

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. Februar 1985

### **556. Nutzungsplanung Bauma**

Mit Beschluss vom 4. Mai 1984 setzte die Gemeindeversammlung Bauma die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und zwei Detailplänen für die Kernzonen, neun Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss den Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Pfäffikon vom 17. Oktober 1984 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juni 1984 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Bauma ersucht mit Schreiben vom 28. August 1984 um die Genehmigung der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

#### a) Zonenplan

Im Weiler Wellenau, einem schützenswerten Ortsbild von kantonaler Bedeutung (RRB Nr. 125/1980), sollen inmitten der gewachsenen Dorfstruktur die Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebes nicht der umgebenden Kernzone zugeteilt werden. Dies hätte zur Konsequenz, dass für diese Gebäudegruppe lediglich die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes gelten würden, während die verschärften Vorschriften für die Kernzone nur bedingt (§ 238 Abs. 2 PBG) anwendbar wären. Die Schutzziele in Wellenau könnten für dieses Gebiet kaum wahrgenommen werden. Die Gemeinde Bauma ist deshalb einzuladen, diese Gebäudegruppe der Kernzone Wellenau zuzuweisen.

Das Ortsbild von Bauma Dorf hat gemäss Inventar (RRB Nr. 125/1980) regionale Bedeutung. Es ist deshalb – mit Ausnahme der Liegenschaft Kat.-Nr. 4375 – der Kernzone zugeteilt. Wesentliche Teile des erhaltenen Ortsbildes von regionaler Bedeutung sind aber der Kernzone K 2 zugewiesen, in der nur generell der Bestand der bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Im der Kernzone K 2 zugeteilten Inventargebiet besteht aber eine Vielzahl von Gebäuden, welche unzweifelhaft dem nur in der Kernzone K 1 vorgesehenen Gebäudetyp A zuzuordnen sind. Überdies wären in diesem Gebiet wesentliche Baufluchten zu bezeichnen. Die Vorschriften der Kernzone K 2 sind hierfür nicht geeignet, weshalb die Kernzone K 2 für den vom Inventar erfassten Teil von der Genehmigung auszunehmen und die Gemeinde Bauma einzuladen ist, die Kernzone K 1 auf das vom Inventar erfasste Gebiet auszudehnen.

In Juckeren, einem erhaltenen Ortsbild von regionaler Bedeutung (RRB Nr. 125/1980), entspricht die festgesetzte Kernzone K 1 nicht dem gemäss Inventar festgelegten Perimeter. Die Reduktion kann jedoch hingenommen werden, da die Neuführung der Strasse Blitterswil-Juckeren (Juckernstrasse S-4) die nördlichen Teile des Ortsbildes Juckeren tangieren wird. Der Perimeter des Ortsbildinventars wird deshalb zu gegebener Zeit anzupassen sein.

#### b) Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan wurde von der Gemeindeversammlung unter dem Vorbehalt festgesetzt, dass vor Ausführung der einzelnen Objekte die Detailprojekte dem Stimmbürger zur Genehmigung vorzulegen seien. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im Planungs- und Baugesetz das Festsetzungsverfahren und die Wirkung des Erschliessungsplans abschliessend geregelt sind. Insbesondere gelten gemäss § 92 Abs. 2 PBG mit der Festsetzung des Erschliessungsplans die Kosten der ersten Etappe als bewilligt.

c) Waldabstandslinien

Im Waldabstandslinienplan Walzmühle, nordöstlich des Gebäudes Vers.-Nr. 877, stösst die Waldabstandslinie an eine Waldzunge. Der Waldabstand reduziert sich dort auf Null. Dies ist nicht zugänglich; die Gemeinde Bauma ist einzuladen, die Waldabstandslinie in diesem Bereich zu ergänzen.

Im Waldabstandslinienplan Widen/Schattenwies wurde im Bereich der Liegenschaften Vers.-Nrn. 383 und 397 auf die Festlegung einer Waldabstandslinie verzichtet. Da vorbehältlich § 66 Abs. 3 PBG für das gesamte Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzulegen sind, ist die Gemeinde Bauma einzuladen, für diesen Bereich Waldabstandslinien festzusetzen.

Im Waldabstandslinienplan Saland sind im Bereich Würzacker (Kat.-Nrn. 4482, 3733 und 3739) Waldabstandslinien in einem Abstand von weniger als 30 m festgesetzt worden. Diese Bereiche sind weitgehend unüberbaut, besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG sind nicht erkennbar. Die Waldabstandslinien für diese Abschnitte sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Bauma ist einzuladen, die Waldabstandslinien entsprechend den Kriterien von § 66 PBG zu ergänzen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Bauma vom 4. Mai 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan mit zwei Detailplänen für die Kernzonen, neun Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie dem Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden,

- a) die Kernzone K 2 in Bauma Dorf für den vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 125/1980) erfassten Teil;
- b) die Waldabstandslinien im Gebiet Würzacker (Kat.-Nrn. 4482, 3733 und 3739).

III. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen,

- a) den im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von kantonaler Bedeutung enthaltenen Teil von Wellenau der Kernzone zuzuweisen;
- b) die Kernzone K 1 im Bereich Bauma Dorf auf den gesamten vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder von regionaler Bedeutung erfassten Teil auszudehnen;
- c) die Waldabstandslinien in den Gebieten Würzacker, Walzmühle und Widen/Schattenwies im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Dispositiv I und II dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. Februar 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller