

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Wil ZH
Dorfstrasse 15a
Postfach 15
8196 Wil ZH

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 5. Juli 2023

Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 17. Juli 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 5. Juli 2023 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG trat im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festzulegen.

Gewässerraumfestlegung

Der Bund hat 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft gesetzt. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen Gewässerraum festzulegen und sie vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers, etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft, erhalten bleiben. Andererseits bildet der Gewässerraum auch eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen. Bestehende Bauten im Gewässerraum dürfen stehen bleiben und auch geringfügige bauliche Anpassungen bleiben möglich. Solange der Gewässerraum nicht rechtskräftig festgelegt wurde, regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Weiteres

Infolge der aktuellen Übergangsordnung betreffend Kleinsiedlungen bearbeitet der Kanton im Moment keine Bau- und Zonenordnungen, welche Änderungen an den Kernzonen zur Folge haben. Dies wäre mit der Umsetzung der IVHB der Fall, weshalb dieser Teil der BZO-Teilrevision noch nicht zur öffentlichen Auflage kommt und zu einem späteren Zeitpunkt der Bevölkerung unterbreitet wird.

Inhalt der Vorlage

Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat Wil ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 10% und die Freifläche mit 2'000 m² festgesetzt. Die Gemeinde beurteilt einen Abgabesatz von 10% als angemessen für eine ländliche peripher liegende Gemeinde im Handlungsraum «Kulturlandschaft», da das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt wurde und nur in Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung im Rahmen des Anordnungsspielraums möglich ist. Die bauliche Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen.

Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgte in Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) an folgenden Gewässern im Siedlungsgebiet innerhalb oder entlang der Bauzonen:

- Landbach
- Zelterbach
- Schwarzbach

Zusätzlich erfolgte die Festlegung beim Dorfbach auf der gesamten Länge. Dies weil bei kurzen Verbindungsabschnitten (max. 300 m Länge) zwischen Siedlungsgebieten, die sich in Landwirtschaftsfläche befinden, der Gewässerraum in der Regel durchgezogen wird, auch wenn dadurch beidseitig Nicht-Siedlungsgebiet (Landwirtschaftszone oder Wald) betroffen ist. Dies ist bei einem Abschnitt des Dorfbachs der Fall.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Mehrwertausgleich

Aus Sicht der PZU ist die Festlegung der Mehrwertabgabe Sache der Gemeinde und aus regionaler Sicht nicht relevant. Die PZU nimmt die Vorlage daher zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Gewässerraumfestlegung

Gemäss Kapitel 3.9 «Aufwertung von Gewässern» des regionalen Richtplans ist es Aufgabe der Gemeinden den Raumbedarf der Gewässer in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu sichern und die im regionalen Richtplan festgesetzten Gewässerabschnitte zu revitalisieren. Durch die vorliegende Festlegung der Gewässerräume wird der Raumbedarf gesichert. In der Gemeinde Wil ZH sind keine Gewässerabschnitte für Revitalisierungen vorgesehen. Aus Sicht der PZU stehen die vorliegenden Gewässerraumfestlegungen der Gemeinde Wil ZH in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die PZU nimmt die Vorlage daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Vorlagen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Wil ZH
Dorfstrasse 15a
Postfach 15
8196 Wil ZH

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 5. Juli 2023

Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 17. Juli 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 5. Juli 2023 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG trat im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festzulegen.

Gewässerraumfestlegung

Der Bund hat 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft gesetzt. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen Gewässerraum festzulegen und sie vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers, etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft, erhalten bleiben. Andererseits bildet der Gewässerraum auch eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen. Bestehende Bauten im Gewässerraum dürfen stehen bleiben und auch geringfügige bauliche Anpassungen bleiben möglich. Solange der Gewässerraum nicht rechtskräftig festgelegt wurde, regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Weiteres

Infolge der aktuellen Übergangsordnung betreffend Kleinsiedlungen bearbeitet der Kanton im Moment keine Bau- und Zonenordnungen, welche Änderungen an den Kernzonen zur Folge haben. Dies wäre mit der Umsetzung der IVHB der Fall, weshalb dieser Teil der BZO-Teilrevision noch nicht zur öffentlichen Auflage kommt und zu einem späteren Zeitpunkt der Bevölkerung unterbreitet wird.

Inhalt der Vorlage

Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat Wil ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 10% und die Freifläche mit 2'000 m² festgesetzt. Die Gemeinde beurteilt einen Abgabesatz von 10% als angemessen für eine ländliche peripher liegende Gemeinde im Handlungsraum «Kulturlandschaft», da das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt wurde und nur in Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung im Rahmen des Anordnungsspielraums möglich ist. Die bauliche Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen.

Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgte in Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) an folgenden Gewässern im Siedlungsgebiet innerhalb oder entlang der Bauzonen:

- Landbach
- Zelterbach
- Schwarzbach

Zusätzlich erfolgte die Festlegung beim Dorfbach auf der gesamten Länge. Dies weil bei kurzen Verbindungsabschnitten (max. 300 m Länge) zwischen Siedlungsgebieten, die sich in Landwirtschaftsfläche befinden, der Gewässerraum in der Regel durchgezogen wird, auch wenn dadurch beidseitig Nicht-Siedlungsgebiet (Landwirtschaftszone oder Wald) betroffen ist. Dies ist bei einem Abschnitt des Dorfbachs der Fall.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Mehrwertausgleich

Aus Sicht der PZU ist die Festlegung der Mehrwertabgabe Sache der Gemeinde und aus regionaler Sicht nicht relevant. Die PZU nimmt die Vorlage daher zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Gewässerraumfestlegung

Gemäss Kapitel 3.9 «Aufwertung von Gewässern» des regionalen Richtplans ist es Aufgabe der Gemeinden den Raumbedarf der Gewässer in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu sichern und die im regionalen Richtplan festgesetzten Gewässerabschnitte zu revitalisieren. Durch die vorliegende Festlegung der Gewässerräume wird der Raumbedarf gesichert. In der Gemeinde Wil ZH sind keine Gewässerabschnitte für Revitalisierungen vorgesehen. Aus Sicht der PZU stehen die vorliegenden Gewässerraumfestlegungen der Gemeinde Wil ZH in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die PZU nimmt die Vorlage daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Vorlagen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Wil ZH
Dorfstrasse 15a
Postfach 15
8196 Wil ZH

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 5. Juli 2023

Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Mai 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Mehrwertausgleich und Gewässerraumfestlegung zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 17. Juli 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 5. Juli 2023 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Mehrwertausgleich

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde, setzt diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Das MAG trat im Kanton Zürich mit der ausführenden Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auf den 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben nun die Möglichkeit, bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0% und 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts festzulegen.

Gewässerraumfestlegung

Der Bund hat 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft gesetzt. Mit diesen gesetzlichen Grundlagen verpflichtet der Bund die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen Gewässerraum festzulegen und sie vor Überbauung zu schützen. Einerseits soll damit der nötige Spielraum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, für die Erholung der Bevölkerung sowie für die Nutzung des Gewässers, etwa für die Stromproduktion aus Wasserkraft, erhalten bleiben. Andererseits bildet der Gewässerraum auch eine Pufferzone zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Hochwasser und den Schutz des Wassers vor Verunreinigungen. Bestehende Bauten im Gewässerraum dürfen stehen bleiben und auch geringfügige bauliche Anpassungen bleiben möglich. Solange der Gewässerraum nicht rechtskräftig festgelegt wurde, regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Weiteres

Infolge der aktuellen Übergangsordnung betreffend Kleinsiedlungen bearbeitet der Kanton im Moment keine Bau- und Zonenordnungen, welche Änderungen an den Kernzonen zur Folge haben. Dies wäre mit der Umsetzung der IVHB der Fall, weshalb dieser Teil der BZO-Teilrevision noch nicht zur öffentlichen Auflage kommt und zu einem späteren Zeitpunkt der Bevölkerung unterbreitet wird.

Inhalt der Vorlage

Mehrwertausgleich

Der Gemeinderat Wil ZH hat für die Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs die Mehrwertabgabe mit 10% und die Freifläche mit 2'000 m² festgesetzt. Die Gemeinde beurteilt einen Abgabesatz von 10% als angemessen für eine ländliche peripher liegende Gemeinde im Handlungsraum «Kulturlandschaft», da das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt wurde und nur in Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung im Rahmen des Anordnungsspielraums möglich ist. Die bauliche Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Bauzonen zu erfolgen.

Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgte in Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) an folgenden Gewässern im Siedlungsgebiet innerhalb oder entlang der Bauzonen:

- Landbach
- Zelterbach
- Schwarzbach

Zusätzlich erfolgte die Festlegung beim Dorfbach auf der gesamten Länge. Dies weil bei kurzen Verbindungsabschnitten (max. 300 m Länge) zwischen Siedlungsgebieten, die sich in Landwirtschaftsfläche befinden, der Gewässerraum in der Regel durchgezogen wird, auch wenn dadurch beidseitig Nicht-Siedlungsgebiet (Landwirtschaftszone oder Wald) betroffen ist. Dies ist bei einem Abschnitt des Dorfbachs der Fall.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Mehrwertausgleich

Aus Sicht der PZU ist die Festlegung der Mehrwertabgabe Sache der Gemeinde und aus regionaler Sicht nicht relevant. Die PZU nimmt die Vorlage daher zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Gewässerraumfestlegung

Gemäss Kapitel 3.9 «Aufwertung von Gewässern» des regionalen Richtplans ist es Aufgabe der Gemeinden den Raumbedarf der Gewässer in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu sichern und die im regionalen Richtplan festgesetzten Gewässerabschnitte zu revitalisieren. Durch die vorliegende Festlegung der Gewässerräume wird der Raumbedarf gesichert. In der Gemeinde Wil ZH sind keine Gewässerabschnitte für Revitalisierungen vorgesehen. Aus Sicht der PZU stehen die vorliegenden Gewässerraumfestlegungen der Gemeinde Wil ZH in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die PZU nimmt die Vorlage daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Vorlagen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch