 <p>Kanton Zürich Baudirektion <b>Vorprüfung</b> Amt für Raumentwicklung Raumplanung Referenz-Nr.: KS ARE 25-0235 Kontakt: alexandra.luescher@bd.zh.ch, +41 43 259 41 96</p> <p style="text-align: right;">Eingang 06. Nov. 2025</p> <p>4. November 2025</p> <p style="text-align: center;"><b>Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Umsetzung IVHB und MAG</b></p> <p style="text-align: center;">Bauma</p>	<p style="text-align: center;"><b>Beilage A: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 4. November 2025 und Behandlung durch die Gemeinde Bauma</b> Stand 12. Februar 2026</p>	<p style="text-align: center;"><b>Änderung notwendig in:</b></p>
<p>Massgebende – Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Mai 2025 Unterlagen – Bau- und Zonenordnung, synoptischer Darstellung vom 16. Mai 2025</p> <p>Mitberichte der Ämter – Amt für Raumentwicklung – Tiefbauamt – Amt für Mobilität – Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft</p> <p>Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Über KatasterprozesseZH haben Sie uns am 9. September 2025 die Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Umsetzung IVHB und MAG zur Vorprüfung eingereicht. Die oben genannten Ämter wurden zum Mitbericht eingeladen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung.</p> <p><b>1. Ausgangslage</b></p> <p>Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Mit Änderung des PBG vom 14. September 2015 bzw. der ABV vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll die Bau- und Zonenordnung (BZO) an die neuen Baubegriffe angepasst werden. Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind des Weiteren eine neue Vorschrift in der BZO, die den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regelt. Die Gemeinde Bauma kommt mit der vorliegenden BZO-Revision den jeweiligen Aufforderung nach.</p> <p>Gleichzeitig sollen weitere Änderungen an der BZO umgesetzt werden, die sich aus dem Vollzug ergeben. So ist unter anderem bspw. beabsichtigt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die BZO in ihrem Aufbau zu optimieren und Überschriften anzupassen</li> <li>– im Sinne der besseren Gesamterscheinung, abweichende Regelungen zu Dachflächenfenster mit integrierte Photovoltaikanlagen zu schaffen</li> </ul>		



- Abstand für Klein- und Anbauten zu reduzieren sowie Strassenabstand differenziert zu regeln
- Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel weiter zu differenzieren und Ersatzabgabe zu regeln.

## 2. Gesamtbeurteilung

### Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Bauma den beiden Handlungsräumen «Kulturlandschaft» (westlicher Teil der Töss, inkl. Stemenberg) sowie «Naturlandschaft» (Teil östlich der Töss) zugeordnet. Der Handlungsbedarf sieht im Bereich «Kulturlandschaft» vor, dass der wesentliche Charakter der dortigen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Im Bereich der «Naturlandschaft» steht der Schutz der zusammenhängenden Landschaftskammern im Vordergrund.

Bauma ist mit den Ortsbildern Bauma, Wellenau, Undalen und Blitterswil-Juckeren im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet (festgesetzt mit AREV-Nr. 0596/23 am 12. Dezember 2023, nachfolgend kantonales Ortsbildinventar). Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 sind die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision rechtlich umzusetzen. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierten Kernzonenplänen, Freihaltezonen und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen (§ 24 Abs. 1 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung [KNVH]). Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.


Die Ortsbilder von Bauma und Wellenau liegen zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Revision des ISOS wurde 2012 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung.

Anlässlich der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2018 wurde der Zonenplan in Bezug auf die übergeordneten Planungen grundsätzlich überprüft. Die Kernzonenvorschriften wurden jedoch damals nicht angepasst. Die Kernzonenplanung zieht sich aufgrund des grossen Anpassungsbedarfs und der zahlreichen Kernzonen und deren Komplexität noch weiter hin. Zu einem ersten Entwurf wurde im Rahmen einer informellen Vorprüfung bereits einmal Stellung genommen.


Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind keine Zonenplananpassungen verbunden. Weiterhin ist auch die Revision der Kernzonen noch ausstehend. Die vorliegende Teilrevision umfasst im Wesentlichen lediglich Anpassungen an die IVHB. Die Kernzonenbestimmungen sollen nicht substantiell verändert werden.

<p style="text-align: right;">Baudirektion 3/12</p> <p><b>Würdigung</b></p> <p>Die Unterlagen zur Teilrevision sind weitestgehend verständlich aufgebaut und nachvollziehbar dokumentiert. Die Baubegriffe und Messweisen wurden unseres Erachtens nur zum Teil in allen Belangen korrekt an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Weiter hat sich bei der Prüfung der Vorlage gezeigt, dass die Vorlage noch einige Defizite aufweist, die nicht mit dem PBG vereinbar oder redundant sind. Die Vorlage ist diesbezüglich nochmals zu überarbeiten. Zudem sind auch noch Anpassungen hinsichtlich der Parkierung und den Naturgefahren notwendig. Für den Verzicht auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs wurden die Musterbestimmungen übernommen und diese Vorschriften können genehmigt werden.</p> <p>Damit sich die vorliegende Revision als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten. Wir empfehlen die Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.</p> <p><b>3. Beurteilung im Einzelnen</b></p> <p><b>Bau- und Zonenordnung</b></p> <p><i>Formelles</i></p> <p>Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung BDV-Nr. genehmigt. Es unterschreibt weder der Baudirektor noch der Generalsekretär. Auf die entsprechenden Zeilen kann verzichtet werden.</p> <p>→ Der Festsetzungs- und Genehmigungsvermerk auf der Synopse Bauordnung ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.</p> <p><i>Vorbemerkungen</i></p> <p>Wir regen an, der BZO nachfolgende Vorbemerkungen voranzustellen:</p> <p>«Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.»</p> <p><i>Art. 2a BZO – Verzicht auf Mehrwertausgleich</i></p> <p>Die Gemeinde Bauma verzichtet darauf, auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG zu erheben. Der vorgesehene Art. 2a BZO entspricht den von uns formulierten Mustervorschriften (Schreiben ARE vom 12. Februar 2020) und kann entsprechend genehmigt werden.</p> <p>Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wird der kantonale und der kommunale Mehrwertausgleich dargestellt und besprochen. Die diesbezüglichen Ausführungen zum Mehrwertausgleich sind so weit korrekt und verständlich. Einzig auf Seite 19 wird beim Artikel bezüglich des</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	-------------------	--

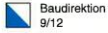
<p style="text-align: right;">Baudirektion 4/12</p> <p>Verzichts auf die Einführung des Mehrwertausgleichs vom Verzicht auf die Mehrwertabgabe gesprochen.</p> <p>→ Im Bericht gemäss Art. 47 RPV ist auf Seite 19 der suboptimale Begriff «Verzicht auf Mehrwertabgabe» auf den korrekten Begriff «Verzicht auf den Mehrwertausgleich» wie in der synoptischen Darstellung anzupassen.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise zu den Kernzonen</i></p> <p>Die aktuellen Ortsbildinventare sind im Rahmen einer Revision der Kernzonenplanung und in einem nächsten Paket der kommunalen Nutzungsplanung vollumfänglich umzusetzen, damit die Gemeinde ihrem Auftrag gemäss kantonalem Richtplan nachkommt. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst.</p> <p>Wir möchten diesbezüglich auch auf die Mustervorschriften für Kernzonen hinweisen, welche auf unserer Homepage zu finden sind. Die Mustervorschriften können für alle Kernzonen angewendet werden.</p> <p><i>Art. 9 BZO – Grundmasse</i></p> <p>In der Tabelle zu den Grundmassen werden diverse Baubegriffe an die IVHB angepasst. Der Begriff der Gebäudetiefe wird durch Gebäudebreite ergänzt. Auch werden nun die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe geregelt.</p> <p>Die Festlegung zur giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss lit. h trifft keine gegenüber dem Wortlaut in § 280 Abs. 1 PBG andere Festlegung.</p> <p>→ Art. 9 lit. h BZO erweist sich somit als redundant und kann gestrichen werden.</p> <p>Weiter werden in Art. 9 Abs. 3 BZO wie auch noch an anderen Stellen in der BZO der Begriff der «geschlossenen Bauweise» durch «geschlossene Überbauung» ersetzt. Dies erfolgt jedoch nicht konsequent. So wird bspw. in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung ausgenommen der Wohnzone W1 weiterhin am Begriff der «geschlossenen Bauweise» festgehalten. Beide bereits verwendeten Begriffe werden im PBG geführt. Wir empfehlen, in der BZO durchgängig die gleichen Begriffe zu verwenden.</p> <p><i>Art. 10 BZO – Klein- und Anbauten</i></p> <p>Der Begriff der «Besonderen Gebäude» wird im Sinne der IVHB durch den Begriff der «Klein- und Anbauten» ersetzt. Diesbezüglich wird in Art. 10 BZO auf § 2a Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) verwiesen. § 2a Abs. 1 ABV definiert jedoch nur die Kleinbauten. Die Definition der Anbauten findet sich in § 2a Abs. 2 ABV. Es ist generell nur auf § 2a ABV zu verweisen.</p> <p>→ Der Verweis auf die ABV bezüglich der Klein- und Anbauten ist in sämtlichen Artikeln wo dieser in der BZO angeführt wird im Sinne der Erwägungen anzupassen.</p> <p>Gemäss § 2a ABV dürfen Klein- und Anbauten maximal eine Grundfläche von 50 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) aufweisen. Bei der gemäss Art. 10 BZO zulässigen Gebäudelänge für entsprechende Klein- und Anbauten würde dies eine Gebäudebreite von 2.5 m ergeben. Es ist zu</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Kennnisinahme / nicht Gegenstand der Revision</p> <p>Berücksichtigung Im Sinne einer schlanken BZO mit möglichst wenig Redundanzen wird die Formulierung gestrichen.</p> <p>Berücksichtigung Am bisherigen Begriff der geschlossenen Bauweise wird festgehalten.</p> <p>Berücksichtigung</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
--	---	-------------------------------------	-------------------------------------

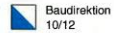
<p style="text-align: right;"></p> <p>prüfen, inwiefern die Festlegung «wenn sie eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten» noch zweckmässig ist. Andernfalls ist auf diese Festlegung zu verzichten.</p> <p>→ Art. 10 BZO ist im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.</p> <p><i>Art. 12 BZO – Dachneigung</i></p> <p>Unter Art. 12 BZO finden sich diverse Regelungen zu Dachform und Dachneigung. In der Kernzone Bauma Dorf werden neu erhöhte gestalterische Anforderungen für Mansarden- und Walmdächer eingefordert, so sollen diese nur bei einer besonders guten Gestaltung gestattet werden (Art. 12 Abs. 4 BZO).</p> <p>Innerhalb der Kernzone und des kantonalen Ortsbildes gilt § 238 Abs. 2 PBG und somit die gute Gestaltung. Da diese ohnehin gilt, ist auf den Zusatz zu verzichten.</p> <p>→ Der Zusatz in Art. 12 Abs. 3 BZO «bei einer besonders guten Gestaltung» ist zu streichen.</p> <p><i>Art. 14 BZO – Dachaufbauten und Dacheinschnitte</i></p> <p>Bis anhin durften Dachaufbauten sofern nicht ausgenommen, in den Kernzonen maximal einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge umfassen. Mit der vorliegenden Teilrevision soll dieses Mass nun angepasst werden. Um eine gute gestalterische Einordnung sicherzustellen, sollen mit Art. 14 Abs. 3 BZO weitere Festlegungen zur Anordnung der Dachaufbauten in den Kernzonen erlassen werden. So sind Dachaufbauten nur gestattet, wenn diese in ihrer Höhe von der Seitenfassade zurückversetzt sind. Was mit der Bestimmung hinsichtlich dem zurücksetzen von der «Seitenfassade» gemeint ist, geht erst aus der Grafik im erläuternden Bericht hervor. Weiter geht aus Art. 14 Abs. 3 BZO nicht hervor, dass die Dachaufbaute nur höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ausmachen darf, wie in der Grafik auch angedacht. Art. 14 Abs. 3 BZO könnte auch so verstanden werden, dass das Mass für Dachaufbauten gleichgesetzt werden könnte mit dem von der betreffenden Fassadenlänge abzüglich des jeweils erforderlichen Rückversatzes. Aus Art. 14 Abs. 3 BZO hat eindeutig hervorzugehen, dass Dachaufbauten – zusätzlich zu deren Anordnung – insgesamt nicht mehr als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge ausmachen dürfen.</p> <p>Die vorliegende Teilrevision soll lediglich Anpassungen an die IVHB beinhalten. Die Kernzonenbestimmungen sollen nicht substanzial verändert werden.</p> <p>Aus unserer Sicht ist jedoch die Änderung von Art. 14 BZO zu den Dachaufbauten eine materielle Änderung und geht mit den vorgeschlagenen Bestimmungen über die IVHB hinaus. Im Rahmen der erforderlichen Gesamtrevision der Kernzonen ist die Bestimmung vollumfänglich zu überarbeiten, da unklar erscheint, wieso die Bestimmungen am Jahr 2018 festgemacht wird.</p> <p>→ Art. 14 BZO ist wie bestehend beizubehalten.</p> <p><i>Art. 23 BZO – Grundmasse</i></p>	<p>Berücksichtigung Da mit den 50 m<sup>2</sup> gemäss § 2a Abs, 2 ABV ein neues Flächenmass eingeführt wird, das als limitierender Faktor für die Dimensionierung von Anbauten dient, ist eine Limitierung der Gebäudelänge in Art. 10 BZO nicht mehr zweckmässig.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Mit neuen Bestimmungen PBG sind Mansardendächer neu unbesehen der 45°-Dachprofilinie zulässig (unter Einhaltung der Kniestockhöhe). Da zudem die Messweise der Kniestockhöhe angepasst wird, was ebenfalls steilere Dachformen begünstigt, können massgeblich grössere / wuchtigere Bauvolumen begünstigt werden. Gemäss PBG darf ein Vorhaben lediglich zu <b>keiner Beeinträchtigung</b> von Objekten des Natur- und Heimatschutzes führen. Mit der Ergänzung in Art. 12 BZO will die Gemeinde sicherstellen, dass weiterhin solche Dachformen zulässig sind aber mit hohen gestalterischen Anforderungen weiterhin eine ortsverträgliche und <b>hochwertige</b> Bauweise gewährleistet ist. Die Formulierung wird jedoch angepasst, indem nicht mehr von einer „besonders guten“ Gestaltung, sondern von einer „guten Gestaltung“ gesprochen wird. Damit sollen übermässigen Hürden für die Innenverdichtung verhindert werden und trotzdem signalisiert werden, dass die Ausschöpfung des neu zulässigen Potenzials an qualitative Anforderungen geknüpft ist.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Neu wird der Begriff «giebelseitige Fassade» verwendet, um Klarheit zu schaffen. Ebenfalls wird das maximale Längenmass in Art. 14 Abs. 3 BZO aufgenommen, damit nicht der Eindruck entsteht, dass der Rückversatz von der giebelseitigen Fassade die einzige Einschränkung ist. Hingegen wird an der Anpassung des maximal zulässigen Längenmasses von «einem Drittel» auf die «die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge» festgehalten. Damit wird lediglich die Liberalisierung, welche §292 PBG neu vorsieht, in die kommunale BZO übernommen. Es ist auch nicht ersichtlich, wieso dass dies in der vorliegenden Teilrevision nicht erfolgen können sollte. Es handelt sich vorliegend um ein ordentliches Nutzungsverfahren, das die Verfahrensschritte gemäss kantonalem Recht durchläuft. Überdies hebt selbst die Baudirektion in ihrem Leitfaden «Harmonisierung der Baubegriffe» vom 1. März 2017 die neue Bestimmung in § 292 PBG hervor und stellt fest, dass die Gemeinden die Thematik zu prüfen / zu regeln haben. Im Weiteren irritiert die Aussage, dass diese Anpassung thematisch über die vorliegende Revision hinausgehe, wenn gleichzeitig von Seiten Kanton gefordert wird, Themen wie Naturfahren und Motorfahrzeugabstellplätze aufzunehmen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
--	---	----------------------------	----------------------------

<p style="text-align: right;">Baudirektion 6/12</p> <p>In den Wohnzonen sollen die Begriffe «Gesamtlänge» zu «Gebäuelänge» bzw. «Gebäuelänge» zu «Fassadenlänge» geändert werden. Dies wird insbesondere formell begründet, da die bisherigen Begriffe nicht mehr der IVHB entsprechen würden.</p> <p>Dem ist unseres Erachtens nicht so. Die vorgenommene Begriffsänderung hat vielmehr auch einen formalen Aspekt, so führen diese nämlich dazu, dass einzelne Gebäude inskünftig deutlich grösser ausfallen könnten. Hingegen würde auch bei einer geschlossenen Bauweise, das gleiche Mass angewendet werden müssen.</p> <p>Im Sinne von § 28 ABV gilt als Gebäuelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks. Im Übrigen bildete sich das flächenkleinste Rechteck auch schon bis anhin immer aus der massgeblichen Gebäudebreite und der massgeblichen Gebäuelänge.</p> <p>Mit dem Begriff der Gesamtlänge wurde und wird in der BZO dasjenige Mass vorgegeben, dass bei einer geschlossenen Bauweise gestattet ist (s.a. § 286 PBG).</p> <p>→ An den bisherigen Begriffen «Gebäuelänge» bzw. «Gesamtlänge» ist unverändert festzuhalten. Die Tabelle zu den Grundmassen in Art. 23 BZO ist entsprechend nachzuführen.</p> <p>Bezüglich lit. h) Fassadenhöhe (giebelseitig) siehe Ausführungen unter den Kernzonenbestimmungen (Art. 9 BZO).</p> <p>Ebenso ist beabsichtigt neu nur noch den einheitlichen Begriff «Grenzabstand» zu verwenden. Begründet wird dies, dass der bis anhin in der BZO verwendete Begriff (kleiner) Grundabstand in Zusammenhang mit dem kleinen und grossen Grenzabstand verwirrend sei. Der Begriff Grundabstand entspreche dem kleinen Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag (vgl. § 22 ABV).</p> <p>Die diesbezüglichen Ausführungen im erläuternden Bericht sind unseres Erachtens falsch oder zu wenig präzise. Gemäss § 22 ABV handelt es sich beim Grundabstand um den kleinsten erforderlichen Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag, der rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecke gemessen wird. Bestehen gemäss BZO zwei verschieden grosse Grundabstände – wie in der BZO der Gemeinde Bauma der Fall – so ist der kleine Grundabstand über die Gebäudeecken radial herumschlagen (§ 22 Abs. 2 ABV).</p> <p>Art. 23 lit. i Grenzabstände) ist dahingehend anzupassen, dass von einem kleinen und grossen Grundabstand gesprochen wird. Dies namentlich auch, da in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gemäss Art. 25 BZO ein Mehrlängenzuschlag zu beachten ist.</p> <p>→ Art. 23 lit. i) ist im Sinne der Erwägungen anzupassen, es sind die Begriffe «Kleiner Grundabstand» und «Grosser Grundabstand» zu verwenden.</p>	<p>Berücksichtigung An den bisherigen Begriffen wird festgehalten.</p> <p>Berücksichtigung Die Verwendung von Grund- und Grenzabstand in der BZO wird bereinigt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
---	--	-------------------	--

<p style="text-align: right;"></p> <p><i>Art. 24 BZO – Grosser und kleiner Grenzabstand</i> Im Sinne der Erwägungen zu Art. 23 lit. i) BZO ist auch in Art. 24 BZO von grossem und kleinen Grundabstand zu sprechen. Dies sowohl im Artikel wie auch im Titel.</p> <p>→ In Art. 24 BZO ist an den Begriffen grosser und kleiner Grundabstand festzuhalten.</p> <p><i>Art. 25 BZO – Mehrlängenzuschlag</i> Im Sinne der Erwägungen zu Art. 23 lit. i) BZO ist auch in Art. 25 BZO von grossem und kleinen Grundabstand zu sprechen. Dies sowohl im Artikel wie auch im Titel.</p> <p>→ In Art. 25 BZO ist an den Begriffen grosser und kleiner Grundabstand wie auch an der Gesamtlänge festzuhalten.</p> <p><i>Art. 27 BZO – Wohnzone W1</i> Unseres Erachtens sollte, sofern die Gebäudelänge auch gleich der Gesamtlänge entspricht, dies aus den Grundmassen in Art. 23 BZO hervorgehen.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob ggf. eher dort der Begriff «Gesamtlänge» ergänzend aufgenommen wird, in dem von Gebäude- und Gesamtlänge» gesprochen wird. Im Übrigen ist am Begriff der Gesamtlänge in Art. 27 Abs. 1 BZO festzuhalten. Dies gilt im Übrigen auch für die weiteren Art. 28 bis 32 BZO.</p> <p>→ Art. 27 Abs. 1 BZO ist im Sinn der Erwägungen anzupassen.</p> <p>→ Am Begriff der Gesamtlänge ist in den Art. 27 bis 32 BZO festzuhalten.</p> <p>In den Art. 27 Abs. 3 BZO soll der bis anhin verwendete Begriff der «Gesamtnutzfläche» neu durch «Hauptnutzfläche» ersetzt werden. Begründet wird dies damit, dass der Begriff «Gesamtnutzfläche» nicht definiert und in diesem Kontext der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 entspreche. Das PBG führt weder den einen noch den anderen Begriff.</p> <p>Art. 23 BZO legt für die angeführten Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung jeweils eine Ausnützungsziffer fest. Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche wieder. Neben Wohn- und Arbeitsräumen sind alle Räume unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt innerer Trennwände anrechenbar, die «sonst dem dauernden Aufenthalt dienen». (§ 255 Abs. 1 PBG).</p> <p>Nicht ersichtlich ist, wie der jeweils festgelegte Anteil an gewerblich genutzten Flächen in den jeweiligen Art. 27 bis 32 BZO in Bezug auf die in Art. 23 BZO jeweils festgelegte Ausnützungsziffer steht bzw. zu lesen ist. Dies namentlich auch, da die Hauptnutzfläche im Gegensatz zur anrechenbaren Geschossfläche, bspw. gerade Verkehrsflächen nicht umfasst.</p> <p>Die Begrifflichkeiten wurden zudem nicht in allen Zonen entsprechend angepasst. So wird in Art. 28 BZO – Wohnzone W2a am Begriff der Gesamtnutzfläche festgehalten. Weiter fällt auf, dass bspw. für die Anzahl der Abstellplätze auf die anrechenbare Geschossfläche</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Wieso auch im Titel nochmals «kleiner und grosser Grundabstand» geschrieben werden soll, ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde nimmt an, dass es sich um einen Schreibfehler im Vorprüfungsbericht handelt. Im Übrigen analog oben.</p> <p>Berücksichtigung Es wird der Begriff «Gesamtlänge» gemäss rechtskräftigen BZO übernommen. In Art. 25 (nicht Art. 27) wird zudem die Formulierung auf «Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge» präzisiert.</p> <p>Berücksichtigung Am Begriff «Gesamtlänge» wird in Art. 27 bis 32 BZO festgehalten.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
---	---	-------------------------------------	--

<p style="text-align: right;">Baudirektion 8/12</p> <p>nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich derjenigen Geschossflächen für Wohnen in Dach- und Untergeschossen abgestellt wird.</p> <p>Wir empfehlen dringend, sich auf Begrifflichkeiten im Sinne des PBG abzustützen. Im Weiteren sind diese zu vereinheitlichen.</p> <p>→ Der jeweils gestattete Anteil an gewerblich genutzten Flächen in den jeweiligen Art. 27 bis 32 BZO ist im Sinne der Erwägungen entsprechend zu überprüfen und nachzuführen.</p> <p><i>Art. 31 BZO – Wohnzone WG3 sowie Art. 44 BZO – Unterschreitung kantonalrechtlicher Mindestgebäudeabstände, Mehrlängenzuschläge</i></p> <p>Gemäss Art. 31 Abs. 3 BZO beträgt der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse mind. 3.5 Meter. Diesbezüglich kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.</p> <p>In Art. 44 Abs. 2 BZO wird im zweiten Satz nochmals festgelegt, dass der Mehrlängenzuschlag für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nicht gilt.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wie diese beiden Bestimmungen zueinanderstehen. Auf jegliche Doppelspurigkeiten ist zu verzichten.</p> <p>→ Es ist zu prüfen, inwiefern der Zusatz «auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden» in Art. 31 Abs. 3 BZO gestrichen werden kann.</p> <p><i>Art. 40 BZO – Massvorschriften</i></p> <p>In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Hierfür soll die maximal zulässige Fassaden- und Gesamthöhe entsprechend um 3.5 Meter erhöht werden (Art. 40 Abs. 4 BZO). Art. 23 BZO Grundmasse verzeichnet weder für die Zone W2b noch die Zone WG2 eine Gesamthöhe. Es ist nicht ersichtlich, wie der Begriff der Gesamthöhe in Art. 40 Abs. 4 BZO zu verstehen ist. Wie und unter welchen Umständen eine Gesamthöhe zu beachten bzw. massgebend ist, hat eindeutig auch aus den jeweiligen Bestimmungen hervorzugehen.</p> <p>→ Der Begriff der Gesamthöhe in Art. 40 Abs. 4 BZO ist zu überprüfen.</p> <p><i>Art. 45 BZO – Strassenabstand</i></p> <p>Die BZO kann im Sinne von § 265 PBG nur Festlegungen bei fehlenden Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätzen sowie für öffentliche Wege treffen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass sofern eine Verkehrsbaulinie besteht, diese auch von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zu beachten sind.</p> <p>→ Art. 45 BZO ist diesbezüglich zu überprüfen und entsprechend zu präzisieren.</p> <p><i>C Motorfahrzeugabstellplätze</i></p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Um einen Bezug zur AZ als Dichteziffer zu schaffen und einen gesetzlich definierten Begriff zu verwenden, wird neu auf die anrechenbaren Geschossfläche Bezug genommen. Aus § 255 Abs. 3 PBG ergibt sich, dass Flächen in Dach- und Untergeschossen nicht in jedem Fall anrechenbare Geschossflächen sein müssen. Da diese jedoch bei der bisherigen Definition der Hauptnutzfläche eingerechnet sind und es auch sinnvoll ist, diese bei der Bezugsgrösse miteinzubeziehen, wird dies so präzisiert.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Der Hinweis wird verdankt, die Regelung in Art. 44 Abs. 2 BZO wird gestrichen. Es gilt nur die Vorgabe gemäss Art. 31 BZO. Hinweis: Die Bestimmungen für die WG2 (alt Art. 31 BZO) und die WG3 (alt Art. 32 BZO) werden vereinheitlicht und in einem neuen Art. 31 BZO zusammengefasst.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Der Begriff Gesamthöhe wird gestrichen, gemeint ist nur die Fassadenhöhe gemäss den Grundmassen in Art. 23 BZO (traufseitige) bzw. § 280 Abs. 1 PBG (giebelseitig).</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Die BZO wird präzisiert, dass auch dass auch Verkehrsbaulinien den Bestimmungen in Abs. 1 und 2 vorgehen.</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>
---	---	--	--

<p style="text-align: right;"></p> <p><b>Art. 47 BZO – Anzahl</b></p> <p>In Art. 46 ff BZO finden sich Angaben zur Parkierung von Fahrzeugen. Jedoch fehlen Angaben dazu, was die maximal zulässige Anzahl der Parkplätze betrifft.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen dringend, die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (15. Juni 2018) anzuwenden und entsprechend nebst der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze auch die Zahl der maximal zulässigen Anzahl festzulegen. Damit kann dem, im regionalen Richtplan Zürcher Oberland festgelegten Modalsplit-Ziel (Erhöhung Anteil ÖV von 17 Prozent (Stand 2021) auf 25 Prozent im Jahr 2030) Rechnung getragen werden.</p> <p>Weiter empfehlen wir Ihnen dringend, an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (ÖV-Güteklasse C) autoarme Wohnformen zu ermöglichen.</p> <p>Auf dem Gemeindegebiet von Bauma wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>/PM<sub>2.5</sub>) grösstenteils eingehalten. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV. Basierend auf dem Vorsorgeprinzip und lufthygienischen Überlegungen empfehlen wir in der BZO der Gemeinde den Art. 47 BZO Motorfahrzeugabstellplätze mit einem zusätzlichen Absatz zu ergänzen, der für Neubauten und Umbauten oder Nutzungsänderungen die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze zur Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Ausbaustufe C1 nach SIA 2060) vorsieht. Ein nachträgliches Ausrüsten einer Parkanlage mit einer Basisinfrastruktur wird vergleichsweise höhere Kosten verursachen.</p> <p>Mögliche Bestimmung für die BZO auf Grundlage von PBG Art. 244 Abs. 4:</p> <p><i>«Bei Neubauten und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird, ist die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.»</i></p> <p>Im Erläuterungsbericht kann auf die «Ausbaustufe C1, Stromzuleitung bis Garage gemäss SIA-Norm 2060 zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» verwiesen werden.</p> <p><b>Art. 52 BZO – Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen</b></p> <p>Unter Art. 52 BZO finden sich Informationen zur Veloparkierung. Jedoch fehlen entsprechende qualitative Vorgaben zur Veloparkierung.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen dringend, in Ihrer BZO nebst der Parkierung für den MIV ebenso Festlegungen betreffend Veloabstellplätze zu integrieren. Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung. Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» festzulegen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können</p>	<p><b>Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung</b> Mit der vorliegenden Teilrevision sollen vornehmlich Anpassungen an die neuen Bestimmungen des PBG bzw. die Begrifflichkeiten der IVHB, sowie ergänzend untergeordnete Anpassungen aufgrund des Vollzugs vorgenommen werden. Die Thematik der Parkplatzreduktion kann in einer separaten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung</b> Mit der vorliegenden Teilrevision sollen vornehmlich Anpassungen an die neuen Bestimmungen des PBG bzw. die Begrifflichkeiten der IVHB, sowie ergänzend untergeordnete Anpassungen aufgrund des Vollzugs vorgenommen werden. Die Thematik der Ausstattung von Parkplätzen mit Ladestationen kann in einer separaten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.</p> <p><b>Teilweise Berücksichtigung</b> Bereits in der rechtskräftigen BZO ist festgelegt, dass für die Anordnung und Geometrie dieser Fahrrad- und Motorfahrzeugabstellplätze auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen ist. Die Anliegen sind damit bereits weitgehend berücksichtigt. Der Entwurf der BZO wird insofern angepasst, dass bei der Abstellplatzermittlung (1 Veloabstellplatz pro Zimmer) halbe Zimmer <b>aufgerundet</b> werden müssen. Damit wird die Bestimmung gemäss VSS-Norm 640 065 übernommen und dem gestiegenen Bedürfnis nach Veloinfrastrukturen Rechnung getragen.</p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>
--	--	-----------------	-----------------



unter <https://www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/veloverkehrsplanung/veloparkierung.html> heruntergeladen werden.

**F. Naturgefahren**  
**Art. 55 BZO**

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss Gefahrenkarten vom 5. Juni 2013).

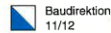
Wir begrüssen den bereits bestehenden Art. 55 BZO zu den Naturgefahren ausdrücklich. Der Absatz 3 von Art. 55 BZO kann unverändert bleiben. Hingegen sollen die bisherigen Formulierungen zu Hochwasser und Oberflächenabfluss in den Absätzen 1 und 2 von Art. 55 BZO durch die nachstehend vorgeschlagenen Formulierungen ersetzt werden, beispielsweise als neue Absätze 1 und 2:

*«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»* Hintergrund: Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.

*«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»* Hintergrund: Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 Verordnung über den Hochwasserschutz [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV).

Die bisherigen Formulierungen zu Massenbewegungen (Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) in Absatz 1 von Art. 55 BZO sollen durch die nachstehend vorgeschlagenen präziseren Formulierungen ersetzt werden, beispielsweise als neuer Absatz 3:

*«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind die Gefährdungen durch Massenbewegungen (u.a. Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) zu berücksichtigen. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Vorgaben zur Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie andere Objektschutzmassnahmen anzuordnen.»* Hintergrund: Im Kantonalen Richtplan, Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen, ist festgelegt, dass die Gemeinden bei planungs- und



baurechtlichen Entscheiden die Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen berücksichtigen.

- Art. 55 BZO ist wie beschrieben anzupassen, das heisst die bisherigen Formulierungen zu Hochwasser und Oberflächenabfluss in den Abs. 1 und 2 sollen durch die vorstehend aufgeführten Formulierungen (Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO und Bestimmung zum Objektschutz) ersetzt werden und die bisherigen Formulierungen zu Massenbewegungen in Abs. 1 sollen durch die vorstehend aufgeführten Formulierungen (Bestimmung zur Berücksichtigung der Gefährdungen durch Massenbewegungen) ersetzt werden.

*G. Mindestausnützung  
Art. 56 BZO*

Die Gemeinde kann gestützt auf § 56 Abs. 3 PBG gewisse Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen innerhalb einer Industrie- und Gewerbezone ausschliessen (sog. Negativplanung), sofern ein öffentliches planerisches oder infrastrukturelles Interesse daran besteht, welches sich durch sachliche Kriterien rechtfertigt und die konkrete Nutzungseinschränkung verhältnismässig ist. Mehrere der Industrie- und Gewerbezone in Bauma sind von grossflächigen Gefährdungen durch Hochwasser betroffen (u.a. mittlere Hochwassergefährdungen, vgl. blaue Bereiche gemäss Gefahrenkarten) und mehrere der Industrie- und Gewerbezone sind gemäss amtlicher Vermessung und Orthophotos erst teilweise bebaut.

Entsprechend ist für sämtliche durch Naturgefahren gefährdeten Industrie- und Gewerbezone im Gemeindegebiet zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob Betriebsarten, welche als Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017) mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, im zugehörigen Art. 34 BZO (Nutzweise) auszuschliessen sind.

In von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

- Für sämtliche durch Naturgefahren gefährdeten Industrie- und Gewerbezone im Gemeindegebiet ist zu prüfen und im Planungsbericht darzulegen, ob Betriebsarten, welche als Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial einzustufen sind, im zugehörigen Art. 34 BZO auszuschliessen sind.

**Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

*Allgemeines*

Wo sich aufgrund der vorangehenden Auflagen und Erwägungen Anpassungen am erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ergeben, ist dieser entsprechend anzupassen bzw. nachzuführen.

**Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung**

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen vornehmlich Anpassungen an die neuen Bestimmungen des PBG bzw. die Begrifflichkeiten der IVHB, sowie ergänzend untergeordnete Anpassungen aufgrund des Vollzugs vorgenommen werden. Die Thematik der Naturgefahren würde den Rahmen der vorliegenden Revision übersteigen und kann in einer separaten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.

**Kenntnisnahme / keine Berücksichtigung**

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen vornehmlich Anpassungen an die neuen Bestimmungen des PBG bzw. die Begrifflichkeiten der IVHB, sowie ergänzend untergeordnete Anpassungen aufgrund des Vollzugs vorgenommen werden. Die Thematik der Naturgefahren würde den Rahmen der vorliegenden Revision übersteigen und kann in einer separaten Revision der Nutzungsplanung geprüft werden.



#### 4. Formelle Hinweise

##### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Zonenplan, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese ist unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Kommunale Nutzungsplanung) verfügbar.

Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

#### 5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen die Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Mit freundlichen Grüssen

**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung  
Team Ost

Alexandra Lüscher  
Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung