



## **Gemeindeversammlung**

### **Protokoll**

Datum	Montag, 15. März 2021
Ort	Reformierte Kirche, Bauma
Dauer	20.00 Uhr bis 21.20 Uhr
Leitung	Andreas Sudler, Gemeindepräsident
Stimmzähler/innen	Harald Baumann, Bauma Paul von Euw, Bauma Severin Frei, Sternenberg
Protokoll	Roberto Fröhlich, Gemeindeschreiber
Anwesende Stimmberechtigte	74 (2,19% der 3'367 Stimmberechtigten)  Die Zählung erfolgt zu Beginn der Versammlung. Später erscheinende Stimmberechtigte und Teilnehmende, die den Versammlungsraum vor Versammlungsende verlassen, sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt.

### **Traktanden**

1. Totalrevision Abfallverordnung; Genehmigung
2. Teilrevision Nutzungsplanung (Anpassung Zonenplan in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie Aufhebung privater Gestaltungsplan «Oberzelg»)

### **Begrüssung**

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* begrüsst die Anwesenden um 20.02 Uhr und dankt für das Interesse an der heutigen Versammlung. Er freut sich, dass trotz der immer noch strengen Corona-Vorschriften und der nicht sehr brisanten Traktanden der Gemeinderat heute nicht ganz allein in der Kirche ist. Er ist froh, dass überhaupt eine Gemeindeversammlung durchgeführt werden kann. Der Kirchgemeinde dankt er für das Gastrecht.

Der Gemeinderat musste für die Gemeindeversammlung ein Schutzkonzept erstellen. Die Vorgaben sind die gleichen wie bei der letzten Gemeindeversammlung. In diesem Schutzkonzept sind drei Dinge zentral:



Erstens, dass während der ganzen Gemeindeversammlung eine Maske getragen wird.

Zweitens, dass die Distanzregeln eingehalten werden. Wer aber zusammen wohnt, darf selbstverständlich nebeneinander sitzen.

Drittens, dass das sogenannte Contact Tracing gewährleistet ist. Deshalb haben Gemeindemitarbeitende am Eingang zur Kirche Namen, Vornamen und die Telefonnummern der Anwesenden aufgeschrieben. Im Falle der Coronaerkrankung einer anwesenden Person werden alle Anwesenden vom Kanton telefonisch kontaktiert und instruiert, wie sie sich zu verhalten haben.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* ist für die Einhaltung des Schutzkonzeptes verantwortlich. Er bittet die Anwesenden, allfällige Anweisungen zwingend zu befolgen.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* begrüsst den Medienschaffenden Rafael Lutz, Zürcher Oberländer und Tössthaler, Herrn Peter Thoma vom Ingenieurbüro Geoinfra Ingenieure AG sowie die anwesenden Mitglieder der RPK herzlich. Weiter begrüsst er Susanne Graf, Stellvertreterin des Gemeindeschreibers, und die im Einsatz stehenden Mitarbeitenden und Lernenden der Verwaltung.

Als besonderen Gast begrüsst er den Baumer Kantonsrat Paul von Euw.



## **Formelles**

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* führt aus, dass stimmberechtigt ist, wer 18 Jahre alt sei, nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sei und seinen politischen Wohnsitz in der Gemeinde Bauma habe. Falls jemand das Stimmrecht einer anwesenden Person anzweifle, solle er sich jetzt melden; dies ist nicht der Fall. Nicht stimmberechtigte Personen mit Ausnahme des Gemeindeschreibers, werden aufgefordert, in der ersten Reihe links aus Sicht des Gemeindepräsidenten, auf dem für nicht stimmberechtigte Personen beschrifteten Bank, Platz zu nehmen.

Als Stimmenzähler schlägt *Gemeindepräsident Andreas Sudler* Harald Baumann, Paul von Euw und Severin Frei und vor. Aus der Versammlung werden auf Anfrage des Präsidenten hin keine weiteren Vorschläge gemacht und auch keine Einwendungen gegen die Vorschläge erhoben, so dass der Präsident die Stimmenzähler als gewählt erklärt.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* fordert die Stimmenzählenden auf, in den ihnen zugewiesenen Sektoren die Stimmberechtigten zu zählen. Es sind 74 Stimmberechtigte anwesend.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* hält fest, dass die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlung durch Publikation in der Baumerzeitung vom 11. Februar 2021, die Verteilung des beleuchtenden Berichts am 25. Februar 2021 in alle Haushalte und ab dem 1. März 2021 durch die Auflage der Akten im Gemeindehaus fristgerecht erfolgt sind. Die Unterlagen wurden ab dem 1. März 2021 auch auf der Website [bauma.ch](http://bauma.ch) aufgeschaltet. Auf die Frage des Präsidenten werden keine Einwendungen gegen die zur Behandlung angesetzten Geschäfte erhoben.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* teilt mit, dass Einwendungen gegen seine Verhandlungsführung sofort anzumelden sind.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* teilt mit, dass innert Frist keine Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden sind.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* erklärt die heutige Gemeindeversammlung formell als eröffnet.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* erläutert die Spielregeln der Versammlung; insbesondere, dass Votanten und Votantinnen nach vorne kommen, das Mikrofon benützen und sich mit Name und Wohnort vorstellen. Applaus für einzelne Voten ist zu unterlassen.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* teilt mit, dass die beiden Geschäfte durch das zuständige Mitglied des Gemeinderates vorgestellt werden. Beim ersten Traktandum geht es um die Beratung und anschliessende Genehmigung einer Verordnung. Werden zu einzelnen Artikeln der Verordnung Anträge gestellt, muss über diese laufend abgestimmt werden. Die Abstimmungen zur Bereinigung einzelner Artikel werden von der sachzuständigen Ressortvorsteherin Gesellschaft, Manuela Burkhalter, durchgeführt. Die Schlussabstimmung wird dann vom versammlungsleitenden Gemeindepräsidenten durchgeführt werden.



## **Totalrevision Abfallverordnung; Genehmigung**

### A. Bericht und Antrag des Gemeinderates

#### **Ausgangslage und Gründe für die Revision**

Die Abfallverordnung der Gemeinde Bauma stammt aus dem Jahre 2007, sie ist veraltet. Seither wurden bei massgebendem übergeordnetem Recht verschiedene Änderungen vorgenommen, wie zum Beispiel der Neuerlass der Verordnung des Bundes über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) vom 4. Dezember 2015. Aus diesem Grund muss die kommunale Abfallverordnung entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig wird dies zum Anlass genommen, die Abfallverordnung einer Totalrevision zu unterziehen, indem sie den heutigen Gegebenheiten angepasst und ihr eine zeitgemässe Form verliehen wird.

Das Abfallrecht in der Schweiz besteht vorab aus Rechtsakten des Bundes (v. a. Umweltschutzgesetz [USG], Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [VVEA]), die im kantonalen Recht ergänzt und umgesetzt werden. Da die Bewältigung der Abfälle nur gemeinsam möglich ist, stehen auch die Gemeinden in der Verantwortung. In diesem Sinne trifft § 35 Abs. 1 Satz 2 des kantonalen Abfallgesetzes (AbfG) vom 25. September 1994 (AbfG) folgende Regelung:

«Die Gemeinden sorgen für Erstellung und Betrieb von Anlagen für die Behandlung von Siedlungsabfällen. Sie regeln das Sammelwesen, einschliesslich der getrennten Sammlung bestimmter Abfälle, und die Behandlung der Siedlungsabfälle sowie die Gebühren in einer Abfallverordnung».

Gemäss § 35 Abs. 1 des kantonalen Abfallgesetzes (AbfG) haben die Gemeinden für Siedlungsabfälle in einer kommunalen Abfallverordnung das Sammelwesen, die Behandlung sowie die Gebühren zu regeln. Die Abfallverordnung bedarf der Genehmigung durch den Kanton. Zuständig für die Genehmigung ist gemäss § 4 a Abs. 2 der kantonalen Abfallverordnung vom 24. November 1999 (AbfV) das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Das AWEL prüft, ob die Anforderungen gemäss § 35 Abs. 1 AbfG erfüllt sind und ob Erlass und Inhalt der Abfallverordnung im Einklang mit dem übergeordneten Recht stehen.

Die kommunale Abfallverordnung muss insbesondere die Grundzüge der Gebührenerhebung (Art und Gegenstand der Gebühr, Grundsätze der Bemessung, Kreis der abgabepflichtigen Personen) regeln. Die konkreten Gebührenansätze soll wie bis anhin der Gemeinderat in einer Gebührenordnung oder einem Gebührenreglement festlegen und bei Bedarf anpassen können.

#### **Wesentliche Änderungen**

Die neue Abfallverordnung berücksichtigt die seit 2007 erfolgten Rechtsänderungen, insbesondere die Totalrevision der Technischen Verordnung über Abfälle, welche per 1. Januar 2016 durch die bereits erwähnte VVEA abgelöst wurde. Eine wichtige Rechtsänderung betrifft das Entsorgungsmonopol der Kantone für Siedlungsabfälle: Dieses wurde für vergleichbare Abfälle von Unternehmen ab 250 Vollzeitstellen per 1. Januar 2019 aufgehoben (Art. 3 Bst. a i.V. mit Art. 49 Abs. 2 VVEA).

Gemäss Art. 5 Abs. 10 der neuen Verordnung können bei Veranstaltungen Verursacherinnen und Verursacher von Abfällen zum Einsammeln dieser Abfälle oder zur Einführung eines Pfandsystems verpflichtet werden.



Neu eingeführt wird in Art. 12 Abs. 2 der Verordnung ein gerichtlich durchsetzbares Litteringverbot. Dieses erfasst das unrechtmässige Entsorgen von Kleinabfällen (die widerrechtliche Entsorgung von grösseren Abfallmengen fällt demgegenüber unter die Strafbestimmung von § 39 Abs. 1 lit. d und f des Abfallgesetzes [AbfG]). Eine Busse bis CHF 500 kann nach dieser Bestimmung nicht nur ausgefällt werden, wenn jemand Abfälle auf einem Grundstück der Gemeinde ablagert, sondern auch, wenn es sich um ein Grundstück eines Privaten handelt.

Im Vergleich zur bestehenden Abfallverordnung vom 28. August 2007 wurde die neue Abfallverordnung 2021 neu strukturiert und bezüglich Aufbau und Inhalt der neuen Musterverordnung 2018 der Baudirektion des Kantons Zürich angepasst.

Jede einzelne Bestimmung der alten Abfallverordnung wurde überprüft und wo nötig gestrichen oder konkretisiert. Bei der Erarbeitung der neuen Abfallverordnung wurde neben dem juristischen Aspekt auch darauf geachtet, eine für die Einwohnerinnen und Einwohner verständliche Abfallverordnung vorzulegen. Die neue Abfallverordnung erscheint schlank und benutzerfreundlich. Im Wesentlichen konnten viele überholte oder unnötige Bestimmungen gestrichen oder zusammengefasst werden. Zudem wurde auf die Erwähnung von übergeordnetem Recht verzichtet.

Der Verordnungsentwurf wurde durch die Baudirektion (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft [AWEL]) vorgeprüft. Die wenigen Bemerkungen des AWEL wurden alle berücksichtigt.

### **Zuständigkeit der Gemeindeversammlung**

Gemäss Art. 10 Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 27. September 2009 wie auch gemäss Art. 14 der neuen Gemeindeordnung vom 9. Dezember 2019, welche vom Regierungsrat genehmigt, aber vom Gemeinderat noch nicht in Kraft gesetzt wurde, ist die Gemeindeversammlung für den Erlass von Bestimmungen über die Abfall- und Wertstoffentsorgung zuständig.

### **Wortlaut der Abfallverordnung**

Der Entwurf der neuen Abfallverordnung ist als Teil des beleuchtenden Berichts abgedruckt. Die Gemeindeversammlung kann im Rahmen der Beratung der Verordnung Änderungen beschliessen.

### **Antrag des Gemeinderats**

1. Die total revidierte Abfallverordnung der Gemeinde Bauma wird, wie sie aus der Beratung hervorgegangen ist, genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Bestimmungen der vorliegenden Verordnung, die vom AWEL nicht genehmigt werden können, gemäss den Vorgaben der Baudirektion anzupassen und Änderungen, die sich als Folge von Rekursentscheiden als notwendig erweisen, vorzunehmen.

### **B. Ausführungen der Ressortvorsteherin**

*Gemeinderätin Manuela Burkhalter, Ressortvorsteherin Gesellschaft*, erläutert anhand einer Folienpräsentation die Vorlage.



*Gemeinderätin Manuela Burkhalter* will die Diskussion wie folgt strukturieren.

- Grundsatzdiskussion
  - Anträge auf Rückweisung
- Beratung der einzelnen Bestimmungen
  - Bereinigung und Abstimmung über Änderungsanträge
- Schlussberatung
  - Rückkommensanträge auf einzelne Bestimmungen
  - Schlussabstimmung

Zuerst soll grundsätzlich diskutiert werden. Wer das Geschäft zurückweisen will, kann sich hier äussern. Dann erfolgt abschnittsweise die Beratung der einzelnen Artikel. Falls Änderungsanträge vorliegen, werden diese diskutiert und darüber abgestimmt, bevor zum nächsten Artikel oder Abschnitt gegangen wird.

Nach Abschluss der Detailberatung erfolgt die Schlussberatung. Hier können noch einmal Rückkommensanträge zu einzelnen Artikeln gestellt werden. Liegen Rückkommensanträge vor, werden diese diskutiert und darüber abgestimmt. Bei Zustimmung zu einem Rückkommensantrag wird die Diskussion über den betreffenden Artikel wieder eröffnet und sind neue Anträge dazu möglich.

Erst anschliessend und wenn die Diskussion erschöpft ist, wird die Schlussabstimmung über die allenfalls veränderte Abfallverordnung durch den Gemeindepräsidenten durchgeführt.

#### C. Grundsatzdiskussion

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

#### D. Beratung der einzelnen Bestimmungen

### **Abschnitt I, Allgemeine Bestimmungen; Art. 1**

Es liegen keine Wortmeldungen zu Artikeln von Abschnitt I vor.

### **Abschnitt II, Aufgaben der Gemeinde; Art. 2 bis 4**

Bei der Beratung der Bestimmungen von Abschnitt II meldet sich *Daniel Bühler* zu Wort. In der Gemeinde Bauma soll in Zukunft zusätzlich zu den bestehenden Sammlungen auch Haushalt-Kunststoff und Getränkekarton gesammelt werden können.

*Daniel Bühler* stellt daher den folgenden Antrag:

Artikel 2, Absatz 3 der Abfallverordnung wird wie folgt geändert:

Sie [das heisst die Gemeinde] sorgt dafür, dass verwertbare Anteile von Siedlungsabfällen wie **Haushalt-Kunststoff**, Glas, Papier, **Getränkekarton**, Karton, Metalle, Grünabfälle, Textilien sowie Altöl aus Haushalten so weit wie möglich getrennt gesammelt und stofflich verwertet werden.



*Daniel Bühler* begründet seinen Antrag wie folgt:

Wie bereits in Turbenthal umgesetzt, soll auch in der Gemeinde Bauma eine Sammelstelle geschaffen werden, die es den Bewohnern und Bewohnerinnen ermöglicht, den grossen Anteil ihrer Haushalt-Kunststoffe (Verpackungen von Lebensmitteln usw.) und Getränkekartons in kostenpflichtigen Sammelsäcken zu sammeln und abzugeben.

Schweizweit wird erst etwa 20% des Plastiks (vor allem PET) gesammelt, der Rest wird nach wie vor verbrannt. Noch drastischer ist es mit den Getränkekartons. Hier ist die Sammelquote im ganzen Land nur bei geschätzten 10%. Hier gibt es also ein riesiges Potenzial von Reststoffen, die heutzutage zu einem grossen Teil verwertet werden können.

Der grösste Teil der Finanzierung könnte mit dem Verkauf der Sammelsäcke abgedeckt werden. Die vom Verein Schweizer Plastic Recycler zertifizierte Firma InnoRecycling AG / sammelsack.ch mit ihrem Sammelsystem «Bring Plastic Back» hat schweizweit bereits viel Erfahrung und ist bereits in über 300 Gemeinden vertreten. Die Wertschöpfung findet zu einem grossen Teil in der Schweiz statt. Die InnoPlastics AG verarbeitet zum Beispiel einige aus der Sammlung gewonnene Kunststoffe in Eschlikon TG zu Regranulat, welches im Anschluss den Weg in neue Produkte findet. Kürzlich wurde zwischen dem VSPR (Verein Schweizer Plastic Recycler), den zertifizierten Systempartnern und dem AWEL des Kantons Zürich eine Kooperationsvereinbarung zur Förderung der Sammlung und stofflichen Verwertung von gemischten Kunststoffabfällen aus Haushalten getroffen. Das AWEL hat die Gemeinden dementsprechend in einem Schreiben vom 19. Februar 2021 informiert und empfiehlt darin die Einführung einer Sammlung mit einem VSPR-Zertifizierten Systempartner (z.B. InnoRecycling AG / sammelsack.ch).

In Turbenthal besteht bereits seit 2019 eine Zusammenarbeit mit InnoRecycling AG / sammelsack.ch. Die Kosten für die zusätzliche Sammelstelle für Restplastik sind gemäss Gemeinderat Heinz Schwyter, Turbenthal ein Nullsummenspiel und werden u.a. durch den Verkauf der Sammelsäcke finanziert. Die Bevölkerung schätzt diesen Service sehr. Pro Woche werden in Turbenthal im Schnitt 180-200 Sammelsäcke abgegeben.

*Daniel Bühler* dankt der Gemeindeversammlung, wenn sie seinem Antrag zustimmt.

*Gemeinderätin Manuela Burkhalter* hat im Grundsatz nichts gegen das Anliegen des Antrages Bühler einzuwenden. Die Sackgebühren werden aber nicht ausreichen, um die anfallenden Kosten zu decken. Die Einhaltung des Verursacherprinzips ist wichtig. In der Wertstoffsammelstelle der Gemeinde ist der Platz knapp. Mit Sammeln allein ist es nicht getan. So gibt es gute Beispiele, wie in der Gemeinde Turbenthal, aber auch schlechte, wie in der Stadt Zürich im November 2020.

*Anna Wortmann-Bühlmann* meldet sich zu Wort. Die geltende Abfallverordnung datiert aus dem Jahr 2007, die letzte Revision liegt damit 13 Jahre zurück. Das Argument, in der Abfallsammelstelle habe es zu wenig Platz, ist nicht stichhaltig. Der Umwelt ist Sorge zu tragen. Wir können nicht weitere 13 Jahre bis zur Einführung der Sammlung von Haushalt-Kunststoff warten.

*Michael Wortmann* unterstützt den Antrag Bühler.

*Mirjam Dohner-Kägi* unterstützt das Anliegen ebenfalls. Die Gemeinde Turbenthal ist ein Vorbild. Mit Vereinbarungen mit den das Sammelgut abnehmenden Firmen ist sicherzustellen, dass das Sammelgut nicht ins Ausland geht.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen zum Antrag Bühler vor.



*Gemeinderätin Manuela Burkhalter* schreitet zur Abstimmung über den Antrag Bühler.

Abstimmung:

Der Antrag Bühler wird mit 37 Ja und 31 Nein bei einigen Enthaltungen angenommen.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Art. 2 Abs. 3 lautet neu wie folgt.

"<sup>3</sup>Die Gemeinde sorgt dafür, dass verwertbare Anteile von Siedlungsabfällen wie **Haushalt-Kunststoff**, Glas, Papier, **Getränkekarton**, Karton, Metalle, Grünabfälle, Textilien sowie Altöl aus Haushalten so weit wie möglich getrennt gesammelt und stofflich verwertet werden."

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen zu Artikeln von Abschnitt II vor.

**Abschnitt III, Pflichten der Inhaberinnen und Inhaber von Abfällen; Art. 5**

Es liegen keine Wortmeldungen zum Artikel von Abschnitt III vor.

**Abschnitt IV, Gebühren; Art. 6 und 7**

Es liegen keine Wortmeldungen zu Artikeln von Abschnitt IV vor.

**Abschnitt V, Vollzug, Kontrolle und Strafbestimmungen; Art. 8 bis 12**

Es liegen keine Wortmeldungen zu Artikeln von Abschnitt V vor.

**Abschnitt VI, Schlussbestimmungen; Art. 13**

Es liegen keine Wortmeldungen zum Artikel von Abschnitt VI vor.

E. Schlussberatung

*Gemeinderätin Manuela Burkhalter* fragt, ob aus der Versammlung ein Rückkommensantrag gestellt wird.

Dies ist offensichtlich nicht der Fall.

*Gemeinderätin Manuela Burkhalter* stellt fest, dass damit die Schlussberatung abgeschlossen ist. Sie gibt das Wort zurück an den Gemeindepräsidenten.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* verliest den Antrag des Gemeinderats.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* schreitet zur Abstimmung.

F. Abstimmung

Die Totalrevision der Abfallverordnung, wie sie aus der Beratung hervorgegangen ist, wird mit 72 Ja-Stimmen genehmigt.





G. Beschluss der Gemeindeversammlung

1. Die total revidierte Abfallverordnung der Gemeinde Bauma wird, wie sie aus der Beratung hervorgegangen ist, genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgt durch den Gemeinderat.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Bestimmungen der vorliegenden Verordnung, die vom AWEL nicht genehmigt werden können, gemäss den Vorgaben der Baudirektion anzupassen und Änderungen, die sich als Folge von Rekursentscheiden als notwendig erweisen, vorzunehmen.



## **Teilrevision Nutzungsplanung (Anpassung Zonenplan in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie Aufhebung privater Gestaltungsplan «Oberzelg»)**

### A. Bericht und Antrag des Gemeinderats

#### **Ausgangslage**

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.

Im Weiler Laubberg befindet sich in der Kernzone K3, auf der Südseite der Hittnauerstrasse, das Werkareal der Holzbauunternehmung Wittwer AG. Laut § 50 des Planungs- und Baugesetzes (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, in die W2b-Zone umgezont und der Gestaltungsplan aufgehoben werden.

Die Anpassung des Zonenplans in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg» wurden vom 9. Juli bis zum 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»

Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Weder die RZO noch die Nachbargemeinden haben zur Vorlage Stellung genommen.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind drei Schreiben mit total einer Einwendung und zwölf Fragen eingegangen. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Laut § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Einwendung und Fragen sowie die Stellungnahmen dazu sind im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 und 22. April 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung bezogen. Die Auflagen des ARE sind in der Vorlage berücksichtigt worden.



### **Aufhebung privater Gestaltungsplan Oberzelg**

Der private Gestaltungsplan Oberzelg wurde am 5. März 1990 durch die Grundeigentümer festgesetzt, am 23. März 1990 von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1859 am 6. Juni 1990 genehmigt. Unter dem Regime dieses Gestaltungsplans wurden mehrere Bauvorhaben bewilligt. Der grösste Teil des Gestaltungsplanperimeters ist jedoch noch unbebaut. Im Rahmen der erteilten Baubewilligungen hat sich gezeigt, dass der Gestaltungsplan viele Mängel aufweist. Keine einzige Überbauung erfüllte alle Vorgaben des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan ist aus heutiger Sicht zum Teil unverständlich, unlogisch oder nicht klar genug formuliert und die Handhabung von «Projektierungsspielräumen» und «Toleranzen» unklar; der Gestaltungsplan ist auch in dem Sinne überholt, als dass die Festlegungen zur Ausnutzungsziffer altrechtlich sind und nicht mehr der heutigen Definition im PBG entsprechen. Die bisherigen Bewilligungen haben gezeigt, dass der geltende Gestaltungsplan untauglich ist und zu einer Blockade geführt hat.

Gemäss § 87 und § 82 PBG können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden. Der private Gestaltungsplan Oberzelg ist bereits beinahe 30 Jahre in Kraft. Die Sperrfrist ist abgelaufen.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans darf nicht dazu führen, dass bereits realisierte, gestaltungsplankonforme Gebäude baurechtswidrig werden. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht wird keine der bestehenden Überbauungen baurechtswidrig, insbesondere auch deswegen nicht, weil keine einzige Überbauung in allen Teilen gestaltungsplankonform ist. Die Aufhebung des Gestaltungsplans führt also nicht dazu, dass gesetzeskonforme Überbauungen baurechtswidrig würden. Bestehende Überbauungen, welche Bauvorschriften nicht erfüllten, geniessen eine Bestandesgarantie.

Bei kantonalen oder öffentlichen Gestaltungsplänen ist die Änderung oder Aufhebung durch das gleiche Organ und in der gleichen Form vorzunehmen wie bei der ursprünglichen Festsetzung beziehungsweise Zustimmung. Bei einem privaten Gestaltungsplan, bei dem bei der Einreichung ursprünglich Einstimmigkeit unter den Gesuchstellern bestand, kann bei der Änderung oder Aufhebung nicht mehr Einstimmigkeit verlangt werden. § 85 Abs. 2 PBG sieht vor, dass ein Gestaltungsplan allgemeinverbindlich erklärt werden darf, wenn die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören. Diese Bestimmung gilt nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung oder Aufhebung. Die Obland Bau- und Immobilien AG verfügt mit knapp 80% über mehr als zwei Drittel der einbezogenen Fläche und ist damit berechtigt, den Gestaltungsplan aufzuheben. Schutzwürdige Interessen Dritter werden keine verletzt.

### **Anpassung Zonenplan im Gebiet Laubberg und Oberzelg**

Das Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Oberzelg» ist bezüglich Wohnen und Arbeiten unterteilt. Im Zonenplan sind entsprechend dieser Nutzungsaufteilung im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters die Wohnzone W2B und im südlichen Teil die Gewerbezone G festgelegt. Der Bereich W2B ist vollständig überbaut, während die für das Gewerbe vorgesehenen Flächen im Areal kaum beansprucht worden sind. Diese besonnte, ruhige, aber trotzdem zentral gelegene und mit Bus und Bahn gut erschlossene Gewerbezone wird über ein Wohnquartier erschlossen, was gemessen an den heutigen Bedürfnissen und Umständen nicht mehr zeitgemäss ist.



Im Weiler Laubberg befindet sich in der Kernzone K3 auf der Südseite der Hittnauerstrasse das Werkareal der Holzbauunternehmung Wittwer AG. Laut § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Abgesehen vielleicht vom Wohn- und Bürohaus stellen die Werkgebäude kein schutzwürdiges Ortsbild dar, welches es zu erhalten gälte. Das Areal befindet sich an einer Überlandstrasse in einem Weiler ohne Infrastruktur. Die Ansiedlung weiterer Wohnbevölkerung – was mit der Kernzone möglich wäre – ist aus raumplanerischer Sicht nicht erstrebenswert.

Mit der vorliegenden Zonenplanrevision sind folgende Anpassungen geplant:

- Im Gebiet Laubberg wird das Grundstück Kat. Nr. BA7090 von der Kernzone K3 in die Gewerbezone (G) umgezont.
- Im Gebiet Oberzelg wird der Teil der Gewerbezone, welcher sich im Perimeter des bisherigen Gestaltungsplans Oberzelg befindet, in die zweigeschossige Wohnzone W2B umgezont, analog zur nordostseitig angrenzenden Zone.
- Die Signatur <bestehender Gestaltungsplan> wird gelöscht, da der Gestaltungsplan Oberzelg in einem parallelen Verfahren und gemäss Antrag an die Gemeindeversammlung ersatzlos aufgehoben wird.
- Im Gebiet Laubberg wird eine Waldabstandslinie neu festgelegt.

#### **Beurteilung des Gemeinderates**

Die massgebenden Grundstücksflächen im Laubberg und Oberzelg sind annähernd gleich gross. Mit der geplanten Umzonung nimmt die maximal mögliche Wohnfläche jedoch erheblich ab. Dies deswegen, weil in der bisherigen Kernzone im Laubberg eine viel höhere bauliche Dichte möglich war, als in der neuen Zone W2B in Oberzelg.

Mit der bisherigen Zonierung wäre im Gebiet Oberzelg eine Gewerbenutzung möglich, welche durch Wohngebiet erschlossen wird, und die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigen würde. Und im Gebiet Laubberg würde ein neues Wohnquartier ohne Infrastruktur angrenzend an eine Ausserorts-Kantonsstrasse entstehen. In Bezug auf die Gemeindeentwicklung wirkt sich der vorliegende Bauzonenabtausch in qualitativer Hinsicht positiv aus. Sowohl die Wohn- wie auch die Gewerbenutzung werden an die für sie geeigneten Lagen verlegt. In quantitativer Hinsicht spielt der Bauzonenabtausch insofern eine Rolle, als die realisierbare Wohnfläche erheblich abnimmt, während die Gewerbefläche annähernd unverändert bleibt. Hingegen wird mit der Umzonung die Wohnfläche schneller realisiert werden als es mit den bisherigen Vorgaben war. Die bisherige Zonierung und der nunmehr 30-jährige Gestaltungsplan im Gebiet Oberzelg haben zu einer Baublockade geführt, welche mit dem vorliegenden Zonenabtausch aufgehoben werden soll.

Die Umzonungen haben keinen relevanten Einfluss auf die Erschliessung oder die Entwässerung. Hingegen muss bei einer Umzonung eines Teilgebiets im Laubberg in eine Gewerbezone die Wasserversorgung aufgerüstet werden.

#### **Antrag des Gemeinderats**

1. Der Gestaltungsplan «Oberzelg» wird, basierend auf folgenden Unterlagen:
  - Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Oberzelg»
  - Bericht zu den Einwendungenund gestützt auf § 87 Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgehoben.



2. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird als allgemeinverbindlich (§ 85 Abs. 2 PBG) erklärt.
3. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus:
  - Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
  - Waldabstandslinienplan Laubberg
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
  - Bericht zu den Einwendungenwird gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) festgesetzt.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* macht einleitend einen wichtigen Hinweis: Dieses Geschäft kann durch die Gemeindeversammlung nicht verändert werden. Es besteht nur die Möglichkeit, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen oder diesen abzulehnen. Die Anpassung des Zonenplans und die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Oberzelg» stehen in einem Zusammenhang.

#### B. Ausführungen der Ressortvorsteherin

*Gemeinderätin Heidi Weiss, Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften*, erläutert anhand einer Folienpräsentation die Vorlage.

*Gemeindeschreiber Roberto Fröhlich* verliest den Antrag des Gemeinderats.

#### C. Diskussion

*Thomas Pfenninger* meldet sich zu Wort. Seine Familie sei wohl als einzige massiv von der beantragten Umzonung betroffen. Die Familie Pfenninger sei die letzte Partei gewesen, welche 2013 eine Baubewilligung erhielt, welche zur Bedingung hatte, dass innerhalb von einem Jahr der Gestaltungsplan angepasst werden muss. Familie Pfenninger ging davon aus, dass es eine Zonenplananpassung innerhalb der bestehenden Gewerbezone geben würde und nicht eine Umzonung in eine Wohnzone. Wäre bei Erstellung ihrer Baute schon bekannt gewesen, dass es zu einer Umzonung in eine Wohnzone kommen wird, hätte Familie Pfenninger 2013 auf den Bau verzichtet. Familie Pfenninger entschied sich vor acht Jahren bewusst für dieses Gewerbe-land, um zonenkonform als KMU arbeiten zu können und auch die nächste Generation als kleines KMU weiter existieren kann. Das heute gehörte Argument, dass die Gewerbezone ruhig ist und die Erschliessung über eine Wohnzone erfolgt, bestand schon vor acht Jahren. Familie Pfenninger hat sich auf mündliche Zusagen des damaligen Gemeinderates verlassen.



Einer Nutzungsplanänderung könnte zugestimmt werden, wenn eine gemischte Zone geschaffen würde. Mit der Zonenplanänderung ist der Betrieb der Familie Pfenninger nur noch mit einer Bestandesgarantie geduldet. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat dieser Umzonung auch deshalb zustimmt, weil er beim Verkauf von Häusern und Wohnungen mit dem Anfallen von Grundstückgewinnsteuern rechnet.

*Thomas Pfenninger* empfiehlt die Ablehnung der Vorlage.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* entgegnet, dass die allfällige Aussicht auf Grundstückgewinnsteuern für den Gemeinderat keine Rolle gespielt hat. Die Gemeinde wurde vom Kanton wiederholt wegen der erteilten Ausnahmegewilligungen gerügt.

*Gemeinderätin Heidi Weiss* ergänzt, dass der Umstand, dass die Zone G4 nicht bebaut wurde, ein wesentlicher Grund für den Gemeinderat war.

*Peter Thoma* gibt auf Aufforderung von Gemeinderätin Heidi Weiss folgende Erläuterung ab: Bei Mischzonen wird vom Kanton ein Gewerbeanteil von mindestens 20% verlangt. Das ist einfach nicht realistisch. Deshalb macht eine reine Wohnzone vorliegend Sinn. Thomas Pfenninger kann sich auf die Bestandesgarantie berufen, diese beinhaltet auch die Möglichkeit zu geringfügigen baulichen Erweiterungen.

*Werner Berger* zeigt Verständnis für das Votum von Thomas Pfenninger. Angesichts der jahrelangen Blockade macht eigentlich nur etwas Sinn: die Aufhebung des Gestaltungsplans. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes und die Anpassung des Zonenplans mit dem Zonenabtausch sind Voraussetzungen für die Überbauung des Gebietes. Diese ist für die Entwicklung Baumas, auch in finanzieller Hinsicht, positiv.

*Michael Wortmann* ist Direktanlieger des unbebauten Grundstücks. Die Anträge des Gemeinderates sind schön gemeint. Das Baugrundstück liegt aber nicht an einer sonnigen Lage. Beim Kauf ihres Grundstückes vor 13 Jahren wusste Familie Wortmann, dass im hinteren Teil des Gebietes stilles Gewerbe möglich ist. Nach der Umzonung wäre baulich alles möglich. Michael Wortmann glaubt nicht, dass nicht bereits Überbauungspläne in der Schublade liegen. Bei einer Überbauung mit Wohnungen ist die Versorgung der Bevölkerung mit dem kleinen Volg in Saaland fraglich. Er empfiehlt Ablehnung der Vorlage.

*Gemeinderätin Heidi Weiss* teilt mit, dass der Kanton die Pläne zweimal vorgeprüft hat. Mehr kann nicht herausgeholt werden.

*Peter Thoma* ergänzt auf Aufforderung von Gemeinderätin Heidi Weiss was folgt: In der Wohnzone gilt betreffend Lärm die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, das sind 5 Dezibel weniger, als in einer Gewerbezone zulässig sind! Es ist einfach faktisch so, dass im Moment die Firma Pfenninger keine Tätigkeit ausübt, die zu hohen Lärmimmissionen führt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Quartierläden in Wohnzonen erlaubt sind.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Auf ausdrückliche Nachfrage von *Gemeindepräsident Andreas Sudler* verzichtet die Gemeindeversammlung stillschweigend auf das erneute Verlesen des gemeinderätlichen Antrags.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* schreitet zur Abstimmung.



#### D. Abstimmung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Anpassung Zonenplan in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie Aufhebung privater Gestaltungsplan «Oberzelg») wird mit 42 Ja zu 27 Nein-Stimmen bei wenigen Enthaltungen beschlossen.

#### E. Beschluss der Gemeindeversammlung

1. Der Gestaltungsplan «Oberzelg» wird, basierend auf folgenden Unterlagen:
  - Aufhebung Privater Gestaltungsplan «Oberzelg»
  - Bericht zu den Einwendungenund gestützt auf § 87 Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgehoben.
2. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird als allgemeinverbindlich (§ 85 Abs. 2 PBG) erklärt.
3. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus:
  - Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
  - Waldabstandslinienplan Laubberg
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
  - Bericht zu den Einwendungenwird gestützt auf § 88 Planungs- und Baugesetz (PBG) festgesetzt.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
6. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

#### **Schlussbemerkungen**

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* orientiert durch Verweis auf den an die Leinwand projizierten Wortlaut der Rechtsmittelbelehrung die Anwesenden über die Rechtsmittel, wonach gegen die Beschlüsse der heutigen Gemeindeversammlung wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren Ausübung (insbesondere der Verfahrensvorschriften) innert fünf Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon nach § 19 Absatz 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes ein Rekurs in Stimmrechtssachen eingereicht werden kann. Solche Fehler müssen an der Versammlung geltend gemacht werden, ansonsten der Bezirksrat gemäss § 21a Absatz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes auf einen Rekurs nicht eintreten wird.

Weiter macht der Präsident durch Verweis auf den an die Leinwand projizierten Wortlaut der Rechtsmittelbelehrung darauf aufmerksam, dass gegen die von der Gemeindeversammlung gefassten Beschlüsse gestützt auf § 19 Absatz 1 lit. a in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c des Gemeindegesetzes sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon Rekurs erhoben werden kann.



Auf das Verlesen der an die Leinwand projizierten Rechtsmittelbelehrung wird auf Anfrage von *Gemeindepräsident Andreas Sudler* stillschweigend ausdrücklich verzichtet.

Auf die Frage von *Gemeindepräsident Andreas Sudler* werden keine Einwendungen gegen die Leitung und Geschäftsabwicklung an der Gemeindeversammlung erhoben. Gemeindepräsident Andreas Sudler weist explizit darauf hin, dass entsprechende Einwendungen jetzt zu Protokoll gegeben werden müssten.

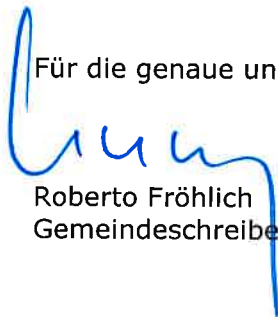
Das Protokoll liegt ab Montag, 22. März 2021, im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf.

Die Stimmzähler werden aufgefordert, das Protokoll am Donnerstag, 18. März 2021, oder Freitag, 19. März 2021 im Gemeindehaus zu unterzeichnen.

*Gemeindepräsident Andreas Sudler* schliesst die Gemeindeversammlung, dankt für die Teilnahme und wünscht allen gute Gesundheit. Umständehalber wird auf den traditionellen Apéro verzichtet.

Bauma, 15. März 2021

Für die genaue und vollständige Eintragung der Ergebnisse:



Roberto Fröhlich  
Gemeindeschreiber

### **Protokollgenehmigung**

Die Unterzeichneten haben das vorstehende Protokoll auf seine Richtigkeit geprüft und bezeugen diese durch ihre Unterschrift:

Der Präsident:



Andreas Sudler

Die Stimmzähler:



Harald Baumann



Paul von Euw



Severin Frei