

66 04  
04.05

Bauplanung  
Nutzungsplanung

**Teilrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Seegräben;  
Verabschiedung der Planunterlagen zu Händen der Gemeinde-  
versammlung**

**Ausgangslage**

Mit Beschluss von 7. März 2016 beauftragte der Gemeinderat das mit der Ortsplanung Seegräben vertraute Planungsbüro Daniel Christoffel mit der Überarbeitung der Nutzungsplanung im Rahmen einer Teilrevision.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 19. September 2016 liess sich der Gemeinderat über den Stand der Arbeiten der laufenden Teilrevision der BZO orientieren.

In seiner Sitzung vom 25. Oktober 2016 diskutierte die Behörde in der freien Meinungsbildung das weitere zeitliche Vorgehen und kam hinsichtlich des angestrebten engen Zeitplans zum Schluss, die Planungsunterlagen gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern zu verabschieden.

Der Gemeindeschreiber wurde entsprechend beauftragt, dem Gemeinderat einen Beschluss in Zirkularform vorzulegen. Dieser wurde am 3. November 2016 gefällt.

Anlässlich der Klausur des Gemeinderates am 11. November 2016 wurde der Inhalt der obengenannten Planunterlagen in der Behörde zusammen mit den Planern nochmals vertieft diskutiert und in der Folge in wenigen Punkten präzisiert und angepasst.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 entschied der Gemeinderat, die Unterlagen einer Vorprüfung seitens des Kantons zu unterziehen, damit allfällige Hindernisse nicht erst im späteren Verfahrensablauf auftauchen und einen raschen Projektabschluss behindern.

Am 13. Januar 2017 erhielt die Gemeinde im Rahmen eines Gemeindegespräches einen ersten Feedback Seitens des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE). In der Folge mussten die Unterlagen an verschiedenen Stellen ergänzt und angepasst werden. So musste der Nachweis erbracht werden, dass durch die Zonenerweiterung WG 3.0 im Aathal nicht mehr Potential für Wohnraum entsteht und für das Projekt Generationenwohnen musste ein neuer Standort definiert werden. Durch die neue Standortwahl entfielen die Anpassungen im Kernzonenplan Dorf, womit dieser Plan nicht mehr öffentlich aufzulegen war.

Die Planungsvorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 29. Mai 2017 bis 27. Juli 2017, während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung auch der Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung sowie dem kantonalen Amt für Raumentwicklung ARE zur Vorprüfung unterbereitet.

## **Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung**

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Teilrevision der Nutzungsplanung seine Vorstellung über die Gemeindeentwicklung der nächsten 10 bis 20 Jahren anlässlich einer Klausurveranstaltung eingehend diskutiert. Eine Gesamtrevision des kommunalen Planungswerks drängt sich nicht auf, weil ein Grossteil der Festlegungen – auch aus strategischer Sicht – weiterhin als zweckmässig und sachgerecht eingestuft werden.

## **Allgemeine Überlegungen des Gemeinderates zur Gemeindeentwicklung**

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der übergeordneten Handlungsanweisungen und Rahmenbedingungen folgende Zielsetzungen:

- Die besondere städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Lage von Seegräben zwischen den beiden Städten Wetzikon und Uster, am Rande des Schutzgebietes Pfäffikersee sowie an der Achse zwischen den beiden Autobahnenden Uster und Hinwil werden anerkannt.
- Seegräben will seine Identität als ländlich geprägte und eigenständige Gemeinde mit hohen industriekulturellen sowie naturräumlichen Werten bewahren. Demgemäss sind die Anpassungen der Nutzungsplanung auf die qualitativen Betrachtungen auszurichten. Eine quantitative Ausdehnung der Bauzonenfläche steht nicht im Vordergrund.
- Der Grundsatz, dass keine Ausdehnung der Siedlungsfläche in Betracht gezogen wird, steht in Übereinstimmung mit der bereits anlässlich der Gemeindeggespräche im Rahmen der Anpassungen des kantonalen und regionalen Richtplanes gezeigten Haltung. Die in den beiden Raumordnungskonzepten (ROK) enthaltenen Grundsätze sowie die damit verbundenen Handlungsanweisungen werden als sachgerecht eingestuft.
- Es wird eine moderate Bevölkerungsentwicklung angestrebt. Die Planungen der Basisinfrastrukturen werden auf diesen Grundsatz ausgerichtet. Aktuell wird dies bereits bei der Erweiterung der Primarschule berücksichtigt.
- Der dörfliche Charakter von Seegräben wie auch die vorhandenen hohen Wohnqualitäten der einzelnen Ortsteile und Weiler sollen erhalten bleiben. Der Schutz der bestehenden baulichen Strukturen und der Dorfkerne, sowie deren qualitätsvolle Weiterentwicklung, steht über dem Verdichtungsgedanken. In diesem Zusammenhang ist auch der Erlass des kommunalen Inventars der schutzwürdigen Bauten in der Gemeinde Seegräben 2014 zu sehen. In diesem komplett neu bearbeiteten Verzeichnis wurden – unter Beachtung des jeweiligen Zeugniswertes – bäuerliche und industrielle Gebäude und Gebäudegruppen aufgenommen.
- Für die mittelfristige Entwicklungsplanung wird davon ausgegangen, dass die Oberlandautobahn weiterhin eine Lücke aufweisen wird und somit die bestehende Zürichstrasse durch das Aathal zusätzlichen Verkehr aufzunehmen hat. Dies ist mitunter ein Aspekt, dass die Entwicklung des Aathals aktiv mitgestaltet und beeinflusst werden soll. Es soll insbesondere Vorsorge getroffen werden, damit entlang dieser Achse keine Begleitnutzungen entstehen, die letztlich der angestrebten hohen ortsbaulichen Qualität im Aathal abträglich wären (Bsp. Tankstellen, sexgewerbliche Einrichtungen u. dgl.).
- Das Beibehalten des Aathals als ausschliessliches Arbeitsplatzgebiet vermag nicht zu überzeugen. Die in der Studie von 2013 "Gewerblich-industrielle Areale im Kanton Zürich: Bestandesaufnahme und Handlungsempfehlung" (initiiert von der Baudirektion des Kantons Zürich) gemachten diesbezüglichen Eignungsaussagen erweisen sich aufgrund der gegenteiligen Erfahrung der Standortförderung als nicht zielführend. Dies lässt sich

anhand der langjährigen und erfolglos gebliebenen Bestrebungen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen in diesem Gebiet belegen.

- Es wird eine ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur angestrebt. In diesem Zusammenhang steht auch das initiierte Projekt des "altersdurchmischten Wohnens". Es wurden mehrere Standorte einer sach- und fachgerechten Bewertung unterzogen. Unter Beachtung der topografischen und / oder örtlichen Lage der beurteilten Grundstücke (Entfernung von Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs u. dgl.), der Grundstücksgrösse und nicht zuletzt angesichts der vorhandenen bzw. fehlenden Erwerbsmöglichkeiten des jeweiligen Areals wurde entschieden, für das Vorhaben den Standort Grossweid (Ortsteil Sack) weiter zu verfolgen. Hierfür sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
- Ausserdem und gleichermaßen flankierend für das Projekt "altersdurchmischtes Wohnen" gilt es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, für ein zumindest minimales Versorgungsangebot in den Ortsteilen Sack und Aathal.
- Die Nutzungsreserven innerhalb bereits bebauter Gebiete sind auszuschöpfen; desgleichen sind Bestrebungen zu stützen, die bei Neuüberbauungen auf ein vollständiges Konsumieren der Nutzungsmöglichkeiten abzielen.
- Wie bereits in der Diskussion zum kantonalen Richtplan festgehalten, liegt das Siedlungsgebiet an geeigneter Lage und ist hinsichtlich seines Umfangs auf die angestrebte moderate Entwicklung der Gemeinde ausgelegt. Für die langfristige Entwicklung der Gemeinde ist an der Reservezone im Gebiet Rüti / Rüteli festzuhalten. Einzonungen, von rechtskräftig der Reservezone zugeteilten Gebiete, sollen frühestens nach Abschluss der baulichen Entwicklung im Aathal geprüft werden. Folgerichtig sollen die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan betreffend das Siedlungsgebiet im Gebiet Rüti / Rüteli mit der Teilrevision der Nutzungsplanung nachvollzogen werden.

### **Öffentliche Auflage**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 29. Mai 2017 bis 27. Juli 2017 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 14 schriftliche Begehren mit 45 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen eingegangen. Die Anträge beziehen sich auf die einzelnen Teile der Vorlage wie folgt:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung; Gestaltungsplanpflicht.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Begehren werden im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und es wird dargelegt, ob ihnen zugestimmt werden konnte bzw. weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamthaft oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen an den Planungsinstrumenten direkt in die Vorlage eingeflossen.

### **Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung auch der Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

### *Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO)*

Mit Schreiben vom 21. Juli 2017 hat sich die RZO zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geäußert. Die RZO hält in ihren Erwägungen fest, dass die regionalen Vorgaben berücksichtigt werden.

Die RZO verortet – wie auch die Gemeinde Seegräben – das grösste Entwicklungspotenzial im Aathal. Die im Umfeld des Bahnhofs geplante Umzonung (IG zu WG 3.0) wird als sachgerecht eingestuft. Als richtig erachtet wird, dass die realisierbare Fläche für die Nutzweise Wohnen aufgrund der vorherrschenden Lärmproblematik im Aathal insgesamt keine Vergrößerung erfährt. Die Einordnung in das Ortsbild wird im Rahmen des Gestaltungsplanes zu behandeln sein.

Die Hinweise und Bemerkungen aus der Stellungnahme der RZO werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Anpassungen an der Vorlage.

### *Nachbargemeinden*

Mit Schreiben vom 9. Juni 2017 bzw. 12. Juni 2017 haben die Gemeinden Gossau und Pfäffikon ZH darüber informiert, dass ihrerseits keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung bestehen.

Weiter hat sich mit Schreiben vom 5. Juli 2017 die Gemeinde Uster zur Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung geäußert. Hieraus haben sich nachfolgende Hinweise und Anregungen ergeben.

Die Stadt Uster begrüsst die Öffnung eines grösseren Teilgebietes im Aathal zu Wohnzwecken. Die aktive Mitgestaltung des anstehenden Entwicklungsprozesses im Aathal durch die Gemeinde Seegräben wird als wichtig erachtet. Es wird angeregt, den mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geschaffenen Mehrwert in die ortsbauliche Aufwertung vor Ort zu investieren. Vorgeschlagen wird unter anderem eine klare Strukturierung bspw. mittels siedlungstrennender Freihaltezonen, da insbesondere die Spinnerei Unter-Aathal auf einen grosszügigen Umgebungsschutz angewiesen ist. Zudem wird angeregt, die gut formulierten Planungsabsichten weiter mit Aspekten und Hinweisen zum gemeinsam erarbeiteten "Leitbild Aabach" sowie dem Spezialfall Aathal (Seegräben, Uster Wetikon) des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu ergänzen.

Im Rahmen der Anhörung hat sich auch die Abteilung Immobilien, Immobilienrecht der SBB AG mit Schreiben vom 27. Juni 2017 geäußert. Die SBB AG stimmt der Teilrevision der Nutzungsplanung ohne Auflagen zu. Damit die Bahnverträglichkeit gewährleistet werden kann, wird bezüglich dem Entwicklungsgebiet Gestaltungsplan Aathal empfohlen, die SBB frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Die Hinweise und Bemerkungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Insbesondere wird der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV mit Aussagen zum "Leitbild Aabach" sowie zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung (ISOS) ergänzt. Hingegen gelangt der Gemeinderat zur Ansicht, auf die Bezeichnung von siedlungstrennenden Freihaltezonen zu verzichten. Entsprechend drängen sich hieraus keine Anpassungen an der Vorlage auf.

## **Vorprüfung durch den Kanton**

### *Ortsplanungsgespräch*

Im Rahmen des Ortsplanungsgespräches vom 13. Januar 2017 fand zur vorliegenden Planung ein erster Informationsaustausch zwischen den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE), der Planungsgruppe Zürcher Oberland sowie der Gemeinde Seegräben statt. Hauptthemen dieses Gespräches bildeten die Entwicklungsabsichten im Aathal sowie das Anliegen einen geeigneten Standort für das Bereitstellen einer Überbauung für altersdurchmischtes Wohnen zu finden.

Die Meinungsäusserungen des ARE zu den jeweiligen Themen wurden im Entwurf der Planung berücksichtigt und flossen in die zur Vorprüfung eingereichten Vorlage ein. Insbesondere erfolgten auch vertiefte Analysen über die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Ortsteile. Damit wurde dem Anliegen einer Gesamtschau Rechnung getragen.

### *Vorprüfung*

Die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2016/2017 wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 31. Mai 2017 zur Vorprüfung unterbreitet. In den Vorprüfungsbericht vom 23. August 2017 sind auch die Stellungnahmen des Amtes für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), des Amtes für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS) sowie seitens ARE der Abteilungen Archäologie und Denkmalpflege (ARE/A&D), der Fachstelle Landschaft (ARE/FS LA) sowie der Gebietsbetreuung Ortsbild und Städtebau (ARE/OB SE) eingeflossen:

Das Amt für Raumentwicklung würdigt im Vorprüfungsbericht die sorgfältige Auseinandersetzung mit den bestehenden Potenzialen und Qualitäten der einzelnen Ortsteile und den diesen zugewiesenen Entwicklungszielen. Mit den Vorgaben werden die vorgenommenen planerischen Anpassungen plausibel und nachvollziehbar und die überkommunalen Vorgaben zweckmässig umgesetzt. Entsprechend kommt das ARE bei seiner Gesamtbeurteilung zum Schluss, dass die Vorlage unter Berücksichtigung der in der Folge aufgeführten Auflagen, Hinweise und Bemerkungen genehmigungsfähig ist.

Die Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV im Detail aufgeführt.

## **Planunterlagen**

Im Rahmen des Verfahrens zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden folgende Dokumente überarbeitet und sind nun der Gemeindeversammlung zur Abnahme vorzulegen:

- rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000 mit beantragten Änderungen, dat. 18. September 2017
- Entwurf Zonenplan 1:5'000 mit beantragten Änderungen, dat. 18. September 2017
- Entwurf Zonenplan 1:5'000, dat. 18. September 2017
- rechtskräftiger Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) 1:1'000 mit beantragten Änderungen, dat. 18. September 2017
- Bau- und Zonenordnung in synoptischer Darstellung der rechtskräftigen BZO mit den zur Änderung vorgeschlagenen Inhalten, dat. 18. September 2017
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, dat. 18. September 2017
- Bericht zu den Einwendungen, dat. 18. September 2017

## Erwägungen

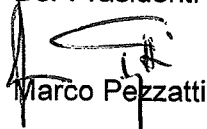
Der über anderthalb Jahre dauernde, iterative Prozess zur Überarbeitung der Nutzungsplanung hat aus Sicht des Gemeinderates zu einem sehr guten Ergebnis geführt. Erfreut zeigt er sich über die intensive Auseinandersetzung der Bevölkerung mit seinem Vorschlag. Die so entstandene zeitgemässe Vorlage erachtet er als ausgewogen. Sie erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Planungsträger und berücksichtigt auch die Anliegen der Bevölkerung nach Wohnraum im Alter und schafft adäquate Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Aathal.

### Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Entwurf für die Teilrevision der Nutzungsplanung 2016/2017 der Gemeinde Seegräben sowie den dazugehörigen Planunterlagen und Dokumente, datiert vom 18. September 2017, wird zugestimmt und zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Antrag zuzustimmen.
3. Der Gemeindeschreiber wird mit der Ausarbeitung der Weisung beauftragt.
4. Dieser Beschluss ist nach IDG öffentlich.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Planungsbüro Daniel Christoffel
  - Akten

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

  
Marco Pezzatti

Der Schreiber:

  
Marc Thalmann

versandt am: 04. OKT. 2017