

Revision Nutzungsplanung

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	3
	1.3 Ablauf der Revision	4
	1.4 Grundlagen	5
	2. Entwicklungsdaten	6
	2.1 Bevölkerungsentwicklung	6
	2.2 Bauzonenentwicklung	7
	2.3 Ausbaugrad	8
	3. Siedlungsanalyse	9
	3.1 Dachgestaltung	9
	3.2 Entwicklungsgebiete	10
	3.3 Prüfung zusätzlicher Weilerkernzonen	11
	3.4 Umnutzungskonzept Areal Hösli	12
	4. Zonenplan	13
	4.1 Einzonungen	13
	4.2 Umzonungen	19
	4.3 Überlagernde Inhalte	22
	4.4 Technische Anpassungen	26
	5. Bau- und Zonenordnung	28
	5.1 Allgemeines	28
	5.2 Entwicklungsgebiete	28
	5.3 Kernzone	29
	5.4 Weilerkernzone	32
	5.5 Zentrumszone	33
	5.6 Wohnzonen	34
	5.7 Gewerbe- und Industriezonen	35
	5.8 Zone für öffentliche Bauten	36
	5.9 Allgemeine Bauvorschriften	36
	5.10 Schlussbestimmungen	38
	6. Auswirkungen	39
	6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	39
	6.2 Ortsbild	40
	6.3 Umweltschutz	40
	6.4 Infrastruktur	43
	7. Mitwirkung	44

Auftraggeberin

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Fanny Andermatt, Sachbearbeiterin

Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Geltende Nutzungsplanung

Die geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Bubikon wurde am 25.03.1998 festgesetzt. Sie erfuhr seither vier Anpassungen, letztmals am 12.12.2007.

Leitbild Siedlungsentwicklung 2009

Die Gemeinde Bubikon hat im Jahr 2009 das Leitbild Siedlungsentwicklung erarbeitet. Dieses soll als Grundlage für weitere Planungsschritte dienen wie beispielsweise die Antragsstellung an die Baudirektion für die Erweiterung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan oder eine künftige Anpassung der Nutzungsplanung. Mit dem Leitbild Siedlungsentwicklung werden namentlich folgende Ziele angestrebt:

- Ergänzen und Vertiefen der übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen, nachhaltigen und energieeffizienten Entwicklung in Bubikon
- Gesicherte konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

Das Leitbild hat die Funktion eines behördlichen Orientierungs- und Führungsinstrumentes. Im Hinblick auf Einzonungsbegehren hat das Leitbild die Bedeutung einer behördlichen Absichtserklärung.

Revision Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse des Leitbildes und insbesondere des zugehörigen Aktionsplanes sollen nun in einer Revision der Nutzungsplanung rechtlich abgesichert werden. Die Ortsplanungsrevision bezweckt die Behebung von Vollzugsmängeln, die Ermöglichung eines zukunftsgerichteten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde und eine Reaktion auf veränderte Wahrnehmungen und Entwicklungen (ökologische Anliegen, Energiefragen etc.). Die langfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes ist nicht Gegenstand der anstehenden Revision.

1.2 Aufgabenstellung

Anpassungsbedarf

Im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen zeichnet sich eine Überprüfung und Aktualisierung folgender Instrumente der Ortsplanung ab:

- Anpassung der Bau- und Zonenordnung (Überprüfung Geschosszahlen, Gestaltungsgrundsätze, Abweichungen bei besonders guter Gestaltung, Vorschriften mit Vollzugsproblemen, Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht etc.)
- Anpassung des Zonenplanes (Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, Umzonungen aufgrund begründeter Einzonungsanträge, Überprüfung Weilerzonen etc.)

Revisionsumfang

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage der Richt- und Nutzungsplanung für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, welche den Bedürfnissen und Zielen und den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist dem Mitwirkungsprozess der Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen gebührend Beachtung zu schenken.

Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilrevision Zonenplan
- Teilrevision Weilerkernzonenplan Bürg
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

1.3 Ablauf der Revision

Planungskommission

Die Revision Nutzungsplanung wurde von der Planungskommission unter Beizug des Bauamtes und des Ortsplaners vorbereitet. Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Othmar Hiestand (Hochbauvorstand, Vorsitz)
- Peter Nägeli (Mitglied Hochbaukommission)
- Käthy Angele (Mitglied Hochbaukommission, bis Mitte Januar 2012)
- 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
- Fanny Andermatt (bis Herbst 2011), Sachbearbeiterin
- Beat Jossi (ab Herbst 2011), Sachbearbeiter

Bearbeitungsschritte

Der Ablauf sieht wie folgt aus:

- Entwurf der Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung des Revisionsentwurfes in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung des Revisionsentwurfes durch den Gemeinderat zuhanden der Anhörung und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zweckverband Region Zürich Oberland (RZO)
- Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen
- Genehmigung durch die Baudirektion

1.4 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan Zürcher Oberland
- Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Bubikon inkl. Teilgebiet Moorlandschaft Lützelsee vom 11.08.2008

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Bubikon vom 25.03.1998 (mit Änderungen bis 31.12.2006)
- Zonenplan Bubikon vom 25.03.1998 (nachgeführt bis 31.05.2008)
- Leitbild Siedlungsentwicklung 2009

2. Entwicklungsdaten

2.1 Bevölkerungsentwicklung

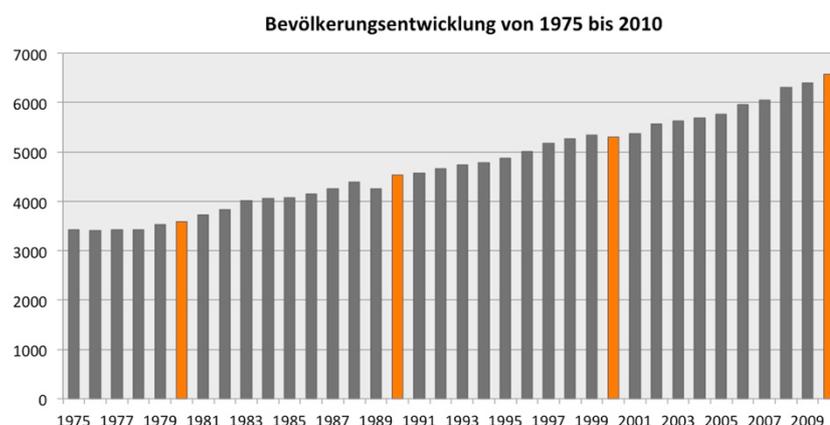
Absolutes Wachstum

Die Zahl der Einwohner hat sich in Bubikon stetig erhöht. In den vergangenen 15 Jahren betrug der Zuwachs 35%. Ende 2010 lebten 6'573 Menschen in der Gemeinde.

In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 114 Einwohner oder 2.3% pro Jahr an. Das langjährige kantonale Wachstum beträgt 0.9% pro Jahr.

Einwohnerentwicklung absolut
1975 bis 2010

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH

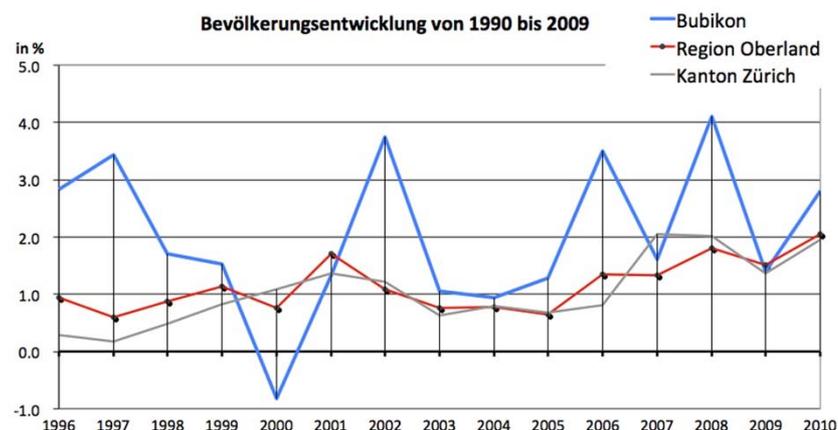


Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Bubikon zwischen 1996 und 2010 ein überdurchschnittliches Wachstum mit mehreren Entwicklungsschüben auf.

Vergleich mit Region und Kanton
1996 bis 2010

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Folgerung

Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Bubikon im Vergleich mit Region und Kanton als dynamisch und prosperierend bezeichnet werden.

2.2 Bauzonenentwicklung

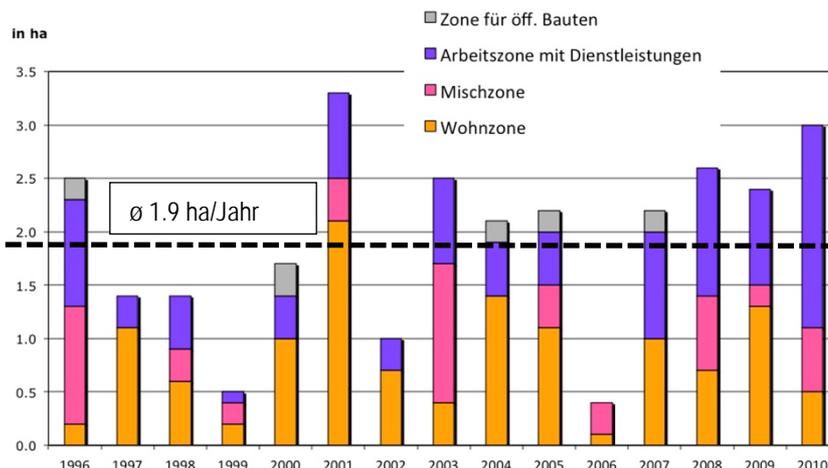
Bauzonenverbrauch

Die totale Fläche der Bauzonen hat seit 1995 leicht zugenommen und sich auf rund 200 ha stabilisiert.

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Bubikon 29.0 ha Bauzonen verbraucht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 1.93 ha.

Davon entfallen auf die Wohnzonen 0.83 ha, auf die Mischzonen 0.37 ha, auf die Arbeitszonen 0.67 ha und auf die Zone für öffentliche Bauten 0.07 ha.

Bauzonenverbrauch in ha
 Datengrundlage: ARE Stand 2010



Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha
 Datengrundlage: ARE Stand 2010

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Bubikon folgende Baulandreserven aus:

Bauzonen	Total vorhanden	bebaut	unüberbaut
Wohnzonen	82.5 ha	71.9 ha	10.5 ha
Mischzonen	50.2 ha	45.4 ha	4.8 ha
Arbeitszonen	49.6 ha	35.8 ha	13.8 ha
Zonen für öffentliche Bauten	17.2 ha	14.3 ha	2.9 ha
Total	199.5 ha	167.4 ha	32.0 ha

Bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die unüberbauten Flächen der einzelnen Zonenarten theoretisch noch für folgende Anzahl Jahre genügen:

- Wohnzonen 13 Jahre
- Mischzonen 13 Jahre
- Arbeitszonen 21 Jahre
- Zone für öffentliche Bauten 41 Jahre

Baureife

Alle unüberbauten Flächen sind baureif. Ein Potential zur Entlassung einzelner Flächen aus der Bauzone besteht nicht.

2.3 Ausbaugrad

Wohn- und Mischzonen

Der Ausbaugrad in Bubikon ist mit 44.1 % sehr niedrig und liegt deutlich unter den Werten der Region und des Kantons. Das Verdichtungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen ist deshalb sehr gross.

Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE Stand 2009

	Wohnzone %	Mischzone %	Arbeitszone %	Total %
Bubikon	49.9	51.9	33.2	44.1
Region Oberland	70.2	64.1	46.8	61.3
Kanton Zürich	72.6	76.3	49.2	68.1

Die niedrigen Ausbaugrade weisen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung nicht ausgeschöpft werden, z.B. indem eingeschossige Gebäude in einer Zone stehen, in denen zwei Geschosse möglich wären. Das Nachverdichtungspotential ist somit relativ hoch.

3. Siedlungsanalyse

Leitbild Siedlungsentwicklung 2009

Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes Siedlungsentwicklung 2009 wurde zu verschiedenen Bereichen ein Handlungsbedarf aufgezeigt. Nachfolgend werden die wichtigsten damals aufgezeigten Problemstellungen nochmals zusammengefasst.

3.1 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Zahlreiche in jüngerer Zeit erstellte Neubauten weisen eine Massstäblichkeit auf, die weit vom quartierüblichen Massstab abweicht. Grundsätzlich ist im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine dichte Bauweise erwünscht. Diese sollte sich jedoch gestalterisch in den Baubestand einfügen, was in Bubikon nicht immer der Fall ist.

Die Erscheinung dieser Bauten ist geprägt durch eine Maximierung der Ausnutzungsmöglichkeit. Die Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung (Ausnutzungsziffer, Schrägdachpflicht, zwei Dachgeschosse) und die Definition der Ausnutzungsziffer im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich begünstigen grosse Dachgeschosse und die Freilegung von Untergeschossen, weil die in diesen Geschossen anfallenden Nutzflächen nicht an die Ausnutzung angerechnet werden müssen. Diese Entwicklung führt zu fragwürdigen Dächern mit mächtigen Quergiebeln und zahlreichen Dachöffnungen, damit die Dachräume genügend belichtet werden können.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung werden eine Redimensionierung der zulässigen Dachvolumen und eine Präzisierung der Dachgestaltungsvorschriften angestrebt.



Mächtige Quergiebel



Belastung der Dachflächen

Entwicklungsgebiete

3.2 Entwicklungsgebiete

In Bubikon bestehen mehrere Entwicklungsgebiete. Die wichtigsten Gebiete, in welchen ein öffentliches Interesse an bestimmten Entwicklungszielen bestehen, sind:

- Gebiet Bahnhof Bubikon
- Gebiet Sennweid/Rosswies
- Gebiet Bummeren
- Zentrum Wolfhausen

Bahnhofplatz Bubikon



Für das Gebiet des Bahnhofplatzes Bubikon wurde bereits ein Konkurrenzverfahren erarbeitet, ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt und Bauprojekte für eine Neuüberbauung und Neugestaltung des Bahnhofplatzes eingereicht. Hier sind bedeutende Veränderungen mit hoher Siedlungsqualität zu erwarten. Ein planerischer Handlungsbedarf besteht nicht mehr.

Sennweid/Rosswies



Das Gebiet Sennweid befindet sich nur zwei Gehminuten vom Bahnhof entfernt und liegt in der WG3. Es erstreckt sich über das rund 8'700 m² grosse unbebaute Areal zwischen Sennweidstrasse und dem Wändhüslenbach. Das unmittelbar angrenzende Gebiet Rosswies liegt in der Industriezone. Die Areale eignen sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der Ausrichtung sehr gut für Wohn- und Mischnutzungen.

Bummeren



Ebenfalls nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt liegt das Gebiet Bummeren. Dieses rund 23'300 m² grosse Areal liegt in der Wohnzone W2. Mit der exponierten Lage am Orts- eingang, der Lärmsituation, den topografischen Verhältnissen sowie dem angrenzende Bach sind schwierige Gegebenheiten zu berücksichtigen. Über das Gebiet wurde eine Planungszone erlassen.

Zentrum Wolfhausen



In Wolfhausen hat sich ein kleiner Zentrumsbereich mit Post, Volg, Bäckerei, Bank, Restaurant, Kosmetikpraxen und Kiosk gebildet. Dem Zentrumsbereich an der stark befahrenen Landstrasse mangelt es an Ausstrahlung und auch an Aufenthaltsqualität. Unmittelbar daneben befinden sich noch unbebaute Landflächen, die für eine Zentrumserweiterung sehr geeignet sind.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird für diese vier Entwicklungsgebiete eine Gestaltungsplanpflicht mit konkreten Zielsetzungen angestrebt.

3.3 Prüfung zusätzlicher Weilerkernzonen

Heutige Weilerkernzonen

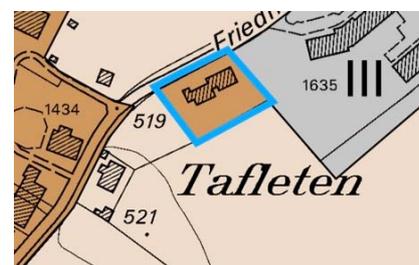
Heute sind die sieben Weiler Lanzacher, Bürg, Geissberg, Widentswil, Tafleten, Wändhüslen und Brach einer Weilerkernzone zugewiesen. Neubauten sind nicht möglich, doch werden namentlich die Erweiterung und die Umnutzung bestehender Bauten ermöglicht.

Einzonungsbegehren

Einzelne Grundeigentümer in nicht eingezonten Weilern sind daran interessiert, ihre Liegenschaft ebenfalls in die Weilerkernzone zu überführen. Es handelt sich insbesondere um die Weiler Wannen (Neueinzonung) und Tafleten (Umzonung).



Weiler Wannen



Weiler Tafleten

Überprüfung Einzonungsfähigkeit neuer Weiler



Die Einzonungsfähigkeit von Aussenwachten ist an bestimmte Grundvoraussetzungen gebunden. Dazu gehören namentlich eine gewisse Stützpunktfunktion (Schulhaus, Laden, Gasthof etc.), mindestens fünf Wohngebäude sowie eine ausreichende Infrastruktur (öV-Anschluss, Erschliessung, Werkleitungen). Gestützt auf die Grundvoraussetzungen für eine Einzonung wurden im Sinne einer Neubeurteilung insgesamt 12 Weiler und Baugruppen auf ihre Einzonungseignung überprüft. Die Überprüfung hat gezeigt, dass kein Weiler die Grundvoraussetzungen für eine Einzonung vollständig erfüllt. Diese Untersuchung ist im Arbeitspapier „Beurteilung der Einzonungsfähigkeit neuer Weiler“ vom 25.08.2011 detailliert abgehandelt.

Mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde daher abgeklärt, ob diesbezüglich ein gewisser Spielraum besteht. Die Abklärung ergab, dass weder für die Einzonung des Weilers Wannen noch für die Umzonung einer Parzelle im Weiler Tafleten eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes erfuhr im Verlaufe der vergangenen Jahre eine Verschärfung und dementsprechend wurde auch die kantonale Praxis dem Bundesrecht angepasst.

Nach einer Anfrage aufgrund einer Einwendung hat das ARE im Schreiben vom 09.11.2012 erneut bekräftigt, dass eine Einzonung des Weilers Wannan nicht genehmigungsfähig ist.

3.4 Umnutzungskonzept Areal Hösli

Heutige Situation

Das Areal im Gebiet Sennweid liegt in der Industriezone. Es ist gemäss Zonenplan teilweise mit der Signatur Sonderbauvorschriften überlagert. Mit den Sonderbauvorschriften sind unter bestimmten Bedingungen auch Wohnnutzungen zulässig.

Die Grundeigentümer beabsichtigen eine Auslagerung der heutigen Betriebe, den Abbruch aller Gebäude sowie die Erstellung von Neubauten. Es wird eine attraktive Überbauung mit Wohnungen und Dienstleistungsflächen angestrebt. Der Wohnanteil soll gemäss der Studie 35-40% betragen.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften auf das gesamte Areal ausgedehnt werden.

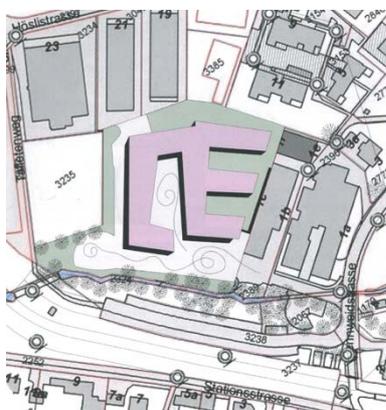


Abbildung aus Konzeptstudie



Standort der beabsichtigten Umnutzungen

Überprüfung Entwicklungsabsicht

Das Vorhaben wurde aus ortsplanerischer Sicht in einer ausführlichen Stellungnahme zum Umnutzungskonzept vom 26.05.2011 beleuchtet.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die primäre Zielsetzung einer Mischnutzung grundsätzlich unterstützt werden kann. Es stellt sich jedoch die Frage nach dem Mass der Wohnnutzung. Ein Wohnanteil von höchstens 25%, wie ihn die Sonderbauvorschriften in Art. 39 BZO vorsehen, wird als zweckmässig erachtet und ist auch mit den übergeordneten Interessen und Festlegungen vereinbar.

Der Perimeter der Sonderbauvorschriften kann entsprechend ausgeweitet werden. Für die Realisierung der Wohnnutzung ist in einem weiteren Schritt die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans notwendig.

4. Zonenplan

Der Zonenplan wird in seiner Struktur weitgehend beibehalten. Vorgesehen sind einzelne Einzonungen, Umzonungen und Überlagerungen, welche nachfolgend kurz kommentiert sind. Einige der Ein- und Umzonungen wurden am 07.10.2011 mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) vorbesprochen.

4.1 Einzonungen

Züriwerk Platten (Bubikon)

Beim Züriwerk Platten wird das bereits bebaute Grundstück Kat. Nr. 3866 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont. Die Einzonung geht auf einen Antrag der Stiftung Züriwerk zurück. Die Stiftung Züriwerk führt seit 1964 einen Betrieb von Wohn- und Arbeitsplätzen für erwachsene Menschen mit einer Behinderung. Im Rahmen des Betriebskonzeptes (Strategie 2010 – 2012) ist vorgesehen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen genügenden Räumlichkeiten zu sanieren und den Landwirtschaftsbetrieb neu zu positionieren. In einem ersten Schritt erfolgte die Umstellung in einen Biobetrieb mit Mutterkuhhaltung. Es wurden Nussbäume gepflanzt, die Holzarbeiten und der Holzhandel intensiviert und eine Gartenbaugruppe eröffnet. In einem nächsten Schritt sollen Hühner beschafft und die Direktvermarktung ab Hof gefördert werden. Diese Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht alle zonenkonform. Eine Platzierung dieser Nutzungen in anderen Gebäuden des Züriwerks Platten ist nicht möglich, weil die notwendigen freien Raumressourcen fehlen.

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Das Züriwerk Platten ist im Regionalen Richtplan eingetragen, womit es von überkommunaler öffentlicher Bedeutung ist. Für öffentliche Aufgaben kann das Landwirtschaftsgebiet mit einer Zone für öffentliche Bauten durchstossen werden.



Heutige Situation Stallgebäude



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

Sonderschulheim Friedheim (Bubikon)

Beim Friedheim sind zwei Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten vorgesehen, die auf einen Antrag des Trägervereins Friedheim Bubikon zurück gehen. Der Verein bezweckt die Führung einer sozialpädagogischen Einrichtung für Kinder und Jugendliche, die sich in einer schwierigen persönlichen oder familiären Situation befinden, in ihrem sozialen Verhalten auffällig und/oder in ihren Lernmöglichkeiten eingeschränkt sind. Das Sonderschulheim Friedheim unterhält heute drei alters- und geschlechtsgemischte Wohngruppen mit je acht Kindern und Jugendlichen im Schulalter. Die Wohngruppen bilden für diese Menschen den Lebensmittelpunkt während des Aufenthaltes im Sonderschulheim.

Das Friedheim ist im Regionalen Richtplan eingetragen, womit es von überkommunaler öffentlicher Bedeutung ist. Für öffentliche Aufgaben kann das Landwirtschaftsgebiet mit einer Zone für öffentliche Bauten durchstossen werden.



Heutige Situation Pächterhaus



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

Die eine Einzonung betrifft den bereits bebauten Teil im Nordosten mit dem Pächterhaus. Nachdem dieses seit April 2012 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, soll es dem Friedheim als Ferien- und Wochenendhaus zur Verfügung stehen (Betreuungs-, Therapie- und Musikräume, Kleintierhaltung). Die entsprechende Fläche liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und ist der Nutzungseignungsklasse 5 zugewiesen. Die Flächen um das Pächterhaus und um die Scheune sind bis auf eine Fläche von 300 m² bereits versiegelt. Die Situation ist vergleichbar mit der Einzonung Züriwerk Platten, die in der Vorprüfung vom ARE gutgeheissen wurde. In seiner Stellungnahme vom 09.11.2012 hat das ARE denn auch eine Genehmigung für diese Einzonung zugunsten des Sonderschulheims Friedheim in Aussicht gestellt.

Die andere Einzonung betrifft das Gebiet im Südwesten des Areal. Das Friedheim plant aufgrund der gestiegenen Nachfrage eine vierte Wohngruppe, welche in der Verlängerung der drei bestehenden Neubauten in abgedrehter Stellung realisiert werden soll. Im Pächterhaus kann gemäss Auskunft des Volksschulamtes keine vierte Wohngruppe eingebaut werden, weil dieses Haus für andere Nutzungen benötigt wird (vgl. oben).

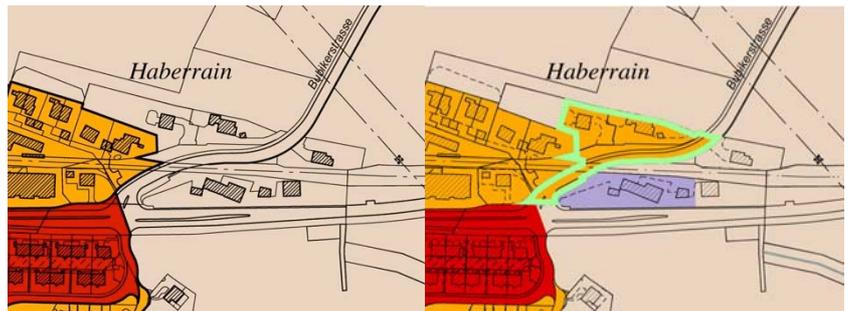
Ebenso kann die Fläche nordwestlich der bestehenden Wohnhäuser wegen des Sportplatzes nicht beansprucht werden. Zur Kompensation der erforderlichen Einzonung (+740 m²) ist das Sonderschulheim Friedheim bereit, im Gegenzug andere eingezonte Parzellenflächen auszuzonen (ca. -800 m²). Mit dem vorgesehenen Abtausch steht somit mehr Landwirtschaftsland zur Verfügung. Sowohl die Einzonung wie auch die Auszonung betreffen landwirtschaftliche Flächen der Nutzungseignungsklasse 5.

Gebiet Haberrain Nord (Wolfhausen)

Im Gebiet Haberrain Nord werden drei kleinere Grundstücke, die heute in der Landwirtschaftszone liegen, in die Wohnzone W2 eingezont. Die Einzonung geht auf einen Antrag der Grundeigentümer zurück. Die entsprechende Fläche liegt im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die Einzonung betrifft die überbauten Teile der Liegenschaften Kat. Nrn. 3371 und 2889, welche bereits heute zu Wohnzwecken genutzt werden, die Böschungsparzelle Kat. Nr. 629 sowie die zugehörigen Strassenflächen der Bubikerstrasse.

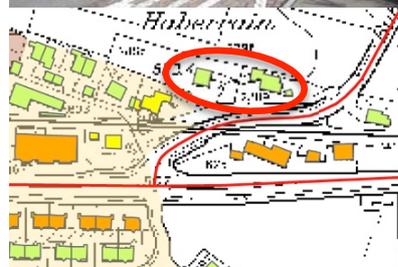


Heutige Situation Mauer



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung



(Quelle: Tiefbauamt Kanton Zürich,
Fachstelle Lärmschutz)

Als Voraussetzung für die Einzonung müssen die Planungswerte der ES II nachgewiesen werden (Art. 29 LSV). Die Planungswerte in der Wohnzone W2 betragen am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A). Eine kontrollierte Lüftung gilt bei Wohnungen nicht als zulässige Massnahme für eine Neueinzonung, weil die Belastungsgrenzwerte beim offenen Fenster eingehalten werden müssen. Bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gehen zulasten der Grundeigentümer.

Die einzuzonenden Liegenschaften grenzen unmittelbar an die Bubikerstrasse (Kantonsstrasse). Gemäss GIS-Browser beträgt der Emissionspegel auf der Strassenachse 76.6 dB(A) am Tag und 63.8 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte, die um 5 dB(A) höher als die Planungswerte liegen, sind eingehalten (vgl. Abbildung links). Aufgrund der Höhendifferenz von 3-10 m zum Strassenniveau (Nagelfluhwand, Mauer) besteht bereits eine gewisse Lärmabschirmung. Mit der Erstellung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Höhe der Privatzufahrt können die Planungswerte eingehalten werden.

Gebiet Haberrain Süd (Wolfhausen)

In einer Entfernung von ca. 70 m vom bestehenden Wohnhaus bzw. ca. 55 m von der beabsichtigten Bauzone verläuft eine sogenannte Höchstspannungsleitung. Bei Neueinzonungen müssen die Anlagegrenzwerte dieser bestehenden Leitung eingehalten werden (Art. 16 NISV). Dies gilt aber nur für Neubauten. Da es sich vorliegend um zwei bereits überbaute Grundstücke handelt, genügt es jedoch, bei diesen einen Vorbehalt im Grundbuch anzumerken, wonach bei allfälligen Neubauvorhaben vorgängig der NIS-Korridor zu bestimmen ist.

Im Gebiet Haberrain Süd wird das schmale überbaute Grundstück Kat. Nr. 625 zwischen Rütistrasse und Bahnlinie, welches heute in der Landwirtschaftszone liegt, in die eigens zu diesem Zweck geschaffene Gewerbezone G3 eingezont. Die Einzonung geht auf einen Antrag der Grundeigentümer zurück. Die entsprechende, nach der Vorprüfung um rund einen Drittel reduzierte Fläche liegt noch im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die Einzonung steht im Zusammenhang mit einer qualitativen Aufwertung des Ortsbildes am östlichen Ortseingang von Wolfhausen.

In seiner Stellungnahme vom 09.11.2012 hat das ARE eine Genehmigung für diese reduzierte Einzonung in Aussicht gestellt.



Heutige Situation Rütistrasse



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung



Lärmbelastung Sanierungshorizont 2029

Maximale Lärmbelastung des Gebäudes

- Alarmwert erreicht / überschritten
- Alarmwert - 5 dB überschritten
- Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten
- Keine IGW-Überschreitung
- ES nicht vorhanden / unbestimmt
- Im GIS-LBK nicht berechnet

Als Voraussetzung für die Einzonung müssen die Planungswerte der ES III nachgewiesen werden (Art. 29 LSV). Die Planungswerte in der Gewerbezone G3 betragen am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A).

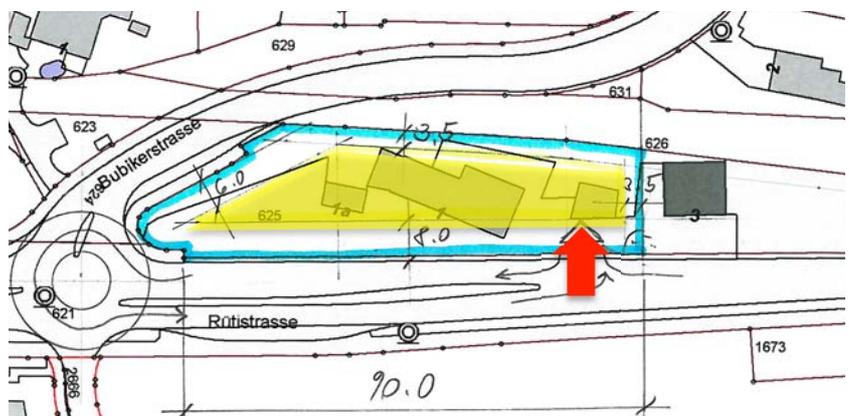
Die einzuzonende Liegenschaft grenzt unmittelbar an die beiden Kantonsstrassen Bubikerstrasse und Rütistrasse. Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich beträgt der Emissionspegel auf der Strassenachse der Rütistrasse 79.1 dB(A) tags und 67.4 dB(A) nachts, womit die Alarmwerte überschritten sind. Eine kontrollierte Lüftung gilt in Gewerbezonem als zulässige Massnahme für eine Neueinzonung, weil die Belastungsgrenzwerte nicht beim offenen Fenster eingehalten werden müssen.

In einer Entfernung von ca. 95 m vom bestehenden Hauptgebäude bzw. ca. 72 m von der beabsichtigten Bauzone verläuft

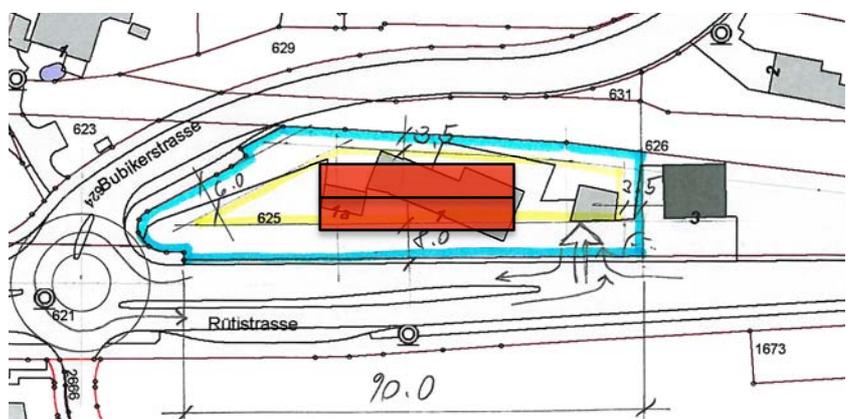
eine Höchstspannungsleitung. Wie beim Gebiet Haberrain Nord handelt es sich um ein überbautes Grundstück. Im Grundbuch ist der Vorbehalt anzumerken, wonach bei allfälligen Neubauvorhaben zur Ermittlung der Anlagegrenzwerte (Art. 16 NISV) vorgängig der NIS-Korridor bestimmt werden muss.

Der Gestaltung der künftigen Bauten ist aufgrund der sensiblen Lage am Ortseingang von Wolfhausen besonderes Augenmerk zu schenken. Um eine gute Lösung hinsichtlich Nutzung, Einordnung und Lärmschutz zu erreichen, ist in Art. 1a Abs. 7 BZO gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Ein einfaches Bebauungskonzept liegt vor. Die insgesamt 85 m lange und 11-15 m breite Gebäudetiefe, die sich gegen den Strassenknoten hin zuspitzt, ist nicht optimal. Sie lässt jedoch eine Bebauung zu, die sich in Art und Dimension am bestehenden Gebäude orientiert und nicht an grossflächigen Gewerbebauten. Mit der wie bisher zweigeschossigen Bauweise, einem Schrägdach und einer Gebäudebreite von 13 m kann zudem ein guter ortsbaulicher Bezug am Ortseingang geschaffen werden. Die zulässige Gebäudelänge von 40 m (vgl. Art. 21 BZO) wird ausgeschöpft und ist im Vergleich mit der heutigen Gebäudelänge angemessen. Die erzielbare Baumassenziffer beträgt ca. 2.7 m³/m² und die Überbauungsziffer ca. 24%.



Bebaubare Fläche (gelb) und Erschliessung (rot)



Möglicher einfacher Gebäudekörper 40 x 13 m (rot)

Mit dem Schrägdach in idealer Südausrichtung ist das Gebäude prädestiniert für eine vollflächige Solaranlage, zumal die Gestaltungsplanpflicht auch eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie vorgibt (vgl. Art 1a BZO).

Die Erschliessung soll im Osten des Areals von der Rütistrasse her erfolgen. Grundsätzlich ist eine Rechtseinfahrt und Rechtsausfahrt mit Wendemöglichkeit im Kreisels vorgesehen. Zusätzlich dürfte eine kurze Linksabbiegespur erforderlich sein.

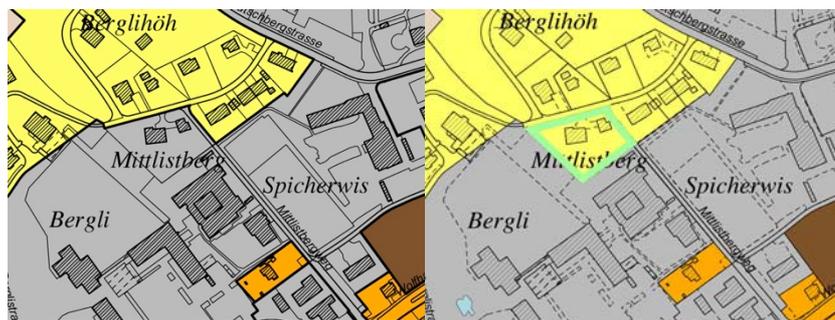
4.2 Umzonungen

Berglihöh (Bubikon)

Im Gebiet Berglihöh wird das Grundstück Kat. Nr. 2351 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W1 umgezont. Die Umzonung geht auf einen Antrag der Kirchgemeinde zurück. Das Grundstück mit dem ehemaligen Pfarrhaus soll aufgeteilt, teilweise verkauft und teilweise für den Bau von Wohnungen beansprucht werden. Das Grundstück wird nicht mehr für die Zwecke der Kirchgemeinde benötigt, weil an der Rutschbergstrasse ein Neubau eines Kirchgemeindehauses vorgesehen ist.



Heutige Situation Pfarrhaus



Bisherige Zonierung

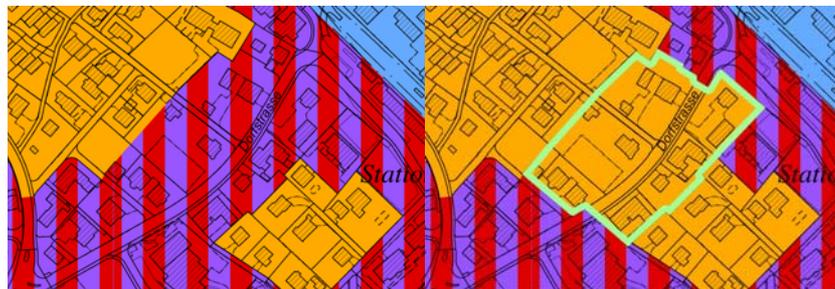
Neue Zonierung

Dorfstrasse (Bubikon)

Beidseits der Dorfstrasse wird eine Bautiefe aus der Wohnzone WG3 in die W2 umgezont. Ziel ist es, die ortsbaulich und ortsgeschichtlich interessante Situation mit den markanten raumbegrenzenden Mauern und Zäunen, den etwas erhöht stehenden repräsentativen Bauten und dem parkartigen Umschwung zu schonen. Die Sicherung dieser Kontinuität im Orts- und Strassenbild wird an dieser Stelle höher gewichtet als die Bahnhofnähe und die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten. Dafür spricht auch, dass fast alle Bauten im Inventar enthalten sind und die bisherige Zonierung keine Bautätigkeiten ausgelöst hat. Übliche Laden- und Gewerbenutzungen sollen sich in diesem Bereich auf die andere Strassenseite beschränken, weshalb keine Mischzone erforderlich ist. Die Grundmasse der bestehenden Gebäude (Gebäudehöhe, Geschosszahl, Ausnützung) sind zudem mit den Zonenvorschriften der W2 vereinbar.



Heutige Situation Strassenraum



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

Zentrum Wolfhausen, Herschärenstrasse (Wolfhausen)

Die Voraussetzungen für die Entwicklung des Zentrums Wolfhausen werden verbessert. Die Grundstücke südwestlich der Herschärenstrasse sind infolge ihrer Kleinteiligkeit und des dreiseitig einzuhaltenden Strassenabstandes für eine Zentrumsüberbauung weniger geeignet. Die Zentrumsentwicklung soll primär auf der gegenüberliegenden Strassenseite auf dem Areal mit dem heutigen grossen Parkplatz und der Tankstelle erfolgen. Daher wird die Zone für öffentliche Bauten OeB nordöstlich der Herschärenstrasse in die Zentrumszone Z umgezont.

Dieses Gebiet wird zudem einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt, deren Ziele in der BZO umschrieben sind.



Heutige Situation an Landstrasse



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

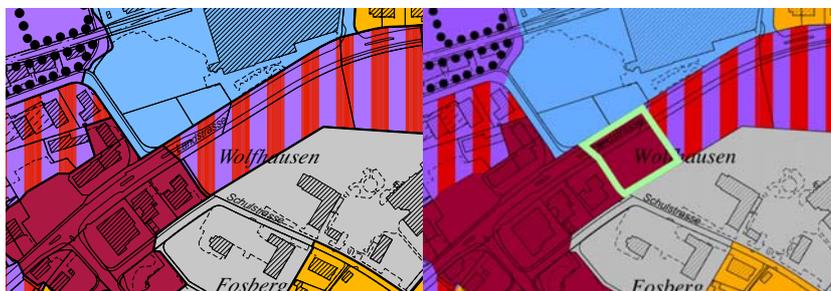
Zentrum Wolfhausen, Landstrasse (Wolfhausen)

Unmittelbar am Zentrum Wolfhausen bestehen noch unüberbaute Gebiete. Der Entwicklungsspielraum für eine Aufwertung und Erweiterung des Zentrumsgebietes soll mit einer Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Zentrumszone Z südlich der Landstrasse geschaffen werden. Die Parkierung kann bestehen bleiben oder neu organisiert werden. Der nördliche Teil im Areal der Schulthess Maschinen AG bleibt in der Industriezone.

Das Zentrumsgebiet samt den angrenzenden unüberbauten Bereichen der Industriezone wird ebenfalls einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.



Heutige Situation Parkplatz



Bisherige Zonierung

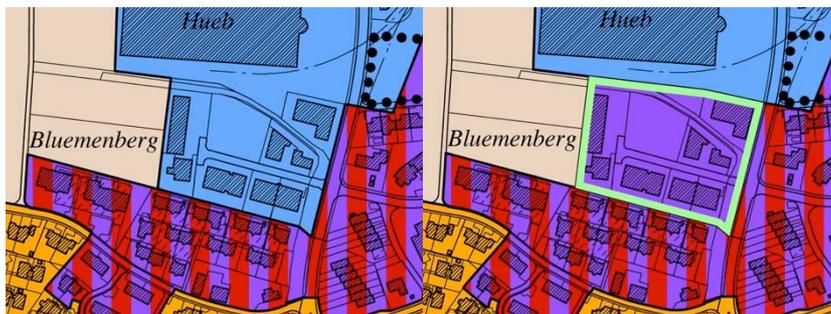
Neue Zonierung

Hueb (Wolfhausen)

In der Hueb werden mehrere Parzellen am Bauzonenrand von der Industriezone I7 in die Gewerbezone G5 umgezont. Die neu überbauten Grundstücke sind deutlich unternutzt. Mit den bestehenden Baumassenziffern von 1.2 - 3.9 m³/m² wird weder die zulässige bauliche Dichte der I7 (7 m³/m²) noch diejenige in der G5 (5 m³/m²) erreicht. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind mässig störend und beanspruchen die in der Industriezone zulässige Empfindlichkeitsstufe IV nicht. Die Abzonung ist aus der Sicht der Nutzweise und der Lärmempfindlichkeit zweckmässig. Zudem wird ein besserer Übergang zur angrenzenden Wohnzone WG3 geschaffen.



Heutige Situation an Bachstrasse



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

Bürg (Wolfhausen)

Im Weiler Bürg führt der Zufahrtsweg zur bestehenden Garage auf Kat. Nr. 4122 teilweise über die Landwirtschaftszone. Das auf Kat. Nr. 4124 verlaufende Wegstück wird der Weilerkernzone zugewiesen, zumal es für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gebraucht wird.

Gemäss GIS ist das fragliche Grundstück der Nutzungseignungskategorie 7 zugewiesen und nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Die beantragte Einzonzungsfläche von rund 250 m² ist aufgrund der Festlegungen im Weilerkernzonenplan nicht mit einer baulichen Mehrnutzung verbunden, sondern sichert lediglich die zonenkonforme Erschliessung. Es handelt sich somit eher um eine technische Anpassung, die im Übrigen auch im Weilerkernzonenplan Bürg vorgenommen werden muss.

In seiner Stellungnahme vom 09.11.2012 hat das ARE eine Genehmigung für diese kleine Einzonzung in Aussicht gestellt.



Heutige Situation



Bisherige Zonierung

Neue Zonierung

Gestaltungsplanpflicht

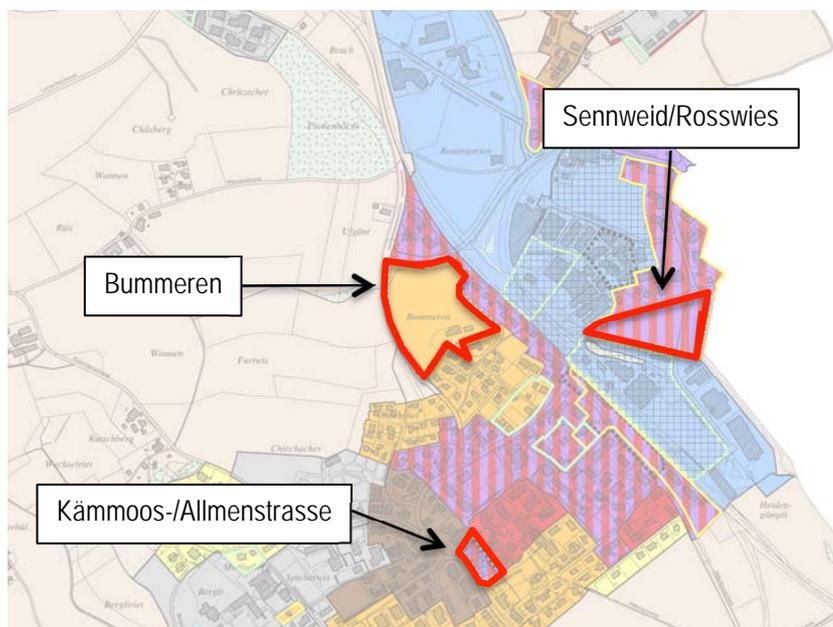
4.3 Überlagernde Inhalte

Neu wird für die fünf Gebiete Bummeren, Sennweid/Rosswies, Kämmoos-/Allmenstrasse, Zentrum Wolfhausen und Haberrain Süd eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der Bau- und Zonenordnung sind die gebietsspezifischen Ziele und Vorgaben umschrieben (vgl. Art. 1a BZO-Entwurf). In allen Gebieten besteht ein öffentliches Interesse für qualitätsorientierte Festlegungen namentlich hinsichtlich Bebauung, Freiräume, Nutzung, Energie und Ökologie.

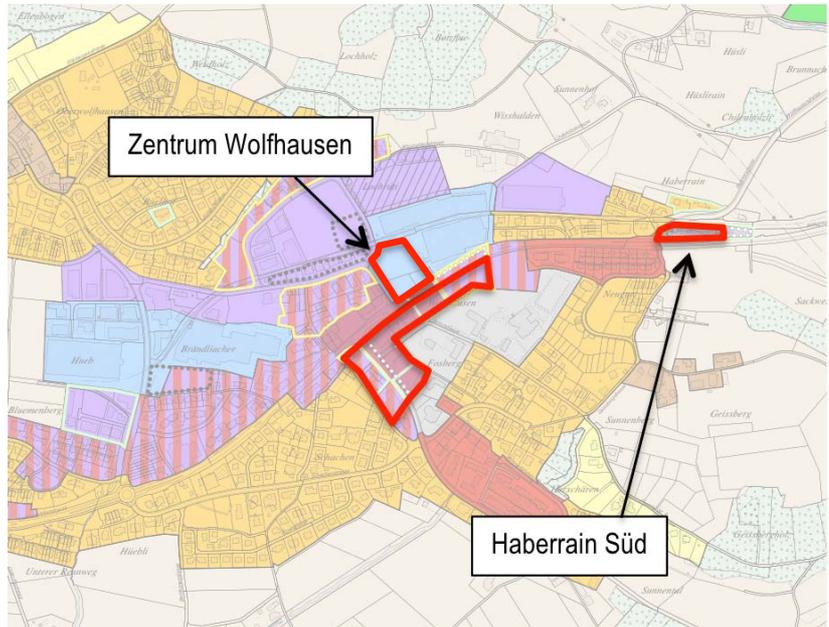
Die Festlegung im Zonenplan bedeutet, dass ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegen muss, bevor Baugesuche bewilligt werden können. Davon ausgenommen bleiben kleinere Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren behandelt werden können.

Motiv der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Kämmoos-/Allmenstrasse ist der Charakter der beiden nahe an der Strasse stehenden alten Bauten, welche beide im Inventar enthalten sind und in ihrer Eigenart als Teil des alten Dorfkerns wahrgenommen werden. Ein Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) hat die beiden Gebäude als schützenswert taxiert. Mit der Gestaltungsplanpflicht können die gegensätzlichen Interessen der Erhaltung und der Weiterentwicklung durch ergänzende Neubauten bestmöglich berücksichtigt werden.

Bubikon:
Gestaltungsplanpflichtige Gebiete
Bummeren, Sennweid/Rosswies und
Kämmoos-/Allmenstrasse



Wolfhausen:
Gestaltungsplanpflichtige Gebiete
Haberrain Süd und Zentrum Wolfhausen



Sonderbauvorschriften (ES III statt ES IV)

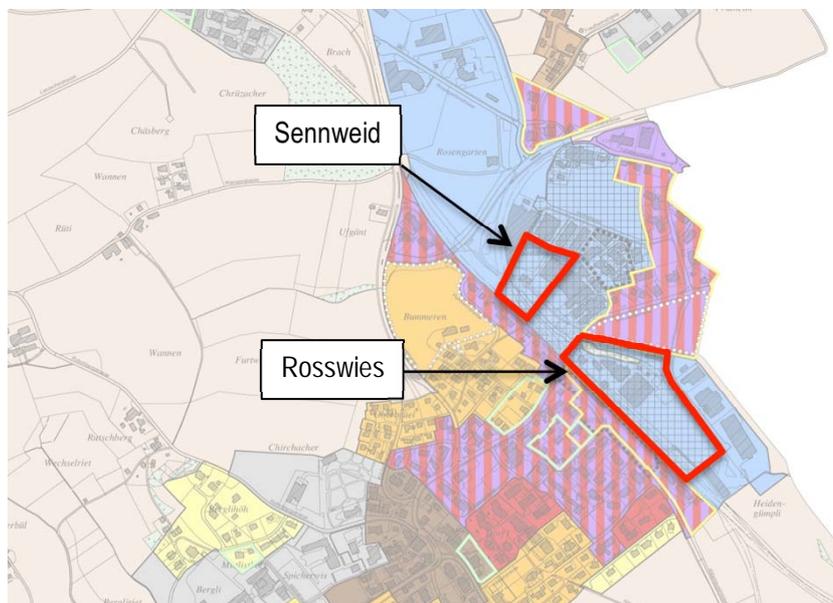


Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften Sennweid in der Industriezone wird im Nordwesten und im Südosten ausgeweitet. Im Nordwesten wird er bis zum Tafletenweg und zur Bahnlinie ausgedehnt. Diese Massnahme steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umnutzungskonzeptes Wändhülsenbach, welche neben Arbeitsnutzungen auch Wohnnutzungen vorsieht. Im Südosten wird der teilweise noch unbebaute Bereich im Gebiet Rosswies ebenfalls den Sonderbauvorschriften unterstellt. Damit wird das Potenzial für Mischnutzungen an der bahnhofnahen Lage genutzt und der Planungsspielraum im Hinblick auf künftige Bedürfnisse erhöht. Es besteht kein Zwang, nach den Sonderbauvorschriften zu bauen (§ 81 PBG). Werden sie jedoch beansprucht, gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III und nicht die ES IV.

Aus ortsplanerischer Sicht ist diese Ausdehnung der Sonderbauvorschriften zweckmässig, weil direkt am Bahnhof Bubikon eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr besteht und die Arbeitsnutzung weiterhin dominiert. Der Zonenzweck bleibt damit gewährleistet.

Die Sonderbauvorschriften lassen einen Wohnanteil von 25% zu, wobei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige neu miteingeschlossen sind (vgl. Art. 39 BZO-Entwurf). Voraussetzung ist wie bisher ein Gestaltungsplan, in welchem die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen werden muss.

Bubikon:
Erweiterung Sonderbauvorschriften in
den Gebieten Sennweid und Rosswies



Flachdachgebiete



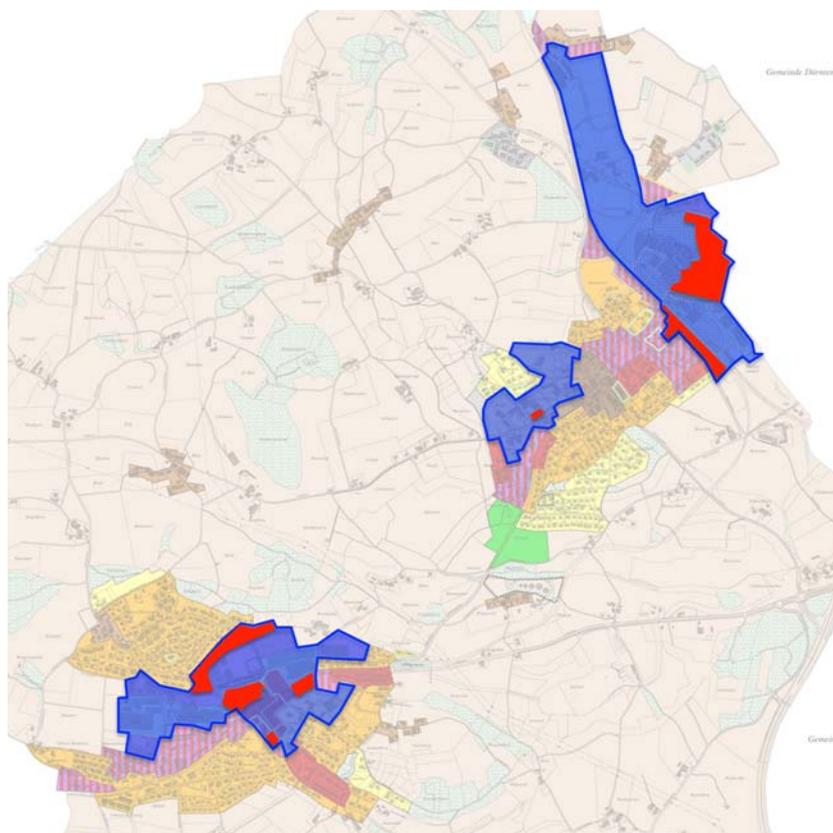
In der Industriezone, der Gewerbezone, der Zentrumszone und der Zone für öffentliche Bauten waren Flachdächer schon bis anhin zulässig, was auch so bleiben soll. In der Kernzone, in der Weilerkernzone und in allen Wohnzonen besteht heute eine Schrägdachpflicht. Aufgrund verschiedener Gegebenheiten und Tendenzen soll diese Pflicht in Teilen der WG3 gelockert und Flachdächer zugelassen werden (vgl. Art. 18 BZO-Entwurf).

Dabei gilt der Grundsatz, dass die drei Gebiete Wändhüslen/Sennweid, Bergli/Spicherwis und Wolfhausen, in denen Flachdächer zulässig sind, möglichst kompakt und zusammenhängend abgegrenzt sind. So wird vermieden, dass eine heterogene Dachlandschaft mit verschiedensten Dachformen entsteht. Im Gebiet Wändhüslen/Sennweid wird die Wohnzone WG3 (ohne die an Weiler angrenzenden Flächen) von der Schrägdachpflicht entbunden. Zusätzlich wird südlich der Bahnlinie der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhofplatz miteinbezogen, in welchem bereits eine Flachdachpflicht festgelegt ist. In Wolfhausen betrifft dies drei Teilgebiete der WG3 nördlich und östlich der Zentrumszone.

In der folgenden Abbildung sind die Gebiete, in welchen heute schon Flachdächer zulässig sind, blau hervorgehoben. In den bisher der Schrägdachpflicht unterstehenden rot bezeichneten Gebieten sind neu auch Flachdächer zulässig.

Blau:
Flachdächer bereits zulässig

Rot:
Flachdächer neu zulässig (Aufhebung
Schrägdachpflicht)



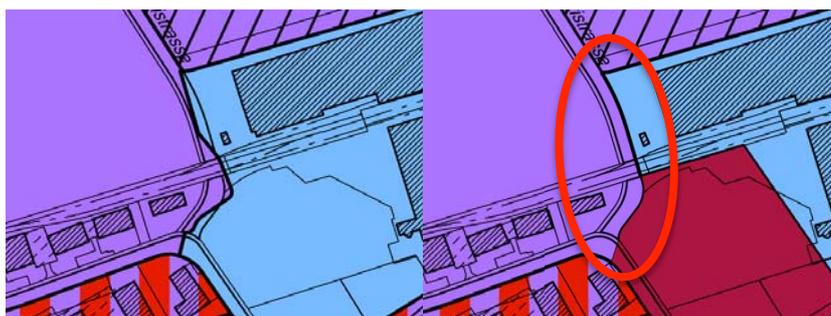
4.4 Technische Anpassungen

Präzisierung der Zonen- grenzen

Neben den eigentlichen Änderungen durch Einzonungen, Umzonungen und Überlagerungen erfährt der geltende Zonenplan verschiedene kleinere technische Anpassungen. Dieser Anpassungsbedarf ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Aktualisierte Vermessungsgrundlagen
- Bau von neuen Strassen oder Anpassung von bestehenden Erschliessungsanlagen
- Geometrisch nicht klar definierte Punkte
- Fehlende Abstimmung von Zonen- und Parzellengrenzen

Nachfolgend ist ein Beispiel für eine solche technische Anpassung wiedergegeben. Im Übrigen werden diese Anpassungen im vorliegenden Bericht nicht weiter dokumentiert. Im elektronischen Datensatz der AV93-Daten, welcher nach der Festsetzung der Nutzungsplanung der Genehmigung beizulegen ist, sind diese technischen Anpassungen berücksichtigt.

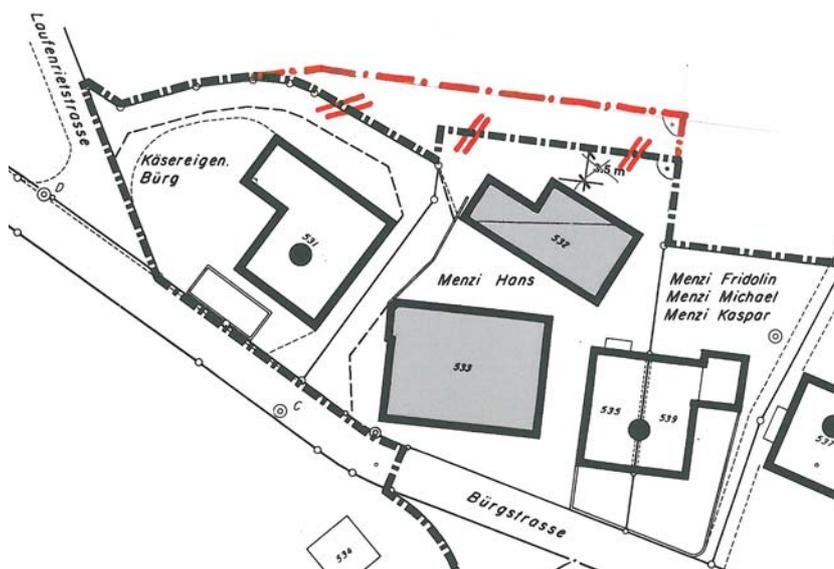


Bisheriger Verlauf Zonengrenze

Korrigierter Verlauf Zonengrenze

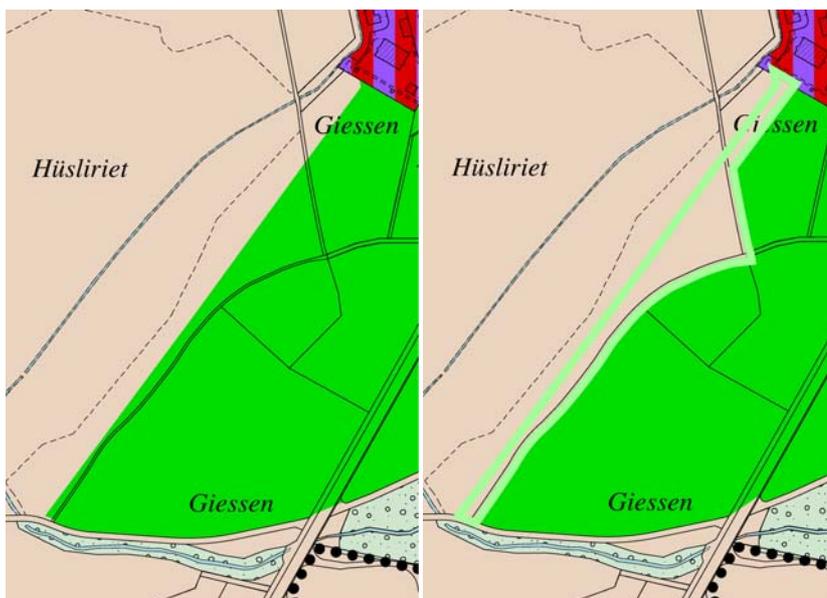
Anpassung Weilerkern- zonenplan Bürg

Entsprechend der geringfügigen Anpassung im Zonenplan ist auch der Perimeter des Weilerkernzonenplanes Bürg anzupassen.



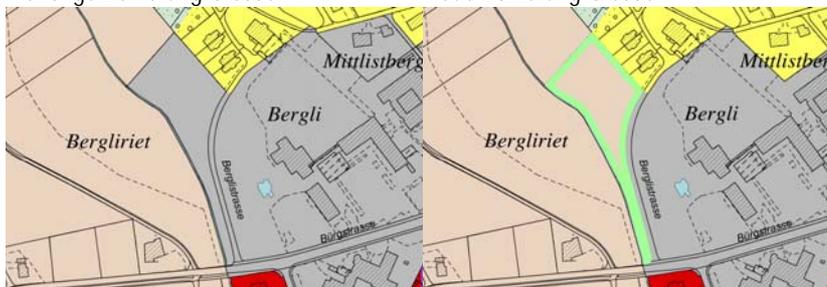
Anpassungen aufgrund der Schutzverordnung

Die Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung inkl. Teilgebiet Moorlandschaft Lützelsee wurde am 11.08.2008 erlassen (BDV 8040/2008). In den Gebieten Giessen/Hüsliriet und Bergliriet besteht eine teilweise Überlagerung der Bauzone mit der Umgebungsschutz-Zone IIA der nationalen Flachmoore, in der keine Bauten, Anlagen und Geländeänderungen zulässig sind.



Bisherige Zonierung Giessen

Neue Zonierung Giessen



Bisherige Zonierung Bergliriet

Neue Zonierung Bergliriet

Gemäss Art. 5a der eidgenössischen Flachmoorverordnung ist die Nutzungsplanung mit den Schutzzielen der Flachmoorverordnung in Einklang zu bringen. Dies bedeutet, dass z.B. bei einer Realisierung einer Sportanlage ausser dem Schutz vor Nährstoffen und der Erhaltung des Wasserhaushaltes auch ein ausreichender Störungspuffer in Form von Einschränkungen bezüglich Betriebszeiten, Beleuchtung, Absperrungen u. dgl. sichergestellt werden müsste. Aufgrund der zahlreichen entstehenden Einschränkungen werden diese Gebiete ausgezont, zumal mit dem Hüslirietweg und der Berglistrasse bereits zweckmässige Abgrenzungen zwischen den Baugebieten und der Moorlandschaft bestehen.

5. Bau- und Zonenordnung

5.1 Allgemeines

Stossrichtung der Anpassungen

Die Revision der Bau- und Zonenordnung knüpft an wesentliche Aussagen im Leitbild Raumentwicklung 2009 an. Die thematischen Schwerpunkte der Anpassungen können vereinfachend wie folgt umschrieben werden:

- Gestaltungsplanpflicht für Entwicklungsgebiete
- Stärkung energiebewusstes Bauen
- Einordnungs- und Gestaltungsanforderungen in Kern- und Weilerkernzonen
- Dachgestaltung in allen Wohn- und Mischzonen
- Verkaufsflächen in Gewerbe- und Industriezonen
- Wohnanteil mit Sonderbauvorschriften
- Ergänzung der allgemeinen Bauvorschriften

Kommentar

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Änderungen gemäss der Gliederung in der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

5.2 Entwicklungsgebiete

Gestaltungsplanpflicht (Art. 1a)

Für die Gebiete Bummeren, Sennweid/Rosswies, Kämmoos-/Allmenstrasse, Zentrum Wolfhausen und Haberrain Süd werden die gebietsspezifischen Ziele der einzelnen Gestaltungspläne aufgelistet. Diese Ziele liegen im öffentlichen Interesse und sind bei der Erarbeitung der jeweiligen Gestaltungspläne zwingend zu berücksichtigen.

Bei allen Gestaltungsplänen werden überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die Gestaltung und an die Energielösung gestellt. Insbesondere sind eine Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie, der Minergie®-Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie ein Bezug zum Energieplan nachzuweisen.

Es wird offen gelassen, ob ein öffentlicher oder ein privater Gestaltungsplan festgesetzt wird. Soweit der Gestaltungsplan den Rahmen der Bau- und Zonenordnung beachtet, genügt die Zustimmung des Gemeinderates. Geht er jedoch darüber hinaus, muss er der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

5.3 Kernzone

Einordnungsanforderungen (Art. 1b)

Den Kernzonenvorschriften wird ein neuer Artikel mit den grundsätzlichen Einordnungsanforderungen vorangestellt. Damit wird den Bauwilligen und den Projektverfassern besser als bisher bewusst gemacht, dass eine gute architektonische und ortsbauliche Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gefordert ist. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Grundsätzlich sind die Vorschriften auf herkömmliche und traditionelle Bauformen ausgerichtet. Bei besonders guten Projekten besteht jedoch ein Abweichungsspielraum. Voraussetzung dafür ist eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes, welche durch ein Fachgutachten zu erhärten ist. Da solche Abweichungen oft mit Erleichterungen verbunden sind, hat die Bauherrschaft für diesen Aufwand die Kosten zu tragen.

Grundmasse (Art. 2)

In den allgemeinen Kernzonenvorschriften wird nur noch ein Dachgeschoss zugelassen und die Firsthöhe von heute 7 m auf 6 m reduziert. Ein zweites Dachgeschoss ist nur in Form eines offenen Galeriegeschosses erlaubt.

Ruhige Dachflächen sind typisch für traditionelle Kernzonenbauten und damit auch für die Dachlandschaft. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass mit zwei zulässigen Dachgeschossen die Tendenz besteht, das Dach möglichst voluminös auszubilden. Dies führt dazu, dass zur genügenden Belichtung der Dachräume etliche Quergiebel, Dachaufbauten und Dachflächenfenster erforderlich sind. Durch die Vielzahl dieser Elemente wirken die Dachflächen stark überladen und verlieren ihren charakteristischen Ausdruck. Die Reduktion der Firsthöhe ist auf das nicht mehr zulässige zweite Dachgeschoss abgestimmt. Die vorgesehenen Beschränkungen tragen dem gesetzlichen Gebot, die Dorfkerne in ihrer Eigenart zu erhalten (§ 50 Abs. 1 PBG), besser Rechnung.

Neu kann der Strassenabstand auch bei Staatsstrassen auf 3.5 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Fassung des Strassenraumes.

Dachgestaltung (Art. 4)

Die bisherigen Vorschriften zur Dachgestaltung werden zielgerichteter differenziert. Einzelne sind mit Verschärfungen, andere mit Erleichterungen verbunden. Auch hier steht eine Beruhigung der Dachflächen mit besserer Massstäblichkeit im Vordergrund. Die Quergiebel sind wie bisher auf einer Seite des Daches zugelassen. Sie müssen sich jedoch dem Hauptgebäude

etwas stärker unterordnen als bis anhin. Im Gegenzug werden die Vorschriften zu den Dachaufbauten und Dachflächenfenstern gelockert und der Ausbau des Dachgeschosses erleichtert. Statt wie bisher auf fixe Frontflächenvorgaben wird der Akzent auf eine gut auf das Gebäude und die bauliche Umgebung abgestimmte Anordnung und Gestaltung der Dachaufbauten gesetzt und der Gestaltungsspielraum erhöht.

Der folgende Überblick zeigt die wichtigsten Änderungen zur Dachgestaltung im Vergleich:

	Bisher	Neu
Quergiebel (Art. 4 Abs. 1)	nur auf einer Dachseite	nur auf einer Dachseite; max. 1/2 der Fassadenlänge; min. 0.5 m unter First; min. 0.5 m über Fassadenebene vorstehend
Belichtung Dachraum (Art. 4 Abs. 2)	---	primär von Giebelseite
Dachaufbauten (Art. 4 Abs. 3+4)	max. 1/4 der Fassadenlänge; max. Frontfläche - 3 m ² bei Giebellukarnen - 2 m ² bei Schleppegauben	max. 1/3 der Fassadenlänge; gut abgestimmte Gestaltung ohne Unterbrechung der Traufe; auf Quergiebel nicht zulässig
Dachflächenfenster (Art. 4 Abs. 5)	max. 0.3 m ² (z.B. Velux 55x98 cm)	max. 0.45 m ² (z.B. Velux 66x118 cm); schmale Lichtbänder in unauffälliger Form unter Dachfirst zulässig
Solaranlagen (Art. 4 Abs. 6 und Art. 34a)	gute Integration	gute Integration mit dachflächenbündigem Einbau

Fassadengestaltung (Art. 5)

Die bisherigen Vorschriften zur Fassadengestaltung werden ebenfalls präzisiert, weil die Bedeutung der Begriffe „ortsüblich“ und „herkömmlich“ im Vollzug unklar ist.

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen zwei oder drei Gebäudeteile auf (Wohnteil/Tenn/Stall), die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Verputz, Holzverschalung). Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter des Gebäudes bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

Bei der Fenstergestaltung wird unterschieden, ob es sich um den Umbau eines bestehenden traditionellen Wohnteils handelt oder nicht. Die restriktiven Regelungen werden auf diese Fälle beschränkt, während bei Neubauten oder Umnutzungen von Ökonomiebauten ein grösserer Gestaltungsspielraum besteht. Diese auch aus denkmalpflegerischer Sicht zu begrüssende Unterscheidung, die sinngemäss auch bei Balkonen gilt, entspricht den aktuellen Tendenzen.

Der folgende Überblick zeigt die wichtigsten Änderungen zur Fassadengestaltung im Vergleich:

	Bisher	Neu
Fassadengliederung (Art. 5 Abs. 2)	---	strukturelle Gliederung Wohn-/Ökonomie teil bei Umbauten und Umnutzungen beibehalten
Fenster (Art. 5 Abs. 3+4)	hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprossenteilung; Fensterläden und Haustüren dem Gebäude anzupassen	hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen, Sprossenteilung und Fensterläden beim Umbau traditioneller Wohnteile; bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen auch andere Fenstergestaltung zulässig
Balkone (Art. 5 Abs. 5)	giebelseitig nur im Dachgeschoss; dürfen nicht über Dachvorsprung herausragen;	dürfen nicht über Dachvorsprung herausragen; strassenabgewandt in eigenständiger Form auch über den Dachvorsprung hinaus zulässig
Kaminrohre (Art. 5 Abs. 6)	---	bei Neu- und Ersatzbauten nicht an Aussenfassade

Umgebungsgestaltung (Art. 6)

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Die Parkierung soll die Umgebung mit der herkömmlichen Atmosphäre möglichst wenig beeinträchtigen. Daher wird neu eine Bestimmung eingeführt, wonach Rampen zu Tiefgaragen zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Sichtweiten).

5.4 Weilerkernzone

Einordnungsanforderungen (Art. 8a)

Die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung werden ähnlich wie bei der Kernzone präzisiert. Es gelten dieselben Einordnungsanforderungen, im Detail bestehen jedoch wie bisher einige Unterschiede, zumal in der Weilerkernzone nur Um- und Ersatzbauten sowie Umnutzungen, aber keine Neubauten möglich sind.

Umnutzungen (Art. 9)

Die bisherigen Umnutzungsmöglichkeiten bei den in den Weilerkernzonenplänen bezeichneten Ökonomiegebäuden bleiben erhalten. Wie bisher darf höchstens 2/3 des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ausmasses zu Wohn- und Gewerbezwecken umgenutzt werden. Neu wird jedoch eine Präzisierung eingefügt, wonach Ökonomiegebäude mit weniger als 150 m² Geschossfläche der 2/3-Beschränkung nicht unterliegen. Diese Änderung bezweckt, auch kleine Ökonomiegebäude, die nicht das Ausmass einer grossen Stallscheune haben, sinnvoll und ökonomisch umnutzen zu können.

Dachgestaltung (Art. 12)

Der folgende Überblick zeigt die wichtigsten Änderungen zur Dachgestaltung im Vergleich:

	Bisher	Neu
Quergiebel (Art. 12 Abs. 1)	nur auf einer Dachseite	nur auf einer Dachseite; max. 1/2 der Fassadenlänge; min. 0.5 m unter First; min. 0.5 m über Fassadenebene vorstehend
Dachaufbauten (Art. 12 Abs. 2)	nicht zulässig	nicht zulässig
Dachflächenfenster (Art. 12 Abs. 3)	max. 0.3 m ² (z.B. Velux 55x98 cm)	max. 0.45 m ² (z.B. Velux 66x118 cm);
Solaranlagen (Art. 12 Abs. 4 und Art. 34a)	gute Integration	gute Integration mit dachflächenbündigem Einbau

Fassadengestaltung (Art. 13)

Bei der Fassadengestaltung gelten genau dieselben Bestimmungen wie in der Kernzone.

5.5 Zentrumszone

Dachgeschoss und Firsthöhe (Art. 16)

Entsprechend der Strategie, in den Wohn- und Mischzonen künftig eine übermässige Dachraumnutzung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die äussere Erscheinung zu vermeiden, wird auch in der Zentrumszone nur noch ein Dachgeschoss und ein offenes Galeriegeschoss zugelassen. Die Beschränkung der Firsthöhe auf 5 m ist wie in der Kernzone auf dieses Ziel abgestimmt. Die Visualisierung am Beispiel eines Mehrfamilienhauses zeigt die möglichen Auswirkungen:



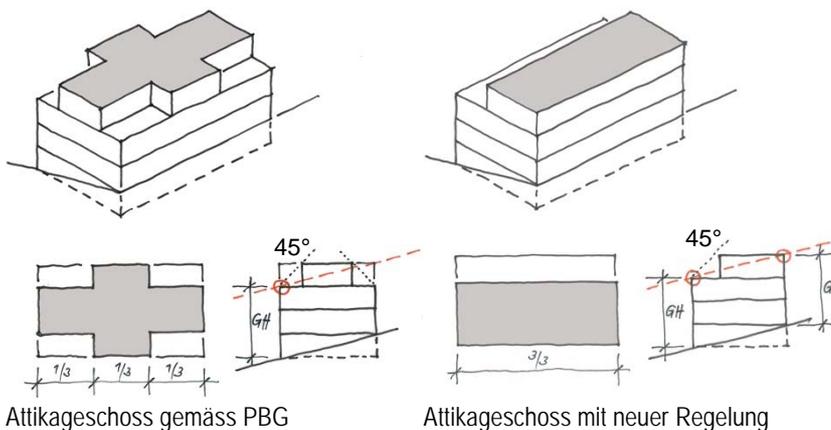
2 Dachgeschosse mit 7 m Firsthöhe

1 Dachgeschoss mit 5 m Firsthöhe

Gebäudehöhe (Art. 16)

Die zulässige Gebäudehöhe wird von 9.0 m auf 11.4 m angehoben. Das bisherige Mass ist für Gebäude mit Läden im Erdgeschoss zu knapp. Das neue Mass leitet sich aus § 279 PBG ab. Dabei wird nicht die Bruttogeschosshöhe für Zentrumszonen (4.0 m pro Geschoss), sondern diejenige für Mischzonen (3.3 m pro Geschoss) verwendet, weil sonst eine Gebäudehöhe von 13.5 m zulässig wäre, was den Gegebenheiten in der baulichen Umgebung nicht entsprechen würde.

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss im Gegensatz zur bisherigen Regelung (§ 281 PBG in Verbindung mit § 292 PBG) bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist. Damit entsteht ein grösserer Spielraum für die Grundriss- und Volumengestaltung, wobei auf eine flächenneutrale Umlagerung zu achten ist.



Attikageschoss gemäss PBG

Attikageschoss mit neuer Regelung

Mindestausnützung (Art. 16)

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Von dieser Möglichkeit wird zur Förderung der baulichen Verdichtung Gebrauch gemacht, indem künftig bei Neubauten mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren ist. Von dieser Vorgabe kann nur abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

Strassenabstand (Art. 16)

Bisher war gemäss § 265 PBG ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten. Neu kann dieser bei Staats- und Gemeindestrassen wie der Wegabstand auf 5 m reduziert werden. Voraussetzung ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (u.a. Sichtweiten). Damit wird analog der Kernzone ein grösserer Spielraum für die Fassung des Strassenraumes geschaffen.

5.6 Wohnzonen

Grundmasse (Art. 17)

In den Wohnzonen werden die Grundmasse nach derselben Philosophie wie in der Zentrumzone angepasst:

- Bei allen vier Wohnzonentypen (W1, W2, W3, WG3) sind nur noch ein Dachgeschoss und eine Firsthöhe von 5 m zugelassen. Wie in der Kernzone und in der Zentrumzone ist zusätzlich ein offenes Galeriegeschoss zulässig.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern darf das Attikageschoss in Abweichung von § 281 PBG bergseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist.
- In der Wohnzone W1 wird der grosse Grundabstand von 12 m auf 9 m reduziert, sodass er demjenigen der W2 entspricht. Damit wird auch eine Nachverdichtung erleichtert.

Dachgestaltung (Art. 18)

Die neu eingeführten Bestimmungen zur Dachgestaltung lehnen sich mit einzelnen Lockerungen wie folgt an diejenigen der Kernzone an:

- Die Regelungen zu den Quergiebeln werden übernommen.
- Bei den Dachaufbauten wird ebenfalls ein gestalterisches Abstimmungsgebot eingeführt
- Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.6 m² zulässig (z.B. Velux 66x140 cm)

Teile der WG3, die an Gewerbe-, Industrie- und Zentrumzonen grenzen, werden zudem für Flachdächer geöffnet. In der W1, W2 und W3 gilt wie in den Kern- und Weilerkernzonen weiterhin eine Schrägdachpflicht (vgl. Kapitel 4.3).

Diese Änderungen der Bestimmungen zur Dachgestaltung stützen sich auf die Rechtsgrundlage von § 49 Abs. 2 lit. d PBG.

Gewerbebonus
(bisheriger Art. 20)

In der WG3 konnte bisher für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die zonengemässe Ausnützung um 1/5 des Grundmasses erhöht werden (bisheriger Art. 20). Der Artikel führt immer wieder zu Problemen im Vollzug, wenn solche Räume zu Wohnzwecken umgenutzt werden sollen. Solche Umnutzungen müssen verweigert werden, weil damit die Ausnützung überschritten wird. Dieser Gewerbebonus wird daher ersatzlos gestrichen.

5.7 Gewerbe- und Industriezonen

Neuer Zonentyp G3
(Art. 21)

Für die beabsichtigte Einzonung im Gebiet Haberrain Süd ist der neue Zonentyp der Gewerbezone G3 vorgesehen, weil sich kein anderer der bisherigen Zonentypen für diesen ausgesetzten schmalen Standort zwischen der Rütistrasse und der Bahnlinie eignet. Die Grundmasse der G3 sind abgesehen von den Reduktionen der Baumassenziffer (3 m³/m² statt 5 m³/m²), der Gebäudehöhe (7.5 m statt 9.5 m) und der Gebäudelänge (40 m statt 50 m) dieselben wie in der Gewerbezone G5. Die mögliche Höhenentwicklung entspricht etwa derjenigen einer zweigeschossigen Wohnzone. Damit kann der besonderen Lage dieses bereits heute überbauten Landstreifens Rechnung getragen werden.

Die im Vergleich mit den übrigen Gewerbe- und Industriezonen geringere Überbauungsziffer (40% statt 60%) ist auf den stark eingeschränkten Bebauungsspielraum aufgrund der einzuhaltenden Strassen- und Grenzabstände abgestimmt.

Verkaufsfläche
(Art. 22)

In allen Gewerbe- und Industriezonen wird die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften auf max. 2'000 m² beschränkt. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m². Diese Beschränkung vermeidet stark verkehrserzeugende Nutzungen und erfolgt im Interesse der Lufthygiene.

In Abstimmung auf die bestehende Versorgungsstruktur wird die Zulässigkeit von Verkaufsgeschäften in der Industriezone differenziert geregelt. So sind insbesondere Betriebe, welche die in den Dorfkernen angesiedelten Läden nicht konkurrenzieren, von der Beschränkung der Verkaufsfläche ausgenommen. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte des Grosshandels (z.B. Fachmärkte für Grossverbraucher) sowie solche mit sperrigem Warenangebot (z.B. Möbel).

5.8 Zone für öffentliche Bauten

Dachgeschoss und
Gebäudehöhe
(Art. 23)

Wie in der Kern-, der Zentrums- und den Wohnzonen ist nur noch ein Dachgeschoss zulässig.

Analog der Zentrums- und Wohnzonen darf das Attikageschoss bei Gebäuden mit Flachdächern in Abweichung von § 281 PBG fassadenbündig angeordnet werden, wenn die zulässige Gebäudehöhe unter Einbezug des Attikageschosses eingehalten ist. Vorausgesetzt wird auch hier, dass Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss PBG (§ 281 in Verbindung mit § 292 PBG).

Gestaltung
(Art. 23a)

Öffentliche Bauten und Anlagen sollen zusammen mit ihrem Umschwung so gestaltet sein, dass sie sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Siedlungsstruktur einordnen. Da eine Rechtsgrundlage zur Einforderung einer überdurchschnittlich guten Gestaltung fehlt, ist die Formulierung in Soll-Form gehalten. Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten liegen jedoch regelmässig im öffentlichen Interesse, wozu auch das Bemühen um eine ansprechende Siedlungsgestaltung gehört. Ausserdem werden Bauträger der öffentlichen Hand dazu veranlasst, eine Vorbildfunktion wahrzunehmen, z.B. indem sie zur Erlangung überdurchschnittlich guter Lösungen Konkurrenzverfahren veranstalten.

5.9 Allgemeine Bauvorschriften

Gestaltung und Einordnung
(Art. 26)

Im empfindlichen Übergangsbereich zwischen den Kernzonen und den angrenzenden Bauzonen sowie im Nahbereich inventarisierter Schutzobjekte wird eine schonungsvolle Einordnung der Bauten und Anlagen angestrebt. Neu wird explizit eine gute Gesamtwirkung gefordert. Dies bezieht sich nicht nur auf die Gestaltung der Bauten selbst, sondern auch auf die Einordnung in das Siedlungsgefüge mit entsprechender Beachtung der räumlichen Wirkungen und der Massstäblichkeit. Faktisch bedeutet dies, dass in diesen Bereichen je nach Situation verstärkt die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen sind.

Terrassenhäuser
(Art. 26a)

Terrassenhäuser und terrassenähnliche Überbauungen sind in Bubikon nicht zulässig, weil sich diese Bauform kaum im gebotenen Ausmass in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern lassen dürfte.

Terrainveränderungen (Art. 29)

Bei den Terrainveränderungen wird der bisherige unbestimmte Begriff der untergeordneten Abgrabung präzisiert. Neu dürfen Abgrabungen max. 1.5 m betragen.

Mit einer neuen Regelung wird die Grundlage für eine gute Einordnung von Stützmauern in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen. Stützmauern dürfen maximal 2.5 m hoch in Erscheinung treten. Sind grössere Höhen erforderlich, müssen mehrere, hintereinander liegende Stützmauern im Abstand von mindestens einem Meter vorgesehen werden. Mit den so entstehenden kaskadenartigen Abstufungen kann der Geländeverlauf aufgenommen werden.

Arealüberbauungen (Art. 31)

Bei Arealüberbauungen war bisher der Minergie®-Standard vorgegeben. Diese Verknüpfung mit den Vorgaben eines privaten Vereins wird durch offenere, aber erweiterte Vorgaben ersetzt. Nach wie vor werden an Arealüberbauungen überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die Energielösung gestellt. Insbesondere sind der Minergie®-Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie ein Bezug zum Energieplan nachzuweisen.

Umgebungsgestaltung (Art. 34)

Der bisherige Begriff der „gestalteten Kinderspielflächen“ hat sich im Vollzug nicht bewährt. Wichtig ist die Präzisierung hinsichtlich der allgemeinen Zugänglichkeit (also keine privaten Sitzplätze).

Darüber hinaus wird auf Richtlinien hingewiesen, die bei der Umgebungsgestaltung zu beachten sind:

- Invasive Neophyten
- Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände

Energiesysteme (Art. 34a)

Neu ist der in allen Bauzonen geltende Grundsatz, wonach alternative Energiesysteme gestattet sind, wenn sie gestalterisch sorgfältig integriert sind und keine Kultur- und Naturdenkmäler beeinträchtigen. Diese Aussage nimmt Bezug auf Art. 18a RPG, wonach Solaranlagen zu bewilligen sind, wenn eine sorgfältige Integration in die Dach- und Fassadenflächen gewährleistet ist.

Zur Einordnung von Solaranlagen auf Schrägdächern und Flachdächern werden zudem separate Detailbestimmungen erlassen, welche sich als Bestimmungen zur Dachgestaltung auf die Rechtsgrundlage von § 49 Abs. 2 PBG stützen. In seiner Stellungnahme vom 09.11.2012 hat das ARE eine Genehmigung für diese Bestimmungen in Aussicht gestellt.

Sonderbauvorschriften (Art. 39 und 40)

Bisher durfte der Wohnanteil bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften in der Industrie- und der Gewerbezone maximal einen Viertel der zulässigen Nutzung betragen. Dieser Wohnanteil wurde in der Vergangenheit teilweise auf Vorrat beansprucht, ohne den Gewerbeanteil zu realisieren. Dies entspricht nicht dem Zonenzweck. Auch mit den Sonderbauvorschriften bleibt die Hauptnutzung dem Arbeiten vorbehalten. Neu wird daher festgelegt, dass sich der erlaubte Wohnanteil von einem Viertel nicht mehr auf die zulässige, sondern auf die tatsächliche, von einem Baugesuch erfasste Nutzung beziehen muss.

Der Gewerbeanteil ist zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren und muss von der Baubehörde abgenommen worden sein, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf.

Hinsichtlich der energetischen Vorgaben gelten neu dieselben Voraussetzungen wie bei Arealüberbauungen, d.h. es sind der Minergie®-Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie ein Bezug zum Energieplan nachzuweisen. Dies gilt jedoch nur für die Wohn- und Dienstleistungsanteile, nicht aber für industrielle Produktion und Handwerksbetriebe.

5.10 Schlussbestimmungen

Zuständigkeiten (bisheriger Art. 41)

Die in den Schlussbestimmungen geregelten Zuständigkeiten (Gemeinderat, Kommissionen) werden ersatzlos gestrichen. Die entsprechenden Zuständigkeiten sind in der Gemeindeordnung geregelt (vgl. Art 18 und 35 GO).

6. Auswirkungen

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohnerkapazität

Durch die Revision der Nutzungsplanung wird die theoretische Einwohnerkapazität nur geringfügig erhöht. Das grösste Potenzial entsteht durch die Ausweitung der Gebiete mit Sonderbauvorschriften, was bei einer vollständigen Beanspruchung des Wohnanteils theoretisch rund 100 Wohnungen oder 240 zusätzlichen Einwohnern Platz bietet. Die übrigen Umzonungen sind faktisch einwohnerneutral.

Im Vergleich mit der Einwohnerkapazität des Zonenplanes von 7'550 Personen (1997) entsprechen die 240 zusätzlichen Einwohner einem Zuwachs von 3%. Zusammen mit den rund 700 ausserhalb der Bauzonen lebenden Personen ergibt sich somit eine theoretische Gesamtkapazität für etwa 8'500 Einwohner.

Ende 2011 hatten 6'771 Einwohner zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Bubikon. Theoretisch besteht somit ein Potential für weitere rund 1'700 Einwohner. Bei Fortschreibung des durchschnittlichen 15-Jahres-Zuwachses um 114 Einwohner genügen diese Reserven theoretisch genau für 15 Jahre.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität bleibt unverändert bzw. sie sinkt im Ausmass des zusätzlich erzielbaren Wohnanteils in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität kann jedoch nicht beziffert werden, wie vielen Arbeitsplätzen dies entspricht. Dies hängt wegen der sehr unterschiedlichen Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart ab.

Fazit

Insgesamt bleibt das bisherige Potential für ein massvolles Wachstum der heutigen Einwohner- und Beschäftigtenzahl erhalten.

6.2 Ortsbild

BZO

Mit der Neuformulierung der Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kern- und der Weilerkernzone werden die Bestrebungen zur Ortsbildpflege deutlich verstärkt. Im Bereich der Dächer profitieren nicht nur die Kern- und Weilerkernzonen. Auch in den Wohnzonen dürfte die Dachlandschaft künftig eine Beruhigung erfahren. Darüber hinaus werden im Interesse der landschaftlichen Einordnung höhere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.

Zonenplan / Weilerkernzonenpläne

Mit den Umzonungen an der Dorfstrasse und mit der Gestaltungsplanpflicht an der Kämmoosstrasse können die Qualitäten und die Kontinuität im Orts- und Strassenbild besser gewahrt werden. Die bestehenden Weilerkernzonenpläne bleiben abgesehen von einer geringfügigen Anpassung des Kernzonenplanes Bürg unverändert.

6.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Die Siedlungsfläche bleibt konstant, weil nur sehr geringfügige Einzonungen vorgenommen werden, die zudem bereits überbeute Gebiete betreffen. Zusammen mit der neu eingeführten Mindestausnützung in der Zentrumszone sowie den verkleinerten Strassenabständen in der Kern- und der Zentrumszone werden die Entwicklung nach Innen und die haushälterische Nutzung des Bodens gefördert.

Energie

Die Energiebestimmungen werden gestärkt. In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten, bei Arealüberbauungen sowie bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften gelten erhöhte Anforderungen. Die Realisierung von Solaranlagen bei Flachdächern wird erleichtert. Mit erhöhten Einordnungsanforderungen im Sinne von Art. 18a RPG sind sie in allen Zonen zulässig, was im Interesse der Nachhaltigkeit sowohl beim Energiesparen als auch bei der Ortsbildpflege liegt. Zur bestmöglichen Rücksichtnahme wird bei bewilligungspflichtigen Anlagen ein dachflächenbündiger Einbau der Solaranlagen verlangt.

Lufthygiene / Lärm

Mit der Beschränkung von Verkaufsflächen auf 2'000 m² in den Industrie- und Gewerbezone werden im Interesse der Lufthygiene stark verkehrserzeugende Nutzungen vermieden. Unter definierten Voraussetzungen sind bestimmte Betriebe von dieser Einschränkung ausgenommen. Damit wird ein Anliegen des AWEL aufgenommen. In den übrigen Zonen hat die Revision der Nutzungsplanung keinen nennenswerten Einfluss auf das Verkehrsaufkommen sowie auf die Luft- und Lärmbelastung.

Bei den Neueinzonungen Habberrain Nord und Haberrain Süd müssen die Anlagegrenzwerte der in der Nähe bestehenden Höchstspannungsleitung eingehalten werden (Art. 16 NISV). Dies gilt aber nur für Neubauten, nicht für bestehende Nutzungen. Da alle drei Grundstücke bereits überbaut sind, genügt es, bei diesen einen Vorbehalt im Grundbuch anzumerken, wonach bei allfälligen Neubauvorhaben vorgängig der NIS-Korridor zu bestimmen ist. Dieser Eintrag erfolgt nach der Genehmigung der Nutzungsplanung in Form von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Damit wissen die jeweiligen Grundeigentümer, dass sie im Neubaufall einen entsprechenden Nachweis zu erbringen haben.

Geruchsimmissionen

Einzelne zur Einzonung in eine Wohnzone vorgesehene Gebiete befinden sich neben einer Landwirtschaftszone. Damit sind allfällige spätere Konflikte betreffend Immissionsklagen nicht auszuschliessen. Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT-Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) sind im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen neue landwirtschaftliche Bauten oder Änderungen der Betriebsweise bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nur bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müssten bei allfälligen Geruchsklagen lufthygienische Sanierungen verfügt und je nach Zahl, Art und Haltungsform der Tiere Einschränkungen angeordnet werden.

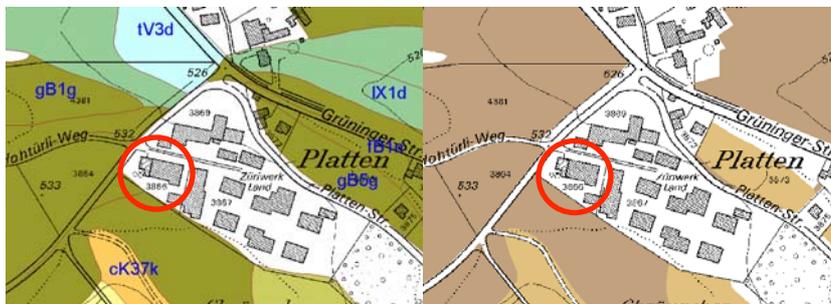
Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung

Gemäss Entwurf der Gefahrenkarte Jona liegt für verschiedene Gebiete, welche von Umzonungen betroffen sind, eine Gefährdung durch Hochwasser vor. Dies betrifft das Gebiet Hueb (blaue Zone), das Areal Hösli (rote Zone) sowie die Gestaltungsplangebiete Bummeren und Sennweid/Rosswies (gelbe bis rote Zone). Sobald die Gefahrenkarte definitiv vorliegt, müssen diese Gebiete überprüft und die Grundeigentümer entsprechend auf die Hochwassergefahr aufmerksam gemacht werden.

Gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) muss entlang von öffentlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist, gilt eine restriktive bundesrechtliche Übergangsregelung. Mit Änderungen des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung wurde ein sogenannter Uferstreifen definiert, innerhalb desselben die bauliche Nutzung stark erschwert wird. Die Rechtswirkungen des Uferstreifens gelten so lange, bis der Kanton Zürich die erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden hat. Zu dieser Gewässerraumfestlegung ist der Kanton aufgrund von Art. 36a GSchG verpflichtet. Er hat dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume bis 31.12.2018 festgelegt sind.

Bodenschutz

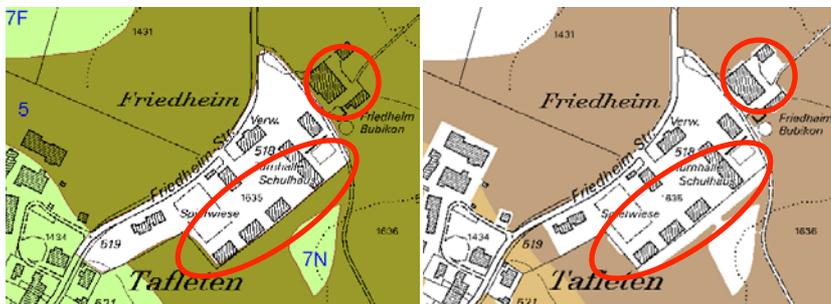
Im Gebiet Platten betrifft die Einzonung eine Fläche von rund 0.2 ha. Gemäss GIS handelt es sich nicht um eine Fruchtfolgefläche und auch in der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte ist das überbaute Grundstück Kat. Nr. 3866 nicht bezeichnet.



Nutzungseignungskarte Platten

Fruchtfolgefläche Platten

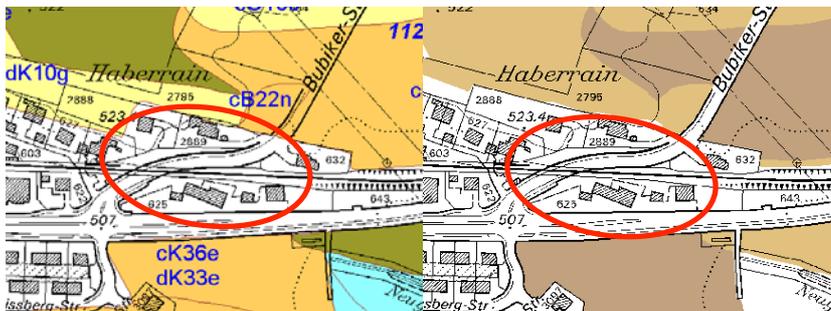
Im Gebiet Friedheim betrifft die nördliche Einzonung eine Fläche von rund 0.2 ha. Gemäss GIS handelt es sich nicht um eine Fruchtfolgefläche und in der Nutzungseignungskarte ist das Grundstück trotz weitgehender Überbauung als Klasse 5 bezeichnet. Die südliche Einzonung betrifft weniger als 0.1 ha und wird durch eine gleich grosse Auszonung derselben Nutzungseignungsklasse 5 kompensiert. Die Auszonungsflächen dürften ebenfalls Böden mit Fruchtfolgequalität betreffen.



Nutzungseignungskarte Friedheim

Fruchtfolgefläche Friedheim

Im Gebiet Haberrain betreffen die Einzonungen im Ausmass von rund 0.5 ha gemäss GIS keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.



Nutzungseignungskarte Haberrain

Fruchtfolgefläche Haberrain

Altlasten
Gemäss § 236 Abs 1 PBG muss als Erschliessungsvoraussetzung u.a. die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet sein. Die Einzonungsflächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht verzeichnet.

Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge
Durch das Gemeindegebiet verlaufen diverse Störfallrelevante Anlagen wie eine Erdgasleitung (25 bar, 8 Zoll), eine Durchgangsstrasse (DTV 8'000 bis 12'000 Fz) und eine Autobahn (DTV knapp 30'000 Fz). Aufgrund der tiefen Verkehrszahlen und dem Umstand, dass im Abstandsbereich von 100 m von der Gasleitung keine Um- bzw. Aufzonierungen geplant sind, wird die Fachstelle Störfallvorsorge keine Massnahmen verlangen. Schutzmassnahmen bleiben freiwillig.

6.4 Infrastruktur

Wasserversorgung
Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Bubikon stammt aus dem Jahre 2006. Es entspricht den zeitgemässen Anforderungen und berücksichtigt die aktuellen Verhältnisse.

Entwässerung
Die Teilrevision umfasst einige Umzonungen und kleinere Einzonungen von Flächen, die bereits überbaut sind. Die geringfügige Erhöhung der theoretischen Einwohnerkapazität hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung.

7. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde von der Bau- und Planungskommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 27.04.2012 bis 26.06.2012 öffentlich aufgelegt.
Anhörung	Die Nachbargemeinden Küsnacht, Grüningen, Gossau, Hinwil, Dürnten, Rüti und Rapperswil-Jona sowie der Zweckverband Region Zürich Oberland RZO (Regionalplanung) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden Grüningen, Hinwil, Dürnten und Rapperswil-Jona liegen Kenntnisnahmen ohne Anträge vor. Die RZO hat mit Schreiben vom 13.07.2012 ausführlich Stellung genommen. Die Anliegen der RZO wurden weitgehend berücksichtigt.
Einwendungen	Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von 39 Antragstellern total 48 Einwendungen eingegangen. Die Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein. Die abgelehnten Anliegen sind gemäss § 7 PBG im „Bericht zu den Einwendungen“ aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.
Vorprüfung	Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 30.07.2012 vor, ebenso eine weitere Stellungnahme zu Einzelfragen vom 09.11.2012. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in den vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV eingeflossen.
Veranstaltungen	Während der öffentlichen Auflage wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der interessierten Öffentlichkeit an der Orientierungsversammlung vom 14.05.2012 vorgestellt.
Festsetzung	Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 13. März 2013 zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion zu genehmigen.