



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 07. Februar 2024

Beschluss Nr. 2024-18 | Registraturplan Nr. 04.06.0 | CMIAXIOMA Laufnummer 2015-414 |
IDG-Status: Öffentlich

Privater Gestaltungsplan "Ischlag", mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 PBG

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 15. Juni 2015 hat die Erbgemeinschaft Rüegg-Trachsler beim Gemeinderat um Einleitung des Quartierplanverfahrens für das gestaltungsplanpflichtige Areal «Ischlag» ersucht. Der Gemeinderat Bauma beschloss am 30. Dezember 2015 die Verfahrenseinleitung. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Verfahrenseinleitung am 14. Juli 2017 mit Beschluss Nr. 0339/17 genehmigt.

In der Zeit von 2017 bis 2020 haben die Grundeigentümer des gestaltungsplanpflichtigen Areals im Rahmen eines durch Fachexperten begleiteten Workshopverfahrens ein Erschliessungs- und Bauungskonzept durch die Helsinki Zürich Office GmbH und Schmid Landschaftsarchitektur GmbH erarbeiten lassen. Ergänzend dazu wurde auf Verlangen der Gemeinde ein Freiraumkonzept durch Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten erstellt. Gestützt darauf hat die Planwerkstadt AG den Entwurf des Gestaltungsplans «Ischlag» ausgearbeitet.

In der Zwischenzeit wurden die unbebauten Grundstücke innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Areals veräussert und gehören grösstenteils miteinander verbundenen Unternehmen. Die genügende Erschliessung des noch unbebauten Areals kann daher durch den Gestaltungsplan «Ischlag» und einen Erschliessungsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde sichergestellt werden.

Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wurde am 13. Juli 2023 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (§ 87a PBG). Die vorgebrachten Vorbehalte wurden in der Zwischenzeit bereinigt und der Gestaltungsplan entsprechend angepasst. Er umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan, 1:1'000, dat.31.01.2024
- Gestaltungsplanvorschriften, dat. 31.01.2024
- Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 31.01.2024
- Beilagen:
 - Schlussbericht Workshopverfahren, dat. 1. April 2020
 - Freiraumkonzept, dat. 25.01.2022
 - Objektschutzkonzept, dat. 04.01.2024_Entwurf
 - Lärnmachweis Tiefgarage, dat. 19.12.2023
 - Verkehrsgutachten, dat. 29.11.2023

In Absprache mit den verantwortlichen Planern und dem Amt für Raumentwicklung wird der private Gestaltungsplan «Ischlag», parallel zur öffentlichen Auflage, der Baudirektion für eine weitere Vorprüfung unterbreitet.



Erwägungen

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 Planungs- und Baugesetz [PBG]). Da mit dem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden soll, hat die Gemeindeversammlung über den privaten Gestaltungsplan «Ischlag» zu entscheiden (§ 88 PBG).

Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (§ 7 Abs. 2 PBG). Der private Gestaltungsplan Ischlag, Saland erfüllt die formellen Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG.

Gestützt auf das im Workshopverfahren erarbeitete Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie das Freiraumkonzept kann in Verbindung mit dem Gestaltungsplan ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das Saland bzw. Bauma in geeigneter Weise weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan «Ischlag» setzt die konzeptionellen Entwicklungsgrundsätze zweckmässig um und vermag insbesondere folgende für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren qualitätssichernden Elemente verbindlich zu sichern:

- Besonders gut ins Ortsbild einfügende Überbauung
- Verkehrsarmes Quartier durch eine unterirdische Erschliessung
- Qualitativ hochwertige Aussenräume
- Öffentlicher Spielplatz
- Öffentliche Fusswege durchs Quartier

Unter der Voraussetzung, dass mit den Grundeigentümern im gestaltungsplanpflichtigen Areal «Ischlag» ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen werden kann, erwägt der Gemeinderat das Quartierplanverfahren zeitgleich mit der Genehmigung des Gestaltungsplans ausleiten zu lassen.

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Ischlag» wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG).
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Publikation dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen zu veranlassen.
4. Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wird der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Wila, Wildberg, Pfäffikon, Hittnau, Bäretswil und Fischenthal zur Anhörung unterbreitet. Die Zustellung der Unterlagen erfolgt in digitaler Form.
5. Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wird der Baudirektion zu einer weiteren Vorprüfung unterbreitet (§ 87a Abs. 1 PBG).



6. Mitteilung an:

- Planwerkstatt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
- Region Zürcher Oberland RZO, Verbandssekretariat,
c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich
- Gemeinderat Wila (per E-Mail)
- Gemeinderat Wildberg (per E-Mail)
- Gemeinderat Pfäffikon (per E-Mail)
- Gemeinderat Hittnau (per E-Mail)
- Gemeinderat Bäretswil (per E-Mail)
- Gemeinderat Fischenthal (per E-Mail)
- Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
- ☒ Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug
und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.06.0)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 11. Februar 2024