

Gemeinde Bättwil, Gesamtrevision der Ortsplanung Info Veranstaltung zur Mitwirkung



18.10.2023

Begrüssung und Einleitung

Die Themen

1. Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung
2. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung
3. Ziele der Nutzungsplanung
4. Die wesentlichen Änderungen
5. Die Änderungen im Zonenreglement
6. Die Änderungen im Erschliessungsplan
7. Die Änderungen im Baureglement
8. Die Änderungen im Zonenplan
9. Die Änderungen Natur und Landschaft
10. Naturinventar und Naturkonzept
11. Weiteres Vorgehen

1. Gründe für die Überarbeitung der OP

- Rechtsgültige **Ortsplanung** ist mittlerweile **mehr als 25 Jahre alt**
- Anpassen an **Bedürfnisse der Gesellschaft, Politik und Wirtschaft**
- Anpassen an **übergeordnete Grundlagen**
 - **Eidg. Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan**
 - Siedlungsentwicklung nach innen
 - **Kantonale Bauverordnung**
 - Neue Begriffe
- **Umsetzen des räumlichen Leitbilds**
 - räumliche Entwicklung der Gemeinde
grundeigentümergebunden sichern

2. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung

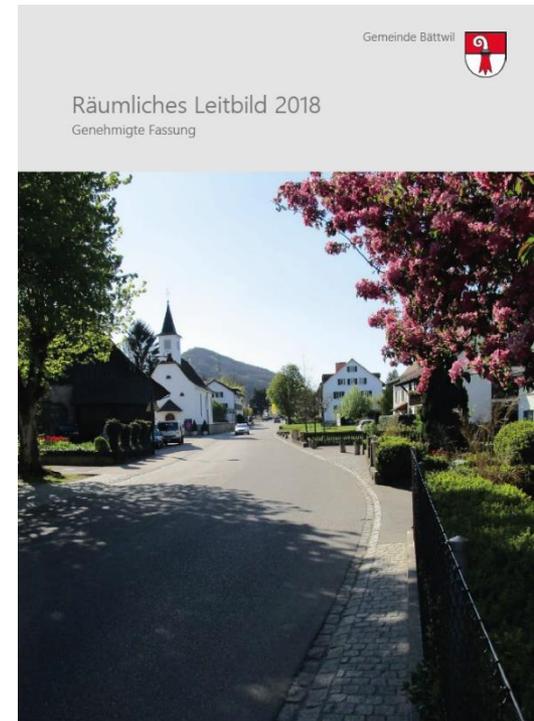
Vom übergeordneten Leitbild zur grundeigentümergebundenen OP

Räumliches Leitbild → hohe Flughöhe

- Nicht parzellenbezogen
- Enthält behördenverbindliche Hauptsätze
- Übergeordnete, strategische Entwicklung der Gemeinde
 - Hauptfrage: Wie sehen wir unsere Gemeinde in 20, 30 Jahren?

Nutzungsplanung → tiefe Flughöhe

- Parzellenbezogen
- Grundeigentümergebunden



2. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung

Wichtigste Ziele aus dem räumlichen Leitbild

- **Historischer und gut erhaltener Dorfkern** ist als identitätsstiftender Ort zu erhalten und **weiterzuentwickeln**. Frei- und Grünräume sind ebenso wichtig.
- **Quartiere** gemäss ihren Eigenheiten **stärken**. Fokus auf den öffentlichen Raum. Begegnungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.
- **Gewerbegebiet aufwerten** und langfristig erneuern.
- **Wegnetz optimieren**, insb. in Richtung Landschaft und Naherholungsgebiete
- **Ortsteile «Dorf» und «Bahnhof»** mit baulichen und gestalterischen Elementen **besser verbinden**.

2. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung

Bisherige Arbeiten

- Erster Entwurf Ortsplanung
- Beschluss durch GR für Vorprüfung durch den Kanton
- Vorprüfung durch den Kanton
- Besprechung und Überarbeitung Ortsplanung nach Vorprüfung
- Beschluss durch GR für Mitwirkung der Bevölkerung und Schlussprüfung durch den Kanton
- Mitwirkung

Weitere Schritte

- Bereinigung nach Mitwirkung
- Beschluss durch Gemeinderat
- Öffentliche Auflage
- Behandlung Einsprachen
- Beschluss durch Regierungsrat

2. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung

Grundeigentümergeverbindlich

Durch **GR** zu beschliessen:

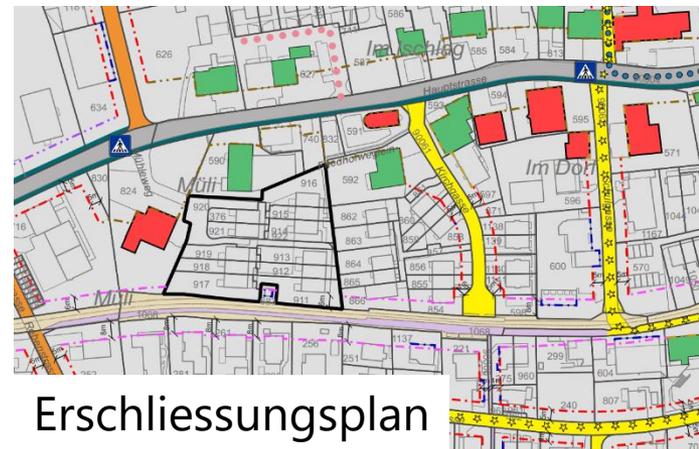
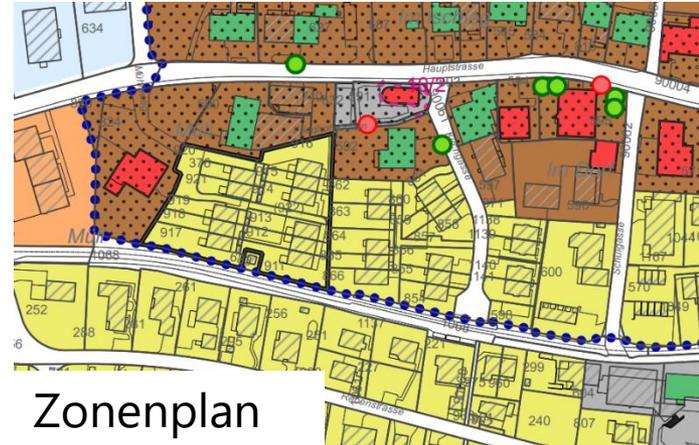
- Bauzonen- und Gesamtplan
- Erschliessungs- und Baulinienplan
- Zonenreglement

Durch **GV** zu beschliessen:

- Baureglement
- Mehrwertabgabereglement
(bereits erfolgt!)

Orientierende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Fassungsvermögen, Stand
Überbauung
- Naturinventar und Naturkonzept



3. Ziele der Nutzungsplanung

- **Qualitativ hochwertige Weiterentwicklung** des Lebensraums (Lebensqualität, Gestaltung Strassenraum, Umgebungsgestaltung etc.)
- **Erhalt und Stärkung Ortskern**
- **Siedlungsentwicklung nach innen** und Siedlungserweiterungen für die **weitere Entwicklung von Bättwil**
- Entwicklungsmöglichkeiten für die **Gewerbezone**
- **Schutz** von Landschaft und Natur

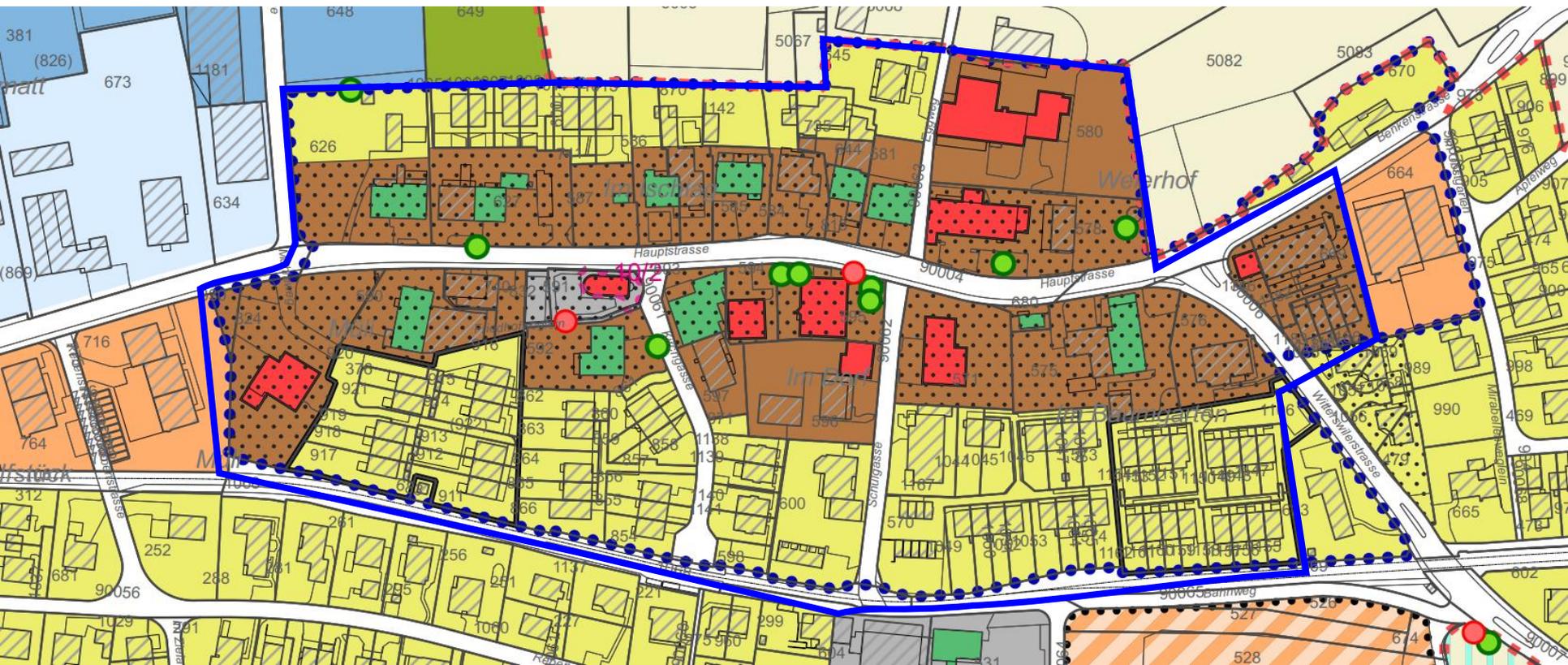
4. Die wesentlichen Veränderungen

- Einzonung der Reservezone Eichacker nicht genehmigungsfähig (Kanton)
 - Zuteilung zur Landwirtschaftszone
- Umzonung Grienacker
 - erhöhte Nutzungsdichte
 - Parzellen 5089, 5090, 5091, 5092 einbezogen (Kompensation Eichacker)
- Aufhebung Friedhofzone
- Reduktion Kernzone
- Höhere Nutzung Gewerbezone, jedoch keine Mischnutzung
- Aufhebung der Reservezone Sport

5. Die Änderungen im Zonenplan

Kernzone

-  Reduktion der „Kernzone mit Ortsbilschutz“ auf die 1. Bautiefe entlang der Hauptstrasse.
-  Perimeter Kernzone gemäss rechtsgültiger Ortsplanung
-  Perimeter Ortsbilschutzzone nach Revision



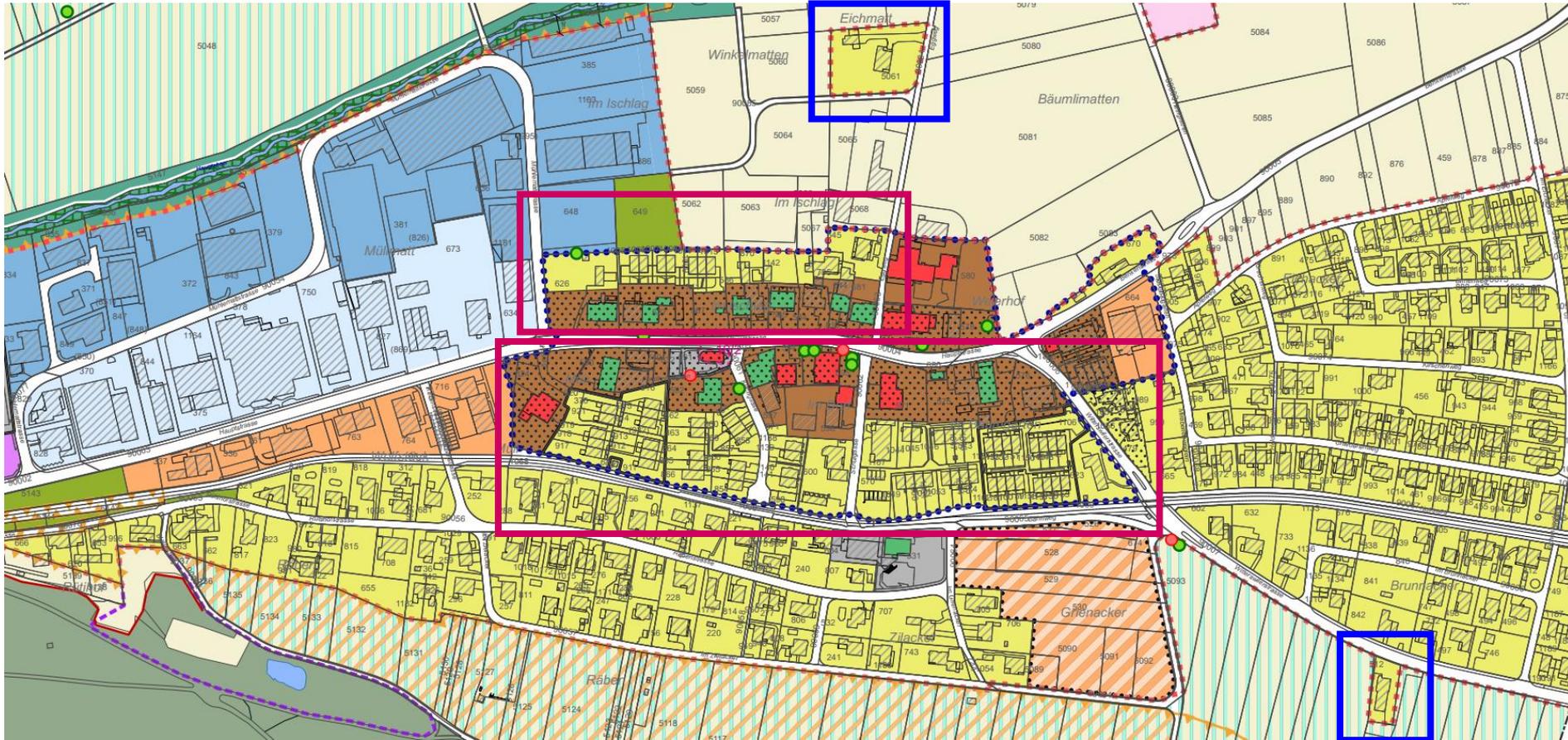
5. Die Änderungen im Zonenplan

2-geschossige Wohnzone W2

– Perimeter 2-geschossige Wohnzone wird beibehalten.

 Zusätzliche Gebiete aus der Kernzone

 Aufhebung W2a zu Gunsten W2



5. Die Änderungen im Zonenplan

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker

Anforderungen:

- Attraktives Wohnquartier mit Reihenhäusern und kleineren MFH
- Eingliederung in angrenzendes Quartier und Übergang in die Landschaft
- Öffentliche Spielfläche
- Qualität sicherndes Verfahren
- Überbauung als Ganzes

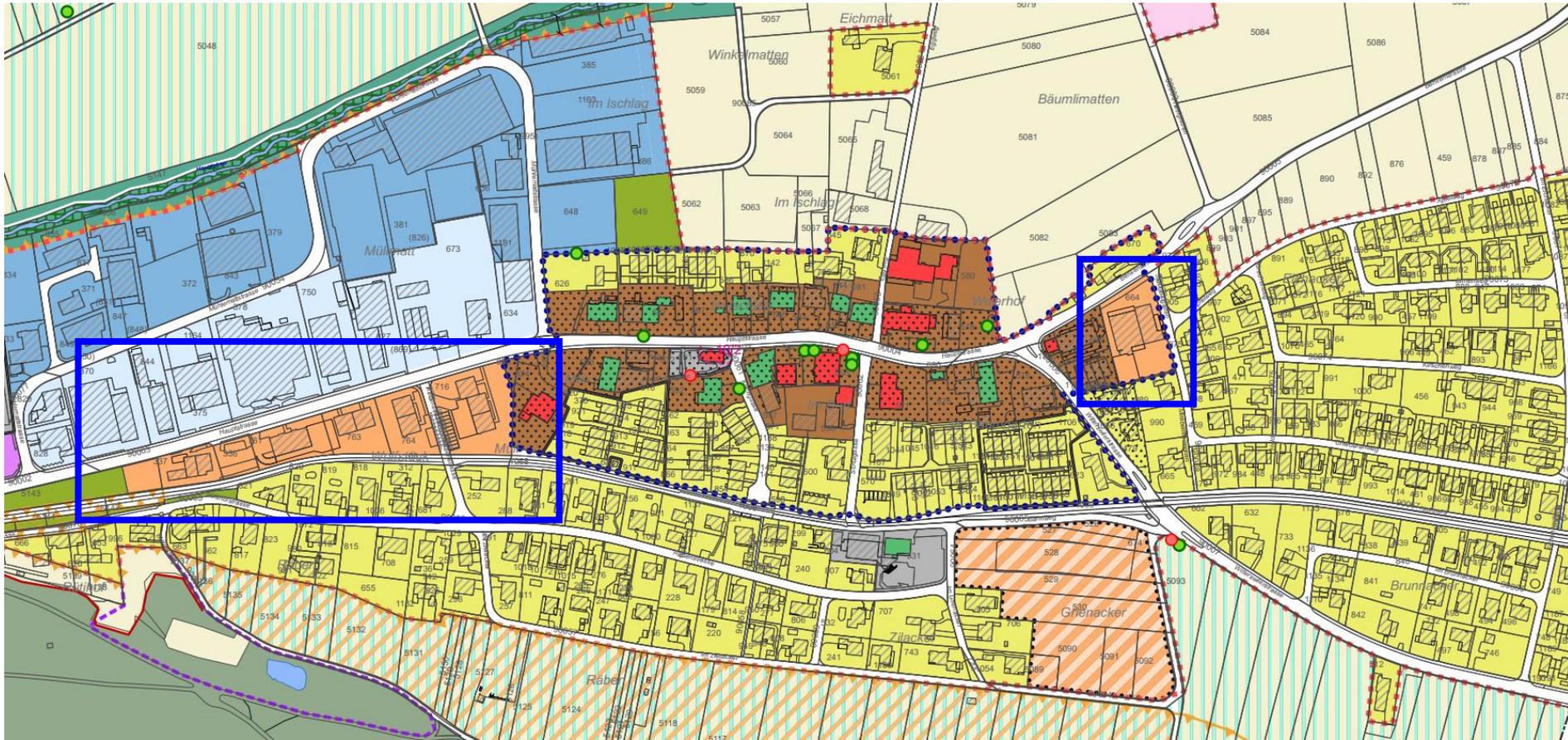


5. Die Änderungen im Zonenplan

3-geschossige Wohnzone Dorf

□ „Auftakt“ zur Kernzone, teils mit überlagertem Ortsbildschutzgebiet

- Höhere Nutzungsmöglichkeit
- Mit Gewerbenutzungen, Lärmempfindlichkeitsstufen ES III.

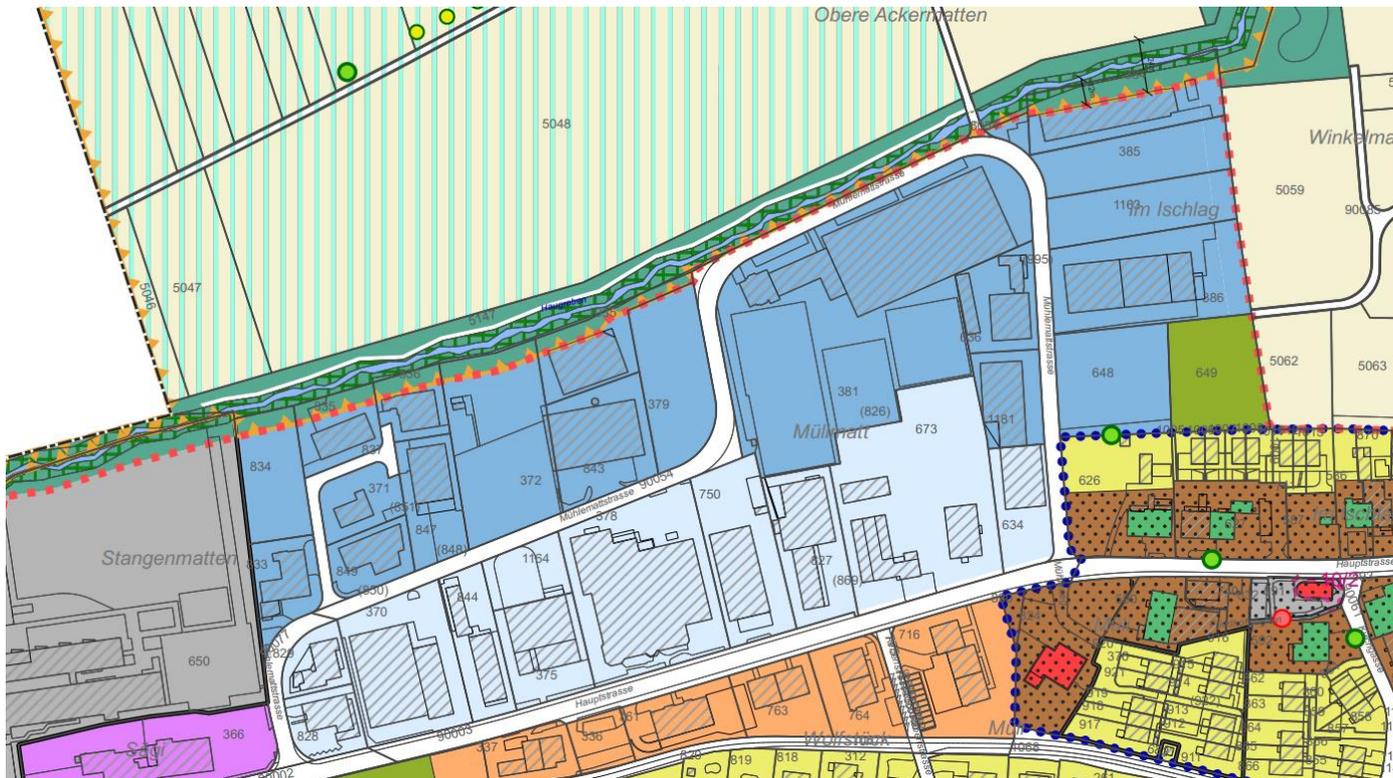


5. Die Änderungen im Zonenplan

Gewerbezone

Abgestufte Erhöhung der Nutzung

- Entlang Hauptstrasse Gebäudehöhe 10.5 m, Läden bis total 1'000 m²
- Hintere Bautiefe Gebäudehöhe 14.0 m, Läden bis 500 m²



5. Die Änderungen im Zonenplan

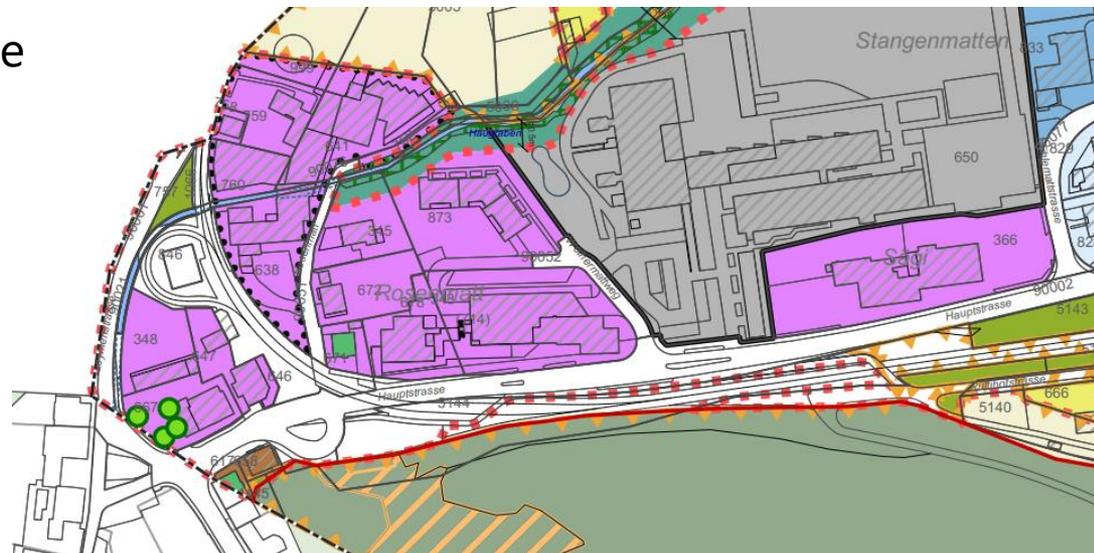
Neue Mischzonen

Rosenmatt / Bahnhof Flüh

- Bisher W2a und Gestaltungsplan Rosenmatt
- Attraktives Zentrum
- Konzeptstudie für Baugesuche, ggf. Gestaltungsplan

Sägi

- Bisher Gewerbezone
- Möglichkeit für öffentliche oder/und private Dienstleistungen / Wohnungen



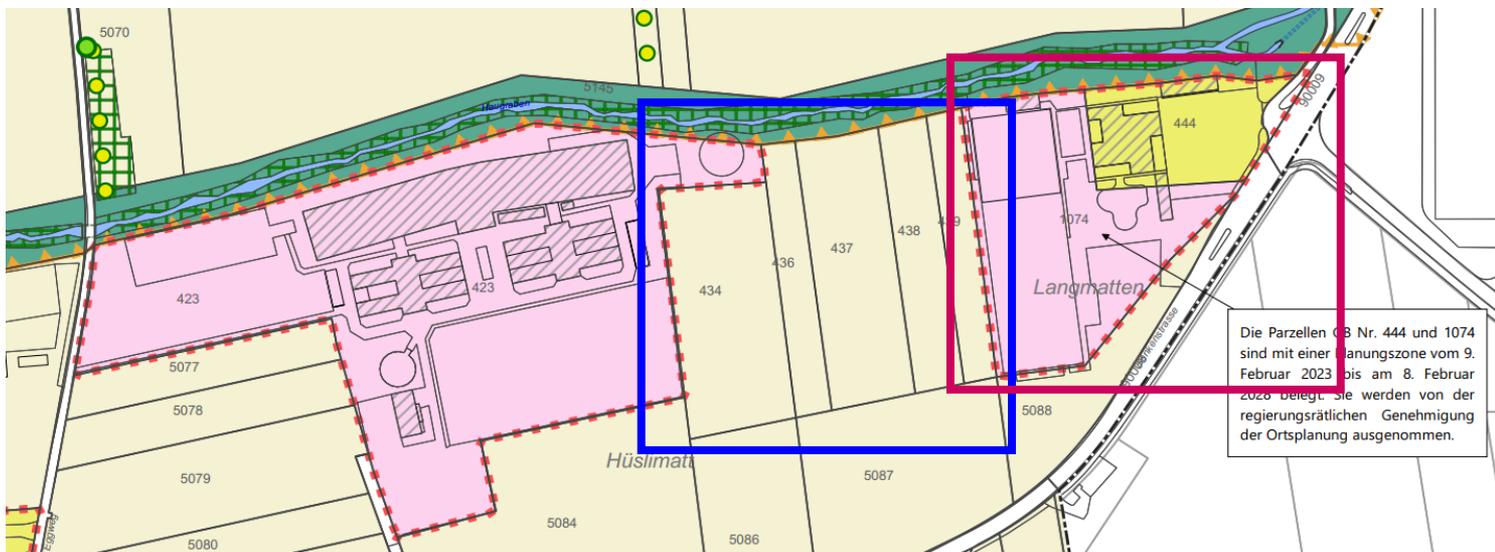
5. Die Änderungen im Zonenplan

Sportzone

- Beschränkung auf Reiten und Tennis entfällt
- Anforderungen an Integration in die Landschaft und bauliche Entwicklung

 Reservezone wird ausgezont

 Planungszone Langmatten ab Februar 2023

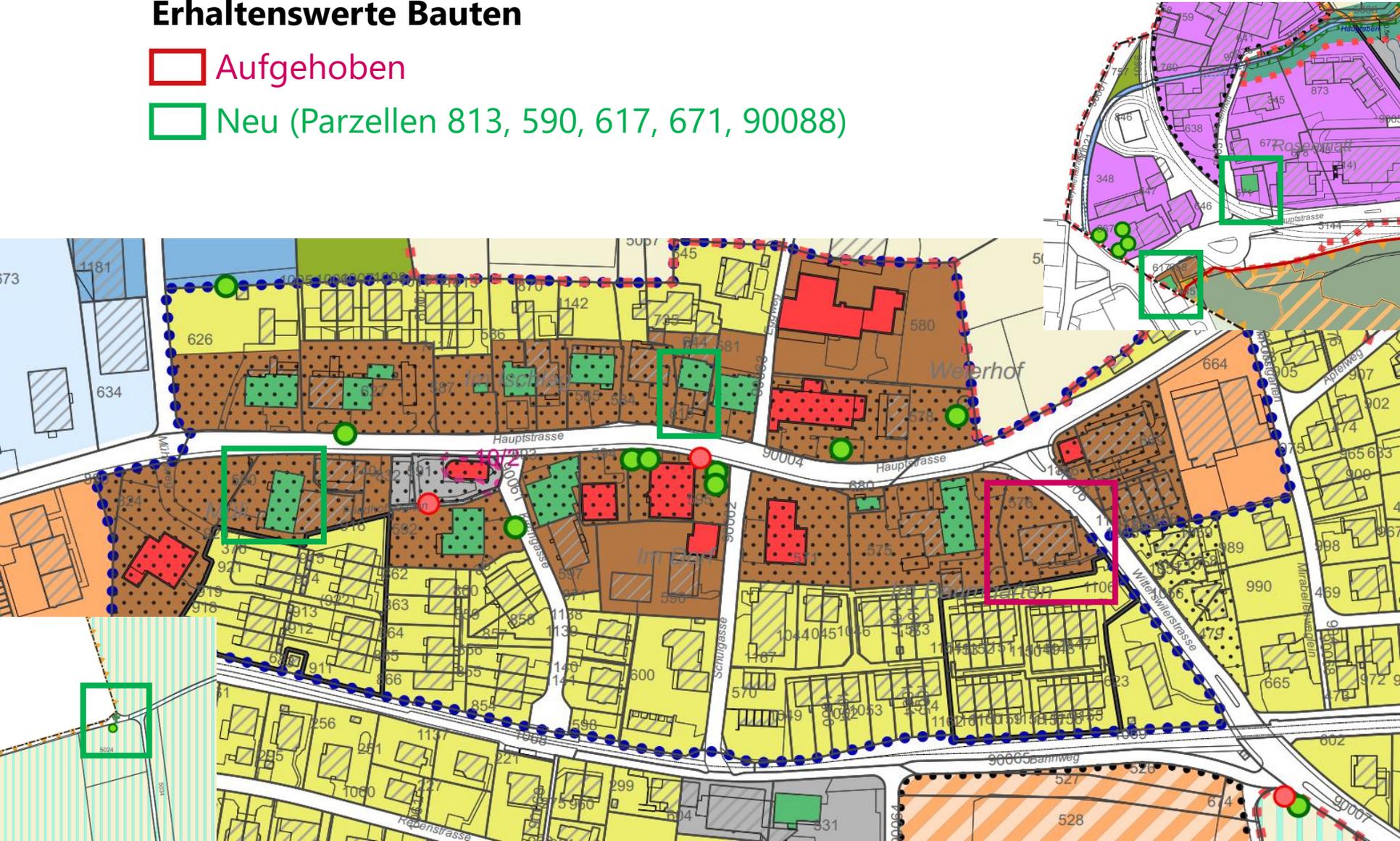


5. Die Änderungen im Zonenplan

Erhaltenswerte Bauten

 Aufgehoben

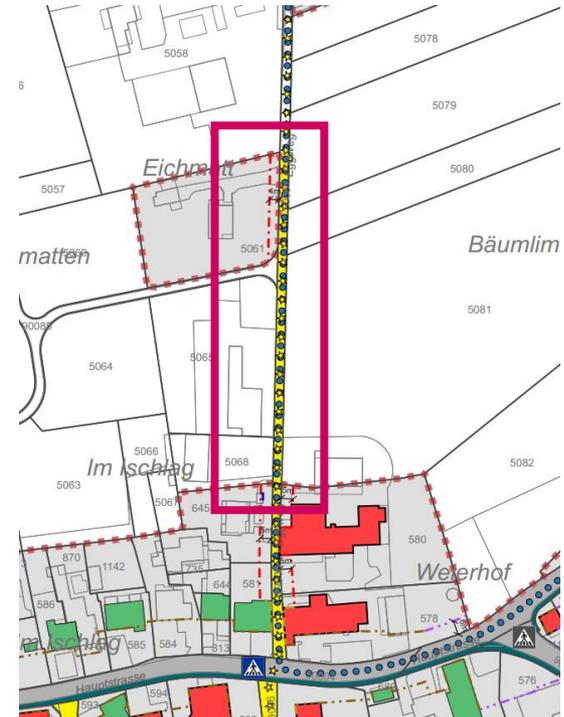
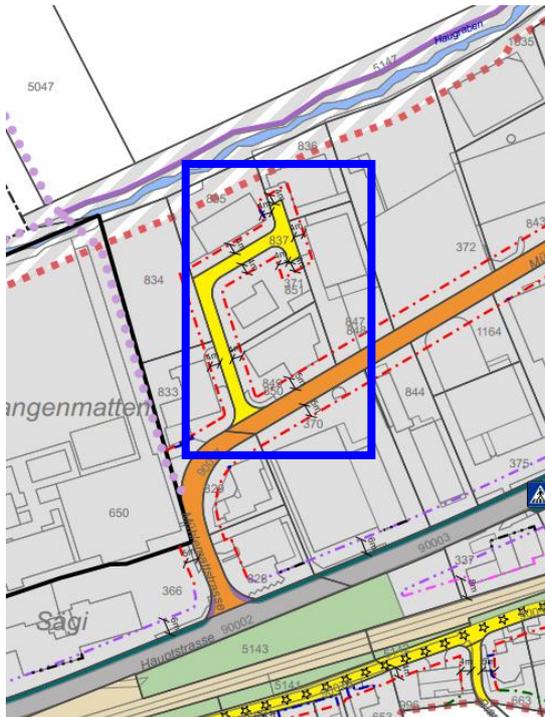
 Neu (Parzellen 813, 590, 617, 671, 90088)



6. Die Änderungen im Erschliessungsplan

Erschliessungsstrassen

-  Neues Strässchen im Arbeitsgebiet Mühlematt (früher Privatstrasse)
-  Eichacker bis Apfelweg wird neu Sammelstrasse
-  Eggweg Erschliessungsstrasse bis Parzelle GB Nr. 5058

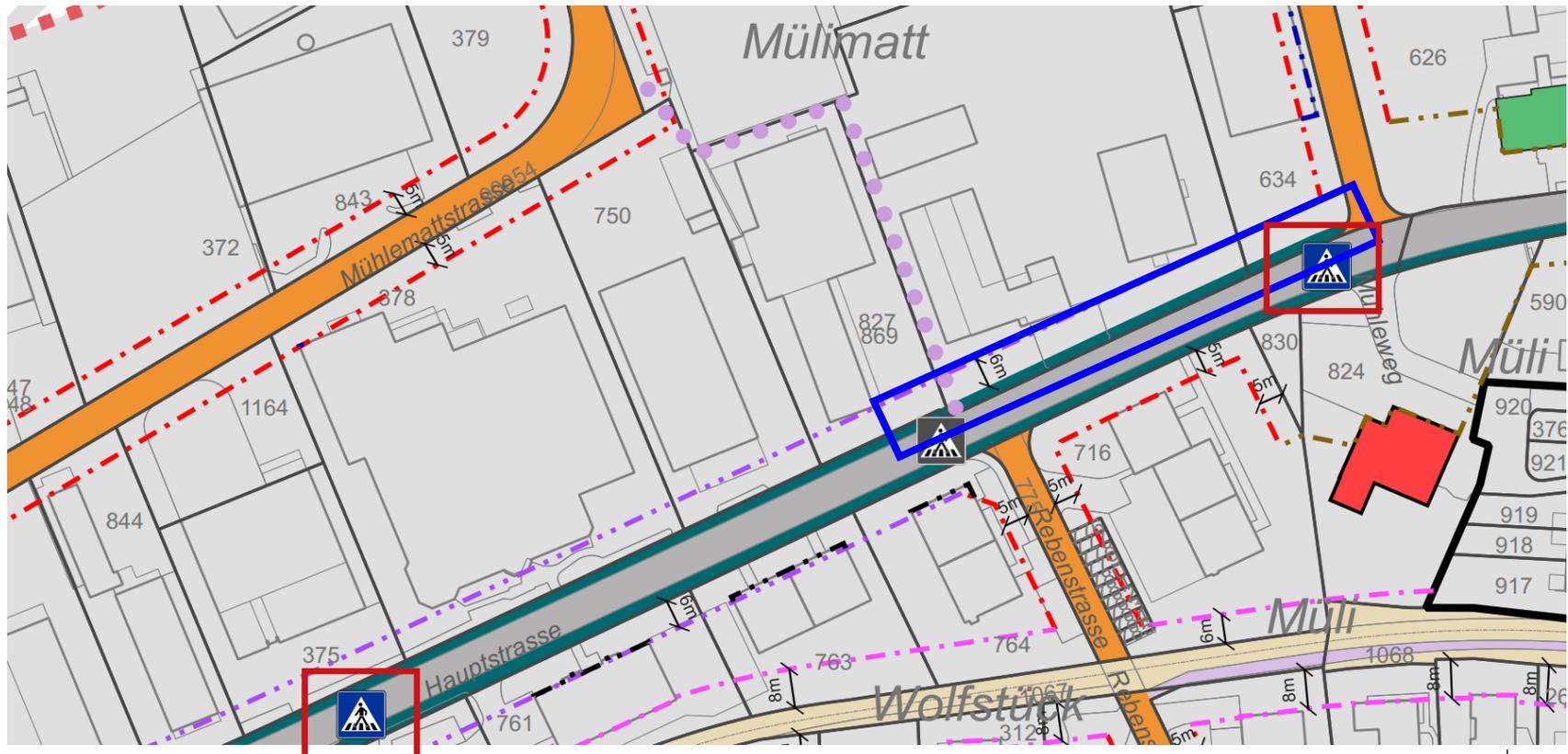


6. Die Änderungen im Erschliessungsplan

Fussverkehr

 Neue Fussgängerstreifen 

 Verlängerung Trottoir zwischen Rebenstrasse und Mühlemattstrasse



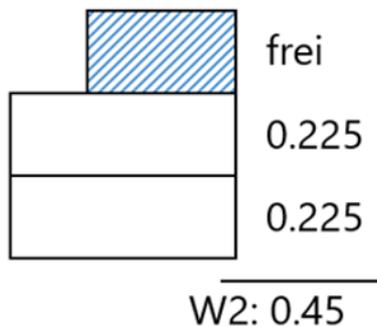
7. Die Änderungen im Zonenreglement

Änderungen, die mehrere §§ betreffen

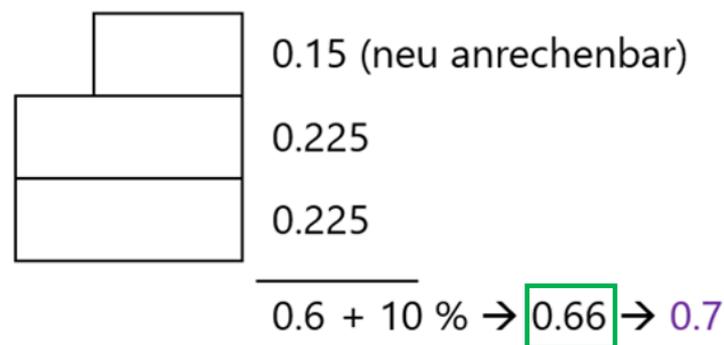
- Trennung Bauzone, eingeschränkte Bauzone und Nichtbauzonen
- Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die **Geschossflächenziffer**
- Gleichzeitige generelle **Erhöhung der Ausnützung um ca. 10 %**

Beispiel W2

ALT: Ausnützungsziffer



NEU: Geschossflächenziffer



7. Die Änderungen im Zonenreglement

- Keine Baumasse mehr in den einzelnen Bauzonen
 - In der Tabelle Baumasse enthalten
 - §§ zu den Bauzonen entschlackt.

Bättwil: § 10 Tabelle Baumasse (Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Stand sind **blau** dargestellt; 3. Februar 2023)

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer		Zulässige Anzahl VG min. / max. (3) (4) (inkl. § 19 KBV)	Wohnanteil	Flachdächer	Firstdächer	Gebäude- länge	Grün- flächenziffer GZ
		oberirdisch GFZo, Minimum /Maximum	unterirdisch GFZu, Max.			Gesamthöhe GH (gemäss KBV § 18 ^{bis})	Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18 / Gesamthöhe GH gemäss KBV § 18bis		
Bauzonen									
2-geschossige Wohnzone Wohnzone zweigeschossig	W2 W2a	AZ 0.4 / 0.45 min. 0.55 / max. 0.7	0,7	min. 1 max. 2		7.00 / 7.50 9.5 m mit Attika (3)	9.5 / 10.5 FH 7.5 m GH 10.5 m	25.0 m	Min. 40 %
Wohnzone dreigeschossig	W3	AZ 0.6		Max. 3		10.50 m / 12.50 m	FH 10.50 GH 12.50 m	25.00 m	Min. 40 %
3-geschossige Wohnzone reduziert	W3R	min. 0.65 / max. 0.9	0.9	Min. 2 Max. 3		10.0 m mit Attika	FH 8.0 m GH 11.0 m	30.00	Min. 40 %
3-geschossige Wohnzone Dorf	W3D	min. 0.75 / max. 0.9	0.9	Min. 2 Max. 3		Keine Flachdächer	FH 7.5 m GH 14.0 m	30.0 m	Min. 40 %
Kernzone	K	Frei (quartier- massstäblich)	frei	Min. 2 Max. 2		Keine Flachdächer	FH 7.0 m FH 7.5 m GH 14.0 m	30.0 m	Min. 40 %
Mischzone	MZ	Min. 0.8 Max. 1.2	1.2	Min. 3 Max. 3 (2)	Max. 50 %	12.0 m mit Attika	FH 7.0 m 7.5 m GH 14.0 m	30.0 m	Min. 30 % (1)
Gewerbezone 10.5 m / 14 m	G0	1.7 0.5	frei	Min. 1		10.50 m / 14.00 m	12.50 m / 16.00 m	60.0 m	Min. 20 % (1)

8. Die Änderungen im Baureglement

§ 15 Gestaltung

- Qualitative Siedlungsentwicklung = 1 der Hauptziele dieser OP.
- Bauvorhaben sind Teil eines „harmonischen Gesamtgefüge“, in dem sich die Bevölkerung wohl fühlen soll.
- Wichtige Botschaft für Bauherrschaft **und** „Handbremse“ für die Gemeinde.

§ 17 Gartengestaltung und –pflege

- Angemessene ökologische Qualität, insb. Hochstammbäume
- Standortheimische und ortstypische Pflanzen
- Schottergärten max. 20 % der Grünfläche
- Bestehende Gärten, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild wichtig sind, möglichst erhalten.

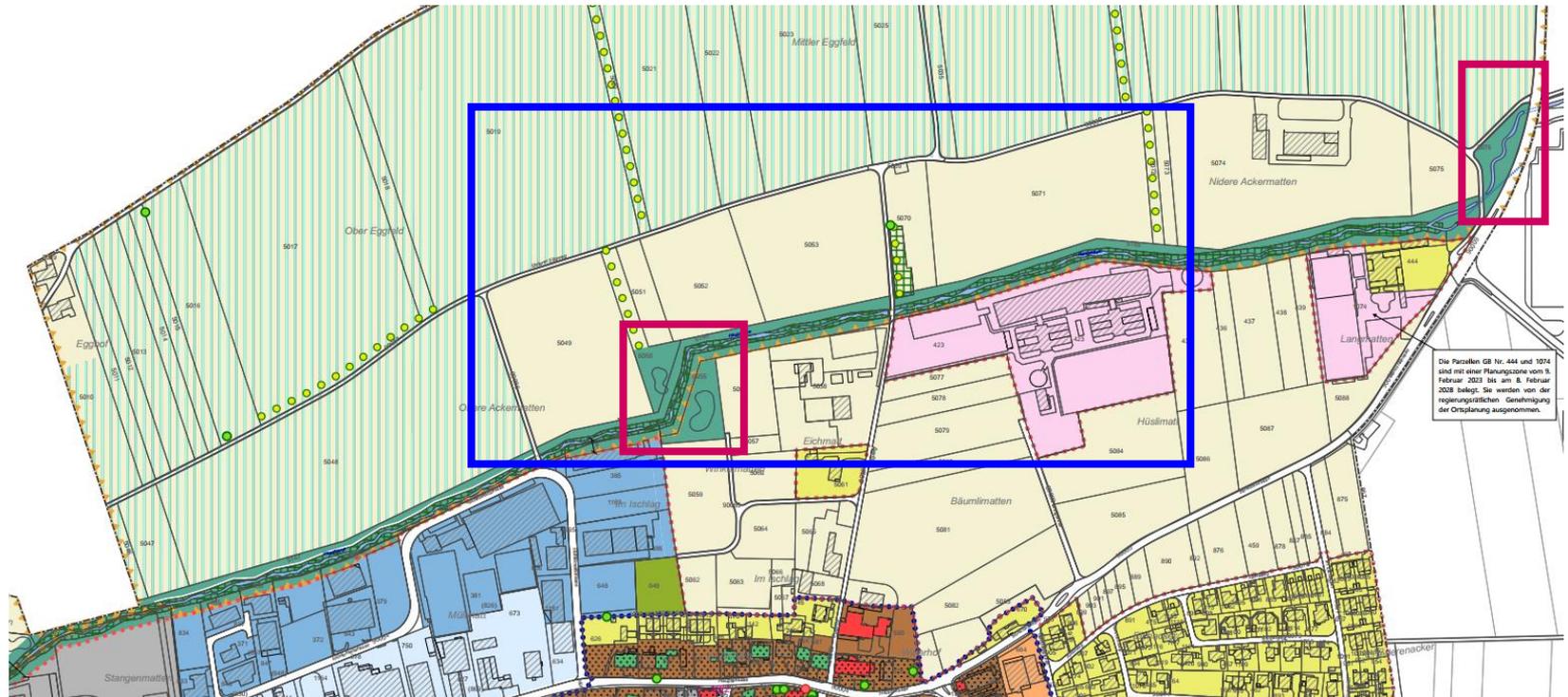
§ 18 Bereich zwischen Gebäude und Strasse, Gestaltung zum öffentlichen Raum hin

- Vorgaben zum Umgang mit Höhenunterschieden.

9. Die Änderungen Natur und Landschaft

Haugrabenbach

- Neu Uferschutzzone anstatt Naturschutzzone
- Vergrößerung an ausgewiesenen Stellen
- Landschaftsschutzzone etwas verkleinert



10. Naturinventar und Naturkonzept

Naturkonzept → Massnahmen zu

- Aufwertung der Hauptstrasse
- Naturnahe Freiräume und nachhaltige Siedlungsstrukturen
- Bäume
- Haugraben und Zuläufe
- Gestaltung Langmatten / Bäumlmatten
- Landwirtschaftsgebiet Ackermatten, Eggfeld
- Obstgärten Zihlacker – Strangen
- Bäramsle-Weiher
- Felsen und Trockenwald Klus

10. Naturinventar und Naturkonzept

Freiraumkonzept Dorfkern



11. Weiteres Vorgehen

Mitwirkung: wie läuft es ab?

- Sämtliche Unterlagen inkl. Erläuterungsberichte auf der Homepage der Gemeinde.
- Zwei Sprechstunden (**26. und 31. Oktober**) der Arbeitsgruppe Raumplanung, um spezifischen, individuellen Fragen zu beantworten / besprechen.
- Anliegen, Anregungen zur Ortsplanung (Reglemente, Pläne) müssen schriftlich bis am **8. November 2023** bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden.
- Die AG Raumplanung zusammen mit PlanTeam behandelt die Eingaben und wo nötig/sinnvoll passt die Ortsplanung an. Es wird ein Mitwirkungsbericht darüber verfasst.
- Die überarbeitete Ortsplanung und der Mitwirkungsbericht wird vom Gemeinderat definitiv für die öffentliche Auflage beschlossen.

11. Weiteres Vorgehen

Ortsplanungsrevision: wo stehen wir?

Entwurf

Information Gemeinderat
Verabschiedung Gemeinderat z.H. 1. kantonaler Vorprüfung

Vorprüf. / Mitwirk.

1. Kantonale Vorprüfung inkl. anschliessender Überarbeitung
Verabschiedung GR zuhanden Schlusskontrolle ARP & Mitwirkung
Schlusskontrolle ARP
Mitwirkung mit Informationsanlass und Sprechstunden
Überarbeitung
Verabschiedung Gemeinderat z.H. öffentlicher Auflage

Beschluss / Auflage

Öffentliche Auflage (30 Tage)
Einspracheverhandlungen
Beschluss Gemeinderat
Beschluss Baureglement durch die Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

18.10.23

