



Referenz-Nr.: ARE 22-0062

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/5

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Bäretswil**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 20. Oktober 2021
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung vom 20. Oktober 2021
 - Ergänzungspläne:
 - Kernzonenplan K1B / K2B / K3B Bäretswil, Mst. 1:1000 vom 20. Oktober 2021
 - Kernzonenplan K1A Adetswil, Mst. 1:1000 vom 20. Oktober 2021
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Oktober 2021
- Aufzuhebende - Kernzonen Adetswil, Detailplan Mst. 1:1000 vom 5. August 1993 (genehmigt mit RRB
Unterlagen Nr. 3184 vom 26. Oktober 1994)
- Kernzone Dorf, Detailplan Mst. 1:1000 vom 5. August 1993 (genehmigt mit RRB Nr. 3184 vom 26. Oktober 1994)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bäretswil wurde letztmals 1982 resp. 1994 umfassend revidiert und festgesetzt. Seither sind mehrere untergeordnete Teilrevisionen erfolgt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen, geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und auf Basis des erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2018 besteht Bedarf nach einer umfassenderen Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung.

Die Teilrevision umfasst neben Anpassungen an der heutigen Kernzonenstruktur und der damit vorgesehenen Neufassung der zugehörigen Kernzonenpläne auch die Festlegung von Grundsätzen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe sowie neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen. Zudem werden auch technische Korrekturen und Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bäretswil setzte mit Beschluss vom 24. November 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden ge-

mäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 5. Januar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Januar 2022 ersucht die Gemeinde Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

Die Erkenntnisse aus dem Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 bildeten auch Grundlage für die Überprüfung und Anpassung der kommunalen Richtplanung. Die überarbeitete kommunale Richtplanung wird mit separater Verfügung genehmigt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gemeinde Bäretswil ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeteilt. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen. Es zeigt sich, dass mit den geplanten Umzonungen und einer angemessenen Aktivierung des Innenverdichtungspotenzials die bestehenden Bauzonen ein Fassungsvermögen von rund 5'050 Personen aufweisen. Es besteht somit kein zusätzlicher Bedarf an Bauzonen, weshalb auf die anlässlich der Vorprüfung noch eingebrachten diversen Ein- und Umzonungsbegehren verzichtet wurde.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept werden verschiedene technische Anpassungen an der Zonenabgrenzung vorgenommen. Diese umfassen unter anderem die Abstimmung im Gebiet Engelstein auf das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet sowie die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 7034 von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 in eine Zone für öffentliche Bauten für den Bau von Alterswohnungen. Ebenso werden die Kernzonen auf den Bereich mit historischer Struktur und Substanz bzw. auf das schützenswerte Ortsbild beschränkt. In Bezug auf die unterschiedlichen Charaktere werden die Kernzonen in verschiedene Kernzonentypen unterteilt. Die historischen Dorfkerne von Adetswil und Bäretswil werden der Kernzone K1A bzw. K1B zugewiesen. Die unmittelbar an den Dorfkern Bäretswil angrenzenden Gebiete werden der erweiterten Kernzone K2B, das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse der Kernzone KB3 zugeteilt. Zudem werden die Kernzonenbestimmungen um differenziert getroffene Festlegungen sowohl bezüglich Zweck und Nutzweise, gestalterische Anforderungen, Um- und Ersatzbauten, Dach-, Fassaden- sowie Umgebungsgestaltung ergänzt. An den Grundmassen für Neubauten werden gegenüber den heutigen Abmessungen keine Anpassungen vorgenommen.

Mit der Neufestsetzung der beiden Kernzonenpläne Adetswil und Bäretswil erfolgt nun die räumlich differenzierte Festlegung von prägenden Gebäuden wie auch wichtigen Fassa-



denstellungen (Fassadenbereiche). Weiter werden im Bereich der Kernzone K3B der aufzuwertende Platz- und Strassenraum sowie Freiraumelemente bezeichnet, welche es inskünftig umzusetzen gilt.

Im Weiteren passt die Gemeinde Bärenswil die Bau- und Zonenordnung an die Baubegriffe, die Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in der Fassung vom 1. März 2017 an. Diese basieren auf der kantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Die Bestimmungen zu den Freihalte- und Erholungszonen werden dahingehend präzisiert, dass nun die zulässigen Bauten und Anlagen abschliessend und differenziert festgelegt werden.

Mit Art. 29 BZO werden neu allgemeine Anforderungen und Grundsätze zur Sicherstellung der Siedlungsqualität für Gestaltungsplanpflichtgebiete aufgenommen. Das Geviert südöstlich der Mehrzweckhalle – Schulstrasse – Gupfstrasse – Baumastrasse wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zusätzlich werden in Art. 30 BZO für das sogenannte Gestaltungsplanpflichtgebiet «Bärenplatz» spezifische Anforderungen verankert.

Auch wird auf der Grundlage der vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und übereinstimmend mit den Festlegungen gemäss § 19 Abs. 2 und 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zur Freigrenze und zum Abgabesatz in Art. 38 BZO festgelegt, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche wird auf 1'200 m² (Art. 38 Abs. 2 BZO) und die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts (Art. 38 Abs. 1 BZO) festgelegt. Art. 38 Abs. 4 BZO regelt weiter, dass Erträge aus der Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Juli 2020 sowie 5. August 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

Solaranlagen in Kernzonen, Art. 8 Abs. 6 BZO Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde seitens ARE vorgebracht, dass betreffend die Festlegungen zu den Solaranlagen gewisse rechtliche Unsicherheiten bestehen. In diesem Zusammenhang wurde beantragt, den entsprechenden Artikel dem Formulierungsvorschlag ARE anzupassen oder zu streichen.

Da dies einer Verschärfung der Anforderungen gleichkommt, wurde dem diesbezüglichen Anliegen nicht gefolgt. Die an die Ortsbauliche und architektonische Gestaltung in den Kernzonen gestellten besonderen Anforderungen werden in Art. 5 BZO abgedeckt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Solaranlagen zur Gestaltung und Einordnung die Anforderungen von Art. 32a Abs. 1 RPV abschliessend regeln. Der erste Satz von Art. 8 Abs. 6 BZO kann somit nur so interpretiert werden, dass Solaranlagen nach Massgabe

des übergeordneten Rechts zulässig sind. In Art. 8 Abs. 6 BZO wird näher geregelt, wann die Einbindung einzelner grössere Dachflächenfenster in Solaranlagen gestattet wird.

- Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder, Art. 35 BZO Ebenso wurde empfohlen, die Festlegungen zu den Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder (Art. 35 BZO) betreffend die Anforderungen an die Veloabstellplätze weiter zu präzisieren. Da sich aus Sicht Gemeinde die bisherige Formulierung in der Praxis bewährt hat, wurde auf eine weitergehende Präzisierung verzichtet.
- Hinterbettswilerbach, Kap. 2.3 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird unter der Marginale «Vereinfachtes Verfahren» angeführt, dass der Hinterbettswilerbach bereits hochwassersicher ausgebaut ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hinterbettswilerbach zwar ausgebaut in diesem Zusammenhang jedoch nicht geklärt wurde, ob die die Hochwassersicherheit vollständig hergestellt ist. Der entsprechende Hinweis ist nicht korrekt.
- Weitere Hinweise zur Vorlage Einleitend wird in der BZO darauf hingewiesen, dass für das übergeordnete kantonale Recht das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1.1.2018 gelte. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das übergeordnete kantonale Recht in der jeweils geltenden Fassung massgebend ist.
- Kanzleifehler In Art. 21 Abs. 2 BZO wird auf den bisherigen Art. 10 Abs. 2 BZO verwiesen. Korrekterweise müsste auf Art. 17 Abs. 2 verwiesen werden.

Art. 26 BZO trägt die Überschrift «Freihalte- und Erholungszonen». Die Bestimmung enthält jedoch ausschliesslich Bestimmungen zur Erholungszone. Die Freihaltezone sollten deshalb auch in der Überschrift nicht genannt werden

In Art. 26^{bis} BZO beginnt die Aufzählung mit Absatz 2. Dabei handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Die Absatzaufzählung der gesamten Bestimmung ist anzupassen.

Bei den vorgenannten redaktionellen Fehlern handelt es sich um Kanzleifehler, die im Nachgang der Genehmigung durch die Gemeinde Bäretswil mit der KBO bereinigt werden kann. Die redaktionelle Anpassung der Art. 21, 26 und 26^{bis} BZO bedarf keiner erneuten Genehmigung.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Bäretswil ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

- IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Bäretswil mit Beschluss vom 24. November 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die Bereinigung der redaktionellen Unstimmigkeiten in Art. 21, 26 und 26^{bis} BZO im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Bäretswil (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 11. MAI 2022

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



