



Bauausschuss

Auszug aus dem Protokoll vom 15. Dezember 2020

Beschluss Nr. 2020-112 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2014-488

Ortsplanung; Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Laubberg und Oberzelg sowie Aufhebung privater Gestaltungsplan Oberzelg; Genehmigung und Antragstellung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. März 2021; Antrag an den Gemeinderat

Sachverhalt

Das Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Oberzelg» ist bezüglich Wohnen und Arbeiten unterteilt. Im Zonenplan sind entsprechend dieser Nutzungsaufteilung im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters die Wohnzone W2a und im südlichen Teil die Gewerbezone G festgelegt. Die W2a-Zone ist vollständig überbaut. Die Gewerbezone ist hingegen weitgehend unbebaut. Die Gewerbezone ist besonnt, ruhig, zentral gelegen und mit Bus und Bahn gut erschlossen und damit für eine Wohnnutzung bestens geeignet.

Im Weiler Laubberg befindet sich in der Kernzone K3, auf der Südseite der Hittnauerstrasse, das Werkareal der Holzbauunternehmung Witter AG. Laut § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Das bestehende Werkgebäude umfasst kein schutzwürdiges Ortsbild. Hinzu kommt, dass Wohnbauten – welche in der Kernzone möglich wären – aus raumplanerischer Sicht an dieser Lage nicht erstrebenswert sind.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans sollen die erlaubten Nutzungen in den Gebieten Oberzelg und Laubberg «getauscht» werden. Im Weiler Laubberg soll das Grundstück Kat. Nr. BA7090, südseitig der Hittnauerstrasse, mit einer Bauzonenfläche von ca. 12'410 m² von der Kernzone K3 in die Gewerbezone umgezont werden. Gleichzeitig sollen im Gebiet Oberzelg die Gewerbezone innerhalb des Gestaltungsplanareals «Oberzelg», mit einer Fläche von ca. 15'648 m², in die W2b-Zone umgezont und der Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 2. Oktober 2019 und am 22. April 2020 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft und in der Zwischenzeit entsprechend angepasst.

Die beiden Vorlagen, die Anpassung des Zonenplans in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg», wurden vom 9. Juli bis 8. September 2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Vorlage besteht aus:

- Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Waldabstandslinienplan Laubberg
- Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Oberzelg»

Innert der Auflagenfrist gingen drei Eingaben ein, wovon eine Einwendung zu den Unterlagen formuliert wurde.



Seitens der Region Zürich Oberland RZO und der Nachbargemeinden sind keine Einwendungen eingegangen.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden in den Gebieten Laubberg und Oberzelg die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die dadurch möglichen Entwicklungen stimmen besser mit dem baulichen Umfeld überein und entsprechen den raumplanerischen Zielen, qualitative Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Während der öffentlichen Auflagefrist gingen drei Eingaben von Privatpersonen ein. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben die Einwendung sowie die Fragen und Hinweise eingehend geprüft. Mit der Einwendung wird im Gebiet Oberzelg um die Umzonung in eine Zone mit Gewerbeanteil (Mischzone) ersucht, um den bestehenden Baggerbetrieb weiterführen zu können. Eine Mischzone mit einem Gewerbeanteil wird am vorliegenden Standort jedoch als nicht geeignet beurteilt, weil die Laufkundschaft für erdgeschossige Gewerbenutzung fehlt. Ferner fehlt es für die Ansiedlung von Gewerbe an dieser Lage an der Nachfrage, wie die vergangenen Jahre bestätigt haben. Zudem ist eine Weiterentwicklung des Betriebs bereits nach geltendem Recht nicht möglich. Die Eingabe kann daher nicht berücksichtigt werden.

Über nicht berücksichtigte Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Bericht zu den Einwendungen, dat. 27. November 2020, wurden sowohl die nicht berücksichtigte Einwendung erfasst als auch die eingegangenen Fragen und Hinweise beantwortet. Dieser Bericht ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Zonenplan, dem Waldabstandslinienplan und der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.

Beschluss

I Der Bauausschuss beantragt dem Gemeinderat zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Anpassung des Zonenplans in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg» wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. März 2021 verabschiedet.
2. Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:
 - 2.1 Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus:
 - Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
 - Waldabstandslinienplan Laubberg
 - Bericht zu den Einwendungen
 - Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Oberzelg»wird gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) festgesetzt.



- 2.2 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
- 2.3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- 2.4 Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft

3. Mitteilung an:

- M. Wiesendanger AG, Bahnhofstrasse 16, 6420 Wetzikon
- Remund + Kuster, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon
- Ingesa Oberland AG, KBO, Guyer-Zeller-Strasse 27, 86
- Region Zürcher Oberland RZO, Planungskommission, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis ((per E-Mail)
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 04.05.2)

II Mitteilung an:

- Gemeinderat; zur Beschlussfassung
- Aktenablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 04.05.2)
- CMI Axioma G.-Nr. 2014-488

Bauausschuss Bauma

H. Weiss

Heidi Weiss
Ressortvorsteherin
Hochbau und Liegenschaften

Felix Adelmeyer
Felix Adelmeyer
Sekretär

Versand:

18. Dez. 2020

