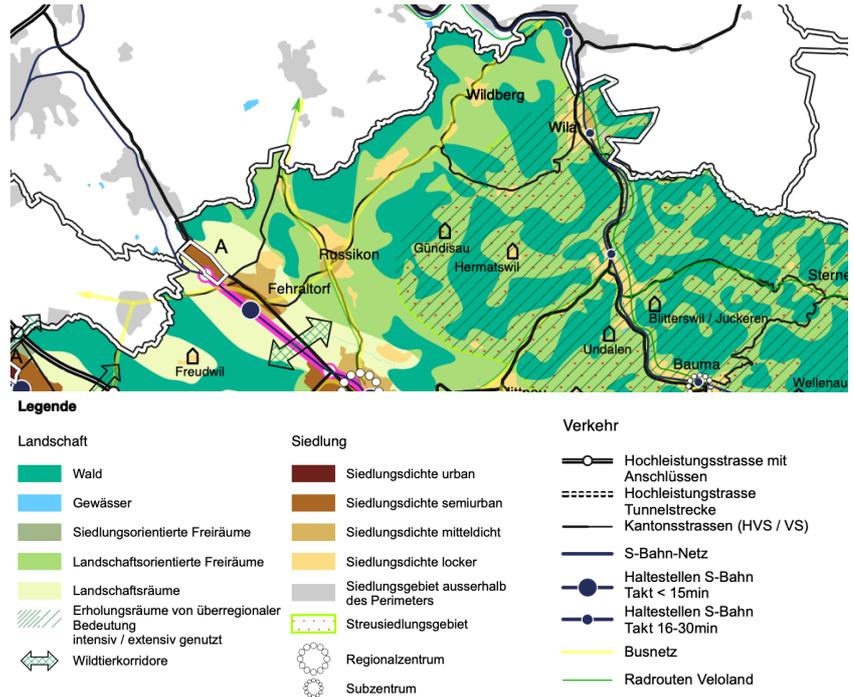
Regionales Raumordnungskonzept Region Zürcher Oberland

Die Delegiertenversammlung der Region Zürcher Oberland verabschiedete am 30. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Zürcher Oberland (RegioROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans diente. Das RegioROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der Zürcher Oberland-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

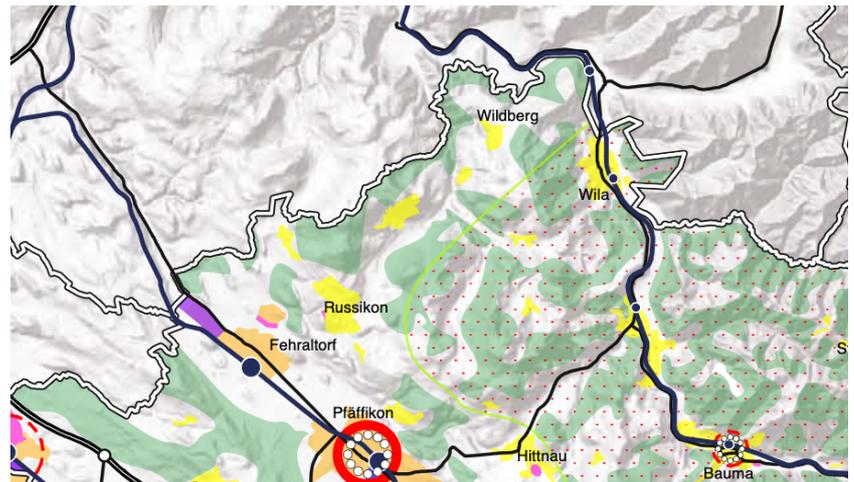
Die Gemeinde Wildberg wird darin als Siedlungsgebiet mit lockerer Dichte bezeichnet und ist umgeben von landschaftsorientierten Freiräumen.

Weiter wird Wildberg als Gebiet mit ländlichem Wohnen eingestuft. Dies sind Gebiete mit einer geringen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte. Der Natur und Landschaft kommt eine hohe Bedeutung zu.

Regionales Raumordnungskonzept –
 Teilkarte Zukunftsbild



Regionales Raumordnungskonzept –
 Teilkarte Siedlungsbild



Regionaler Richtplan Region Oberland

Allgemein

Der regionale Richtplan der Region Oberland übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzend weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan RZO wurde im Jahr 2021 teilrevidiert.

Siedlung

Das nördliche Gebiet des Ortsteils Wildberg sowie die Gebäude entlang der Hauptstrasse und entlang der unteren Landstrasse im Ortsteil Ehrikon werden vom regionalen Richtplan als «Gebiete zur Erhaltung der Siedlungsstruktur» eingestuft. Insbesondere sollen in diesen beiden Gebieten die Quartierstruktur, die schützenswerten Gebäude und ihre Umgebungen erhalten werden.

Landschaft

Regional bedeutende Standorte mit einer attraktiven Weitsicht werden im regionalen Richtplan mit der Bezeichnung «Aussichtspunkt» gesichert. Die Aussicht wird weder durch die Vegetation noch durch

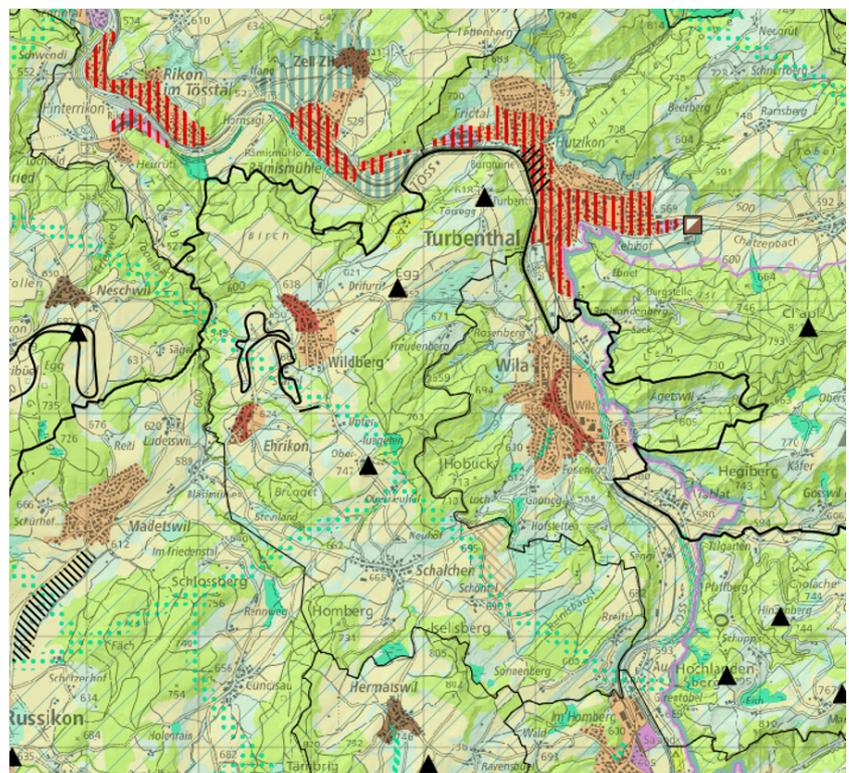
bauliche Massnahmen beeinträchtigt. In Wildberg werden an den Orten Tössegg, Egg und Obere Luegeten Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungskorridore für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotope und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Als Vernetzungskorridore werden in Wildberg festgelegt:

- Wila – Wildberg – Weisslingen
- Russikon – Oberneuhof (in Wildberg)

In Schafbüel (zwischen Ehrikon und Wildberg) gibt es einen bestehenden Skilift inklusive Nebenanlagen (Toiletten, Aufenthaltspavillon, Kiosk und Skiraum), welche allerdings nur saisonal installiert werden.

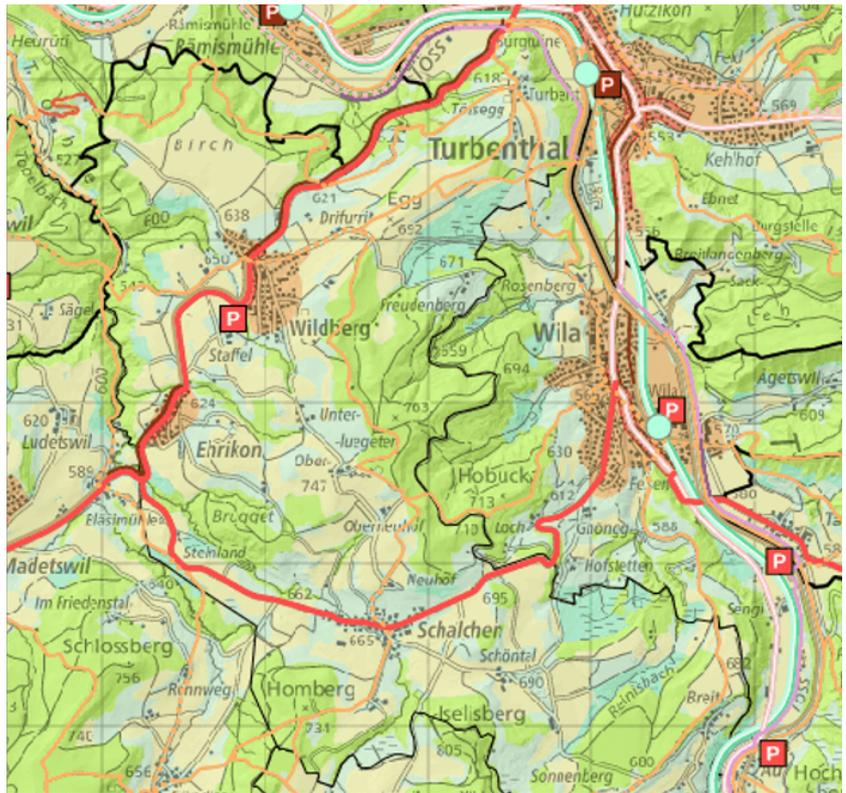
bestehend	geplant
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	Eignungsgebiet für Hochhäuser
	Hohe bauliche Dichte
	Niedrige bauliche Dichte
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung
	Erholungsgebiet
	Ausflugziel
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Vernetzungskorridor
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
	Freihaltegebiet
	Langlaufloipe, Ski- oder Schlittellinie



Verkehr

Durch die drei Ortsteile Wildberg, Ehrikon und Schalchen verläuft die regionale Verbindungsstrasse. Im Ortszentrum von Wildberg und Ehrikon ist deren Umgestaltung in einen siedlungsverträglichen Strassenraum geplant (Hauptstrasse). Der bestehende Radweg zwischen Ehrikon und Wildberg soll entlang der Hauptstrasse bis nach Bläsimühle in der Gemeinde Russikon und bis nach Fridtal in der Gemeinde Turbenthal ergänzt werden. Ausserdem ist ein Radweg entlang der Töss geplant. In Wildberg gibt es eine bestehende Parkierungsanlage für Erholungsnutzungen von regionaler Bedeutung mit ca. 20 Parkplätzen.

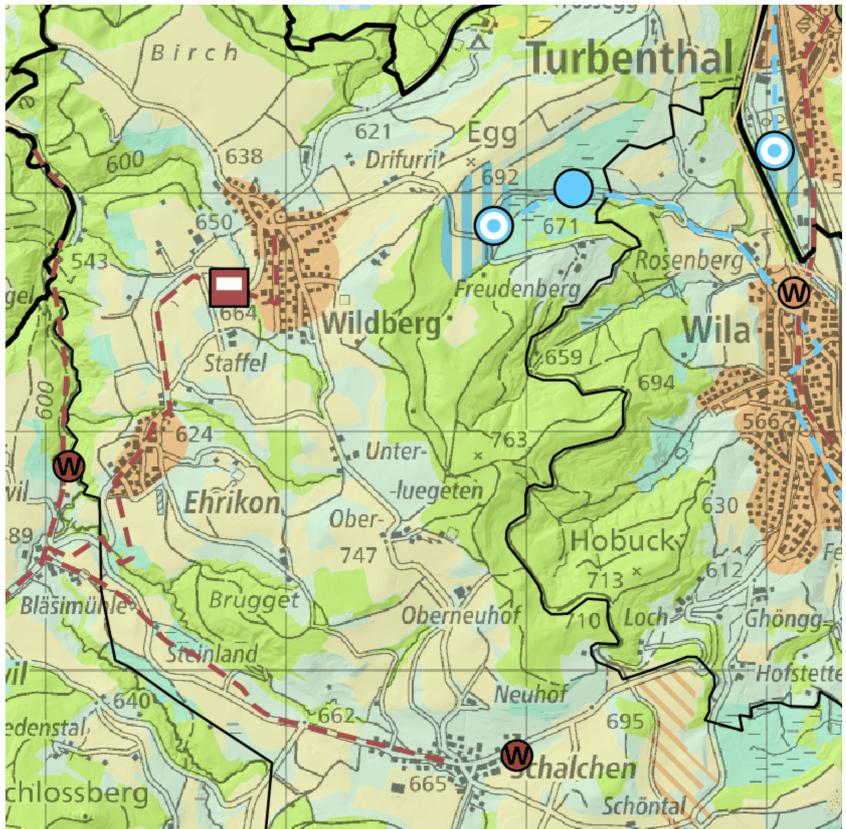
bestehend	geplant
	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Verbindungsstrasse
	Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Umgestaltung Strassenraum
	Tunnel Hochleistungsstrasse
	Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
	Tunnel Hauptverkehrsstrasse
	Tunnel Verbindungsstrasse
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Anschluss
	Parkierungsanlage
	Radroute von nationaler Bedeutung
	Radweg
	bei Ersatz aufzuhebender Radweg
	Veloparkierungsanlage
	Reitweg
	Fuss- / Wanderweg



Ver-/ Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen

In der Gemeinde Wildberg liegt das Grundwasserschutzgebiet Rod, welches eine Grundwasserfassung sowie ein Reservoir von regionaler Bedeutung beherbergt. Weiter gibt es im Ortsteil Wildberg ein Regenbecken.

bestehend	geplant
	Grundwasserschutzgebiet
	Grundwasseranreicherung
	Grundwasserfassung
	See- oder Flusswasserfassung
	Aufbereitungsanlage
	Reservoir
	Abfallanlage
	Abwasserreinigungsanlage
	Regenbecken
	Schutz- oder Mischwasserleitung



2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des PBG zu erfüllen.

Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung		
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften		
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht					
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel				Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall				Versorgungsplan (Energieplan)	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.				Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan stammt aus dem Jahre 1983. Im Jahr 1988 wurde eine Teilrevision des Verkehrsplans vorgenommen, der Teil Siedlungs- und Landschaft wurde seither nicht aktualisiert. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll der veraltete Gesamtplan aufgehoben und ein neuer Verkehrsplan festgesetzt werden.

Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2005. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll sie an die veränderten übergeordneten Vorgaben angepasst werden und die Entwicklung der künftigen Jahre abdecken.

Kommunales Inventar der Schützenswerte Bauten und Anlagen

Der Gemeinderat Wildberg hat ihr kommunales Inventar der Schützenswerte Bauten und Anlagen im Jahr 2019 aufgestellt und verabschiedet. Das Inventar listet alle Bauten und Anlagen, welche aufgrund ihrer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baulichen Epoche erhaltenswert und potenziell zu schützen sind. Die aufgeführten Objekte sind damit lediglich potenziell schützenswert, jedoch nicht formell geschützt. Das Inventar stellt somit lediglich ein behördenverbindliches Instrument dar.

Die Eigentümerschaft kann mit einem Gutachten den definitiven Schutzstatus bestimmen lassen. Kommt das Gutachten zum Schluss, dass ein Objekt schützenswert ist, wird dieses als Denkmalschutzobjekt aufgenommen. Der Schutzstatus wird damit grundeigentümerverbindlich. Andernfalls wird das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Kommunale Schutzobjekte

Auf kommunaler Stufe bestehen keine kommunalen Natur- und Kulturschutzobjekte.

3 BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Allgemeines

Übersicht

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder reaktioneller Änderungen wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung in der synoptischen Darstellung dargestellt und erläutert.

Neue Nummerierung

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung werden Artikel gestrichen, ergänzt und neu strukturiert. Die Bau- und Zonenordnung umfasst neu 41 Artikel. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die neue Nummerierung gemäss synoptischer Darstellung.

3.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat aber dennoch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in einer Gemeinde jedoch erst wirksam, wenn die nötigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnungen (BZO) vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Revision erreicht.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Anpassung an IVHB-Begriffe (Übersicht)

In der Bau- und Zonenordnung von Wildberg sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig / Fassadenhöhe giebelseitig

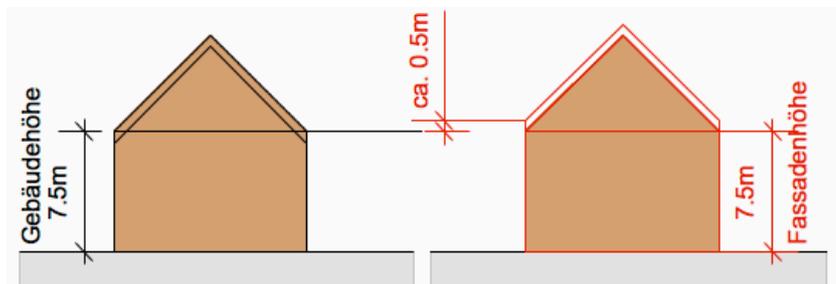
Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen und giebelseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

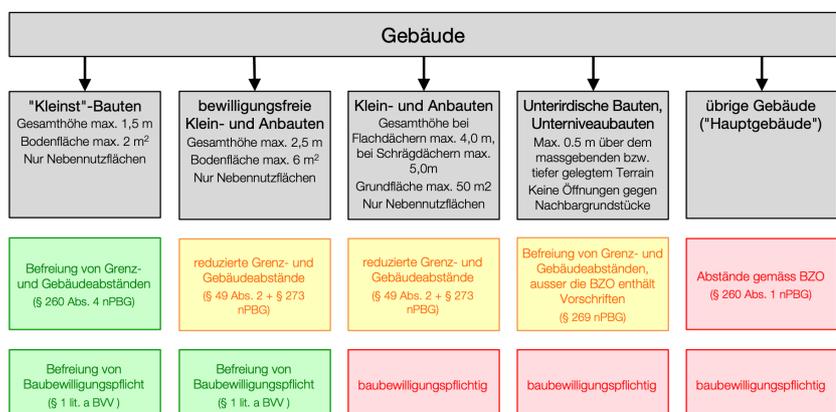
Abbildung Beispiel Schrägdach
 Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)



Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff "Hauptgebäude" ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff "Hauptgebäude" auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss
 IVHB und PBG bzw. BVV
 (Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt den bisher verwendeten Begriff "besondere Gebäude".

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als "Hauptgebäude".

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff "gewachsener Boden" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Weitere Begriffe

Weitere spezifischere Begriffsanpassungen werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

3.3 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen wie mit der kommunalen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, umgegangen wird.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen eigens dafür eingerichteten Fonds (Mehrwertausgleichsfonds). Dieser Fonds steht der Gemeinde für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 23 MAG zur Verfügung. Alternativ können Ausgleichsleitungen auch über Städtebauliche Verträge gemäss Art. 21 MAG direkt geregelt werden.

Ausgleich von Mehrwerten, welche durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

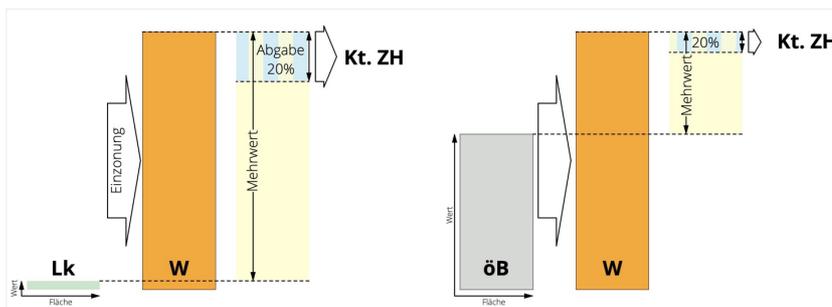
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

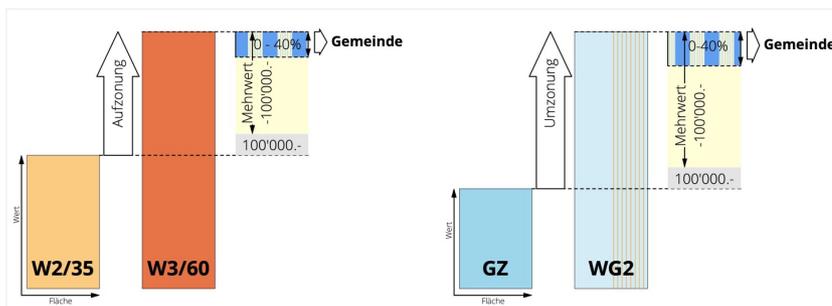


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Gemäss neuerer Rechtsprechung auf Bundesstufe wird jedoch davon ausgegangen, dass nicht auf die Abschöpfung eines kommunalen Mehrwerts verzichtet werden kann.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Unsicherheiten zum kommunalen Mehrwertausgleich

Gemäss neuerer Bundesrechtsprechung wird davon ausgegangen, dass nicht auf die Abschöpfung eines kommunalen Mehrwerts verzichtet werden kann. Diesbezüglich finden zurzeit noch Abklärungen auf Bundesstufe statt, um diesen Sachverhalt zu klären. Wird bestätigt, dass zwingend auch auf Auf- und Umzonungen ein Mehrwert erhoben werden muss, so muss das kantonale MAG und MAV entsprechend angepasst werden.

Nicht Bestandteil dieser Revision

Solange diese Unsicherheiten betreffend die Pflicht einer kommunalen Mehrwertabschöpfung nicht abschliessend geklärt sind, möchte der Gemeinderat sich in der Bau- und Zonenordnung nicht verbindlich auf einen kommunalen Mehrwert festlegen. Er verzichtet daher auf die Regelung des MAG im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision. Da in dieser Revision keine Auf- und Umzonungen vorgesehen sind, ist eine Regelung zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht notwendig.

Der Umgang mit dem kommunalen Mehrwert wird voraussichtlich in einer separaten Vorlage bis 2025 geregelt.

Übergeordnetes Recht
Artikel 1 (neu)

3.4 Einleitende Bestimmungen

Einleitend wird neu auf das übergeordnete Recht Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufbaut und eidgenössisches und kantonales Recht vorgeht.

Zoneneinteilung
Artikel 2

3.5 Zonenordnung

Die Zoneneinteilung und die Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) werden in einem Artikel zusammengefasst.

Die Gemeinde Wildberg über keine kommunale Freihaltezone verfügt, wird diese aus dem Artikel gestrichen.

Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan

3.6 Kernzonen

Für die Kernzone besteht neben den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung auch ein Kernzonenplan, welcher die Bestimmungen im Plan verortet. Bezüglich Kernzonenplan wird auch auf das Kapitel 4 «Kernzonen plan» verwiesen.

Gestaltungsgrundsatz
Artikel 5 (neu)

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten gut in die Umgebung einzuordnen.

Mit diesem Artikel wird die gute Einordnung für alle Bauten und Anlagen in der Kernzone verlangt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann seitens Baubehörde auch bezüglich einzelner Aspekte wie Materialisierung und Farbgebung im Sinne einer guten Gestaltung Einfluss genommen werden. Die bisher zahlreichen Verweise auf eine gute Gestaltung und Einordnung in den einzelnen Kernzonenbestimmungen entfallen damit.

Neu wird seitens Baubehörde für die Bauherren und Architekten eine unabhängige Fachberatung zur Verfügung stehen. Mit der Fachberatung wird Bauherren und Architekten bereits im Planungsstadium eine kompetente Beratung zur Verfügung gestellt, welche massgeblich dazu beitragen kann, dass die verlangte Qualität bezüglich Gestaltung und Einordnung erreicht wird und der Prozess bis zur Baubewilligung möglichst reibungslos verläuft. Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

Denkmalpflege und Ortsbildschutz
Artikel 6 (neu)

Der neue Artikel legt die Abgrenzung des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes dar, bei welchen es sich um zwei verschiedene öffentliche Interessen handelt. Die Abgrenzung ist für Laien oft nicht

einfach zu verstehen. Auch wenn der neue Artikel nur festhält, was ohnehin gilt, dient die Bestimmung der Klärung dieser beiden öffentlichen Interessen. Bei Bauvorhaben werden Laien mit dem Hinweis in der Bau- und Zonenordnung frühzeitig auf diesen Umstand hingewiesen und können die erforderlichen Abklärungen und den Einbezug der zuständigen Fachstelle frühzeitig vornehmen. Dies wird insbesondere in der Gemeinde Wildberg als zweckmässig erachtet, da es sich bei einem erheblichen Anteil der Bauzonen um Kernzone handelt.

Die Kernzonenvorschriften und der dazugehörige Kernzonenplan sind Instrumente des Ortsbildschutzes. Sie regeln unter anderem für das Ortsbild wichtige Freiräume sowie die Stellungen, Volumetrien und Gestaltung von Bauten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Ortsbild in seiner Qualität erhalten und sorgfältig erneuert werden kann.

Der Denkmalschutz regelt den Schutz von Einzelobjekten und betrifft vor allem den Substanzschutz. Der Denkmalschutz ist nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Für den Denkmalschutz besteht einerseits ein übergeordnetes Denkmalschutzinventar und andererseits hat die Gemeinde Wildberg ihre potenziellen kommunalen Denkmalschutzobjekte in einem eigenen kommunalen Inventar der Schützenswerte Bauten und Anlagen erfasst. Bestehende oder auch künftige Anordnungen zum Schutzzumfang dieser Objekte in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Es gilt also jeweils die strengere Regelung. Für die überkommunalen Schutzobjekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

Abweichungen von der Regelbauweise

Artikel 7 (neu)

Geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen, konnten bis anhin nur für Um- und Ersatzbauten bewilligt oder angeordnet werden. Neu können Abweichungen von der Regelbauweise (Kernzonenvorschriften) vor diesem Hintergrund sowohl bei Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten bewilligt werden, sofern es sich dabei um ein besonders gutes Projekt mit zeitgenössischer Architektur handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Solche Abweichungen dürfen jedoch nur die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand betreffen. Weitergehende Abweichungen sind nicht zulässig.

Die Beurteilung, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt, und ob die Abweichungen mit dem Ortsbild verträglich sind, erfolgt durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung. Das Fachgremium oder die Fachberatung werden durch den Gemeinderat eingesetzt, damit die erforderliche Qualität sichergestellt werden kann.

Indem Abweichungen bei Projekten mit einer positiven Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung zugelassen werden können, kann bei besonders guten Projekten situativ die bestmögliche Lösung gefunden werden.

Aussenrenovationen / Fassadenänderungen

Artikel 8

Die Bewilligungspflicht betrifft wie bis anhin alle nach Aussen in Erscheinung tretende bauliche Veränderungen (Renovationen und Umbauten). Inhaltlich werden somit keine Änderungen vorgenommen.

Die gute Gestaltung und Einordnung wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 5 BZO) sichergestellt.

Abbrüche

Artikel 9

Neben Abbrüchen von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. bewilligungspflichtig. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn dadurch einerseits das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und andererseits, im Falle eines Gebäudeabbruchs, die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Bezeichnete Bauten

Artikel 10 (neu)

Mit dem neuen Kernzonenplan werden Gebäude in der Kernzone entweder grün, grau oder nicht bezeichnet. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen im Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

Bezeichnete Fassaden- und Firstrichtungen

Artikel 11 (neu)

In Kernzonenplan werden bei grau bezeichneten Bauten teilweise Fassaden und Firstrichtungen bezeichnet, welche aufgrund ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung das Ortsbild massgeblich prägen. Um-, Ersatz- und Neubauten müssen die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage, Länge sowie den prägenden Fassadenelementen und die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einhalten. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Erläuterungen im Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

Gestaltungsbaulinien

Artikel 12 (neu)

Um die Raumwirkung im Bereich von Strassenabschnitten durch neue Bauten zu sichern, werden neu Gestaltungsbaulinien eingeführt. In der ersten Bautiefe sind neue Hauptgebäude mit mindestens einer Gebäudeecke auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Dadurch wird die für Kernzonen charakteristische Raumwirkung sichergestellt.

Bezeichnete Freiräume und Bezeichnete Bäume

Artikel 13 (neu) und Artikel 14 (neu)

Im Kernzonenplan werden ebenfalls ortsbildprägende Freiräume und Bäume bezeichnet. Sie tragen massgebend zum ländlichen Ortsbild der Gemeinde Wildberg bei und sollen daher möglichst erhalten bleiben. Bezüglich Bestimmungen zu den bezeichneten Freiräumen und bezeichneten Bäumen wird auf die Erläuterungen in Kapitel 4 Kernzonenplan verwiesen.

Ersatzbauten

Artikel 15 (neu)

Das Mass des Umbau- und Ersatzbaus wird in der Kernzone für grün, grau oder nicht bezeichnete Gebäude unterschiedlich geregelt (vgl. dazu die Bestimmungen in Artikel 10 und 11). Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können bei Ersatzbauten wie bis anhin bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen. Neu können solche Abweichungen auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese für den Gewässerraum erforderlich sind. Damit wird Rücksicht auf das übergeordnete nationale Interesse genommen, wonach den Gewässern genügend Platz zur Erfüllung des Hochwasserschutzes und seiner ökologischen Funktionen eingeräumt werden soll. Zudem wird präzisiert, um welche Art von Abweichungen es sich handeln darf. Demnach sind geringfügige Abweichungen nur zulässig, sofern sie die Stellung, die äusseren Abmessungen oder die herkömmlichen Fassadengestaltung betreffen.

Zur Gewährleistung der minimalen erforderlichen lichten Höhe von Räumen kann bei Ersatzbauten, unter Beibehaltung der bestehenden Baumasse (Gebäudevolumen) von den äusseren Abmessungen geringfügig abgewichen werden. Dies bedeutet, dass Bauten mit niedrigen Raumhöhen zur Realisierung von zweckmässigen Raumhöhen leicht von den äusseren Abmessungen abweichen können. Das Gebäudevolumen bleibt dadurch das Gleiche.

Nutzweise

Artikel 16

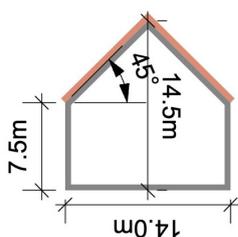
Wie bisher sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe in den Kernzonen zulässig.

Im Sinne der Innenverdichtung und der Aktivierung von bestehenden Nutzungsreserven sollen künftig vermehrt auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzte und leerstehende Ökonomiebauten für Wohn- und Arbeitszwecke umgebaut werden. Beim Umbau solcher Gebäude für Wohn- und Arbeitszwecke ist besonders sorgfältig umzugehen und der Charakter der Ökonomiebaute ist zu wahren.

Neubauten

Artikel 17, Abs. 1 und 2

Maximal mögliche giebelseitige Fassadenhöhen (Gesamthöhen)



Da eine Gebäudelänge von 40 m für die Kernzone sehr untypisch ist, wird die maximale Gebäudelänge auf 30 m reduziert. Bestehende Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 30 m haben weiterhin Bestandegarantie und bezeichnete Gebäude dieser Länge dürfen weiterhin ersetzt werden.

Wildberg hat bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe in der Kernzone verzichtet und diese anhand der erlaubten Vollgeschosszahl gemäss §279 Abs. 1 PBG berechnet. Mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss neu zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festgelegt werden. Die Festlegung einer Gesamthöhe hingegen ist nicht zwingend.

Die giebelseitige Fassadenhöhe wird unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudetiefe und der maximalen Dachneigung auf maximal

14.5 m festgelegt. Bezüglich Dachneigung wird auch auf die Erläuterungen zu Artikel 18 verwiesen. Der Begriff der traufseitigen Fassadenhöhe wird gemäss IVHB übernommen. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 7.5 m.

Auf eine Erhöhung des Grenzabstandes auf 5 m aufgrund der Einführung der vorspringenden Gebäudeteile mit der IVHB wird verzichtet. An den bestehenden Grundabständen von mindestens 3.5 m (kleiner Grundabstand) und von mindestens 5.5 m (grosser Grundabstand) wird weiterhin festgehalten. Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten und Gewerbebauten.

Ein Mehrlängenzuschlag ist in der Kernzone nicht notwendig und wird deshalb gestrichen.

Artikel 17, Abs. 3

Bisher war für Bauten in der Kernzone nur zu Gemeindestrassen hin ein Näherbaurecht bis zu einem Mindestabstand von 3.5 m möglich. Ein Näherbauen kann aber auch an der Kantonsstrasse zweckmässig sein, sofern dies das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt. Entsprechend wird das Näherbauen in der Kernzone neu auch an die Staatsstrasse ermöglicht. Dies bedeutet aber nicht, dass alle Bauten in der Kernzone grundsätzlich nur noch einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen einhalten müssen. Gegenüber der Kantonsstrasse gilt nach wie vor ein minimaler Abstand von 6 m gemäss PBG. Dieser kann jedoch neu in begründeten Fällen unterschritten werden.

Artikel 17, Abs. 5

Wie bisher müssen neue Hauptgebäude mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Auf eine Regelung der Kniestockhöhe wird im Rahmen der BZO verzichtet.

Dachgestaltung

Artikel 18, Abs. 1

Bisher wurden auf Bauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20–50° verlangt. Die zulässige Neigung soll neu auf 30–45° festgesetzt werden. Diese Anpassung wird vollzogen, da flachere resp. steilere Dächer in Wildberg nicht ortstypisch sind.

Artikel 18, Abs. 2

Eine ruhige, möglichst geschlossene Dachlandschaft ist für die Erscheinung des Ortsbilds von hoher Bedeutung. Bei grün oder grau bezeichneten Bauten und den bezeichneten Fassaden sowie bei deren Ersatzbauten darf deshalb die Länge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Gleichzeitig besteht heute das Bedürfnis nach gut belichteten Räumen und im Sinne der Innenverdichtung sollen auch die Dachgeschosse, wo sinnvoll, genutzt werden können. Folglich soll es für Dachaufbauten von nicht bezeichneten Bauten und von Neubauten eine Lockerung der Bestimmung geben. Bei diesen Bauten darf die

Länge der Dachaufbauten 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen wie bisher nur im ersten Dachgeschoss erstellt werden und sind als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden. Quer- oder Kreuzgiebel dürfen nicht breiter als die halbe Fassadenlänge sein.

Artikel 18, Abs. 3 (neu)

Zur Bestärkung der ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten in Form, Grösse, Farbe und Material auf die Struktur der Fassade und des Daches abzustimmen. Seitenfenster sind nicht zulässig.

Artikel 18, Abs. 4

Die Bestimmungen zu den Dacheinschnitten werden neu insofern ergänzt, dass die Gesamtlänge der Dacheinschnitte und Dachaufbauten den gemäss Abs. 2 zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht überschreiten darf.

Artikel 18, Abs. 5 bis 8

In der Bestimmung zu den Dachflächenfenster wird zum Schutze des Ortsbildes zwischen den bezeichneten Bauten und Fassaden und allen anderen Bauten unterschieden. Bei den bezeichneten Bauten und Fassaden sind Dachflächenfenster von max. 0.75 m² Glasfläche zugelassen während bei allen anderen Bauten (inklusive Nebenbauten) einzelne Dachflächenfenster von max. 1.1 m² Glasfläche erlaubt sind. Weiter haben sich die Dachflächenfenster in Farbe und Material unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind auch grössere Glasflächen möglich. Dies ermöglicht eine dem Dach angepasste Gestaltung. Lichtbänder sind jedoch nur im Firstbereich gestattet. Tieferliegende Lichtbänder werden nicht bewilligt. Im Firstbereich ist ein Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen einzuhalten.

Artikel 18, Abs. 10 bis 12

Die Vorschriften über das Bedachungsmaterial werden vereinfacht. Als Bedachungsmaterial sind nicht glasierte, ortstypische Tonziegel zu verwenden. Für Anbauten und Kleinbauten sowie Solaranlagen sind auch andere Materialien erlaubt. Ebenfalls sind für Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zulässig.

Die Dächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Traufseitig muss der Vorsprung mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 30 cm betragen.

Fassadengestaltung

Artikel 19, Abs. 1

Der Absatz 1 zu der Farb- und Materialisierungswahl der Fassade bleibt unverändert. Ortsunübliche Materialien und Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht erlaubt.

Artikel 19, Abs. 2 bis 4

Der bisherige Absatz zu den Fenstern wurde leicht umformuliert und umstrukturiert. Um zeitgemässe Lösungen zu ermöglichen, haben Fenster nur noch bei ortstypischen Wohnteilen eine hochrechteckige

Form, herkömmliche Einfassungen und Sprosseneinteilung aufzuweisen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können von der Gemeinde zusätzliche Gestaltungselemente verlangt werden. Diese werden dahingegen konkretisiert, als dass die Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein, aussenliegender Sprosseneinteilung und/oder Fensterläden aus Holz auszugestaltet sind.

Die Bestimmung zu den Witterungsschutzverglasungen von Balkonen und Loggien wurde unverändert beibehalten. Unter Heiz- und energietechnischen Installationen werden unter anderem Solaranlagen verstanden.

Artikel 19, Abs. 5

Die Fassadengestaltung aller bestehenden Gebäude – auch solcher von nicht traditionellen Wohnteilen – ist auf die ortstypische Art und die umgebenden Bauten abzustimmen. Dies gilt auch für Balkone, Türen, Loggia und Aussentreppen. Dies bedeutet, dass sich die Gestaltung der Fassade an der näheren baulichen Umgebung orientieren und in diesem Sinne gestaltet werden muss.

Artikel 19, Abs. 6

Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Die ursprüngliche Bestimmung, dass die Fensteröffnungsflächen nicht mehr als 50% der betreffenden Fassadenfläche betragen darf, steht im Widerspruch zur herkömmlichen Gestaltung und daher verworfen.

Artikel 19, Abs. 7

Um Balkone besser nutzen zu können und dennoch eine ortsbildverträgliche Gestaltung zu ermöglichen, dürfen neu Balkone auf der strassenabgewandten Seite 1 m über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den anderen Seiten sind Balkone nur unterhalb des Dachvorsprungs zulässig.

Vorgärten und Vorplätze

Artikel 20, Abs. 1

Eine traditionelle Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten soll auch zukünftig in der Kernzone den Charakter der Kernzone und das Ortsbild prägen. Diese traditionelle Erscheinung ist bei Sanierungen und Neubauten in ihrer Eigenart möglichst zu erhalten respektive weiterzuentwickeln.

Artikel 20, Abs. 2

Veränderungen des massgebenden Terrains sind nur erlaubt, wenn sie sich harmonisch eingliedern und einem naturnahem Geländeverlauf folgen.

Bepflanzung

Artikel 21 (neu)

Die Regelung zu der Bepflanzung soll sicherstellen, dass die Umgebung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen möglichst naturnah gestaltet wird und die Pflanzen ihre ökologischen und na-

türlichen Funktionen (z.B. Hitzeminderung, Luftqualität, Wasserhaushalt, Lebensraum) bestmöglich erfüllen können. Entsprechend sind Neophyten nicht zulässig.

Mauern

Artikel 22 (neu)

Stützmauern haben sich bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung an der herkömmlichen Gestaltung zu richten. Dabei sind sie besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo möglich dauerhaft zu begrünen.

Garagen und Abstellplätze

Artikel 23 (neu)

Neu sollen für ein ruhiges Ortsbild und aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Kernzone alle Pflichtabstellplätze – sofern möglich – in Gebäuden angeordnet werden. Werden Garagen im Untergeschoss erstellt, sind die erforderlichen Rampen und Abfahrten zu überdecken oder ebenfalls im Gebäude zu integrieren.

3.7 Wohnzonen

Grundmasse

Artikel 25, Abs. 1 bis 3

Die Bezeichnung des Gebiets rund um die Sunnhaldenstrasse wird neu Sunnhalden anstatt Schluch bezeichnet. Für diese Wohnzone gilt wie bisher W2/30 und für das übrige Wohnzonengebiet W2/35.

Da in eine Einfamilienhauszone keine überdimensionierten Gebäude passen, wird die Gebäudelänge in der Zone W2/30 von 25 m auf 20 m reduziert.

Mit der Übernahme der IVHB im Kanton Zürich wird der Begriff «Gebäudehöhe» durch die «Fassadenhöhe» ersetzt. Entsprechend wird in der BZO die Gebäudehöhe neu als traufseitige Fassadenhöhe und die Firsthöhe als giebelseitige Fassadenhöhe bezeichnet. Die Grundmasse bleiben jedoch gleich.

Der grosse Grundabstand von 8.0 m (W2/30) respektive von 9.0 m (W2/35) und der kleine Grundabstand von 4.0 m (W2/30) respektive von 5.0 m (W2/35) werden wie bis anhin so belassen. Der grosse Grundabstand gilt von der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Artikel 25, Abs. 4

Der Mehrlängenzuschlag gilt wie bisher ab einer Fassadenlänge von 18 m. Der Grundabstand erhöht sich für diese Gebäude um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge. Der Grenzabstand beträgt maximal das Mass für den grossen Grundabstand.

Der bestehende Absatz 5 wird gestrichen, da er als nicht zweckmässig erachtet wird und insbesondere in der Umsetzung als schwierig erachtet wird.

Dachformen und Dachneigung

Artikel 27

In der Zone W2/35 sind keine Walmdächer, sondern nur noch beidseitig gleich geneigte Satteldächer erlaubt. Weiter dürfen die Dächer nicht mehr so steil ausfallen wie bisher. Die Dachneigung muss zwischen 20 und 45 Grad zu liegen kommen. Gemäss § 273 PBG sind bei Klein- und Anbauten auch andere Dachformen erlaubt.

Der bisherige Artikel zu der Zone W2/30 Einfamilienhaus-Charakter wird gestrichen, da die Bestimmung sehr unkonkret ist. Wichtig bei den Bauten in dieser Zone in die Körnigkeit. Diese wird bereits über die Gebäudelänge und den Gebäudeabstand geregelt. Neu sind in der Zone W2/30 alle Dachformen erlaubt. Flachdächer müssen für den ökologischen Nutzen angemessen begründet werden, ausser sie werden als Terrassen benutzt.

Dachaufbauten

Artikel 28

Basierend auf dem neuen PBG dürfen Dachaufbauten in den Wohnzonen neu bis zur Hälfte der Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Bis anhin war lediglich 1/3 zulässig. Mit der Anpassung wird auf die neue Gesetzeslage und bestehende Bedürfnisse Rücksicht genommen.

Terrainveränderungen

Artikel 29 (neu)

Terrainveränderungen jeglicher Art, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Der ursprüngliche und natürliche Terrainverlauf soll möglichst beibehalten oder wieder hergestellt werden. Terrainveränderungen sind vor diesem Hintergrund nur bei einer harmonischen Einpassung und einem möglichst naturnahen Geländeverlauf zulässig. In den beiden Wohnzonen sind Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht gestattet. Grössere Terrainveränderungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge und für die Belichtung von Räumen, insbesondere bei Hanglagen, bewilligungsfähig.

Böschungen sind gegenüber Stützmauern vorzuziehen.

3.8 Zone für öffentliche Bauten

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 30

In den Zonen für öffentliche Bauten gelten grundsätzlich die kantonalen Massvorschriften.

Die Bestimmung über den einzuhaltenden Abständen zu den Nachbargrundstücken, wird neu lockerer formuliert, da die alte Bestimmung bei der Umsetzung als nicht zweckmässig erschien. Neu sind gegenüber den Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, die Grundabstände sowie die Gebäudehöhe der betreffenden Zone einzuhalten. Bauvorhaben in der öffentlichen Zone entsprechen einem öffentlichen Interesse und beziehen die Bevölkerung grundsätzlich mit ein. Die Umsetzung einer guten Lösung sowohl für das öffentliche Interesse sowie die Anstösser ist daher gegeben.

3.9 Ergänzende Vorschriften

Kleinbauten und Anbauten

Artikel 31

Es wird ergänzt, dass der kantonale Mindestabstand auch für nicht bewilligungsfähige Kleinstbauten einzuhalten ist.

Geschlossene Überbauung

Artikel 32

Die maximale Gebäudelänge gibt vor, wie lang ein Gebäude in Erscheinung treten darf. Die geschlossene Bauweise ist bis zu dieser maximalen Gebäudelänge in allen Zonen zulässig. Längere Gebäude sind auch mit der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn ausgeschlossen. Ein Anbauen oder gleichzeitig Bauen ist jedoch nicht zwingend nötig.

Kinderspiel- und Ruheflächen

Artikel 33

Die Bestimmung wird angelehnt an das PBG offener formuliert. Ergänzend wird hinzugefügt, dass diese Flächen ihrem Zweck entsprechend ausgerüstet und unterhalten werden müssen.

Strassen- und Wegabstand

Artikel 34

Der Abstand oberirdischer Bauten und Anlagen gegenüber Strassen wird auf 5 m, gegenüber Wegen und Plätzen auf 3.5 m festgelegt. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen weiterhin bis max. 3.5 m an Strasse und Wege heranrücken.

Fahrräder und Kinderwagen

Artikel 38

Für Velos und Kinderwagen werden neu Abstellplätze und -flächen verlangt. Die Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand der Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich, welche auf der VSS-Norm 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» basiert

Für Wohnnutzungen wird entsprechend ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt. Bruchteile dürfen, müssen aber nicht, abgerundet werden. Bei anderen Nutzungen wie beispielsweise Verkaufsgeschäften, Schulen, Freibädern und Gewerbenutzungen richten sich die Richtwerte für die Veloabstellplätze nach der entsprechenden Nutzung (Nutzungsintensität oder Geschossfläche). Die erforderlichen Veloabstellplätze sind bei diesen Nutzungen individuell mittels "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion Zürich zu ermitteln.

Bei grösseren Überbauungen sind zusätzlich Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos, Anhänger und Trottinets im Umfang von 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen. Der Umfang bezieht sich dabei auf den Flächenbedarf. Dadurch wird dem zunehmenden Gebrauch von solchen Spezialfahrzeugen Rechnung getragen. Ab wann es sich um eine grössere Überbauung handelt, beurteilt die Baubehörde im Einzelfall.

Für Kinderwagen werden bezüglich der erforderlichen Abstellplätze

keine konkreten Vorgaben gemacht. Die Baubehörde beurteilt diese im Einzelfall.

Die Abstellflächen sind auf dem Grundstück selbst und an gut zugänglicher und zweckmässiger Lage – beispielsweise in der Nähe der Hauseingänge – anzuordnen.

Abfallbeseitigung

Artikel 39

Die bisherige Praxis, dass bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten geeignete, eingewandte und gut zugängliche Plätze zur Zwischenlagerung des Abfuhrguts verlangt werden, wird in der BZO verankert.

Umgebungskonzept

Artikel 40

Zur gestalterischen Einschätzung der gewählten Bepflanzung ist bei Neubauten, Ersatzbauten und grösseren Umbauten mit der Baueingabe der Baubehörde ein Bepflanzungsplan einzureichen. Grundsätzlich ist ein Umgebungskonzept gemäss Artikel 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) Bestandteil des Baugesuchs und mit diesem einzureichen. Die Bestimmung hat daher informativen Charakter. Mit dem Hinweis auf den Umgebungsplan in der Bau- und Zonenordnung soll die Bevölkerung frühzeitig auf die Notwendigkeit des Umgebungsplans hingewiesen werden, was aus Sicht des Vollzugs als zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Damit kann ein frühzeitiger Austausch erfolgen, falls die Bepflanzung nicht den Anforderungen entspricht (z.B. nicht einheimische, standortgerechte Arten).

Windenergieanlagen

Artikel 41

Im «Grundlagenbericht Windenergie im Kanton Zürich 2022» werden in der Gemeinde Wildberg zwei Windpotenzialgebiete (Nr. 20 und 23) ausgeschieden. Als Reaktion darauf ist am 29. Mai 2023 beim Gemeinderat Wildberg die Einzelinitiative "Mindestabstand von Windkraftanlagen zu bewohnten bzw. zeitweise bewohnten Gebieten von minimal 700 Metern. Durch diesen Minimalabstand sollen die Lärmimmissionen minimiert, Liegenschaftsentwertungen verhindert und die Wildberger Wohnqualität beibehalten werden.

Der Gemeinderat hat im Sinne von § 148 Abs. 2 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) die Einzelinitiative als allgemeine Anregung am 25. September 2023 für gültig erklärt und sie an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2023 dem Stimmvolk zur Abstimmung unterbreitet.

An der Gemeindeversammlung wurde der Änderungsantrag mit folgendem Text von der Stimmbevölkerung angenommen: «Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 5x die Höhe der Windenergieanlage betragen (vom Boden bis zur Rotorenspitze gemessen). 700 Meter Mindestabstand dürfen dabei nicht unterschritten werden». Diese Bestimmung wird in der BZO im neuen Artikel 41 ergänzt. Der Zonenplan muss aufgrund der Bestimmung nicht angepasst werden.

4 KERNZONENPLAN

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen."

Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wildberg (bisher und neu) sehen eine kommunale Kernzone K vor. Für die Kernzone kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, in welchem Bestimmungen der BZO räumlich konkretisiert werden. Damit können diejenigen Elemente bezeichnet werden, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Die restlichen Bauten und Anliegen sind dadurch von strengeren Bestimmungen befreit. Für diese gelten die Kernzonenbestimmungen für Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Der Kernzonenplan regelt den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz gemäss Schutzverträgen schützt (Schutzumfang wird mittels Schutzvertrags geregelt). Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden im Kernzonenplan als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil des Kernzonenplans und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterungen zu Artikel 6 "Denkmalpflege und Ortsbildschutz" verwiesen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

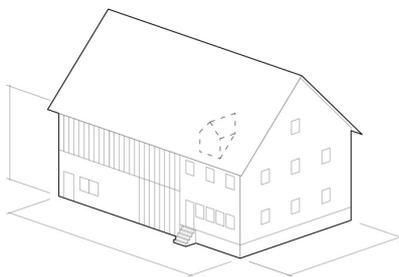
Bauvorhaben an Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Diese Gebäude werden im Kernzonenplan als Informationsinhalt dargestellt. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.

Kernzonenplaninhalte

Im Kernzonenplan werden folgende Festlegungen verortet:

- Grün bezeichnete Gebäude Artikel 10 Abs. 1
- Grau bezeichnete Gebäude Artikel 10 Abs. 2
- Nicht bezeichnete Gebäude Artikel 10 Abs. 3
- Bezeichnete Fassaden Artikel 11
- Bezeichnete Firstrichtung Artikel 11
- Gestaltungsbaulinien Artikel 12
- Bezeichnete Freiräume Artikel 13
- Bezeichnete Bäume Artikel 14

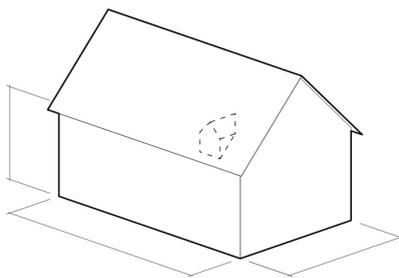
Grün bezeichnete Bauten
(Artikel 10 Abs. 1)



Grün bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (Artikel 10 Abs. 1 BZO) sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente sowie unter Beachtung der weiteren Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Unter den prägenden Fassadenelementen wird die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur dieser Gebäudefassaden verstanden. Dazu zählen beispielsweise Fachwerkstrukturen, Steinsockel, Gebäudeöffnungen oder Holzverkleidungen.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer neu zu beurteilen.

Grau bezeichnete Bauten
(Artikel 10 Abs. 2)



Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (Artikel 10 Abs. 2 BZO) dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen umgebaut ersetzt werden. Damit ist auch ein Ersatzbau möglich, welcher nicht den gültigen Abstandsvorschriften entspricht, sondern die bestehenden Abstände des Gebäudes übernimmt. Die Gebäude dürfen aber auch an veränderter Lage und mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Dann gelten jedoch sämtliche Kernzonenvorschriften für einen Neubau insbesondere auch die Abstandsvorschriften.

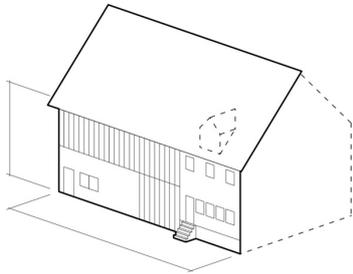
Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Nicht bezeichnete Bauten
(Artikel 10 Abs. 3)

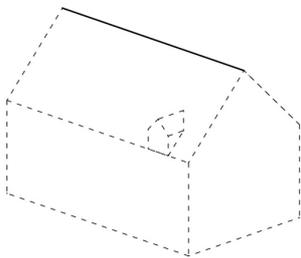
Für Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht grün oder grau bezeichnet sind, gelten in der Kernzone die Bestimmungen für Neubauten und die Gestaltungsanforderungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen
(Artikel 11)

Prägende Fassaden:



Prägende Firstrichtung:



Gestaltungsbaulinien
(Artikel 12)

Bezeichnete Freiräume
(Artikel 13)

Bezeichnete Bäume
(Artikel 14)

Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich ihrer Lage und Länge beizubehalten. Ebenfalls sind die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur, sodass der ursprüngliche Fassadencharakter erhalten bleibt) bei bezeichneten Fassaden zu erhalten (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Artikel 10 Abs. 1).

Werden grau bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut, ist – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten. Vorbehalten bleibt bei Ersatzbauten Artikel 15 BZO.

Gestaltungsbaulinien stellen sicher, dass die gewünschte Raumwirkung im Bereich von Strassenabschnitten durch neue Bauten sichergestellt ist. Neue Hauptgebäude haben sich mit mindestens einer Gebäudeecke auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Dadurch wird die für Kernzonen charakteristische Raumwirkung sichergestellt.

Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Eine Ausnahme bilden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und eine Bodenfläche von höchstens 2.00 m² aufweisen. Dadurch bleibt die Erstellung von Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie weitere funktionale Bauten im Umfang der vorgegebenen Masse möglich.

Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Bezeichnete markante Einzelbäume, welche ebenfalls massgeblich zum Ortsbild beitragen wie die Linde gegenüber der Gemeindeverwaltung, sind im Kernzonenplan bezeichnet und zu erhalten sowie bei Abgang zwingend zu ersetzen. Muss ein bestimmter Baum neu gepflanzt werden, gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

Dorfkern Wildberg

Der historische Dorfkern befindet sich im Bereich der Unterdorf-, Rikoner-, Ausserdorf- und Luegetenstrasse. In diesem Gebiet befinden sich dann auch die meisten erhaltenswerten Gebäude (grün bezeichnet). Einige dieser Gebäude sind zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Bei der Kirche handelt es sich zusätzlich um ein denkmalgeschütztes Gebäude von überkommunaler Bedeutung.

Bei den grau bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Gebäude, welche ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Wo deren Stellung für das Ortsbild prägend ist, sind Fassaden- und Firstrichtungen bezeichnet. Dies ist insbesondere entlang wichtiger Verbindungen durch das Dorf und an Wegknotenpunkten sowie Plätzen der Fall.

Die Linde bei der Gemeindeverwaltung ist von ortsbildprägender Bedeutung.

Die Freiräume vor der Gemeindeverwaltung und der Kirche sowie einzelne private Vorgärten sind als prägende Freiräume bezeichnet, dessen herkömmlicher Charakter es zu erhalten und zu stärken gilt.



Festlegungen

	Grün bezeichnete Gebäude	Art. 10 BZO
	Übrige Gebäude	Art. 10 BZO
	Prägende Fassade	Art. 11 BZO
	Hauptfirstrichtung	Art. 11 BZO
	Freiraum	Art. 13 BZO
	Gestaltungsbaulinie	Art. 12 BZO
	Markanter Baum	Art. 14 BZO

Informationsinhalte

	Kernzonengrenze
	vorgesehene Neubegrenzung Kernzone (Revision Zonenplan)
	aufzuhebende Kernzonengrenze (Revision Zonenplan)
	Inventarobjekt kommunal
	Inventarobjekt überkommunal
	Bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone
	Gewässer
	Wald
	bestockte Fläche

Dorfkern Ehrikon

In Ehrikon sind insbesondere die Gebäude rund um die Ortsmitte entlang der Hauptstrasse von Bedeutung für das heutige Ortsbild. Ebenfalls bezeichnet sind die Gebäude beim Ortsausgang Richtung Wildberg. Einige dieser Gebäude sind zudem im kommunalen Inventar aufgeführt.

Bei den grau bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Gebäude, welche ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Wo deren Stellung für das Ortsbild prägend ist, sind Fassaden- und Firstrichtungen bezeichnet. Dies ist insbesondere entlang der Hauptstrasse der Fall.

Um die räumliche Wirkung des Ortseingangs von Russikon her kommend zu sichern, wird im Bereich des heutigen Gebäudes eine Gestaltungsbaulinie bezeichnet. Das bestehende Gebäude kann abgebroch werden und die Parzelle mit einem oder mehreren Gebäuden neu bebaut werden. Im Bereich der Gestaltungsbaulinie ist dabei mindestens ein Gebäudeecken auf die Linie zu setzen. Damit wird der Ortseingang weiterhin auch räumlich markiert.



Dorfkern Schalchen

Der historische Dorfkern befindet sich im Bereich der Strassenkreuzung Dorf- und Lugeten- resp. Lammetstrasse. In diesem Gebiet befinden sich dann auch die meisten erhaltenswerten Gebäude (grün bezeichnet). Einige dieser Gebäude sind zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Ein weiteres wichtiges Ensemble sind die Bauten der Müli, welche zusätzlich denkmalgeschützt sind von überkommunaler Bedeutung. Der zugehörige Freiraum wird als prägende Freiräume bezeichnet, dessen herkömmlicher Charakter es zu erhalten und zu stärken gilt.

Weitere Gebäude rund um den Kreuzungsbereich sind ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung. Dies gilt auch für Bauten im Ortseingang von Ehrikon her. Wo deren Stellung für das Ortsbild prägend ist, sind Fassaden- und Firstrichtungen bezeichnet.



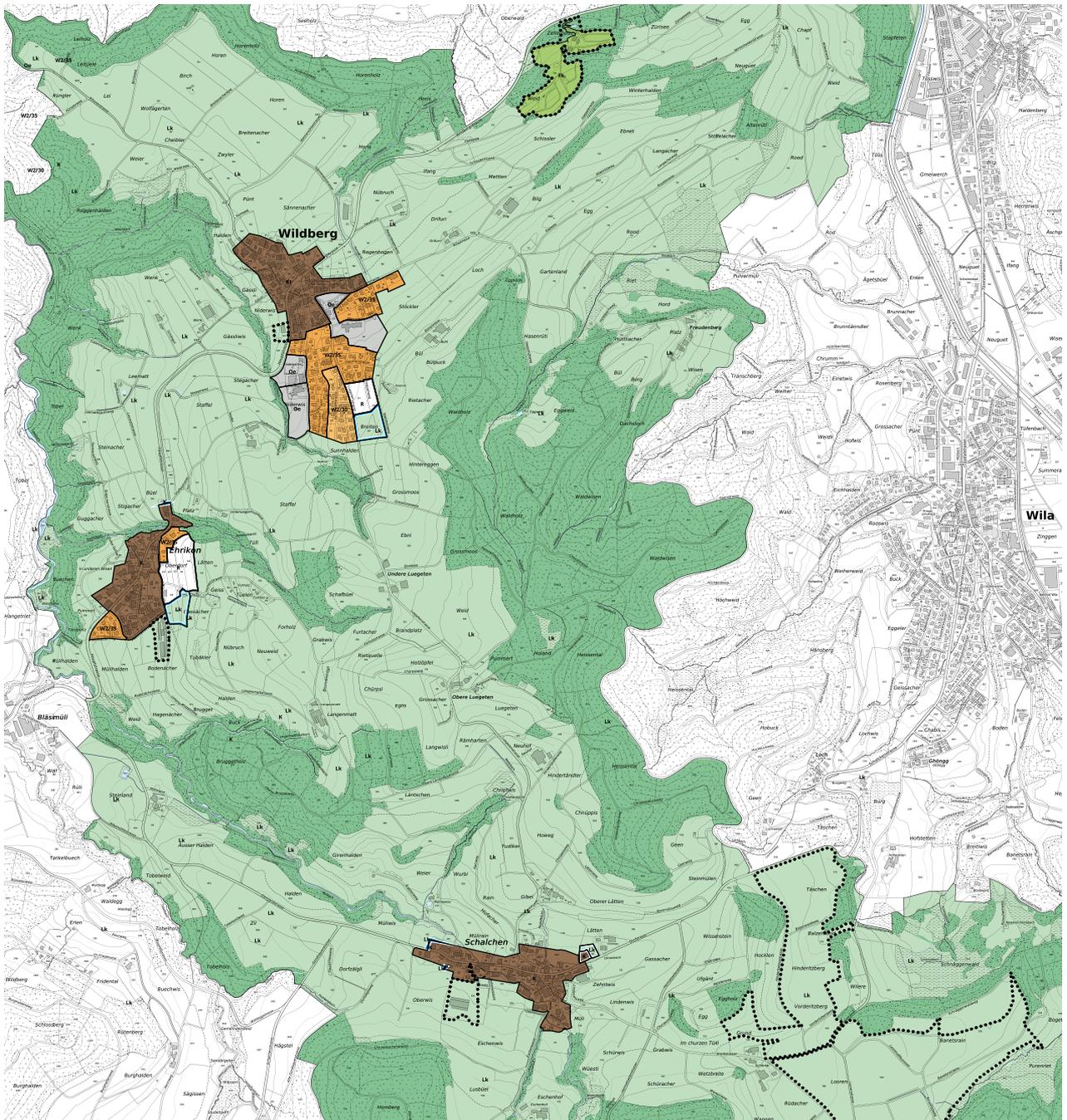
5 ZONENPLAN

Ausgangslage

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse sowie aus der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision sind direkt ins Entwicklungsleitbild eingeflossen. Das Entwicklungsleitbild definiert Gebiete, für welche die Zonierung zu überprüfen ist.

Diese Gebiete wurden einer vertieften Betrachtung unterzogen. Eine Änderung der Zonierung im Zonenplan scheint jedoch nur für wenige Gebiete zweckmässig.

Im Folgenden werden die beantragten Änderungen im Zonenplan gebietsweise aufgezeigt und erläutert.



Festlegungen

K	Kernzone I
W2/30	Wohnzone
W2/35	Wohnzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten
R	Reservezone
L	Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

	Gestaltungspläne bestehend
	beantragte Festlegungen
Fk	kantonale und regionale Freihaltezone
Lk	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer

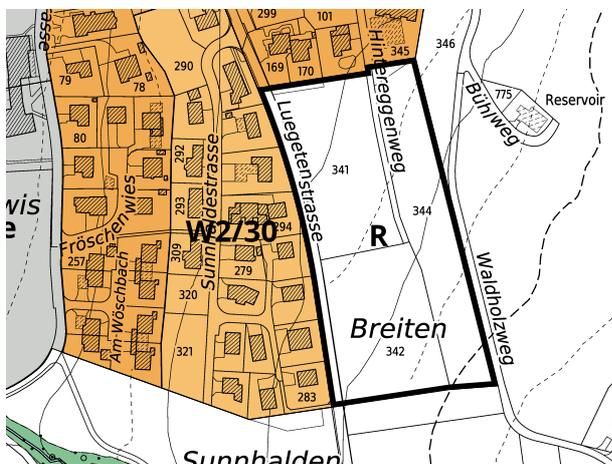
Reservezonen Wildberg und Ehrikon

Reserve (R) zu Landwirtschaftszone (Lk)

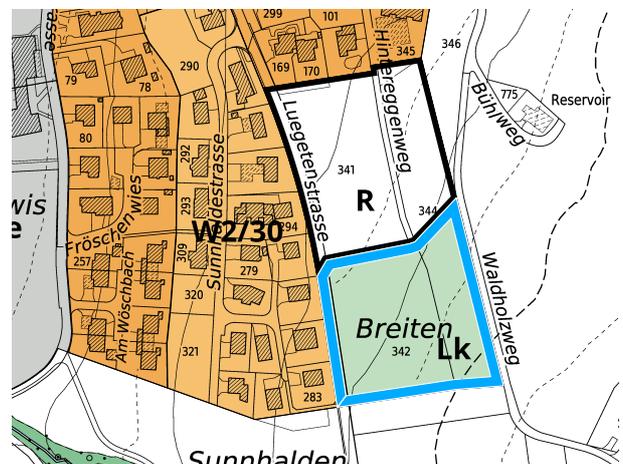
Reservezonen haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie zeigen lediglich, auf welchen Flächen eine künftige bauliche Entwicklung aus Sicht der Gemeinde denkbar wäre. Soll eine entsprechende Entwicklung realisiert werden, so müssen die vorgesehenen Flächen den normalen Planungsprozess für Einzonungen durchlaufen, unabhängig davon, ob die Fläche als Reservezone dargestellt wird oder sich bspw. in der Landwirtschaftszone befindet. Ob eine Einzonung möglich ist hängt dabei in einem ersten Schritt davon ab, ob die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet ist. Ist die Fläche nicht bezeichnet, würde ein entsprechendes Einzonungsbegehren der Gemeinde durch den Kanton abgelehnt.

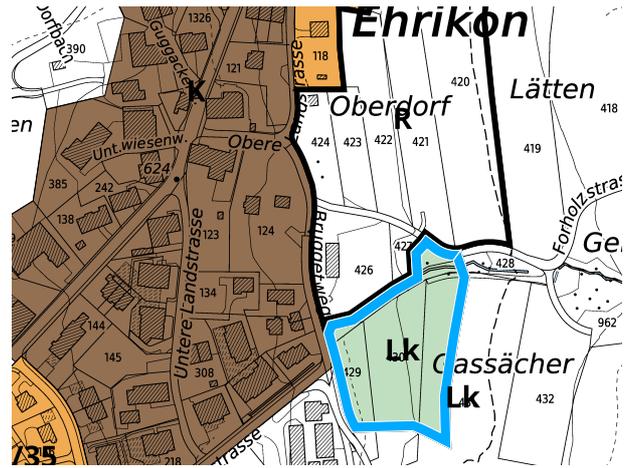
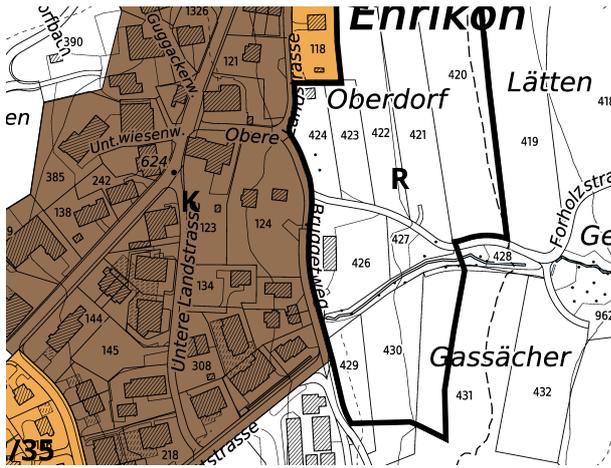
Die beiden bezeichneten Reservezonen Wildberg und Ehrikon befinden sich nur zum Teil im Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan. Die Teilflächen, welche sich nicht im Siedlungsgebiet befinden, dürfen gemäss Vorgaben des kantonalen Raumplanungsamtes auch nicht als Reservezone bezeichnet werden, da damit falsche Absichten suggeriert werden. Die Teilflächen, welche sich nicht im Siedlungsgebiet befinden, werden entsprechend nicht mehr als Reservezone, sondern als kantonale Landwirtschaftszone bezeichnet.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



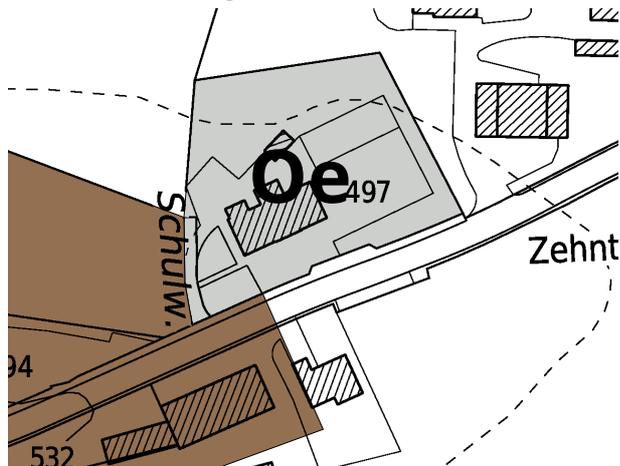


Schulhaus Schalchen

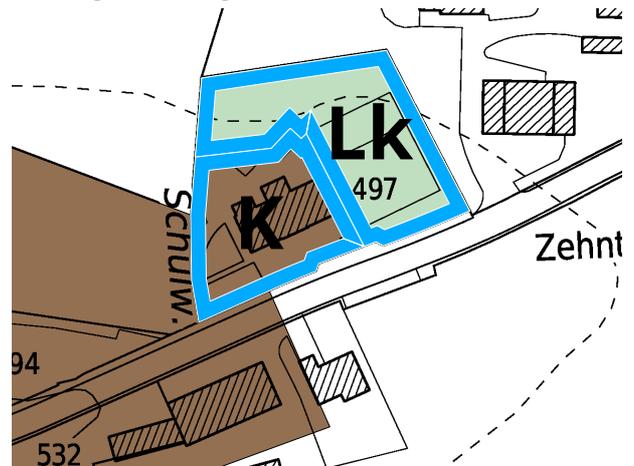
Zone für öffentliche Bauten (ÖBA) zu Kernzone (K) und Landwirtschaftszone (Lk)

Das alte Schulhaus in Schalchen wird nicht mehr als solches genutzt. Es soll daher in die Kernzone umgezont werden, damit sich die darin möglichen Nutzungen nicht nur auf öffentliche Nutzungen beschränken. Die Umzoning umfasst nur das Schulhaus und das direkt angrenzende Umland. Die ehemaligen Spielflächen werden der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

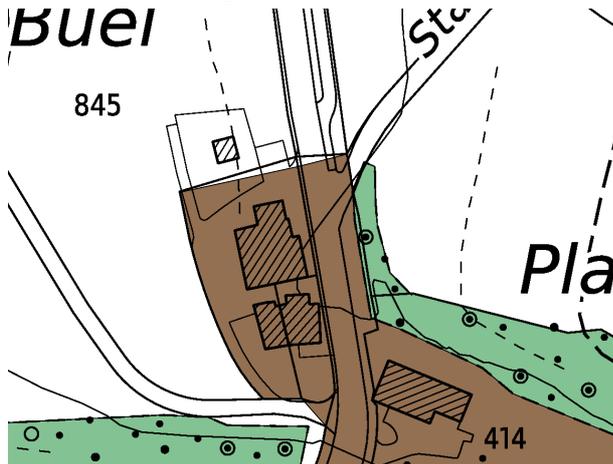


Zonenbereinigungen

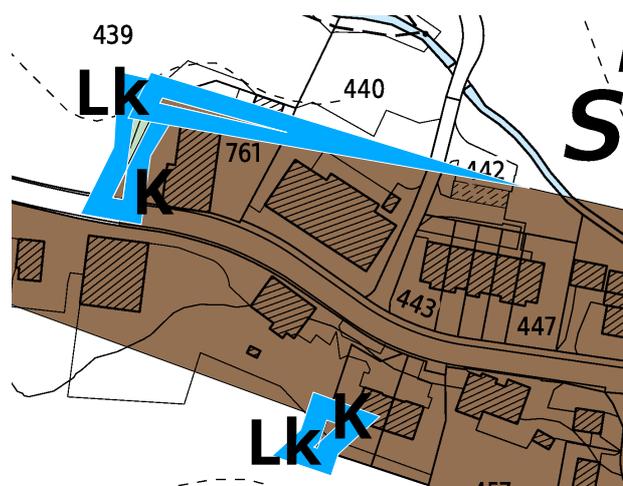
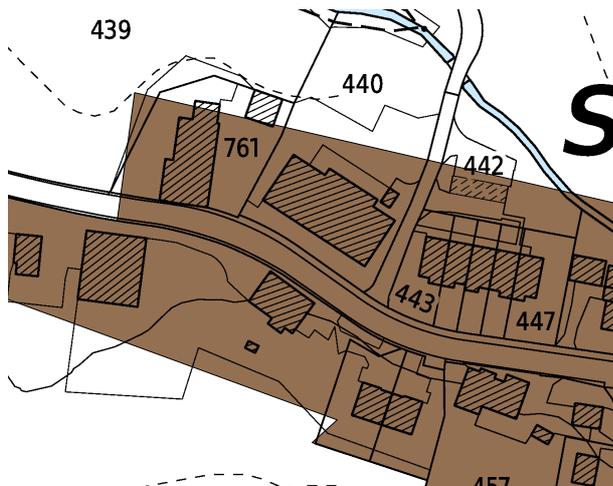
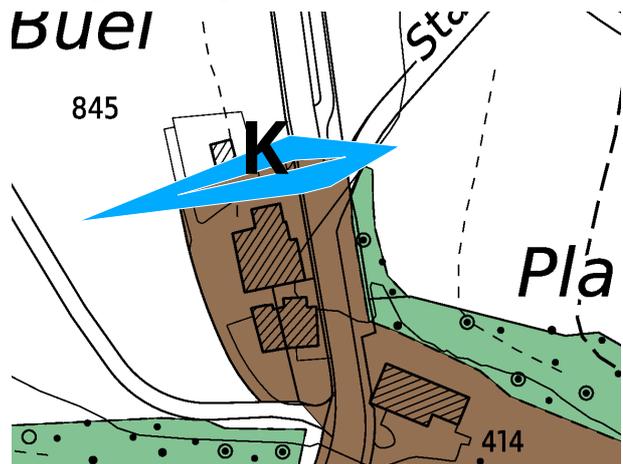
Freihaltezone (F) und kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Im Nachgang zur abgeschlossenen Melioration decken sich einige Zonengrenzen nicht mehr mit den Parzellengrenzen. Dabei handelt es sich um sehr kleine Unstimmigkeiten, welche in der vorliegenden Revision behoben werden sollen. Es handelt sich dabei meist um einen Abtausch von Bauzonenflächen mit Landwirtschaftsflächen. Ein solcher Bereich befindet sich in Ehrikon und zwei in Schalchen.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-

Kantonaler Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Kantonaler Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab eine Mehrwertabgabe von insgesamt **Fr. 58'412.-**.

Diese geschätzte Mehrwertabgabe betrifft das Grundstück des ehemaligen Schulhauses in Schalchen. Das Grundstück ist im Grundeigentum der Gemeinde und die Mehrwertabgabe daher auch durch diese zu entrichten.

6.2 Bevölkerungskapazität

Erhöhung der Kapazität durch Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven

In der Gemeinde Wildberg bestehen innerhalb der bestehenden Bauzonen noch ausreichende Nutzungskapazitäten, um das künftig erwartete mässige Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Der Fokus der Gemeinde liegt dabei auf der Aktivierung der brachliegenden Nutzungskapazitäten, namentlich durch die Schliessung von Baulücken, die Nutzung ehemaliger Ökonomiegebäude und die Aktivierung der bestehenden Reserven (Ausbaugrad).

6.3 Ortsbild

Kernzonenvorschriften

Die Anpassung der Kernzonenvorschriften dient dem Ziel einer erhöhten Qualitätssicherung. Vor diesem Hintergrund wurden die Kernzonenvorschriften wo nötig konkretisiert und ein allgemeiner Gestaltungsgrundsatz eingeführt.

Mit den revidierten Kernzonenvorschriften ist sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben gut in das Ortsbild einordnen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Kernzonenplan

Mit dem neu erstellten Kernzonenplan werden die für das Ortsbild prägenden Elemente definiert und gesichert. Diese räumlich konkreten Regelungen ermöglichen einen langfristigen Schutz des Ortsbildes.

Mit der Kennzeichnung der prägenden Freiräume werden diese für die Identität des Ortes wichtigen Räume langfristig für die Bevölkerung gesichert.

Windenergieanlagen

Da die Flächen, in welchen Windenergieanlagen erstellt werden könnten, stärker beschränkt werden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.4 Umwelt

Boden

Die bebaubare Fläche verändert sich gegenüber dem bisher rechtskräftigen Zonenplan nicht. Es wird kein zusätzliches Landwirtschaftsland in Anspruch genommen. Boden wird nur bei der Überbauung bestehender Baulücken oder der Vergrösserung bestehender Gebäude beansprucht.

Negative Auswirkungen auf den Boden sind daher keine zu erwarten.

Fruchtfolgefleichen

Es werden keine Fruchtfolgefleichen durch neue Bauzonen beansprucht.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden zu einem etwas späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren festgelegt. Die öffentliche Auflage findet voraussichtlich ebenfalls noch dieses Jahr statt. Bis dahin gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Naturgefahren

Hochwasser und Massenbewegungen

Gemäss der Naturgefahrenkarte liegen die von der Revision betroffenen Gebiete nicht im Gefährdungspereimeter für Hochwasser und Massenbewegungen.

Verkehr

Die Revision der Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in der Gemeinde.

Windenergieanlagen

Durch den neuen Art. 41 in der BZO können Immissionen von Windrädern auf die Bevölkerung sowie auch die Flora und Fauna verhindert. Anzumerken ist, dass diesen Aspekten auch bei der Evaluation von möglichen Standorten Rechnung getragen und mit der Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung auch der Schutz der menschlichen Gesundheit sichergestellt wird.

6.5 Infrastruktur / Versorgungssicherheit

Windenergieanlagen

Aufgrund des neuen Artikels 41 BZO würden in der Gemeinde Wildberg kaum Flächen bestehen, welche theoretisch für den Bau von Windenergieanlagen genutzt werden könnten. Dies führt faktisch zu einem generellen Erstellungsverbot innerhalb des Gemeindegebietes von Wildberg.

7 TERMINPLAN

Frühjahr 2021	Strukturanalyse und Erarbeitung Entwicklungsleitbild
August 2021 – Dezember 2022	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratung mit der Arbeitsgruppe
Januar 2023	Informationsveranstaltung zu den Kernzonenplänen
Juli 2023	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
Juli – Oktober 2023	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
5. September 2023	Informationsveranstaltung
Oktober – Dezember 2023	Beratung der Einwendungen und Anträge und anpassen der Revisionsunterlagen
Januar 2023	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
März 2024	Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung
April – Mai 2024	Genehmigung durch Baudirektion Rechtskraft

8 MITWIRKUNG

8.1 Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wird vom Gemeinderat zur Beurteilung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 PBG erfolgt während 60 Tagen vom 4.8. bis zum 6.10.2023. Während der Auflagefrist kann sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen machen. Sämtliche Einwendungen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei einer positiven Beurteilung in die Revisionsvorlage mit ein.

Abgelehnte Anliegen sind gemäss Art. 7 PBG in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit der Nutzungsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

8.2 Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) werden zur Anhörung und zur schriftlichen Stellungnahme eingeladen.

8.3 kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und der Anhörung wird die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.