

PROTOKOLLAUSZUG GEMEINDERAT10. NOVEMBER 2025

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Neu-Auflage und Mitwirkung**188**

B1 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.40 Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Steinmaur wurde 1997 letztmalig revidiert. Bau- und Zonenordnungen weisen einen Planungshorizont von 15 Jahren auf. Die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG wurden geändert, weshalb die Gemeinden nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen müssen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der BZO werden die Ausführungsbestimmungen für die Umsetzung der im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK 2015) formulierte Entwicklung erlassen. Gleichzeitig werden die Begriffe und Messweisen an das neue PBG angepasst. Zudem wird die Rechtsgrundlage für einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Anschliessend wurde durch externe Architekten anhand von Testprojekten überprüft, ob die Vorschriften in der Praxis funktionieren und die angestrebte Wirkung erzielen. Wo nötig wurden die Bestimmungen daraufhin nachjustiert. Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung im November 2023 informell präsentiert. Im Nachgang zur Informationsveranstaltung wurden von der Bevölkerung diverse Verbesserungsvorschläge eingereicht. Diejenigen, welche als zweckmässig erachtet wurden, flossen in die Planung ein. In der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung konnte sich jedermann während 60 Tagen schriftlich zur Revision äussern. Zeitgleich wurde die Revision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung flossen vor der Urnenabstimmung in die Planung ein. An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 wurde die BZO-Revision abgelehnt. Der Gemeinderat veranlasste daraufhin eine online Bevölkerungsumfrage, um die Ursache zu eruieren. Entsprechend dem Ergebnis der Onlineumfrage wird in der vorliegenden Vorlage auf die Umzonung für das neue Werkgebäude verzichtet. Ebenfalls wird für das abgebrannte Mühlegebäude ein Schutz initiiert, welcher von den Gerichten verlangt wird.

Die übergeordneten Planungsziele der BZO-Revision sind:

- Die Bau- und Zonenordnung wird an die neuen kantonalen Vorschriften (Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst.

- Verbesserung der baulichen Nutzung in der Wohnzone W1. Dabei soll der Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben.
- Der Abtausch der Siedlungsgebiete Tolacher / Steinwies wird zurückgestellt. Es soll keine Auszonung der öffentlichen Zone «Steinwies» erfolgen.
- Die Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes von 2015, das mit Mitwirkung der Bevölkerung erstellt worden ist.

Im Lauf der Jahre 2022-2025 wurden die Revisionsunterlagen der Bau- und Zonenordnung neu erarbeitet und werden nun genehmigt und zuhanden der öffentlichen Neu-Auflage (§7 Abs. 2 PBG), Anhörung (§7 Abs. 1 PBG) und Vorprüfung (§87 a, Abs. 1 PBG) durch den Gemeinderat verabschiedet.

Ab dem 17. November 2025 liegen die Unterlagen zur öffentlichen Mitwirkung auf.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden in einem separaten "Bericht zusammengefasst und dargelegt.

Die Einzelheiten der Revision sind aus den Unterlagen ersichtlich, welche im Gemeindehaus zur Einsichtnahme aufliegen und auf der Webseite der Gemeinde zur Einsicht aufgeschaltet werden:

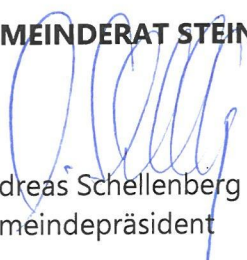
- Neuauflage Entwurf BZO
- Neuauflage Zonenplan
- Neuauflage Kernzonenplan
- Neuauflage Planungsbericht

BESCHLUSS

- I. Die folgenden Unterlagen werden zur öffentlichen Auflage (§7 Abs. 2 PBG), Anhörung (§7 Abs. 1 PBG) und Vorprüfung (§87 a, Abs. 1 PBG) durch den Gemeinderat genehmigt und verabschiedet:
 - Neuauflage Entwurf BZO
 - Neuauflage Zonenplan
 - Neuauflage Kernzonenplan
 - Neuauflage Planungsbericht
- II. Die Unterlagen liegen ab dem 17. November 2025 für 60 Tage zur öffentlichen Mitwirkung auf.
- III. Die Abteilung Zentraldienste (Bau) ist mit dem Vollzug beauftragt.
- IV. Die Bevölkerung wird zur Mitwirkung eingeladen.

- V. Mitteilung an:
② Akten

GEMEINDERAT STEINMAUR



Andreas Schellenberg
Gemeindepräsident



Edith Lee
Gemeindeschreiberin

Versandt: 1. Nov. 2025