



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 07. Februar 2018

Beschluss Nr. 2018-22 | Registraturplan Nr. 04.03.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2014-525 | IDG-Status: Öffentlich

Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma; Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung; Genehmigung und Antragstellung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. März 2018

Sachverhalt

Im Jahr 2012 startete der Gemeinderat die Überarbeitung der Ortsplanung in Bauma mit der Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts. Darin sind die wichtigsten raumplanerischen Entwicklungsabsichten des Gemeinderats festgehalten. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens im Herbst 2013 hat der Gemeinderat der Bevölkerung seine Entwicklungsabsichten präsentiert. Zum Start des Verfahrens wurde eine Informationsbroschüre in alle Haushaltungen verschickt und am 3. Oktober 2013 wurde eine Orientierungsveranstaltung durchgeführt. Die Bevölkerung war daraufhin eingeladen, Wünsche, Anregungen und Änderungsbegehren zu den rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Gemeinde Bauma einzureichen.

Im Verlaufe der Auswertung der Mitwirkung und der Überarbeitung des Entwicklungskonzepts haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen massgebend verändert (Kulturlandinitiative, Revision Raumplanungsgesetz). Das im Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) abgebildete Konzept mit den Grundsätzen und Leitzielen nimmt daher neben den Resultaten aus der Mitwirkung auch diese übergeordneten Anforderungen auf und setzt diese auf Konzeptstufe für Bauma um. Die vorliegende Bau- und Zonenordnung basiert auf diesem Gemeindeentwicklungskonzept mit Zielen und Grundsätzen.

Mit der Ortsplanungsrevision werden die übergeordneten Ziele konkretisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Vorlage ist von der Baudirektion Zürich zweimal vorgeprüft worden. Unter Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen ist eine Genehmigung in Aussicht gestellt worden.

Die Gemeinde hat sich bei einzelnen Punkten bewusst gegen die Vorbehalte der kantonalen Vorprüfung gestellt und gibt damit zweifelsfrei bekannt, dass die Gemeindeziele wichtig sind und daher auch zur Genehmigung eingereicht werden. Der Gemeinderat ist sich der Sachlage und des Risikos einer teilweisen Nichtgenehmigung bewusst.

Die Unterlagen zur kommunalen Richt- und Nutzungsplanung lagen vom 2. November 2017 bis zum 6. Januar 2018 während 60 Tagen öffentlich auf. Dabei gingen Total zwei Einwendungen und zwei Stellungnahmen ein. Über deren Behandlung gibt das Dokument «Bericht zu den Einwendungen» Auskunft.

Auf Basis der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage überarbeitet. Die zentralen Bestandteile der Ortsplanung sind:

1. Aktualisierung Verkehrsplan und Erstellung Bericht zum kommunalen Verkehrsplan



2. Zusammenführen der Nutzungsplanung Bauma und Sternenberg (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung)
3. Gestaltungsplanpflichten mit Richtlinien für die grossen nicht überbauten Bauzonen (Saland/Ischlag, Juckern, Baumgartenholz, Siliseggstrasse) und für das im regionalen Richtplan ausgewiesene Heim Blumenau (Lipperschwendi)
4. Anpassungen im Zonenplan:
 - Aufzoning im Gebiet Gruebbach von der eingeschossigen Wohnzone W1/20 in die zweigeschossige Wohnzone W2a/30
 - Aufzoning im Gebiet Bungert von der eingeschossigen Wohnzone W1/20 in die zweigeschossige Wohnzone W2/30
 - Aufzoning Grundstück BA6370 an der Siliseggstrasse, von alt W1 in neu W2a mit Gestaltungsplanpflicht
 - Umzoning von 1'000 m² von der Industriezone I in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 in Saland
 - Umzoning von 9'295 m² von der Zone für öffentliche Bauten Oe in die Gewerbezone G
 - Umzoning von 819 m² von der Gewerbezone G in die Kernzone K1
 - Einzoning von 728 m² Kernzone K1 beim Sunnebad in Sternenberg
 - Bauzonenabtausch und Festsetzung Waldgrenze/Festlegung Waldabstandslinie in Wilen (Bliggenswilerstrasse)
 - Bauzonenabtausch Bändler
 - Auszonungen (Bodenweidli, Stoffel)
 - Bereinigung Bauzonengrenze Wellenau
 - Bereinigungen Zonenplan aufgrund Wald gemäss amtlicher Vermessung (Bänki, Langmatt, Bodenweidli, Frauwis)
 - Änderungen Reservezonen, welche gemäss kantonalem Richtplan kein Siedlungsgebiet unterlagert haben (Auszonungen Homberg, Underzelg/Tösshölzli, Dillhaus, Weid, Wis)
5. Änderung der Darstellung der Nutzungsplanung aufgrund der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 1. August 2016
6. Integration Teilzonenplan Dillhaus
7. Aktualisierung der Waldgrenzen-Pläne Nr. 3 und Nr. 11
8. Anpassungen BZO:
 - Neue Nummerierung der Artikel im Sinne der Benutzerfreundlichkeit
 - Verschiedene Anpassungen aufgrund Erfahrungen Bauamt
 - Einzelne Vereinfachungen
 - Einzelne Angleichungen an übergeordnete gesetzliche Grundlagen
 - Ergänzungen von Vorschriften zum Ortsbildschutz (Art. 4 Abs. 3)
 - Erhöhte Anforderungen an den Nachweis einer Mindestausnützung (Art. 52b)
 - Gestaltungsplanvorschriften mit Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichten im Anhang

Die Kernzonen, die Aussenwachen und auch die Überprüfung weiterer Weilerkernzonen sowie die Ausscheidung der Gewässerräume sind in Rücksprache mit dem ARE von der Vorlage ausgeklammert worden. Die Gemeinde wird diese konkreten Fragen im Nachgang der Ortsplanungsrevision in separaten Verfahren behandeln.



Folgende Änderungen sind aufgrund der öffentlichen Auflage und der Anhörung vorgenommen worden:

- Aufzoning Grundstück BA6370 an der Siliseggstrasse, von alt W1 in neu W2a mit Gestaltungsplanpflicht
- Anpassungen Verkehrsplan (Linienführung Radroute Saland-Bauma, Strassenklassierung Cholwis)
- Bereinigung Zonenplan aufgrund Wald gemäss amtlicher Vermessung (Frauwis)

Bestandteil der Revision sind die folgenden Unterlagen:

Verbindliche Unterlagen

- Verkehrsplan, Mst. 1:5'000
- Erläuterungsbericht zum kommunalen Verkehrsplan nach Art. 47 RPV
- Zonenplan mit Änderungen, Mst. 1:5'000
- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplanänderung Dillhaus vom 9. Dezember 2013 mit Unterschriften
- Bericht zu den Einwendungen

Orientierende Unterlagen

- Zonenplan Änderungsplan, Mst. 1:5'000
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Waldgrenzen-Plan Nr. 3, Mst. 1:500
- Waldgrenzen-Plan Nr. 11, Mst. 1:500

Erwägungen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Grundlage gelegt für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bauma und für die Stärkung des Dorfs Bauma als Dienstleistungszentrum im oberen Tösstal.

Mit Beschluss Nr. 2017-174 vom 18. Oktober 2017 verabschiedete der Gemeinderat den überarbeiteten Entwurf der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte vom 2. November 2017 bis 6. Januar 2018. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnten sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist zwei Einwendungen von Privatpersonen ein. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Über nicht berücksichtigte Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im vorliegenden Bericht wurden sowohl die nicht berücksichtigten Einwendungen als auch die berücksichtigten Einwendungen erfasst. Dieser Bericht ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Zonenplan, dem Verkehrsplan und der Bau- und Zonenordnung festzusetzen. Dieser Bericht erfordert keine Genehmigung durch die Baudirektion.



Mit heutigem Posteingang hat ein Einwender seine Einwendung zurückgezogen. Er verzichtet auf die angebehrte Aufzonung, da diese mit einer Gestaltungsplanpflicht gekoppelt ist. Der Bericht zu den Einwendungen ist dementsprechend anzupassen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Region Zürcher Oberland RZO zur Anhörung unterbreitet. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, welche ebenfalls im Bericht zu den Einwendungen behandelt wurden.

Beschluss

1. Die überarbeitete Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung (Stand 22. Januar 2018) wird genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. März 2018 verabschiedet.
2. Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:
 - 2.1 Die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung bestehend aus:
 - Kommunaler Richtplan Verkehr, Mst. 1:5'000
 - Erläuterungsbericht zum kommunalen Verkehrsplan nach Art. 47 RPV
 - Zonenplan mit Änderungen, Mst. 1:5'000
 - Bau- und Zonenordnung mit Änderungen
 - Bericht zu den Einwendungen
 - Aufhebung des kommunalen Gesamtplans Bauma aus dem Jahr 1984
 - Aufhebung des kommunalen Gesamtplans Sternenberg aus dem Jahr 1992
 - Aufhebung der Bau- und Zonenordnung Sternenbergwird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.

Im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG werden zur Kenntnis genommen:
 - Zonenplan Änderungen, Mst. 1:5'000
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Waldgrenzen-Pläne Nr. 3A und 11A, Mst. 1:500
 - 2.2 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Revision der kommunalen Richt- und 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 Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Bauma tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Mitteilung an:

- Remund+Kuster, Büro für Raumplanung AG, Churerstrasse 47,
8808 Pfäffikon SZ
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im
Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.03.2) + 16.040

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 13. Februar 2018

