

Revision Richtplanung und
Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31104 – 20.10.2021

Auftraggeberin

Gemeinde Bäretswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Sandrina Hartmann, Sachbearbeitung
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

Titelbild

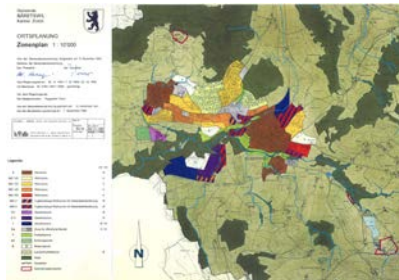
Quelle: Homepage Gemeinde Bäretswil

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	8
2.1	Bundesinventare	8
2.2	Kantonale Grundlagen	10
2.3	Gewässerraum	14
2.4	Regionale Grundlagen	16
3	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	20
3.1	Bevölkerungsentwicklung	20
3.2	Bauzonenentwicklung	22
3.3	Verdichtung	26
4	KERNZONEN	31
4.1	Heutige Kernzonenstruktur	31
4.2	Grundhaltung	31
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	32
5.1	Allgemeines und IVHB	33
5.2	Zonenordnung	36
5.3	Kernzonenvorschriften	36
5.4	Wohnzonen	42
5.5	Gewerbe- und Industriezonen	42
5.6	Freihalte- und Erholungszone	43
5.7	Arealüberbauung	43
5.8	Gestaltungsplanpflichtgebiet	43
5.9	Weitere Bestimmungen	44
5.10	Schlussbestimmungen	46
6	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	48
6.1	Umzonung Zone für öffentliche Bauten	49
6.2	Anpassungen Kernzone Adetswil	50
6.3	Anpassungen Kernzone Bärenswil	51
6.4	Gestaltungsplanpflicht	54
6.5	Reservezone	54
6.6	Kernzonenpläne Adetswil und Bärenswil	55
7	HOCHWASSERSCHUTZ	57
8	AUSWIRKUNGEN	58
8.1	Bevölkerungskapazität	58
8.2	Orts- und Landschaftsbild	59
8.3	Umweltschutz	59
8.4	Mehrwertausgleich	60
8.5	Fazit	61
9	MITWIRKUNG	62
9.1	Übersicht	62
9.2	Kantonale Vorprüfung	62
9.3	Öffentliche Auflage	64
9.4	Anhörung	64
9.5	Einwendungen zum Gemeindeentwicklungskonzept	65
10	SCHLUSSBEMERKUNG	68

1 EINLEITUNG

Stand der Ortsplanung



Die Ortsplanung der Gemeinde Bärenswil stammt aus dem Jahr 1998. Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Zonenplan mit der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der aktuelle Zonenplan und die BZO wurden von der Baudirektion am 7. September 1998 genehmigt.

In den Jahren 2004, 2005 und 2016 wurde der Zonenplan wie folgt teilrevidiert:

- Änderung Zelgli, Langwiesen und Ämet, BVD Nr. 725/04
- Änderung Zentrum, BVD Nr. 122/05
- Änderung untere Gasse, BVD Nr. 1309/05
- Änderung Schürli und Untere Gasse, BVD Nr. 1309/05
- Änderung Sunneberg und Brunau, BVD Nr. 0836/16

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis des erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts besteht nun Bedarf nach einer gesamthaften Überarbeitung der Ortsplanung.

Die Regelungen der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung sollen daher umfassend überprüft werden. Es geht beispielsweise um folgende Punkte:

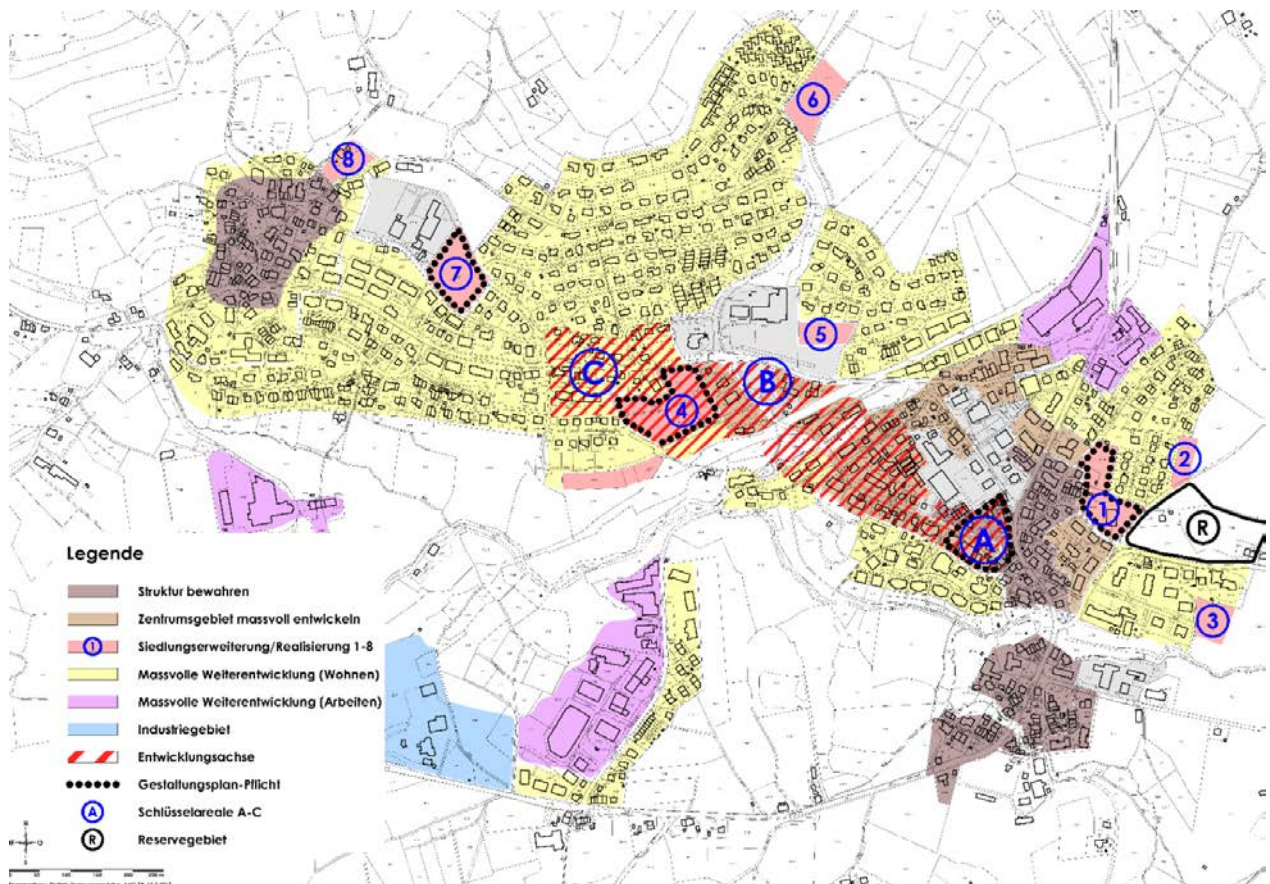
- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Klärung Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Eruieren neuer Bedürfnisse und von Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Gemeindeentwicklungskonzept

Im Jahr 2017/2018 wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept und eine Gesamtschau erarbeitet. Das Konzept entspricht inhaltlich und funktional in etwa einem kommunalen Richtplan und zeigt die Leitlinien für die künftige bauliche Entwicklung auf. Es bildet die Grundlage für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. In diesem Gemeindeentwicklungskonzept wurde untersucht, welche Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in Bärenswil bestehen und mit welchen Massnahmen diese umgesetzt werden könnten. Das Entwicklungskonzept basiert auf folgenden Strategien:

- Reduktion Kernzonen (auf den Bereich mit historischer Struktur und Substanz bzw. das schutzwürdige Ortsbild beschränken)
- Festlegung Zentrumszone
- Entwicklungsachse Bahnhofstrasse (dichte Bauweise mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und Aufwertung des Strassenraumes)

- Entwicklung Schlüsselareale (Bärenplatz, öffentlicher Parkplatz Letten, Adetswilerstrasse)
- Einführung Gestaltungsplanpflicht
- Moderate Weiterentwicklung Wohnzonen im Sinne einer zeitgemässen Nutzung massvoll weiterentwickeln)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Überprüfung Bedarf)
- Einzonung Weilerkernzonen prüfen
- Reservezonen (auf den kantonalen bzw. regionalen Richtplan abstimmen)



Karte Gemeindeentwicklungskonzept 2017 / 2018

Revision Ortsplanung

Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept sollen nun die ortsplanungsrelevanten Themen in einer Revision der Ortsplanung verankert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

In einer separaten Vorlage wird gleichzeitig die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

Bestandteile Revisionsvorlage Richt- und Nutzungsplanung

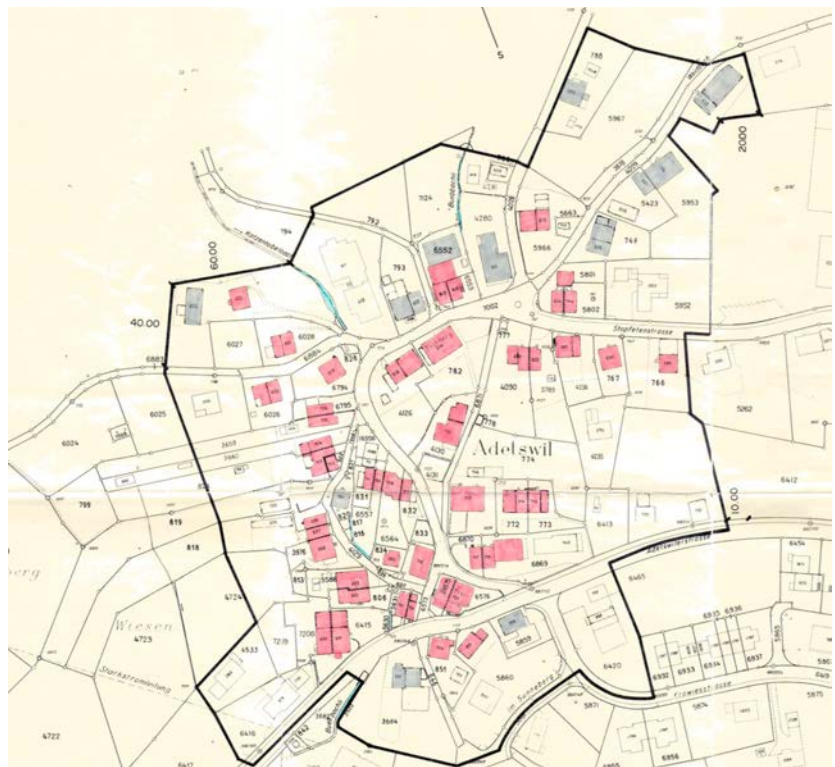
Die Revisionsvorlage der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus:

- Überarbeitung Teilrichtplan Verkehr und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (kommunaler Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Anlagen)
- Anpassung Zonenplan
- Anpassungen Kernzonenpläne Adetswil und Dorf
- Neufestlegung Weilerkernzonenpläne
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

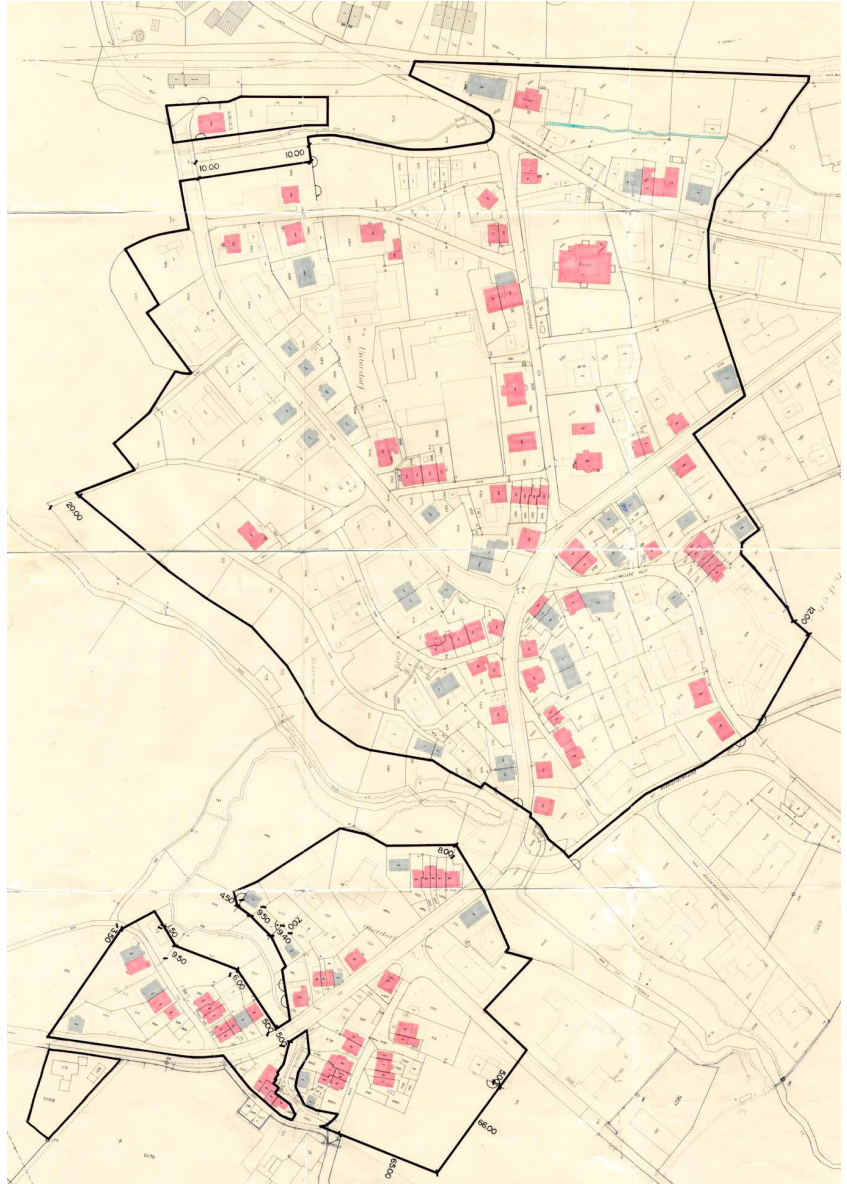
Kernzonenpläne

Die beiden Kernzonenpläne Adetswil und Dorf wurden im Jahr 1994 vom Regierungsrat genehmigt. In der Bau- und Zonenordnung wird nicht zwischen den beiden Zonen unterschieden. Die heutigen Festlegungen für die Kernzone sind auf das traditionelle Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz ausgerichtet. Es wird zwischen rot (Volumenerhaltung) und grau (Volumenprivilegierung) bezeichneten Gebäuden unterschieden.

Kernzonenplan Adetswil, genehmigt am 26.10.1994



Kernzonenplan Dorf
genehmigt am 26.10.1994



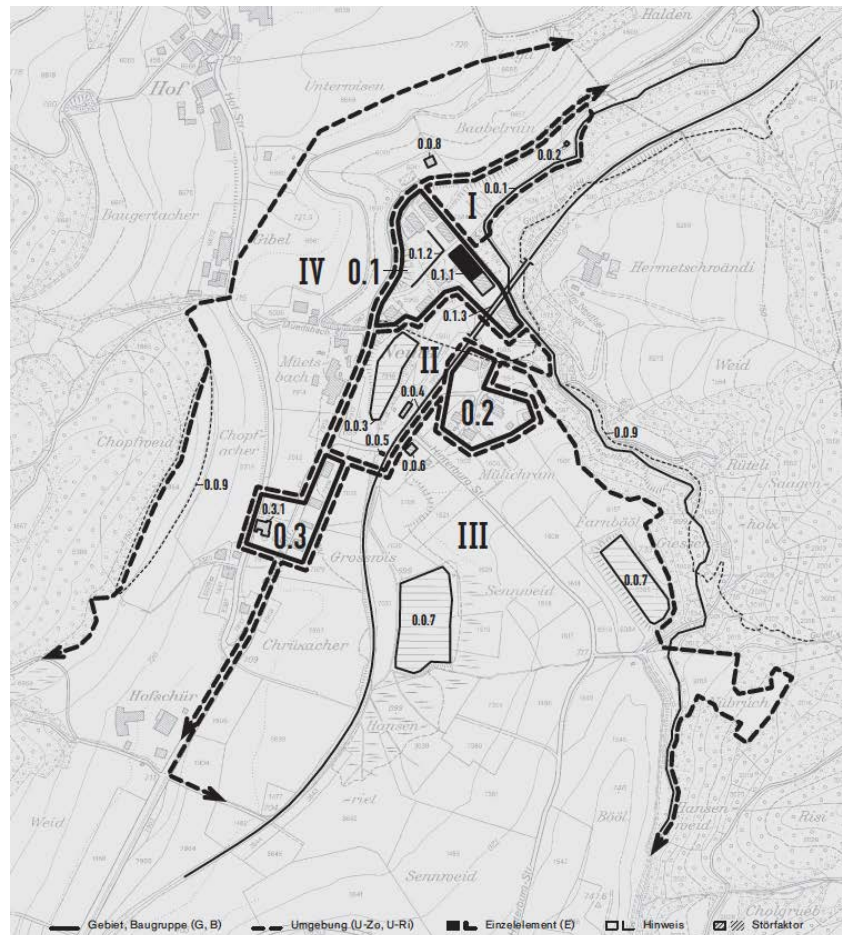
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

2.1 Bundesinventare

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Bärenswil ist mit dem Industrieensemble Neuthal an der Grenze zu Bauma im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Das überarbeitete ISOS von Neuthal stammt aus dem Jahr 2012. Die Schutzziele sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur möglich, wenn die Interessen am Eingriff die Interessen des Ortsbildschutzes überwiegen. Im Gebiet Neuthal soll ein kantonaler Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Die Planungen laufen. Daher ist es nicht Sache der Gemeinde, die Schutzziele Neuthal im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen. Diese Planung hat auf die Revisionsarbeiten keinen Einfluss.



Ensemble Neuthal



Links: Sog. Pferdestall, 1865
Rechts: Bahnviadukt, 1901



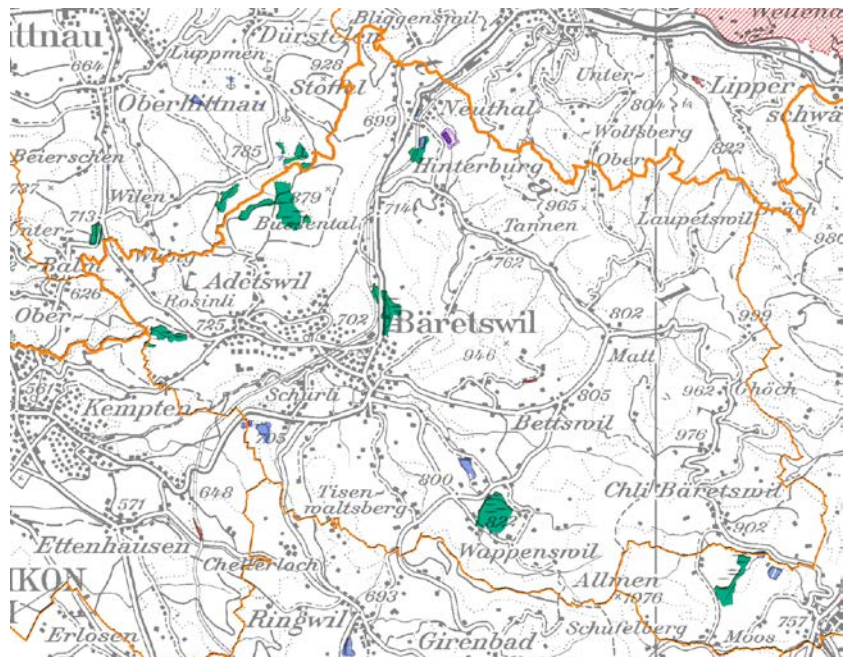
Flachmoore

Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung

Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren mit einer grossen Zahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

In Bäretswil hat es sechs Flachmoore von nationaler Bedeutung.

Quelle: map.geo.admin.ch, 2019



2.2 Kantonale Grundlagen

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

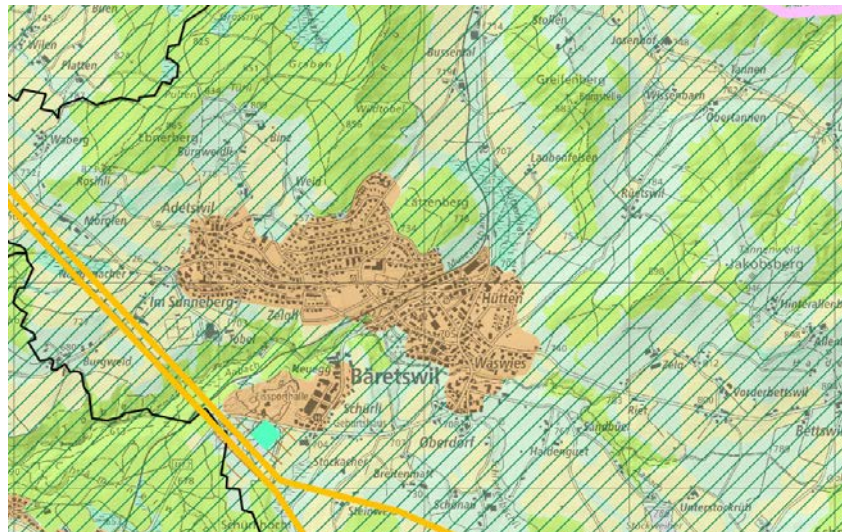
Handlungsräume Bäretswil

Bäretswil liegt im Schnittbereich der Landschaft unter Druck und der Kulturlandschaft. Das heisst, in Bäretswil darf lediglich 20 % der kantonalen Gesamtentwicklung stattfinden.

Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrates
(Festsetzung) 7. Juli 2017

- | | |
|--|--|
| Siedlung | |
| | bestehend geplant |
| | Siedlungsgebiet |
| | Zentrumsgebiet |
| | Schutzwürdiges Ortsbild |
| Landschaft | |
| | Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |
| | Übriges Landwirtschaftsgebiet |
| | Erholungsgebiet |
| ▲ | Aussichtspunkt |
| | Naturschutzgebiet (in Gewässern) |
| | Gruben- und Ruderalbiotop |
| | Gewässerrevitalisierung |
| | Landschaftsschutzgebiet |
| | Landschaftsförderungsgebiet |
| | Landschaftsverbindung |
| | Freihaltegebiet |



Auftrag an die Gemeinden
Quelle: kantonaler Richtplan

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung von Bärenswil sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen (...)."

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung.

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Das sind Landschaftsschutzobjekte wie Trockenbiotope, Feuchtbiotope, Kiesbiotope und geologische/geomorphologische Objekte.

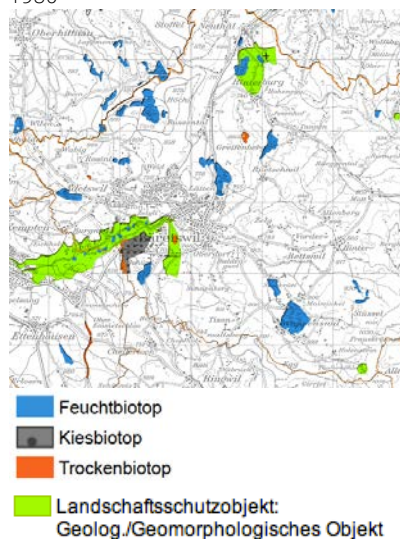
Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Im Gemeindegebiet von Bärenswil befinden sich einige Natur- und Landschaftsschutzgebiete, darunter zum Beispiel das Kemptnertobel, Hüttenried, Rosinli Ost usw.

Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bei Bauvorhaben in solchen Zonen ist die Kantonsarchäologie ins Baubewilligungsverfahren mit einzubeziehen. Um Umplanungen oder Bauverzögerungen zu vermeiden, empfiehlt sich ein Einbezug bereits in der Planungsphase.

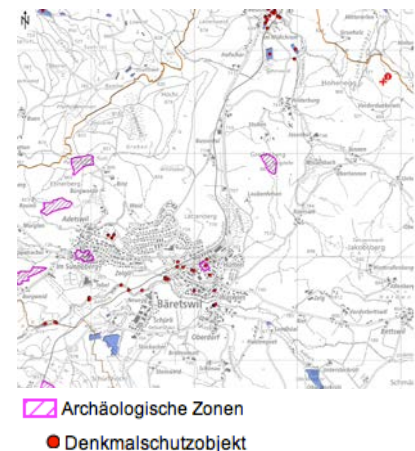
Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980



Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



Archäologische Zonen



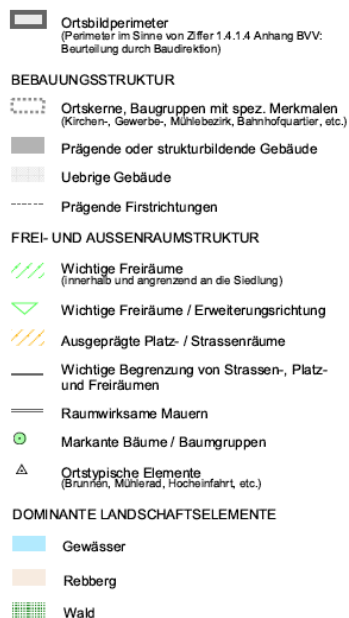
Ortsbildinventar (KOBI)

Regionale Bedeutung

Nach der Stilllegung der Baumwollspinnerei Neuthal im Jahre 1966 erwarb einige Jahre später der Kanton Zürich das Spinnereiareal. Seit den frühen 1990er-Jahren besteht ein Spinnerei-Museum. Für den gesamten Museumsbetrieb ist der Verein zur Erhaltung alter Handwerks- und Industrieanlagen im Zürcher Oberland (VEHI) zuständig.

Das Neuthal ist ein bemerkenswertes Beispiel eines intakt erhaltenen, in sich geschlossenen Fabrikensembles aus der Gründerzeit. Durch die dichte, axiale Aufreihung der verschiedenvolumigen Bauten quer zur Hauptstrasse tritt die schlossartig konzipierte Anlage dominant in Erscheinung.

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung der eindrücklichen Gesamtanlage mit den ausgeprägten Umgebungsbeichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.



Vision Neuthal

Das Neuthal ist heute in der Schweizer Museumslandschaft ein unbedeutender Akteur und weist zahlreiche Schwachstellen auf. Die Besucherzahlen sind stagnierend bis leicht rückläufig. In verschiedener Hinsicht erreichen die heutige Organisation und das Betriebsmodell ihre Grenzen.

Die Denkmalpflege des Kantons Zürich beauftragte 2015 das Büro BauSatz GmbH, eine Vision für die zukünftige Entwicklung der Museumsbetriebe im Neuthal auszuarbeiten. Die Vision Neuthal zeigt in drei Szenarien auf, wohin sich der Museumsstandort in den kommenden zehn Jahren bewegen könnte. Für die Weiterentwicklung liegt der Fokus in den kommenden Jahren beim Szenario, das eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustandes erwarten lässt. Dieses erscheint auch als Zielsetzung realistisch.

Masterplan Neuthal

Ende 2016 beauftragte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Denkmalpflege und Archäologie, das Büro BauSatz GmbH mit der Erarbeitung eines Masterplanes, welcher die einzelnen Handlungsbereiche und die räumliche Organisation des Museumsbetriebs aufzeigt, die erforderlichen Massnahmen und Verantwortlichkeiten benennt sowie die dazugehörigen Ressourcen abschätzt.

Gestützt auf die Vision Neuthal galten folgende Eckwerte für den zukünftigen Museumsbetrieb:

- Stärkung der Ausrichtung auf Individualbesucher und Familien
- Erweiterung der Öffnungszeiten
- Professionalisierung Leitung, Marketing und Administration
- Steigerung der jährlichen Besucherzahlen
- Betriebsorganisation
- Räumliche Organisation
- Finanzierung

Spinnereigebäude,
Erdgeschoss und 1.–3. Obergeschoss

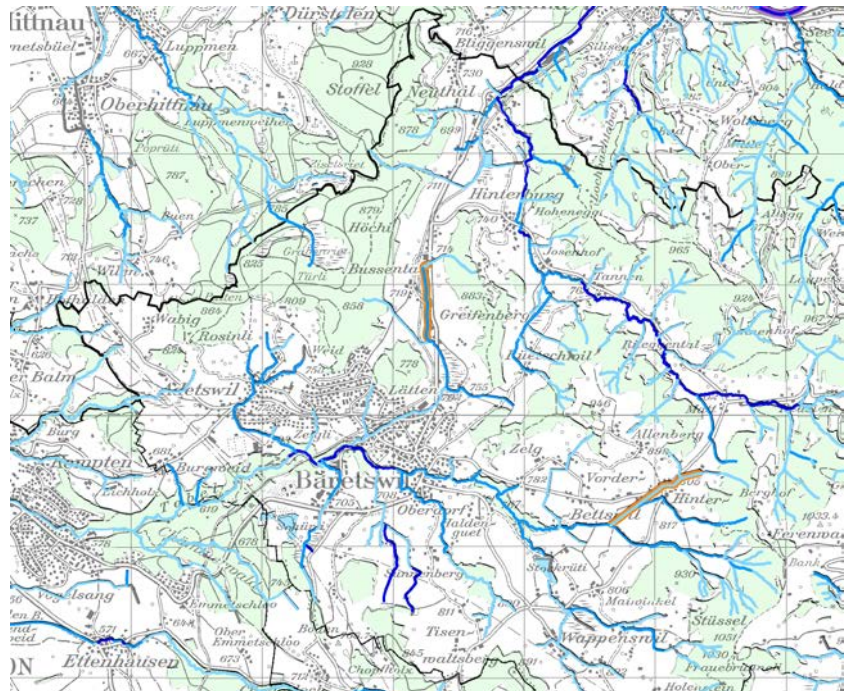


2.3 Gewässerraum

Revitalisierungsplanung
GIS ZH, 2018

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



Entwurf des Gewässerraumes für
Bärenswil

Aus dem Entwurf der Gewässerraumfestlegung ergeben sich folgende Konsequenzen für die Nutzung:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Ausnutzung kann allerdings konsumiert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren ab 2021 (Gewässerraum Siedlungsgebiet flächendeckend).

Der Hinterbettswilerbach wurde bereits hochwassersicher ausgebaut und der Gewässerraum festgelegt.

Siedlungsgebiet
Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

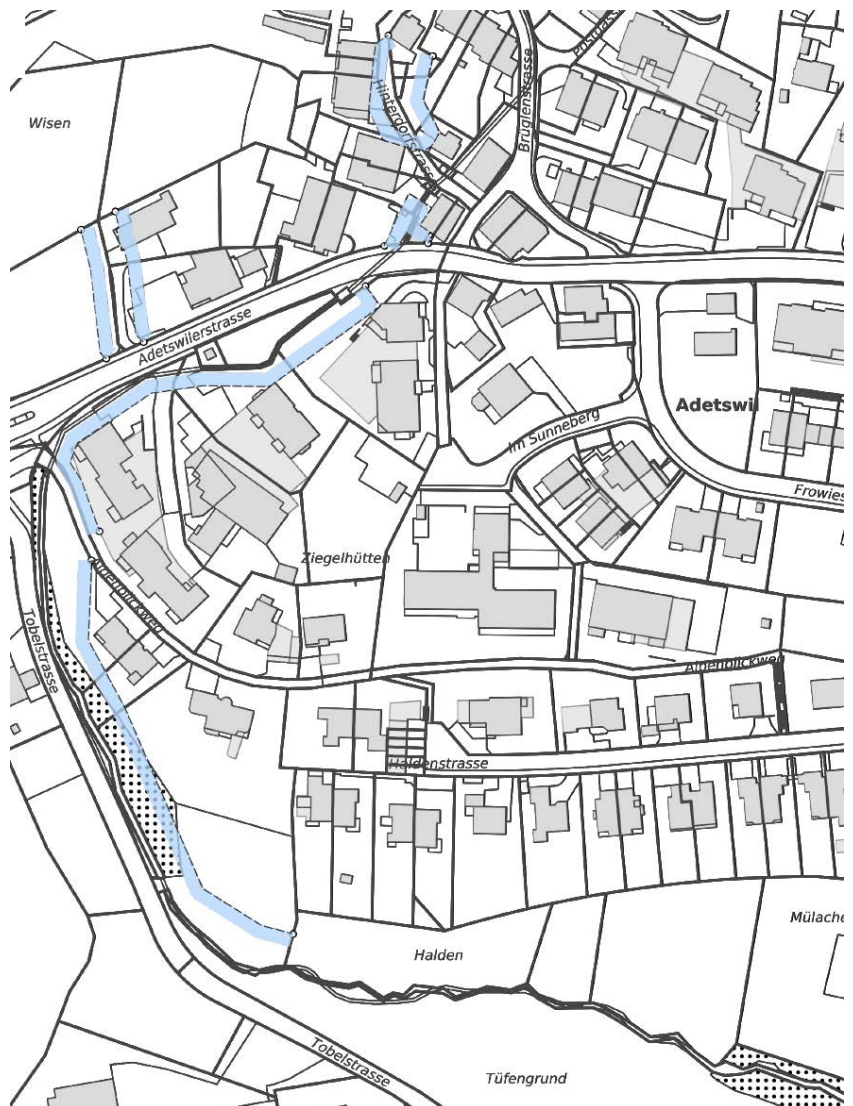
Übriges Gebiet
Kanton

Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist. Nach dieser Ordnung muss die Gemeinde Bärenswil im Jahr 2021 mit ihrer flächendeckenden Planung beginnen (Priorität 3).

Nicht Teil der Revision

Aus diesem Grund ist die Ausscheidung von Gewässerräumen nicht Teil dieser Revision. Bei der Ausscheidung von Gewässerräumen werden bestehende Gewässerabstandslinien aufgehoben. Da dies noch erfolgen wird, werden in dieser Planung die Gewässerabstandslinien nicht revidiert.

Gewässerabstandslinien Adetswil



2.4 Regionale Grundlagen

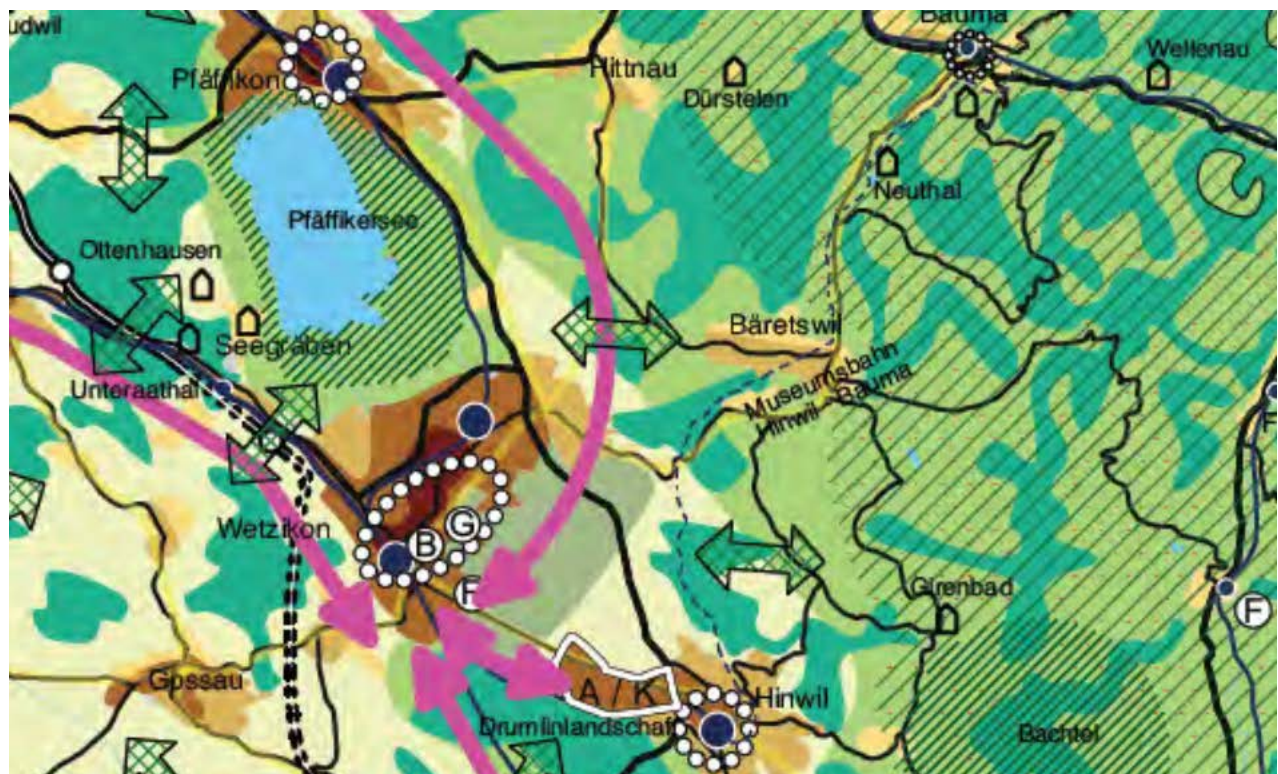
Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
Region Zürcher Oberland

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) bildet den konzeptionellen Überbau für den überarbeiteten regionalen Richtplan. Es ist integrierter Teil des gesamthaft revidierten regionalen Richtplans Oberland und wurde am 19. Dezember 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Zukunftsbild 2030 (Regio-ROK)

Das Siedlungsgebiet von Bärenswil liegt in den Gebieten für geringe und sehr geringe Dichte. Diese ländlichen Handlungsräume sollen nur noch einen geringen Anteil an der Entwicklung haben und sind weitgehend zu bewahren. Die massvolle Entwicklung soll Rücksicht auf die regionale Identität und Geschichte nehmen. In den Streusiedlungsgebieten soll die charakteristische Dauerbesiedlung erhalten und gestärkt werden. Es wird eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung angestrebt.



Legende

Landschaft	Siedlung	Verkehr	Nutzungsschwerpunkte
- Wald - Gewässer - Siedlungsorientierte Freiräume - Landschaftsorientierte Freiräume - Landschaftsräume - Erholungsräume von überregionaler Bedeutung, intensiv/extensiv genutzt - Vernetzungs- / Wildtierkorridor - Schutzwürdige Ortsbilder (ISOS)	- Hohe Dichte - Mittlere Dichte - Geringe Dichte - Sehr geringe Dichte - Gebiet mit Streusiedlung - Regionalzentrum - Subzentrum - Siedlungsgebiet ausserhalb der Region	- Hochleistungsstrasse mit Anschluss - Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke - Kantonsstrassen (HVS / VS) - S-Bahn-Netz - Haltestelle S-Bahn, Takt ≤ 15min - Haltestelle S-Bahn, Takt 16-30min - Busnetz - OV Erschliessung Zentren	- Konsum - Arbeit - Gesundheit - Bildung - Freizeit

Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan Oberland wurde am 19. Dezember 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Leitziele

Der regionale Richtplan definiert folgende Leitziele für die Region Zürcher Oberland, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind.

- Stärkung und Förderung der Dorfzentren, Sicherstellung der Grundversorgung. 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;
- Optimale Ausnützung der bestehenden Infrastruktur (Strassen, öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen);
- Steigerung der Attraktivität der Ortsbilder und der öffentlichen Aussenräume.

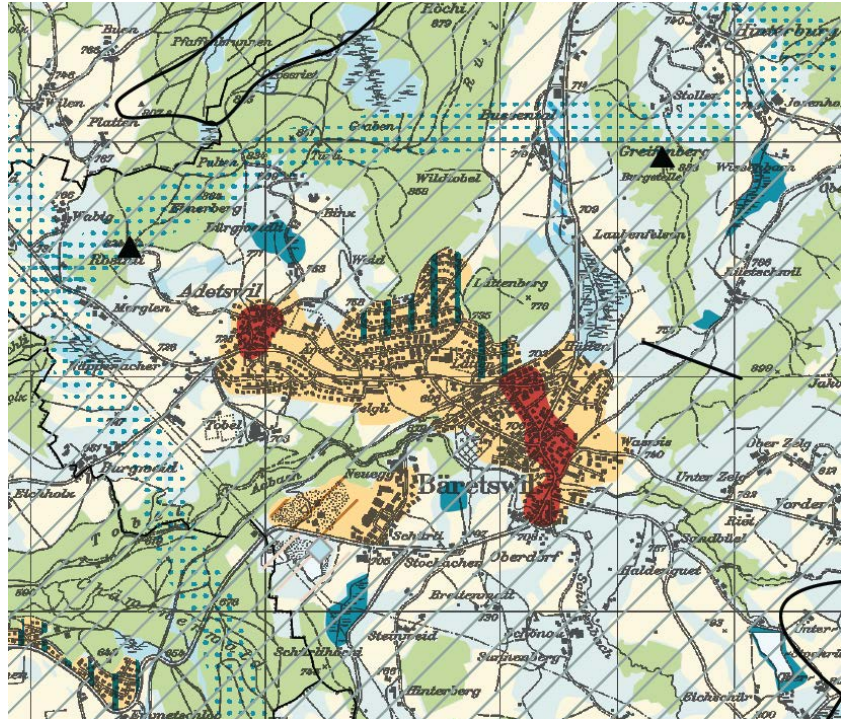
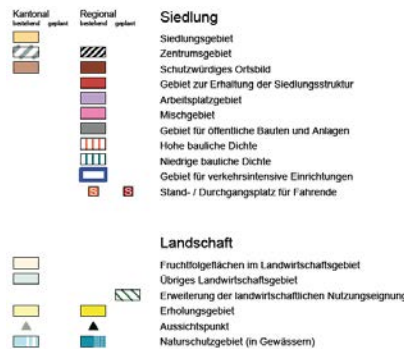
Bäretswil

- Die Gebiete Chilberg und Lättenberghang werden als Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet;
- Im Gebiet Bäretswil Dorf und Oberdorf sowie in Adetswil wird der Erhalt der Quartierstruktur, der Erhalt der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung festgelegt;
- Die Verbindungsstrasse Wetzikerstrasse – Baumastrasse wird als Strassenabschnitt mit Umgestaltung des Strassenraumes bezeichnet;
- Das Busangebot von/nach Wetzikon soll in einen Halbstundentakt verbessert werden;
- In Bäretswil hat es einige historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung und Themenwege;
- Von Hinwil nach Bauma führt die Museumsbahn.

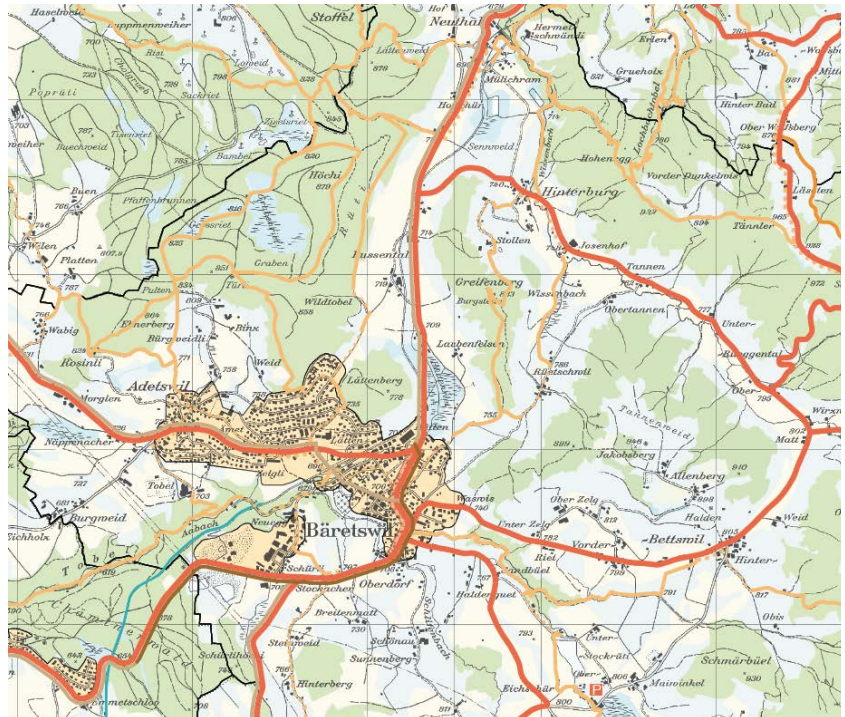
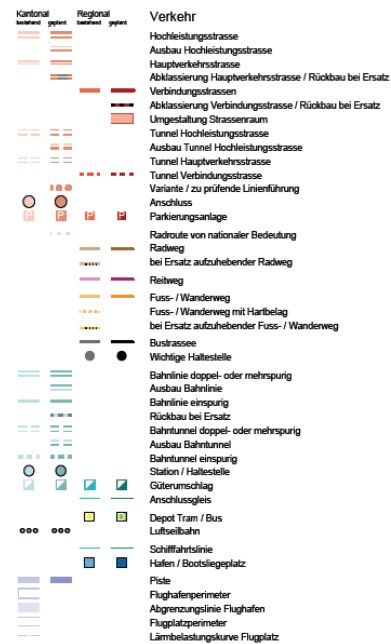
Richtwerte RZO für die bauliche Dichte

Dichte- stufe	Vollge- schosse	AZ [%]	BMZ [m ³ /m ²]	Bemerkung
Niedrig	2	20 – 30	1.2 – 1.6	
Mittel	2	30 – 50	1.6 – 2.4	Ohne Karteneintrag
	3	50 – 65	2.4 – 3.2	Ohne Karteneintrag
Hoch	Mind. 4	> 65	> 2.7	
Sehr hoch	Mind. 5	> 105	> 4.3	
Abkürzungen:				
AZ	Ausnützungsziffer			
BMZ	Baumassenziffer			

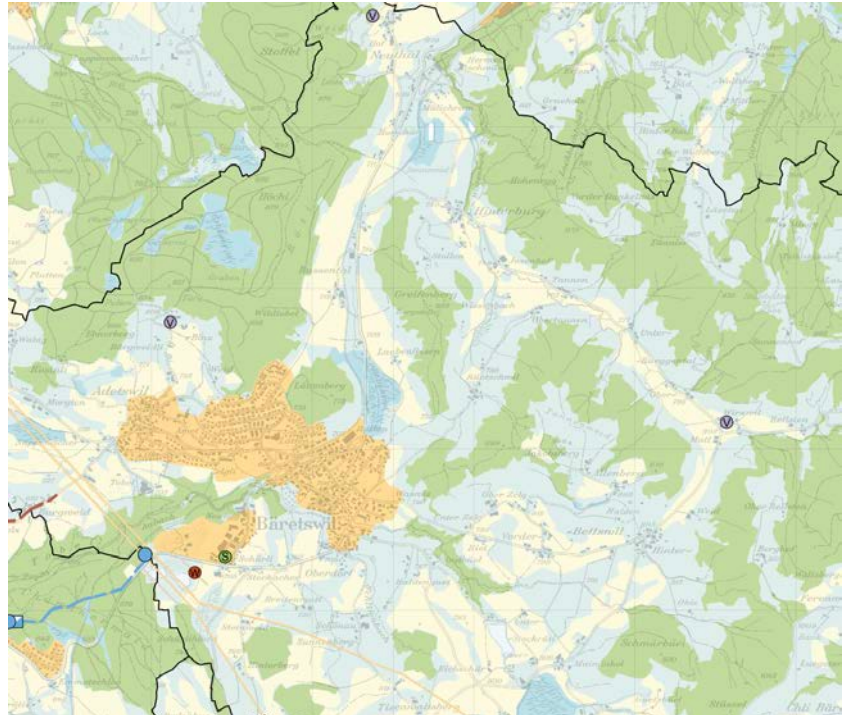
Ausschnitt Plan Siedlung und Landschaft
Festgesetzt: 19.12.2018



Ausschnitt Verkehrsplan
Festgesetzt: 19.12.2018



Ausschnitt Plan Versorgung, Entsorgung,
Öffentliche Bauten und Anlagen
Festgesetzt: 19.12.2018



3 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

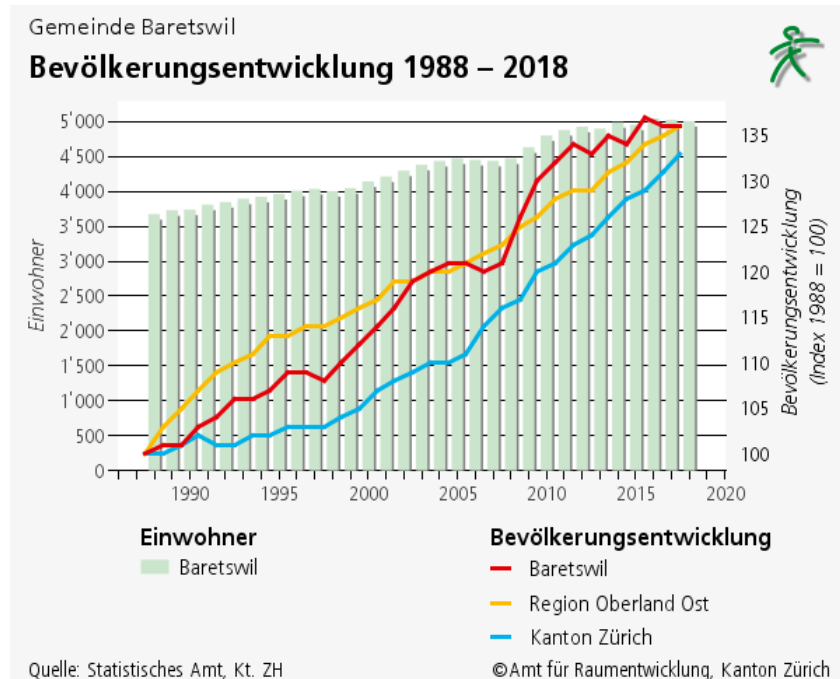
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Wohnbevölkerung

Aktuell weist die Gemeinde Bäretswil rund 5'000 Einwohner auf (Stand Ende 2020: 5'050 Personen). In den letzten 15 Jahren hat sich die Einwohnerzahl unterschiedlich entwickelt: Während die Einwohnerzahl bis 2005 kontinuierlich gestiegen ist, stagnierte die Zahl bis 2008. Nach einem starken Einwohnerwachstum bis ins Jahr 2010 stieg die Einwohnerzahl weiterhin, aber langsam an. Das prozentuale Wachstum der Gemeinde Bäretswil übersteigt seit 2008 das Wachstum der Region Oberland. Seit 2015 nimmt die Zahl wieder leicht ab.

Bevölkerungsentwicklung 1988–2018

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Wachstumsprognose Region Oberland

Gemäss den regionalisierten Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich 2017 (Szenario "Trend Zhz") wird die Region Oberland bis ins Jahr 2040 ein Wachstum von rund 23 % erfahren, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1 % entspricht.

Zukünftige Wachstums- abschätzung

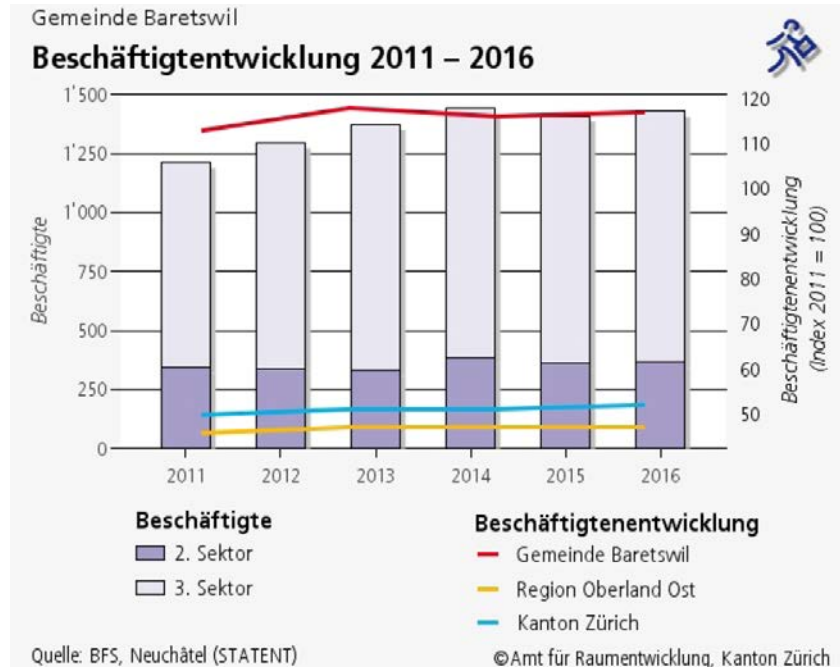
Angesichts der momentanen Rahmenbedingungen und dem statistischen Trend, kann davon ausgegangen werden, dass Bäretswil als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen wird. Neben der schönen Wohnlage werden insbesondere auch die Verknappung der Baulandreserven in den Zentren und die Nähe zu Wetzikon, Uster und Zürich dazu beitragen. Zudem bestehen gute ÖV-Verbindungen (45 Minuten nach Zürich, 50 Minuten nach Winterthur).

Beschäftigte

In Bärenswil sind die Beschäftigtenzahlen bis ins Jahr 2013 stetig angestiegen. Seit 2013 nehmen die Zahlen wieder ab. Die Anzahl der Beschäftigten lag im Jahr 2016 bei 1'603.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2016

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH

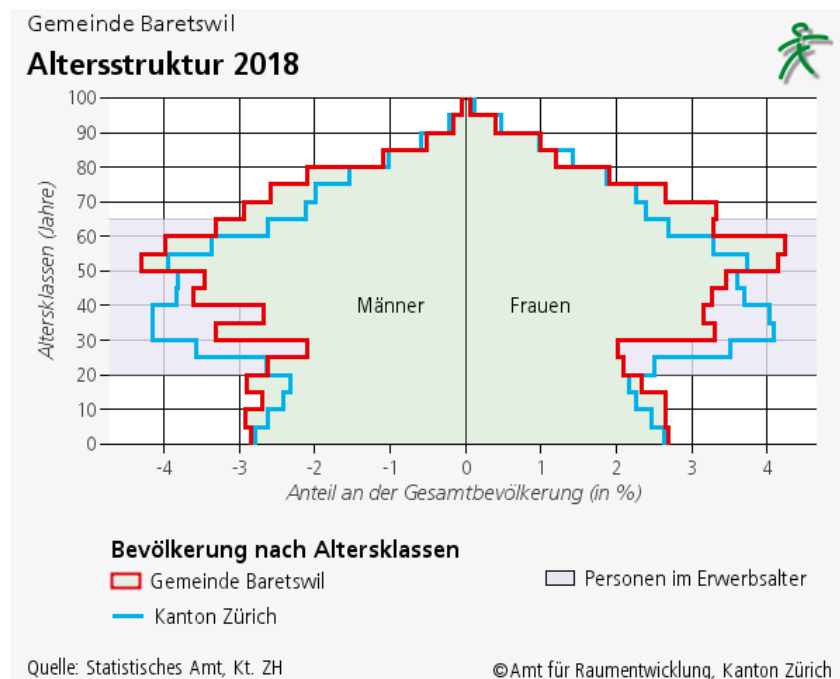


Demografische Verteilung 2017

Das nachfolgende Bevölkerungsdiagramm zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung von Bärenswil im Vergleich mit dem Kanton Zürich auf. Der Anteil der 25- bis 45-jährigen ist verglichen mit dem Gesamtkanton Zürich deutlich unterdurchschnittlich. Die grösste Bevölkerungsgruppe sind die 40- bis 64-jährigen. Der Anteil der über 64-jährigen (Altersquotient) ist im Vergleich zu den 20- bis 64-jährigen (Jugendquotient) in den letzten Jahren kontinuierlich auf ca. 32 % gestiegen.

Altersstruktur 2018

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



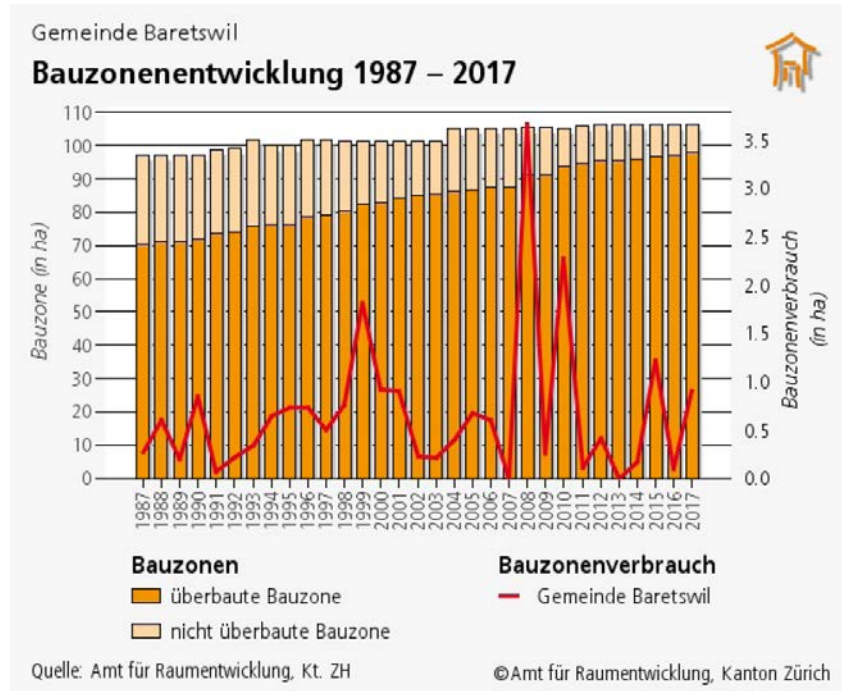
3.2 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Bärenswil rund 11.3 ha Bauzone verbraucht. Pro Jahr entspricht dies einem durchschnittlichen Verbrauch von etwas mehr als 0.75 ha. Das heisst, die noch rund 8.5 ha unüberbauten Bauzonen reichen noch für etwas mehr als 10 Jahre.

Bauzonenentwicklung 1987-2017

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Bauzonenverbrauch 2002-2017

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH

W: Wohnzonen
M: Mischzonen
A: Arbeitszonen
AD: Arbeit und Dienstleistung
ÖB: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bauzonen-Verbrauch (ha)						
JAHR	W	M	A	AD	ÖB	Total
2002		0.2				0.2
2003				0.2		0.2
2004	0.2	0.2				0.4
2005		0.7				0.7
2006		0.0		0.4	0.2	0.6
2007						
2008	2.2	1.1	0.3			3.7
2009		0.1			0.1	0.3
2010	1.2	0.3	0.7		0.2	2.3
2011	0.1					0.1
2012	0.2			0.0	0.1	0.4
2013						
2014	0.2					0.2
2015	0.6			0.6		1.2
2016	0.1					0.1
2017	0.1			0.7	0.1	0.9

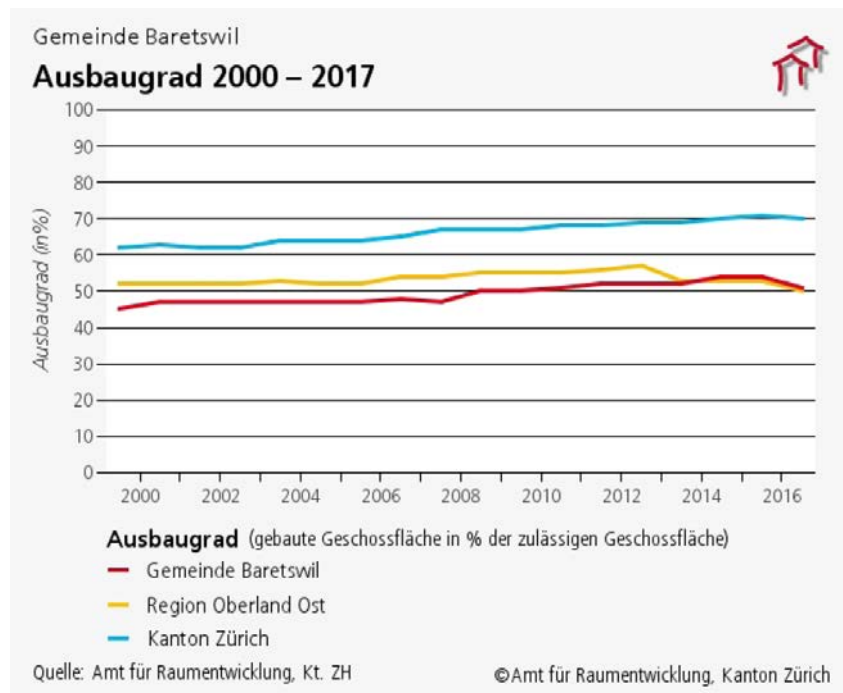
Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

Die Bauzonen von Bäretswil sind nahezu überbaut (ca. 92 %), aber nicht besonders effizient genutzt (ca. 54.6 % Ausbaugrad in Wohn- und Mischgebieten). Mit dem Ausbaugrad wird das Verhältnis der gebauten Geschossfläche zu den zulässigen Geschossflächen in überbauten und nicht überbauten Bauzonen beschrieben. Der tiefe Ausbaugrad von Bäretswil ist v.a. auf die vielen Einfamilienhäuser zurückzuführen. Eine Erhöhung des Ausbaugrades wird deshalb nur langfristig erreicht werden können. Insbesondere bei einem Generationenwechsel kann es dazu führen, dass auf dem gleichen Grundstück anstatt einer Wohneinheit zwei Wohneinheiten realisiert werden.

Ausbaugrad 2000 - 2017

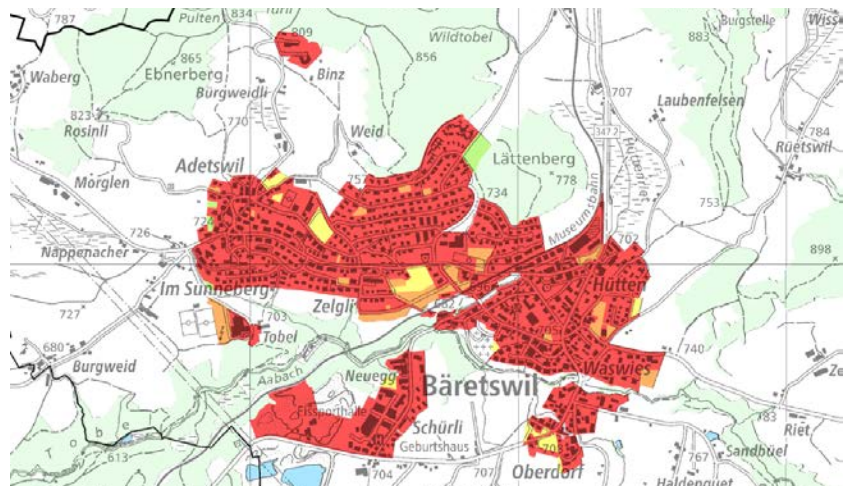
Datengrundlage: Statistisches Amt
Kanton ZH



Überbauungs- und Erschliessungsstand

Der Überbauungs- und Erschliessungsstand der noch nicht überbauten Bauzonen zeigt, welche Parzellen bereits heute baureif sind, welche in 5 Jahren und welche längerfristig. Die meisten der noch nicht überbauten Parzellen sind bereits heute baureif.

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



Kapazitätsreserven

Die nachfolgende Berechnung zeigt in einem ersten Schritt die Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen. In diesem Berechnungsgang werden die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl geeicht. Bei der Berechnung des Verdichtungspotenzials wird angenommen, dass der Geschossflächenbedarf künftig leicht zunehmen wird. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 400 Einwohner. Der Zonenplan 1998 hat also ein Fassungsvermögen von **rund 4'890 Einwohnern**.

Zone		KA	KB	W2/25	W2/35	W2/45	W3/55	WG2/45	WG3/50
Ausnützungsziffer	%	60%	80%	25%	35%	45%	55%	45%	50%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Zonenfläche (Stand 2017)	ha	6.68	15.86	12.24	21.45	8.00	2.18	1.46	8.81
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	6.01	14.27	11.02	19.31	7.20	1.96	1.31	7.93
Wohnanteil (geschätzte AZ)	%	0.41	0.53	0.22	0.31	0.40	0.50	0.29	0.33
Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.60	1.40	1.40	1.60	1.60	1.40	1.60	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	35'322	94'962	31'022	85'816	41'057	12'237	5'535	32'469
Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme)	m2	45	45	50	50	50	50	45	45
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	434	1'164	345	954	456	136	68	401
Total	E	3'958							

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	35'322	94'962	31'022	85'816	41'057	12'237	5'535	32'469
Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme)	m2	50	50	65	65	60	60	60	60
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	64	171	43	119	62	18	8	49
Zusätzliche Einwohner Total	E	533							

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.72	0.53	0.29	2.45	1.22	0.38	0.27	
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.65	0.48	0.26	2.21	1.10	0.34	0.24	
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.45	0.60	0.24	0.33	0.43	0.52	0.34	0.38
Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.60	1.40	1.40	1.60	1.60	1.40	1.60	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	4'199	3'606	781	10'558	6'759	2'252	1'181	0
Geschossfläche Wohnen / E. (Annahme)	m2	50	50	65	65	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	84	72	12	162	113	38	20	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	500							
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	67	58	10	130	90	30	16	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	400							

Total Einwohner

Einwohner innerhalb Bauzone	E								3'958
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E								1'051
Einwohner Ende 2018 (Quelle Statistisches Amt)	E								5'009
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E								533
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E								400
Total Potenziale Zonenplan	E								934
Fassungsvermögen Total Zonenplan 1998	E								4'892

Bevölkerungsprognose gemäss
langfristiger Raumentwicklungsstrategie
Kanton Zürich

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Mit der langfristigen Raumentwicklungsstrategie wird eine thematisch umfassende Perspektive auf die Raumentwicklung eingenommen, die im Vergleich zum Richtplan und dem ROK-ZH auf einen wesentlich längeren Zeithorizont ausgerichtet ist.

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnern im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20 % des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck" und "Natur- und Kulturlandschaft") würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 50'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs für Bärenswil berechnet, müsste die Gemeinde prozentual mit einem theoretischen **Zuwachs bis 2040 von rund 1'000 Personen** rechnen.

Prognose

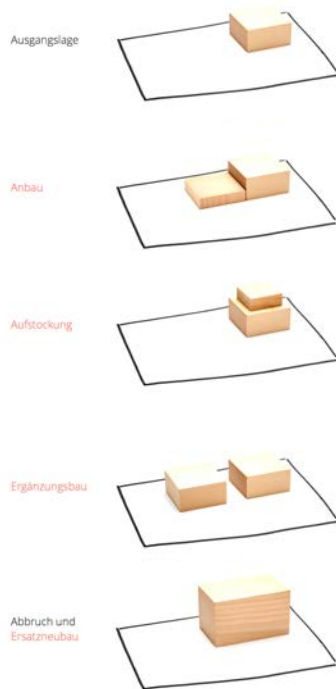
	Bevölkerung 2018	Bevölkerung 2040	Zuwachs
Kanton ZH	1516798	1823700	306902
Handlungsräume 1-2	1258942	1513671	254729
Handlungsräume 3-5	257856	310029	52173
Bärenswil (Handlungsraum 3-5)	5009	6022	1013

Fazit

Um die bis 2040 prognostizierte Einwohnerzahl gemäss kantonaler Schätzung von rund 6'000 zu erreichen, müssen in Bärenswil verschiedene Innenverdichtungsstrategien angegangen werden. Ausschlaggebend ist die Nutzung vorhandener Landreserven sowie die Erhöhung des heute eher tiefen Ausbaugrades.

3.3 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung



Funktionale Dichte – Nutzungs- dichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzoning noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzoning verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.

Parzellarstruktur:

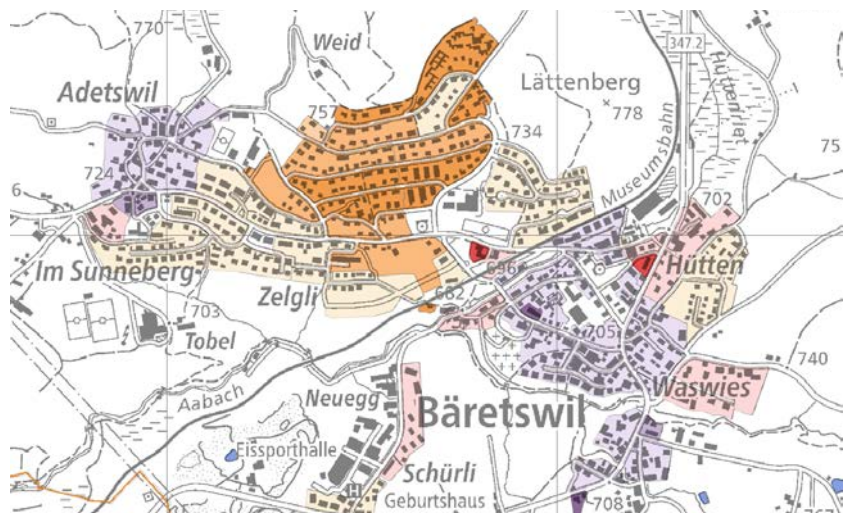
- Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Bärenswil wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

Gebäudealter

Je nach Gebäudealter kann damit gerechnet werden, dass Bauten demnächst saniert werden müssen, so dass Veränderungen anstehen können. Bei sehr alten oder sehr neuen Bauten wird es unabhängig von der Zonierung in nächster Zeit kaum zu Veränderungen kommen. Die meisten Bauten in Bärenswil wurden vor 1945 erstellt.

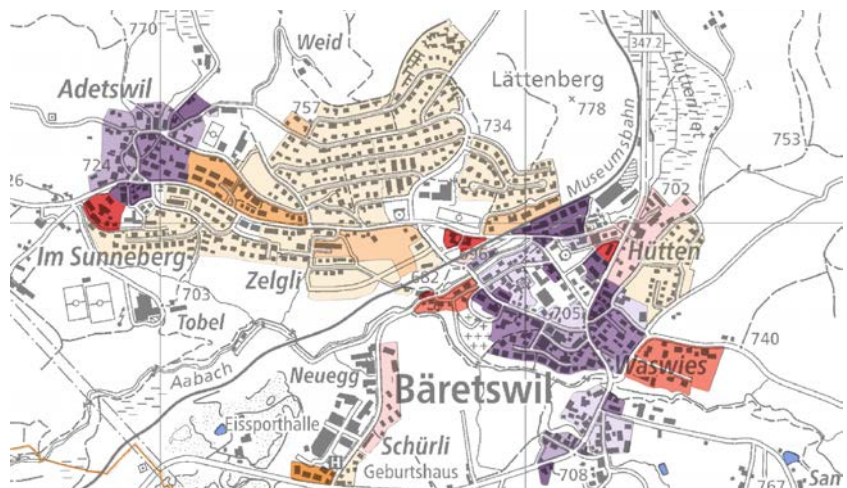
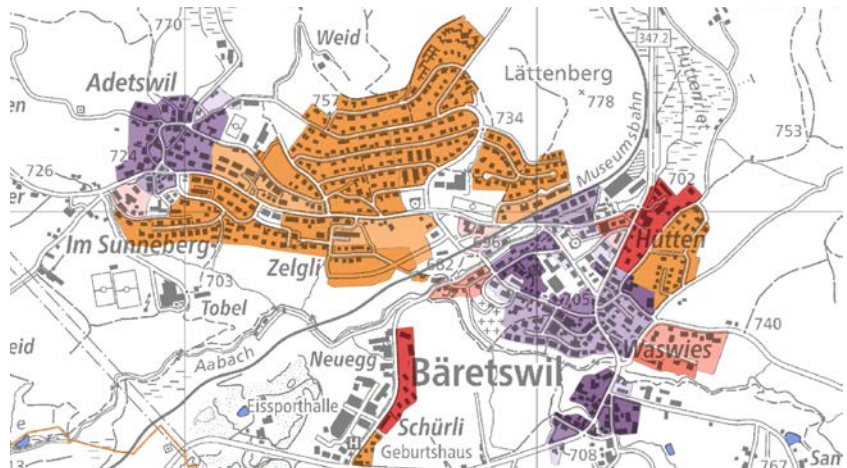


Baustrukturen; Einfamilienhausquartiere,
Mehrfamilienhausquartiere

In Gebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern werden aufgrund der Eigentums- und Parzellarstruktur Veränderungen über die Nutzungsplanung schwierig zu erreichen sein. In Mehrfamilienhausquartieren mit geringem Anteil Stockwerkeigentum hingegen können Aufzonungen und dergleichen zu baulichen Veränderungen führen.

In Bärenswil befinden sich rund 61 % Einfamilienhäuser und 19 % Mehrfamilienhäuser. 57.4 % sind Eigentumsobjekte. 57 % der Bauten sind ein- bis zweigeschossig.

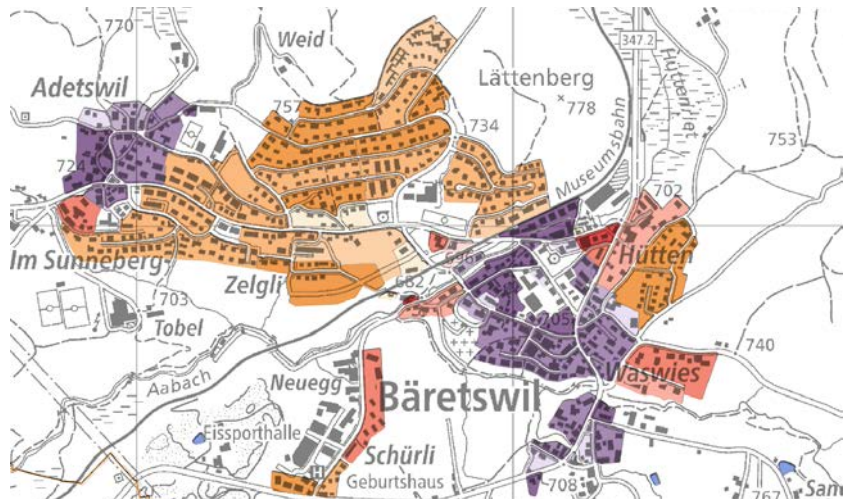
Somit dürften Nachverdichtungsstrategien nur partiell, z.B. entlang der Bahnhofstrasse möglich sein.



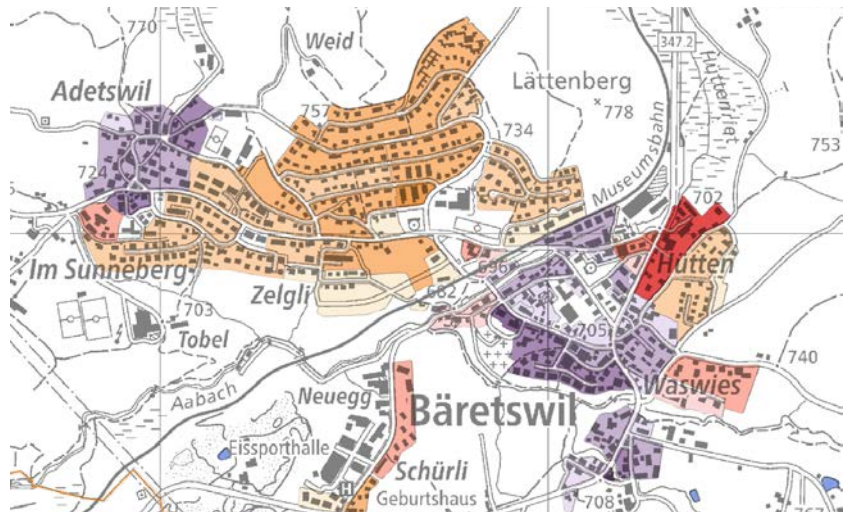
Haushalt

Auch die Haushaltsformen geben Auskunft auf mögliche künftige Veränderungen. In Gebieten mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Schulkindern kann davon ausgegangen werden, dass sich langfristig nicht gross etwas verändern wird. Hingegen kann es in Gebieten mit Haushalten in später Pensionierungsphase Generationenwechsel geben. Die Analyse zeigt, dass die Anteile der Haushalte mit Schulkindern mit 25 % die Anteile der Haushalte in später Pensionierungsphase mit 12.5 % übersteigen.

Anteil Haushalte mit Schulkindern



Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase

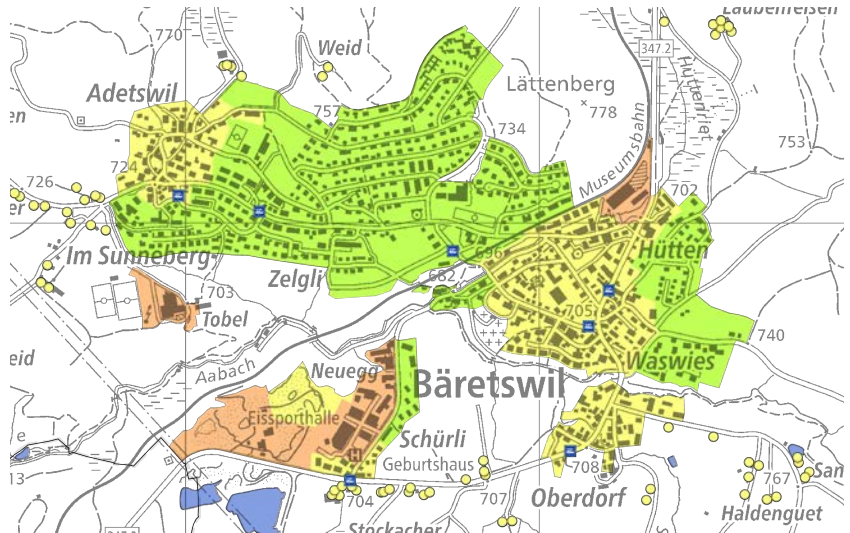


Lageklassen

Die Lageklasse zeigt, welche Gebiete in Toplagen liegen. Die Festlegung der Lageklasse beruht auf folgenden Kriterien: Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung.

In Bäretswil befinden sich die meisten Parzellen in der Lageklasse 1 und 2. Das ist ebenfalls ein Indiz, dass an diesen Lagen langfristig etwas verändert werden könnte und diese Lagen beliebt sind.

Lageklassen 2017 (Flächen und Einzelobjekte)

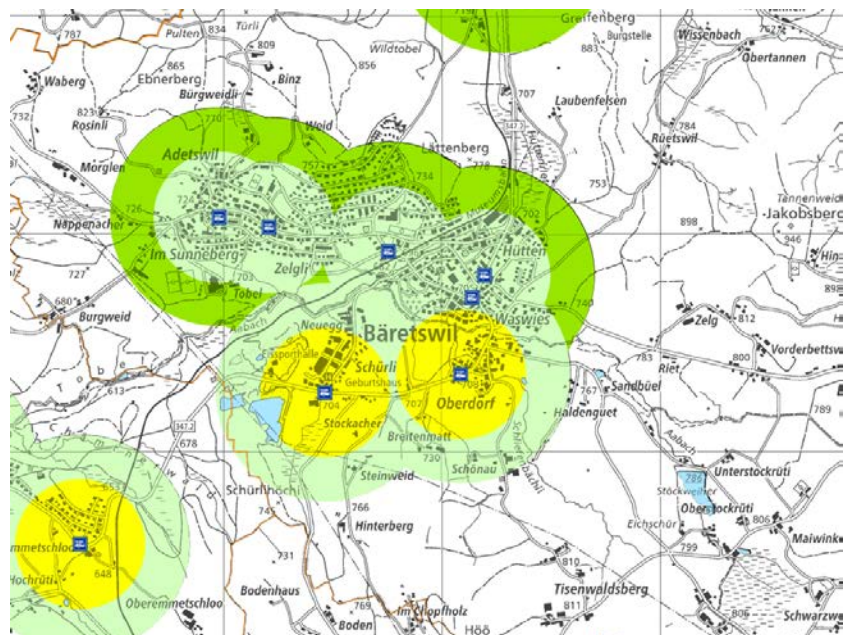
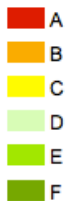


ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Bäretswil liegt mehrheitlich in der Güteklasse D. Nur im Nahbereich Oberdorf und Schürli besteht eine Klasse C.

Dichte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen



4 KERNZONEN

4.1 Heutige Kernzonenstruktur

Vier Kernzonentypen

Die rechtskräftige BZO Bäretswil bezeichnet eine Kernzone K. Neu sollen vier verschiedene Kernzonentypen, welche sich bezüglich ihres Gebietscharakters unterscheiden, bezeichnet werden.

- Kernzone K1A:
umfasst die Kernzone Adetswil mit dem ländlich geprägten Dorfkern
- Kernzone K1B:
umfasst den historischen Teil in Bäretswil
- Kernzone K2B:
umfasst die übrige Kernzone Bäretswil im Ortsteil Bäretswil mit ländlich geprägten Bauten
- Kernzone K3B:
umfasst den Teil entlang der Bahnhofstrasse wo eine neue Entwicklung mit publikumsorientierten EG-Nutzungen erwünscht ist

Auf die ursprünglich vorgesehenen Weilerkernzonen Hinterburg und Bettswil wird in der vorliegenden Teilrevision verzichtet. Dies da der Kanton aktuell seine Grundlagen bezüglich dem künftigen Umgang mit Weilern überarbeitet. Auf Empfehlung des Kantons im Zuge der zweiten Vorprüfung werden deshalb die Weilerkernzonen erst weiterverfolgt, wenn die neuen Rahmenbedingungen geklärt sind.

4.2 Grundhaltung

Handlungsbedarf

Die Kernzonenbestimmungen orientieren sich stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen erschwert oder verunmöglicht.

Eine wichtige Rolle spielt bei dieser Problematik die Tatsache, dass alle Baugesuche in einer Kernzone, unabhängig vom Gebäudetyp und der Art des Bauvorhabens, nach den gleichen Vorschriften beurteilt werden.

Die heutigen baulichen Ansprüche und Anforderungen stehen teilweise in Konflikt mit dem Ortsbild. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden.

In der neuen Kernzone K3B soll sich entlang der Bahnhofstrasse vom Bärenplatz bis zum Postgebäude mittelfristig eine neue, zeitgemässe Bebauungsstruktur mit einem vielfältigen Nutzungsangebot entwickeln können.

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

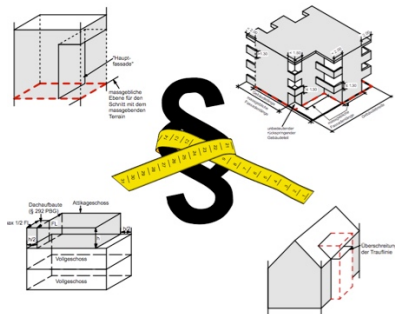
Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von weiteren Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Neue Nummerierung

Der Bau- und Zonenordnung werden einzelne neue Artikel hinzugefügt. Damit die Artikel weiterhin zweckmässig nummeriert sind, wird eine Neunummerierung vorgenommen. Die BZO umfasst daher neu 37 Artikel. Nachfolgend wird immer auf diese neue Nummerierung Bezug genommen.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

5.1 Allgemeines und IVHB

Grundabstand

Korrektur

In der geltenden Bau- und Zonenordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

IVHB

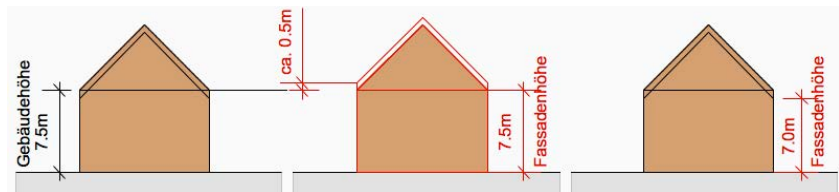
Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, während bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion gemessen wird.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

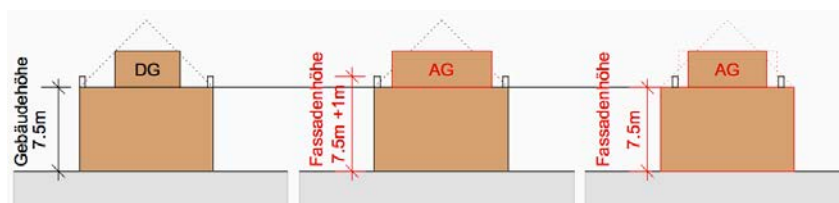
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff "Fassadenhöhe" muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

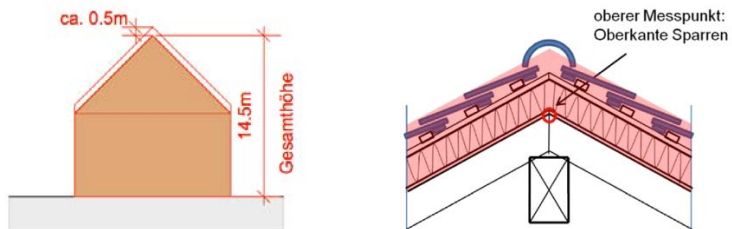
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt und ein Attikageschoss realisiert wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe IVHB

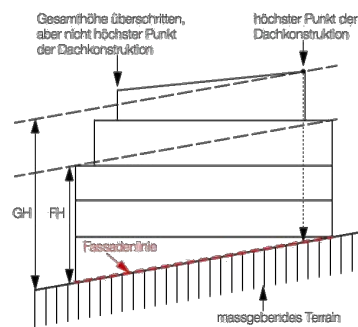
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis unter die Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe
gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bau- und Zonenordnung übernommen.

Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff "Attikageschoss" als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

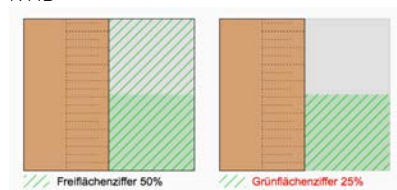
Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 %).

Ausdehnung des Attikageschosses



Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff "Freiflächenziffer" wird ersetzt durch "Grünflächenziffer".

Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Die folgenden bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- gewachsener Boden -> massgebendes Terrain
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Die bisherige Formulierung, dass besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche erlaubt sind, erübrigt sich, da Klein- und Anbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

5.2 Zonenordnung

Übergeordnetes kantonales Recht

Im Sinne der Klarstellung wird auf die geltende Fassung des übergeordneten kantonalen Rechts verwiesen. Es gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1.1.2018.

Massgebliche Pläne

Art. 2

Die Aufzählung der massgeblichen Pläne wird angepasst.

Die beiden Kernzonenpläne Adetswil und Dorf werden überarbeitet und neu als Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B bezeichnet.

5.3 Kernzonenvorschriften

Zweck / Nutzweise

Art. 4

Neu gibt es nicht mehr nur eine Kernzone K, sondern vier verschiedene Kernzonentypen K1A, K1B, K2B und K3B. Da sie charakteristisch unterschiedlich sind, werden dementsprechend verschiedene Vorschriften erlassen.

Die Kernzonen K1A und K1B in den Ortsteilen Adetswil und Bärenswil werden geprägt durch das historische Zentrum mit den Inventarobjekten und dem raumbildenden Strassenraum. Der homogene, dörfliche Charakter ist zu bewahren und zeitgemäss weiterzuentwickeln.

Die Kernzone K2B wird von dörflichen Quartierstrukturen geprägt. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch kleinräumige Quartierstrassen noch akzentuiert.

Die Kernzone K3B wird von zentrumsähnlichen Bauten geprägt. Die strassenbegleitenden Bauten entlang der Bahnhofstrasse und am Bärenplatz sollen durch zeitgemässe Bauten ergänzt bzw. ersetzt und zu einer neuen prägenden Struktur mit einem vielfältigen Nutzungsangebot entwickeln werden können.

In diesem Artikel wird zudem die Nutzweise geregelt.

Gestaltungsgrundsätze

Art. 5

Für die Kernzone waren bis anhin gestalterische Detailvorschriften, jedoch keine Gestaltungsgrundsätze definiert. Neu wird transparent gemacht, welche Elemente zur Erhaltung und Weiterentwicklung der alten Kerne wesentlich sind. Die in § 238 Abs. 2 PBG umschriebene Grundanforderung zur Einordnung wird entsprechend präzisiert und auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet. Der Grundsatzartikel stellt klar, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund steht. Der Akzent wird in allen Kernzonen stärker auf eine zeitgemässe Weiterentwicklung der alten Kerne gesetzt.

Um- und Ersatzbauten

Art. 6

In den Kernzonenplänen werden prägende Gebäude definiert. Diese dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Neubauten sind nicht zulässig.

In einigen Fällen entsprechen die prägenden Gebäude auch Inventar-

objekten des Heimatschutzes. Es müssen aber nicht automatisch alle prägenden Gebäude Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den prägenden Gebäuden geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

Die übrigen Gebäude dürfen innerhalb des heutigen Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen kleineren Ersatzbau ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

Stellung

Art. 7

Bei den übrigen Gebäuden werden zum Teil Fassadenbereiche festgelegt. Bei diesen Bauten ist die Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Von diesen bezeichneten Fassadenbereichen darf abgewichen werden, wenn dies der Gewässerraum eines öffentlichen Gewässers erfordert und die Abweichung im Einklang mit dem Orts- und Denkmalschutz steht.

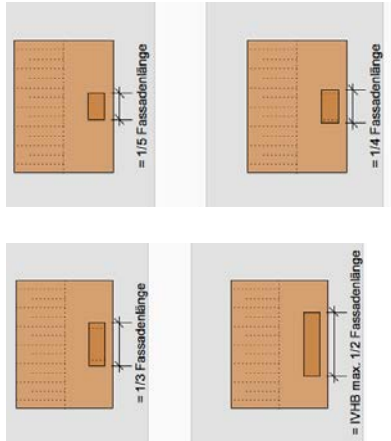
Ist ein Gebäude nicht als prägendes Gebäude und ohne Fassadenlinie bezeichnet, so kann das Gebäude bis auf die Strassengrenze gebaut werden. Dies aber nur, wenn das Ortsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

In der Kernzone K3B entlang der Bahnhofstrasse werden zusätzliche Fassadenbereiche für Neubauten bezeichnet. Neubauten haben mindestens auf der halben Länge des im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenbereichs eine Fassade zu stellen. Für diese Bauteile gilt eine Mindestgeschosszahl von 2 Vollgeschossen. Die übrigen Fassadenteile können hinter den festgelegten Fassadenbereich gestellt werden, also von der Bahnhofstrasse weiter zurückversetzt. Zusammen mit der ebenfalls im Kernzonenplan festgelegten Baumreihe soll ein neues, prägendes Gesamtbild vom Bärenplatz bis zum Postgebäude entstehen (vgl. S. 61).

Dachgestaltung

Art. 8

Hauptgebäude in der Kernzone K1A und K1B haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel 40° neue Teilung) aufzuweisen. In der Kernzone K2B und K3B sind auch Schrägdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. In der Kernzone K3B sind für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten zudem auch Flachdächer zulässig. Als Bedachungsmaterial kommen in der Kernzone K1A und K1B insbesondere Tonziegel oder in der äusserlichen Erscheinung gleichwertige Materialien in Frage. In der Kernzone K2B und K3B sollen allfällig künftig entwickelte Materialien, die gestalterisch eine gleich gute Gesamtwirkung erzeugen, möglich bleiben, weshalb die Materialisierung in der BZO nicht abschliessend aufgezählt wird. Aus heutiger Sicht sind sogenannte Energieziegel in allen Kernzonen und Ziegel aus Faserzement in der Kernzone K2B und K3B, denkbar.

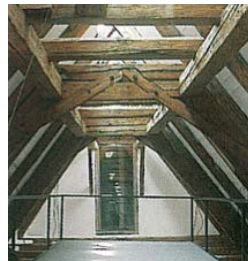


Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und sind entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. Ihre Gesamtbreite darf in der Kernzone K1A und K1B nicht länger als $\frac{1}{3}$ und in der Kernzone K2B nicht länger als $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassade sein. Wesentlich ist, dass Dachaufbauten in Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen haben.

Solaranlagen und
Dachflächenlichtbänder

Um eine weitere Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Firstverglasungen, Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen. Dies kann eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.

Dachflächenlichtband



Firstverglasung



Dachflächenfenster mit Solaranlagen



Es wird zunehmend zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

Fassadengestaltung

Art. 9

Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und den Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomieteil) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden. Traditionelle Bauernhäuser mit Wohnteil, Stall und Tenn sollen auch bei einer Umnutzung oder einem Ersatzbau ablesbar bleiben. Der Wechsel zwischen hellen verputzten und dunkeln, mit Holz verschalten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch.

Balkone

Art. 10

Bei Umbauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite, mit einer feinen, leichten Konstruktion und zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.

Fenster

Art. 11

Die Vorschriften zu den Fenstern werden präzisiert. In der Kernzone K1A und K1B sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Hiervon kann bei Neubauten abgewichen werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Erscheinung der Bauten erzielt wird.

In der Kernzone K2B sind bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden auch andere Fensterformen zulässig.

Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.

Umgebungsgestaltung

Art. 12

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität im Aussenraum gefordert, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt. In den Kernzonen K1 und K2 wird insbesondere eine dem Ortskern entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen (Chaussierungen, Pflasterungen, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) gefordert.

Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 14

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild im Sinne von "Vielfalt belebt" zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz).

Die nachstehenden Abbildungen stammen aus der Gemeinde Fläsch (GR), welche im Jahre 2010 den Wakkerpreis des Schweizerischen Heimatschutzes erhalten hat. Mit diesem Preis werden Gemeinden ausgezeichnet, die bezüglich Ortsbild- und Siedlungsentwicklung besondere Leistungen vorzeigen können.

Wohnhaus Meuli, Fläsch GR



Wohnhaus Meuli, Fläsch GR

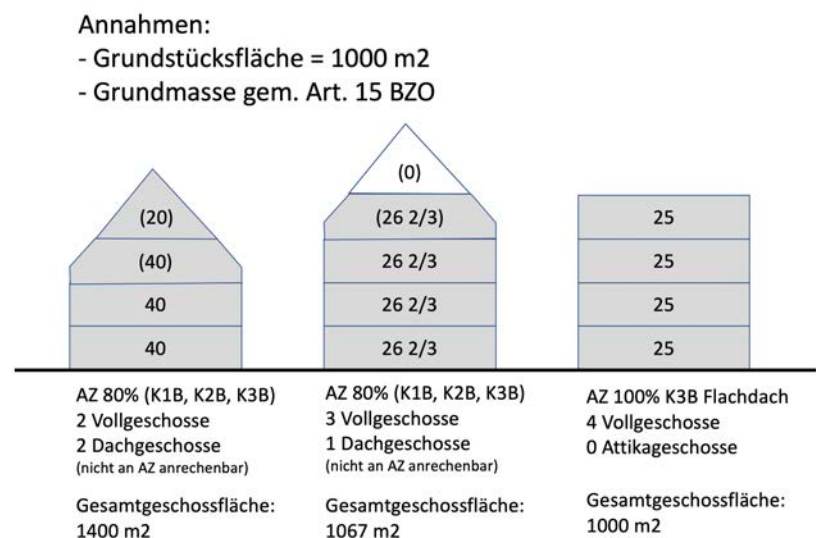


Grundmasse für Neubauten

Art. 15

Die Grundmassestabelle wurde um die Kernzone KB3 erweitert. Schrägdachbauten haben die gleiche Grundmasse wie in den Kernzonen K1B und K2B im Ortsteil Bâretswil einzuhalten. Zusätzlich sollen aber auch Flachdachbauten entlang der Bahnhofstrasse in der K3B möglich sein. Da bei Flachdachbauten alle Vollgeschosse an die AZ angerechnet werden müssen, wird die AZ gegenüber Schrägdachbauten erhöht. Trotz der höheren Ausnützungsziffer resultiert in der Summe nicht mehr Geschossfläche (vgl. untenstehende Abbildung). Damit keine starke Benachteiligung zu Schrägdachhäusern mit Dachgeschossen (nichtanrechenbar an die AZ) entsteht, wird die AZ nominell angehoben.

Wirkung Geschosszahlen auf die effektiv realisierbare Geschossfläche



Eine Reduktion der bestehenden Ausnützungsziffer in den Kernzonen K1B, K2B und K3B an die Richtwerte der regionalen Richtplanung, wie dies das ARE im 1. Vorprüfungsbericht reklamiert hat, kommt für die Gemeinde nicht in Frage, weil diese Werte den rechtsgültigen Ist-Zustand negieren und zu einer effektiven Abzonung führen würde.

Art. 15 Abs. 8

Zur Belebung der Bahnhofstrasse haben Neubauten im Erdgeschoss bis auf eine Raumtiefe von 8 m ab der strassenzugewandten Fassade gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Die gewerblichen Nutzungen müssen sich über die gesamte Fassadenlänge erstrecken. Ausgenommen davon sind Hauseingänge. Bei einer heute meist üblichen Gebäudetiefe von 14 m bleibt eine Raumtiefe von 6 m auch für andere Nutzungen übrig. Diese reicht aus um beispielsweise auch Wohnungen an diesen von der Bahnhofsstrasse abgewandten Seiten zu erstellen.

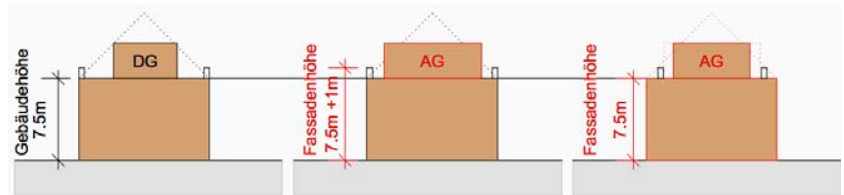
5.4 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 16

Nebst den unter Ziffer 5.1 erläuterten neuen Definitionen gemäss IVHB müssen für Attikageschosse zusätzliche Regelungen getroffen werden. Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen gemäss IVHB neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m gegeben. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Art. 16 Abs. 5



Art. 16 Abs. 4

Dachaufbauten dürfen zudem neu 1/2 anstatt 1/3 der massgeblichen Fassadenlänge umfassen. Diese Regelung gilt subsidiär gemäss angepasstem PBG.

5.5 Gewerbe- und Industriezonen

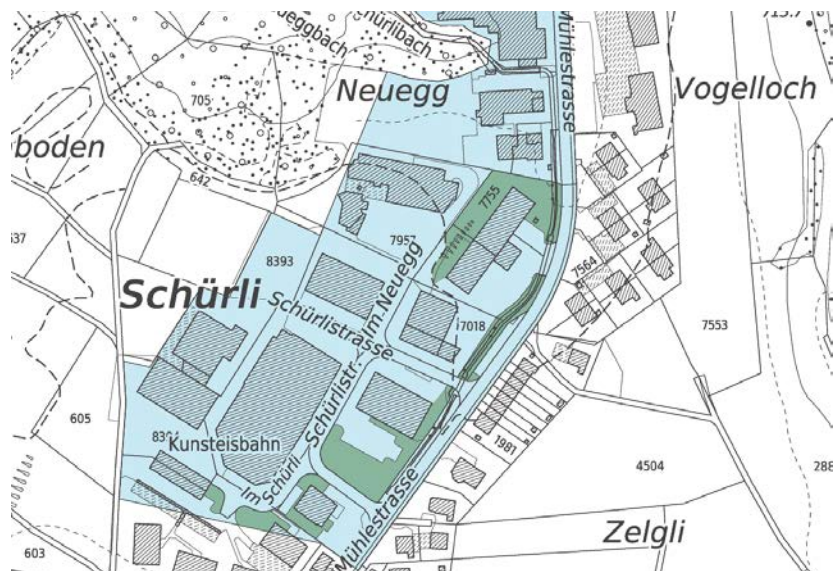
Grundmasse

Art. 22

Der Begriff Grenzabstand wird in Grundabstand korrigiert und der Begriffe Gebäudehöhe wird in den neuen Begriff Fassadenhöhe gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 5.1).

Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, ist die Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbe-zonen nicht zweckmässig. Im Bereich der Gewerbebauten bestehen in der Regel wenig ungenutzte Umgebungsflächen, welche grün belassen werden könnten. Die Freiflächen-/Grünflächenziffer wird gemäss GIS-Auswertung auf 5 % geändert.

Aufgrund einer GIS-Auswertung zeigt sich, dass die Grünflächenziffer ca. 8 % beträgt.



5.6 Freihalte- und Erholungszone

Grundmasse

Art. 25

Die Vorschriften für die Freihalte- und Erholungszone werden präzisiert. Für die in den Erholungszone Sportanlagen und Reitsport zugehörigen Gebäude sind unterschiedliche Grundmasse zulässig.

Bauten und Anlagen

Art. 26^{bis}

Die in den Erholungszone Sportanlage und Reitsport zulässigen Bauten und Anlagen wurden neu in der BZO festgelegt, damit keine Missverständnisse entstehen.

In den Freihaltezone sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

5.7 Arealüberbauung

Punktuelle Anpassungen

Art. 27 und 28

Arealüberbauungen bezwecken die Entwicklung von besonders gut gestalteten Bauten und Anlagen samt deren Umschwung. Die Grundanforderungen sind in §§ 71 ff PBG festgelegt. Die Vorschriften in der BZO werden lediglich redaktionell in einzelnen Punkten angepasst.

5.8 Gestaltungsplanpflichtgebiet

Allgemeine und spezifische Anforderungen

Art. 29 und 30

Im Gemeindeentwicklungskonzept sind die Gebiete Chilberg, Zelgli und Bärenplatz als mögliche Gestaltungsplanpflichtgebiete eingetragen. Eine Gestaltungsplanpflicht darf nur festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann ein wesentliches öffentliches Interesse durch Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder an der differenzierten baulichen Verdichtung eines Gebietes begründet werden.

Bei den beiden Gebieten Chilberg und Zelgli ist das wesentliche öffentliche Interesse nicht ausreichend begründet, weil keine der in § 48 Abs. 3 PBG aufgeführten Kriterien in ausreichendem Masse erfüllt sind. Beim Bärenplatz sieht das anders aus. Hier ist eine verdichtete Bauweise mit unterschiedlichen Nutzungen im Kernzonebereich erwünscht. Zudem gilt es auf die stark frequentierte Bahnhofstrasse aus lärmtechnischer Sicht zu reagieren und eine parzellenübergreifende Erschliessung und Parkierung zu organisieren. Damit sind verschiedene Kriterien gemäss § 48 Abs. 3 PBG erfüllt.

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bärenplatz sind daher folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
- Es ist eine attraktive Zentrumsüberbauung vorzusehen, welche sich besonders gut in die Ortsbildstruktur eingliedert.
- Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht, soweit dies nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.

- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufenthaltsfreundlich zu gestalten und auszustatten.
- Das Gestaltungsplanpflichtgebiet, darf maximal in zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden. Nämlich in die südlich und nördlich der Bahnhofsstrasse liegenden Gebiete.

5.9 Weitere Bestimmungen

Flachdachbegrünung

Art. 32^{bis}

Dachflächen von Neubauten sollen im Sinne der Siedlungsökologie sowie einer klimaangepassten Bauweise begrünt werden. Die Begrünung hat ökologisch wertvoll zu sein. Wird auf dem Flachdach eine Solaranlage erstellt, kann im Bereich der Solaranlage auf eine Dachflächenbegrünung verzichtet werden.

Stützmauern

Art. 32^{ter}

Stützmauern können im Ortsbild wuchtig in Erscheinung treten. Die Baubehörde hat deshalb Richtlinien für den baulichen Vollzug festgelegt. Diese haben sich in der Praxis bewährt, weshalb diese nun in die BZO überführt werden. Höhere Stützmauern müssen ab einer Höhe von 2.00m horizontal um 1.00 m zurückgestaffelt werden und dann nochmals um 2.00 m erhöht werden. Der horizontale Versatz ist zu begrünen.

Naturgefahren

Art. 32^{quater}

In Gebieten mit Gefährdungen bzw. Restgefährdungen gemäss Gefahrenkarte des Kantons ist nachzuweisen, ob Massnahmen zur Abwendung einer Gefahr notwendig sind oder nicht. Massnahmen sind eigenverantwortlich zu ergreifen, wenn eine Gefährdung besteht. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Abstellplätze

Art. 33

Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird gemäss kantonaler Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen angepasst. Zudem wird neu vorgeschrieben, dass bei kleinen Wohnungen mit einer Geschossfläche von weniger als 80 m² mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung verlangt wird. In allen übrigen Fällen ergibt sich die Zahl der Abstellplätze über die massgebliche Geschossfläche. Zusätzlich sind 10% Besucherparkplätze zu erstellen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen K1 und K2, Rücksicht zu nehmen.

Ersatzabgabe

Trotz der relativ tiefen Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ist es möglich, dass kein Platz zur Realisierung der Fahrzeugabstellplätze

vorhanden ist. Dies kann vor allem im Bereich der Kernzone der Fall sein, wo es aufgrund von Umbauten zu zusätzlichem Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen kommen kann und die Aussenraumflächen beschränkt sind. Für solche Fälle, in welchen die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht mit zweckmässigem Aufwand erstellt werden kann, wird die Möglichkeit gegeben, finanzielle Ersatzabgaben zu leisten. Diese Ersatzabgaben werden in einen Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

**Kinderspiel- oder Ruhefläche,
Kompostplatz**

Art. 34

Die Vorschrift in Absatz 4 zu den Kompostplätzen wird gestrichen. Der Betrieb und Unterhalt von Kompostplätzen ist heute bei Mehrfamilienhäusern kaum mehr denkbar. Es werden eher Biotonnen angeboten. Für die Kehrriktabfuhr ist bedeutsam, dass der Standort eben angefahren werden kann.

Mobilfunkanlagen

Art. 37

Mittels eines Kaskadenmodells wird neu eine Priorisierung zur Standortsuche von Mobilfunkanlagen festgelegt. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen können in Wohnzonen nur erstellt werden, wenn sie der lokalen Versorgung dienen und dies an keinem anderen Standort möglich ist. Die Betreiber sollen, wenn immer möglich, Standorte in den Industrie- und Gewerbebezonen und der Zone für öffentliche Bauten mit ES III finden. In diesen Zonen gelten auch für Lärm- und Lichtimmissionen andere gestalterische Anforderungen und sind darum weniger empfindlich als z.B. Wohnzonen.

Das Kaskadenmodell legt lediglich eine Priorisierung bei der Standortsuche fest, ansonsten richtet sich die Belastung durch nichtionisierende Strahlung weiterhin nach NIS-Verordnung des Bundes. Die Einordnung von visuell als solche wahrnehmbaren Antennen wird nach § 238 Abs. 1 und 2 PBG beurteilt.

Kommunaler Mehrwert
Art. 38

5.10 Schlussbestimmungen

Wird ein Gebiet einer höheren Nutzungsdichte mittels Ein-, Auf- oder Umzonung zugeführt, können für Kanton und Gemeinden Kosten entstehen: für Planungsausgaben, für zusätzliche Infrastruktur wie die Erweiterte Erschliessung oder die Gestaltung des öffentlichen Raumes, bis hin zu Kosten für den Ausbau von Schulen, Freizeitanlagen oder öffentlichen Diensten. Hier kann die Mehrwertabgabe einen Beitrag leisten.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet. Die Referendumsfrist ist am 7. Januar 2020 unbenutzt abgelaufen. Der Entwurf für eine Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde im Jahr 2020 im Kantonsrat beraten und verabschiedet. Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Bei Einzonungen erhebt der Kanton die Mehrwertabgabe. Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Für die Berechnung des Mehrwerts müssen verschiedene Punkte berücksichtigt werden.

1. Wenn der Mehrwert kleiner Fr. 100'000.- ist, dann wird kein Mehrwert ausgeglichen.
2. Gemäss § 19 Abs. 2 MAG wird eine Freifläche bestimmt. Diese beträgt in der Gemeinde Bärenswil 1'200 m². Wenn das Grundstück kleiner ist als die definierte Freifläche (1'200 m² bis 2'000 m²), dann wird ebenfalls kein Mehrwert ausgeglichen.
3. Wenn das Grundstück kleiner als die definierte Freifläche ist, aber der Mehrwert über Fr. 250'000.- beträgt, dann wird der Mehrwert trotzdem ausgeglichen.

Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Realisierung des Mehrwertes fällig.

Rechenbeispiel

Festlegung BZO: Abgabesatz: 40%; Freifläche: 1'200 m²

	Bsp. 1: Aufzoning	Bsp. 2: Umzoning	Bsp. 3: Umzoning
Fläche / Mehrwert pro m ²	1'100 m ² / Fr. 100	5'100 m ² / Fr. 100	1'100 m ² / Fr. 1'000
Mehrwert	Fr. 110'00	Fr. 5'100'000	Fr. 1'100'00
Abgabepflichtiger Mehrwert	(Fr. 10'000)	(Fr. 5'000'000)	(Fr. 1'000'000)
Abgabe	Keine (Unterhalb Freifläche und Mehrwert < Fr. 250'000)	Fr. 1'000'000	Fr. 400'000 (Obwohl unterhalb Freifläche, Mehrwert > Fr. 250'000)

Mehrwertausgleichsfonds

Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale raumplanerische Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf. Beispielsweise für Investitionen, nicht aber Unterhaltsarbeiten, für Gestaltungen von öffentlichen Räumen, für die Verbesserung des Lokalklimas, für die Verbesserung der Zugänglichkeit des öffentlichen Verkehrs, für soziale Infrastrukturen, für Verkehrsinfrastrukturen und für die Verbesserung der Bau- und Planungskultur. Gemäss § 4 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG) sind wichtige Rechtssätze in Form eines Gemeindeerlasses zu beschliessen. Zuständig für die Beschlussfassung sind die Gemeindeversammlungen oder -parlamente (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Mit diesen werden die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen ausgeglichen bzw. abgegolten. Diese Form ist bei privaten Gestaltungsplänen mit Erleichterungen gegenüber der Grundordnung (höhere bauliche Dichte, kleinere Grenzabstände, höhere Fassadenhöhen udgl.) anzustreben.

Keine kommunalen Mehrwertabgaben infolge der vorliegenden Teilrevision

Der kommunale Mehrwertausgleich ist anzuwenden, sobald er in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist. Werden bei einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten. Werden bei der Revision allerdings auch Einzonungen vorgenommen, erfolgt ein kantonaler Mehrwertausgleich für diese Gebiete. Mit der vorliegenden Revision werden keine Einzonungen vorgenommen, weshalb es auch keinen kantonalen Mehrwertausgleich gibt.

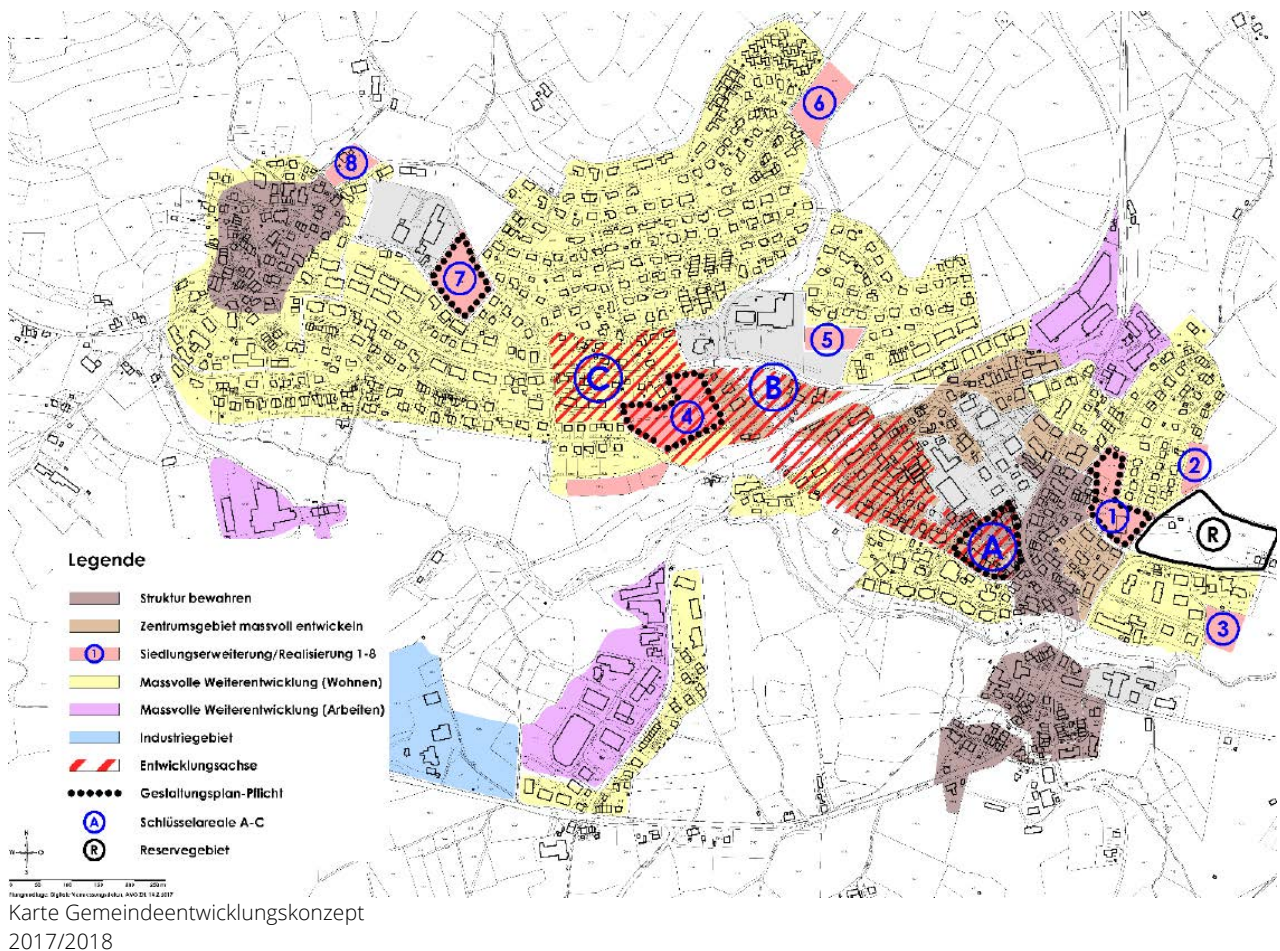
Aufgrund der angestrebten Zonenplanrevisionen ergeben sich in einer ersten Beurteilung keine Verhältnisse, die zu einem kommunalen Mehrwertabgabe führen würden. Deshalb hat der Gemeinderat darauf verzichtet eine separate Vorlage für den kommunalen Mehrwertausgleich auszuarbeiten. Somit ergeben sich keine Mehrwertabgaben aus der vorliegenden Teilrevision.

6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Erneuerung und Entwicklung der Schlüsselgebiete

Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept 2017/2018 sollen Gebiete die heute oder künftig an gut erschlossenen Lagen im Sinne der inneren Verdichtung einer höheren Zonierung zugewiesen werden. Damit wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, ein bebautes Gebiet, welches nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäss bebaut ist, umzustrukturieren und dichter zu bebauen.

In der nachstehenden Karte des Gemeindeentwicklungskonzeptes sind die zu prüfenden Gebiete bezeichnet. Im Rahmen der Beratungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung sind weitere Prüfgebiete dazugekommen. Nachstehend sind sämtliche Anpassungen des Zonenplanes aufgeführt und kommentiert.



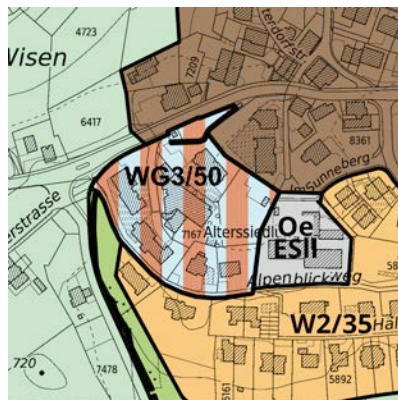
6.1 Umzonung Zone für öffentliche Bauten

Umzonung Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3/50 in Zone für öffentliche Bauten

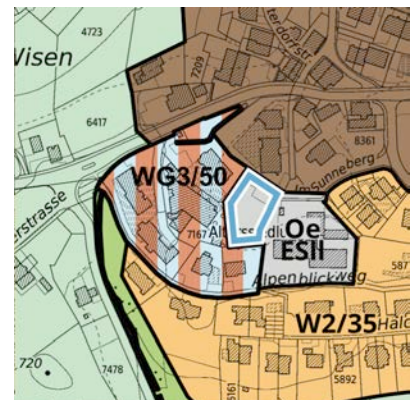
Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2015 wurde der Genossenschaft Alterswohnungen Bärenswil (GAB) und dem Spitex-Verein die Abtretung des Grundstückes Kat. Nr. 7034 im Baurecht oder im Verkauf zugesichert. Das Grundstück befindet sich direkt neben der bestehenden Alterssiedlung. Im Februar 2019 hat das Büro Föllmi Bauplanungen, Fischenthal eine Studie erarbeitet, welche den Bau von zusätzlichen 21 Alterswohnungen vorsieht. Ein vorgängig durchgeführtes Variantenstudium hat gezeigt, dass sich an dieser Lage am ehesten Alterswohnungen umsetzen lassen. Daher soll das Grundstück Kat. Nr. 7034, unmittelbar neben der bestehenden Alterssiedlung und den geplanten Alters- und Pflegewohnungen, in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Eine Gegenüberstellung der beiden Zonen zeigt, dass die Fassadenhöhe in der Zone für öffentliche Bauten mit 10.5 m knapp 1 m tiefer ist als in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3/50. Dafür sind in der Zone für öffentliche Bauten die Grundabstände geringer und es ist keine Ausnutzungsziffer vorgeschrieben, was dem Gebiet mehr Spielraum bei der Überbauung offen lässt.

Gebiet "Sunneberg"



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

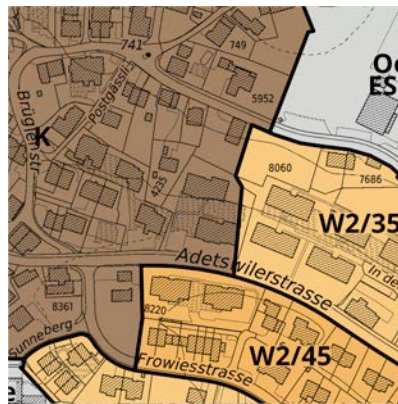
6.2 Anpassungen Kernzone Adetswil

Änderung Benennung Kernzone K in Kernzone K1A

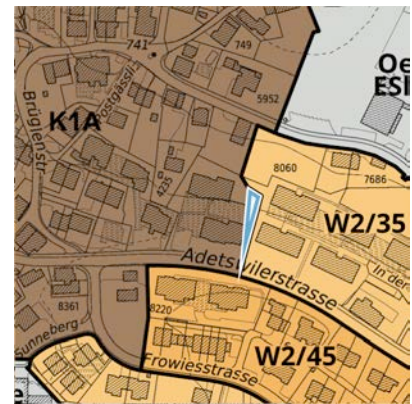
Die Kernzone wird in Bezug auf ihre unterschiedlichen Charaktere in vier verschiedene Kernzonentypen unterteilt. Im Bereich des historischen Dorfkerns (Adetswil und Bärenswil) wird die Kernzone K1A und K1B ausgeschieden. Das angrenzende Gebiet im Dorf Bärenswil wird der erweiterten Kernzone K2B zugewiesen. Entlang der Bahnhofstrasse wird die Kernzone K3B ausgeschieden. Die Grundmasse bleiben unverändert. Die Gestaltungsvorschriften werden jedoch differenziert.

Östlich der Kernzone K1A verläuft die Zonengrenze über eine Parzelle. Dort wird eine Fläche von rund 210 m² in die Kernzone K1A umgezont. Es handelt sich um eine technische Anpassung.

Technische Anpassung aufgrund
Parzellenverlauf

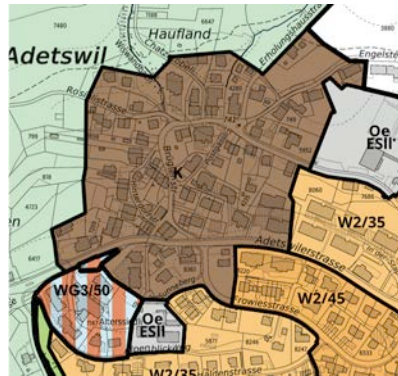


Rechtskräftiger Zonenplan

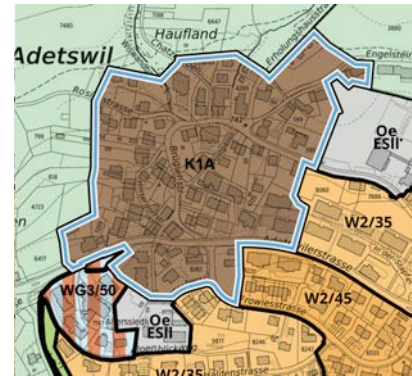


Revidierter Zonenplan

Kernzone K1A



Rechtskräftiger Zonenplan

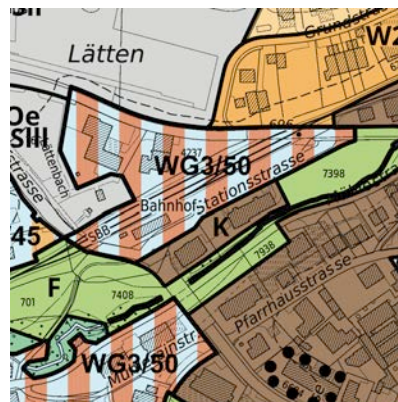
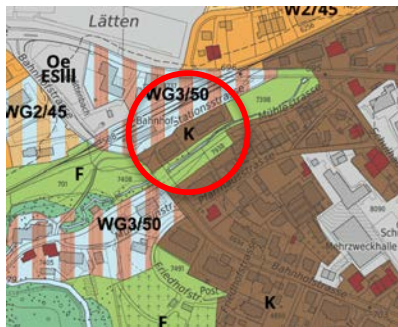


Revidierter Zonenplan

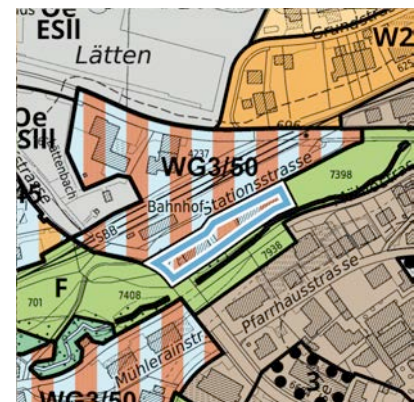
6.3 Anpassungen Kernzone Bärenswil

Umzonung Kernzone Dorf

Gebiet Stationsstrasse



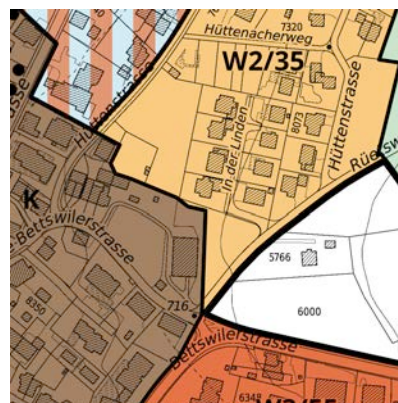
Rechtskräftiger Zonenplan



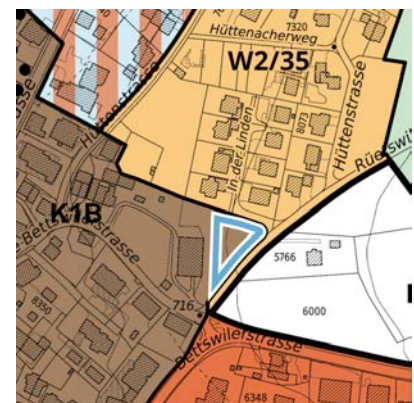
Revidierter Zonenplan

Gebiet Alte-Bettswilerstrasse

Die Zonengrenze der Kernzone K und der Wohnzone W2/35 verläuft mitten durch die Parzelle Kat. Nr. 8087. Im Zuge der Revision wird nun der Zonenplan so angepasst, dass die gesamte Parzelle der Kernzone K1B zugewiesen wird. Dies vereinfacht die Projektierung und Realisierung einer künftigen Bebauung. Zudem wird dadurch die Kernzone zweckmässig arrondiert.



Rechtskräftiger Zonenplan

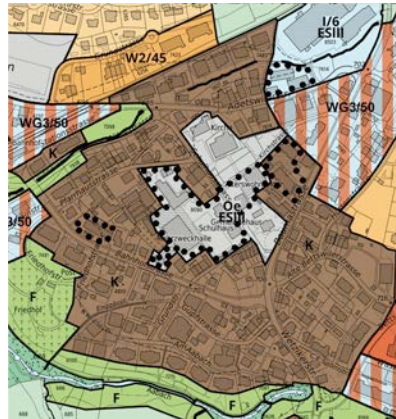


Revidierter Zonenplan

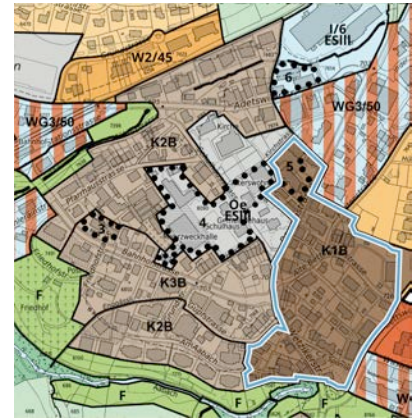
Änderung Benennung Kernzone K in Kernzone K1B, K2B und K3B

Die Kernzone wird in Bezug auf ihre unterschiedlichen Charaktere in vier verschiedene Kernzonentypen unterteilt. Im Bereich des historischen Dorfkerns (Adetswil und Bärenswil) wird die Kernzone K1A und K1B ausgeschieden. Das angrenzende Gebiet im Dorf Bärenswil wird der erweiterten Kernzone K2B zugewiesen. Entlang der Bahnhofstrasse wird die Kernzone K3B ausgeschieden. Die Grundmasse bleiben unverändert. Die Gestaltungsvorschriften werden jedoch differenziert.

Kernzone K1B

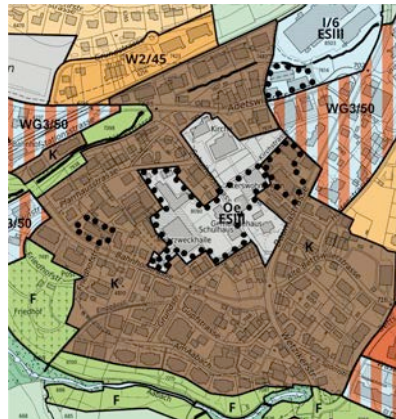


Rechtskräftiger Zonenplan

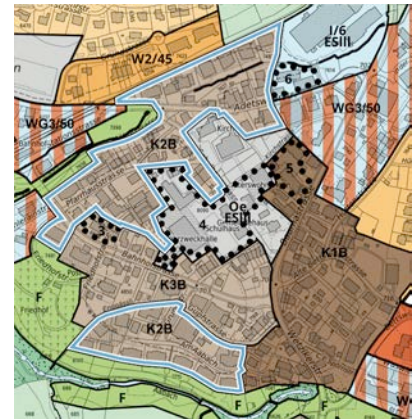


Revidierter Zonenplan

Kernzone K2B



Rechtskräftiger Zonenplan

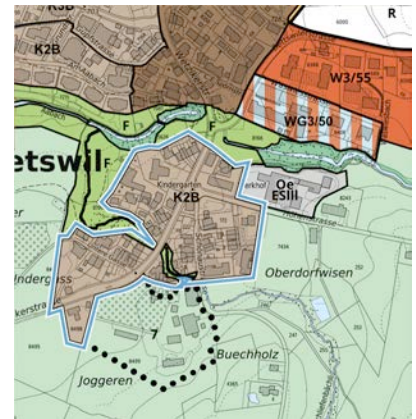


Revidierter Zonenplan

Kernzone K2B



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

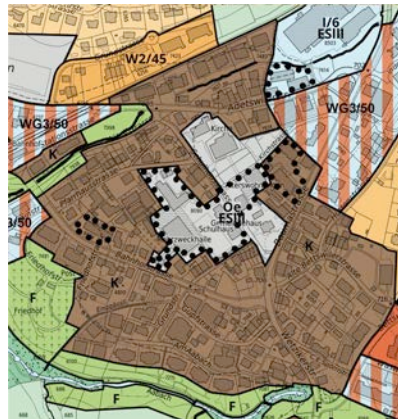
Umzonung Kernzone Dorf in K3B

Entlang der Bahnhofstrasse wird eine neue Kernzone K3B definiert. Die Bahnhofstrasse zeigt sich als Entwicklungsachse mit einer dichten Bauweise, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und einer Strassenraumaufwertung. Mit der neuen Kernzone K3B werden für dieses Gebiet entwicklungsspezifische Vorschriften aufgestellt werden.

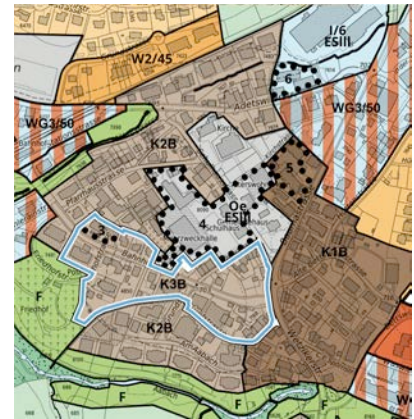
In der neuen Kernzone K3B soll sich entlang der Bahnhofstrasse vom Bärenplatz bis zum Postgebäude mittelfristig eine neue, zeitgemässe Bebauungsstruktur mit einem vielfältigen Nutzungsangebot entwickeln können.

Die untenstehende Konzeptstudie illustriert das Ziel mit den angestrebten ortsbaulichen Strukturen zwischen Bärenplatz und Postgebäude.

Gebiet Bahnhofstrasse



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



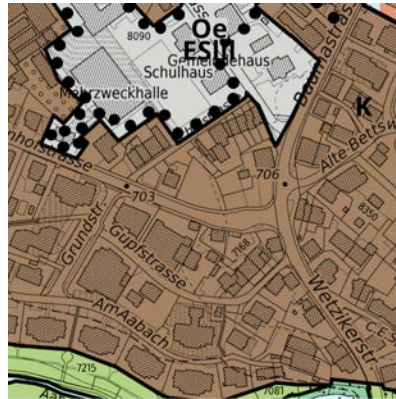
Konzeptstudie Zentrumsentwicklung Bahnhofstrasse und Bärenplatz

6.4 Gestaltungsplanpflicht

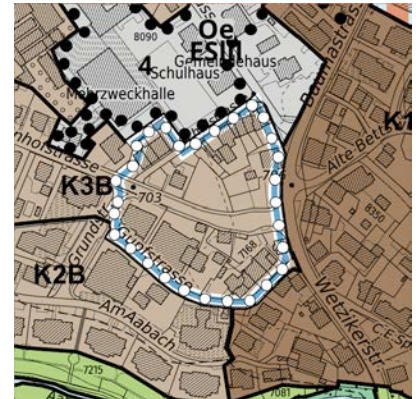
Definition Gestaltungsplanpflichtgebiete

Wie in Kapitel 5.8 beschrieben, erfüllt das Gebiet Bärenplatz die Kriterien gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Beim Bärenplatz ist eine verdichtete Bauweise mit unterschiedlichen Nutzungen im Kernzonenbereich erwünscht. Zudem gilt es auf die stark frequentierte Bahnhofstrasse aus lärmtechnischer Sicht zu reagieren und eine parzellenübergreifende Erschliessung und Parkierung zu organisieren.

Gebiet Bärenplatz



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Bestehende Gestaltungspläne

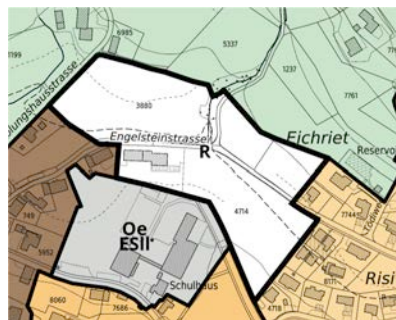
Bärenswil verfügt über folgende bestehende Gestaltungspläne:

- 1 Privater Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil
- 2 Privater Gestaltungsplan St. Michael
- 3 Privater Gestaltungsplan Bahnhofstrasse 16
- 4 Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Bärenswil
- 5 Privater Gestaltungsplan Baumgarten
- 6 Privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse
- 7 Privater Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Oberdorf
- 8 Privater Gestaltungsplan Institut St. Michael, Hof Hofschür
- 9 Privater Gestaltungsplan Säge
- 10 Kantonaler Gestaltungsplan Entlastungsheim Sunnemätteli

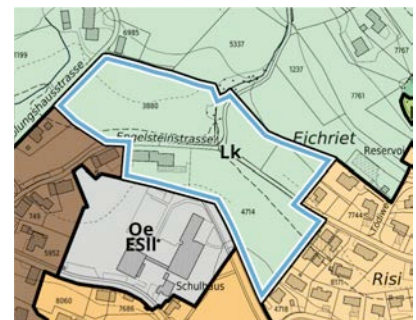
6.5 Reservezone

Auszonung Reservezone in kantonale Landwirtschaftszone

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan verläuft nicht mehr ausserhalb des Gebiets Engelstein. Daher wird die heutige Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone auszoniert.



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

6.6 Kernzonenpläne Adetswil und Bärenswil

Neue Kernzonenpläne

Gemäss Gemeindeentwicklungskonzept sollen die Kernzonen auf den Bereich mit historischer Struktur und Substanz bzw. auf das schützenswerte Ortsbild beschränkt werden.

Daher werden die Kernzonen Adetswil und Bärenswil in Bezug auf ihre unterschiedlichen Charaktere in drei verschiedene Kernzonentypen unterteilt. Im Bereich des historischen Dorfkerns (Adetswil und Bärenswil) wird die Kernzone K1A und K1B ausgeschieden. Das angrenzende Gebiet im Dorf Bärenswil wird der erweiterten Kernzone K2B zugewiesen. Die Grundmasse bleiben unverändert. Die Gestaltungsvorschriften werden jedoch differenziert.

Die heutigen Kernzonenpläne bezeichnen lediglich die Bauten, die für das Ortsbild wichtig sind (Volumenschutz). Räumlich differenzierte Festlegungen fehlen. Für die Kernzonen wurden neue Ergänzungspläne erstellt, die neben dem Volumenschutz auch wichtige Fassadenstellungen bezeichnen. Die Vorschriften wurden in Kapitel 5.3 erläutert.

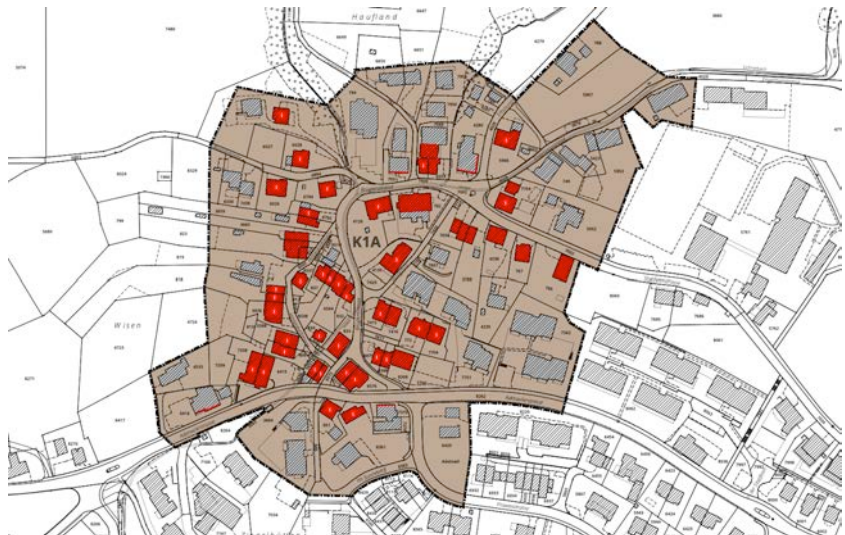
Kernzonenplan K1A (Adetswil)

Festsetzung

-  Kernzongrenze
-  Prägende Gebäude
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereich

Informationsinhalte

-  Kommunale Inventarobjekte 1985
-  Bestehende Gebäude
-  Wald
-  Übriger bestockter Wald



Kernzonenplan Adetswil von 1994

Die Änderungen begrenzen sich auf geringfügige Anpassungen der Volumina der prägenden Bauten sowie die Ergänzung durch neu festgelegte Fassadenbereiche. Die Dimension des Kernzonenplans bleibt unverändert.



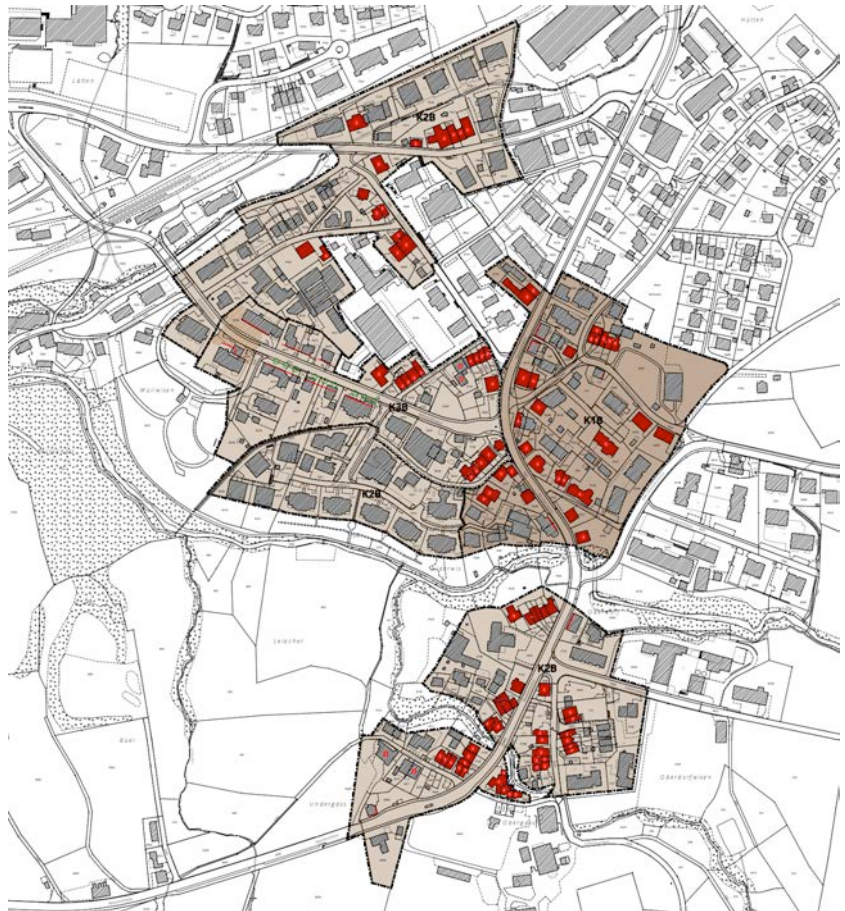
Kernzonenplan K1B, K2B und K3B (Bärenswil)

Festlegungen

-  Kernzonenengrenze
-  Prägende Gebäude
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereich
-  Aufwertung Platz- und Strassenraum
-  Strassenbäume

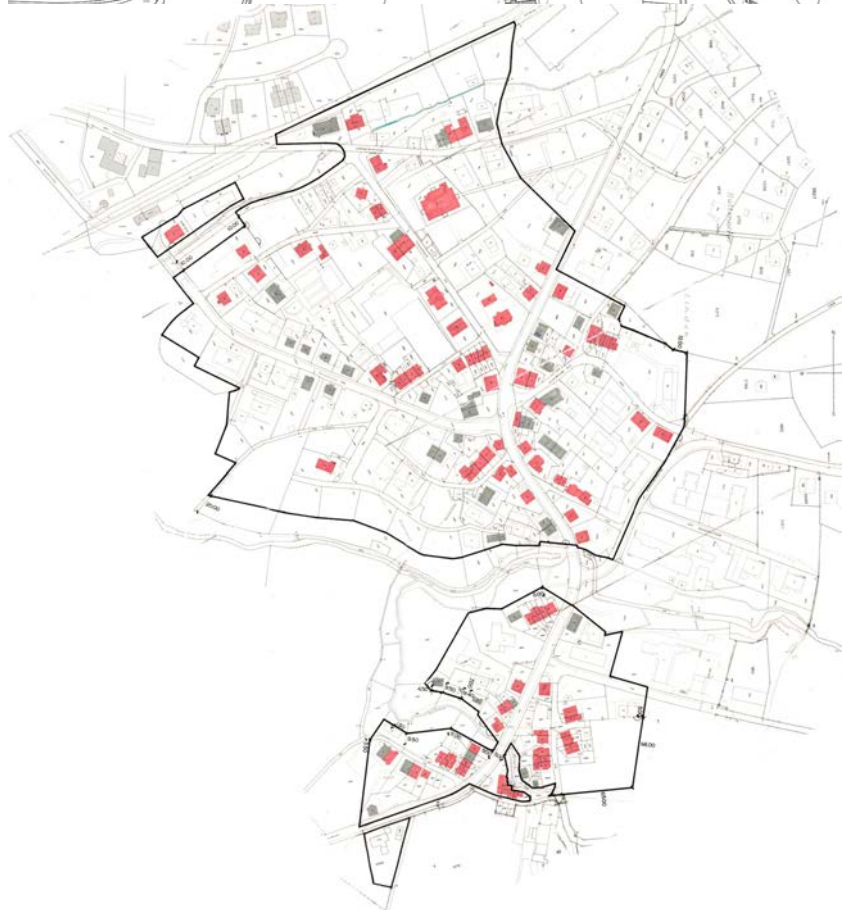
Informationsinhalte

-  Kommunale Inventarobjekte 1985
-  Bestehende Gebäude
-  Wald
-  Übriger bestockter Wald
-  Gestaltungsplanpflicht



Kernzonenplan Dorf von 1994

Der Kernzonenplan wurde in seiner Dimension deutlich verkleinert. Die Zone für öffentliche Bauten ist nicht mehr im Kernzonenplan enthalten. Zusätzlich sind diverse Bauten neu den prägenden Gebäuden beziehungsweise den übrigen Gebäuden zugeteilt. Trotz einem Eintrag im kommunalen Inventar von 1985 werden 4 Bauten nicht mehr als prägende Gebäude bezeichnet. Dies hat keinen Einfluss auf die als schützenswert eingeschätzte Bausubstanz (Inventarobjekte). Im Zuge der Revision wurde festgestellt, dass diese Gebäude weder in die Strassendorfstruktur und noch zu einzelnen Hofgruppen passt und somit für das Ortsbild weniger wichtig sind. Entlang der Bauma- / Wetzikerstrasse wurde der Plan durch Fassadenbereiche ergänzt. Zudem wurden im Bereich der Kernzone K3B entlang der Bahnhofstrasse zusätzliche Aussagen bezüglich Fassadenbereiche, Platzgestaltung und einer Baumreihe gemacht.



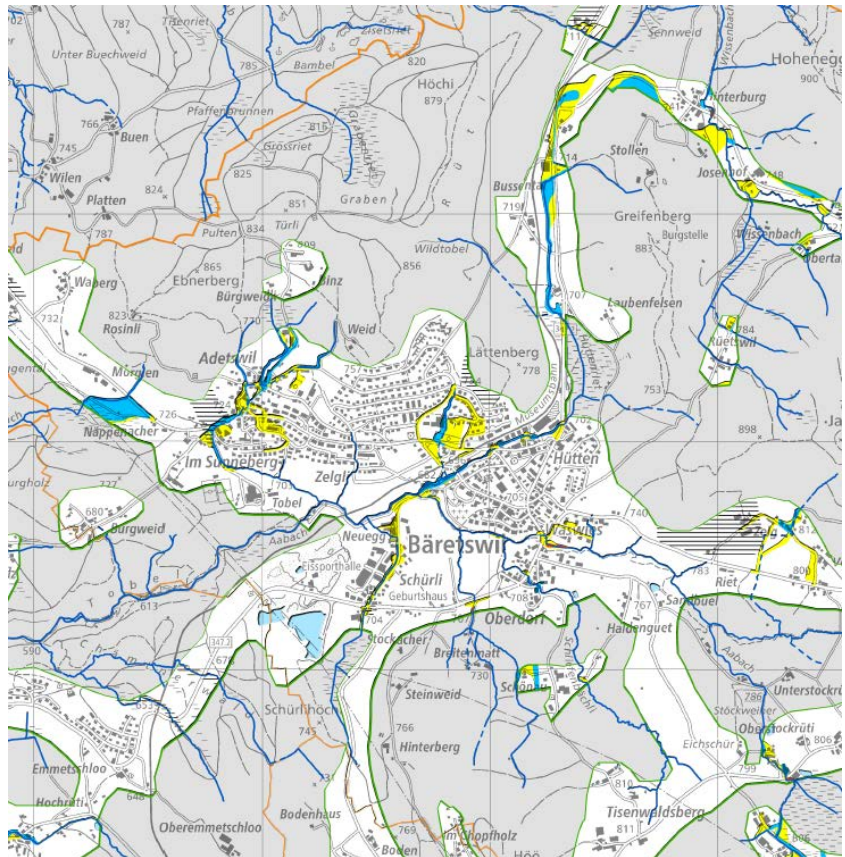
7 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und der Hochwasserschutz wenn möglich sichergestellt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

"Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

- Oberflächenabfluss / Vernässung
- ||||| inaktive Rutschungen

Neubauten

Es bestehen diverse Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen). Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass lediglich Gewässerausbauprojekte oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind.

Allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen oder im Rahmen von Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

8 AUSWIRKUNGEN

8.1 Bevölkerungskapazität

Angemessene Erhöhung durch Innenverdichtung

Die Kapazitätsabschätzung in Kapitel 3.2 zeigt, dass die bestehenden Bauzonen (rechtskräftiger Zonenplan 1998) Platz für rund 4'892 Einwohner bieten. Heute leben ca. 1'051 Einwohner ausserhalb der Bauzone. Insgesamt hatte somit Bâretswil Ende 2018 eine Kapazität für insgesamt 5'943 Einwohner. Gemäss ROK-ZH wird für das Jahr 2040 ein Zuwachs von rund 1'000 Einwohnern prognostiziert. Bis zur prognostizierten Bevölkerungszahl von rund 6'022 Einwohnern sind das also noch rund 79 zusätzliche Einwohner. Mit den geplanten Umzonungen und einer möglichen Erhöhung des Ausbaugrades, kann Bâretswil ohne Neueinzonungen auf eine Einwohnerzahl von rund 6'109 (siehe nachstehende Tabelle) wachsen. Somit liegt die ausgewiesene Kapazität innerhalb des künftigen Bedarfs.

Zone		K1A	K1B	K2B	K3B	W2/25	W2/35	W2/45	W3/55	WG2/45	WG3/50
Ausnützungsziffer	%	60%	80%	80%	80%	25%	35%	45%	55%	45%	50%

Berechnung überbaute Gebiete mit Erhöhung durch Umzonungen

Fläche gemäss Zonenplan revidiert	ha	6.71	4.15	8.95	2.67	12.24	21.30	8.00	2.18	1.46	8.89
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	6.04	3.74	8.06	2.40	11.02	19.17	7.20	1.96	1.31	8.00
Wohnanteil (geschätzte AZ)	%	0.42	0.56	0.56	0.58	0.24	0.32	0.41	0.50	0.32	0.35
Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.60	1.40	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	1.40	1.60	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	36'524	26'354	56'836	17'542	32'965	86'955	42'177	12'305	6'003	34'780
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	45	45	45	45	50	50	50	50	45	45
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	446	322	695	214	363	957	464	135	73	425
Total	E	4'094									

Verdichtungspotenzial Umzonungen

Total Einwohner in überbauten Zonenflächen heute	E	3958									
Zusätzliche Einwohner Umzonungen	E	136									
Total Einwohner mit Umzonungen	E	4094									

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	36'524	26'354	56'836	17'542	32'965	86'955	42'177	12'305	6'003	34'780
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	65	65	60	60	60	60
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	66	47	102	32	46	120	63	18	9	52
Zusätzliche Einwohner Total	E	556									

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.72	0.31	0.21	0.14	0.29	2.32	1.22	0.38	0.27	
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.65	0.28	0.19	0.13	0.26	2.09	1.10	0.34	0.24	
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.45	0.60	0.60	0.60	0.24	0.33	0.43	0.52	0.34	0.38
Faktor für die Umrechnung der nicht an die AZ anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.60	1.40	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	1.40	1.60	1.40
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	4'199	2'109	1'429	953	781	9'997	6'759	2'252	1'181	0
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	50	50	65	65	60	60	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	84	42	29	19	12	154	113	38	20	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	481									
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	67	34	23	15	10	123	90	30	16	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	408									

Total Einwohner

Bestehende Einwohnerzahl innerhalb der Bauzonen	E	3958									
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E	1051									
Verdichtungspotenzial Umzonungen	E	136									
Nachverdichtungspotenzial innerhalb überbauter Bauzonen	E	556									
Potenziale innerhalb nicht überbauter Bauzonen	E	408									
Total Einwohnerpotenzial innerhalb und ausserhalb Bauzonen	E	6109									
Fassungsvermögen Total Zonenplan neu	E	5'058									

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neue Kernzone K3B mit der Gestaltungsplanpflicht Bärenplatz, die Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2B und die Entwicklungsmöglichkeiten in den wenigen unbebauten Flächen können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Der neue Kernzonenplan und die entsprechenden Vorschriften tragen zur Sicherung der Inhalte des Ortsbildinventars bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für zeitgemässe Aus- und Ergänzungsbauten.

Wohn- und Lebensqualität

Die neuen Artikel oder Ergänzungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, tragen dazu bei, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

- Die Landschaft bleibt unangetastet.
- Die Umzonung von der Reservezone in die Landwirtschaftszone in Adetswil gewährleistet eine langfristige Sicherung des vertrauten Landschaftsbildes.

8.3 Umweltschutz

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Es werden keine Einzonungen vorgesehen, welche Fruchtfolgeflächen betreffen.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 7 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen durch die Bautätigkeit erwartet.

Für die Siedlungsentwässerung ist der im Jahr 2006 genehmigte GEP und der im Jahr 2013 genehmigte GWP massgeblich.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, hat eine Absprache mit dem Feuerwehrkommandant zu erfolgen.

Verkehr und Lärm

Der zusätzliche Verkehr infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten ist im Verhältnis zu den heutigen Verkehrsmengen von marginaler Bedeutung und hat keine Auswirkungen auf die bestehende Luft- und Lärmsituation.

8.4 Mehrwertausgleich

Kommunaler Mehrwertausgleich

Da die Einführung des Mehrwertausgleiches gemeinsam mit den Zonenplananpassungen erfolgt, unterstehen die Auf- und Umzonungen nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich. Dieser kommt erst bei Planungsmassnahmen zu tragen welche nicht gleichzeitig mit dem kommunalen Mehrwertausgleich in Kraft treten.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20% bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Es werden keine Planungsmassnahmen vollzogen, welche eine kantonale Mehrwertabgabe zur Folge haben.

Um- und Auszonungen

Ob bei Umzonungen von Wohn- und Mischzonen hin zu einer Zone für öffentliche Bauten eine Entschädigung aus dem kantonalen Mehrwertausgleichfonds gezahlt wird, ist noch nicht abschliessend geklärt. In der vorliegenden Teilrevision wäre das Gebiet Sonnenberg von einer solchen Massnahme betroffen.

Da es sich bei der Auszonung des Gebiet Engelstein von der Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone um einen Wechsel von Nichtbauzone zu Nichtbauzone handelt. Ist keine Entschädigung geschuldet.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

8.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "Kulturlandschaft" und "Landschaft unter Druck" wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen.
- Die Revision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Mit umfassenden Entscheidungsgrundlagen basiert die Revision der Nutzungsplanung auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs über das ganze Gemeindegebiet. Die wichtigsten Schauplätze betreffen die Kernzonen und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Durch die Differenzierungen der Kernzonen im Zentrum von Bärenswil wird eine moderate Verdichtung im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs gefördert.

Durch die Verdichtungsbestrebungen soll die Ausdehnung der Bauzonen gedämpft bzw. reduziert werden. Dadurch müssen die aktuellen Reservezonen nicht angetastet werden. Die Verdichtung im Bereich von Einfamilienhausgebieten dürfte aufgrund der Eigentumsstruktur schwierig zu erreichen sein. Hier werden sich, wenn überhaupt, signifikante Veränderungen erst über einen längeren Zeitraum ergeben.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die landschaftlichen Qualitäten von Bärenswil werden auch mit der Revision erhalten. Störende Eingriffe in die Landschaft sind nicht vorgesehen.

Abstimmung mit dem regionalen
Richtplan

Die vorliegende Revision ist auf den regionalen Richtplan Zürcher Oberland abgestimmt.

9 MITWIRKUNG

9.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage 60 Tage und Orientierungsveranstaltung
- Informationsveranstaltung vor der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung

9.2 Kantonale Vorprüfung

1. Vorprüfung Kanton

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 20.3.2020 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 9.7.2020 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Kleinbärenswil nicht in die Weilerkernzone aufgenommen
- Vorschriften zu Weilerkernzone von den Kernzonenvorschriften entflechtet und ergänzt
- Auf Zentrumszone entlang der Bahnhofsstrasse verzichtet und durch neue Kernzone K3B ersetzt
- Bestimmungen zu Solaranlagen in Kernzonen in einen eigenen Absatz überführt
- Auf Artikel zur Regelung des Inkrafttretens verzichtet

Nicht beachtete Anliegen aus der 1. Vorprüfung

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Die Reduktion der Ausnützungsziffer in den Kernzonen im Ortsteil Bärenswil, weil dies einer Abzonung der rechtsgültigen Festlegungen entsprechen würde. Es ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Bandbreite der Region nicht die AZ der Gemeinde respektiert.
- Der Ausschluss von Tiefgaragen in den Weilerkernzonen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass bei Ersatzneubauten es möglich sein muss, ein Untergeschoss zu erstellen, welches fallweise auch die Parkierung aufnimmt.

2. Vorprüfung Kanton

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 6.4.2021 wurde dem ARE zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 5.8.2021 gibt über die Haltung und Anliegen des Kantons Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf eine Umzonung des Gebietes «Letten» wird, wie verlangt, verzichtet.
- Die Ausscheidung der Weilerkernzonen Bettswil und Hinterburg wird bis auf weiteres sistiert und ist nun nicht mehr Teil der vorliegenden Teilrevision.
- Die Bestimmungen zu den Fassadenbereichen in den Kernzonenplänen wurden präzisiert.

Nicht beachtete Anliegen aus der 2. Vorprüfung

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Die Bestimmungen zu den Solaranlagen werden nicht wie empfohlen ergänzt. Der Vorschlag würde einer deutlichen Verschärfung der Anforderungen gleichkommen. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen werden bereits mit Art. 5 BZO abgedeckt.
- Es wird darauf verzichtet die Anforderungen an die Veloabstellplätze weiter zu präzisieren. Aus Sicht der Gemeinde hat sich die aktuelle Formulierung in der Praxis bewährt.

9.3 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 6.4.2021 wurde vom 7. Mai 2021 bis 6 Juli 2021 öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen welche nicht berücksichtigt wurden, wird mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Präzisierung von Erläuterungen zur Materialisierung / Dachgestaltung in Kernzonen (Energieziegel)
- Anpassung Abgrenzung Kernzone K3B
- Einführung Kaskadenmodell (Mobilfunkanlagen)

9.4 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und neugeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom 6.4.2021 wird von den Nachbargemeinden und der Region RZO zur Kenntnis genommen. Es wurden 4 Einwände von der Region vorgebracht.

Folgenden Einwendungen der Region wird nicht berücksichtigt:

- Auf eine Reduktion des Detaillierungsgrades der Kernzonenvorschriften und der diesbezüglichen Einführung einer Fachkommission wird verzichtet.
- Die Möglichkeit der Reduktion des Parkfelder-Angebots gemäss regionalem Parkraumkonzept wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wurde bereits ausführlich in Planungsausschuss diskutiert. Auf eine Abweichung von der kantonalen Wegleitung wird verzichtet.
- Auf die Ausweitung der Regelung zu den Velo- und Motorradabstellplätzen auf sämtliche Nutzungen sowie die Verweisung auf die aktuellen VSS Normen wird verzichtet.
- Gemäss aktuellem PBG fehlt aktuell die Regelungskompetenz zur Förderung der Elektromobilität. Entsprechende Regelungen sind lediglich für Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften möglich. Es wird darauf verzichtet diesen geringen Spielraum zu nutzen.

9.5 Einwendungen zum Gemeindeentwicklungskonzept

Informelle Vernehmlassung

Im Rahmen der Bearbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes von 2017/2018 wurde auch eine informelle Vernehmlassung durchgeführt. Die Anliegen wurden in einem Bericht erfasst und eine erste Beurteilung dazu gemacht. Bei vielen Punkten wurde ausgeführt, dass die Anliegen in der nachgelagerten Richt- und Nutzungsplanung geprüft werden sollen.

Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung gemacht. Nachstehend sind die Anliegen aus der Bevölkerung und die Prüfergebnisse kurz zusammengefasst.

Nicht berücksichtigte Anliegen

Weiler Egglen und Rüetschwil

Anliegen:

Die beiden Kleinsiedlung Egglen und Rüetschwil sind in eine Weilerkernzone einzuzonen.

Prüfungsergebnis:

Die Kleinsiedlung Egglen und Rüetschwil erfüllen die Anforderungen für eine Einzonung in die Weilerkernzone nicht. Voraussetzungen dafür sind unter anderem 5-10 ständig bewohnte Gebäude, eine geschlossene Einheit bildende Siedlung sowie eine gewisse Stützpunktfunktion. Das ARE hat im Rahmen der 1. Vorprüfung zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung festgehalten, dass lediglich die Weiler Bettswil und Hinterburg als Weilerkernzonen ausgeschieden werden können. Alle übrigen Weiler sind nicht genehmigungsfähig.

Auszonung Waswies

Anliegen:

Das Gebiet Waswies ist von der Reservezone in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Prüfungsergebnis:

Das Gebiet Waswies ist eine der wenigen unbebauten Flächen der Gemeinde Bärenswil, welche sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebietes befindet. Eine potenzielle Siedlungserweiterung kann deshalb langfristig nur in diesem Gebiet stattfinden. Aus strategischen Überlegungen verbleibt das Gebiet Waswies deshalb in der Reservezone.

Sicherung Rosinli

Anliegen:

Das Gebiet Rosinli, insbesondere das Restaurant, soll auch in Zukunft öffentlich zugänglich sein.

Prüfungsergebnis:

Das Anliegen ist privatrechtlicher Natur und nicht Gegenstand der vorliegenden Ortplanungsrevision. Die Gemeinde kann die Nutzung einer Liegenschaft ausserhalb der Bauzone nicht vorschreiben. Eine allfällige Änderung der Nutzung wird im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens vom

Kanton beurteilt.

Abgrenzung Wohn- und Zentrumszone

Anliegen:

Die Abgrenzung zwischen Wohn- und Zentrumszone im Bereich der Grundstücke Nr. 90, 91 und 4850 soll entlang des Enggässli erfolgen.

Prüfungsergebnis:

Die seinerzeit angedachte Zentrumszone wurde entworfen und mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) diskutiert. Aus Sicht des ARE erscheint dieser Zonentyp nicht zweckmässig zu sein, weil zuwenig auf die Gestaltung Einfluss genommen werden kann. Im Austausch mit dem ARE kam die kommunale Behörde zum Schluss, eine neue Kernzone K3B auszuscheiden, welche auch zeitgemässe Bauten erlaubt. Diese umfasst den Bereich Bärenplatz, umfasst ca. 1 Bautiefe entlang der Bahnhofstrasse bis zum Postgebäude. Eine Ausweitung der Kernzone K3B bis zum Enggässli entspricht nicht der Zielsetzung einer künftigen Entwicklung entlang der Bahnhofstrasse, wie sie in einem Konzept aufgezeigt wurde (vgl. Seite 61).

Zusätzlicher Fussweg zwischen Friedhofstrasse und Enggässli

Anliegen:

Es ist ein Fussweg zwischen Friedhofstrasse und Enggässli, nördlich der Parzelle Nr. 8354 zu prüfen.

Prüfungsergebnis:

Aus Sicht der Behörde entspricht diese Verbindung keinem wesentlichen öffentlichen Interesse. Diese Wegbeziehung dürfte nur von wenigen Personen in Anspruch genommen werden. Eine zusätzliche Fusswegverbindung Enggässli – Friedhofstrasse dürfte in einem schlechten Kosten-/Nutzenverhältnis stehen, weshalb diese abgelehnt wird.

Enggässli ausbauen

Anliegen:

Das Enggässli soll für den Fussverkehr besser ausgestaltet werden.

Prüfungsergebnis:

Für den Ausbau der Verbindung Enggässli gibt es aus Sicht der Gemeinde keinen Anlass. Das Enggässli nimmt im Wegnetz lediglich eine untergeordnete Rolle ein, weshalb ein Ausbau nicht verhältnismässig erscheint.

Berücksichtigte Anliegen
Schulhaus Maiwinkel erhalten

Anliegen:

Die Schulanlage Maiwinkel ist zu erhalten.

Prüfungsergebnis:

Der Schulstandort Maiwinkel ist durch einen Eintrag im kommunalen Richtplan langfristig gesichert. Ferner wurde am 9. November 2020 ein Erweiterungsbau der Anlage bewilligt. Die Bauarbeiten laufen. Ein Abschluss der Arbeiten erfolgt noch 2021.

Verbleib in der Kernzone

Anliegen:

Das Grundstück mit der Parzellennummer 5967 ("Grundstück Erzinger") soll in der Kernzone verbleiben.

Prüfungsergebnis:

Es ist keine Umzonung des Grundstücks vorgesehen.

Fehlender Eintrag beim Bahnhof

Anliegen:

Der Eintrag des regionalen Richtplans "2.6 Mischgebiete" mit dem Eintrag "Bahnhofstrasse Bärenswil" fehlt im Gemeindeentwicklungskonzept.

Prüfungsergebnis:

Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde entsprechend ergänzt.

Keine Umzonung von WG3 in eine
Gewerbezone

Anliegen:

Von einer Umzonung der WG3 Zone in eine reine Arbeitszone ist
abzusehen.

Prüfungsergebnis:

*Es wird keine Zonenänderung in diesem Gebiet vorgenommen. Die
Grundstücke verbleiben in der WG3 Zone.*

10 SCHLUSSBEMERKUNG

**Revision ist recht- und
zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und
rechtmässig ist.