

Zonenplanänderung

Parz. Nr. 748, Weiningen

Planungsbericht

Beschluss GR 18.03.2024



1 Ausgangslage

Infolge einer baurechtlichen Fragestellung wurde durch die Gemeinde Warth-Weiningen festgestellt, dass die gewerbliche genutzte, offene Halle (Gebäude Nr. 350) mit der südwestlichen Gebäudeecke in die Landwirtschaftszone ragt. Es handelt sich dabei um eine geringfügige Fläche von 48 m².

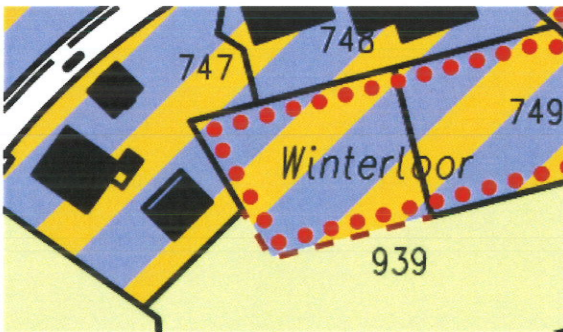
Damit die Situation bereinigt werden kann, führt die Gemeinde das Verfahren einer geringfügigen Zonenplanänderung durch.

2 Ursache der Zonenplanänderung

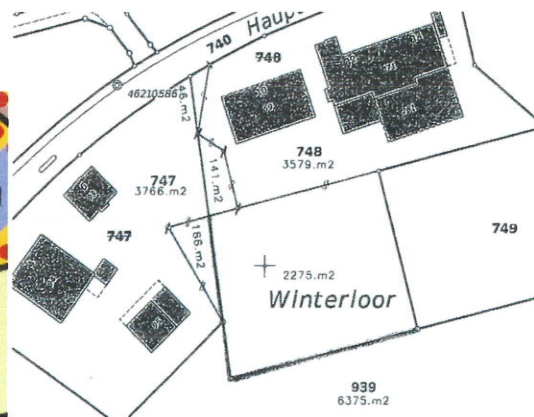
Im Zonenplan von 2002 wurde die Parzelle 939 mit der jeweiligen Verlängerung der angrenzenden Parzellengrenzen als Bauzone begrenzt. Im rechtskräftigen Zonenplan von 01.10.2018 wurde diese Abgrenzung übernommen. Die Zonenabgrenzung war aufgrund der dargestellten Gebäude kaum erkennbar. Effektiv verläuft die Zonenabgrenzung jedoch nicht entlang der Parzellengrenze, sondern rund 6.05 m östlich des südlichen Grenzpunktes.

2010 wurde infolge einer Erweiterung der Zementwaren AG Wild Weiningen eine Mutation durchgeführt und entsprechende Näherbaurechte im Grundbuch fixiert. Dabei wurde die Grenze zu den Parzellen 747 und 748 begründet. Eine Anpassung der Zonenabgrenzung wurde damals jedoch nicht vollzogen.

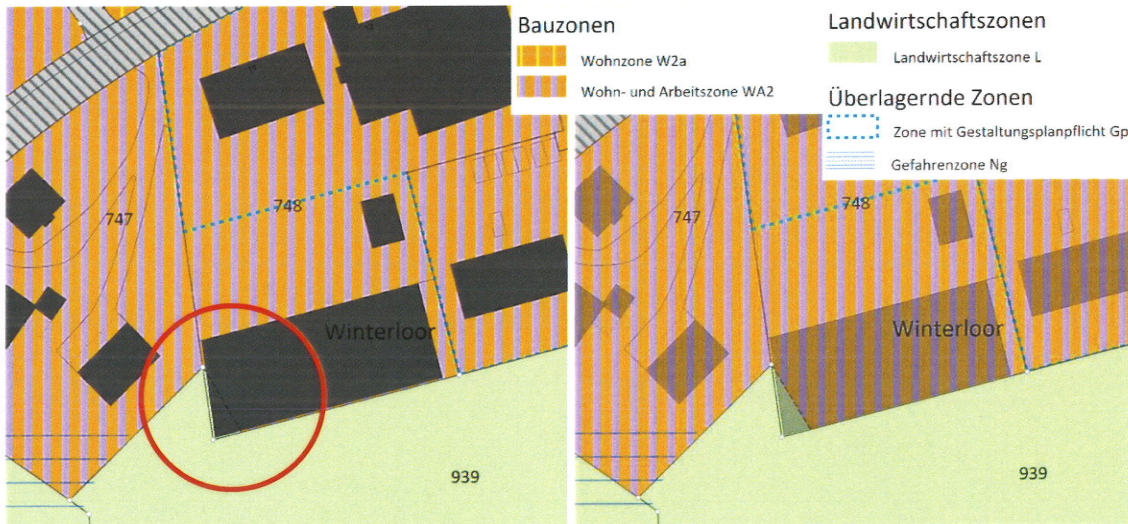
Während der Prüfung des Baugesuchs der Gewerbehalle 2011 wurde weder durch die Gemeinde noch durch die kantonalen Fachstellen erkannt, dass ein Gebäudeteil ausserhalb der Bauzone liegt.



Zonenplan 21.01.2002



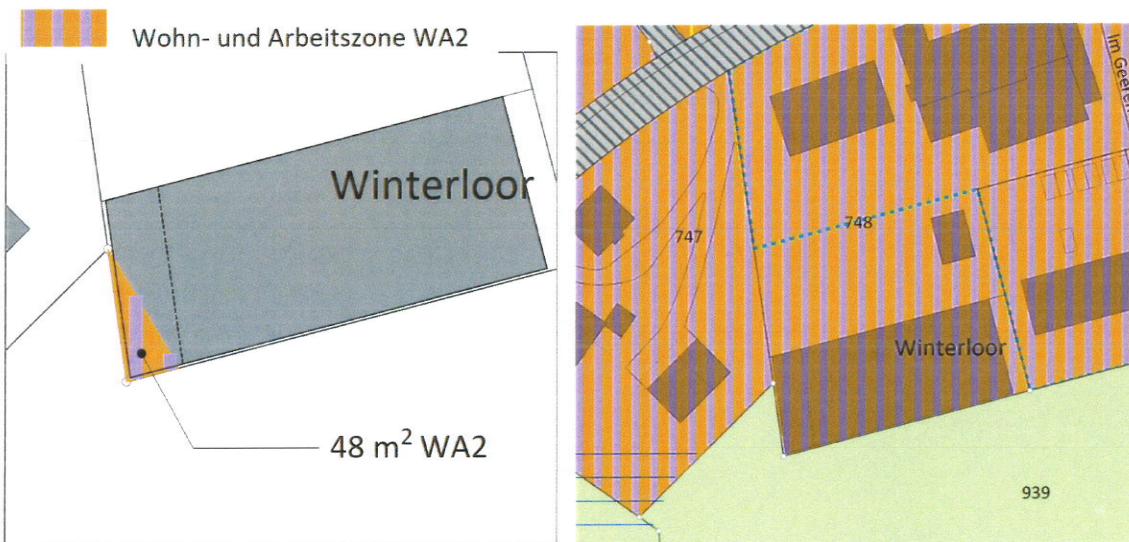
Mutation 2010



Zonenplan 01.10.2018: Darstellung auf Papierplan (links) und Darstellung mit Zonenzuweisung im Vordergrund (rechts)

3 Änderung Zonenplan

Die geringfügige Zonenplanänderung sieht die Arrondierung 48 m² vor. Die Arrondierung bedeutet eine Einzonung von 48 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone WA2.



Zonenplanänderung, Ergänzung WA2 um 48 m²

Zonenplan nach Revision

4 Übergeordnete Vorgaben

Gemäss kantonalem Richtplan ist Weiningen als Siedlungsgebiet in der Kulturlandschaft ausgeschieden. Das Siedlungsgebiet grenzt an das Landwirtschaftsgebiet. Weitere Vorgaben hinsichtlich Gebiet Vorrang Landschaft, Siedlungsbegrenzung oder Fruchtfolgefleichen bestehen nicht.



Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Fruchtfolgefleichen

5 Beurteilung

Der Gemeinderat Warth-Weiningen erachtet die Zonenplanänderung als zweckmässig. Die Baute ist erstellt und soll auch weiterhin als Lagerhalle genutzt werden können.

Die Einzonung bedeutet zwar eine Erweiterung der Bauzone der Wohn-/Misch- und Zentrumszonen. Warth-Weiningen kann aufgrund der Auslastung ihrer WMZ-Zonen von unter 100 % keine Einzonung gelten machen. Da die Erweiterungsfläche jedoch so gering ist, kann sie vernachlässigt werden. Das Interesse an einem bereinigten Zonenplan wird in diesem Falle höher gewichtet. Auf die Berechnungen der Auslastung und Raumnutzerdichte hat die Einzonung keine spürbare Auswirkung.

Die Zonenplanänderung wird als geringfügig beurteilt und daher im Verfahren nach § 4 PBG behandelt. Gestützt auf den kantonalen Richtplan Festlegung 1.1 B bzw. 1.4 A sind kleinflächige Arrondierungen der Bauzone möglich. Die Gemeinde beantragt dem Amt für Raumentwicklung ARE für die Erweiterung der Bauzone aus dem kantonalen Kontingent gemäss Festsetzung 1.1.B, Bst. f eine WMZ-Fläche von 48 m² freizugeben.

6 Verfahren

Die Änderung des Zonenplans wurde vom Gemeinderat am __. __. 2024 beschlossen. Da die Zonenplanänderung von untergeordneter Bedeutung ist, erachtet der Gemeinderat die Zonenplanänderung als geringfügig gemäss § 4 PBG.

Die Auflage erfolgte vom __. __. 2024 bis __. __. 2024.