

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Februar 1997

394. Richt- und Nutzungsplanung Bauma (Teilgenehmigung)

Am 22. Januar 1996 beschloss die Gemeindeversammlung Bauma eine Revision des mit RRB Nr. 556/1985 genehmigten kommunalen Verkehrsplanes und der mit RRB Nr. 556/1985 genehmigten kommunalen Nutzungsplanung. Sie umfasst den Verkehrsplan, die gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) überarbeitete Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, die Kernzonenpläne Bauma-Dorf und Aussenwachten, die Ergänzungspläne über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie den Erschliessungsplan. Gegen diesen Beschluss ist ein Rekurs an die Baurekurskommission III und den Bezirksrat Pfäffikon erhoben worden mit dem Antrag, die Kernzone von Bliggenswil nach Süden auf das ganze Grundstück Kat.-Nr. 6212 zu erweitern. Der Ausgang dieses Rechtsmittelverfahren hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren. Mit Schreiben vom 31. Mai 1996 ersucht der Gemeinderat Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des PBG gemäss Revision vom 1. September 1991. Eine weitere Revision der Ortsplanung, insbesondere der Richtplanung, wird allenfalls durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund des noch nicht festgesetzten regionalen Richtplanes als erforderlich erweist.

In den Kernzonen werden gemäss Art. 14 BauO Dachaufbauten allgemein in Form von Giebellukarnen mit je höchstens 2,5 m² Frontfläche oder einzelne zusammengefasste Giebellukarnen von 5 bis 10 m² zugelassen. Diese Neuregelung vermag den Schutz der für die Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wichtigen Dachlandschaft hinsichtlich der Flarzbauten nicht zu gewährleisten. Auf diesen typischen, ortsbildprägenden Flarzhäusern insbesondere der Weiler Wellenau, Undalen und Blitterswil wirken Dachaufbauten üblicher Grösse als Fremdkörper und beeinträchtigen die Erscheinung der Dachlandschaft übermässig. Art. 14 BauO ist deshalb bezüglich der Dachaufbauten auf Flarzhäusern von der Genehmigung auszunehmen. Die Gemeinde wird eingeladen, diesem Anliegen mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen (vgl. auch die diesbezügliche restriktive Praxis des Regierungsrates, RRB Nrn. 2498/1995 bzw. 3081/1996).

Im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision wurde auf den Konflikt der überschneidenden Anliegen des Naturschutzes am Siedlungsrand hingewiesen und der Gemeinde empfohlen, Lösungen im Sinne einer Entflechtung von Siedlungs- und Naturschutzgebiet zu suchen. Im Gebiet Hörnen wurde diesem Anliegen auf beispielhaftweise Rechnung getragen. Hingegen steht die in der Reservezone belassene Hanglage Gruebbach im Gebiet Sonnenrain in Widerspruch zum im kantonalen Richtplan festgelegten Naturschutzgebiet Gruebbach. Dieses Gebiet wurde mittels Verordnung als Trockenstandort unter Schutz gestellt (BDV Nr. 1055/1996). Das sowohl aus topographischer als auch landschaftlicher Sicht zur Überbauung ungeeignete Hanggebiet Gruebbach kann deshalb nicht in der Reservezone belassen werden. Diese ist von der Genehmigung auszunehmen. Die mit RRB Nr. 556/1985 erteilte Genehmigung ist zu widerrufen. Das Gebiet wird von der Baudirektion der Landwirtschaftszone zuzuweisen sein.

Die Anhörung hinsichtlich der Kernzonenbestimmungen für Flarzhäuser und der Reservezone Gruebbach, zu der der Gemeinderat Bauma mit Schreiben der Baudirektion vom 11. Oktober 1996 eingeladen wurde, ergab grundsätzlich keine abweichende Beurteilung.

Auf die gemäss Baudirektionsverfügung Nr. 1440/1993 erforderliche Einzoning des in der Reservezone Tösswies gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 2092 möchte der Gemeinderat Bauma gemäss Anhörung aus erschliessungstechnischen Gründen verzichten. Diesem Anliegen kann entsprochen werden.

Die Kiesgrube Dillhaus ist im kantonalen Richtplan als Gruben- und Ruderalbiotop bezeichnet. Für die Erhaltung der grubenspezifischen Pflanzen- und Tierarten sind nach Abschluss der Kiesnutzung genügend grosse Flächen dauernd als naturnaher Lebensraum auszugestalten. Die Sicherung dieser Lebensräume soll mit einer Schutzverfügung erfolgen. Während der Betriebsphase der Grube ist sicherzustellen, dass auf die Ansprüche der grubenspezifischen Pflanzen- und Tierarten Rücksicht genommen wird. Eine sachgerechte Koordination ist über eine vertragliche Vereinbarung zwischen Kieswerk und Kanton zu gewährleisten. Unter dieser Voraussetzung kann die Abgrenzung der Bau- und Reservezonen im Gebiet Oberfeld hingenommen werden.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die im Rahmen der Vorprüfung geforderte Gegenüberstellung der berechneten Kapazitäten im Vergleich zur erwartenden Entwicklung der nächsten 15 Jahre fehlt. Damit eine Überprüfung möglich wäre, müsste neben der quantitativen auch eine strukturelle Betrachtung (Bevölkerungs-, Haushalts- und Arbeitsplatzstruktur) hinsichtlich der künftigen Entwicklung vorgenommen werden. Dies würde Aussagen sowohl über die zu erwartende

Flächenbeanspruchung als auch über die zu erwartenden Infrastrukturansprüche ermöglichen. Diesem Anliegen ist bei einer nächsten Ortsplanungsrevision Rechnung zu tragen.

Die Vorlage ist mit den erwähnten Vorbehalten rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Bauma vom 22. Januar 1996 festgesetzte Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird vorbehältlich Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

a) Art. 14 BauO hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Flarzhäusern,

b) die Reservezone Gruebbach im Gebiet Sonnenrain.

III. Die mit RRB Nr. 556/1985 erteilte Genehmigung der Reservezone Gruebbach im Gebiet Sonnenrain wird widerrufen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Der Gemeinderat wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I-IV dieses Beschlusses gemäss §6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma, 8494 Bauma (unter Beilage von einem mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi