

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 30. Januar 2013

B1.4.2 Revision Richt- und Nutzungsplanung Bubikon **13-26** **Verabschiedung der Revisionsvorlage zu Händen der Gemeinde-** **versammlung vom 13. März 2013**

Ausgangslage

Mit der Raumplanung wird gezielt die räumliche Entwicklung der Gesellschaft, der Wirtschaft oder der Umwelt in einem bestimmten Bereich beeinflusst. Die Raumplanung soll die mit der räumlichen Entwicklung verbundenen Probleme erkennen, Lösungen für diese Probleme aufzeigen und die verschiedenen teilweise gegensätzlichen Interessen aufeinander abstimmen. Zur Umsetzung schreibt das Raumplanungsgesetz in erster Linie die Festsetzung von Richtplänen vor. Die Richtpläne skizzieren in Form einer Grobplanung, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Der Richtplan (behördenverbindlich) setzt auch Prioritäten bei sich widersprechenden Planungsinteressen fest. Mit der Nutzungsplanung (eigentümerverbindlich) wird dann die Richtplanung verfeinert und konkretisiert. Die Richtplanung umfasst einen Planungshorizont von 20 – 25 Jahren, die Nutzungsplanung einen solchen von 15 Jahren.

Die gültige kommunale Richtplanung der Gemeinde Bubikon datiert von 1997. Die gültige kommunale Nutzungsplanung stammt aus dem Jahre 1998 und wurde letztmals 2007 einer Teilrevision unterzogen. Diese Planungsinstrumente der Gemeinde Bubikon haben sich lange Zeit bewährt, sind nun aber in verschiedenen Punkten revisionsbedürftig. Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung verbessern. Wegleitende Grundlage ist das Leitbild Siedlungsentwicklung 2009, welches in einem kooperativen Prozess zusammen mit Einwohnerinnen und Einwohnern von Bubikon und Wolfhausen sowie Vertretern der Verwaltung erarbeitet wurde.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde in einem zweijährigen Planungsprozess von der Planungskommission vorbereitet, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Othmar Hiestand (Hochbauvorstand, Vorsitz)
- Peter Nägeli (Mitglied Hochbaukommission)
- Käthy Angele (Mitglied Hochbaukommission, bis 2011)
- Jürg Fischer (Vertreter Dorfteil Bubikon)
- Beat Frey (Vertreter Dorfteil Bubikon)
- Hedy Rübli (Vertreterin Dorfteil Wolfhausen)
- Beat Wyss (Vertreter Dorfteil Wolfhausen)
- Carlo Wiedmer (Bausekretär)
- Peter von Känel (Ortsplaner Suter • von Känel • Wild • AG)

Ziele der Revisionsvorlage

Die übergeordneten Richtpläne und Konzepte bilden die Vorgaben für die kommunale Planung, insbesondere der beantragte kantonale Richtplan, der regionale Richtplan, das regionale Raumordnungskonzept Zürcher Oberland (Regio-ROK) sowie das Agglomerationsprogramm Agglo Obersee. Auf Gemeindeebene sind die Hauptziele für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Leitbild Siedlungsentwicklung 2009 formuliert:

- Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungszunahme und bauliche Entwicklung an. Die vorhandenen Qualitäten der Siedlungsentwicklung sollen gestärkt und neue Qualitäten mittels Anreizen gefördert werden.
- Im Hinblick auf die künftige Bautätigkeit ist die Massstäblichkeit der weiteren Siedlungsentwicklung zu überprüfen und neu festzulegen. Bei der weiteren Bautätigkeit soll eine Ausgewogenheit zwischen Mensch, Technik und Umwelt erreicht werden.
- Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran und führt bei der Planung von öffentlichen Bauten konsequent Konkurrenzverfahren durch, um eine hohe architektonische und energetische Qualität zu sichern. Eigentümer von grösseren Grundstücken werden ermuntert, bei der Planung ebenfalls Konkurrenzverfahren mit Unterstützung durch die Gemeinde durchzuführen.
- Die Reduktion des Energieverbrauchs, die umweltschonende Energieversorgung und -nutzung und die nachhaltige Bauweise sind von öffentlichem Interesse. Die Gemeinde Bubikon ist Energiestadt mit 243 Punkten (55 %), Stand 2009. Die weitere Siedlungsentwicklung soll daher hohen energetischen Anforderungen gerecht werden.
- Für Bubikon und Wolfhausen sollen Dorfzentren definiert werden, deren Baustrukturen, Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung die jeweiligen Bedürfnisse abdecken und gestalterisch eine Strahlkraft auf die angrenzenden Quartiere ausüben.
- Sichere Rad- und Fusswege sowie eine attraktive Infrastruktur für Velofahrer (witterungsgeschützte, diebstahlsichere und zielnahe Veloabstellplätze) sollen zum Verzicht aufs eigene Auto und zum Umsteigen auf den öffentlichen Verkehr animieren.

Revisionsbestandteile der Richtplanung

Der kommunale Richtplan besteht aus den Bereichen Landschaft, Verkehr sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Die Revisionsbestandteile können wie folgt zusammengefasst werden:

Bereich Landschaft

Gestützt auf den kommunalen Landschaftsplan der Gemeinde Bubikon von 1997 setzte der Gemeinderat 2008 eine kommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung in Kraft, in welcher insgesamt 63 Gebiete und Objekte unter Schutz gestellt sind. Damit sind die im Landschaftsplan eingetragenen kommunalen Naturschutzgebiete und Vernetzungskorridore in aktualisierter Form grundeigentümerverbindlich gesichert. Für die Erholungsgebiete sind im Zonenplan Erholungszonen festgelegt. Die Umgebungsschutzgebiete werden in den Bereich Landschaft (Teilplan 1) und die Aussichtspunkte in den Bereich Verkehr (Teilplan 2) aufgenommen. Der Landschaftsplan von 1997 ist daher nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben.

Bereich Verkehr

Der heute noch rechtsgültige kommunale Verkehrsplan datiert vom 26. März 1997. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert. Der Verkehrsplan wird um neue Inhalte ergänzt, aktualisiert und im Interesse der Übersichtlichkeit in zwei Teilpläne gegliedert. Die wichtigsten geplanten Festlegungen im Bereich Verkehr sind nachfolgend aufgelistet.

- Die **siedlungsorientierte Gestaltung** der regionalen Hauptverkehrsstrassen sowie der kommunalen Sammelstrassen hat zum Ziel, den Verkehr zu beruhigen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Querung der Strassen zu erleichtern (geplant: Herschärenstrasse, Oberwolfhauserstrasse).
- Die **Ortseingangstore** befinden sich an Strassen mit übergeordneter Bedeutung und dienen als Einfahrbremsen. Sie sollen jeweils den Beginn der Siedlung markieren (geplant: Wolfhauserstrasse Bubikon, Rütistrasse Wolfhausen).
- Auf **Quartierstrassen mit Verkehrsberuhigung** ist das Hauptaugenmerk auf die Verkehrssicherheit zu richten. Die Gemeinde Bubikon hat bereits flächendeckend die Zonensignalisation Tempo 30 eingeführt (geplant: punktuelle Massnahmen, namentlich in Weilern).
- Mit den kommunalen **Parkierungsanlagen** wird das öffentliche Interesse insbesondere an Parkplätzen für Erholungssuchende, für Kunden der Gemeindeverwaltung und anderen öffentlichen Einrichtungen sowie für Kunden des öffentlichen Verkehrs dokumentiert (geplant: Parkplatz Sportplatz Giessen).
- Das festgelegte Netz der kommunalen **Fuss- und Wanderwege** wird hinsichtlich der bestehenden Verbindungen und Fussweglücken den heutigen Gegebenheiten entsprechend aktualisiert und ergänzt (geplant: Huswiesstrasse, Ufgäntstrasse, Bürgstrasse).
- Auch das Netz der kommunalen **Radwege** wird hinsichtlich der bestehenden Verbindungen und Radweglücken aufgrund der heutigen Gegebenheiten aktualisiert und ergänzt (geplant: Ufgäntstrasse).

Das Agglomerationsprogramm Agglo Obersee sieht auf dem Gemeindegebiet von Bubikon mehrere Radrouten zur Aufnahme in den Regionalen Richtplan vor. Der Region Zürcher Oberland RZO wird die Aufklassierung dieser teilweise kommunalen Verbindungen beantragt.

- Die Festlegung von **Veloabstellanlagen im öffentlichen Interesse** verpflichtet den Gemeinderat, bei grösseren Bauvorhaben mit publikumsorientierten Nutzungen die Bedürfnisse der Zweiradfahrer zu berücksichtigen (geplant: Sportplatz Giessen, Zentrum Wolfhausen).

Bereich öffentliche Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen der Gemeinde Bubikon sind im bisherigen Verkehrsplan vom 26. März 1997 enthalten. Mit dem Planeintrag werden frühzeitig Standorte für öffentliche Zwecke deklariert und zusammen mit anderen Instrumenten (Zonenplan, Werkplan) gesichert. In den vergangenen 15 Jahren haben sich verschiedene Veränderungen ergeben. Der Stand der bestehenden und geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen wird entsprechend aktualisiert und in den Teilplan 1 integriert. Die wichtigsten geplanten Festlegungen im Bereich öffentliche Bauten und Anlagen sind nachfolgend aufgelistet.

- Im Bereich **Kultuspfl ege und Bestattungswesen** plant die reformierte Kirchgemeinde zwischen Gemeindehaus und Kirche mittelfristig ein neues Kirchgemeindehaus mit Pfarrwohnung. Die bisherige Pfarrhausliegenschaft Berglihöh kann dannzumal abgebrochen und durch eine Wohnüberbauung ersetzt werden.
(geplant: Kirchgemeindehaus)
- Im Bereich **Erholung und Sport** besteht Bedarf nach einer längerfristigen Ergänzung des Angebotes an Aussenflächen für den Sportunterricht.
(geplant: Sportanlage Giessen)

Revisionsbestandteile der Nutzungsplanung

Die Revision behebt Vollzugsmängel, definiert Entwicklungsvorgaben und reagiert auf veränderte Voraussetzungen. Die langfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes ist nicht Gegenstand der anstehenden Revision. In einer vorgängigen Siedlungsanalyse wurde der Handlungsspielraum für die Dachgestaltung, für vier Entwicklungsgebiete sowie für zusätzliche Weilerkernzonen näher untersucht.

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird umfassend auf die heutigen Erfordernisse abgestimmt. Die wichtigsten Themen betreffen:

- Für die Entwicklungsgebiete Bummeren, Sennweid/Rosswies, Kämmoos-/Allmenstrasse, Zentrum Wolfhausen und Haberrain Süd wird eine **Gestaltungsplanpflicht** mit vorgegebenen gebietsspezifischen Zielen erlassen.
- Den Vorschriften der Kern- und Weilerkernzonen wird ein neuer Artikel mit den grundsätzlichen **Einordnungsanforderungen** vorangestellt. Für besonders gute Projekte können neu Abweichungen beansprucht werden.
- In den Wohn- und Mischzonen werden die Vorschriften zur Dachgestaltung differenzierter ausgestaltet. Im Interesse einer ruhigeren Dachlandschaft wird nur noch ein **Dachgeschoss** zugelassen und die Firsthöhe reduziert. Künftig darf das Attikageschoss unter bestimmten Bedingungen auf der Bergseite fassadenbündig angeordnet werden.
- Eine Mindestausnützung, eine grössere Gebäudehöhe sowie ein reduzierter Strassenabstand begünstigen eine dichte Bebauung in der **Zentrumszone**.
- Im Interesse der Lufthygiene erfolgt in den Gewerbe- und Industriezonen eine Beschränkung der **Verkaufsfläche** von Verkaufsgeschäften auf 2'000 m². Bei einem Warenangebot von Gütern des täglichen Bedarfs sind 300 m² zulässig.
- Die Anforderungen an die **Energie** werden erhöht. In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten und bei Arealüberbauungen sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie, der Minergie[®]-Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie ein Bezug zum Energieplan nachzuweisen.
- Mit verschiedenen weiteren Anpassungen der Bauvorschriften werden bisherige Vollzugsmängel behoben.

Zonenplan

Der Zonenplan erfährt verschiedene Anpassungen:

- In den Gebieten Züriwerk Platten, Friedheim, Haberrain Nord, Haberrain Süd und Bürg erfolgen **Einzonungen** von bereits weitgehend überbauten Gebieten. Alle Einzonungen sind mit der Kulturlandinitiative vereinbar.
- In den Gebieten Berglihöh, Dorfstrasse, Herschärenstrasse, Landstrasse und Hueb sind **Umzonungen** vorgesehen, die eine bessere Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten bezwecken oder die Voraussetzungen für die angestrebten Gebietsnutzungen verbessern.
- In den Gebieten Giessen und Bergliriet erfolgen **Auszonungen**, weil die entsprechenden Bauzonen im Widerspruch mit der Moorlandschaft-Schutzverordnung stehen.
- Bei den **Überlagerungen** erfolgen Anpassungen aufgrund der heutigen Gegebenheiten und Tendenzen. So wird die Schrägdachpflicht in Teilen der WG3 gelockert und der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften Sennweid ausgeweitet.
- Die Weilerkernzonenpläne bleiben bis auf eine Ausnahme unverändert. Diese betrifft den Weilerkernzonenplan Bürg, welcher eine geringfügige Perimeteranpassung erfährt. Neue Bauten werden damit nicht ermöglicht. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für die Einzonung weiterer Weiler nicht gegeben.

Ablauf der Planungsarbeiten

Die Bevölkerung, speziell interessierte Kreise sowie nach- und nebengeordnete Planungsträger konnten ihre Anliegen im Mitwirkungsverfahren in den Planungsprozess einbringen. Während der öffentlichen Auflage wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der interessierten Öffentlichkeit an der Orientierungsversammlung vom 14. Mai 2012 vorgestellt. An einer weiteren Orientierungsversammlung vom 25. Februar 2013 werden die beantragten Revisionsbestandteile nochmals präsentiert.

Die Nachbargemeinden Hombrechtikon, Grüningen, Gossau, Hinwil, Dürnten, Rüti und Rapperswil-Jona sowie der Zweckverband Region Zürich Oberland RZO (Regionalplanung) wurden zur Anhörung eingeladen. Von einigen Gemeinden liegen Kenntnismassnahmen ohne Anträge vor. Die RZO hat mit Schreiben vom 13. Juli 2012 ausführlich Stellung genommen.

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 27. April bis 26. Juni 2012 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von 39 Antragstellern total 48 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei der Richtplanung konnten 5 Anliegen ganz oder teilweise erfüllt werden, auf 2 konnte nicht eingetreten werden. Bei der Nutzungsplanung wurden 33 Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt, während deren 8 nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 30. Juli 2012 vor, ebenso eine weitere Stellungnahme zu Einzelfragen vom 9. November 2012. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in den vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV eingeflossen.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 13. März 2013 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Revisionsvorlage bedarf der nachträglichen Genehmigung durch die Baudirektion. Sind Vorbehalte anzubringen, erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und auf Antrag der Planungskommission

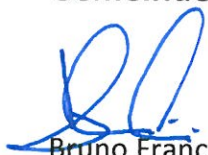
beschliesst der Gemeinderat:

1. Die Vorlage zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird genehmigt. Der Gemeindeversammlung wird beantragt:
 - 1.1 Die Revision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus den Bereichen Landschaft, Verkehr sowie öffentliche Bauten und Anlagen:
 - Teilplan 1 (öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen)
 - Teilplan 2 (Fuss- und Wanderwege, Radwege)
 - Bericht zum Kommunalen Richtplan (Festlegungen)
 - Bericht zu den Einwendungen (Kapitel 2)wird gestützt auf § 32 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt.
 - 1.2 Der kommunale Landschaftsplan von 1997 wird aufgehoben.
 - 1.3. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus folgenden Teilen:
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan
 - Kernzonenplan Bürg
 - Bericht zu den Einwendungen (Kapitel 3 und 4)wird gestützt auf § 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt.
 - 1.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aufgrund des Genehmigungs- oder Rekursverfahrens zwingend notwendige Anpassungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

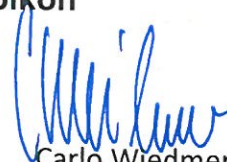
2. Mitteilung an:

- Suter von Känel Wild AG, Herrn P. von Känel, Förrlibuckstr. 30, 8005 Zürich
- Mitglieder Planungskommission
- Hochbauvorstand, Herrn Othmar Hiestand
- Gemeindepräsident, Herrn Bruno Franceschini
- Bauabteilung

Gemeinderat Bubikon



Bruno Franceschini
Gemeindepräsident



Carlo Wiedmer
Substitut

Versandt: _____