



Revision der Richtplanung und Teilrevision der Nutzungsplanung

Wichtigste Änderungen der Revision auf einem Blick



Für das Mitberichtsverfahren gelten ausschliesslich die Festlegungen in den publizierten Dokumenten.

Einleitung

Welche Dokumente umfasst die öffentliche Auflage:

Teil 1: Kommunale Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
- Zonenplan (Massstab 1:5'000)
- Kernzonenpläne Bäretswil und Adetswil (Massstab 1:1'000)
- Weilerkernzonenpläne Bettswil und Hinterburg (Massstab 1:1'000)
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Teil 2: Kommunalen Richtplan

- Kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen (Massstab 1:5'000)
- Bericht zum kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bericht öffentliche Bauten und Anlagen

Veranlassung

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Bäretswil stammt aus dem Jahr 1982. In verschiedenen Teilen ist sie nicht mehr aktuell und auch mit den in der Zwischenzeit gesamtüberprüften Richtplänen des Kantons Zürich und der Region nicht mehr konform.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen, des erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts von 2018 und der Potentialanalyse der Weiler von 2020 besteht Bedarf nach einer gesamthafter Überarbeitung der Ortsplanung. Zudem muss im Rahmen der vorliegenden Revision die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die Revision der Ortsplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Grundlagen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung von Bäretswil bilden.

Bisherige Arbeiten

Der Gemeinderat hat am 21. November 2018 den Startschuss für die Revision der Ortsplanung erteilt. Der kommunale Planungsausschuss hat mit dem Planungsbüro Suter-Wild-von Känel (SKW) die BZO-Teilrevision erarbeitet. Eine 1. Vorprüfung durch die Baudirektion fand letztes Jahr von April bis Juni statt. Danach mussten die Unterlagen für eine 2. Vorprüfung sowie das Mitwirkungsverfahren gemäss §7 Planungs- und Baugesetz (PBG) nochmals überarbeitet werden. Der notwendige Zusatzkredit wurde am 9. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung bewilligt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 2021-63 vom 14. April 2021 diese Vorlage zur 2. Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich sowie dem Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

Mitwirkungsverfahren vom 7. Mai bis 6. Juli 2021

Die Bevölkerung ist eingeladen, sich aktiv an der Teilrevision der BZO während der öffentlichen Auflage bis zum 6. Juli 2021 zu beteiligen. Innert der obgenannten Frist können sich die Einwohnerinnen und Einwohner zum Inhalt der Auflage äussern. Einwendungen sind innert der obgenannten Frist schriftlich beim Gemeinderat Bäretswil einzureichen.

Wo kann ich die Unterlagen einsehen?

Ein vollständiges Planungsdossier kann bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Hochbau im 3. Stock des Gemeindehauses eingesehen werden. Die Unterlagen stehen ebenfalls elektronisch auf der Homepage der Gemeinde unter www.baeretswil.ch / Aktuelle Projekte / Ortsplanung zur Verfügung.

Voranwendung der Festlegungen bei eingereichten Baugesuchen ab Mai 2021

Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit einer revidierten Bau- und Zonenordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Vorschriften nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass der Bauausschuss Projekte in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.

Nächste Schritte

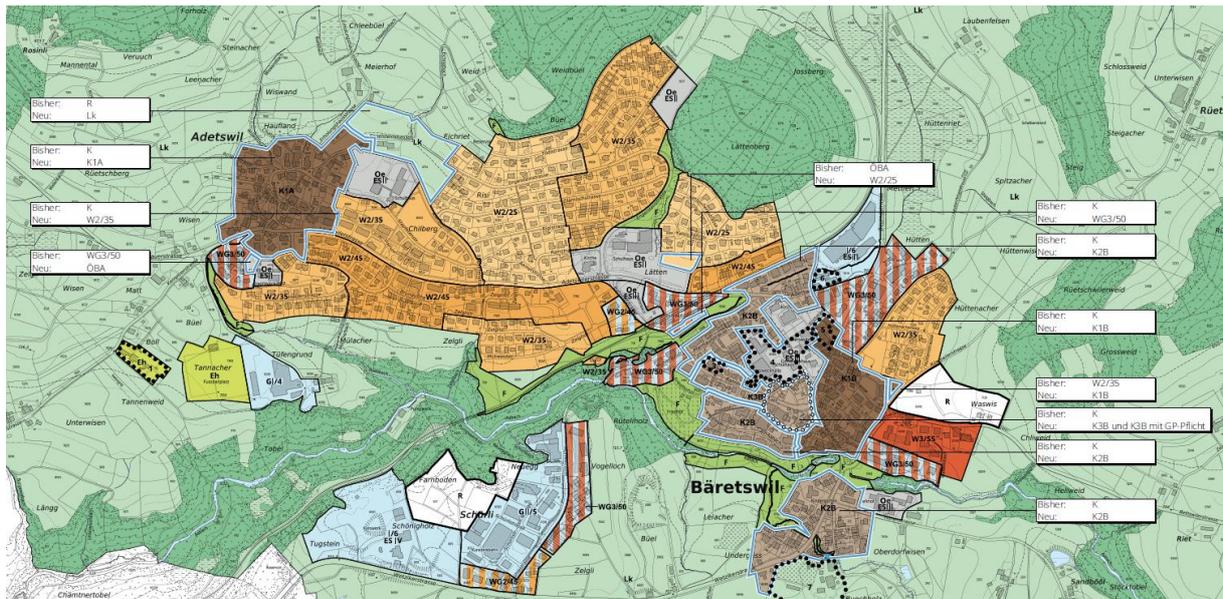
Nach dem Mitwirkungsverfahren von 60 Tagen sowie dem Ergebnis der 2. kantonalen Vorprüfung werden die Einwendungen diesen Sommer und Herbst ausgewertet. Geplant ist die BZO-Revision an zwei ausserordentlichen Gemeindeversammlungen im November 2021 zu behandeln. Danach erfolgt die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Im Idealfall kann die neue Bau- und Zonenordnung ab Frühjahr 2022 angewendet werden.

Teil 1: Kommunale Nutzungsplanung

Anpassungen Zonenplan

(siehe Zonenplan (Masstab 1:5'000) und Erläuterungsbericht Kap. 6)

Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept 2017/2018 sollen Gebiete an gut erschlossener Lage moderat verdichtet werden. Verschiedene Gebiete wurden hinsichtlich ihres Verdichtungspotentials analysiert und teilweise umgezont. Neueinzonungen sind aber rechtlich nicht mehr möglich.



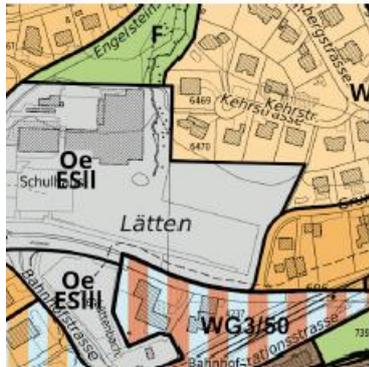
Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan der Gemeinde Bäretswil

Gebiet Sunneberg (Umzoning WG3/50 in Oe)



Das Grundstück Kat.-Nr. 7034 im Gebiet «Sunneberg» befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde. Es liegt heute in der 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50. Da es unmittelbar an die bestehende Alterssiedlung angrenzt, eignet sich das Grundstück für die geplante Erweiterung der Alterssiedlung und soll deshalb in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont werden.

Reservenutzung beim Schulhaus «Letten» (Umzonung Oe in W2/25)



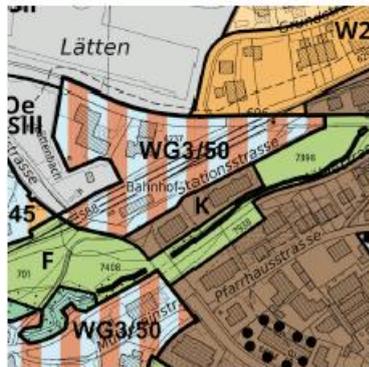
Rechtskräftiger Zonenplan



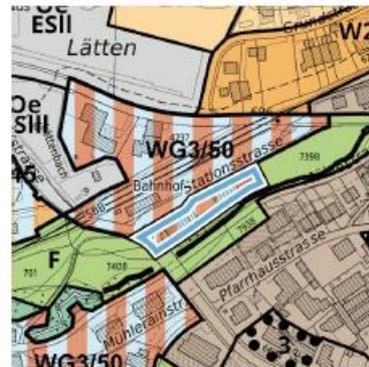
Revidierter Zonenplan

Beim Schulhaus Letten besteht eine grössere Reservefläche an leichter Hanglage. An dieser Lage ist eine Schulraumerweiterung daher eher schwierig. Gemäss der aktuellen Schulraumplanung wird die vorhandene Reservefläche beim Schulhaus Letten nicht mehr benötigt. Mit einer Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die angrenzende Wohnzone W2/25 können Wohnbauten realisiert und das beschränkte Potential für die innere Verdichtung genutzt werden.

Gebiet Stationsstrasse (Umzonung K in WG3)



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Das Gebiet beim Bahnhof Bäretswil/Stationsstrasse grenzt an die Freihaltezone. Die Bauten sind weder inventarisiert noch historisch von wesentlicher Bedeutung. Daher wird das Gebiet von der Kernzone K in die angrenzende Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 umgezont.

Weitere Änderungen

- Gebiet Alte Bettswilerstrasse (Abtausch W2/35 in K2B)
- Anpassung an das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan bei der Engelsteinstrasse (Auszonung Reservezone in kantonale Landwirtschaftszone)

Kernzonenpläne Adetswil und Bäretswil

(Kernzonenpläne Bäretswil und Adetswil (Massstab 1:1'000), BZO-Vorschriften Art. 4 - 15 und Erläuterungsbericht Kapitel 5.3, 5.9, 6.2, 6.3, 6.5, 6.7)

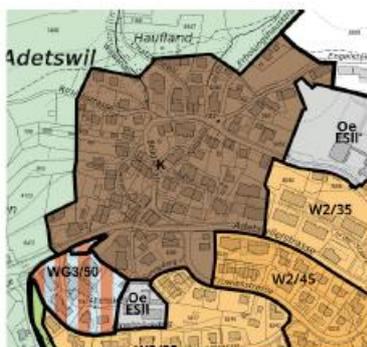
Differenzierte Regelungen für die heutigen Kernzonen notwendig

Die Kernzone wird in Bezug auf ihre unterschiedlichen Charaktere in vier verschiedene Kernzonentypen unterteilt. Im Bereich der historischen Dorfkerne von Adetswil und Bäretswil werden die Kernzonen K1A und K1B ausgeschieden.

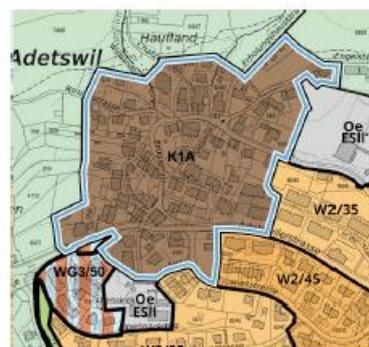
Parallel dazu wurden die prägenden und besonders wichtigen Bauten untersucht und zusammen mit dem für das Ortsbild wichtigen Fassadenbereiche neu festgelegt. Ebenfalls sind nun die kommunalen Inventarobjekte von 1985 aus den Plänen ersichtlicher.

Kernzone Adetswil (K wird zu K1A)

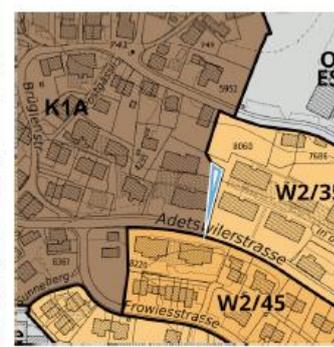
Der Kernzonenplan Adetswil bleibt praktisch unverändert. Es erfolgt lediglich eine technisch bedingte Anpassung am Ostrand bei der Adetswilerstrasse (siehe drittes Bild).



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

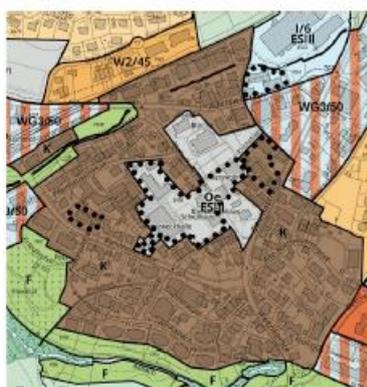


Revidierter Zonenplan

Kernzonenplan Bäretswil (K wird zu K1B, K2B und K3B)

Der heutige Perimeter bleibt praktisch unverändert. Die grössten Veränderungen erfolgt bei der Neuzuteilung der verschiedenen Kernzonentypen.

Der alte historische Dorfkern entlang der Wetziker- und Baumastrasse wird der Kernzone K1B zugewiesen. Entlang der Bahnhofstrasse wird die Kernzone K3B ausgeschieden, um den dortigen Bereich als Zentrum zu stärken. Die Kernzone K2B umfasst die übrige Kernzone Bäretswil mit den ländlich geprägten Bauten.



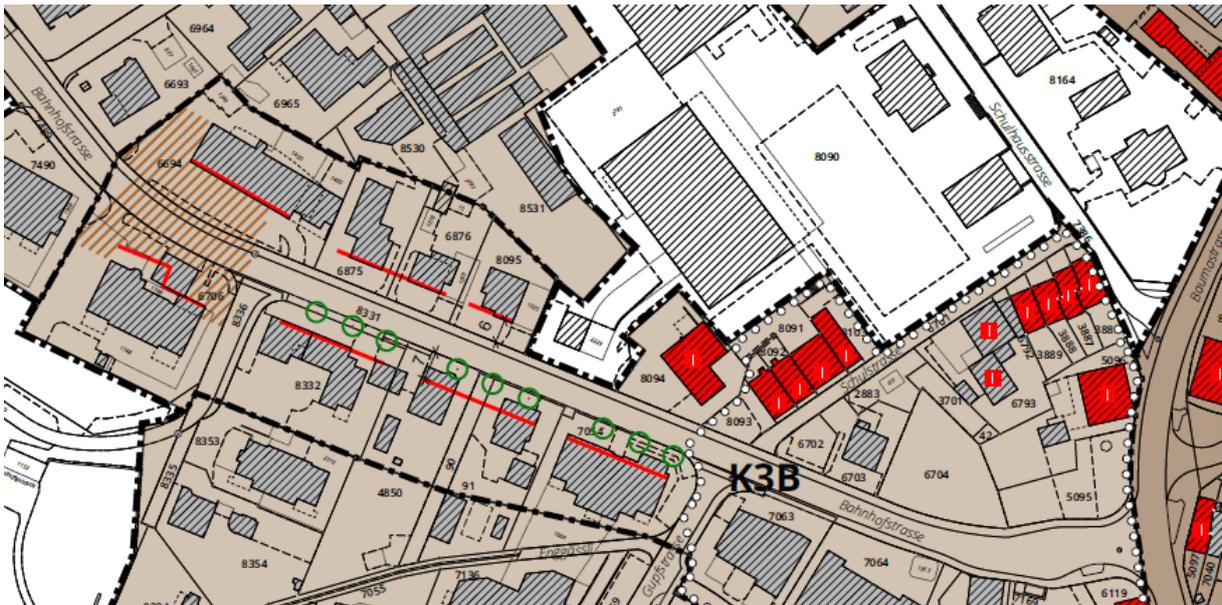
Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Neue Zentrumszone (K3B) entlang der Bahnhofstrasse

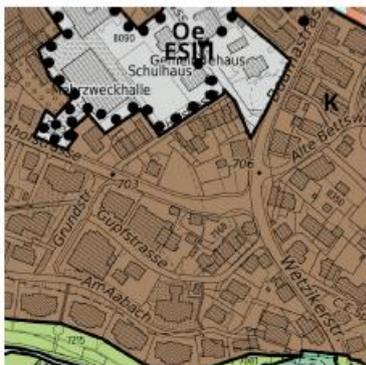
Entlang der Bahnhofstrasse wird eine neue Kernzone K3B definiert. Die Bahnhofstrasse zeigt sich als Entwicklungsachse mit einer dichten Bauweise, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und einer Strassenraumaufwertung. Mit der neuen Kernzone K3B werden für dieses Gebiet entwicklungspezifische Vorschriften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



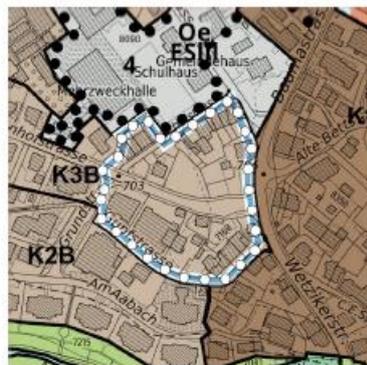
Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Bärenwil mit der neuen Zentrumszone K3B

Gestaltungsplanpflicht für den Bereich Bärenplatz

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. Zur Sicherstellung dieser Grundsätze wurden entsprechende Bestimmungen in die BZO-Vorschriften aufgenommen (vgl. Art 34 BZO).



Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

Weitere Anpassungen

Bei einem zustimmenden Fachgutachten kann bei besonders guten Projekten von den Vorschriften abgewichen werden (Art. 14 BZO).

Neue Weilerkernzonen Bettswil und Hinterburg

(Weilerkernzonenpläne Bettswil und Hinterburg (Massstab 1:1'000) sowie Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kap. 4.3, 5.4 und 6.4)

Kleine Orte mit bäuerlichem Ursprung wie Weiler und Aussenwachten können in einer Gemeinde ein gewisses Entwicklungspotenzial aufweisen, da oftmals grosse Volumen (Stall, Heustock etc.) nicht mehr zum ursprünglichen Zweck genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der laufenden BZO-Revision hat sich der Planungsausschuss Überlegungen zur Schaffung von Weilerkernzonen gemacht. Die betroffenen Grundeigentümer wurden anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 8. Januar 2020 darüber informiert. Die Rückmeldungen waren positiv.



Die beiden neuen geplanten Weilerkernzonen Bettswil und Hinterburg

Kantonale Auflagen aus der 1. Vorprüfung der BZO

Das Amt für Raumordnung der Baudirektion hat in ihrer Vorprüfung die Einzonung des Weilers Kleinbäretswil verneint, da die Grundvoraussetzungen hinsichtlich Restaurant, Laden oder dergleichen nicht gegeben sind.

Gemäss Art. 33 RPV sind Kleinsiedlungen eng zu umgrenzen. Der Zonenplanperimeter musste deshalb bei den beiden Weilerkernzonen Bettswil und Hinterburg deshalb reduziert werden.

Neue Weilerkernzonenvorschriften

Die neuen Kernzonenvorschriften für die beiden Weilerkernzonen sind in den Art. 16 -33 BZO geregelt (siehe synoptische Darstellung).

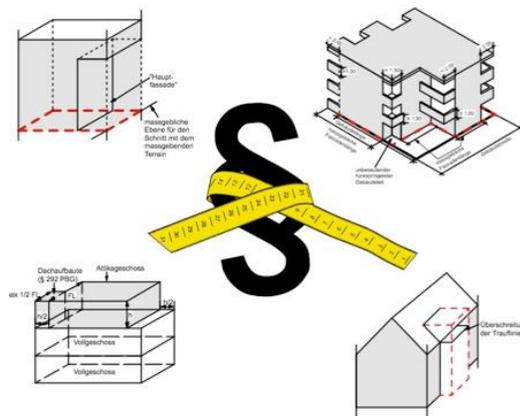
Bau und Zonenordnung

(siehe Bau- und Zonenordnung (BZO) und Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 5)

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.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die 30 wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen.



Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung 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.

Neuer Artikel 41 zum Mehrwertausgleich

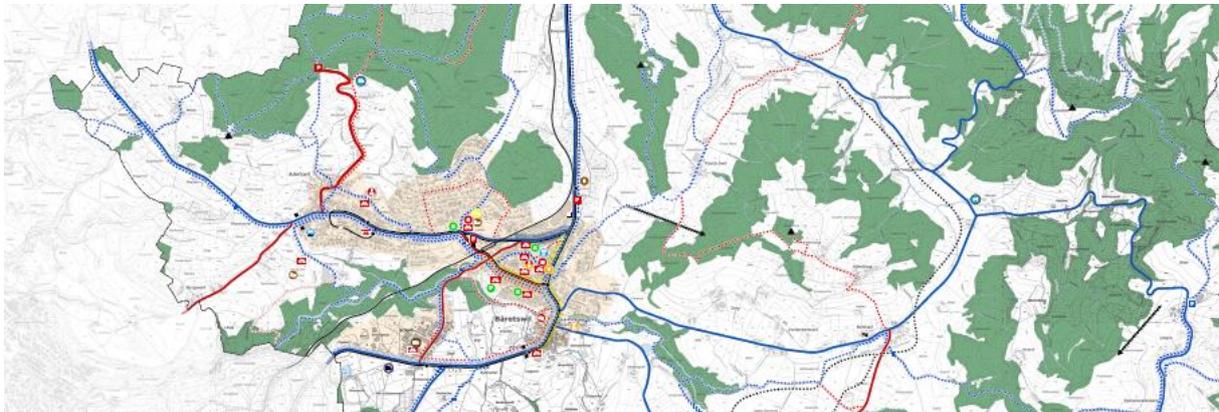
Neu ist der Mehrwertausgleich zu regeln. Gemäss neuem Mehrwertausgleichsgesetz kann die Gemeinde für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe erheben. Die Bau- und Zonenordnung regelt die Mehrwertabgabe der Gemeinde. Die Erträge der Mehrwertabgabe werden in einen Fonds fließen, der nur für kommunale raumplanerische Massnahmen verwendet werden darf.

Weitere Änderungen

- Anpassung Parkplatzbedarf an die kantonale Wegleitung (Art. 37 BZO)
- Aufhebung der Pflicht von Kompostierplätzen bei Mehrfamilienhäusern (alt Art. 38 BZO)
- Vorgaben bezüglich maximaler Höhe von Stützmauern, Bankettbreite bei Gemeindestrassen und Naturgefahren (Art. 36^{bis} und Art. 36^{ter} BZO)

Teil 2: Kommunalen Richtplan

(Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen (Massstab 1:5'000) und Bericht zum kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bericht öffentliche Bauten und Anlagen)



Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan

Die Festlegungen zum Verkehrsplan und zum Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden einerseits im Bericht beschrieben und erläutert und andererseits, soweit möglich, in der zugehörigen Richtplankarte «Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen» dargestellt. Gemäss § 31 PBG darf auf den Verkehrsplan nicht verzichtet werden. Teilrichtpläne mit anderen Inhalten sind dagegen nicht erforderlich. Der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Richtplan Versorgung werden nicht revidiert und stattdessen aufgehoben. Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017/18 liegt bereits eine fundierte Auslegeordnung der raumplanerischen relevanten Themen und Zielsetzungen vor. Gleiches gilt für den Versorgungsplan. Zu diesem Thema gibt es griffigere Instrumente wie das Generelle Entwässerungsprojekt (GEP) oder die Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP).

Bereich Verkehr (Kapitel 4 Erläuterungsbericht)

Der kommunale Verkehrsplan hat die verkehrsmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets und des übrigen Gemeindegebiets sicherzustellen. Er dient, falls notwendig, als Grundlage für das Erlassen von Baulinien und Werkplänen oder zur Landsicherung von festgesetzten Massnahmen. Er legt in Ergänzung zu den kantonalen und regionalen Verkehrsplänen das Strassennetz, öffentliche Parkieranlagen, Fuss- und Velowege sowie das öffentliche Verkehrsnetz von kommunaler Bedeutung fest.

Geplante Vorhaben

- Aufwertung der Strassenräume bei der Adetswiler-, Wetziker- und Baumastrasse sowie bei der Einmündung in die Bahnhofstrasse
- Prüfen der Aufwertung der Ortseinfahrt Baumastrasse (Absicht)
- Die C.E. Spörri-Strasse wird ins kommunale Fusswegnetz aufgenommen
- Hindernisfreie Ausstattung der Haltestellen Bärenplatz und Gemeindehaus mit der Umsetzung des Radwegkonzeptes Wetziker-/ Baumastrasse
- Neue Veloabstellplätze bei der Busstation Frowiesstrasse
- Prüfen von e-Bikestationen beim Gemeindehaus und den beiden Bushaltestellen Oberdorf und Bahnhof

Bereich öffentliche Bauten (Kapitel 5 Erläuterungsbericht)

Im kantonalen und regionalen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden die Objekte von überkommunaler Bedeutung festgelegt. Der kommunale Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ergänzt die Inhalte der übergeordneten Richtpläne auf Gemeindeebene. Er enthält jene Bauten und Anlagen, die mit der Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und Auswirkungen auf die Raumplanung erwarten lassen.

Im Rahmen der Zentrumsentwicklung von Bäretswil sind die Nutzungsmöglichkeiten der Schulareale Dorf, Adetswil und Maiwinkel mit einer Schulraumanalyse im Jahr 2016 näher geprüft worden. Darauf folgte die Schulraumstrategie 2018 – 2035. Für die Verwaltungsliegenschaften wurde ein Konzept «Strategie Verwaltungsliegenschaften 2019 – 2028» erarbeitet. Diese Konzepte dienen als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans.

Hauptziele sind:

- Der Raumbedarf der öffentlichen Verwaltung ist in geeigneter Weise gedeckt.
- Der benötigte Schulraum ist für ein zeitgemässes Unterrichten in Kindergarten und Primarschule mit Zeithorizont von 2035 vollständig vorhanden.
- Die Anlagen für Erholung und Sport erfreuen sich einer regen Benützung und sind in einem guten Zustand.
- Die Wertstoffsammelstellen werden hinsichtlich ihrer Standorte, Funktionalität und Ausstattung laufend optimiert.

Vorgesehene Anpassungen im Richtplan (Kap. 5.4 Erläuterungsbericht)Erziehung und Bildung

Ein Kindergarten befindet sich im Oberdorf und geplant ist, dass der Kindergarten Bettswil in einen Erweiterungsbau beim Schulhaus Maiwinkel umquartiert wird. Dies aufgrund des Sanierungsbedarfes sowie den verkehrstechnischen Problemen am Standort Bettswil. Die Schulhauserweiterung wurde am 7. Dezember 2020 von der Gemeinde und dem Kanton bewilligt. Im Richtplan kann deshalb der Kindergartenstandort Bettswil gestrichen werden.

Übrige Bereiche

Bei den übrigen Bereichen sind keine Änderungen im kommunalen Richtplan vorgesehen.

Kostenfolgen der Richtplanung

Die kommunale Richtplanung verursacht keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen kann finanzielle Konsequenzen haben. Da die Richtplanung konzeptionellen Charakter hat, ist die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren. Zur Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen hat das zuständige Organ im gegebenen Zeitpunkt entsprechende Kredite zu bewilligen.



Konzeptstudie mit den angestrebten ortsbaulichen Strukturen zwischen Bärenplatz und Postgebäude

Informationsveranstaltung vom 26. Mai 2021

Der Gemeinderat und der Planungsausschuss laden die Bevölkerung am Mittwoch, 26. Mai 2021 um 20.00 Uhr zu einer Informationsveranstaltung über die geplante BZO-Revision ein. Die Veranstaltung ist in der Aula Schulhaus Letten geplant. Diese findet gemäss Schutzkonzept des Bundesamtes für Gesundheit statt. Es sind nur 50 Teilnehmende erlaubt. Bitte melden Sie sich vorgängig unter hochbau@baeretswil.ch an.

Impressum

Herausgeber Planungsausschuss Bäretswil
www.baeretswil.ch
hochbau@baeretswil.ch

Fotos, Pläne Gemeinde Bäretswil / SKW
Titelbild (GIS-ZH)