

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

Sitzung vom 5. November 2008

### **1703. Bauma, Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung (teilweise Genehmigung)**

Mit RRB Nr. 394/1997 wurde die kommunale Richt- und Nutzungsplanung genehmigt. Am 10. Dezember 2007 beschloss die Gemeindeversammlung eine Teilrevision der Ortsplanung, die verschiedene Änderungen der Bau- und Zonenordnung sowie die Festsetzung von Waldabstandslinien umfasst. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. Januar 2008 und des Bezirkrates Pfäffikon vom 15. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2008 ersucht die Gemeinde Bauma um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung wies das Amt für Raumordnung und Vermessung auf verschiedene, nicht genehmigungsfähige Einzonungsbegehren hin. Entgegen dem Antrag des Gemeinderates wurden sie von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Rahmen der Anhörung nahm der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 20. August 2008 zu der in Aussicht genommenen teilweisen Genehmigung der Nutzungsplanung Stellung. Er lehnt die beiden Einzonungen in Altlandenbergl und in Bliggenswil ebenfalls ab; hingegen empfiehlt der Gemeinderat, das Grundstück Kat.-Nr. 4843 der ehemaligen Milchsammelstelle in Wellenau einzuzonen.

Die im Gesetz verankerte Planungspflicht verlangt, dass die Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen sind (§9 Abs. 2 PBG). Die beschlossenen Änderungen des Zonenplanes, der Kernzonenpläne Altlandenbergl, Bliggenswil, Bauma Dorf, Lipperschwendi, Wellenau und Widen sowie verschiedener Artikel der Bau- und Zonenordnung werden unter Vorbehalt folgender Bestandteile der Teilrevision des Zonenplanes als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt (§5 Abs. 1 PBG):

#### **A. Bau- und Zonenordnung**

##### *a) Kernzone Altlandenbergl*

Auf Antrag an der Gemeindeversammlung Bauma wurde der in der kommunalen Freihaltezone gelegene Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 6599 in Altlandenbergl der Kernzone K1 zugewiesen.

Auf dem fraglichen Grundstück steht bereits ein ohne baurechtliche Bewilligung erstelltes Gerätehäuschen, das durch ein Gewächshaus ergänzt werden soll. Bereits im Zonenplan 1971 wurde die am Südhang

des Altlandenberges gelegene Landschaftskammer als allgemeines Erholungsgebiet der kommunalen Freihaltezone zugewiesen. Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem schutzwürdigen Ortsbild Altlandenberg und dem sogenannten «Hörnli-Bergland», Objekt Nr. 1420 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

Die bestehende rechtsgültige Zonengrenze bildet eine sachgerechte auf die vorhandene Bebauungsstruktur des schutzwürdigen Ortsbildes Altlandenberg abgestimmte Siedlungsbegrenzung. Dabei gilt es grundsätzlich, diesen Umgebungsbereich vor Bauten und Anlagen freizuhalten. Aus raumplanerischer Sicht besteht deshalb kein sachlicher Grund, die Kernzone K1 auf den in der kommunalen Freihaltezone gelegenen Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 6599 auszudehnen. Der Gemeinderat Bauma lehnt die Einzonung ebenfalls ab.

#### *b) Kernzone Bliggenswil*

Auf Antrag an der Gemeindeversammlung Bauma wurden die in der Landwirtschaftszone gelegenen Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 6212, 5444 und 6467 der Kernzone K1 zugewiesen.

Nach kantonalem Richtplan (Richtplantext Pt. 2.2.2. a Abs. 4) gelten Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches dargestellt sind. Die Gemeinden können zur Erhaltung ihrer Lebensfähigkeit durch Einzonung die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen. Die Zonengrenzen haben die Kleinsiedlungen eng zu umgrenzen; eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Hinsichtlich der Abgrenzung der Kernzone ist auf den notwendigen Gebäudeumschwung, die erforderliche Verkehrserschliessung sowie die Parzellierung und die natürlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass die für Hauptgebäude erforderlichen Nebengebäude und Nebenanlagen innerhalb der Bauzone erstellt werden können.

Die vorgesehene Erweiterung der Kernzone Bliggenswil in Form einer geradlinigen Verlängerung der Zonengrenze in südöstlicher Richtung bis zur Strasse widerspricht diesen Anforderungen. Damit würde eine über den bestehenden Siedlungsumfang des Weilers hinausgehende Entwicklung ermöglicht, die dem raumplanerischen Ziel der Siedlungskonzentration bzw. der Verhinderung der weiteren Zersiedelung nicht genügend Rechnung trägt. Der Gemeinderat Bauma lehnt die Einzonung ebenfalls ab.

*c) Kernzone Wellenau*

Auf Antrag an der Gemeindeversammlung Bauma wurde das unmittelbar an den Weiler Wellenau angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 4843 mit ehemaliger Milchsammelstelle Vers.-Nr. 137 der Kernzone K1 zugewiesen.

Gemäss kantonalem Richtplan befindet es sich im Umgebungsschutzgebiet des schutzwürdigen Ortsbildes Wellenau von kantonalen Bedeutung. Auf der Stufe Nutzungsplanung wurde es der kantonalen Freihaltezone zugewiesen (BDV Nr. 2032/1985). Gemäss dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder wurde die Umgebung des Weilers Wellenau als wichtiger Freiraum bezeichnet (BDV Nr. 13/2006). Aufgrund der Festlegungen im kantonalen Richtplan (Umgebungsschutz) und im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder (Freiraum) geht es beim Weiler Wellenau in erster Linie um die Erhaltung und sinn-gemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Dabei gilt es insbesondere, den schönen Umgebungsbereich einer der besterhaltenen und ältesten Kleinbauern-Heimarbeiter-Siedlungen zu erhalten.

Mit BDV Nr. 674/2004 wurde eine Ausnahmegewilligung für den Umbau und die Umnutzung der ehemaligen Milchsammelstelle in ein Atelier erteilt. Für den bereits erfolgten Umbau des Untergeschosses der Milchsammelstelle in eine Kücheanlage für Kochservice mit zusätzlicher WC-Anlage konnte mit Hindernisbrief der Baudirektion vom 25. Mai 2008 keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden.

Im Rahmen der Anhörung weist der Gemeinderat Bauma darauf hin, dass die ehemalige Milchsammelstelle im Jahr 1954 auf dem am Eingang des Weilers liegenden Grundstück Kat.-Nr. 4843 erstellt wurde. Das Gebäude gehört somit seit über 50 Jahren zum schutzwürdigen Ortsbild Wellenau. Der Gemeinderat Bauma empfiehlt deshalb, die fragliche Liegenschaft im Sinne der Bestandesgarantie mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten einzuzonen.

Beim Entscheid über eine allfällige Einzonung des unmittelbar an den Weiler Wellenau angrenzenden Grundstückes sind die örtlichen Besonderheiten und Umstände zu berücksichtigen. Beim fraglichen Grundstück handelt es sich um ein bereits überbautes, zum schutzwürdigen Ortsbild gehörendes Grundstück. Damit keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung bzw. keine über den bestehenden Umfang der ehemaligen Milchsammelstelle hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht werden, müssen als Voraussetzung für die Einzonung die für das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 137 geltenden baurechtlichen Regelungen festgelegt werden.

Der Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 4843 kann unter dieser Bedingung zugestimmt werden. Die Gemeinde Bauma ist einzuladen, die entsprechenden Festlegungen im Kernzonenplan Wellenau festzusetzen und von der Baudirektion genehmigen zu lassen. Anschliessend werden die kantonale Freihaltezone und das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung von Wellenau durch die Baudirektion anzupassen sein.

#### **B. Waldabstandslinien**

Mit RRB Nr. 934/1996 wurden die Ergänzungspläne Waldabstand genehmigt. Die neu festgelegten Ergänzungspläne Waldabstandslinien Dillhaus und Haselhalden sind auf die neuen Waldgrenzen gemäss Art. 13 Waldgesetz abgestimmt. Die Waldabstandslinien entsprechen den gesetzlichen Anforderungen gemäss §66 Abs. 2 PBG. Für die gemäss Ergänzungsplan Dillhaus in der Reservezone festgelegte Waldabstandslinie gilt §262 Abs. 1 PBG, wonach ausserhalb des Bauzonengebietes der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m beträgt.

Die Kernzone des Weilers Bliggenswil liegt im Nordosten teilweise innerhalb des gesetzlichen Waldabstandsbereiches von 30 m gemäss §66 Abs. 2 PBG. Da die Gemeinde Bauma noch keine Regelungen betreffend die Waldabstandslinien getroffen hat, ist sie einzuladen, den fehlenden Ergänzungsplan Waldabstandslinien Bliggenswil im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung festzusetzen und von der Baudirektion genehmigen zu lassen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Bauma am 10. Dezember 2007 festgesetzte Teilrevision der Ortsplanung, welche die Neufestsetzung des Zonenplanes und der Kernzonenpläne Bauma Dorf sowie der Aussenwachen Altlandenbergr, Bliggenswil, Lipperschwendi, Wellenau und Widen, die Festsetzung der Ergänzungspläne Waldabstandslinien Dillhaus und Haselhalden sowie die Änderung der Artikel 7, 14, 16, 19 und 27 der Bau- und Zonenordnung umfasst, wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) Die Umzonung des in der kommunalen Freihaltezone gelegenen Grundstückteils Kat.-Nr. 6599 in Altlandenbergr in die Kernzone K1
- b) Die Einzonung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstückteile Kat.-Nrn. 6212, 5444 und 6467 in Bliggenswil in die Kernzone K1

III. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wird die Einzonung des unmittelbar an den Weiler Wellenau angrenzenden Grundstückes Kat.-Nr. 4843 in die Kernzone K1. Als Voraussetzung für die Einzonung wird die Gemeinde Bauma eingeladen, die entsprechenden Festlegungen für die ehemalige Milchsammelstelle Vers.-Nr. 137 im Kernzonenplan Wellenau festzusetzen und von der Baudirektion genehmigen zu lassen.

IV. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, den fehlenden Ergänzungsplan Waldabstandslinien Bliggenswil im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung festzusetzen und von der Baudirektion genehmigen zu lassen.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung 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.

VI. Die Gemeinde Bauma wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis IV gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Bauma (E), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi