



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31043 – 10.6.2025

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Einwendungen zur Richt- und Nutzungsplanung	4
2.2	Einwendungen zur Nutzungsplanung	13

**Auftraggeber**

Gemeinde Bubikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, David Frey, Beatriz Piller Romaniuc

# 1 EINLEITUNG

**Öffentliche Auflage vom  
13.12.2024 bis 11.2.2025**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 13. Dezember 2024 bis 11. Februar 2025 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die öffentliche Auflage der Teilrevision der Richtplanung statt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan 1:5000
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze, 1:5000
- Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Räumliches Entwicklungsleitbild 2040, Bericht
- Räumliches Entwicklungsleitbild 2040, Plan 1:7500

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

Gegen die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung gingen innert der Auflagefrist 25 Einwendungen mit insgesamt 52 Begehren ein. Von diesen Begehren sind acht identisch und weitere neun inhaltlich sehr ähnlich. Diese Begehren werden jeweils gebündelt und gemeinsam behandelt. Im Übrigen ist der Bericht nach den verfassenden Personen gegliedert.

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung der Einwendungen, welche die Teilrevision der Nutzungsplanung betreffen. Die Einwendungen zur Richtplanung werden in einem separaten Bericht behandelt (Einwendungen 1 und 2). Einzelne Einwendungen betreffen sowohl die Richt- als auch die Nutzungsplanung. Diese werden in beiden Berichten wiedergegeben.

**Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger**

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

Die Region Zürcher Oberland RZO, der Verein Agglo Obersee und die Gemeinde Dürnten nehmen die Vorlage zustimmend zur Kenntnis. Die Gemeinden Gossau, Grüningen und Hombrechtikon verzichten auf eine inhaltliche Stellungnahme.

## 2 EINWENDUNGEN

### 2.1 Einwendungen zur Richt- und Nutzungsplanung

#### Einwendung 3

Ziel des Richtplans «ruhige Lage», Bericht

Die angestrebten Ziele des Richtplans sind begrüssenswert. Im Detail aber zeigt sich Gegensätzliches. So wird in Leitlinie 8 die Sennweid als «ruhige Lage» bezeichnet, gleichzeitig soll die direkte Anbindung der Buslinie 882 zum Bahnhof geprüft werden und im Planeintrag ist eine Buswendeschleife auf eben dieser Parzelle Kat. 2222 angegeben. Was gilt?

Überdies werden auf derselben Parzelle WG3 «publikumsorientierte Dienstleistungen» und nicht bloss «Gewerbe» gefordert. Der Einschränkungen werden immer mehr, mit einem Gestaltungsplan wurde begonnen, die Energieversorgung ist beschränkt durch Vorgaben, die Gewässer-Gefahrenzone eingeführt, «die Schaffung einer guten Wohn- und Freiraumqualität sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes» werden angestrebt, die Busschleife würde die Parzelle massgeblich verkleinern. Wird nun privates Grundeigentum zum öffentlichen Wunschkatalog?

#### Erwägungen

*Die erwähnte «ruhige Lage» und die zukünftige Buswendeschleife Bahnhof Nord sind gut miteinander vereinbar.*

*Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind an der vorliegenden zentralen Lage direkt am Bahnhof sinnvoll, wobei das Marktpotenzial zu berücksichtigen ist. Es handelt sich gemäss Art. 1a Abs. 4 BZO um eine allgemeine Zielvorgabe, welche im Gestaltungsplan zu präzisieren ist (z.B. minimaler Anteil publikumsorientierte Gewerbenutzung).*

*Die «Gewässer-Gefahrenzone» wurde nicht eingeführt. Vielmehr zeigt die kantonale Naturgefahrenkarte von 2013, dass dem Hochwasserschutz bei der Entwicklung des Areals besondere Beachtung geschenkt werden muss. Die Naturgefahrenkarte soll in Kürze überarbeitet werden. Sollte sich dabei zeigen, dass im Gebiet doch kein Hochwasserschutzdefizit besteht, würde die entsprechende Zielbestimmung obsolet werden.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Einwendung 4.1

Leitlinie 8

Mit der Leitlinie 8 sind wir im Grundsatz einverstanden. Inwiefern sich das Gebiet entlang der Sennweidstrasse (Parzellen 2222, 1927) für publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen eignet, oder ob diese nicht sogar besser direkt am Bahnhofgelände anschliessen sollten (Parzelle 2228) ist im Rahmen der Planung durch die jeweilige Eigentümerschaft zu beantworten.

Aufgrund der verschiedenen Bedürfnisse aus der Richtplanung sind die Mehrwerte, soweit diese aus der Umwandlung in ein Mischgebiet

entstehen, aus unserer aktuellen Sicht mittels städtebaulicher Verträge durch sachbezogene Leistungen zu berücksichtigen (Themenkreise zusätzlicher Fussweg, Unterführung, Zugänglichkeit zum Wändhüslenbach öffnen...)

## Erwägungen

*Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind an der vorliegenden zentralen Lage direkt am Bahnhof sinnvoll, wobei das Marktpotenzial zu berücksichtigen ist. Es handelt sich gemäss Art. 1a Abs. 4 BZO um eine allgemeine Zielvorgabe, welche im Gestaltungsplan zu präzisieren ist (z.B. minimaler Anteil publikumsorientierte Gewerbenutzung).*

*Die Gebietsentwicklung und die Abgeltung der Mehrwerte ist Gegenstand laufender Verhandlungen.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 4.2

Leitlinie 14 / Kapitel 5.5



Leitlinie 14 bzw. Kapitel 5.5: Es wird angeregt zu prüfen, ob die verbesserte Anbindung des Possengrabenwegs an die Rosswiesstrasse erfolgen könnte und somit ein naturnaher Veloweg nach Dürnten als Alternative zu einem strassenparallelen Radweg reizvoller wäre:

## Erwägungen

*Der Possengrabenweg weist eine Breite von knapp 3.0 m auf, sodass die Mindestbreite für einen kombinierten Fuss- und Radweg knapp eingehalten wäre. Aufgrund der deutlich längeren Distanz wäre der Weg zumindest als Alltagsroute ungeeignet.*

## Beschluss

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt. Die Prüfung hat ergeben, dass die alternative Wegführung für den Alltagsverkehr nicht geeignet ist.

### Einwendung 4.3

Leitlinie Bushaltestelle Bahnhof Nord

Zur Leitlinie / Bushaltestelle Bahnhof Nord: Das Bedürfnis nach einer besseren Anbindung der Buslinie 882 an den Bahnhof ist im Grundsatz verstanden, jedoch ist dabei anzumerken:

- Die VZO haben die Verlegung der Endhaltestelle im 2012 (als Antwort an die Gemeinde Dürnten) an die Sennweid- oder Rosswiesstrasse klar abgelehnt. Knappe 10 Jahre später wird nun die Kehrtwendung vollzogen...
- Die Platzverhältnisse an der Sennweidstrasse sind bereits heute eng – und ein längerfristiger Busbetrieb durch die Wohnzone (zusammen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der angedachten Bebauung) und dem Verkehrsaufkommen aufgrund

des P+R Parkplatzes stellt die Kapazität der Sennweidstrasse grundsätzlich in Frage.

- Die Beanspruchung der Parzelle 2222 oder 2228 für eine Buswendeschleife wird ohne weitergehende Massnahmen abgelehnt, da diese der Nutzung Wohnen und Gewerbe bzw. Mischzone mit einer hohen baulichen Dichte zugeführt werden soll – und aufgrund der vorhandenen Einschränkungen (Waldabstand, Gewässerabstand, Baulinien) ist bereits aktuell die Gestaltung eine Herausforderung.
- Es wird daher stark angeregt: Im regionalen Richtplan die Streichung des Anschlussgleis Sennweid zu beantragen – und mit der Eigentümerschaft SBB eine potenzielle Erschliessung als Buszufahrt/Autozufahrt für P+R ins Auge zu fassen. Mit der Eigentümerschaft der Parzelle 2067 und den SBB das Gespräch für eine längerfristige Umwidmung als Buswendeplatz zu suchen.

## Erwägungen

*Die VZO begrüsst die geplante Verlegung der Endhaltestelle. Die konkrete Umsetzung ist Gegenstand der nachgelagerten Planungen (genaue Lage, Raumbedarf etc.).*

*Die Sennweidstrasse weist einen Querschnitt von ca. 6.6 m Fahrbahnbreite mit einseitigem Trottoir auf. Damit ist der Begegnungsfall LKW-LKW abgedeckt. Die Kapazität der Sennweidstrasse ist auch mit den zukünftigen Bebauungen gewährleistet. Bei Bedarf könnte die Gemeinde über die Regelung der privaten Parkierung bei Neubauvorhaben steuernd eingreifen.*

*Vor einiger Zeit wurde bereits ein Antrag zur Aufhebung des Anschlussgleises Sennweid gestellt und von der Region Zürcher Oberland abgelehnt. Die erneute Prüfung erfolgt bei Bedarf im Rahmen der nachgelagerten Planungen.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 4.4

Siedlungsorientierte Gestaltung der Strassen (Seite 30)

Zur Siedlungsorientierten Gestaltung der Strassen (Seite 30): Da die Sennweidstrasse seit jeher die Erschliessung zum Bahnhof Nord (und seit 1986 auch zur Rosswiesstrasse) darstellt, ist auf eine reine siedlungsorientierte Gestaltung zu verzichten, und diese im Grundsatz stärker den kommunalen Sammelstrassen zuzuordnen. Wo die Gestaltung aufgrund der zahlreichen Anwohnerschaft eher der Siedlungsorientierung entsprechen muss (Sennweidstrasse 10-20), sind die einschränkenden Gestaltungselemente im Hinblick auch auf die verbleibende industrielle Nutzung (Rosswiesstrasse) und der angelegten Bushaltestelle eher minimal auszurichten (z.B. Verzicht auf starke Bodenschwellen, keine verengten Kreuzungsverhältnisse schaffen). Soweit sinnvoll sind planerische Vorbehalte bei den geraden Hausnummern der Sennweidstrasse zu setzen, damit ein beidseitiges Trottoir ermöglicht werden könnte.

## Erwägungen

*Kommunale Sammelstrassen sind siedlungsorientiert und nicht verkehrsorientiert zu gestalten. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der entsprechenden Strassenbauprojekte zu klären.*

*Ein beidseitiges Trottoir wäre aufgrund des Verkehrsaufkommens im Endausbau grundsätzlich sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich. Dazu müsste aber Privatland beansprucht werden, weshalb davon abgesehen wird.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 4.5

Kapitel 5.5 Fuss- und Veloverkehr / 7.2

Zu Kapitel 5.5 Fuss- und Veloverkehr bzw. 7.2: Wir begrüßen die Möglichkeit einer Prüfung/Schaffung einer zusätzlichen Unterführung, da der Zugang aufs Perron von der Unterführung Nord jeweils eine grosse Herausforderung bei einem grossen Personenfluss darstellt. Eine zusätzliche Personen-Unterführung würde auch die Entlastung der Unterführung Nord für den Veloverkehr ermöglichen. Wie, wo und durch wen diese Unterführung allenfalls geschaffen werden kann, ist in den kommenden Jahren zu prüfen. Der angedachte Verlauf eines zusätzlichen Fusswegs (11 FRV) ist jedoch auf die konkrete Planung abzustellen – entsprechend können wir uns mit dem vorgesehenen Verlauf nicht vollständig einverstanden zeigen.

## Erwägungen

*Die dargestellte Lage der geplanten Verbindung Bahnhof Bubikon–Rosswiesstrasse ist nur schematisch. Die Umsetzung muss selbstverständlich auf die konkrete Planung abgestimmt sein. Die Ausführungen im Bericht zum kommunalen Richtplan werden entsprechend ergänzt.*

## Beschluss

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

## Einwendung 4.6

Art. 1a – Minergie

Zu Art. 1 a) Wir begrüßen die Möglichkeit, andere Standards als den Minergie-Standard zu nutzen.

## Beschluss

Kenntnisnahme.

## Einwendung 4.7

Art. 1a Abs. 4 – Bahnhof

Im Rahmen der Arealentwicklung Bahnhof Bubikon Nord werden wir verschiedene Dienstleistungserbringer anzusiedeln versuchen; dabei ist es aufgrund der bahnhofsnahe Lage sicherlich offensichtlich, dass sich mehrheitlich publikumsorientierte Firmen melden werden. Wir regen jedoch stark an, auf diese Einschränkung zu verzichten.

## Erwägungen

*Es handelt sich gemäss Art. 1a Abs. 4 BZO um eine allgemeine Zielvorgabe, welche im Gestaltungsplan zu konkretisieren ist (z.B. minimaler Anteil publikumsorientierte Gewerbenutzung). Publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sind an der vorliegenden zentralen Lage direkt am Bahnhof sinnvoll, wobei das Marktpotenzial zu berücksichtigen ist. Gut*

*denkbar ist auch ein Anteil nicht publikumsorientierter Gewerbenutzung. Dies wird mit der formulierten Zielvorgabe nicht verunmöglicht.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 4.8**

Art. 18 – Satteldächer

Wir verstehen das Bedürfnis, in der Zone W1/30 Satteldächer vorzuschreiben in besonders exponierten und somit weit herum sichtbaren Lagen. Wir vermuten jedoch einen zu starken Eingriff in die Gestaltung von Dächern, soweit diese nicht dieselbe Länge der beiden Schenkel aufweisen; daher wird der Begriff gleichwinklig statt gleichschenkelig vorgeschlagen, zumal vorspringende, verlängerte Dachunterstände usw. historisch zum Bestand gehören.

**Erwägungen**

*Das Anliegen ist berechtigt. Jedoch ist der Begriff «gleichwinkliges Satteldach» unüblich. Stattdessen kann die Anforderung «gleichseitig» ganz weggelassen werden.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendung 4.9**

Art. 21 – Abstandsvorschriften

Während die Abstandsvorschriften von 10m zu Wohnzonen im Grundsatz zu begrüssen ist, ist die Erstellung einer Bepflanzung allenfalls nicht möglich (z.B. entlang von Strassen) oder nicht sinnvoll (Schattenwurf). Der Satz ist abzuschwächen, indem alternative sinn-gemässe Optionen zulässig bleiben müssen.

**Erwägungen**

*Die Bestimmung gilt nur gegenüber angrenzenden Privatgrundstücken, nicht aber gegenüber Strassen. Innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen wäre ein allfälliger Schattenwurf unproblematisch.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 4.10**

Art. 33 – Abstellplätze für Personenwagen

Aufgrund unserer bahnnahen Lage, der damit einhergehenden ÖV-Güteklasse und die damit verbundene Einschränkung zur Erstellung von Parkplätzen wird im Grundsatz verstanden. Eine weitergehende Einschränkung durch die Behörde aufgrund der Kapazität des Strassennetzes wird jedoch abgelehnt. Während die Einschränkung für Bewohnende sehr wohl verständlich ist, scheint uns die Einschränkung für Beschäftigte und Besuchende für die am Bahnhof Bubikon Nord immer noch angedachte gewerblich-industriellen Tätigkeit zu knapp bemessen zu sein, zumal gewisse gewerbliche Dienstleistungen aufgrund des Geschäftsmodells (z.B. Spitex, Handwerker, ...) trotz bestem Willen nicht auf ihre Fahrzeuge verzichten können – dies ganz im Gegensatz zu Privatpersonen.

## Erwägungen

*Eine weitergehende Reduktion der Minimalwerte aufgrund der Kapazität des Strassennetzes (vgl. Art. 33 Abs. 7 BZO) kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, da die bestehende Strassenerschliessung für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend ist und keinerlei Kapazitätsprobleme bestehen. Jedoch kann es sinnvoll sein, zum Schutz der bestehenden Wohngebiete das Parkplatzangebot für Bewohnende zu begrenzen. Die sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr lässt dies zu. Aufgrund dessen soll die Regelung beibehalten werden. Im Übrigen wird generell auf die Festlegung einer Obergrenze der Anzahl Parkplätze im Sinne einer liberalen Haltung verzichtet.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 4.11

Kapitel IV (Art. 35b bis 35h)

Zu Kapitel IV: Im Grundsatz scheinen die Regelungen genügend Freiraum für eine geeignete Umsetzung zu lassen. Beim Artikel 35g Baumpflanzungen scheinen jedoch die Details geradezu überbordend geprägt zu sein. Die verschiedenen Ansprüche (Grenzabstände, Besonnung, Bäume) im Rahmen eines Baugesuchs einhalten zu können verursacht immer mehr Planungsleistung und ermöglicht gleichzeitig auch mehr Einsprachemöglichkeiten aufgrund unvollständig eingehaltener Vorschriften. Es ist daher eine Vereinfachung anzustreben – oder eine nachbarschaftliche Abgeltungslösung zu ermöglichen.

## Erwägungen

*Bäume haben eine grosse Klimawirkung und fördern die Biodiversität. Seit dem 1. Dezember 2024 gelten gegenüber Nachbargrundstücken reduzierte Pflanzabstände (EG ZGB). Der Planungsspielraum wurde damit erhöht. Eine allfällige «nachbarschaftliche Abgeltungslösung» kann nicht über die BZO (öffentliches Recht) geregelt werden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 4.12

Art. 40a – Wohnbaugenossenschaft

Der Art 40a) wird im Grundsatz begrüsst, allerdings scheinen die Ausführungsbestimmungen sehr umfassend zu sein – und für grössere Wohnbaugenossenschaften kann dies erschwerend wirken, da die jeweiligen Regelungen pro Gemeinde unterschiedlich, allenfalls sich widersprechend sein können (z.B. Belegungsvorschriften bzw. eigene Statuten).

## Erwägungen

*Die vorgesehenen Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Es handelt sich um ein freiwilliges Instrument, von dem Bauherrschaften (auch Wohnbaugenossenschaften) Gebrauch machen können oder nicht. Mittels Anreizen soll zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Die Regelung stellt somit kein Erschwernis für Wohnbaugenossenschaften*

*dar. Im Übrigen dürfte die Regelung für Wohnbaugenossenschaften attraktiv sein, da diese die Voraussetzungen nach Art. 40a Abs. 3 einfach erfüllen können.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 5.1

Kommunaler Richtplan, Bericht 6.3 Öffentliche Verwaltung

Ausgangslage: Gemäss Bericht soll ein Standort für einen Neubau Werkhof und/oder Feuerwehrdepot evaluiert werden. In dieser Evaluation kursieren 4 mögliche Standorte; 3 davon sind gemäss heute gültigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Ein Standort (BSA Giessen, Kat.-Nr. 4635) ist gemäss Richtplan farblich dem Baugebiet zugeteilt; im Zonenplan erscheint er aber noch in der Erholungszone.

Kritik: Mögliche Standorte sollten schon in dieser Revision des Zonenplanes berücksichtigt werden. Es soll nicht ein Standort ausgeschlossen werden durch ein Versäumnis in der Richtplanung/Nutzungsplanung.

Antrag: Der Standort BSA Giessen (Kat.-Nr. 4635) soll in die Zone für öffentliche Bauten ein- bzw. umgezont werden, allenfalls unter Auszonung der gleichen Fläche bei einer anderen Zone für öffentliche Bauten (z.B. an der Rutschbergstrasse Kat.-Nr. 4744). Damit steht bei der Evaluation ein verkehrstechnisch gut gelegener und der topographischen Situation unserer Gemeinde entsprechender (zwischen den beiden Dörfern liegender) Standort als Variante zur Verfügung.

## Erwägungen

*Die im Jahr 2024 durchgeführte Standortevaluation hat gezeigt, dass der Standort Mittlistberg am besten geeignet ist. Der Standort Giessen scheidet von den vier geprüften Standorten am schlechtesten ab. Er kommt daher nicht mehr in Frage.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 5.2

Zonenplan – Eglihaus

Ausgangslage: Das Eglihaus (Kat.-Nr. 1042) wurde vor Kurzem von der Gemeinde gekauft, mit dem soweit überzeugenden Argument, dass sich damit für die geplanten Schulhaussanierungen und Neubauten mehr planerischer Spielraum ergebe.

Kritik: Warum jedoch jetzt im überarbeiteten Zonenplan die Parzelle des Eglihauses weiterhin der W2-Zone zugeteilt bleiben soll, ist nicht nachvollziehbar.

Antrag: Die Parzelle des Eglihauses (Kat.-Nr. 1042) soll in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Damit steht dieses Grundstück auch zeitgerecht für die geplanten Schulhaussanierungen und Neubauten zur Verfügung.

## Erwägungen

*Die zukünftige Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 1042 (Eglihaus) ist noch nicht abschliessend geklärt (Nutzung für die Schule oder wie bisher für Wohnen). Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde, wobei die Firma Bertschinger Immobilien AG ein Vorkaufsrecht besitzt. Eine allfällige Nutzung für die Schule ist daher sichergestellt. Bei Bedarf wird das Grundstück im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 5.3

Art. 35d Vorgärten

Ausgangslage: In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sollen im Baulinien-/Strassenabstandsbereich 50% der Fläche begrünt werden.

Kritik: Je nach Parzellensituation ist eine solche Regel sehr unpassend und verkompliziert die Planungsaufgabe unnötig. Wenn dadurch grosse Strassenbauwerke erstellt werden müssen, die in einen «Hinterhof» führen, schadet das zusätzlich der Siedlungsökologie. Die Verkehrssicherheit ist sehr schwierig zu gewährleisten. Ausserdem wird die Siedlungsökologie mit der Grünflächenziffer schon gut gestärkt und die Wohnzonen sind in Bubikon sehr durchgrünt (Was man von Gewerbe- oder Industriezonen nicht unbedingt behaupten kann und bei denen vorliegende Regel nicht zum Tragen kommen soll). Eine ansprechende Siedlungsgestaltung im Bereich des Strassenbildes kann mit einer anderen Regelung erreicht werden.

Antrag: Art. 35d Vorgärten streichen oder eine geänderte Version vorschlagen, die eine ansprechende Siedlungsgestaltung im Bereich der Strasse erlauben, ohne derart einschneidend in die Planung einzugreifen.

## Erwägungen

*Die gewählte Formulierung, wonach der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich in der Regel zu 50 % der Anstosslänge zu begrünen ist, lässt bereits einen grossen Planungsspielraum zu. Dennoch wird die Problematik von Grundstücken mit schmalem Strassenanstoss anerkannt, weshalb für solche Fälle die Bestimmung ergänzt wird.*

## Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Bei Grundstücken mit schmalem Strassenanstoss gelangt die Bestimmung nicht zur Anwendung.

## Einwendung 5.4

Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze

Ausgangslage: Diverse Parzellen liegen innerhalb der Güteklassen-Kreislinien B und C oder werden davon angeschnitten und farblich nicht den entsprechenden Klassen zugeteilt; zudem finden sich Parzellen, die ausserhalb der Kreislinien liegen aber trotzdem farblich.

Kritik: Diese Einteilung ist nicht logisch, sondern eher willkürlich und widerspricht dem Gleichbehandlungs-Gebot.

Antrag: Alle Parzellen, die innerhalb der Güteklassen-Kreislinien B und C liegen oder von diesen angeschnitten werden, sind farblich der jeweiligen Güteklasse zuzuweisen.

#### Erwägungen

*Die Zuweisung der Parzellen erfolgte anhand der tatsächlichen jeweiligen Zugangssituation. Im Grenzbereich zwischen zwei ÖV-Güteklassen kann es daher vorkommen, dass einzelne Grundstücke der nächsthöheren oder nächsttieferen Klasse zugewiesen werden, obwohl die offizielle ÖV-Güteklasse, welche nur anhand der Luftdistanz bemessen wird, eine andere ist.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Einwendung 5.5

Kommunaler Richtplan, Plan-Entwurf

Ausgangslage: In den Richtplan-Entwürfen werden die bestehenden Industrie- und Gewerbebauten östlich der Rosswiesstrasse nicht als im Baugebiet liegend bezeichnet. Gemäss gültigem Zonenplan sind diese aber der Industriezone zugewiesen.

Antrag: In der definitiven Festsetzung des kommunalen Richtplanes soll das Baugebiet korrekt dargestellt werden.

#### Erwägungen

*Es handelt sich um einen Fehler, welcher korrigiert wird. Vielen Dank.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

#### Frage 5.6

Kommunaler Richtplan, Bericht 6.9 Ver- & Entsorgung

Ausgangslage: Die Betriebsbewilligung der Abwasserreinigungsanlage Schachen in Wolfhausen läuft Ende 2027 ab. Die Gemeinden Bubikon und Hombrechtikon prüfen deshalb, ob die ARA Schachen an die ARA Seewis in Hombrechtikon angeschlossen und mögliche Synergien genutzt werden können. Die Frage soll bis Ende 2023 geklärt werden.

Frage: Wie sieht die Situation aus? Wir haben bereits 2025!

#### Antwort

Die Verlegung der ARA Schachen ist noch in Planung. Der Souverän wird voraussichtlich 2026 darüber entscheiden können.

#### Frage 5.7

Ausgangslage: Gemäss Erläuterndem Bericht nach Art. 47 RPV hätte u.E. zur Teilrevision Nutzungsplanung zusätzlich zur öffentlichen Auflage während der Auflagefrist eine Orientierungsveranstaltung durchgeführt werden sollen; diese hat jedoch nicht stattgefunden.

Frage: Was waren die diesbezüglichen Beweggründe?

#### Antwort

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Orientierungsveranstaltung. Die Planungsinhalte sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert und erklärt, sodass die Stimmberechtigten sich auch ohne Orientierungsveranstaltung während der öffentlichen Auflage ein gutes Bild von der Planung machen konnten. Am 19. Juni 2025 hat aber im Vorfeld der Gemeindeversammlung eine Orientierungsveranstaltung stattgefunden.

## 2.2 Einwendungen zur Nutzungsplanung

### Einwendung 6

Grundmasse und Bauweise in der Zone für öffentliche Bauten, BZO  
(9 Einwendungen mit total 24 Unterzeichnenden)

In der BZO soll die Gebäudehöhe von 13.5 Metern auf eine neue Fassadenhöhe von 18 Metern erhöht werden mit Hinblick auf Sanierung Schulhaus, Dreifachturnhalle und Schwimmbad. Die mangelnde Begründung, die Fassadenhöhe um 4.5 Meter zu erhöhen, ohne die Grundstückabstände signifikant zu erhöhen und dies aufgrund der Sanierung respektive Neubau.

Die aktuelle Regulierung von 13.5 Metern erlaubt es, 4 Vollgeschosse zu errichten. Darüber dürfte auch noch ein Attika-/Dachgeschoss realisiert werden, analog der neuen Attikageschoss-Definition im PBG. Dies ist für Schulbauten völlig ausreichend. Eine Dreifachturnhalle benötigt eine lichte Höhe von 9 Metern; da wohl nicht zwei Dreifachturnhallen übereinander geplant sind, genügt eine Gebäudehöhe (oder neu: Fassadenhöhe) von 13.5 Metern allemal.

Zusätzlich stösst nordwestlich an die Zone für öffentliche Bauten mit der Schulanlage in Bubikon eine W1-Zone. Selbes gilt für Kataster 4744. Die Fassadenhöhe in der W1-Zone beträgt 5.5 Meter. Eine Fassadenhöhe von 18 Metern bedeutet gegenüber den 5.5 Metern in der W1-Zone eine mehr als 3-mal höhere Fassadenhöhe; das entspricht nicht einem ausgewogenen Siedlungsbild.

Ausserdem besteht eine genügend grosse Planungsfreiheit in der Zone für öffentliche Bauten, die über Wettbewerbe und Studienaufträge ausgenutzt werden kann (Gebäuelänge, Abstände, Mehrlängenzuschlag, Ausnützungsziffer usw. spielen in dieser Zone keine Rolle).

Antrag: Die maximale Fassadenhöhe in der Zone für öffentliche Bauten sei auf 13.5 m festzulegen.

Weitere Begründungen

Gebäude mit einer Fassadenhöhe von 18 m werden das Erscheinungsbild unserer Gemeinde, die immer noch einen dörflichen Charakter hat, wesentlich verändern. Zwar scheidet man eine Kernzone mit schützenswertem Ortsbild aus, will aber in unmittelbarer Nähe dazu Bauten ermöglichen, die diese Zone wesentlich überragen. Im Bereich öffentlicher Bauten (Schule, Gemeindehaus) direkt neben der Kirche, die das Dorfzentrum optisch dominiert und auch definiert, könnten dereinst Gebäude stehen, die dieses prägende Dorfbild verdecken und zunichtemachen. Diese neuen, übergrossen Gebäude werden zudem in einem erhöhten Bereich der Gemeinde zu liegen kommen und so noch viel dominanter und störender wirken. Diese dominanten Gebäude werden, wegen geringen Grenzabständen, jeweils auch die Nachbarschaft (Wohnzonen) negativ beeinflussen.

Es ist aufgrund des zukünftigen Bauvorhabens für die Schule, Turnhalle und das Schwimmbad, nicht zwingend notwendig, generell in allen Zonen für öffentliche Bauten die Fassadenhöhe auf 18 Meter zu ändern. Für die zukünftigen Bauvorhaben genügt ein Gestaltungsplan mit dem Gesuch von 18 Metern Fassadenhöhe. Ausserdem wären

bei Bauten mit 18 Metern Fassadenhöhe der Schattenwurf riesig mehr.

Es wird eine Höhe von 18 Metern festgelegt, um den Projektierungsspielraum bei der Schulsanierung nicht einzuschränken. Das ergibt keinen Sinn und ist nicht nötig, da die Projektierung zeitlich VOR Inkrafttreten der neuen BZO stattfindet und auch bei 13.5 Meter Höhe ausreichend Spielraum für geeignete Projekte besteht. Eine BZO spezifisch für ein einzelnes Projekt zu «verbiegen» ist eine unsachgemässe Planung.

Grenzabstände bei höheren Gebäuden mit 18m Höhe müssten entsprechend ebenfalls vergrössert werden um eine Verträglichkeit mit bereits bestehenden Gebäuden zu wahren. Diesem Aspekt wird nicht Rechnung getragen.

Es ist nicht nachgewiesen, dass bei bestehenden Massen (Höhe von 13.5m) der Raumbedarf für das Schulanlagen-Projekt in Bubikon nicht ausreichend vorhanden ist. Das Schul-Areal ist sehr gross, so dass statt in die Höhe der Raumbedarf auch mit vier Geschossen (13.5 Meter reichen dafür aus) geplant werden kann.

Betreffend Wachstum der Schülerzahlen ist die Prognose mit hoher Unsicherheit behaftet. Aspekte wie anstehende «10 Mio. Initiative» oder demografische Entwicklung, restriktive Migrationspolitik im EU-Raum sind nicht ausreichend berücksichtigt.

Dieser Aspekt hat nur indirekt mit der BZO zu tun, ist aber trotzdem relevant, da die BZO stark mit dem Schulsanierungs-Projekt verknüpft ist.

Es macht den Anschein, als dass mal «auf Vorrat» und ausgehend von Maximal-Werten geplant und reguliert wird. Das ist bei Rahmenbedingungen mit grosser Variabilität nicht vernünftig – es müsste ein modulares Stufenkonzept angewendet werden. Räumliche Ressourcen (und Finanzen) sollen erst dann bereitgestellt werden, wenn diese mit hoher Verlässlichkeit benötigt werden. Erst wenn sich herausstellt, dass 18 Meter in einem konkreten Fall absolut notwendig wären, soll mit dieser Höhe projektiert und bei allgemeiner Zustimmung der Bevölkerung gebaut werden.

## Erwägungen

*Die anstehende Sanierung und Erweiterung des Schulstandorts Bubikon wird derzeit planerisch vorbereitet. Der entsprechende Studienauftrag wird bis im Sommer 2025 abgeschlossen.*

## Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Fassadenhöhe von 18.0 m wird auf das Schulareal Bubikon zwischen Bürgstrasse und Rutschbergstrasse beschränkt. In den übrigen Zonen für öffentliche Bauten gilt unverändert eine Fassadenhöhe von 13.5 m.

### Einwendung 7.1

Art. 33a – Autoarmes Wohnen  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Auch die Elektromobilität benötigt Parkmöglichkeiten, da Fahrzeuge, unabhängig von der Antriebsart, abgestellt und geladen werden müssen. Ein vollständiger Verzicht auf Parkplätze ist daher nicht zielführend und abzulehnen. Vielmehr sollten praxisgerechte und zukunftsorientierte Lösungen geschaffen werden, die den Anforderungen einer nachhaltigen Mobilität gerecht werden.

### Erwägungen

*Mit Art. 33a wird lediglich die Möglichkeit geschaffen, den minimalen Parkplatzbedarf weiter zu reduzieren. Dazu muss ein Mobilitätskonzept vorliegen, dessen Durchsetzung durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch rechtlich sichergestellt wird.*

*Die ÖV-Erschliessung vieler Gebiete in der Gemeinde ist gut bis sehr gut und der Fuss- und Veloverkehr weist ein grosses Potenzial auf. Die Gemeinde bietet daher gute Voraussetzungen für autoarmes Wohnen.*

*Autoarmes Wohnen hat diverse Vorteile, wie etwa Flächengewinn, mehr Gestaltungsspielraum für die Grün- und Freiraumplanung, weniger Schadstoffemissionen und Lärm, günstigere Bauprojekte.*

### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 7.2

Art. 33b – Abstellplätze für leichte Zweiräder  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Die vorgeschriebene Anzahl von Abstellplätzen für leichte Zweiräder ist insbesondere für Verkaufsgeschäfte und Gewerbebetriebe sehr einschränkend. Die Umsetzung der Regelung verursacht hohe Kosten und nimmt wertvolle Flächen in Anspruch, die anderweitig genutzt werden könnten. Daher wird beantragt, die Vorgaben signifikant zu reduzieren, um eine verhältnismässige Regelung zu gewährleisten.

### Erwägungen

*Das Velo weist erhebliche, derzeit noch wenig genutzte Potenziale auf. Entsprechend möchte die Gemeinde das Velo als Verkehrsmittel fördern. Wichtige Voraussetzung dafür sind genügend grosse und gut ausgerüstete Veloparkieranlagen.*

*Die Vorgaben für Veloabstellplätze (VAP) von Verkaufsgeschäften und Gewerbebetrieben werden als verhältnismässig beurteilt und benötigen nur wenig Fläche. Beispiele:*

- *Verkaufsgeschäft kundenintensiv mit 500 m<sup>2</sup> GF: 15 VAP / ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche*
- *Gewerbebetrieb mit 200 m<sup>2</sup> GF: 1 VAP / ca. 1 m<sup>2</sup> Fläche*

*Zum Vergleich: ein Auto-Parkplatz benötigt ca. 12.5 m<sup>2</sup> Fläche*

*Hingegen können die Vorgaben für VAP bei Mehrfamilienhäusern (1 VAP pro Zimmer) aufgrund der lokalen Verhältnisse als zu hoch beurteilt werden.*

### Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Vorgaben für Mehrfamilienhäuser werden reduziert auf 0.7 Veloabstellplätze anstelle von einem Veloabstellplatz pro Zimmer. Zudem wird gemäss Art. 33b

Abs. 2 neu die Möglichkeit eingeführt, in begründeten Fällen reduzierte Minimalwerte zu bewilligen.

### Einwendung 7.3

Art. 35b – Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Diesen Artikel 35b begrüßen wir. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass Art. 35b doppelt verwendet wird, was einer Klarstellung bedarf.

### Erwägungen

*Art. 35b Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten wird im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision eingeführt. Die Nummerierung wird angepasst, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob die vorliegende Bestimmung rechtmässig ist und eingeführt werden kann.*

### Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

### Einwendung 7.4

Art. 35b – Grünflächenziffer  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Die Einführung einer Grünflächenziffer ist mit Verweis auf den neuen § 238a PBG abzulehnen. In den Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung konnten keine konkreten Ausführungsbestimmungen gefunden werden, die die Umsetzung klar regeln. Die Anwendung dieser Vorschrift wäre mit grossem administrativem Aufwand verbunden und würde die Rechte der Grundeigentümer erheblich einschränken. Besonders kritisch ist die Einführung einer Grünflächenziffer für die Industrie- und Gewerbezone zu betrachten. Bubikon kennt bisher keine solche Regelung – es stellt sich die Frage, welche konkreten Missstände diesen massiven Eingriff in das Privateigentum rechtfertigen.

### Erwägungen

*§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Gebäude und weiteren Anlagen ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Die Umsetzung der Grünflächenziffer ist im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV).*

*Die vorgesehenen Werte lassen einen genügend grossen Spielraum zu. Mit der Möglichkeit für den teilweisen Ersatz der geforderten Grünfläche gemäss Abs. 2 und 3 wird der Spielraum zusätzlich erhöht.*

### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Einwendung 7.5

Art. 35c Abs. 3 – Überregulierung durch zusätzliche Vorgaben zur Grünflächenziffer (8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Durch Art. 35c Absatz 3 wird die ohnehin problematische Grünflächenziffer weiter überreguliert. Eine derartige Verschärfung ist nicht zielführend und wird abgelehnt.

## Erwägungen

*Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Es muss daher sowieso ein gewisser Anteil ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Mit der vorliegenden Bestimmung wird diese übergeordnete, offen formulierte Norm präzisiert.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 7.6

Art. 35d – Vorgärten  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Es wird beantragt, auf diese Regelung von Art. 35d zu verzichten, insbesondere mit Verweis auf den neuen § 238a PBG. Die in den Erläuterungen dargelegten Auswirkungen zeigen deutlich, dass beispielsweise Parkplätze neu angeordnet werden müssten. Dies führt zu erheblichen praktischen Problemen und zusätzlichen Kosten für Grundeigentümer.

## Erwägungen

*Vgl. Erwägungen zu Einwendung 2.4 und 2.5.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 7.7

Art. 35g – Baumpflanzungen  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Die vorgeschriebene Anzahl von Baumpflanzungen in Art. 35g stellt eine weitere Einschränkung der Grundstücksnutzung dar. Die Grundlage für Art. 35g ist § 76 PBG. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung. Eine zusätzliche Verschärfung der Vorschriften ergänzend zu § 238a PBG ist nicht notwendig und daher abzulehnen.

## Erwägungen

*Bäume haben eine grosse Klimawirkung und fördern die Biodiversität. § 238a Abs. 3 PBG besagt nur, dass bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Soll die Neupflanzung zusätzlicher Bäume planerisch sichergestellt werden, ist eine entsprechende Vorschrift in der BZO erforderlich. Gemäss Bestimmung ist die Rede von mittel- bis grosskronigen Bäumen oder von hochwachsenden Sträuchern (Abs. 1), was einen angemessenen Handlungsspielraum gewährt.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 7.8

Art. 40a – Förderung von preisgünstigem Wohnraum  
(8 Einwendungen mit total 13 Unterzeichnenden)

Es wird beantragt, auf diese Regelung zu verzichten. Die vorgesehene Förderung führt zu einer erheblichen Einschränkung des freien Wohnungsmarktes und verursacht eine erhebliche Bürokratisierung. Die Erfahrung zeigt, dass von solchen Massnahmen nicht zwingend die tatsächlich bedürftigen Personen profitieren. Sollte dennoch an der Regelung festgehalten werden, wird als Alternativvorschlag beantragt, dass mindestens die Hälfte der Mehrausnützung für Wohneigentum zur Verfügung stehen soll.

## Erwägungen

*Die vorgesehenen Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Es handelt sich um ein freiwilliges Instrument, von dem Bauherrschaften Gebrauch machen können oder nicht. Mittels Anreizen soll zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Die Regelung stellt somit keine Einschränkung des freien Wohnungsmarktes dar.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 8

Orientierungsveranstaltung, Bericht

Die im Bericht «Teilrevision Nutzungsplanung, Bubikon Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV» Seite 50 unter 8.1 erwähnte Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist ist inklusive neuer Auflagefrist nachzuholen.

Mit der nicht durchgeführten Orientierungsveranstaltung wird den Stimmberechtigten ein wichtiges Instrument zur Meinungsbildung vorenthalten. An der Orientierungsveranstaltung hätten Fragen beantwortet werden können um die Stimmberechtigten über wichtige Punkte zu informieren und um mögliche Einwendungen besser zu ermöglichen oder zu bereinigen.

## Erwägungen

*Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Orientierungsveranstaltung. Die Planungsinhalte sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert und erklärt, sodass die Stimmberechtigten sich auch ohne Orientierungsveranstaltung während der öffentlichen Auflage ein gutes Bild von der Planung machen konnten. Am 19. Juni 2025 hat aber im Vorfeld der Gemeindeversammlung eine Orientierungsveranstaltung stattgefunden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.1

Gestaltungsplanpflicht Sennweid/Rosswies

Im Gebiet Sennweid/Rosswies sollen neu gemäss Art. 1a Abs. 4 explizit «publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen» zugelassen werden. Diese Bezeichnung lässt einen erheblichen Interpretationsspielraum offen. Wenn damit Büros gemeint sind, ist das in Ordnung. Falls dazu hingegen auch Verkaufsgeschäfte gehören (Aldi, Lidl etc.), muss dies unbedingt korrigiert werden. Einerseits würde das überhaupt nicht an den Siedlungsrand passen, andererseits würden dieser erhebliche Verkehr anziehen, der durch das Wohngebiet geschleust würde. Zudem hat es in der Umgebung genug andere Einkaufsmöglichkeiten.

Der Artikel 1a Abs. 4 ist wie folgt zu ergänzen: «Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig. Verkaufsgeschäfte sind nicht gestattet» eventualiter: «Es sind nur Verkaufsgeschäfte mit Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> zugelassen.»

## Erwägungen

*Unter dem Begriff «publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen» sind Betriebe mit starker Kundenorientierung wie Detailhandel, Gastronomie, Coiffeursalons, Gesundheitspraxen und generell Dienstleistungsangebote mit lokalem Bezug zu verstehen. Eine generelle Beschränkung der Verkaufsfläche auf Stufe BZO ist nicht erforderlich. Bei Bedarf kann aber eine massgeschneiderte Beschränkung im Rahmen der nachgelagerten Planungen (Gestaltungsplan etc.) aufgenommen werden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.2

Gestaltungsplanpflicht generell

Bei Art. 1a muss ergänzt werden, dass bei Gestaltungsplänen generell ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens gefordert wird und dass Nachhaltigkeitsthemen (z.B. Begrünung, Biodiversität, Mikroklima etc.) besonders beachtet werden müssen.

## Erwägungen

*Ein Mobilitätskonzept ist je nach Nutzung und Lage (z.B. Gebiet Haberrain Süd) weder zweckmässig noch angemessen. Zudem wäre bei Gestaltungsplänen, welche nicht von der Grundordnung (Regelbauweise) abweichen, eine Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes übertrieben. Das Gleiche gilt für die erwähnten Nachhaltigkeitsthemen (Begrünung, Biodiversität, Mikroklima).*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.3

Art. 2 Abs. 2 Dachgeschosse

Die Formulierung unter Art. 2 Abs. 2 zu den Dachgeschossen ist unverständlich («zusätzliche offene Galeriegeschosse und ähnliche Konstruktionen sind innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe Schrägdachgiebelseitig gestattet»).

## Erwägungen

*Die fragliche Bestimmung in Art. 2 Abs. 2 gibt immer wieder Anlass zu Fragen. Sie soll mit einer Skizze erläutert werden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Im Planungsbericht wird eine Skizze ergänzt.

## Einwendung 9.4

Dachformen

Dächer mit Neigung von über 45° wirken im Ortsbild störend und sind untypisch. Tonnendächer müssten mangels guter Einordnung generell verboten werden.

Art. 18 erweitern mit «Schrägdächer dürfen eine Neigung von maximal 45° aufweisen. Steilere Dachneigung sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.» Mit dieser Formulierung wären zukünftig implizit auch Tonnendächer verhindert.

## Erwägungen

*Mit der Begrenzung der Anzahl Dachgeschosse (max. 1 Dachgeschoss) und der giebelseitigen Fassadenhöhe (Erhöhung um max. 5 m) besteht kein Anreiz zur Realisierung von Schrägdächern mit Dachneigungen von über 45°. Solche Dachneigungen müssen daher nicht generell ausgeschlossen werden. Mit der neuen Formulierung in Art. 18 Abs. 1 sind Tonnendächer wie bisher nicht zulässig.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.5

Dachaufbauten bei Attikageschossen

Nach § 292 PBG dürfen vom Kanton her Dachaufbauten neu  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge einnehmen. Momentan wird überall proklamiert, dass der Wohnraum knapp sei. Es ist nicht einzusehen, warum die Gemeinde am alten Mass festhalten will. Bereits auf Kantonsstufe wurde offenbar abgewogen, dass diese Erleichterung für das Ortsbild erträglich ist. Die Aussage, dass mit  $\frac{1}{2}$  der Unterschied zu einem Vollgeschoss kaum mehr wahrnehmbar sei, kann nicht nachvollzogen werden. Einzig in Kernzonen macht die Beibehaltung der Beschränkung auf  $\frac{1}{3}$  aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen Sinn. Hingegen sollte aus optischen Gründen noch hinzugefügt werden, dass diese Dachaufbauten nicht bündig zur Giebelseite angeordnet werden dürfen.

Art. 27a: Die Restriktion auf  $\frac{1}{3}$  soll nur in Kernzonen weiterhin angewendet werden, nicht aber im übrigen Baugebiet. Neue Formulierung z.B. «Dachaufbauten in Dach- oder Attikageschossen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kernzonenbauten, wo  $\frac{1}{3}$  zur Anwendung kommt. Bei Dach- oder Attikageschossen müssen Dachaufbauten einen horizontalen Abstand zur Giebelfassade oder zur fiktiven Giebelfassade von mindestens 1.50 m einhalten.»

## Erwägungen

*Bei Flachdächern (Attikageschossen) sollen Dachaufbauten wie bisher auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben, da in Kombination mit der geänderten Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG (Rücksprung von  $\frac{1}{2}$  der Geschosshöhe) ansonsten der Unterschied zu einem Vollgeschoss kaum mehr wahrnehmbar wäre. Zur besseren Illustration der Unterschiede zwischen der Hälfte und einem Drittel werden entsprechende Visualisierungen im Planungsbericht ergänzt.*

*Dachaufbauten bei Schrägdächern halten üblicherweise einen Abstand zur Giebelfassade ein, weil die Belichtung des Dachgeschosses auch über die Giebelfassade erfolgt. Eine Regelung ist nicht erforderlich.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.6

Stützmauern

Die Formulierung kann noch expliziter erfolgen (vermeiden statt minimieren) um der Tendenz zu immer mehr unschönen und störenden Stützmauern entgegenzuwirken. Antrag Umformulierung Art. 29, Abs. 2, erster Satz: «Stützmauern sind möglichst zu vermeiden oder auf

das zwingend notwendige Mass zu beschränken und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.»

#### Erwägungen

*Der Vorschlag würde den Bebauungsspielraum stark einschränken und scheint daher nicht angemessen zu sein.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Einwendung 9.7

Arealüberbauungen

Bei den Gestaltungsplänen wird neu mindestens Minergie-Standard «oder gleichwertig» verlangt. Im Art. 31, Abs. 5 zu den Arealüberbauungen wird ausschliesslich Minergie-Standard gefordert. Es ist zu prüfen, hier die gleiche Formulierung wie bei den Gestaltungsplänen einzusetzen («mindestens den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard»).

#### Erwägungen

*Gestaltungspläne und Arealüberbauungen sollen bezüglich der Regelung des Energiestandards einheitlich gehandhabt werden. Die Ergänzung ist sinnvoll.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

#### Einwendung 9.8

Grünflächenziffer

Ich würde auf die Festlegung einer Grünflächenziffer für Zonen für öffentliche Bauten gänzlich verzichten. Die Nutzungen in solchen Arealen sind viel zu unterschiedlich. Das Weglassen einer solchen Ziffer entbindet die Gemeinde keineswegs davon, auch möglichst viel Grünraum zu erhalten. Allein schon aufgrund der kantonalen Vorgaben, anfallendes Regenwasser auf dem Areal zu behalten und versickern zu lassen, muss auch die öffentliche Hand ihr Areal mit innovativen Entwässerungskonzepten gestalten, was ohne Grünräume gar nicht möglich ist. Zudem hat die Gemeinde Vorbildfunktionen.

Grünflächenziffer für Oe im Art. 35b, Abs. 1 streichen.

Warum Gewerbezone mit minimal 10% Grünflächenziffer gleich wenig wie Industriezone vorhalten müssen, ist aufgrund der vorliegenden Akten nicht plausibel. Dieser Wert ist ggf. leicht zu erhöhen.

Grünflächenziffer für Gewerbezone im Art. 35b, Abs. 1 überprüfen.

#### Erwägungen

*Dank den Kompensationsmöglichkeiten gemäss Abs. 2 und 3 besteht auch in der Zone für öffentliche Bauten genügend Spielraum für die Realisierung der geforderten Grünflächenziffer.*

*Die Gewerbezone unterscheidet sich hauptsächlich durch die zulässige Nutzungsart von den Industriezone. Eine Unterscheidung der Grünflächenziffer ist nicht angezeigt.*

#### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9.9**  
Doppelter Artikel 35b

Es wurde zweimal die gleiche Artikelnummer 35b vergeben – einmal für den Mindestabstand von Windkraftanlagen und einmal für die Grünflächenziffer. Dies sollte in der Endfassung korrigiert werden, inkl. Nummerierung der Folgeartikel.

**Erwägungen**

*Art. 35b Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten wird im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision eingeführt. Die Nummerierung wird angepasst, auch wenn zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob die vorliegende Bestimmung rechtmässig ist und eingeführt werden kann.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendung 9.10**  
Naturnahe Umgebungsgestaltung

Die Vorschrift, mindestens 1/3 der Grünflächen naturnah zu bepflanzen, ist einschränkend. Es ist nur festhalten, dass die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen ist (Art. 35c, Abs 1).

**Erwägungen**

*Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Es muss daher sowieso ein gewisser Anteil ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Mit der vorliegenden Bestimmung wird diese übergeordnete, offen formulierte Norm präzisiert.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9.11**  
Neophyten

Ist Art. 35c, Abs. 2 zu den Neophyten noch nötig? Dieses Thema dürfte auf übergeordneter Ebene bereits ausreichend geregelt sein, so dass der Absatz im Rahmen dieser BZO-Revision evtl. gestrichen werden könnte.

**Erwägungen**

*Ja, das Merkblatt der Baubehörde bezeichnet weitere problematische Arten.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9.12**  
Steingärten

Steingärten mit minimaler Bepflanzung sollen gemäss Bericht zugelassen werden, nicht aber Schottergärten. Kann dies im Rahmen des Bewilligungs- und Abnahmeverfahrens effektiv auch so geprüft und sichergestellt werden? Die Unterscheidung und damit die Durchsetzbarkeit erscheint schwierig.

Antrag: neue Formulierung „Zur Sicherstellung einer befriedigende Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Steingärten und Schotterbeete zulässig.“

## Erwägungen

*Ja, dies kann im Rahmen des Bewilligungs- und Abnahmeverfahrens geprüft und sichergestellt werden. Es braucht diesbezüglich keine präzisere Vorschrift.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.13

Vorgartenvorschriften

Es muss bei Art. 35d heissen, dass MINDESTENS 50% der Anstosslänge so zu bepflanzen ist. Hingegen ist der Zusatz «in Wildform» zu streichen, da dies zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Privaten eingreift. Zudem ist die Begrünung nicht auf Bäume und Sträucher zu reduzieren. Vielmehr soll «standortgerechte Bepflanzung» geschrieben werden, wodurch auch passende Stauden etc. eingeschlossen und erlaubt sind.

## Erwägungen

*Die gewählte Formulierung, wonach der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich in der Regel zu 50 % der Anstosslänge zu begrünen ist, lässt bewusst einen gewissen Planungsspielraum zu. So kann etwa bei Grundstücken mit schmalem Strassenanstoß ein fixer Anteil von mindestens 50 % problematisch sein.*

*Der Begriff «in Wildformen» bezieht sich auf das natürliche Vorkommen einer Art und hat nichts mit der Erscheinungsform zu tun.*

*Stauden können einen grossen ökologischen Wert haben. Sie können bezüglich ihrer Erscheinung aber nicht mit hochwachsenden Sträuchern oder Bäumen verglichen werden. Zudem haben sie nicht den gleichen Klimaeffekt wie Bäume oder hochwachsende Sträucher.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 9.14

Baumerhalt

Bäume werden in Zukunft für das Mikroklima immer wichtiger (Schatten zur Hitzeminderung, Verdunstung etc.). Es ist zu prüfen, ob fürs Fällen von grösseren Bäumen eine Bewilligungspflicht eingeführt werden soll. Z.B.: «Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 125 Zentimeter, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, ist bewilligungspflichtig. Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.»

## Erwägungen

*Die vorgeschlagene Bestimmung würde ein Bauminventar bedingen. Ein solches liegt aber nicht vor. Mit der neuen Bestimmung in § 238a Abs. 3 PBG, wonach nach Möglichkeit bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen sind, ist das Anliegen bereits adäquat berücksichtigt. Zudem werden mit der neuen Bestimmung zu Baumpflanzungen zusätzliche Bäume oder hochwachsende Sträucher eingefordert. Weitergehende Vorschriften werden als nicht angemessen beurteilt.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9.15**

Anzahl Parkplätze

Dass auf die Festlegung einer maximal zulässige Anzahl Parkplätze verzichtet werden soll, unterstütze ich voll und ganz. Als Landgemeinde hat das Auto nach wie vor eine grosse Bedeutung. Eine Beschränkung wäre ein zu massiver Eingriff ins Eigentum. Wenn man bedenkt, dass zukünftig der Anteil der Elektrofahrzeuge weiter steigen wird, wird zudem auch die Umweltbelastung durch den MIV zurückgehen. Eine Reduktionsmöglichkeit hingegen macht bei guter ÖV-Erreichbarkeit oder alternativen Mobilitätskonzepten durchaus Sinn. Gut ist, dass bei Abweichung interveniert wird.

Zusätzlich unter Art. 33a, Abs. 2 ein lit. d) einfügen im Sinne von «Nachweis, wie die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze nachträglich sichergestellt werden könnte».

**Erwägungen**

*Die vorgeschlagene Ergänzung wird als sinnvoll beurteilt. Sie wird auch in anderen Gemeinden so gehandhabt. Konkret könnte es sich um eine gesicherte Dienstbarkeit handeln.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. Art. 33a Abs. 2 wird entsprechend ergänzt.

**Einwendung 9.16**

Sonderbauvorschriften für preisgünstigen Wohnraum

Es soll ein neuer Artikel mit Sonderbauvorschriften für preisgünstigen Wohnraum eingeführt werden. Dazu werden Gebiete ausgeschieden, in denen diese zum Tragen kommen. Solange dieser Artikel nur fakultativ ohne Zwang zur Anwendung kommt, bin ich damit einverstanden. Keinesfalls darf dieser jedoch zu verpflichtenden, verschärften Vorschriften führen, auch nach der öffentlichen Auflage nicht, wenn man von den Sonderbauvorschriften nicht Gebrauch machen will. Es soll also unbedingt bei einem Anreiz-Artikel bleiben. Die Erhöhung der Ausnützung um 20% erscheint jedoch massiv.

Antrag zu Art. 40a, Abs. 2: Der Ausnützungsbonus ist auf 10% zu reduzieren.

**Erwägungen**

*Es braucht einen genügend grossen Anreiz bzw. Nutzungsbonus, dass Bauherrschaften von den Sonderbauvorschriften potenziell Gebrauch machen.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9.17**

Gebiet Sennweid/Rosswies

Mehrfach wird in den Unterlagen festgehalten, dass derzeit das Gebiet Sennweid/Rosswies planerisch entwickelt werde. Diese Information ist für uns als Anstösser der Sennweidstrasse neu. Wir sind sehr daran interessiert, proaktiv in den Bearbeitungsprozess einbezogen zu werden, da wir davon direkt betroffen sind. Dazu bitte ich Sie um genauere Angaben, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll,

wie der zeitliche Horizont aussieht und wie sichergestellt wird, dass eine qualitativ hochwertige, nachhaltige Überbauung entsteht, wobei auch die Erschliessung verkehrstechnisch tragbar ist.

**Antwort**

Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit die betroffene Anwohnerschaft über den nachgelagerten Planungsprozess informieren.

**Einwendung 10**

Erholungsgebiet, BZO

Die Liegenschaft Kämmoos 1, 8608 Bubikon Kat. Nr. 4727 und 4728 ist aus dem Erholungsgebiet C zu entlassen.

Die Ausdehnung des Erholungsgebiet C bezog sich im erläuternden Bericht, Suter von Känel Wild AG 32316 vom 18.8.2014 ausdrücklich auf den Perimeter Zone Bad Kämmoos, Liegenschaft Kämmoos 3, 8608 Bubikon Kat. Nr. 800 und 803 sowie Teile der dazwischenliegenden Strassenparzelle Kat. Nr.796 (aktuell Kat. Nr. 4729).

Die Liegenschaft Kämmoos 1 mit Wohnhaus und Werkstattgebäude hat mit dem Erholungsgebiet C nichts zu tun, trotzdem wurde das Erholungsgebiet C hinterher über den ganzen Weiler Kämmoos ausgedehnt.

**Erwägungen**

*Die Liegenschaft Kämmoos 1 liegt gemäss Zonenplan in der kantonalen Landwirtschaftszone. Im regionalen Richtplan ist die Liegenschaft aber einem Erholungsgebiet zugewiesen. Grundeigentümergebunden ist der Zonenplan, nicht der Richtplan.*

**Beschluss**

Der Gemeinderat wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür einsetzen, dass der regionale Richtplan entsprechend angepasst wird.

**Einwendung 11**

Mindestabstand von Windkraftanlagen

Der Artikel 35b, Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten, ist ersatzlos zu streichen. Die BZO der Gemeinde Bubikon ist nur für die kommunalen Bauzonen zuständig. Ausserhalb der Bauzonen gilt übergeordnetes Recht. Der Artikel 35b widerspricht nach der Überzeugung der allermeisten Bau- und Planungsjuristinnen und -Juristen übergeordnetem Recht. Er wird daher von den kantonalen Behörden gar nicht genehmigt werden.

**Erwägungen**

*Artikel 35b Mindestabstand von Windkraftanlagen zu Wohnbauten ist nicht Bestandteil dieser Planungsvorlage. Die Bestimmung wird im Rahmen einer vorgelagerten separaten BZO-Teilrevision behandelt.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 12**

Individuelle Schätzung

Es sei für das Grundstück Kat.-Nr. 2842 von Walter Bertschinger gestützt auf § 13 MAV eine individuelle Schätzung vorzunehmen, welche

den nachfolgenden besonderen Gründen Rechnung trägt und zu einer reduzierten Mehrwertabgabe führt.

**Erwägungen**

*Gestützt auf § 14 MAV kann eine individuelle Schätzung erst nach Festsetzung der entsprechenden Planungsmassnahme verlangt werden. Zum heutigen Zeitpunkt kann daher dem Begehren nicht entsprochen werden. Besondere Gründe für eine individuelle Schätzung scheinen nicht vorzuliegen (§§ 12f MAV)? Die Kosten für die individuelle Schätzung müssten im vorliegenden Fall daher durch den Grundeigentümer getragen werden (§ 15 Abs. 4 lit. c MAV).*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.