

# 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

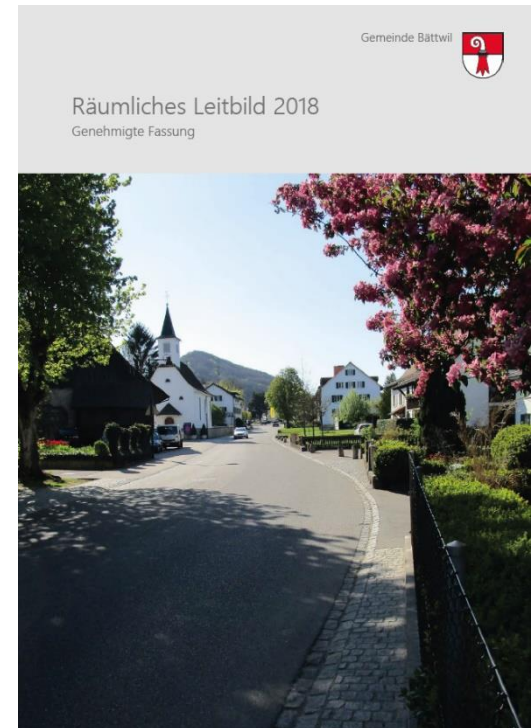
## Vom übergeordneten Leitbild zur grundeigentümergebundenen OP

### 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

## Grundeigentümerverbindlich

Durch **GR** zu beschliessen:

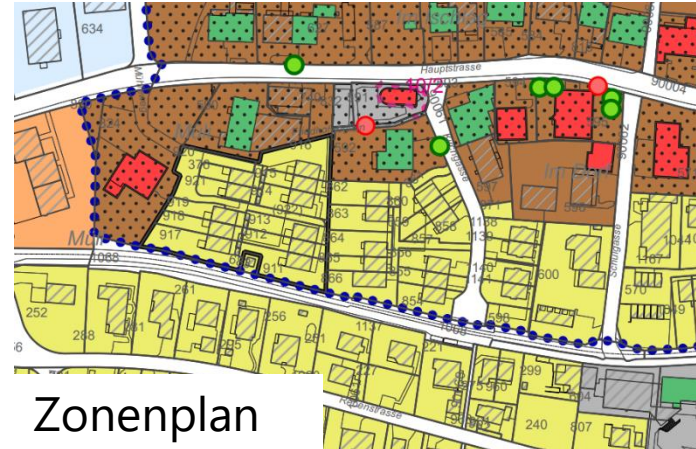
- Bauzonen- und Gesamtplan
- Erschliessungs- und Baulinienplan
- Zonenreglement

Durch **GV** zu beschliessen:

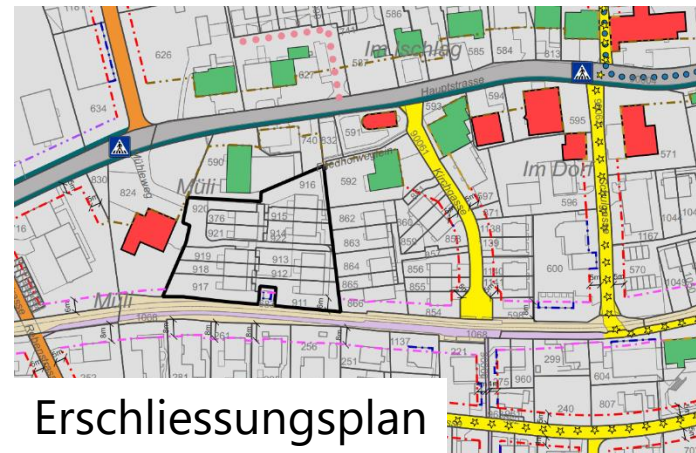
- Baureglement
- Mehrwertabgabereglement  
(bereits erfolgt!)

## Orientierende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Fassungsvermögen, Stand  
Überbauung
- Naturinventar und Naturkonzept



Zonenplan



Erschliessungsplan



# 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

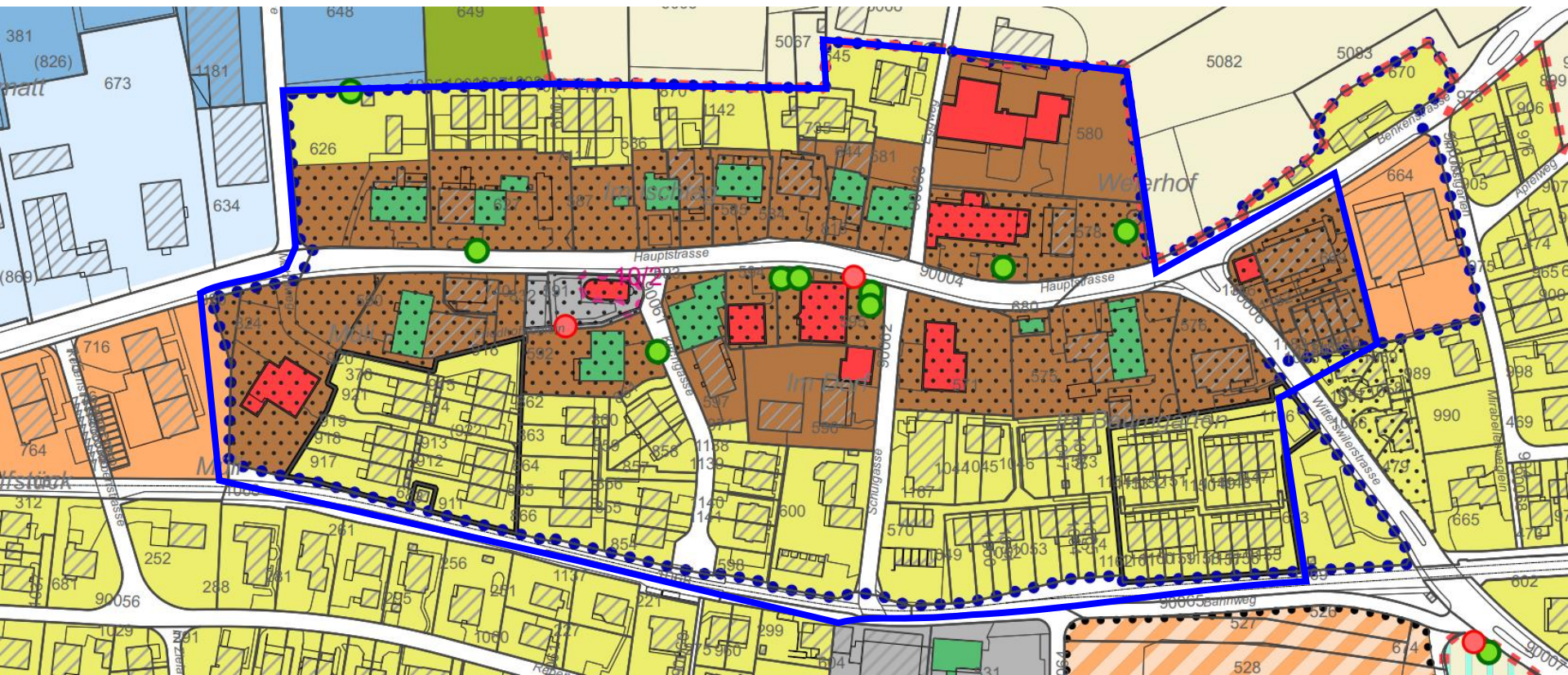
# 4. Die wesentlichen Veränderungen

- 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



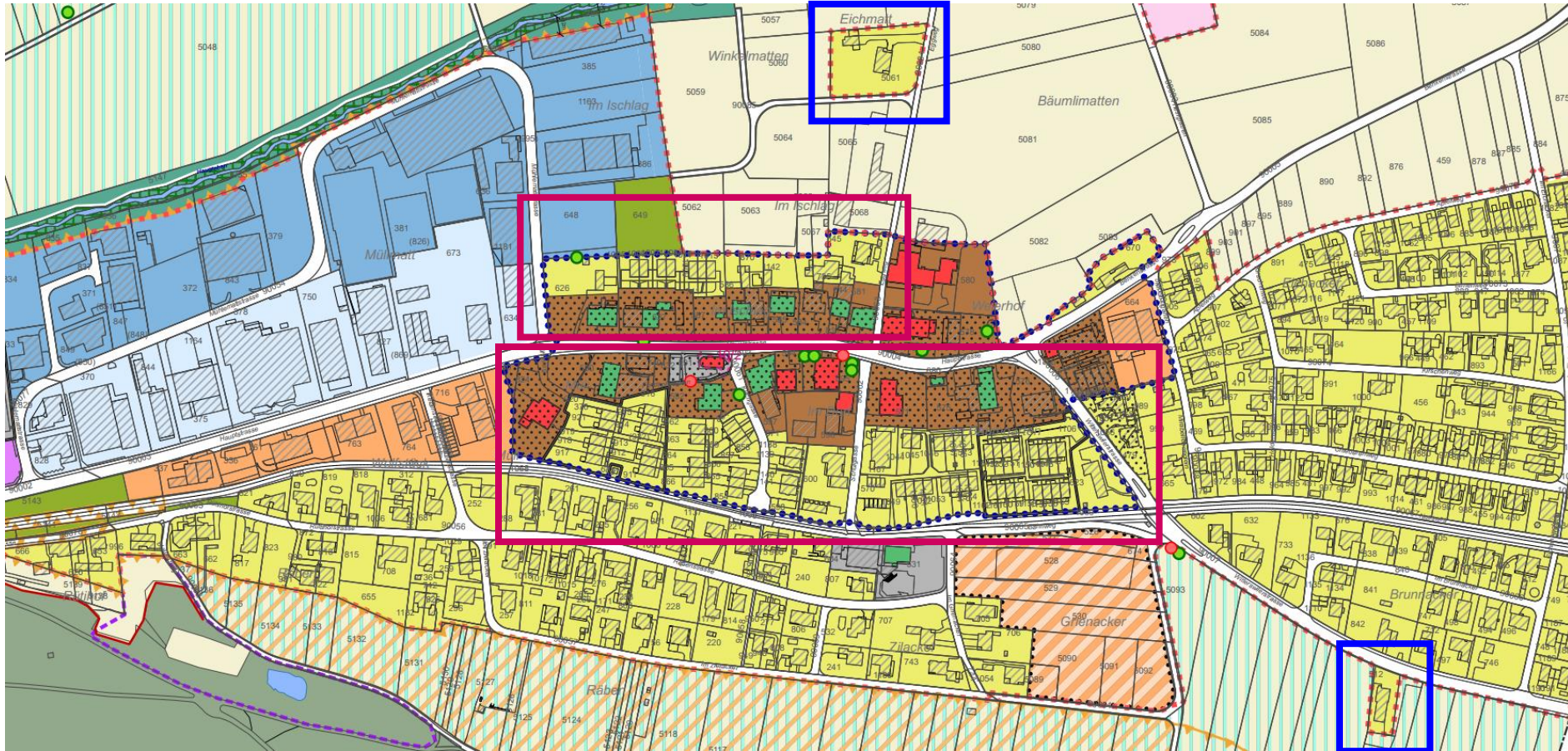
# 5. Die Änderungen im Zonenplan

## 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

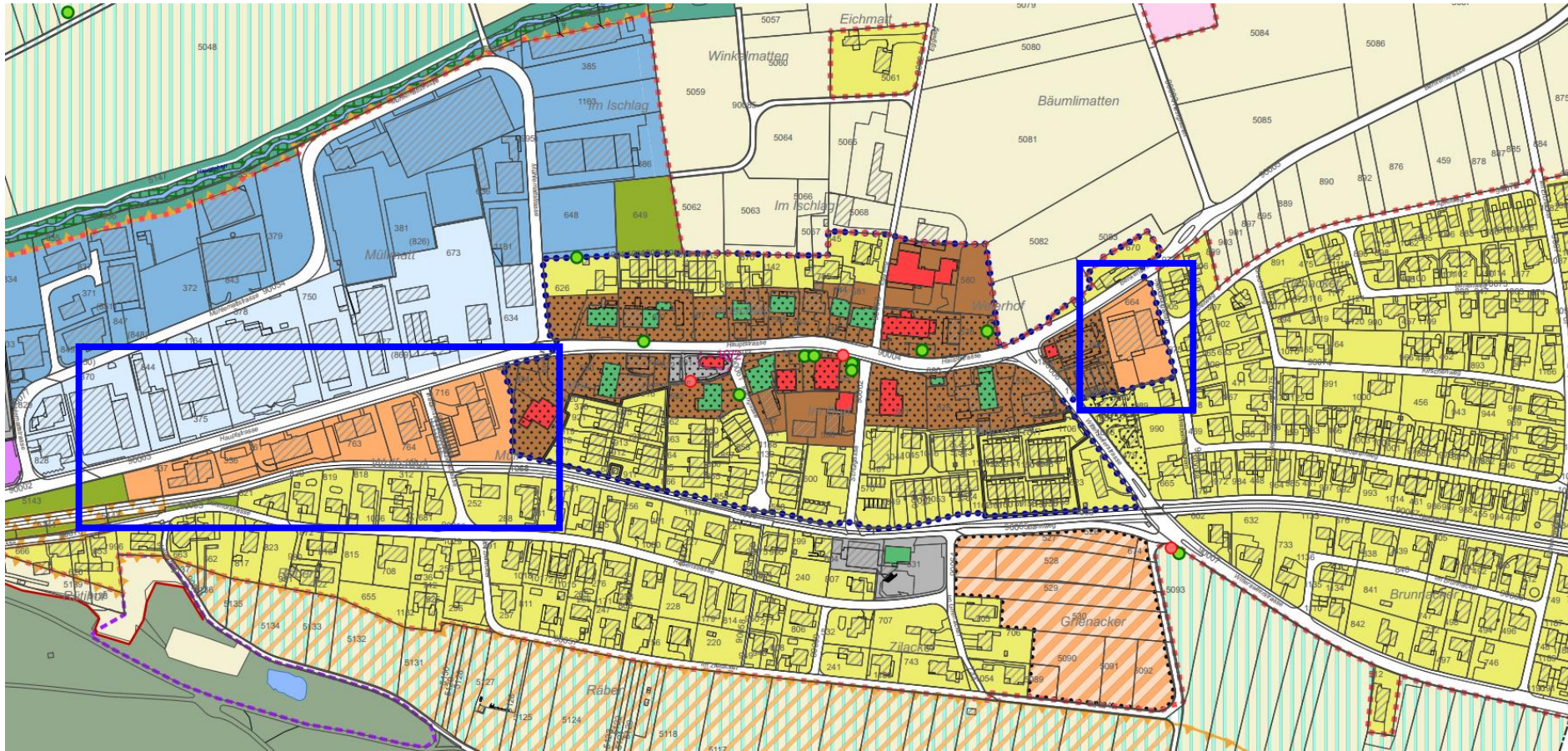


# 5. Die Änderungen im Zonenplan

## 3-geschossige Wohnzone Dorf

□ „Auftakt“ zur Kernzone, teils mit überlagertem Ortsbildschutzgebiet

- Höhere Nutzungsmöglichkeit
- Mit Gewerbenutzungen, Lärmempfindlichkeitsstufen ES III.

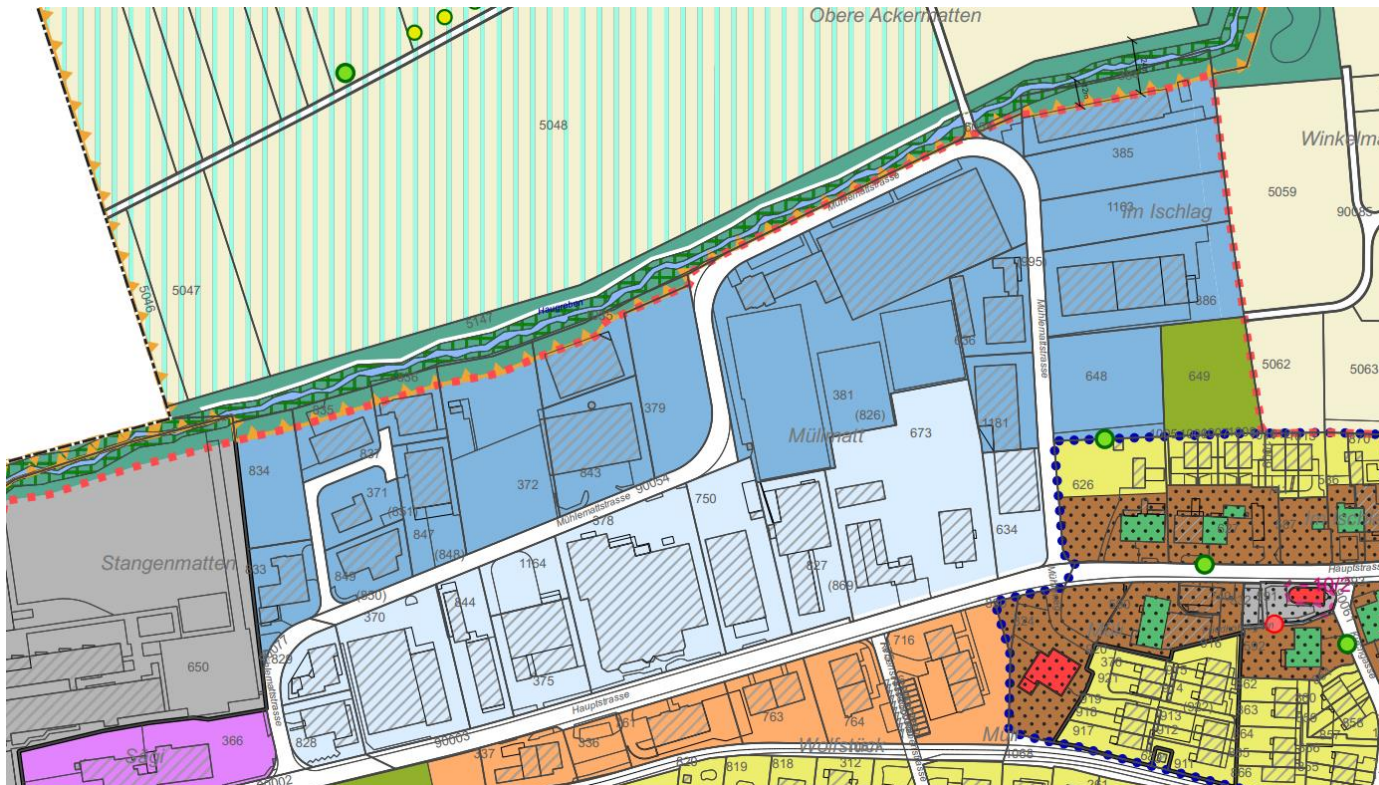


# 5. Die Änderungen im Zonenplan

## Gewerbezone

Abgestufte Erhöhung der Nutzung

- Entlang Hauptstrasse Gebäudehöhe 10.5 m, Läden bis total 1'000 m<sup>2</sup>
- Hintere Bautiefe Gebäudehöhe 14.0 m, Läden bis 500 m<sup>2</sup>



# 5. Die Änderungen im Zonenplan

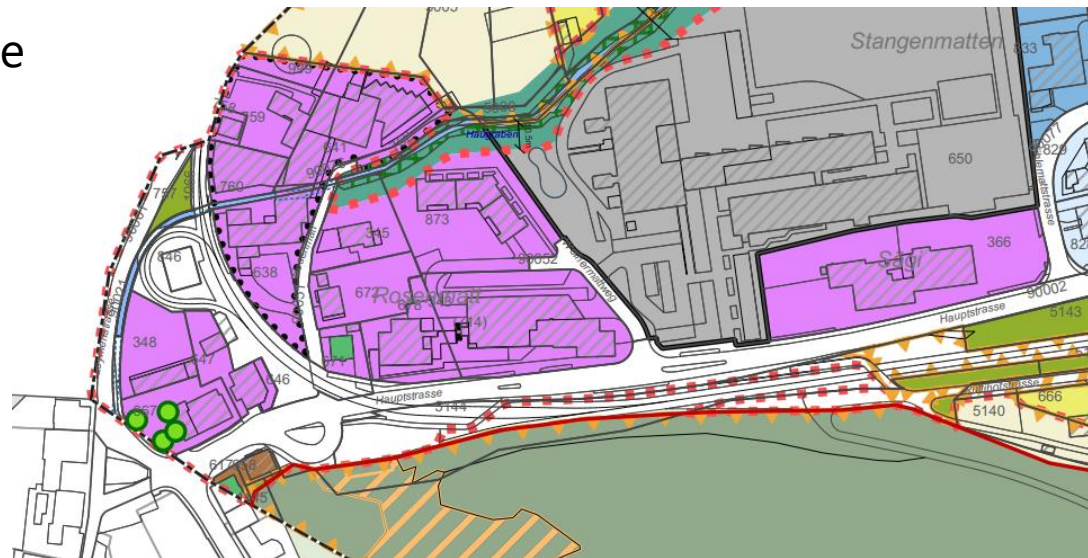
## Neue Mischzonen

### 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





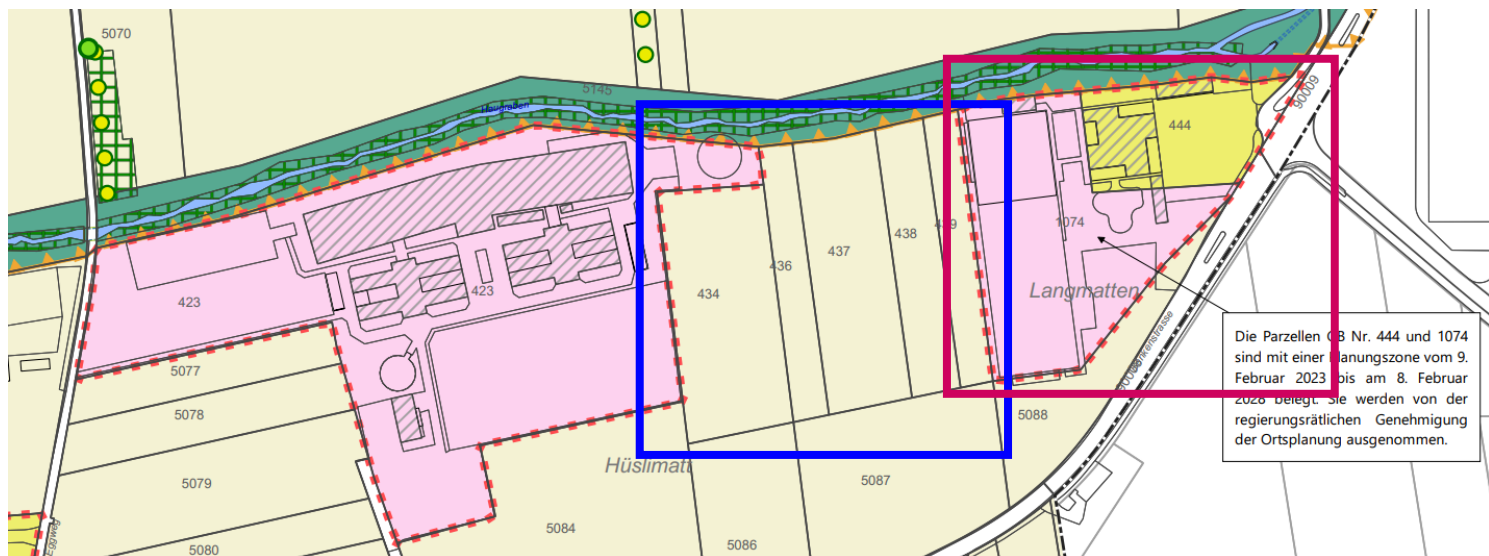
# 5. Die Änderungen im Zonenplan

## Sportzone

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

 Reservezone wird ausgezont

 Planungszone Langmatten ab Februar 2023

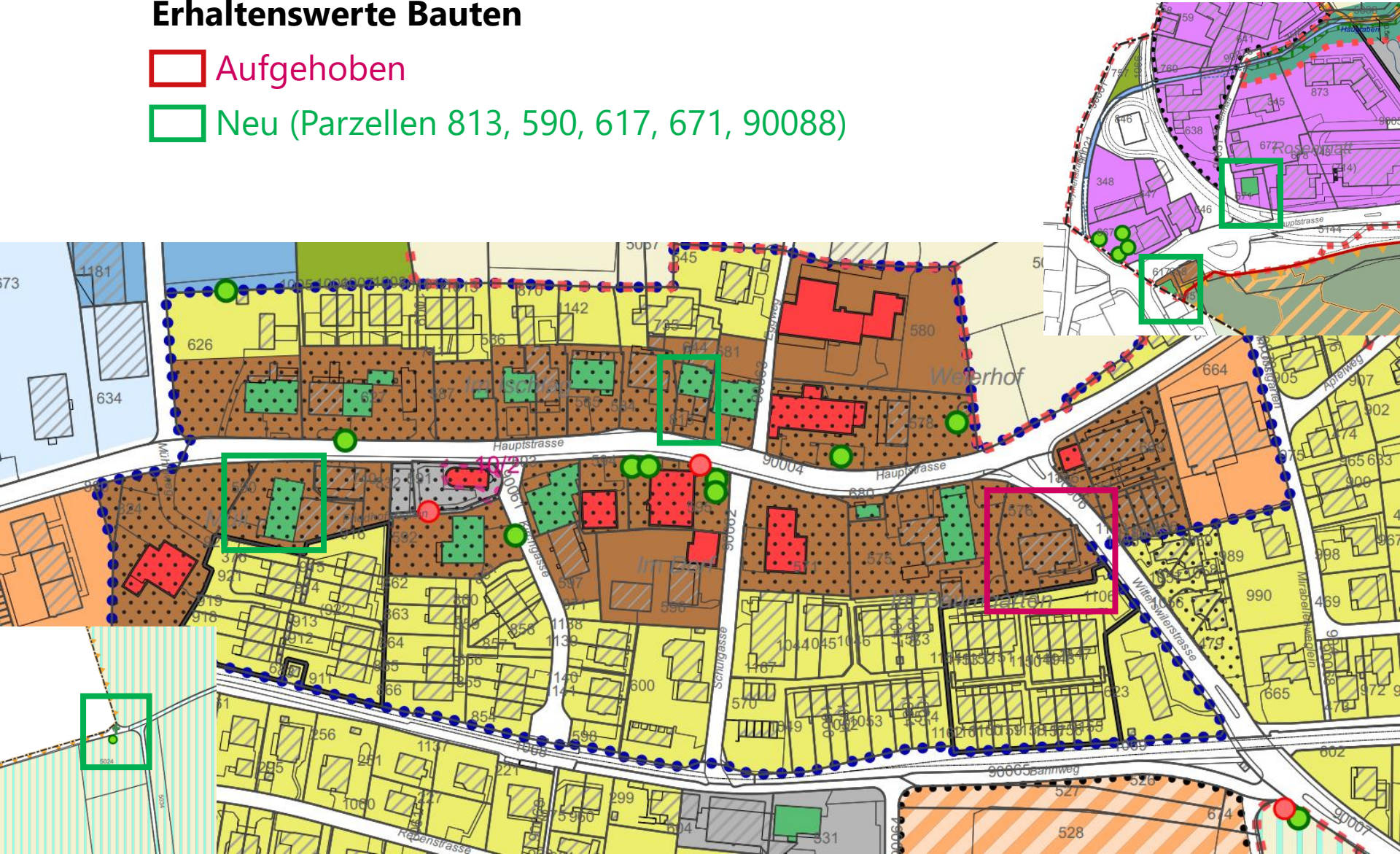


# 5. Die Änderungen im Zonenplan

## Erhaltenswerte Bauten




 Aufgehoben

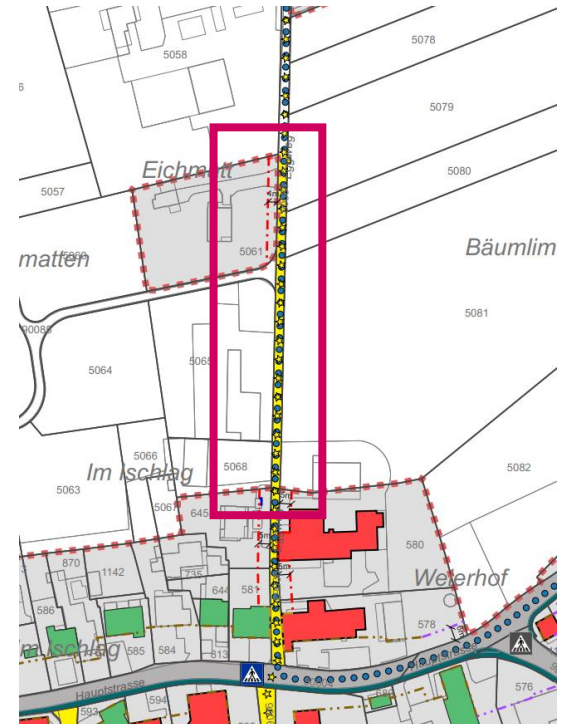
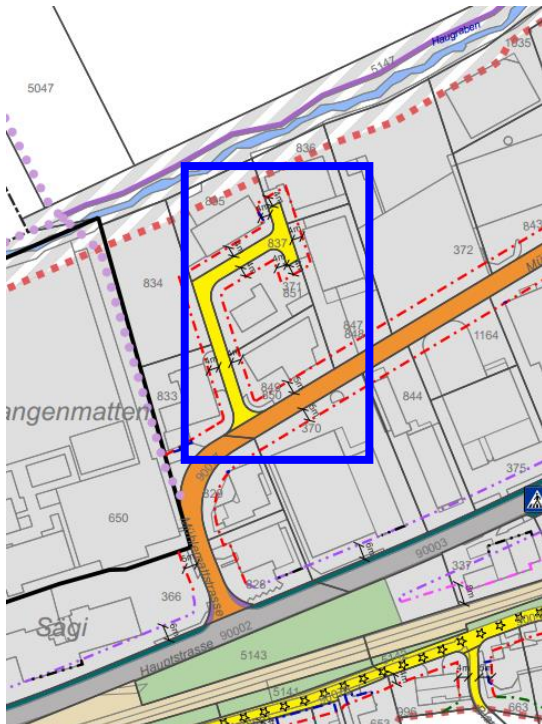
 Neu (Parzellen 813, 590, 617, 671, 90088)



# 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

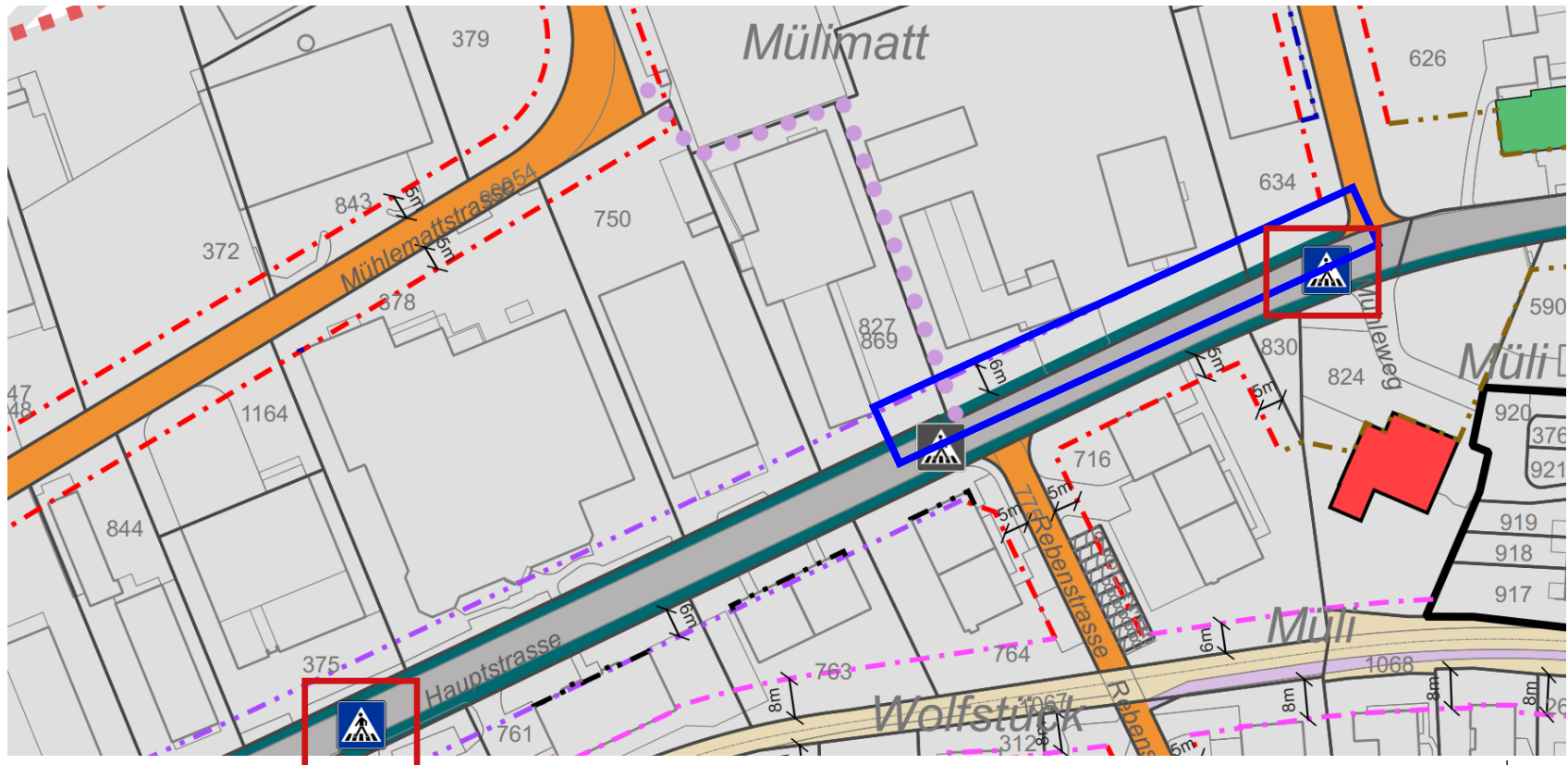


# 6. Die Änderungen im Erschliessungsplan

## Fussverkehr

 Neue Fussgängerstreifen 

 Verlängerung Trottoir zwischen Rebenstrasse und Mühlemattstrasse



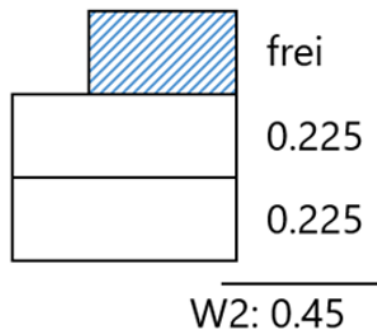
# 7. Die Änderungen im Zonenreglement

## Änderungen, die mehrere §§ betreffen

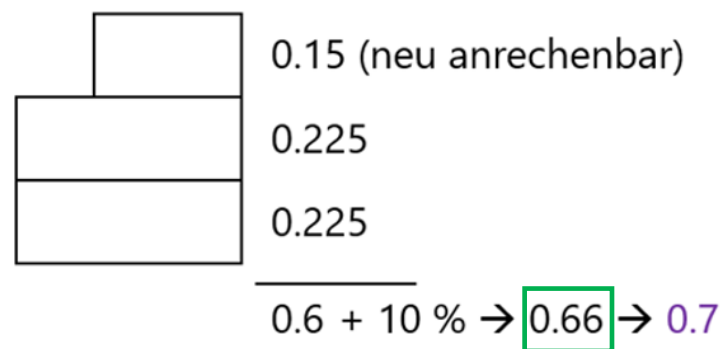
- Trennung Bauzone, eingeschränkte Bauzone und Nichtbauzonen
- Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die **Geschossflächenziffer**
- Gleichzeitige generelle **Erhöhung der Ausnützung um ca. 10 %**

### 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 <sup>bis</sup> )	Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18 /  Gesamthöhe GH gemäss KBV § 18bis		
<b>Bauzonen</b>									
2-geschossige Wohnzone <del>Wohnzone zweigeschossig</del>	W2 <del>W2a</del>	<del>AZ 0.4 / 0.45</del> min. 0.55 / max. 0.7	0,7	min. 1 max. 2		<del>7.00 / 7.50</del> 9.5 m mit Attika (3)	9.5 / 10.5 FH 7.5 m GH 10.5 m	25.0 m	Min. 40 %
<del>Wohnzone dreigeschossig</del>	<del>W3</del>	<del>AZ 0.6</del>		<del>Max. 3</del>		<del>10.50 m / 12.50 m</del>	<del>FH 10.50</del> GH 12.50 m	<del>25.00 m</del>	<del>Min. 40 %</del>
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	<del>FH 7.0 m</del> 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	<del>FH 7.0 m</del> FH 7.5 m GH 14.0 m	30.0 m	Min. 30 % (1)
<del>Gewerbezone 10.5 m / 14 m</del>	<del>G0</del>	<del>1.7 0.5</del>	<del>frei</del>	<del>Min. 1</del>		<del>10.50 m / 14.00 m</del>	<del>12.50 m / 16.00 m</del>	<del>60.0 m</del>	<del>Min. 20 % (1)</del>

# 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.

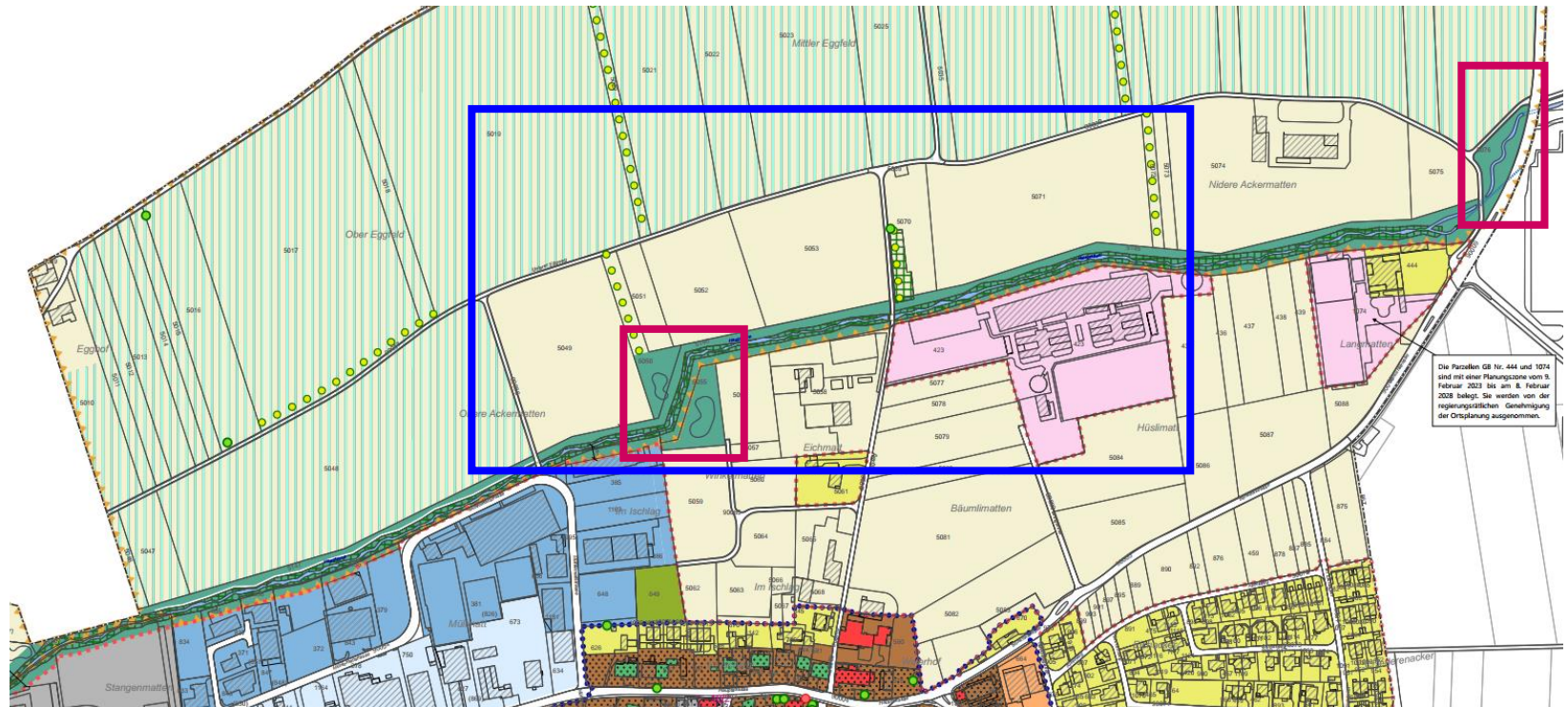
## § 18 Bereich zwischen Gebäude und Strasse, Gestaltung zum öffentlichen Raum hin

- 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

