



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg

Gemeindeversammlung

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55

e-mail: info@wiesendangerag.ch

Internet: www.wiesendangerag.ch

Wetzikon, 27. November 2020

18134

Dokument Nr. 1

Impressum

Projektname: Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg

Auftragsnummer: 18134

Erstelldatum: 01. Juli 2019

Letzte Änderung: 27. November 2020

Verfasser: M. Wiesendanger AG
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65
E-Mail: info@wiesendangerag.ch

Autor: Peter Thoma, Raumplaner NDS HTL
Koref. Heinz Meier, dipl. Raumplaner HTL / Reg A / SIA

Qualitätsmanagement: zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001/Reg. Nr. H34181



Datei: F:_Projekte\Bauma\18134 Wittwer Holzbau Saland\05_Projektierung\051_Berichte\Teilrev Zonenplan_Erl Bericht_04.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Aufgabenstellung	2
1.3	Stellungnahme / Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	2
1.4	Einschätzung durch Planungsregion RZO	3
2	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK)	5
2.2	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Regionaler Richtplan	6
2.4	Gefahrenkarte	6
2.5	Grundwasser	7
2.6	Nutzungsplanung	8
3	Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Arbeitszonen	9
3.1	Bevölkerungsentwicklung	9
3.2	Entwicklung der Arbeitszonen	10
4	Zonenplanänderung	11
5	Waldabstandslinie	12
6	Auswirkungen der Zonenplanänderungen	12
6.1	Flächenbilanz	12
6.1.1	massgebende / anrechenbare Grundstücksfläche	12
6.1.2	Geschossflächen Wohnen	14
6.1.3	Ergebnis	15
6.2	Zonenkonformität	16
6.3	Erschliessung / Infrastruktur	16
6.4	Arbeitszonenbewirtschaftung	17
6.5	Einwohnerentwicklung / Stellenwert Bauzonenabtausch	17
6.6	Umwelt	18
6.7	Finanzen	18
7	Mitwirkung	19
7.1	Verabschiedung Gemeinderat	19
7.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	19
7.3	Einwendungen	19
7.4	Vorprüfung Kanton	19
8	Genehmigungsverfahren	20

Anhang

Stellungnahme vom 22. Januar 2020 der Region Zürcher Planungsgruppe Zürcher Oberland RZO

Beilagen

Nr. 2 Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg

Nr. 3 Waldabstandslinienplan Laubberg

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Oberzelg» ist bezüglich Wohnen und Arbeiten unterteilt. Im Zonenplan sind entsprechend dieser Nutzungsaufteilung im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters die Wohnzone W2A und im südlichen Teil die Gewerbezone G festgelegt. Der Bereich W2A ist vollständig überbaut, während die für das Gewerbe vorgesehenen Flächen im Areal kaum beansprucht worden sind. Diese besonnte, ruhige, aber trotzdem zentral gelegene und mit Bus und Bahn gut erschlossene Gewerbezone wird über ein Wohnquartier erschlossen, was gemessen an den heutigen Bedürfnissen und Umständen nicht mehr zeitgemäss ist.

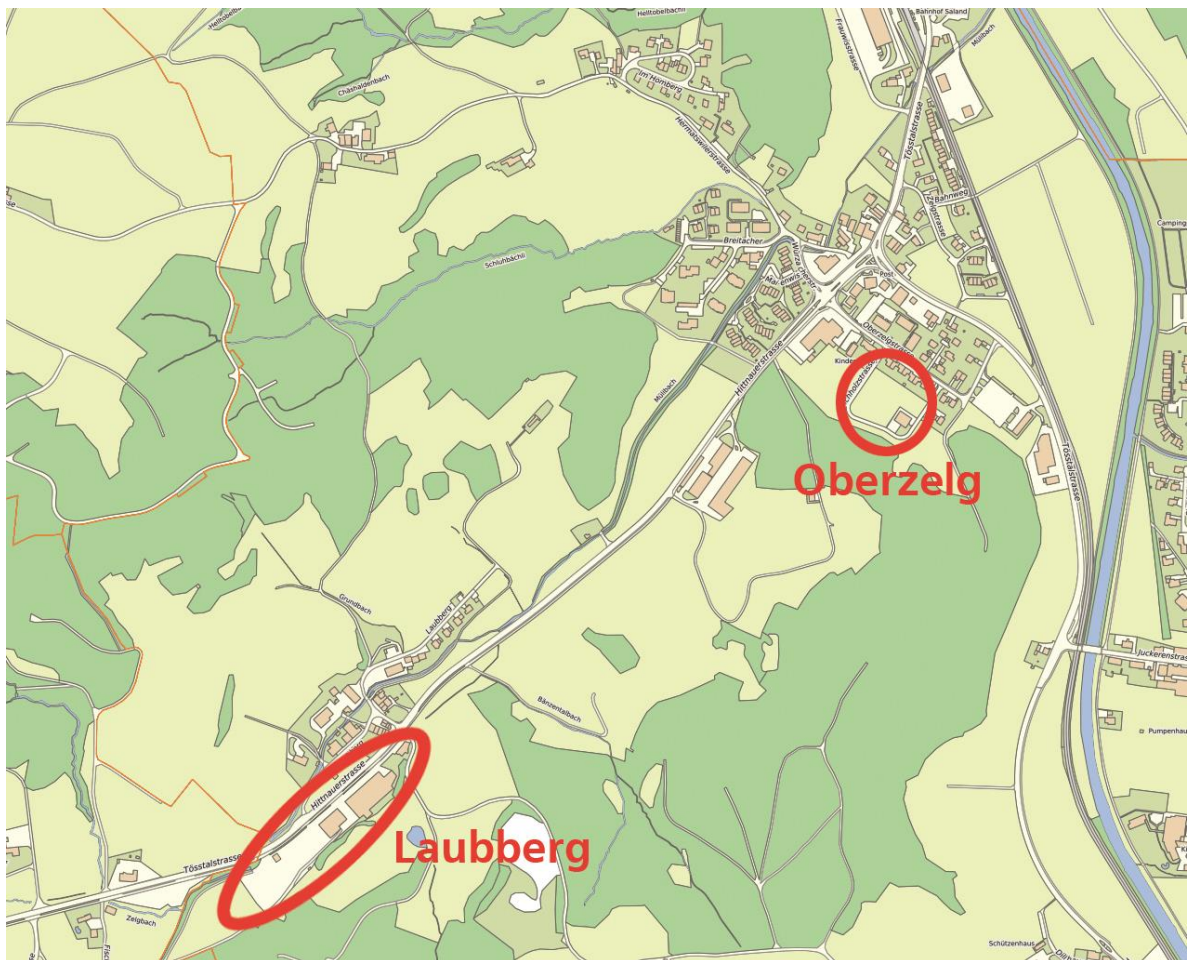


Abb. 1: Kartenausschnitt aus GIS Kt. Zürich mit Lage der beiden Gebiete

Im Weiler Lauberg befindet sich in der Kernzone K3 auf der Südseite der Hittnauerstrasse das Werkareal der Holzbauunternehmung Wittwer AG. Laut § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Abgesehen vielleicht vom Wohn- und Bürohaus stellen die Werkgebäude kein schutzwürdiges Ortsbild dar, welches es zu erhalten gälte. Das Areal be-

findet sich an einer Überlandstrasse in einem Weiler ohne Infrastruktur. Die Ansiedlung weiterer Wohnbevölkerung – was mit der Kernzone möglich wäre – ist aus raumplanerischer Sicht nicht erstrebenswert.



Abb. 2: Werkareal der Holzbauunternehmung Wittwer AG im Laubberg

1.2 Aufgabenstellung

Mit der vorliegenden kleinen Zonenplanrevision sollen die erlaubten Nutzungen in den Gebieten Oberzelg und Laubberg getauscht werden, in dem Sinne, dass im Gebiet Oberzelg die Gewerbezone durch eine Wohnzone und im Gebiet Laubberg die Kernzone durch eine Gewerbezone ersetzt wird. Parallel dazu soll in einem anderen Verfahren der Gestaltungsplan im Gebiet Oberzelg aufgehoben werden.

1.3 Stellungnahme / Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Mit Schreiben vom 29. August 2018 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung eine entsprechende Voranfrage grundsätzlich positiv beurteilt. Insbesondere erachtet es die Konzentration von im Gemeindegebiet vorhandenem Wohnpotential an einen zentraleren und mit dem öffentlichen Verkehr besser erschlossenen Bereich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für raumplanerisch sinnvoll. Die ursprüngliche Absicht, im Gebiet Laubberg das Wohnhaus Vers.-Nr. 538 auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. BA7090 in der Kernzone K3 zu belassen, hat das Amt für Raumentwicklung nicht unterstützt, insbesondere weil vermieden werden soll, dass eine isolierte Restfläche des Typs Kernzone K3 entsteht ('Briefmarkenzone').

Weiter hat das Amt für Raumentwicklung verlangt, dass die Teilrevision des Zonenplans zeitgleich zur Revision des Gestaltungsplans 'Oberzelg' durchzuführen ist, damit kein Widerspruch zwischen Grundordnung und Gestaltungsplan entsteht. Im Rahmen der Planung hat sich gezeigt, dass die Regelungsinhalte des Gestaltungsplans (hohe bauliche Dichte, teilweises Zulassen von Wohnnutzung) durch die neue Grundordnung gedeckt sind und der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann. Mit der Aufhebung fällt der Widerspruch dahin und das Anliegen des Amtes für Raumentwicklung wird sinngemäss erfüllt.

In einer ersten Version der Vorlage bestand die Absicht, im Gebiet Oberzelg die Gewerbezone durch eine Wohnzone WG3 zu ersetzen. In der entsprechenden Vorprüfung vom 2. Oktober

2019 verlangte das Amt für Raumentwicklung, dass bei einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen sei. Für eine solche Mischnutzung ist das Gebiet Oberzelg nicht geeignet: Einerseits fehlt die Passantenlage, welche für Läden in den Erdgeschoss notwendig wäre. Andererseits ist für produzierendes Gewerbe die Lage hinter einem reinen Wohngebiet ungünstig. Zudem kann produzierendes Gewerbe nicht mit Wohnungen im selben Haus untergebracht werden: Die Wohnqualität wäre tief und die Wohnungen wären kaum zu vermieten. Für nichtstörendes Gewerbe wie z.B. für Arzt- und Anwaltspraxen, Coiffeursalons, Quartierläden, Velomechaniker etc. ist eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nicht erforderlich; solche Nutzungen sind auch in einer reinen Wohnzone zonenkonform. Weil die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils an dieser Lage nicht sinnvoll ist, sah die Folgeplanung anstelle der WG3-Zone eine W3-Zone vor. Diese geplante Zonierung wurde mit der 2. kantonalen Vorprüfung vom 22. April 2020 verworfen, weil nach Ansicht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung die Brutto-Bauzonenfläche bei einer saldoneutralen Betrachtungsweise zu gross würde. Im Ergebnis hat das Amt für Raumentwicklung einen Verzicht für Wohnzone W3 verlangt und stattdessen vorgeschlagen, eine Wohnzone W2B in Erwägung zu ziehen.

Die vom Amt für Raumentwicklung gemachten Vorbehalte sind in die Planung eingeflossen.

1.4 **Einschätzung durch Planungsregion RZO**

Gemäss Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019 der Baudirektion Kanton Zürich wird von Seiten der Genehmigungsbehörde bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung durch die Region erwartet.

Mit 'Berichterstattung Region Zürcher Oberland RZO' vom 22. Januar 2020 nahm die Planungskommission der RZO zur Umzonungsvorlage in der Version mit der damals geplanten Wohnzone W3 im Gebiet Oberzelg Stellung. Sie erachtet den Zonenabtausch als sinnvoll. Einerseits sei die im Gebiet Laubberg nach geltender BZO mögliche Wohnnutzung aufgrund der peripheren und lärmbelasteten Lage nicht erwünscht und andererseits sei die Gewerbefläche im Gebiet Oberzelg mit der Erschliessung durch Wohngebiet suboptimal gelegen.

In Bezug auf die Arbeitszonenbewirtschaftung hat die Planungskommission RZO gegen die Vorlage nichts einzuwenden.

Die Planungskommission empfahl jedoch zu prüfen, für beide Gebiete massgeschneiderte Vorgaben wie folgt zu machen:

Für das Gebiet Laubberg schlug sie einen neuen Typ Kernzone vor, mit welchem das Ziel der Umzonung aus Sicht der Region besser erreicht werden könne. Wobei als Ziel die bessere Einordnung in das Landschaftsbild genannt wird.

Für das Gebiet Oberzelg schlug die Planungskommission eine Wohnzone W2B verbunden mit

Sonderbauvorschriften vor, mit welchen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bei Erfüllung von Qualitätskriterien ermöglicht werden soll.

Die Empfehlungen der Planungskommission wurden geprüft und mit der Zonierung im Gebiet Oberzelg teilweise auch umgesetzt. Nicht umgesetzt wurden die Vorschläge eines neuen Typs Kernzone im Gebiet Laubberg und die Festsetzung von Sonderbauvorschriften im Gebiet Oberzelg. Aus folgenden Gründen:

Laut § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Kernzonen sind Mischzonen. Art. 5 BZO lässt neben Wohnungen auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zu. Ursprünglich bestand die Absicht der Grundeigentümerschaft, den Laubberg in der Kernzone zu belassen, was das kant. Amt für Raumentwicklung jedoch abschlägig beurteilt hat, weil dies zu einer aus raumplanerischen Sicht unerwünschten Erhöhung der Bevölkerungszahl geführt hätte.

Das Gebiet Oberzelg ist weder exponiert noch grenzt es an eine landschaftlich empfindliche oder schützenswerte Lage. Ein gewichtiges öffentliches Interesse, welches die Forderung von Sonderbauvorschriften rechtfertigen würde, gibt es nicht.

2 ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK)

Laut Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK) befinden sich Oberzelg und Laubberg im Handlungsraum «Kulturlandschaft», in welchem der Charakter der Siedlungen erhalten werden soll. Im Vordergrund steht Qualität, nicht Quantität. In den Bauzonen ergibt sich folgender Handlungsbedarf (Ziffer 1.3.4 Richtplantext):

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Eine Maximierung der baulichen Dichte wird im Handlungsraum «Kulturlandschaft» nicht angestrebt.

2.2 Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Oberzelg befindet sich laut kant. Richtplan im Siedlungsgebiet und grenzt an der Südostseite an eine Kabelleitung.

Das Gebiet Laubberg befindet sich ausserhalb des kant. Siedlungsgebietes in einem Landschaftsförderungsgebiet und grenzt an der Nordseite an eine Hauptverkehrsstrasse. Entlang der Südseite verläuft ebenfalls eine Hochspannungsleitung.

Laut Richtplantext Ziffer 2.2.2 gelten bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. In diesem Sinne gilt der Weiler Laubberg als Siedlungsgebiet.



Abb. 3: Raumordnungskonzept (ROK)



Abb. 4: kant. Richtplan (Quelle: maps.zh.ch)

2.3 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan konkretisiert den kantonalen Richtplan und definiert folgende Leitziele für die Region Zürcher Oberland, welche auf Stufe Gemeinden zu konkretisieren sind und für die vorliegende Teilrevision relevant sind:

- Der massvollen, wirtschaftlichen Entwicklung in allen Gemeinden der Region ist Rechnung zu tragen;
- Förderung des kontinuierlichen und gezielten Wachstums von Wohnraum und Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Erhalt der kompakten Siedlungsstrukturen;

Gemäss Zukunftsbild 2030 liegen die Siedlungsgebiete von Bauma in den Dichtestufen „geringe Dichte, 50-100 E+A/ha“ und „sehr geringe Dichte, < 50 E+A/ha“.

2.4 Gefahrenkarte

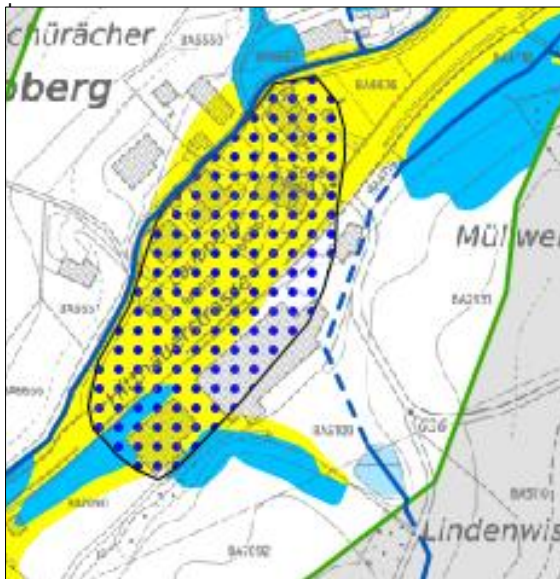
Die Gemeinden haben die Naturgefahrenkarte bei ihren planungs- und baurechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen. Naturgefahren können hauptsächlich entweder Hochwasser oder Massenbewegungen (Hangrutsche) sein. Diese werden in der Gefahrenkarte nach drei Gefahrenstufen unterschieden:

rot für erhebliche Gefährdung: In diesen Gebieten ist das Bauen verboten.

Blau für mittlere Gefährdung: Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen haben die Gemeinden die betroffenen Grundeigentümer auf potenzielle Hochwassergefahren aufmerksam zu machen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen anzuordnen.

Gelb für geringe Gefährdung: Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen haben die Gemeinden die betroffenen Grundeigentümer auf potenzielle Hochwassergefahren aufmerksam zu machen.

Zusätzlich enthält die Gefahrenkarte Hinweise auf weitere Gefahren.



b
Abb. 5: Gefahrenkarte Laubberg (Quelle: maps.zh.ch)
e



Abb. 6: Gefahrenkarte Oberzelg (Quelle: maps.zh.ch)

steht eine Gefahr durch den Grundwasseranstieg (punktierte Fläche), im Südwesten zudem eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser und im Süden am Bergfuss eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hangrutsche.

Das Gebiet Oberzelg ist nur am Rande von Naturgefahren betroffen. Im Nordwesten besteht eine geringe Gefahr durch Hochwasser und im Süden eine mittlere Gefahr durch Hangrutsche. Ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial gibt es nicht; insbesondere auch deswegen nicht, weil vor ca. 15 Jahren die Gemeinde den Betrieb des Kindergartens im Gebäude Vers. Nr. 1890 eingestellt hat.

Der geplante Zonentausch zwischen den beiden Gebieten ist in Bezug auf die Naturgefahren ohne Belang. Allfällige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren anzuordnen.

2.5 Grundwasser

Die Gebiete Laubberg und Oberzelg befinden sich im Gewässerschutzbereich Au über einem nutzbaren Grundwasserstrom. Der Grundwasserspiegel liegt in beiden Gebieten mehr als 10 m unter Terrain, weshalb Bauwerke das Grundwasser nicht tangieren werden. Aus diesem Grund sind für Bauprojekte keine Bewilligungen für Einbauten ins Grundwasser notwendig.

2.6 Nutzungsplanung

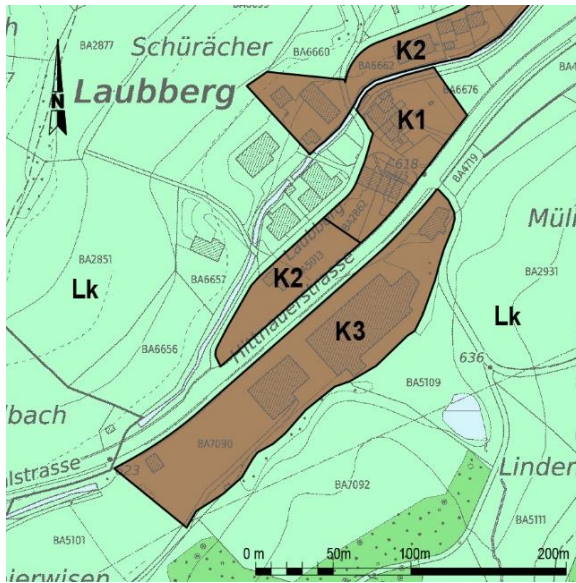


Abb. 7: Ausschnitt aus kommunalem Zonenplan, Gebiet Laubberg

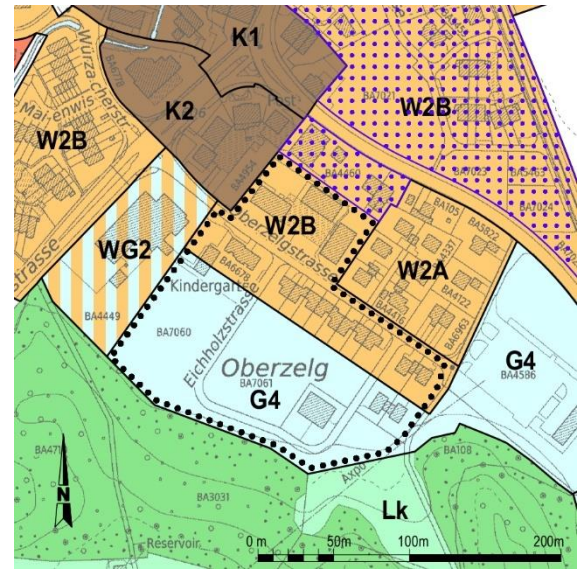


Abb. 8: Ausschnitt aus kommunalem Zonenplan, Gebiet Oberzelg

Bau- und Zonenordnung wurde vor Kurzem revidiert und von der Baudirektion am 11. Dezember 2018 mit Verfügung Nr. 1499 (teil-) genehmigt. In der Genehmigungsverfügung hatte der Kanton dem von der Gemeinde angestrebten Bevölkerungswachstum von 15% bzw. 20% nicht zugestimmt und ausgeführt, dass die Zonenplanänderungen nicht zum Ziel hätten, ein qualitatives Wachstum zu ermöglichen.

Die beiden vorliegend betrachteten Gebiete blieben mit der Revision unverändert. Das Gebiet Oberzelg ist mit einem Gestaltungsplan belegt. Der GP-Perimeter ist im Zonenplan punktiert dargestellt.

Im Kernzonenplan 'Aussenwachten', Planausschnitt 'Laubberg' werden für das von der Revision betroffene Areal der Firma Wittwer AG südostseitig der Hittnauerstrasse keine Festlegungen getroffen. Jedoch ist der Perimeter im Plan im Sinne eines Nachvollzugs nach erfolgter Genehmigung der vorliegenden Teilrevision entsprechend zu reduzieren.

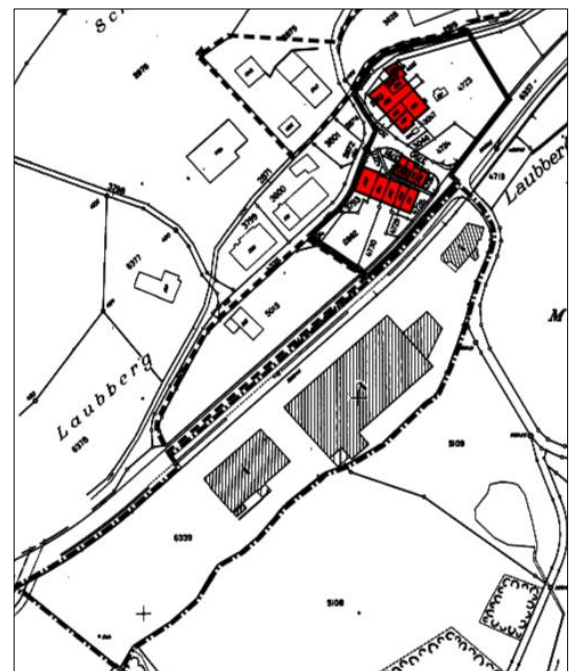


Abb. 9: Kernzonenplan Aussenwachten (Ausschnitt)

3 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND DER ARBEITZONEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV der am 11. Dezember 2018 genehmigten Ortsplanungsrevision Bauma wurde ein Bevölkerungswachstum zwischen 2010 und 2016 von 375 Einwohner, resp. 8% festgestellt. In den zwei Jahren von 2016 – 2018 sind weitere 65 Einwohner dazugekommen und die Gesamtzahl betrug Ende 2018 4'961 Personen.

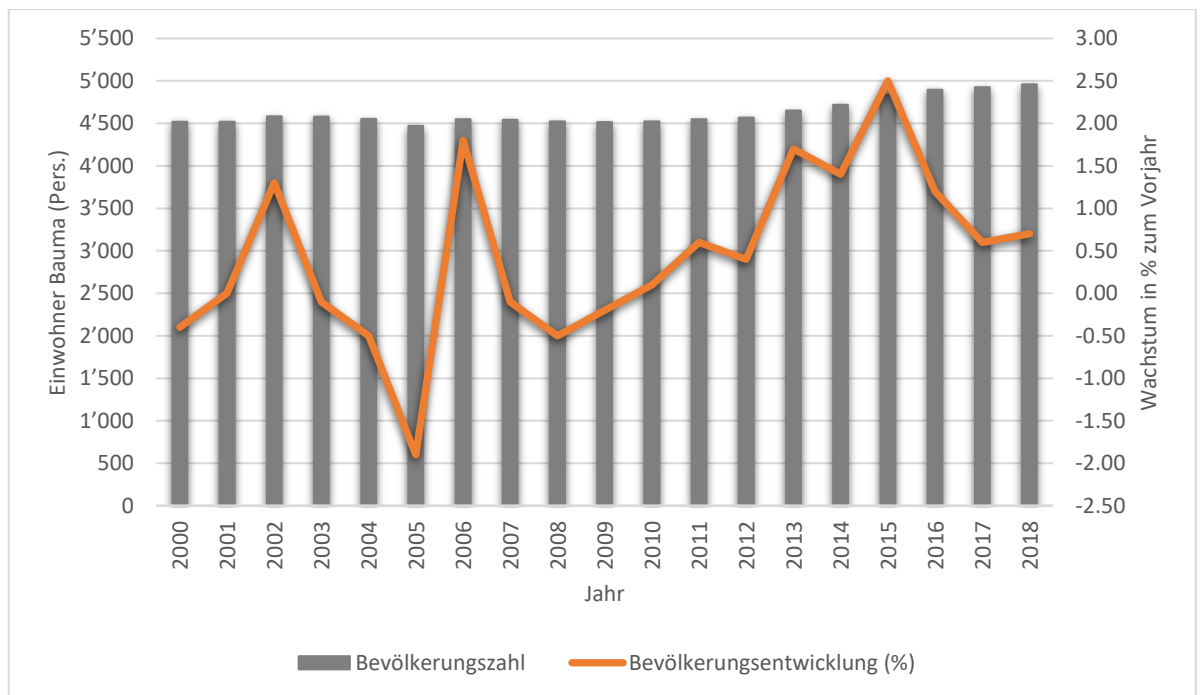


Abb. 10: Quelle: www.web.statistik.zh.ch (Zugriff Juni 2019)

Gemäss den Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich (Bevölkerungsentwicklung in den Regionen des Kantons Zürich 1990-2012-2040) wird die Region Oberland bis ins Jahr 2030 ein Wachstum von rund 17 % erfahren, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 0.8 % entspricht. Mit 0.6 % und 0.7 % in den Jahren 2017 und 2018 lag Bauma knapp darunter. Der Gemeinderat ging bei der Ortsplanungsrevision davon aus, dass Bauma als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen wird. Neben der schönen Wohnlage würden insbesondere auch die Verknappung der Baulandreserven in den Zentren und die Nähe zu Wetzikon, Winterthur und Zürich dazu beitragen. Zudem werde mit dem geplanten Doppelspur-Ausbau der Tösstalinie zwischen Bauma und Winterthur und der damit verbundenen höheren Erschliessungsgüte Bauma nochmals an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen.

Laut der teilweisen Nichtgenehmigungsverfügung Nr. 1499/18 vom 11. Dezember 2018 der Baudirektion zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hatten die Zonenplanänderungen nicht zum Ziel, ein quantitatives Wachstum zu ermöglichen. Genau so wenig wie die damalige Teilrevision darf die vorliegende Revision ein quantitatives Wachstum ermöglichen.

3.2 Entwicklung der Arbeitszonen

In den kantonalen Statistiken ist die Gewerbezone Oberzelg als kommunale Arbeitszone erfasst. Die Kernzone Laubberg ist nicht als Arbeitszone und nicht als Gewerbebauland definiert.

Die kantonale Quartieranalyse weist für die Gewerbezone Oberzelg eine Fläche von 14'739 m², 13 Einwohner und 0 Beschäftigte und für die Kernzone Laubberg eine Fläche von 12'072 m², eine realisierte Geschossfläche von 6'250 m², eine Geschossflächenreserve von 4'300 m², 0 Einwohner und 19 Beschäftigte aus.



Abb. 11: Arbeitszonen (Quelle: maps.zh.ch)

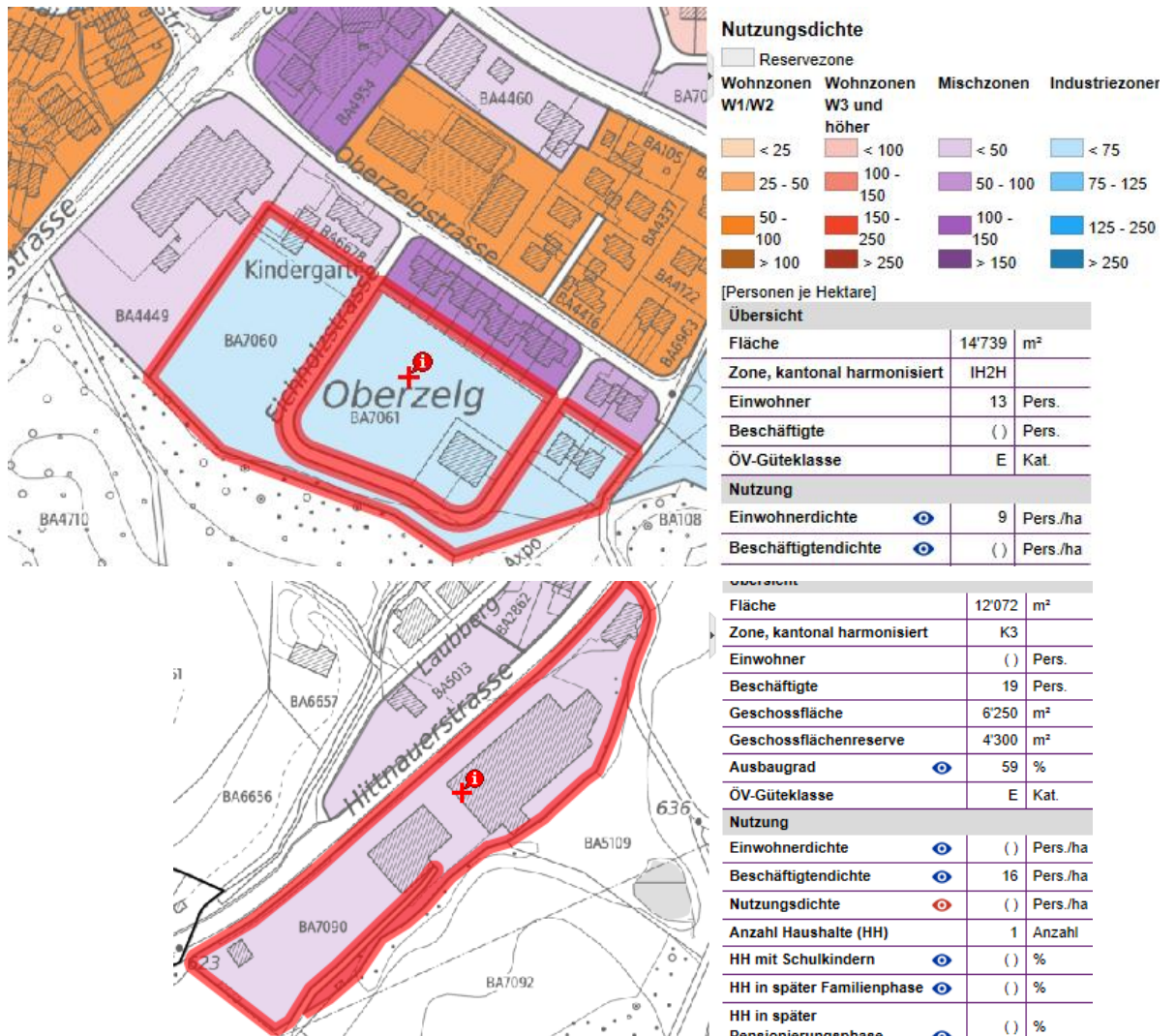


Abb. 12: Quartieranalyse (Quelle: maps.zh.ch)

Die Übersicht des statistischen Amtes über die Gewerbequartiere im Kanton Zürich weist für das Jahr 2018 eine gewerbliche Geschossfläche in Bauma von insgesamt 53'950 m² und eine Ge-

schossflächenreserve von insgesamt 203'150 m² aus. Vornehmlich in der Industriezone. Die Reserve ist ca. 3.8-mal grösser als die verbaute Fläche.

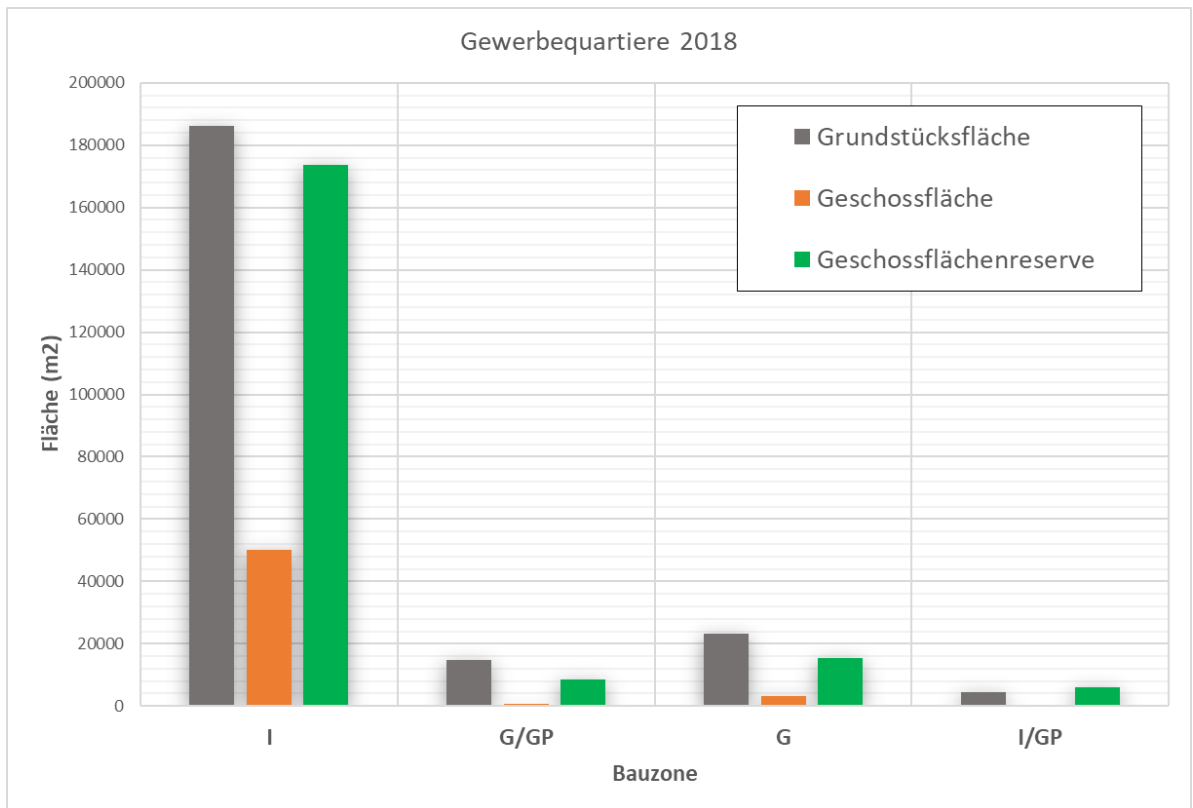


Abb. 13: Quelle: www.web.statistik.zh.ch (Zugriff Juni 2019)

4 ZONENPLANÄNDERUNG

Die Zonenplanänderungen sind im Dokument «Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg» dargestellt (Dokument Nr. 1).

- Im Gebiet Laubberg wird das Grundstück Kat. Nr. BA7090 von der Kernzone K3 in die Gewerbezone umgezont.
- Im Gebiet Oberzelg wird der Teil der Gewerbezone, welcher sich im Perimeter des bisherigen Gestaltungsplans Oberzelg befindet, in die zweigeschossige Wohnzone W2B umgezont, analog zur nordostseitig angrenzenden Zone.
- Die Signatur 'bestehender Gestaltungsplan' wird gelöscht, da der Gestaltungsplan Oberzelg in einem anderen Verfahren ersatzlos aufgehoben wird, resp. aufgehoben worden ist.
- Im Gebiet Laubberg wird eine Waldabstandslinie in einem anderen Verfahren festgelegt.

5 WALDABSTANDSLINIE

Im Gebiet Laubberg bleibt mit der Zonenänderung bei der Parzelle Kat. Nr. BA7090 die Zonengrenze unverändert. Die südwestlichste Ecke des fraglichen Gebietes weist ca. 12 m Distanz zur Waldgrenze auf. Diese hat der zuständige Forstkreis 3 vor wenigen Jahren vor Ort festgelegt; eine rechtsgültige Festlegung steht laut 2. Vorprüfungsschreiben vom 22. April 2020 noch aus. Eine Waldabstandslinie wurde bis anhin nicht erlassen. Ohne festgesetzte Waldabstandslinie darf höchstens bis 30 m an die Waldgrenze gebaut werden. Eine erlassene Waldabstandslinie (WAL) schafft Rechtssicherheit für alle Akteure.

Deshalb wird ungefähr parallel zur Axpo-Leitung eine neue Waldabstandslinie in einem Abstand von ca. 19 m zum Wald festgelegt. In Geometer-Genauigkeit definiert wird die Waldabstandslinie ab einem Grenzpunkt und einer Zonengrenze.



Abb. 14: neue Waldabstandslinie

6 AUSWIRKUNGEN DER ZONENPLANÄNDERUNGEN

6.1 Flächenbilanz

6.1.1 massgebende / anrechenbare Grundstücksfläche

Ein wesentlicher Aspekt der Zonenplanänderung für die Grundeigentümerschaft ist die realisierbare Wohnfläche. Das Grundstück Kat. Nr. BA7090 im **Laubberg** ist im Eigentum der Firma Wittwer AG und hat eine Fläche von 12'771 m². Der in der Bauzone befindliche Teil hat eine Fläche von 12'428 m². Der im Dezember 2019 fertiggestellte hindernisfreie Ausbau der Bushaltestelle an der Hittnauerstrasse im Laubberg erforderte vom Grundstück Kat. Nr. BA7090 einen Landbedarf von ca. 18 m². Nach erfolgtem Ausbau verbleibt eine massgebende Grundstücksfläche in der Bauzone von ca. 12'410 m².

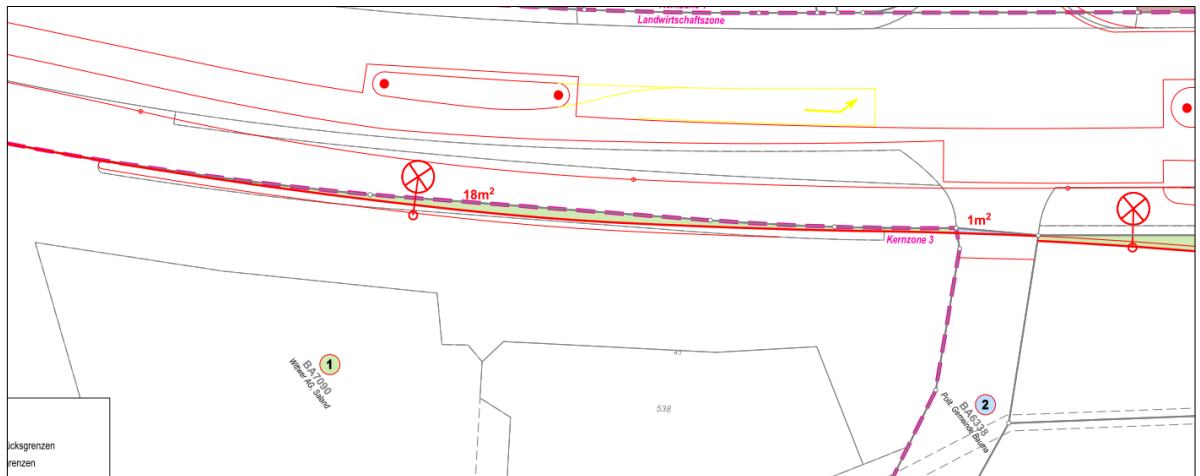


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Landerwerbsplan vom 18.1.2019 aus dem Bauprojekt Ausbau Bushaltestelle

Im Gebiet **Oberzelg** hat die umzuzonende Fläche eine Gesamtfläche von 15'648 m². Davon zählt die Eichholzstrasse nicht zur massgebenden Grundstücksfläche. Bauma hat die harmonisierten Baubegriffe noch nicht eingeführt. Deshalb gilt das ‚historische‘ PBG (Planungs- und Baugesetz) mit den zugehörigen Verordnungen, wonach Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, ebenfalls nicht zu der für die bauliche Dichte massgebenden Grundstücksfläche zählen. Die von der Umzonung betroffene massgebende Grundstücksfläche beträgt nach dem für Bauma geltenden ‚historischen‘ PBG 12'325 m².

Grundstück Kat. Nr.	Für bauliche Dichte massgebende Grundstücksfläche	Farbe im nachstehenden Plan
BA6678	174 m ²	dunkelgelb
BA7060	5'237 m ²	violett
BA7061	4'930 m ²	hellgelb
BA7062	1'025 m ²	grün
BA6906	431 m ²	blau
BA6907	528 m ²	braun
Total	12'325 m²	

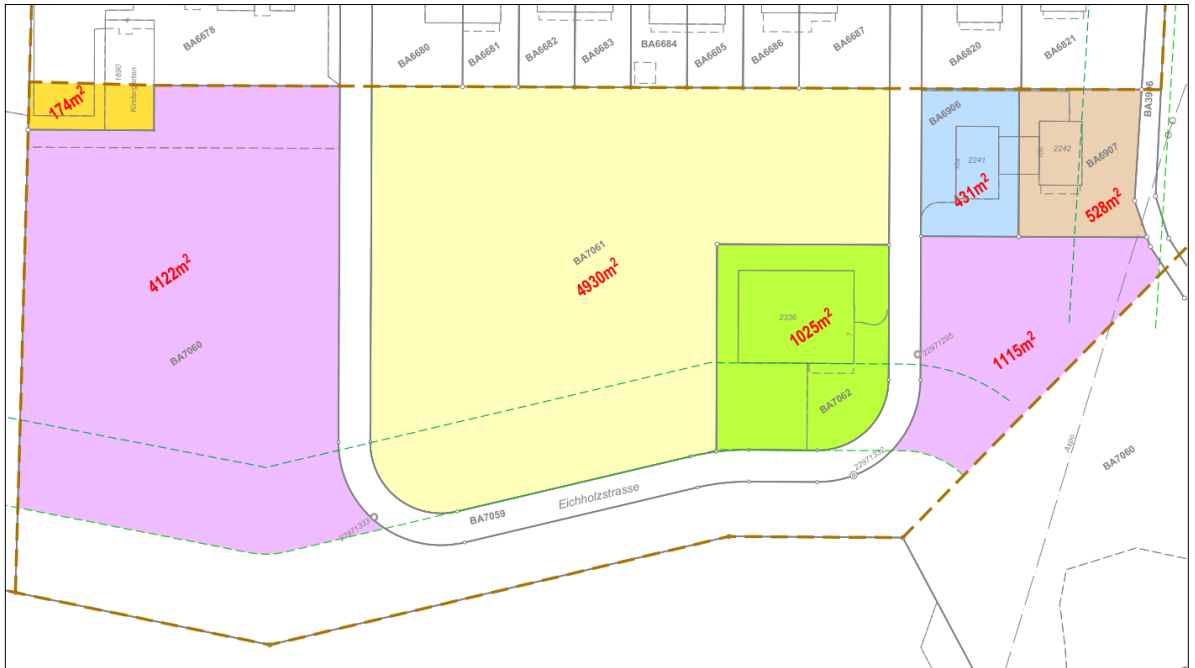


Abb. 16: Darstellung der von der Umzonung betroffenen massgebenden Grundstücksfläche im Gebiet Oberzelg

Führt Bauma bei einer nächsten Revision der BZO die harmonisierten Baubegriffe ein, gelten nicht mehr die ‚massgebenden‘, sondern die ‚anrechenbaren‘ Grundstücksflächen als Grundlage für die Dichteberechnungen. Bei diesen anrechenbaren Grundstücksflächen werden keine Waldabstandsflächen mehr abgezogen. Unter den künftigen, in Bauma noch nicht geltenden harmonisierten Baubegriffen sind die anrechenbaren Grundstücksflächen gemäss nebstehender Tabelle von der Umzonung betroffen.

Grundstück Kat. Nr.	Für bauliche Dichte anrechenbare Grundstücksfläche
BA6678	174 m ²
BA7060	7'130 m ²
BA7061	4'930 m ²
BA7062	1'025 m ²
BA6906	431 m ²
BA6907	528 m ²
Total	14'218 m ²

6.1.2 Geschossflächen Wohnen

In der Kernzone K3 ist die Dichte mit einer Überbauungsziffer von 25% und der Geschosszahl (3 VG, 1 DG) definiert.

In der zweigeschossigen Wohnzone W2B gilt eine Ausnützungsziffer von 35% und es sind zwei Voll- und zwei Dachgeschosse zugelassen.

Damit die erlaubten Geschossflächen mit diesen unterschiedlichen Dichteregelungen in den beiden Zonen miteinander verglichen werden können, wird folgende Annahme getroffen:

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der Gebäudegrundfläche (inkl. Aussenwände) zur massgebenden Grundstücksfläche.

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen in den Vollgeschossen (ohne Aussenwände) zur massgebenden Grundstücksfläche.

Unter der Annahme, dass die Aussenwände ca. 8% der Gebäudegrundfläche beanspruchen, kann für die Kernzone K3 folgende Gleichung aufgestellt werden:

Überbauungsziffer (ÜZ) x 0.92 x 3 Vollgeschosse = Ausnützungsziffer
 Eine Überbauungsziffer von 25% entspricht also einer Ausnützungsziffer von ca. 69%.

Im Gebiet **Laubberg** könnte unter dem bisherigen Regime der Kernzone folgende Wohnfläche geschaffen werden (bestehendes Wohnhaus inbegriffen):

massgebende Grundstücksfläche:	12'410 m ²
anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen bei AZ 69%	8'563 m ²
von AZ befreite Geschossfläche im DG (ca. 30% davon)	2'569 m ²
Total mögliche Geschossfläche Laubberg	11'132 m²

Im Gebiet **Oberzelg** könnte unter dem neuen Regime der zweigeschossigen Wohnzone W2B folgende Wohnfläche geschaffen werden (bestehende Gebäude inbegriffen):

massgebende Grundstücksfläche:	12'325 m ²
anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen bei AZ 35%	4'313 m ²
von AZ befreite Geschossfläche im 1. und 2. DG (ca. 50% davon)	2'156 m ²
Total mögliche Geschossfläche Oberzelg	6'469 m²

Auf den noch unüberbauten Grundstücken Kat. Nrn. BA7060 und BA7061 der Firma Wittwer AG könnte folgende Wohnfläche geschaffen werden:

massgebende Grundstücksfläche Kat. Nr. BA7060:	5'237 m ²
massgebende Grundstücksfläche Kat. Nr. BA7061:	4'930 m ²
Total anrechenb. Grundstücksfl. Kat. Nrn. BA7060 + BA7061:	10'167 m ²
anrechenbare Geschossfläche in den Vollgeschossen bei AZ 35%	3'558 m ²
von AZ befreite Geschossfläche im 1. und 2. DG (ca. 50% davon)	1'779 m ²
Total mögliche Geschossfläche Kat. Nrn. BA7060 + BA7061	5'337 m²

6.1.3 Ergebnis

Die massgebenden Grundstücksflächen im Laubberg und Oberzelg sind annähernd dieselben. Mit der geplanten Umzonung nimmt die maximal mögliche Wohnfläche jedoch erheblich ab. Dies deswegen, weil in der bisherigen Kernzone im Laubberg eine viel höhere bauliche Dichte möglich war als in der neuen Zone W2B in Oberzelg.

In der Gewerbezone, in welcher die bauliche Dichte durch die Baumassenziffer (BMZ) geregelt ist, nimmt mit der Umzonung das mögliche Bauvolumen im Verhältnis zur massgeblichen Grundstücksfläche marginal ab.

		Laubberg		Oberzelg		Differenz
Massgebliche Grundstücksfläche	[m ²]	12'410		12'325		
		bisher	neu	bisher	neu	
Bauzone		K3	G	G	W2B	
max. Geschossfläche Wohnen	[m ²]	11'132			6'469	- 4'663
max. Volumen Gewerbe (bei BMZ 4 m ³ /m ²)	[m ³]		49'640	49'300		- 340

6.2 Zonenkonformität

Das bestehende Wohn- und Bürohaus (Vers. Nr. 538) der Firma Wittwer AG im Laubberg wird mit der Umzonung in die Gewerbezone zonenwidrig. Es bleibt aber durch die Bestandesgarantie geschützt. Vorabklärungen beim Amt für Raumentwicklung haben ergeben, dass ein Verbleib des Wohnhauses in der Kernzone nicht möglich ist, weil Kleinstzonen vermieden werden sollen.

Hingegen wird das grosse Werkareal der Holzbauunternehmung Wittwer AG in der neuen Gewerbezone zonenkonform. Die grossen Werkhallen waren von ihrer Volumetrie her in der bisherigen Kernzone Fremdkörper: Kernzonen sind zwar Mischzonen, welche auch mässig störendes Gewerbe zulassen; jedoch umfassen Kernzonen in aller Regel kleinkörnige, althergebrachte Strukturen und keine riesigen Werkhallen.

Die von der Zonenänderung betroffenen bestehenden Gebäude im Gebiet Oberzelg bleiben in der Wohnzone zonenkonform.

6.3 Erschliessung / Infrastruktur

Die Umzonungen haben keinen relevanten Einfluss auf die Erschliessung oder die Entwässerung. Hingegen muss bei einer Umzonung eines Teilgebiets im Laubberg in eine Gewerbezone die Wasserversorgung aufgerüstet werden. Die in den «Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ an Hydranten-Kontrollwartung und Hydrantenunterhalt» aufgeführte Löschwasserleistung für ein Dorf mit Gewerbezone von 3'600 l/min. bei 3.5 bar wird noch nicht erreicht. In der Vorprüfung hat die Bauverwaltung ausgeführt, dass in Anbetracht der anstehenden Revision der Richtlinien, die geringere Leistungen zulässt, die erforderliche Löschwasserleistung auf 3.600 l/min. bei 3.0 bar reduziert wird und hat verlangt, dass der entsprechende Nachweis dem AWEL vor der Genehmigung zur Beurteilung eingereicht wird.

Die Gemeinde Bauma hat dem Prüfenieur für die Wasserversorgung (Frei + Krauer AG) den Auftrag für eine Konzeptstudie für die Wasserversorgung im Gebiet Laubberg erteilt. Die durchgeführten hydraulischen Berechnungen zeigen, dass eine ausreichende Löschwasserbereitstellung

mit verschiedenen Ausbauvarianten erreicht werden kann. Entweder werden grosskalibrige Leitungen oder zusätzliche Ringschlüsse erstellt. Alternativ dazu kann eine Druckhaltung ab der WV Hittnau realisiert werden, was zur Folge hätte, dass Netzausbauten resp. Leitungsverstärkungen wesentlich reduziert werden können.

Auf der Grundlage eines Variantenvergleichs sowie in Absprache mit der zuständigen Fachstelle der Baudirektion des Kantons Zürich und der Wasserversorgung Hittnau wurde entschieden, folgende Variante weiter zu verfolgen, resp. zu finalisieren:

Partieller Netzausbau (Verstärkung) inkl. Druckhaltung ab WV Hittnau

Dazu sind folgende Ausbauten resp. Massnahmen erforderlich:

- Platzierung des Hydranten Nr. 737 direkt bei der Transportleitung, Nähe Radweg
- Verstärkung der Hydrantenzuleitung zum Hydranten Nr. 741 auf DN 125, inkl. Strassenquerung
- Einbau Bezugsventil im STPW Laubberg
- Ansteuerung Bezugsventil mit Abbildung in den Versorgungsleitungen Hittnau bzw. Bauma
- Einkauf in Löschwasserbereitstellung der WV Hittnau

Mit Beschluss Nr. 73 vom 8. Juli 2020 hat der Gemeinderat Hittnau der Variante „Partieller Netzausbau (Verstärkung) inkl. Druckhaltung ab WV Hittnau“, im Grundsatz zugestimmt.

Für die notwendigen Massnahmen ist zwischen den Wasserversorgungen der Gemeinden Hittnau und Bauma, sowie den Grundeigentümern der von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke, ein Kostenteiler zu verhandeln.

6.4 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einerseits ist die Reserve der gewerblichen Geschossfläche sehr hoch (vgl. Kap. 3.2), andererseits ist der Tausch von Gewerbezone zwischen Laubberg und Oberzelg annähernd flächengleich (vgl. Kap. 6.1). Der Bedarf an Arbeitszonen bleibt gedeckt. Im Übrigen wird mit der Zonenänderung die bestehende gewerbliche Nutzung im Laubberg gesichert. In der bisherigen Kernzone könnte sie durch eine besser rentierende Wohnüberbauung verdrängt werden.

6.5 Einwohnerentwicklung / Stellenwert Bauzonenabtausch

Zwar nimmt die maximal mögliche Geschossfläche für Wohnen um ca. 4'660 m² ab (vgl. Kap. 6.1), was bei einer mittleren Wohnungsgrösse von ca. 150 m² (inkl. Innenwände, Treppenhaus, Lift) etwa 31 Wohnungen entspricht. Bei einer mittleren Wohnungsbelegung von ca. 2.5 Personen nimmt die Bauzonenkapazität um ca. 77 Personen ab. Allerdings ist das ein theoretischer Wert. Das Grundstück im Laubberg ist zu einem grossen Teil durch das Werkareal der Holzbauun-

ternehmung Wittwer AG besetzt und ein Ersatz durch Wohnbauten käme wohl erst in fernerer Zukunft in Frage.

Mit der bisherigen Zonierung wäre im Gebiet Oberzelg eine Gewerbenutzung, welche durch Wohngebiet erschlossen wird, ungeeignet und würde die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigen. Und im Gebiet Laubberg würde ein neues Wohnquartier ohne jede Infrastruktur angrenzend an eine Ausserorts-Kantonsstrasse entstehen.

In Bezug auf die Gemeindeentwicklung wirkt sich der vorliegende Bauzonenabtausch in qualitativer Hinsicht sehr positiv aus: Sowohl die Wohn- wie auch die Gewerbenutzung werden an die für sie geeigneten Lagen verlegt. In quantitativer Hinsicht spielt der Bauzonenabtausch insoweit eine Rolle, als die realisierbare Wohnfläche erheblich abnimmt, während die Gewerbefläche annähernd unverändert bleibt. Hingegen wird mit der Umzonung die Wohnfläche schneller realisiert werden als es mit den bisherigen Vorgaben war: Die bisherige Zonierung und der nunmehr 30-jährige Gestaltungsplan im Gebiet Oberzelg hatten zu einer Baublockade geführt, welche mit dem vorliegenden Zonenabtausch aufgehoben werden sollte.

6.6 Umwelt

Die Teilrevision des Zonenplans hat eine Verbesserung der Verkehrs- und Lärmsituation zur Folge, indem im Gebiet Oberzelg potentiell verkehrsintensives und lärmiges Gewerbe nicht hinter der Wohnzone angeordnet wird und dieses mit Verkehr und Lärm belastet.

Für das Gebiet Laubberg kann hingegen auf aufwändige Lärmschutzmassnahmen, welche bei einer Beibehaltung der Kernzone zu erwarten gewesen wären, verzichtet werden.

6.7 Finanzen

Die Umzonung hat für die politische Gemeinde zur Folge, dass im Gebiet Laubberg die Wasserversorgung aufgerüstet werden muss (vgl. Kap. 6.3).

Andererseits kann mit der Verfügbarkeit und der voraussichtlichen baldigen Überbauung im Gebiet Oberzelg bei einem Verkauf mit Grundstücksgewinnsteuern und danach mit einem Steuerertrag gerechnet werden. Dieser Steuerertrag dürfte an der besseren Lage Oberzelg höher sein als an der schlechteren Lage Laubberg. Zudem würde unter der geltenden BZO noch während Jahren weder im Laubberg noch in Oberzelg gebaut werden: Der Laubberg ist durch die Holzbauunternehmung Wittwer AG besetzt und Oberzelg ist durch den nicht umsetzbaren Gestaltungsplan blockiert. In finanzieller Hinsicht wären in nächster Zukunft unter der geltenden BZO aus diesen beiden Gebieten keine zusätzlichen Steuererträge zu erwarten.

7 MITWIRKUNG

7.1 Verabschiedung Gemeinderat

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am 24. Juni 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung verabschiedet.

7.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage erfolgte gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 9. Juli 2020 bis am 8. September 2020. Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Weder die RZO noch die Nachbargemeinden haben zur Vorlage Stellung genommen.

7.3 Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es sind 3 Schreiben mit total einer Einwendung und 12 Fragen eingegangen. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden.

Laut § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Einwendung und Fragen sowie die Stellungnahmen dazu sind im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

7.4 Vorprüfung Kanton

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2018 (1. Vorprüfung) und vom 22. April 2020 vom (2. Vorprüfung) hat das Amt für Raumentwicklung zur Vorlage Stellung bezogen. Die vom Amt für Raumentwicklung gemachten Vorbehalte sind in die Planung eingeflossen (vgl. Kap. 1.3).

8 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Revisionsvorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom festgesetzt.

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen und die Vorlage im Amtsblatt Kanton Zürich bekannt zu machen und während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 5 Abs. 3 PBG).

Teilrev Zonenplan_Erl Bericht_04.docx

**Region Zürcher Oberland RZO**

Planungskommission
c/o Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich
Tel +41 44 422 51 51
rzo@martipartner.ch
www.zürloberland-region.ch

**Teilrevision Nutzungsplanung Bauma
Umzonung der Gebiete Laubberg und Oberzelg****Berichterstattung Region Zürcher Oberland RZO**

Gemäss Art. 30 Abs. 2 RPV setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährt. Im Kanton Zürich wurde diese Aufgabe an die Regionen delegiert. Das Schaffen einer Übersicht der in der Region vorhandenen Arbeitszonen gehört zu den Grundlagenarbeiten. Diese kann von den Regionen aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen am Besten Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird die Wahrung einer überkommunalen Perspektive sichergestellt.

Die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung systematisiert das vorhandene Wissen über die Nutzung der Arbeitszonen und dient als Grundlage für die regionale Richtplanung und die Beurteilung der kommunalen Nutzungsplanungen.

Es wird unterschieden zwischen:

- Ein- und Umzonungen von Arbeitszonen
- Revision regionaler Richtpläne, welche regionale Arbeitsplatzgebiete betreffen

Die Einschätzung der Region umfasst folgende Elemente:

- Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung
- Können die mit der Ein- bzw. Umzonung verfolgten Ziele erreicht werden?
- Im Fall von Konflikten mit anderen Interessen: Werden diese sachgerecht gelöst?
- Beurteilung der Zweckmässigkeit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen
- Liegt die Fläche an einem für Arbeitsnutzungen ungeeigneten Ort?
- Ist der Bedarf nach Arbeitszonen in der Region bzw. den umliegenden Gemeinden durch andere, besser geeignete Flächen gedeckt?

Arbeitszonenbewirtschaftung im Zürcher Oberland**Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung**

Für die Region Zürcher Oberland RZO liegt noch keine detaillierte, auf die regionalen Gegebenheiten abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vor.

Die vom Kanton bereitgestellten Datengrundlagen (Stand Dezember 2017) beruhen auf standardisierten, statistischen Berechnungen welche die Voraussetzungen vor Ort nicht berücksichtigen. Die in diesen Daten ausgewiesenen Geschossflächenreserven sind in der Regel deutlich zu hoch, da wichtige Faktoren in einem automatisierten Prozess nicht berücksichtigt werden können.

Die Zahlen in den beigelegten Tabellen haben deshalb nur eine beschränkte Aussagekraft.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung für das Gebiet der RZO ist von der Region noch zu erarbeiten.

Können die mit der Ein- bzw. Umzonung verfolgten Ziele erreicht werden?

Der Zonenabtausch einer nicht überbauten, für die Gewerbenutzung suboptimal gelegenen Fläche (Erschliessung durch Wohngebiet) mit einer mit einer Gewerbebaute überbauten Fläche

in einer Kernzone, direkt an einer stark befahrenen Strasse wird von der Region als sinnvoll erachtet.

Im Fall von Konflikten mit anderen Interessen: Werden diese sachgerecht gelöst?

Mit der Umzonung wird kein auf dem Markt verfügbares Gewerbebauland bereitgestellt. Für die bestehende Gewerbezone bestand zwar Interesse, aufgrund der lagebedingten Randbedingungen fand sich jedoch kein Käufer.

Das Gebiet Laubberg ist heute einer Kernzone K3 zugeteilt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt in diesem Gebiet auch die Wohnnutzung zu. Aufgrund der peripheren Lage ist dies nicht erwünscht.

Die vorgesehene Umzonung in eine Gewerbezone entspricht der heutigen Nutzung des Areals weitgehend. Eine Gewerbezone stellt an die zukünftige bauliche Entwicklung wenige Anforderungen bezüglich der Einordnung ins Landschaftsbild. Es ist fraglich, ob dies für die Lage in einer Aussenwacht zielführend ist.

Mit einer Anpassung der Vorschriften der Kernzone K3 in der BZO, allenfalls massgeschneidert für das Gebiet Laubberg, kann das Ziel der Umzonung aus Sicht der Region besser erreicht werden.

Liegt die Fläche an einem für Arbeitsnutzungen ungeeigneten Ort?

Die heutige Gewerbezone Oberzelg liegt zwischen einem überbauten Wohngebiet und dem Wald am nördlichen Hangfuss. Die Erschliessung für das Gebiet erfolgt durch das Wohnquartier. Das Gebiet ist für die Gewerbenutzung nur bedingt geeignet.

Das Gebiet Oberzelg eignet sich für die Wohnnutzung. Das Areal grenzt an ein Wohnquartier im Ortsteil Saland an und liegt rund 650 m vom Bahnhof Saland entfernt.

Ob die vorgesehene Wohnzone W3 für das Areal sachgerecht ist, wird in Frage gestellt. Die RZO regt an, als Grundnutzungszone eine Wohnzone W2B zu prüfen und mit Sonderbauvorschriften mit Qualitätskriterien eine Erhöhung der Ausnutzung zu ermöglichen, wenn die Zielsetzung der Sonderbauvorschriften erfüllt werden.

Beurteilung der Zweckmässigkeit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Der Holzbaubetrieb liegt an einem für diese Nutzung (Sägerei) traditionell geeignetem Ort. Dies gilt auch für die Erschliessung (direkt an Hauptverbindungsstrasse) und bezüglich dem Strassen- und Gewerbelärm. Für die Wohnnutzung ist dieses Areal nicht geeignet.

Das Gebiet Oberzelg ist für die Wohnnutzung besser geeignet als für die gewerbliche Nutzung. Dies zeigt sich auch in der baulichen Entwicklung im heutigen Gestaltungsplan-Perimeter. Die Baufelder für die Wohnnutzung sind überbaut, von den Baufeldern für die Gewerbenutzung ist lediglich eine Parzelle, mit einer gemischten Nutzung, überbaut.

Die RZO empfiehlt zu prüfen, ob anstelle, respektive ergänzend zur vorgesehenen Umzonung in der BZO, qualitative auf die beiden Gebiete massgeschneiderte Zielsetzungen formuliert und festgelegt werden können.

Ist der Bedarf nach Arbeitszonen in der Region bzw. den umliegenden Gemeinden durch andere, besser geeignete Flächen gedeckt?

Aufgrund der Daten des statistischen Amtes bestehen grosse Reserven für die gewerbliche Nutzung. Allerdings diese Flächen am Markt nicht verfügbar, oder sie eignen sich wie das Gebiet Oberzelg schlecht für die im Tösstal nachgefragten Gewerbenutzungen. In Saland wird derzeit im regionalen Mischgebiet «Ischlag» ein Gestaltungsplan erarbeitet. In diesem ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20% nachzuweisen.