



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 21-0771

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

Ingesa AG				
An	cab			
Vis	mb			
E 18. Nov. 2021				
Kopie an:				

Nr. 0771 / 21

vom 16. November 2021

1/5

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Brütten**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Brütten Mst. 1:5000 vom 17. Dezember 2020
 - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Dezember 2020 rev. 11. Juni 2021 (inkl. Änderungen gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2021)
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Dezember 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Gemeinde Brütten ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» und «Kulturlandschaft» zugeordnet. Im Handlungsraum «Landschaft unter Druck» sind 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. Im Handlungsraum «Kulturlandschaft» ist vorgesehen, dass der wesentliche Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (RegioROK) sollen das lokal verwurzelte Gewerbe und die regionale Arbeitsplatzgebiete erhalten und gefördert sowie neue Arbeitsplatzgebiete geschaffen werden. Im regionalen Richtplan wurde für das im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans erweiterte Siedlungsgebiet Chätzler ein regionales Arbeitsplatzgebiet festgelegt (primär: Produktion und Gewerbe, sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel).

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten stammt aus dem Jahr 2009. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen, geänderter Rahmenbedingungen sowie neuen Bedürfnissen besteht Bedarf an einer Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung. Im Vorfeld der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurden seitens der Gemeinde die Ziele einer zukünftigen Gemeindeentwicklung abgesteckt und in einer räumlichen Gesamtstrategie verankert. Wichtige Anliegen hieraus, namentlich die massvolle Verdichtung nach innen wie auch die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale und regionale Kleingewerbe, werden nun mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt. Ebenso wird neben der Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) an die Be-

griffsdefinitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) diese auch hinsichtlich der geforderten Bestimmungen zum Mehrwertausgleich gemäss § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ergänzt.

Festsetzung Die ausserordentliche Gemeindeversammlung Brütten setzte mit Beschluss vom 8. Juni 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 19. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juni 2021 ersucht die Gemeinde Brütten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Brütten umfasst folgende wesentliche Festlegungen und Vorschriften:

- Einzonung regionales Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» mit Umsetzung der Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan
- Erlass einer Gestaltungsplanpflicht für die Gewerbezone im Gebiet «Chätzler»
- Diverse Zonenplanänderungen von bis anhin der Kernzone I zugewiesenen Gebiete zur Kernzone II aufgrund Abstimmung mit kommunalem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bzw. Bereinigung aufgrund unterschiedlicher Zonenzuweisungen im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 949 (Kernzone II zu Wohnzone W2/40)
- Anpassung der Ausnützungsziffer in der Kernzone II
- Änderung der Kernzonen- sowie Wohnzonenvorschriften betreffend die Massgaben zur Ausgestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern
- Ergänzung der Kernzonenvorschriften zur Einholung eines Fachgutachtens für sämtliche Bauvorhaben in der Kernzone I
- Streichung des Arealüberbauungsbonus für die Zonen K II, W 2/30 sowie W2/40
- Einführung eines Ausnützungsbonus für Familienwohnungen im Sinne von § 49a Abs. 3 PBG für Gebiete der Wohnzonen W1/20, W2/30 und W2/40
- Mit der Übernahme der Musterbestimmung des Amtes für Raumentwicklung verzichtet die Gemeinde Brütten darauf eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG auf jegliche Planungsvorteile zu erheben, welche sich aus Auf- oder Umzonungen ergeben. Dies hat zur Folge, dass auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen kann.

Zudem passt die Gemeinde Brütten 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 interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Einzonung regionales
Arbeitsplatzgebiet
«Chätzler»

Mit der vorgesehenen Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets «Chätzler» im Umfang von rund 7'000 m² in der Landwirtschaftszone direkt am Siedlungsrand sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich die bestehende Pflugfabrik inkl. Umschwung für lokale und regionale Gewerbebetriebe weiterentwickeln kann. Im Rahmen einer Gesamtschau wurde aufgezeigt, wie die bestehenden Gewerbebetriebe im Ortskern erhalten und entwickelt werden können und die Verfügbarkeit für das lokale Gewerbe sichergestellt werden kann. Für die neu geschaffene Gewerbezone G wurden im Sinne der Vorgaben des regionalen Richtplans für das Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» die zulässigen Nutzweisen näher geregelt und Grundmasse festgelegt. Um eine der Ortsbaulichen und landschaftlichen heiklen Lage des Gebiets Chätzler angemessenen Überbauung sicherzustellen, wurde zudem eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Mit Schreiben der Region Winterthur und Umgebung (RWU) vom 12. März 2020 wird im Sinne einer Einschätzung der Region dargelegt, dass die Einzonung des im regionalen Richtplan festgelegten regionalen Arbeitsplatzgebiets «Chätzler» als wirksame Massnahme für die Deckung des regionalen Bedarfs nach zusätzlichen Flächen für die Betriebserweiterung (Umsiedlungen) sowie Neuansiedlung beurteilt und unterstützt wird. Entsprechend stehen der Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets «Chätzler» aus Sicht Region keine regionalen Interessen entgegen. Damit wird für die im Sinne der Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30 Abs. 2 RPV erforderliche häusliche Nutzung der Arbeitszonen und Ausscheidung von neuen Arbeitszonen gewährleistet.

Auf den 1. Januar 2021 sind das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) in Kraft getreten. Der Kanton ist verpflichtet, eine Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen sicherzustellen, welche sich aus den Abgabetatbeständen gemäss § 2 Abs. 1 MAG ergeben. Bei der Einzonung des Gebiets «Chätzler» von der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Gewerbezone G handelt es sich um einen vorgängig genannten Abgabetatbestand. Die Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte in Abweichung von § 11 Abs. 3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ohne Bekanntgabe der Mehrwertprognose.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 15. August 2019 sowie 12. November 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Gestaltungsplanpflichten

Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde beantragt in der BZO das jeweilige mit der Gestaltungsplanpflicht verknüpfte öffentliche Interesse für sämtliche im Zonenplan bezeichneten Gebiete näher zu umschreiben und entsprechend auszuweisen. Da anlässlich der Teilrevision an den bis dahin mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichneten weiteren Gebieten keine Anpassungen vorgenommen wurden, wurde dem Antrag nicht entsprochen. Im Rahmen einer nächsten Teilrevision bzw. Gesamtrevision ist diesem Aspekt Rechnung zu tragen.

Hinweis zur
Wasserversorgung

Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde nochmals explizit darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung Brütten (WVB) die Anforderungen der «Richtlinie für die Ausführung

der Löschwasserversorgung im Kanton Zürich», Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ), 24. Februar 2020, für die neu festgesetzte Gewerbezone im Gebiet Chätzler nicht erfüllen kann. Die vorhandenen hydraulischen Werte im Brandfall liegen weit unter den Anforderungen der GVZ-Richtlinie. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

Die WVB ist sich der ungenügenden Löschwassersituation in ihrem Gemeindegebiet seit Jahren bewusst und hat deshalb schon am 2. August 2012 dem AWEL das Bauprojekt «Gemeinde Brütten, Wasserversorgung, Verbesserung der Druckverhältnisse» zur Stellungnahme eingereicht. Das AWEL hat dem Bauprojekt zugestimmt. Gemäss Technischem Bericht vom 2. August 2012 konnte mit der Realisierung des Projekts innert nützlicher Frist gerechnet werden. Deshalb stimmte das AWEL der Einzonung des Gebietes Chätzler in eine Gewerbezone mit der Nebenbestimmung zu, dass die Löschwasserversorgung im Gebiet vor Realisierung des ersten Bauvorhabens den Anforderungen der Löschwasserversorgung zu genügen hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein verbindlicher Terminplan zu Händen des AWEL zu erstellen ist in dem sichergestellt wird, dass die Bauprojekte von anstehenden Gewerbebauten und der Verbesserung der Löschwassersituation aufeinander abgestimmt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Brütten 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 Brütten zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte in Abweichung von § 11 Abs. 3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ohne Bekanntgabe der Mehrwertprognose. Trotz dieses Verfahrensfehlers kann von einer Nichtgenehmigung im konkreten Fall abgesehen werden. Die Gemeinde hat aber sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG gegebenenfalls der ermittelte kantonale wie auch der ermittelte kommunale Gesamtmehrwert ergänzend zum Bericht gemäss Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt werden.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die ausserordentliche Gemeindeversammlung Brütten mit Beschluss vom 8. Juni 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Brütten wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale

Gesamtmehrwert ergänzend zum Bericht gemäss Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt wird;

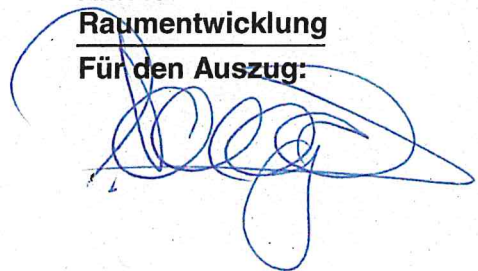
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

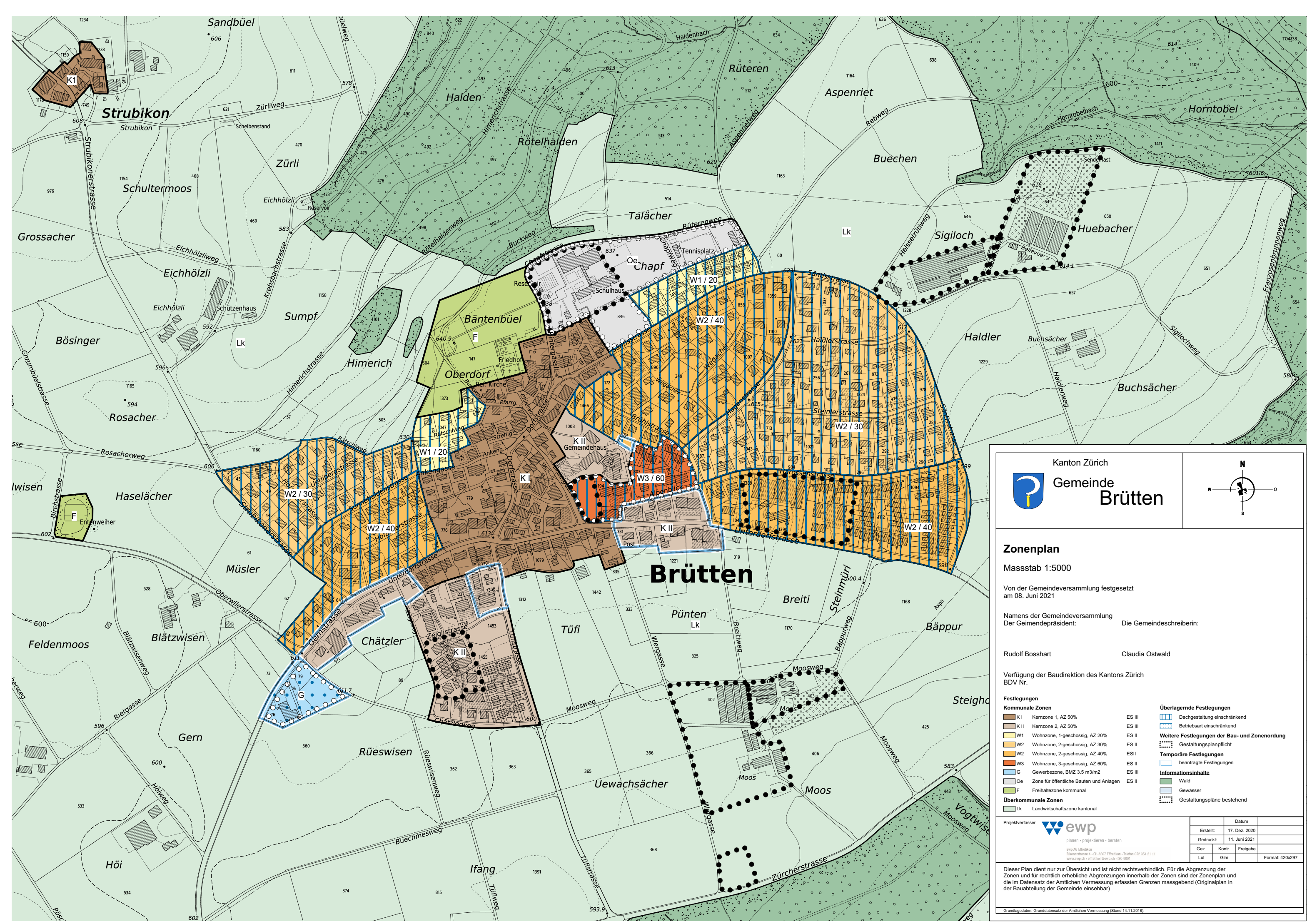
III. Mitteilung an

- Gemeinde Brütten (unter Beilage von drei 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)

VERSENDET AM 16. NOV. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Zonenplan
 Massstab 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
 am 08. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Gemeindepäsident: Die Gemeindevorsteherin:

Rudolf Bosshart Claudia Ostwald

Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich
 BDV Nr. _____

<p>Festlegungen</p> <p>Kommunale Zonen</p> <ul style="list-style-type: none"> K I Kernzone 1, AZ 50% K II Kernzone 2, AZ 50% W1 Wohnzone, 1-geschossig, AZ 20% W2 Wohnzone, 2-geschossig, AZ 30% W2 Wohnzone, 2-geschossig, AZ 40% W3 Wohnzone, 3-geschossig, AZ 60% G Gewerbezone, BMZ 3.5 m3/m2 Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen F Freihaltezone kommunal Lk Landwirtschaftszone kantonal 	<p>Überlagernde Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ES III Dachgestaltung einschränkend ES III Betriebsart einschränkend ES II Gestaltungsplanpflicht ES II beantragte Festlegungen ES III Informationsinhalte ES II Wald Gewässer Gestaltungspläne bestehend
---	---

Projektverfasser		Datum	
	planen · projektieren · beraten ewp AG Effikon Rikerstrasse 4 · CH-8307 Effikon · Telefon 052 354 21 11 www.ewp.ch · info@ewp.ch · B2 9101	Erstellt:	17. Dez. 2020
		Gedruckt:	11. Juni 2021
		Gez. Kontr. Freigabe	
		Luf. GIm	Format: 420x297

Dieser Plan dient nur zur Übersicht und ist nicht rechtsverbindlich. Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Abgrenzungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan und die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen massgebend (Originalplan in der Bauabteilung der Gemeinde einsehbar)

Grunddaten: Grunddatensatz der Amtlichen Vermessung (Stand 14.11.2018).

BZO-Teilrevision Brütten

Bau- und Zonenordnung

Brütten, 17.12.2020, rev. 11.06.2021

(inkl. Änderung gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 08.06.2021)

Erste Spalte:

Rechtsgültige BZO von Brütten, 2008

Zweite Spalte:

Entwurf BZO Revision

Rot: Änderung gegenüber der BZO 2008

Dritte Spalte

Hinweise

Hinweise zu den Änderungen

ewp AG Effretikon

Rikonerstrasse 4 • CH-8307 Effretikon • Telefon 052 354 21 11

www.ewp.ch • effretikon@ewp.ch • ISO 9001

U:\Projekte

Effretikon\R_M\5_Gemeinden\Bruetten\4000375_Brütten_BZO_Revision\06_Projektbearbeitung\Bruetten_Bauordnung_Synopse_20211207_rev_20210608.docx

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (**Fassung vom 1. März 2017**)-und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Redaktionelle Anpassungen

I. Zonen und Zonenplan

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

Neue Zonenbezeichnung «Gewerbezone» für das Arbeitsplatzgebiet Chätzler.

1. Bauzonen

- a) Kernzonen
 - Kernzone I KI
(Erhaltung des bestehenden Ortsbildes)
 - Kernzone II KII
(Anpassung an das bestehende Ortsbild)
- b) Wohnzonen
 - eingeschossige Wohnzone W 1/20
 - zweigeschossige Wohnzone W 2/30
 - zweigeschossige Wohnzone W 3/40
 - dreigeschossige Wohnzone W 3/60
- c) Zonen für öffentliche Bauten ö B

1. Bauzonen

- a) Kernzonen
 - Kernzone I KI
(Erhaltung des bestehenden Ortsbildes)
 - Kernzone II KII
(Anpassung an das bestehende Ortsbild)
- b) Wohnzonen
 - eingeschossige Wohnzone W 1/20
 - zweigeschossige Wohnzone W 2/30
 - zweigeschossige Wohnzone W 2/40
 - dreigeschossige Wohnzone W 3/60
- c) Zonen für öffentliche Bauten ~~ö B~~ Oe
- d) **Gewerbezone** **G**

2. Weitere Zonen

- Freihaltezonen F

2. Weitere Zonen

- Freihaltezonen F

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 oder der entsprechende, genehmigte Gestaltungsplan massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 oder der entsprechende, genehmigte Gestaltungsplan massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
~~Detailpläne~~ **Ergänzungspläne** zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe

II. Bestimmungen für die Bauzonen					II. Bestimmungen für die Bauzonen					
A Kernzonen					A Kernzonen					
1. Allgemeine Bestimmungen					1. Allgemeine Bestimmungen					
Art. 3 Nutzweise					Art. 3 Nutzweise					
In der Kernzone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.					In der Kernzone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.					
Art. 4 Grundmasse					Art. 4 Grundmasse					
1. Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:					1. Es gelten die folgenden Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:					
Ausnutzungsziffer		K I	K II		Ausnutzungsziffer		K I	K II		
• Für Um- und Ersatzbauten	max. %	-	40		• Für Um- und Ersatzbauten	max. %	-	40 50	<i>Gleichstellung der beiden Kernzone bzgl. Ausnutzung.</i>	
• Für Neubauten	max. %	50	40		• Für Neubauten	max. %	50	40 50		
• Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max.	-	1/4		• Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max.	-	1/4		
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	5.0		Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	5.0		
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	10.0		Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	10.0		
Vollgeschosse	max.	2	2		Vollgeschosse	max.	2	2		
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2		Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2		
Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1		Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	0 1	<i>Mit der Erhöhung der Ausnutzung in der Kernzone II ist ein anrechenbares Untergeschoss nicht mehr zulässig.</i>	
Gebäuelänge	max. m	40	40		Gebäuelänge	max. m	40	40		
Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5		Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5		
Empfindlichkeitsstufen	ES	III	III		Gesamthöhe	max. m	14.5	14.5	<i>Änderungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe. Die Gesamthöhe ergibt sich aus § 280 Abs. 1 PBG, gemäss welchem sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, erhöht.</i>	
2. Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohn- und Arbeitszwecken soweit ausgebaut werden als die notwendige Belichtung unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen mehrheitlich über die Giebfassaden ermöglicht werden kann.					Empfindlichkeitsstufen	ES	III	III		
					2. Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohn- und Arbeitszwecken soweit ausgebaut werden als die notwendige Belichtung unter					

<p>3. Der Zusammenbau mehrerer Gebäude im Rahmen der zonen-gemässen Höchsthöhe ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p>Beachtung der Kernzonenbestimmungen mehrheitlich über die Giebel Fassaden ermöglicht werden kann.</p> <p>3. Der Zusammenbau mehrerer Gebäude im Rahmen der zonen-gemässen Gebäuelänge Höchsthöhe ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe</i></p>
<p>Art. 5 Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I</p> <p>1. In der Kernzone I dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut und ersetzt werden</p> <p>2. Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild können, insbesondere im Zusammenhang mit einer geänderten Nutzweise, bewilligt werden, wenn die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten bleiben.</p> <p>3. Untergeordnete Abweichungen von der bisherigen Lage des Gebäudes sowie vom bisherigen Gebäudeprofil können im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt werden.</p>	<p>Art. 5 Um- und Ersatzbauten in der Kernzone I</p> <p>1. In der Kernzone I dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut und ersetzt werden</p> <p>2. Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild können, insbesondere im Zusammenhang mit einer geänderten Nutzweise, bewilligt werden, wenn die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten bleiben.</p> <p>3. Untergeordnete Abweichungen von der bisherigen Lage des Gebäudes sowie vom bisherigen Gebäudeprofil können im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt werden.</p>	
<p>Art. 6 Neubauten in Kernzonen I + II</p> <p>Neubauten in den Kernzonen I und II sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute; • Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und der Fassade (Gliederung, Struktur, Anordnung und Proportionen der Öffnungen); • ortstypische Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung); • Verwendung herkömmlich wirkender Materialien und Farben; • Übernahme der herkömmlichen Umgebungsgestaltung, insbesondere betreffend Vorgärten, Vorplätze, Mauern und Höfe. 	<p>Art. 6 Neubauten in Kernzonen I + II</p> <p>Neubauten in den Kernzonen I und II sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch Stellung und kubische Gestaltung der Baute; • Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und der Fassade (Gliederung, Struktur, Anordnung und Proportionen der Öffnungen); • ortstypische Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung); • Verwendung herkömmlich wirkender Materialien und Farben; • Übernahme der herkömmlichen Umgebungsgestaltung, insbesondere betreffend Vorgärten, Vorplätze, Mauern und Höfe. 	
<p>Art. 7 Dachgestaltung</p> <p>1. Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 30°- 45° Teilung zulässig.</p>	<p>Art. 7 Dachgestaltung</p> <p>1. Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 30°- 45° Teilung zulässig.</p>	<p><i>Art. 7 wird an die neuen Bedürfnisse angepasst (Ausbau Dachgeschoss, bessere Belichtung)</i></p>

2. Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. Liftaufbauten sind in der Kernzone I nicht gestattet.
3. Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung des ersten Dachgeschosses können in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und entsprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:
 - a) Summe aller Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (keine zusätzliche Längenbeschränkung).
 - b) Je Dachaufbauten max. 3 m² Frontfläche, Fronthöhe bei Schleppegauben max. 1.5 m, bei Giebellukarnen 2.00 m.
 - c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Fläche max. 0.3 m durchstossen.
4. In der Kernzone I sind Dächer mit Kreuzgiebeln nicht erlaubt.
5. Die Dächer von Hauptgebäuden, Schleppegauben und Giebellukarnen sind mit Ziegeln zu bedecken.
6. Die Dachgeschosse sind mehrheitlich über die Giebelseite zu belichten. Vereinzelte Dachflächenfenster mit einer Grösse von 0.7 m² gemessen an den Aussenmassen sind zulässig, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.
7. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte nicht gestattet.
8. In der Kernzone II sind Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie dürfen gesamthaft max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.

2. Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. Liftaufbauten sind in der Kernzone I nicht gestattet.
3. Dachaufbauten zur Belüftung und Belichtung des ersten Dachgeschosses können in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen bewilligt werden, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und entsprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:
 - a) Summe aller Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (keine zusätzliche Längenbeschränkung).
 - b) Je Dachaufbauten max. 3 m² Frontfläche, Fronthöhe bei Schleppegauben max. 1.80 ~~1.5~~ m, bei Giebellukarnen 2.30 ~~2.00~~ m.
 - c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Fläche max. 0.3 m durchstossen.
4. In der Kernzone I sind Dächer mit Kreuzgiebeln nicht erlaubt.
5. Die Dächer von Hauptgebäuden, Schleppegauben und Giebellukarnen sind mit Ziegeln zu bedecken.
6. Die Dachgeschosse sind mehrheitlich über die Giebelseite zu belichten. **Gut in die Dachfläche integrierte Vereinzelte** Dachflächenfenster mit **einer max. Lichtfläche von 1 m² sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse einer Grösse von 0.7 m² gemessen an den Aussenmassen sind zulässig, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören.**
7. In der Kernzone I sind Dacheinschnitte nicht gestattet.
8. **Sofern auf der Dachfläche der betreffenden Fassadenlänge keine Dachaufbauten bestehen oder erstellt werden, sind** in der Kernzone II ~~sind~~ Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss ~~en~~ gestattet. **Dacheinschnitte Sie** dürfen gesamthaft max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.

Die max. zulässigen Fronthöhen der Schleppegauben und Giebellukarnen werden an die neuen Bedürfnisse angepasst.

Die max. Fläche bei Dachflächenfenstern wird neu mit der Lichtfläche geregelt. Dachflächenfenster dürfen etwas grösser gebaut werden, müssen sich aber gut in die Dachfläche integrieren. Ausreichende Belichtung heisst ein Verhältnis von Fensterfläche zu Bodenfläche von 10%.

Bisher konnten neben Dacheinschnitten auf max. max. 1/3 der Fassadenlänge theoretisch noch zusätzlich Dachaufbauten erstellt werden. Neu dürfen auf max. 1/3 der Fassadenlänge nur Dacheinschnitte, oder nur Dachaufbauten erstellt werden.

2. Besondere Bestimmungen	2. Besondere Bestimmungen	
Art. 8 Abbrüche	Art. 8a Abbrüche	
Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	
	Art. 8b Bauvorhaben in der Kernzone I	
	In der Kernzone I ist für die Beurteilung von Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens bestätigt. Die Gemeinde beteiligt sich jeweils zur Hälfte an den Kosten des Fachgutachtens. Die externe Fachperson wird durch die Gemeinde fallweise bestimmt. Die Bewilligungsbehörde entscheidet weiterhin über das Bau gesuch.	<i>Damit der historische Ortskern bewahrt wird, ist bei Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten vermehrt auf eine besonders gute Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens zu achten.</i>
Art. 9 Sonnenenergie	Art. 9 Sonnenenergie	
1. Die Anwendung von Materialien zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie ist für Fassaden und Dächern möglich. 2. Die Anlageteile und Materialien müssen in Art und Anordnung mit sich, dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden und auf die traditionellen Bauformen Rücksicht nehmen. Stark reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet. 3. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und die Berücksichtigung von § 238 PBG.	1. Die Anwendung von Materialien zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie ist für Fassaden und Dächern möglich. 2. Die Anlageteile und Materialien müssen in in Art und Anordnung mit sich dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden und auf die traditionellen Bauformen Rücksicht nehmen. Stark reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet. 3. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und die Berücksichtigung von § 238 PBG.	<i>Die kommunalen Vorschriften zu Solaranlagen dürfen nicht restriktiver sein als die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 2RPV. Zudem müssen die Bestimmungen konkret sein. Ästhetische Generalklausel sind nicht zulässig.</i> <i>Gemäss § 238 PBG werden sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen stehen).</i>
Art. 10 Antennen	Art. 10 Antennen	
Antennen sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht stören.	Antennen sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht stören.	

B Wohnzonen						B Wohnzonen						
1. Allgemeine Bestimmungen						1. Allgemeine Bestimmungen						
Art. 11 Nutzweise						Art. 11 Nutzweise						
1. In den Zonen W 1/20 und W 2/30 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 PBG zugelassen.						1. In den Zonen W 1/20 und W 2/30 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 PBG zugelassen.						
2. In den Zonen W 2/40 und W 3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig jedoch muss mindestens 1/3 der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.						2. In den Zonen W 2/40 und W 3/60 ist nicht störendes Gewerbe zulässig jedoch muss mindestens 1/3 der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.						
Art. 12 Grundmasse						Art. 12 Grundmasse						
1. Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:						1. Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:						
			W1/	W2/	W2/	W3/			W1/	W2/	W2/	W3/
			20	30	40	60			20	30	40	60
Ausnutzungsziffer	max. %		20	30	40	60	Ausnutzungsziffer	max. %	20	30	40	60
Kleiner Grundabstand	min. m		3.5	3.5	4	4	Kleiner Grundabstand	min. m	3.5	3.5	4	4
Grosser Grundabstand	min. m		8	8	8	10	Grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	10
Vollgeschosse	max.		1	2	2	3	Vollgeschosse	max.	1	2	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.		1	1	1	1	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1*	1*	1*	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1*	1*	1*
Gebäudelänge	max. m		25	25	40	40	Gebäudelänge	max. m	25	25	40	40
Gebäudehöhe	max. m		4	6.5	6.5	9.5	Traufseitige Fassadenhöhe Gebäudehöhe	max. m	4	6.5	6.5	9.5
Firsthöhe	max. m		3.5	3.5	3.5	4.0	Gesamthöhe Firsthöhe	max. m	7.5	3.5	10	3.5
Empfindlichkeitsstufen	ES		II	II	II	II						13.5
												4.0
*Art. 12 Abs. 2 vorbehalten						*Art. 12 Abs. 2 vorbehalten						

Änderungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe. Die Masse der Gebäudehöhe werden für die Fassadenhöhe übernommen. Für die Gesamthöhe werden die bisherigen Gebäudehöhen und Firsthöhen zusammengerechnet.

<p>2. Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen Terrains innerhalb der Fassade eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m ergibt. Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.0 m erlaubt. Bergseitige Abgrabung sind nur bei Vollgeschossen gestatten. (Vgl. Skizze im Anhang)</p>	<p>2. Ein Untergeschoss im Sinne von § 276 PBG ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des gewachsenen massgebenden Terrains innerhalb der Fassade eine Höhendifferenz von mindestens 1.5 m ergibt. Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1.0 m erlaubt. Bergseitige Abgrabung sind nur bei Vollgeschossen gestatten. (Vgl. Skizze im Anhang)</p>	<p><i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe.</i></p>
<p>Art. 13 Mehrlängenzuschlag</p>	<p>Art. 13 Mehrlängenzuschlag</p>	
<p>1. Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreiten, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern</p> <p>2. Verringern sich durch Näherbaurechte die Gebäudeabstände unter 7 m, werden die für die Bestimmungen des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.</p>	<p>1. Gegenüber Fassaden, deren Länge 20 m überschreiten, sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern</p> <p>2. Verringern sich durch Näherbaurechte die Gebäudeabstände unter 7 m, werden die für die Bestimmungen des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet.</p>	
<p>Art. 14 Dachgestaltung</p>	<p>Art. 14 Dachgestaltung</p>	
<p>1. Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszubilden. Freie Dachformen wie Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt. Für Hauptgebäude bis zu einer Gesamthöhe von 4 m und besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Flachdächer zulässig.</p> <p>2. Gebäude mit Flachdächern dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudehöhe erweitert oder umgebaut werden.</p> <p>3. Dachaufbauten für die anrechenbaren Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie einheitlich, ansprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden (vgl. Skizze im Anhang):</p> <p>a) Ingesamte Breite der Aufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, max. aber 8 m.</p> <p>b) Schleppgauben max. 3 m² (Fronthöhe max. 1.2 m) Giebellukarnen max. 4 m² (Fronthöhe max. 2.5 m).</p> <p>c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Dachfläche max. 0.3 m durchstossen.</p> <p>4. Dachflächenfenster sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse erlaubt. Die maximale Grösse</p>	<p>1. Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszubilden. Freie Dachformen wie Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt. Für Hauptgebäude bis zu einer Gesamthöhe von 4 m und besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch Flachdächer zulässig.</p> <p>2. Gebäude mit Flachdächern dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudehöhe erweitert oder umgebaut werden.</p> <p>3. Dachaufbauten für die anrechenbaren Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie einheitlich, ansprechend gestaltet und verteilt sind. Folgende Masse dürfen, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden (vgl. Skizze im Anhang):</p> <p>a) Ingesamte Breite der Aufbauten und Einschnitte nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, max. aber 8 m.</p> <p>b) Schleppgauben max. 5 m² 3 m² (Fronthöhe max. 1.8 m 1.2 m) Giebellukarnen max. 4 m² (Fronthöhe max. 2.5 m).</p> <p>c) Die Frontseite der Dachaufbauten darf die Dachfläche max. 0.3 m durchstossen.</p>	<p><i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe. Besondere Gebäude werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt und werden neu mit Kleinbauten (Abs. 1) und Anbauten (Abs. 2) bezeichnet.</i></p> <p><i>Neu dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bisher konnten neben Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fassadenlänge theoretisch noch zusätzlich Dacheinschnitte erstellt werden.</i></p> <p><i>Die Frontfläche und -höhe der Schleppgauben wird an die neuen Bedürfnisse angepasst. Die max. Fläche bei Dachflächenfenstern wird neu mit der Lichtfläche geregelt.</i></p>

<p>darf 1.8 m², gemessen an den Aussenmassen, nicht überschreiten.</p> <p>5. Dacheinschnitte in anrechenbaren Dachgeschossen sind erlaubt. Sie dürfen gesamthaft max. ¼ der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.</p>	<p>4. Gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster sind bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse erlaubt. Die Lichtfläche pro Dachflächenfenster darf 1.4 m² maximale Grösse darf 1.8 m², gemessen an den Aussenmassen, nicht überschreiten.</p> <p>5. Dacheinschnitte in anrechenbaren Dachgeschossen sind erlaubt. Sie dürfen gesamthaft max. ¼ der Fassadenlänge nicht überschreiten und max. 3 m breit sein.</p>	<p><i>Dachflächenfenster dürfen leicht grösser gebaut werden (Lichtfläche von 1.4 m² entspricht den Aussenmassen 1.85 m²), müssen sich aber gut in die Dachfläche integrieren.</i></p> <p>Art. 5 wird gestrichen, Einschnitte neu gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. a auf max. 1/3 der Fassadenlänge möglich.</p>
<p>2. Besondere Bestimmungen</p>	<p>2. Besondere Bestimmungen</p>	
<p>Art. 15 Regelbauweise Zone W 1/20 und Zone W 2/30</p>	<p>Art. 15 Regelbauweise Zone W 1/20 und Zone W 2/30</p>	
<p>1. In der Zone W 1/20 und in der Zone W 2/30 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>2. Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 1 PBG ist das Zusammenbauen an eine Grenze unter der Voraussetzung von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.</p>	<p>1. In der Zone W 1/20 und in der Zone W 2/30 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p>2. Für Klein- und Anbauten besondere Gebäude im Sinne von § 2a ABV ist das Zusammenbauen an eine Grenze unter der Voraussetzung von § 287 PBG und mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.</p>	<p><i>In der Zone W 2/30 soll der Bau von Doppel Einfamilienhäuser ermöglicht werden.</i></p> <p><i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe.</i></p>
<p>Art. 16 Regelbauweise Zone W 2/40 und Zone W 3/60</p>	<p>Art. 16 Regelbauweise Zone W 2/30, Zone W 2/40 und Zone W 3/60</p>	
<p>In der Zone W 2/40 und in der Zone W 3/60 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an eine Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p>In der Zone W 2/30, Zone W 2/40 und in der Zone W 3/60 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an eine Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung aufgrund Änderung von Art. 15 Abs. 1 BZO</i></p>
<p>C Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>C Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	
<p>Art. 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse</p>	<p>Art. 17 Gestaltungsplanpflicht Grundmasse</p>	
<p>1. Die Grundmasse und die weiteren notwendigen Festlegungen sind vor weiteren Bauvorhaben, unter Einbezug der bestehenden Bauten und Anlagen sowie unter Abstimmung auf die benachbarten Zonen, in einem Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>2. Diese Pflicht gilt nicht für allfällige befristete Bauten.</p> <p>3. Gegenüber benachbarten Grundstücken sind Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zonen einzuhalten.</p>	<p>1. Die Grundmasse und die weiteren notwendigen Festlegungen sind vor weiteren Bauvorhaben, unter Einbezug der bestehenden Bauten und Anlagen sowie unter Abstimmung auf die benachbarten Zonen, in einem Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>2. Diese Pflicht gilt nicht für allfällige befristete Bauten.</p> <p>3. Gegenüber benachbarten Grundstücken sind Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der entsprechenden Zonen einzuhalten.</p>	

	D	Gewerbezone		
	Art. 18	Nutzweise		
	1.	In der Gewerbezone zugelassen sind industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume.	<p><i>Die Nutzweise richtet sich nach den Vorgaben des regionalen Richtplans (primär: Produktion, Gewerbe; sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel).</i></p> <p><i>Ziel: Sicherung Gewerbefläche in den Erdgeschossen. Ergänzend können gemäss Vorgabe RRP Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.</i></p>	
	2.	In den Obergeschossen sind ergänzend Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zugelassen.		
	3.	Detailhandel ist nicht zulässig.		
	Art. 19	Gestaltungsplanpflicht		
		<p>Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist vor der Überbauung die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich. Insbesondere sind folgende Merkmale zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung • Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude • Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft 	<i>Merkmale gemäss § 71 PBG (Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung)</i>	
	Art. 20	Grundmasse		
	Baumassenziffer	max. [m ³ /m ²]	3.5	<i>Minimum Baumasse entspricht 2.8 m³/m²</i>
		min.	80 %	
	Gebäudelänge	max. m	40	<i>Max. Gebäudelänge und mind. Grenzabstand gleich wie in der Kernzone II</i>
	Grenzabstand	min. m	5	
	Empfindlichkeitsstufe	ES	III	
	Gesamthöhe:			
	• Satteldächer	max. m	13	
	• Andere Dachformen	max. m	11	
	Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt.			

III.	Weitere materielle Bestimmungen	III.	Weitere materielle Bestimmungen	
Art. 18	Grosser Grundabstand	Art. 21	Grosser Grundabstand	
	Der grosse Grundabstand ist für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung orientierte Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen einzuhalten.		Der grosse Grundabstand ist für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtung orientierte Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen einzuhalten.	
Art. 19	Abstand gegenüber Nichtbauzonen	Art. 22	Abstand gegenüber Nichtbauzonen	
	Verläuft die Bauzonengrenze nicht entlang einer Grundstücksgrenze, haben Hauptgebäude gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.		Verläuft die Bauzonengrenze nicht entlang einer Grundstücksgrenze, haben Hauptgebäude gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, Klein- und Anbauten-besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.	<i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe.</i>
Art. 20	Besondere Gebäude	Art. 23	Klein- und Anbauten Besondere Gebäude	
	1. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet. 2. Unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG haben besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.		1. Kleinbauten- und Anbauten-Besondere Gebäude im Sinne von § 2a ABV werden ab einer Grundfläche von mehr als 12 m² werden bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet. 2. Unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG haben Kleinbauten und Anbauten besondere Gebäude im Sinne von § 2a ABV einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.	<i>Änderung aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe. Klein- und Anbauten bis 12 m² werden nicht mehr bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet, damit diese nicht in den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 13 Abs. 2 mit einberechnet werden müssen.</i>
Art. 21	Reklamen	Art. 24	Reklamen	
	Werbeformen dürfenden Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.		Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.	
Art. 22	Fahrzeugabstellplätze	Art. 25	Fahrzeugabstellplätze	
	1. Für Wohnbauten ist je ein Autoabstellplatz zu schaffen pro 80 m ² Hauptnutzfläche, mindestens aber einer pro Wohnung. Restfläche bis 40 m ² sind abzurunden. 2. In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion. 3. Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen. 4. Aus Gründen des Ortsbildschutzes (Umgebungsgestaltung)		1. Für Wohnbauten ist je ein Autoabstellplatz zu schaffen pro 80 m ² Hauptnutzfläche, mindestens aber einer pro Wohnung. Restflächen bis 40 m ² sind abzurunden. 2. In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion. 3. Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen. 4. Aus Gründen des Ortsbildschutzes (Umgebungsgestaltung)	

<p>kann in der Kernzone die vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze unter Vorbehalt von § 243 PBG reduziert werden.</p> <p>5. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Abstellplätzen zusätzlich ein Abstellplatz als Besucherabstellplatz zu schaffen und zu markieren. Restanteile sind aufzurunden.</p> <p>6. Das Platzwasser ist in der Regel örtlich versickern zu lassen.</p>	<p>kann in der Kernzone die vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze unter Vorbehalt von § 243 PBG reduziert werden.</p> <p>5. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Abstellplätzen zusätzlich ein Abstellplatz als Besucherabstellplatz zu schaffen und zu markieren. Restanteile sind aufzurunden.</p> <p>6. Das Platzwasser ist in der Regel örtlich versickern zu lassen.</p>	
<p>Art. 23 Arealüberbauungen</p>	<p>Art. 23 Arealüberbauungen</p>	
<p>1. In den Zonen K II, W 2/30 und W 2/40 sind Arealüberbauungen gestattet. Die massgebliche Grundfläche muss mindestens 2'000 m² umfassen</p> <p>2. Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>3. Die zonengemässe Gebäudelänge darf nicht überschritten werden.</p>	<p>1. In den Zonen K II, W 2/30 und W 2/40 sind Arealüberbauungen gestattet. Die massgebliche Grundfläche muss mindestens 2'000 m² umfassen</p> <p>2. Die Ausnutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>3. Die zonengemässe Gebäudelänge darf nicht überschritten werden.</p>	<p><i>Als Ersatz für Arealüberbauungsbonus wird in der Wohnzone W2/30 ein Ausnutzungsbonus bei Sanierung von Altbauten gewährt, wenn mind. eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird (neuer Art. 26).</i></p>
	<p>Art. 26 Ausnutzungsbonus in der Wohnzone</p>	
	<p>1. Bei Grundstücken in den Wohnzonen W1/20, W2/30 und W2/40, auf denen Altbauten saniert werden, und bei denen durch den Umbau mindestens eine zusätzliche Wohneinheit gebaut wird, darf die Ausnutzungsziffer gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden.</p> <p>2. Der Ausnutzungsbonus hinsichtlich zusätzlicher Wohneinheiten ist auf Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern gemäss § 49a Abs. 3 PBG beschränkt.</p>	<p><i>Der Ausnutzungsbonus ist auf den Umbau von Altbauten (z.B. Ausbau Dachgeschoss) beschränkt. Der Bonus entfällt bei Ersatz- oder Neubauten.</i></p> <p><i>Übernahme Wortlaut der Arealüberbauung für Erhöhung Ausnutzungsziffer.</i></p> <p><i>Der Ausnutzungsbonus kann nur für zusätzliche Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern verwendet werden.</i></p>
	<p>Art. 27 Ausgleich von Planungsvorteilen</p>	
	<p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p><i>Verzicht auf Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. März 2020</i></p>

IV. Schlussbestimmungen	IV. Schlussbestimmungen	
Art. 24 Inkrafttreten	Art. 28 Inkrafttreten	
<ol style="list-style-type: none"> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die bisherige Bauordnung gemäss den Gemeindeversammlungsbeschlüssen vom 27. April 1984, 30. Mai 1986, 28. September 1987 und 19. März 1990 und 17. November 1992. Die Grundeigentümerbauordnung Brüel (RRB Nr. 8284 vom 16. Oktober 1974 und Nr. 3536 vom 23. September 1981) gilt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter. Der private Gestaltungsplan "Harossen" genehmigt mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 und der private Gestaltungsplan "Harossen- Unterdorfstrasse" genehmigt mit RRB Nr. 1664 vom 3. Juni 1992, gelten als private Gestaltungspläne weiter. Sie dürfen soweit angepasst werden, als für die AZ-Berechnung die sofort in Kraft getretenen Bestimmungen über die Anrechnung der Mauerquerschnitte in Anwendung gebracht werden können. Weitere Änderungen, insbesondere in Höhe und Baubereichen, erfahren keine Anpassung. 	<ol style="list-style-type: none"> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Sie ersetzt die bisherige (genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2009, genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 2). gemäss den Gemeindeversammlungsbeschlüssen vom 27. April 1984, 30. Mai 1986, 28. September 1987 und 19. März 1990 und 17. November 1992. Die Grundeigentümerbauordnung Brüel (RRB Nr. 8284 vom 16. Oktober 1974 und Nr. 3536 vom 23. September 1981) gilt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter. Der private Gestaltungsplan "Harossen" genehmigt mit RRB Nr. 1663 vom 3. Juni 1992 und der private Gestaltungsplan "Harossen- Unterdorfstrasse" genehmigt mit RRB Nr. 1664 vom 3. Juni 1992, gelten als private Gestaltungspläne weiter. Sie dürfen soweit angepasst werden, als für die AZ-Berechnung die sofort in Kraft getretenen Bestimmungen über die Anrechnung der Mauerquerschnitte in Anwendung gebracht werden können. Weitere Änderungen, insbesondere in Höhe und Baubereichen, erfahren keine Anpassung. 	Redaktionelle Anpassungen
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2008	Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2008	
Namens der Gemeindeversammlung	Namens der Gemeindeversammlung	
Der Präsident: Der Schreiber:	Der Präsident: Der Schreiber:	
Martin Graf René Britschgi	Martin Graf René Britschgi	
Genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 2.	Genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 2	
	Erlassen durch die Gemeindeversammlung Brütten am dd. mmmm yyyy. Vom Regierungsrat am dd. mmmm yyyy mit Beschluss Nr. xxx genehmigt.	

Gemeinde Brütten

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

Effretikon, 17. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
	1.1 Vorbemerkung	3
	1.2 Öffentliche Auflage	3
2	Einwendungen	3
	2.1 Einwendung E1	4
	2.2 Einwendung E2	4
	2.3 Einwendung E3	4

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 2 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen. Dabei wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 18. September 2020 bis zum 17. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Um die Inhalte der Teilrevision Bau- und Zonenordnung anschaulich zu vermitteln, wurde am 24. Oktober 2020 eine Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Chapf durchgeführt, an der rund 50 Personen teilgenommen haben.

Während der Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen und eine Stellungnahme eingegangen. Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen. Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Anpassungen in die Teilrevision eingeflossen.

2 Einwendungen

In diesem Kapitel werden die Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Brütten aufgeführt und aufgezeigt, ob und wie die Anträge berücksichtigt werden. Der Bericht ist in anonymisierter Form verfasst. Einzelne Anträge wurden zur Verständlichkeit oder Anonymisierung angepasst bzw. ergänzt.

Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde ein System zur Kennzeichnung von Einwendungsschreibern und Anträgen innerhalb eines Schreibens eingeführt. Diese Kennzeichnung erfolgt in der Form [Ex.y]. Der x-Wert kennzeichnet die Nummer des Einwendungsschreibens, der y-Wert kennzeichnet die Nummer des jeweiligen Antrags eines Schreibens.

2.1 Einwendung E1

E1.1 Sicherstellung der Verfügbarkeit der Arbeitsplatzzone zur mittelfristigen Realisierung

Antrag: Damit die mittelfristige Verfügbarkeit des Baulandes für produzierende Betriebe tatsächlich sichergestellt ist, sollte dieses Merkmal in Art. 19 BZO (resp. in einer privatrechtlichen Vereinbarung) aufgenommen werden.

Entscheid: Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme: Die in Art. 19 BZO formulierten Merkmale, welche bei der Festsetzung eines Gestaltungsplans zu beachten sind, beziehen sich auf § 71 PBG, welcher Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung sowie an eine zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung regelt.

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands für produzierende Betriebe wird mit Art. 18 BZO gesichert, indem die Erdgeschosse industriellen und gewerblichen Betrieben der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörigen Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technischen Räumen vorbehalten sind.

Der zeitliche Aspekt (mittelfristige Verfügbarkeit) wird mittels einer privatrechtlichen Absichtserklärung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer festgelegt. Die Absichtserklärung wird spätestens vor Festsetzung des Gestaltungsplans unterzeichnet. Art. 19 BZO muss somit nicht angepasst werden. Im Planungsbericht wird ergänzt, dass eine Absichtserklärung unterschrieben wird und dort u.a. auch zeitliche Kompetenzen geregelt werden.

2.2 Einwendung E2

E2.1 Umzonung ganze Parzelle 1308 in die Kernzone II

Antrag: Die komplette Parzelle 1308 soll mit beiden Gebäuden von der Kernzone I in die Kernzone II umgezont werden. Ansonsten müsste ein allfälliger Ersatzbau (Ersatz der beiden Altbauten durch einen grösseren Neubau) in zwei verschiedenen Zonen erstellt werden, was zu Widersprüchlichkeiten im Baubewilligungsverfahren führen könnte.

Entscheid: Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme: Eine mit den Parzellengrenzen übereinstimmende Zoneneinteilung ist anzustreben. Entsprechend wird die ganze Parzelle Kat. Nr. 1308 in die KII eingeteilt.

2.3 Einwendung E3

E3.1 Rückversetzung Dachaufbauten

Antrag: Die Dachaufbauten in Kernzonen sind derart zurückzusetzen, damit ihre optische Erscheinung von aussen die Höhe von max. 1.5 m bei Schleppegauben bzw. 2.0 m bei Giebellukarnen nicht überschreitet.

Entscheid: Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: Das horizontale Zurückversetzen von Gauben bzw. Lukarnen in das Dach, wie der Antrag es für die volle Ausschöpfung der Fronthöhe fordert, würde der Dachlandschaft eher schaden als Gauben, die ab der Dachfläche um 30 cm höher sind. Die

Anpassung der Fronthöhe der Gauben und Lukarnen ist vor allem auch durch die stärkere Dämmung motiviert, welche sich bei Bauten aus energetischen Gründen etabliert hat. Die effektive Fensterfläche wird sich somit nicht im entsprechenden Mass vergrössern, da gegenüber den Dachaufbauten bei älteren Gebäuden ein guter Teil der Mehrhöhe für die Dämmung benötigt wird. Ob sich eine Dachaufbaute in der Kernzone mittels horizontalen Zurückversetzens in das Dach besser einordnet, ist nicht generell vorhersehbar, sondern muss von der Hochbaukommission wie bis anhin von Fall zu Fall entschieden werden. Daher wird der Antrag nicht berücksichtigt.

E3.2 Reduktion der maximalen Gebäudelänge in der Zone W2/40 auf 30 m

Antrag: In Art. 12 Abs. 1 BZO ist die maximale Gebäudelänge in der Zone W2/40 von 40 m auf 30 m zu reduzieren, weil 40 m lange Gebäude nicht in ein Einfamilienhäuserquartier passen.

Entscheid: Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: Die Reduktion der Gebäudelänge von 40 m auf 30 m wird nicht als zielführend beurteilt. Die Projektverfasser würden jeweils trotzdem versuchen, die maximale Ausnützung zu erreichen. Dies könnte zu ortsuntypischen Gebäudeformen führen, welche den Anforderungen an die Einordnung nicht mehr entsprechen und auch die Anforderungen an die Wohnhygiene nur bedingt erfüllen. Ausserdem ist zu beachten, dass auch Klein- und Anbauten zur Gebäudelänge hinzugerechnet werden müssen. So müssen etwa auch zwei Gebäude, die mittels eines Anbaus (Velounterstand, Carport etc.) verbunden sind, gesamthaft die Gebäudelänge einhalten. Die Hochbaukommission der Gemeinde Brütten hat in der Vergangenheit bewiesen, dass sie mit der Gebäudelänge verantwortungsvoll umgeht, so wurde etwa bei langen Gebäuden ein Versatz verlangt, damit kein monotoner Balken entsteht. Diese Praxis kann beispielsweise bei einem MFH am Wegacher, einem MFH an der Zelglistrasse oder auch bei einem MFH an der Brühlstrasse beobachtet werden.

E3.3 Erweiterung des Ausnützungsbonus auf die Zonen W2/20 und W2/40

Antrag: Art. 26 BZO ist anzupassen bzw. zu ergänzen, damit der Ausnützungsbonus auch in den Zonen W2/20 und W2/40 zur Anwendung kommen kann.

Entscheid: Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme: Grundsätzlich ist nichts gegen eine Erweiterung des Ausnützungsbonus auf die W1/20 und die W2/40 einzuwenden. Der Artikel ist dahingehend zu präzisieren, dass es sich beim Bonus um 10 % der Ausnützungsziffer handelt und nicht um 10 % mehr Ausnützung der Grundstücksfläche. Somit wird der Bonus im Sinne des vormaligen Arealüberbauungsbonus umgesetzt und die Ausnützungsziffer darf um einen Zehntel erhöht werden. Der Antrag wird berücksichtigt und die Formulierung in der BZO präzisiert.

Gemeinde Brütten

BZO-Teilrevision Brütten

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Inkl. Anpassung gemäss Festsetzungsbeschluss der
Gemeindeversammlung vom 08. Juni 2021

Effretikon, 17. Dezember 2020, rev. 11. Juni 2021



Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Brütten
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Sparte	Raum und Mobilität
Projektleitung	Martin Glaus Telefon 052 354 21 11 Direktwahl 052 354 22 76 martin.glaus@ewp.ch
Stv. Projektleitung	Philipp Lenzi Telefon 052 354 21 11 Direktwahl 052 354 22 11 philipp.lenzi@ewp.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass der Teilrevision	4
	1.1 Anlass und Aufgabe	4
	1.2 Planungsprozess	4
	1.3 Bestandteile der Teilrevision	5
	1.4 Grundlagen	5
<hr/>		
2	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	6
	2.1 Raumordnungskonzept (ROK)	6
	2.2 Kantonale Richtplanung	6
	2.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	8
	2.4 Regionale Richtplanung	8
	2.5 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	10
<hr/>		
3	Bisherige Gemeindeentwicklung	11
	3.1 Historische Entwicklung	11
	3.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	12
	3.3 Verkehr	16
	3.4 Analyse Gebäudebestand	16
	3.5 Nutzerdichten, Reserven und Einwohnerpotenzial	19
	3.6 Fazit	22
<hr/>		
4	Gesamtstrategie	23
	4.1 Ziele der zukünftigen Gemeindeentwicklung	23
	4.2 Handlungsfelder	24
	4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie	25
	4.4 Laufende kommunale Planungen	27
	4.5 Ziele der BZO-Teilrevision	28
<hr/>		
5	Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung	29
	5.1 Änderungen des Zonenplans	29
	5.2 Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe	31
	5.3 Weitere Änderungen der Bau- und Zonenordnung	33
	5.4 Mehrwertabgabe	38
<hr/>		
6	Fazit / Auswirkungen der BZO-Revision	40
	6.1 Schaffung von zusätzlichem Einwohnerpotenzial in den Wohn- und Kernzonen	40
	6.2 Bessere Ausnutzung der Dachgeschosse	40
	6.3 Schutz des alten Dorfkerns	40
	6.4 Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe	40
	6.5 Umsetzung Harmonisierung	41
<hr/>		
7	Mitwirkung	42
	7.1 Erste Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich	42
	7.2 Öffentliche Auflage	44
	7.3 Zweite Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich	44

1 Ausgangslage und Anlass der Teilrevision

1.1 Anlass und Aufgabe

Aufgrund der geänderten Anforderungen beabsichtigt die Gemeinde Brütten, ihre Bauordnung anzupassen. Die gesetzlichen Grundlagen sind das am 1. März 2017 in Kraft getretene kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Allgemeine Bauverordnung (ABV).

Die Aufgaben und Ziele des Auftrags sind:

Die Ortsplanung an die regionalen Entwicklungsziele abstimmen (Entwicklung Arbeitsplatzgebiet, Einwohnerdichten etc.)

- Innenentwicklungspotenziale prüfen
- Räumliche Entwicklungsstrategie (Gesamtschau) erarbeiten
- Bauvorschriften anhand Praxisbeispielen überprüfen
- Harmonisierung der Baubegriffe

Ein weiteres Ziel der BZO-Revision ist eine prägnante, verständliche und schlanke Bauordnung. Bei der BZO-Revision werden zudem das revidierte Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014, der kantonale Richtplan vom 18. September 2015 sowie der vom Regierungsrat am 9. November 2016 festgesetzte regionale Richtplan der Region Winterthur und Umgebung (RWU) berücksichtigt.

1.2 Planungsprozess

Die Vorlage wurde durch ewp in enger Zusammenarbeit mit der Hochbaukommission (HBK) sowie mit Einbezug des Gemeinderates erarbeitet.

Ablauf der BZO-Teilrevision

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV
- Vorprüfung durch den Kanton
- Öffentliche Auflage
- Überarbeitung

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat am 30. April 2019 zuhanden der Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet.

Information und Mitwirkung der Bevölkerung, zweite Kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. September bis zum 17. November 2020. Gleichzeitig wurden die Unterlagen ein zweites Mal durch das kantonale ARE mit Bericht vom 12. November 2020 vorgeprüft.

1.3 Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst folgende Anpassungen:

- Bau- und Zonenordnung (**geändert**)
- Zonenplan 1:5000 (**geändert**)

1.4 Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten, genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 29. August 2008, genehmigt von der Baudirektion am 20. Januar 2009
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und allgemeine Bauverordnung (ABV) des Kantons Zürich vom 1. März 2017
- Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 11. Mai 2016, Kanton Zürich
- Richtplan Kanton Zürich (Stand 22. Oktober 2018)
- Regionales Raumordnungskonzept Winterthur und Umgebung (Beschluss der Delegiertenversammlung vom 22. Juni 2011)
- Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (Stand 2016)
- Einteilung der Bauzonen in Dichtestufen (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats), 16.03.2015
- Leitfäden „Dichtevorgaben umsetzen“ und „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen“ des ARE des Kantons Zürich, April 2015
- Bericht nach Art. 47 zur Einzonung Arbeitsplatzgebiet Chätzler, April 2017
- Bericht «Einschätzung RWU zur Arbeitszonenbewirtschaftung», Regionalplanung Winterthur und Umgebung, 12. März 2020
- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich, verabschiedet am 28. Oktober 2019

2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Grundlagen der räumlichen Planung aufgeführt sowie ihre Bedeutung für die BZO-Teilrevision aufgezeigt. Für die kommunale Nutzungsplanung sind der kantonale und regionale Richtplan die zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen.

2.1 Raumordnungskonzept (ROK)

Das Raumordnungskonzept des Kantons Zürich dient als Basis für den kantonalen Richtplan. Dieses unterteilt den Kanton Zürich in die fünf Handlungsräume Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft. In den Handlungsräumen soll eine differenzierte Entwicklung stattfinden.

Die Gemeinde Brütten liegt in den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» und «Kulturlandschaft»:

- **Landschaft unter Druck:** In diesem Handlungsraum befinden sich Landschaften, die unter dem Druck der Siedlungsentwicklung stehen. Die Potenziale der Innenentwicklung müssen ausgenutzt werden, indem die bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Die Zersiedlung ist einzudämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so zu gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen. Es sind attraktive Ortszentren zu schaffen.
- **Kulturlandschaft:** In diesem Handlungsraum befinden sich noch weitgehend intakte Landschaften. Neben der Sicherung von zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräumen ist die Nutzung von brachliegenden Gebäuden, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte, zu ermöglichen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft soll raumverträglich sichergestellt werden. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität soll verzichtet werden.

In Brütten gilt es aus kantonomer Sicht den Charakter der kompakten Siedlung zu erhalten, ein attraktives Ortszentrum zu schaffen und die Nutzung der brachliegenden Gebäude im Ortskern zu fördern.

2.2 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan definiert die Stossrichtung der gewünschten räumlichen Entwicklung und legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Am 24. März 2014 wurde der gesamtüberarbeitete kantonale Richtplan vom Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bund genehmigt. In der Zwischenzeit fanden einige Teilrevisionen statt oder sind zurzeit in Bearbeitung.

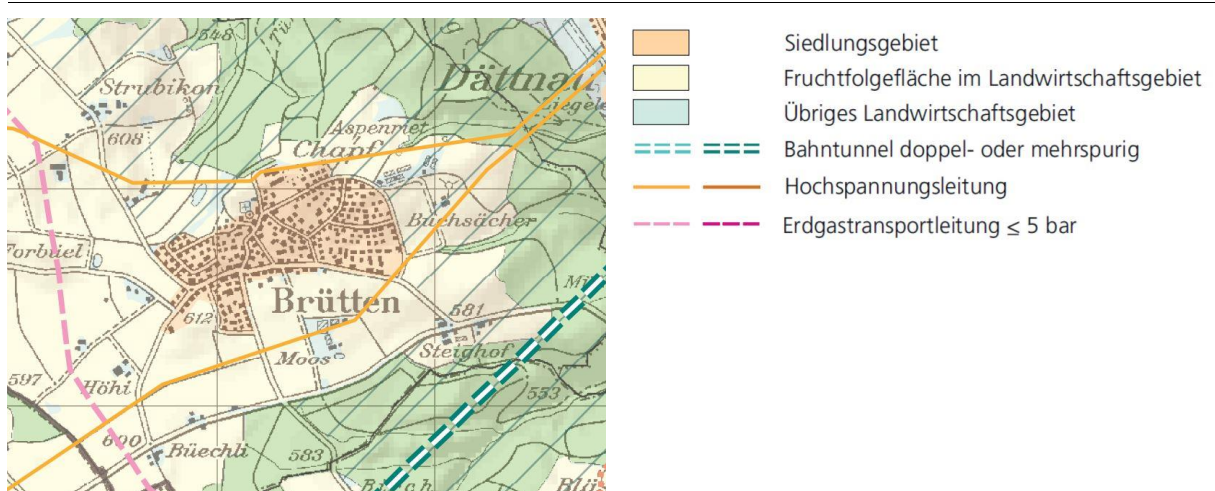


Abbildung 1: Auszug Kantonaler Richtplan (Stand 22. Oktober 2018, Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich)

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Dorf Brütten im Siedlungsgebiet und ist von Fruchfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet sowie Waldfläche, grösstenteils im Landschaftsförderungsgebiet, umgeben. Der Brüttener Tunnel ist ein für die Eisenbahn vorgesehenes Tunnelprojekt zur Fahrzeitverkürzung und zum Kapazitätsausbau zwischen Winterthur und Bassersdorf/Dietlikon. Südwestlich an der Dorfgrenze wird das neue Siedlungsgebiet «Chätzler» abgebildet, welches heute gemäss kommunalem Zonenplan noch zur Landwirtschaftszone gehört, künftig aber eingezont und als zukünftiges regionales Arbeitsplatzgebiet entwickelt werden soll.

Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften stattfinden soll. Umgekehrt bedeutet dies, dass in den anderen drei Handlungsräumen nur noch ein geringes Wachstum (20 % des künftigen Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich) angestrebt wird. Somit auch in der Gemeinde Brütten.

2.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Gemäss Regio-ROK der Region Winterthur und Umgebung (RWU) soll Brütten ein Siedlungsgebiet mit mittlerer Dichte aufweisen. Das Verkehrsnetz der Regio weist auf die funktionalen Beziehungen von Brütten mit den Städten Winterthur und Effretikon hin.



Abbildung 2: Ausschnitt Zukunftsbild RegioROK

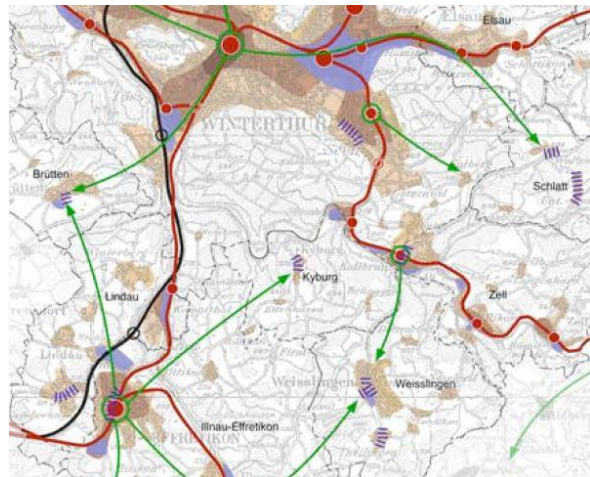


Abbildung 3: Ausschnitt Verkehrsnetz RegioROK

Gemäss Regio-ROK ist in Winterthur und Umgebung für die Expansion bestehender und die Ansiedlung neuer gewerblich-industrieller Betriebe wenig Spielraum vorhanden. Auch das lokal verwurzelte Gewerbe findet nur beschränkt Angebote in den dezentral vorhandenen Mischzonen. Probleme ergeben sich aus der mangelnden Verfügbarkeit des Baulandes sowie dem in Mischzonen zu hohen Landpreis. Wohnen und Verkauf konkurrenzieren die gewerbliche Produktion. Dem Regio-ROK zufolge wurde in einer Umfrage innerhalb der Region deutlich, dass insbesondere für gewerbliche und industrielle Betriebe, die nur einen beschränkten Landpreis zu finanzieren vermögen, neue Gebiete ausgeschieden werden sollen. Für bestehende und neue gewerbliche und industrielle Betriebe sind neue Arbeitsplatzgebiete auszuscheiden, in welchen die Gemeinden Angebote zu konkurrenzfähigen Konditionen schaffen können. Die geplante Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebietes im Chätzler entspricht daher den Vorgaben des Regio-ROK.

2.4 Regionale Richtplanung

Der am 9. November 2016 vom Regierungsrat festgesetzte regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) präzisiert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er stimmt die raumwirksamen Aufgaben der Region Winterthur und Umgebung aufeinander ab und bereitet die Nutzungsplanung vor. Festgelegt werden aus regionaler Sicht anzustrebende Dichten sowie Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete. Der regionale Richtplan weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.

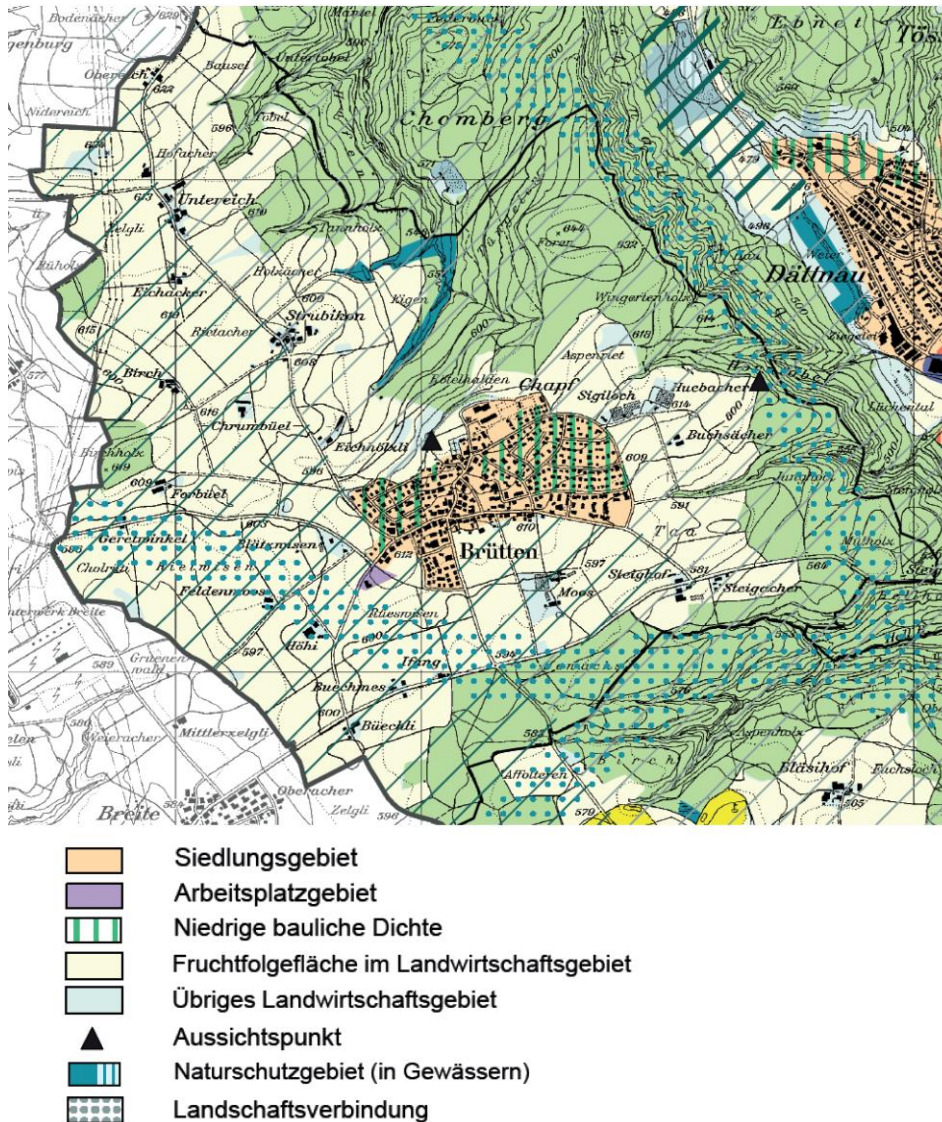


Abbildung 4: Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Karte Siedlung und Landschaft (Stand 2016, Quelle: RWU)

Laut regionalem Richtplan befinden sich Gebiete mit niedriger Dichte grundsätzlich an landschaftlich empfindlichen (Hang-)Lagen sowie an Siedlungsändern, wie in Brütten die Gebiete Hagen und Hofacker. Gebiete, die weder bewusst in einer niedrigeren Dichte überbaut werden noch über eine besonders gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen, sind der Kategorie «mittlere Dichte» zugeteilt. Die Gebiete werden in der regionalen Richtplankarte nicht bezeichnet.

Für Gebiete mit niedriger Dichte kann die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (1.6 m³/m² Baumassenziffer respektive entsprechende Ausnützungsziffer oder Überbauungsziffer) unterschritten, jedoch nur bis 1.8 m³/m² überschritten werden. Gemäss Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» der Baudirektion des Kantons Zürich vom April 2015 entspricht bei zwei Vollgeschossen eine Baumassenziffer von 1.2 – 1.9 m³/m² einer Brutto-Ausnützungsziffer von 35 - 45 %. Im regionalen Richtplan der RWU wird zudem pro Dichtestufe die gewünschte Nutzerdichte, d.h. Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektare Siedlungsgebiet (E+A/ha) benannt. Als niedrige

Dichte gelten dem RRP zufolge weniger als 40 E+A / ha, bei mittlerer Dichte werden bis 100 E+A / ha erwartet.

Im regionalen Richtplan wird das Entwicklungsziel des regionalen Arbeitsplatzgebiets Chätzler festgelegt (primär: Produktion und Gewerbe, sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel).

Des Weiteren werden im RRP die Aussichtspunkte in Bättenbüel und Franzosenbrunnen bezeichnet, die weder durch bauliche Massnahmen noch durch Vegetation beeinträchtigt werden dürfen. Im südlichen Teil der Gemeinde sind die naturnahen Lebensräume über Vernetzungskorridore grossräumig und dauerhaft miteinander zu vernetzen. Die Gebiete Ried und Weiher bei Strubikon sowie Riedwiese Tüngelen nördlich vom Siedlungsgebiet sind im RRP als Naturschutzgebiet abgebildet.

2.5 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Auf Stufe Bund und Kanton wurden seit der letzten BZO-Revision im Jahr 2008 verschiedene Gesetze und Planungen angepasst oder sind zurzeit in Überarbeitung. Nachfolgend werden diejenigen mit Auswirkungen auf die BZO-Teilrevision aufgeführt.

Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Teilrevision sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Damit wird ein Schwerpunkt bei der Siedlungsentwicklung nach innen gesetzt.

Das revidierte RPG verpflichtet zudem alle Kantone, mindestens 20 % der Mehrwerte, welche durch Einzonungen entstehen, abzuschöpfen. Die Kantone können diesen Satz erhöhen und auf kantonaler Basis eine Abschöpfung der Mehrwerte auch bei Um- und Aufzonungen einführen.

Der Kanton Zürich erhebt bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes. Bei Auf- und Umzonungen können Gemeinde eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird in Brütten keine kommunale Mehrwertabgabe erhoben (vgl. Kapitel 5.4).

Harmonisierung der Baubegriffe

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Bau-recht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Der Kanton Zürich tritt dem IVHB-Konkordat nicht bei, übernimmt jedoch 29 deren Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform und hat sich bewährt. Die Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind am 1. März 2017 in Kraft getreten.

Die Gemeinden haben ab Inkraftsetzung acht Jahre Zeit, um die Bau- und Zonenordnung anzupassen. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird die Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt, auch wenn die Änderungen noch nicht in Kraft getreten sind. Dieses Vorgehen wurde mit dem Kanton abgesprochen.

3 Bisherige Gemeindeentwicklung

3.1 Historische Entwicklung

Brütten wurde 876 unter dem Namen Pritta urkundlich zum ersten Mal erwähnt. Ursprünglich konzentrierte sich das Dorf entlang der aktuellen Dorfstrasse und Unterdorfstrasse. Die Siedlungsstruktur ist bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ähnlich geblieben. Ab den 1970er Jahre erlebt Brütten eine erhebliche Siedlungserweiterung nach Westen (Hofacker) sowie nach Osten (Hagen). Die in den 1960er Jahren erstellte Pflugfabrik (heute auf dem Gebiet Chätzler) ist ab 1970 auf der Karte eingezeichnet. Seit den 1990er Jahren hat sich das Siedlungsgebiet nicht mehr gross ausgedehnt, mit Ausnahme punktuellen Erweiterungen in Richtung Süden (Gebiet Zelgli). Die Entwicklung des Dorfes ist hauptsächlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgt.



Abbildung 5: Zeitreihe ca. 1880, 1910 und 1940 (oben), 1970, 1985 und 2013 (unten), Quelle: map.geo.admin.ch



Abbildung 6: Luftbilder 1953 (links), 1989 (Mitte) und 2017 (rechts)

3.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten 40 Jahren ist die Bevölkerung in Brütten stark gewachsen (ca. 50 %). Zum Vergleich: in der Region Winterthur kam es im gleichen Zeitraum zu einer Zunahme von ca. 40 % und im gesamten Kanton Zürich zu einer Zunahme von knapp über 30%.

Die Gemeinde Brütten zählte Ende 2017 2'016 Einwohner. Der Einwohnerzahl ist in den letzten 15 Jahren um 157 Einwohner/innen gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 8 %.

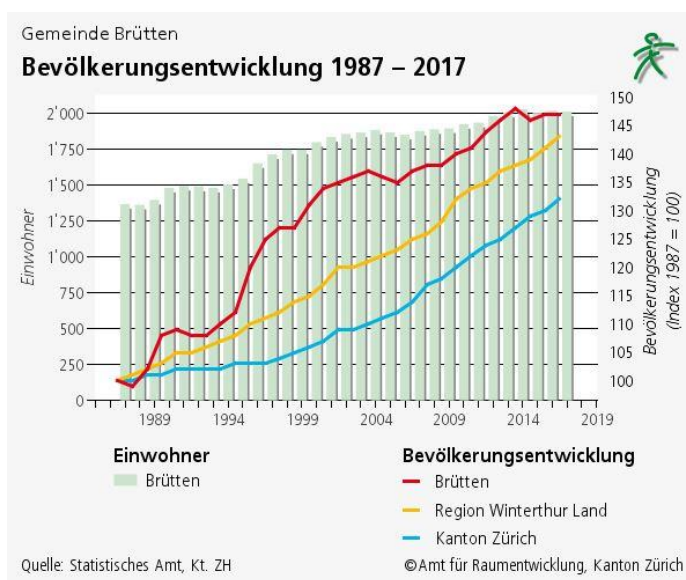


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 1986–2016 (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)

Im Vergleich zum kantonalen Schnitt ist in Brütten der Anteil der über 50 Jahre alten Personen an der Gesamtbevölkerung deutlich grösser als im Gesamtkanton. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in Brütten auch überdurchschnittlich viele Kleinkinder bis 5 Jahre wohnhaft sind.

Der Zuwachs des Anteils an Kleinkindern zeugt von einem Angebot an qualitativ guten Wohnflächen für junge Familien. Dennoch besteht bei der Schulinfrastruktur kein Erweiterungsbedarf.

Wegen dem hohen Anteil an älteren Personen (von ca. 2'000 Einwohnern und Einwohnerinnen sind rund 400 Personen über 65 Jahre alt) besteht jedoch ein Bedarf an Alterswohnungen. Die Pflege der Senioren ist in einem Zweckverband gelöst und in Seuzach stationiert. Zudem baut die gemeinnützige Brüel AG im Zentrum von Brütten auf dem Gemeindegebiet ein Wohnhaus mit sechs Alterswohnungen. Die gemeinnützige Genossenschaft Zentrum Brütten prüft weitere Angebote.

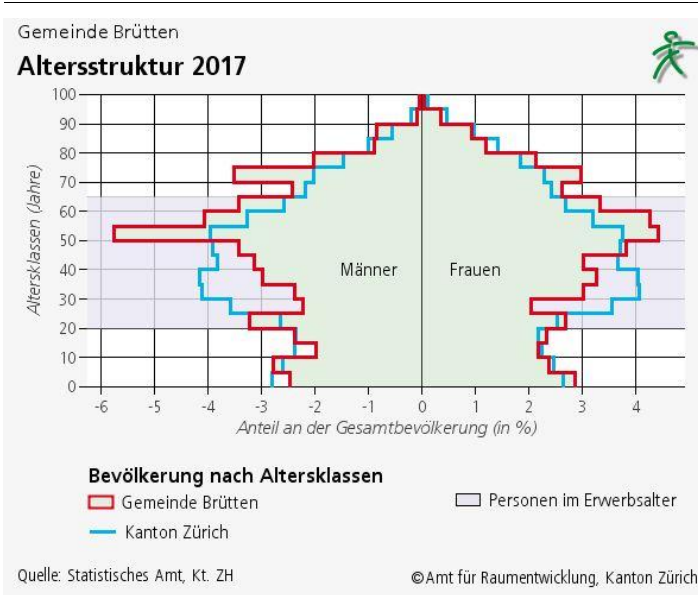


Abbildung 8: Altersstruktur in der Gemeinde Brütten (Quelle: Statistisches Amt Kanton ZH)

In Brütten gibt es Gebiete, in denen relativ viele Kinder und Jugendliche unter 24 Jahren wohnhaft sind, naturgemäss in den erst kürzlich überbauten Gebieten Zelgli und südlich der Harossenstrasse. Demgegenüber sind Gebiete vorhanden, bei denen ein grosser Anteil der Gebäude ausschliesslich von älteren Personen (über 65 Jahre alt) bewohnt sind. Beispielsweise sind in der Wohnzone in der nordwestlichen Ecke von Brütten 42 % Gebäude ausschliesslich von über 65 Jahre alten Menschen bewohnt. In diesen Gebieten ist in den nächsten Jahren eine Änderung der Eigentums- und Bewohnerstruktur zu erwarten. Gebiete mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sind dagegen eher stabil.

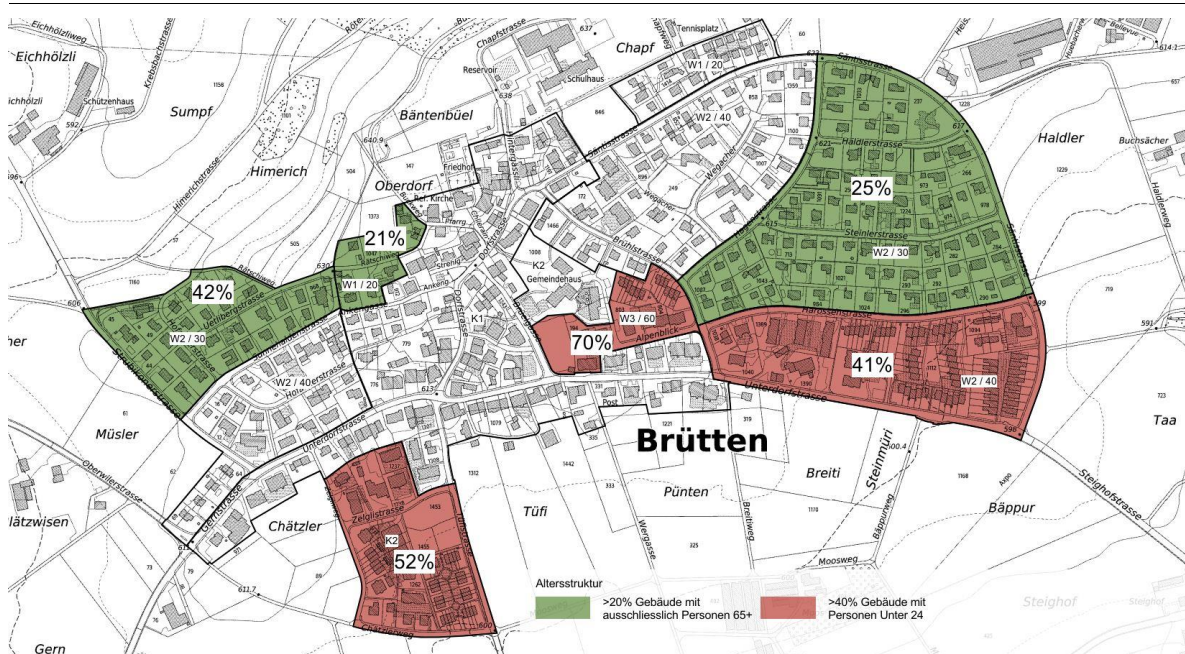


Abbildung 9: Alterstruktur

Arbeitsplätze in Brütten

Laut Betriebszählung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich arbeiteten im Jahr 2016 insgesamt 357 Personen im Gemeindegebiet von Brütten. Während früher in Brütten ausschliesslich bäuerlicher und handwerklicher Tätigkeiten nachgegangen wurde (Primär- und Sekundärsektor) ist heute der Grossteil der örtlichen Arbeitsplätze dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.

In Bezug auf die 2'016 Einwohnerinnen und Einwohner (Jahr 2017) weist Brütten mit knapp 18 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner/innen ein stark unterdurchschnittliches Arbeitsplatzangebot auf. Zum Vergleich: In der Region Winterthur und Umgebung liegt dieser Wert bei 50 und im Kanton Zürich bei 69 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner. Damit wird deutlich, dass auch in der Region Winterthur und Umgebung im Verhältnis zu den Einwohnern zu wenig Arbeitsplätze vorhanden sind.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Standorte der Produktionsbetriebe und Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.



Abbildung 10: Arbeitsplätze in Brütten (Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur, Bundesamt für Statistik)

Der Kanton Zürich betreibt eine Arbeitszonenbewirtschaftung mit dem Ziel, dass die bestehenden Arbeitszonen in einem regionalen Kontext gesehen und besser genutzt werden. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über Arbeitsplatzzonen (Gewerbe- und Industriezonen) in der Umgebung der Gemeinde Brütten.

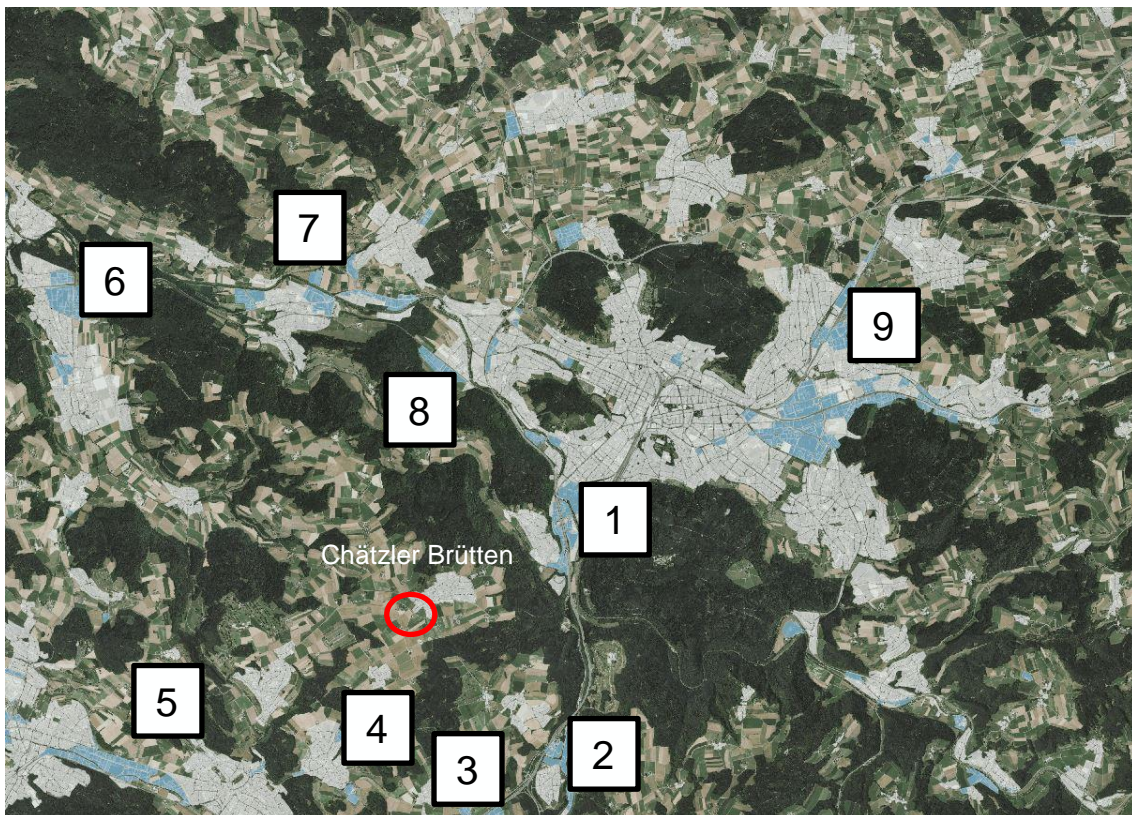


Abbildung 11: Arbeitsplattzonen in der Umgebung der Gemeinde Brütten (blau), roter Kreis: Arbeitsplatzgebiet Chätzler

In Brütten befinden sich heute keine reinen Arbeitsplatzgebiete. Das nächste grosse Arbeitsplatzgebiet befindet sich in Winterthur auf der Höhe Ausfahrt Töss (1). Dieses wird heute weitgehend genutzt und ist vollständig überbaut. Auch in der Gemeinde Lindau (2) sind keine freien Flächen verfügbar. Zudem steht das ehemalige Maggi-Areal beim Bahnhof Kempthal vor einer Transformation. Die Expansion bestehender und die Ansiedlung neuer gewerblich-industrieller Betriebe stehen hier jedoch nicht im Fokus. Vielmehr wird mit arbeitsplatzintensiven Betrieben, Restaurants, Bars sowie Fitnesscentern geplant. Das Gewerbegebiet entlang der A1 an der Grenze Gemeinde Lindau und Stadt Illnau-Effretikon ist vollständig bebaut (3). Auch die bestehenden Gewerbegebiete in Nürensdorf (4), Pfungen und Neftenbach (7) sind überbaut und nicht verfügbar. Bei den Arbeitsplattzonen im Raum Kloten ist eine Transformation in Mischzonen geplant (5). Die nächsten freien, heute noch landwirtschaftlich genutzten Arbeitsplatzgebiete befinden sich in Embrach (6) und in der Industriezone Niederfeld beim Bahnhof Wülflingen (8). Weitere freie Flächen im Arbeitsplatzgebiet befinden sich in Oberwinterthur (9). In Wiesendangen hat die Bevölkerung ein neues Arbeitsplatzgebiet abgelehnt.

Im kantonalen und regionalen Richtplan ist in Brütten das Arbeitsplatzgebiet Chätzler bezeichnet, welches für die Ansiedlung von lokalem und regionalem Gewerbe entwickelt werden soll. Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine Umfrage bei lokalen Gewerbebetrieben durchgeführt. Die Umfrage hat ergeben, dass bei einzelnen Gewerben, deren Produktion sich zurzeit innerhalb der Mischzonen befindet, Entwicklungsbedarf vorhanden ist. Mit einer kooperativen Planung mit Gemeinde, Grundeigentümer und Gewerbetreibenden wird in einem nächsten Schritt für die Entwicklung des neuen Arbeitsplatzgebiets Chätzler ein Nutzungskonzept und Raumprogramm erstellt.

Weitere Inhalte zum Thema Arbeitsplatzbewirtschaftung sind dem Schreiben «Einschätzung RWU zur Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 12. März 2020 zu entnehmen.

3.3 Verkehr

Brütten wird mit den Busverbindungen des ZVV nach Winterthur und Bassersdorf (Linie 660) im Halbstundentakt bedient. Während des Busverkehrs fahren morgens und abends zusätzlich mehrere Kurse nach Effretikon (Linie 662), nach Winterthur und zum Flughafen Zürich-Kloten (Linie S660). Der Bahnhof Winterthur ist in ca. 15 Minuten erreichbar, der HB Zürich in unter 45 Minuten. Das Siedlungsgebiet von Brütten befindet sich in den weniger gut erschlossenen ÖV-Güteklassen D und E.

In Brütten besteht eine gute Anbindung an das nahe Autobahnnetz. Die Autobahnausfahrten Töss, Effretikon und Kloten sind innert 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar.

3.4 Analyse Gebäudebestand

Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit

Seit 1990 wurden in Brütten im Schnitt 13 Wohnungen pro Jahr erstellt. Der Wohnungsbestand ist zwischen den Jahren 1990 und 2016 von 551 auf 915 Wohnungen angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 66 % und ist damit doppelt so hoch wie das Bevölkerungswachstum von 36 % im selben Zeitraum. Folglich ist der Wohnflächenbedarf pro Person seit 1990 stark angestiegen.

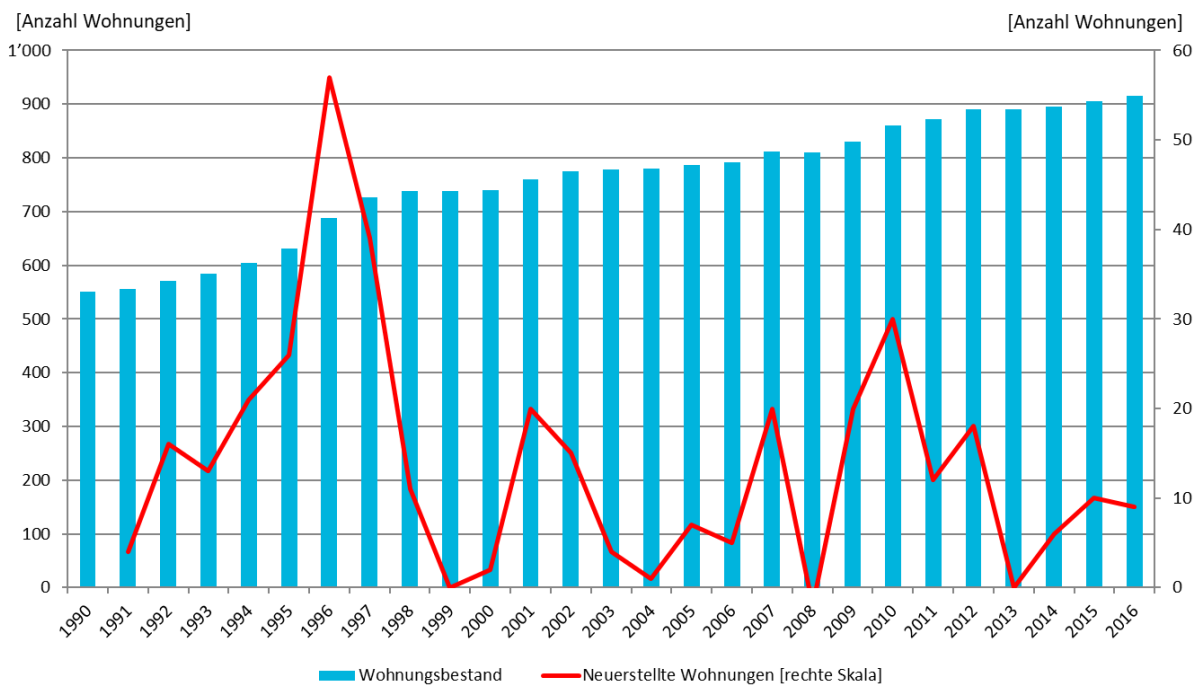


Abbildung 12: Wohnungsbestand und neu erstellte Wohnungen in Brütten, 1990–2016 (Statistisches Amt Kanton Zürich)

Gebäudealter

Ein erheblicher Anteil der Gebäude wurde zwischen 1945 und 1990 errichtet. Altbauten konzentrieren sich entlang der Dorfstrasse und der Unterdorfstrasse. Neubauten ab den 1990er Jahren wurden hauptsächlich im südlichen Teil des Dorfes errichtet. Viele Gebiete in den Wohnzonen weisen einen grossen Bestand an Gebäuden auf, die seit dem Jahr 2004 noch nicht saniert wurden.

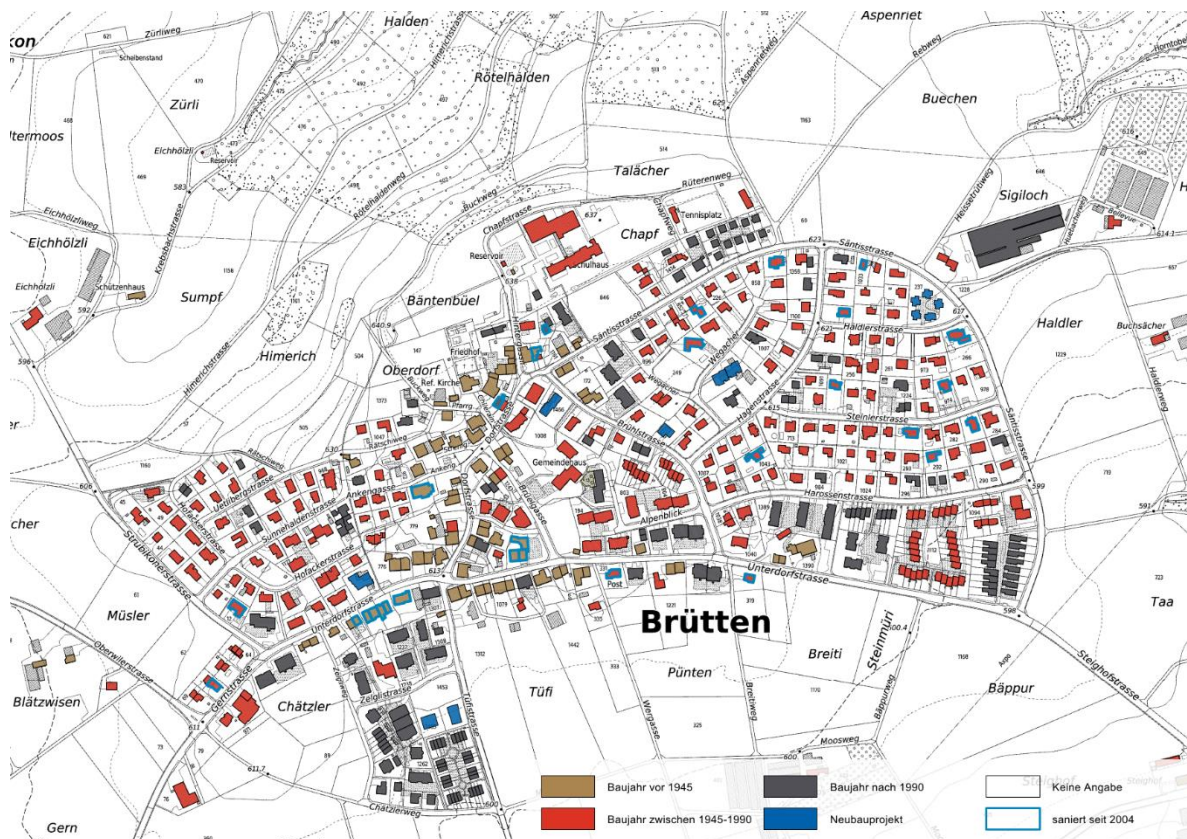


Abbildung 13: Gebäudealter

Einfamilienhäuser stellen den überwiegenden Gebäudetyp in der Gemeinde Brütten dar. Sie liegen in den Gebieten, die grösstenteils ab den 1970er Jahren entwickelt wurden. Die vor den 1990er Jahren erstellten Einfamilienhäuser befinden sich auf relativ grossen Parzellen. Danach wurden Gebäude häufiger auch auf kleineren Grundstücken realisiert bzw. die Grundstücke nach der Bebauung abparzelliert. Ab den 1990er Jahren wurden auch zunehmend Mehrfamilienhäuser gebaut.

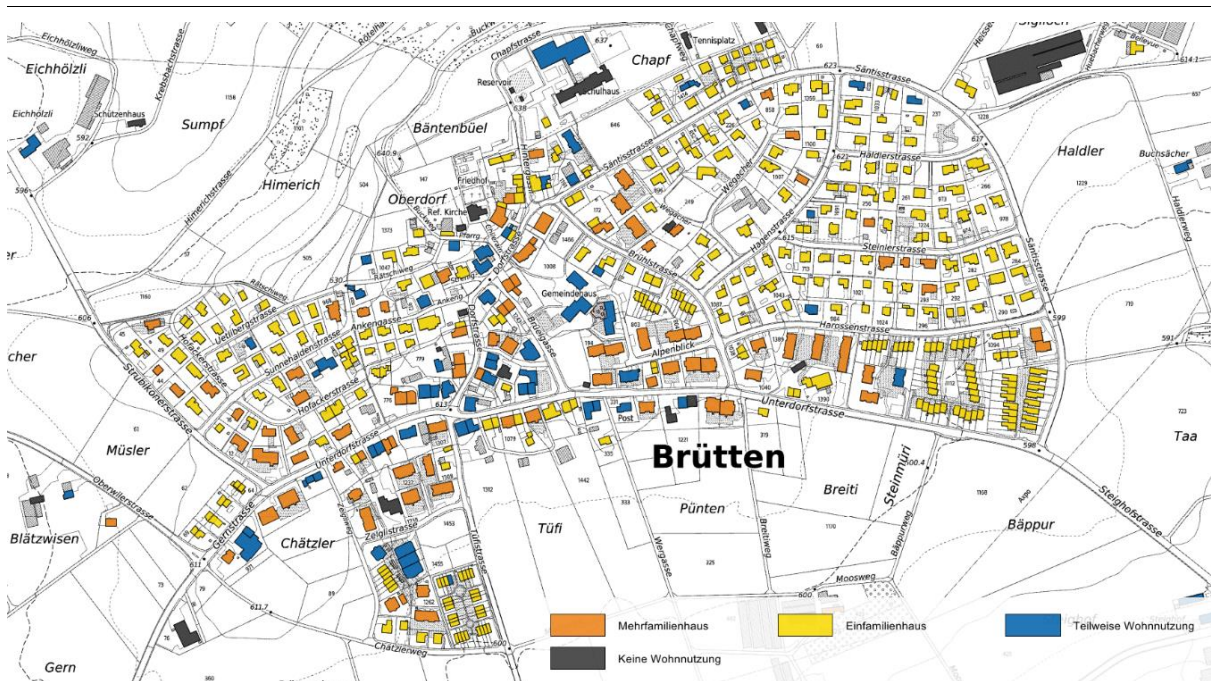


Abbildung 14: Gebäudetypen

Wie die nächste Abbildung zeigt, wurden in den letzten Jahren verschiedene Bauten abgebrochen (z.T. auch Einfamilienhäuser) und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Zudem wurden bereits verschiedene Bauvorhaben bewilligt oder die Neubauten sind aktuell bereits in Ausführung. Die Gemeinde Brütten erlebt derzeit eine rege Bautätigkeit und Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets.

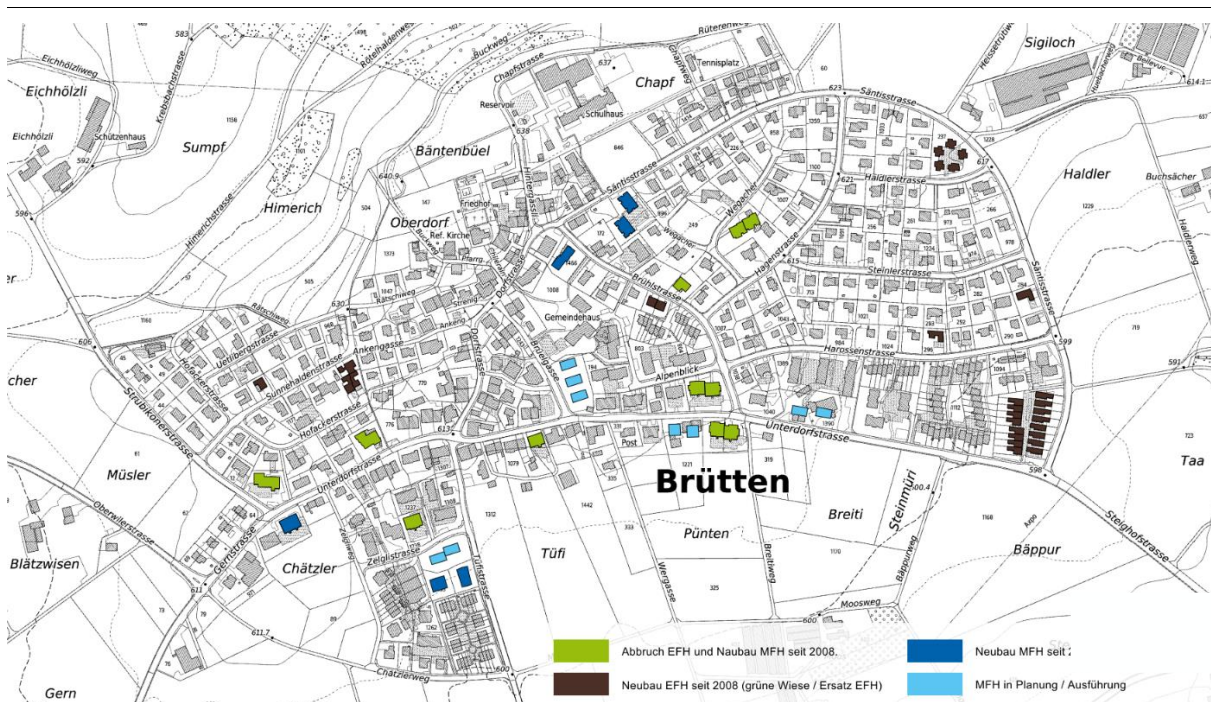


Abbildung 15: Geplante und realisierte Neubauten in den letzten 10 Jahren

3.5 Nutzerdichten, Reserven und Einwohnerpotenzial

Brütten verfügt gemäss kantonalen Bauzonenstatistik im Jahr 2017 über 46.3 ha Bauzonen. Davon sind in der Wohnzone 0.8 ha, in den Kernzonen 0.2 ha und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) 0.5 ha der Flächen noch frei bzw. die freie ZÖBA befindet sich im Gebiet Chapf und dient als mögliche Erweiterung der dortigen Schulanlage. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft kein Erweiterungsbedarf der Schule bestehen wird. Die freie Bauzone könnte folglich in eine Wohn- oder Mischzone umgezont werden. Diese Massnahme ist jedoch zurzeit kein Thema. Das Gebiet Chapf ist als eine strategische Reserve zu betrachten.

	Kernzonen	Wohnzonen	ZÖBA	Gesamt
überbaut	15 ha	28.4 ha	2.9 ha	46.3 ha
frei	0.2 ha	0.8 ha	0.5 ha	1.5 ha
Gesamt	15.2 ha	29.2 ha	3.4 ha	47.8 ha

Tabelle 1: Übersicht Bauzonen

Die Quartieranalyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zeigt die Nutzerdichte (Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektare) der verschiedenen Quartiere in Brütten. Die Karte zeigt auf, dass die beiden Gebiete mit niedriger Nutzungsdichte gemäss RRP, Hagen und Hofacker, grösstenteils eine Nutzerdichte von weniger als 30 E+A / ha aufweisen. In diesen Gebieten würde selbst mit einer äusserst massvollen Verdichtung die niedrige Dichte von 40 E+A / ha nicht überschritten werden.

Zusammen mit der dreigeschossigen Wohnzone weisen die Gebiete Zelgli und Harossenstrasse mit den meisten Neubauten auch die höchste Nutzerdichte auf. Gemäss dem Statistischen Amt beträgt der Ausbaugrad der Bauzone Brütten im Jahr 2017 68 % (in den Wohnzonen 64 %, in den Kernzonen 72 %).

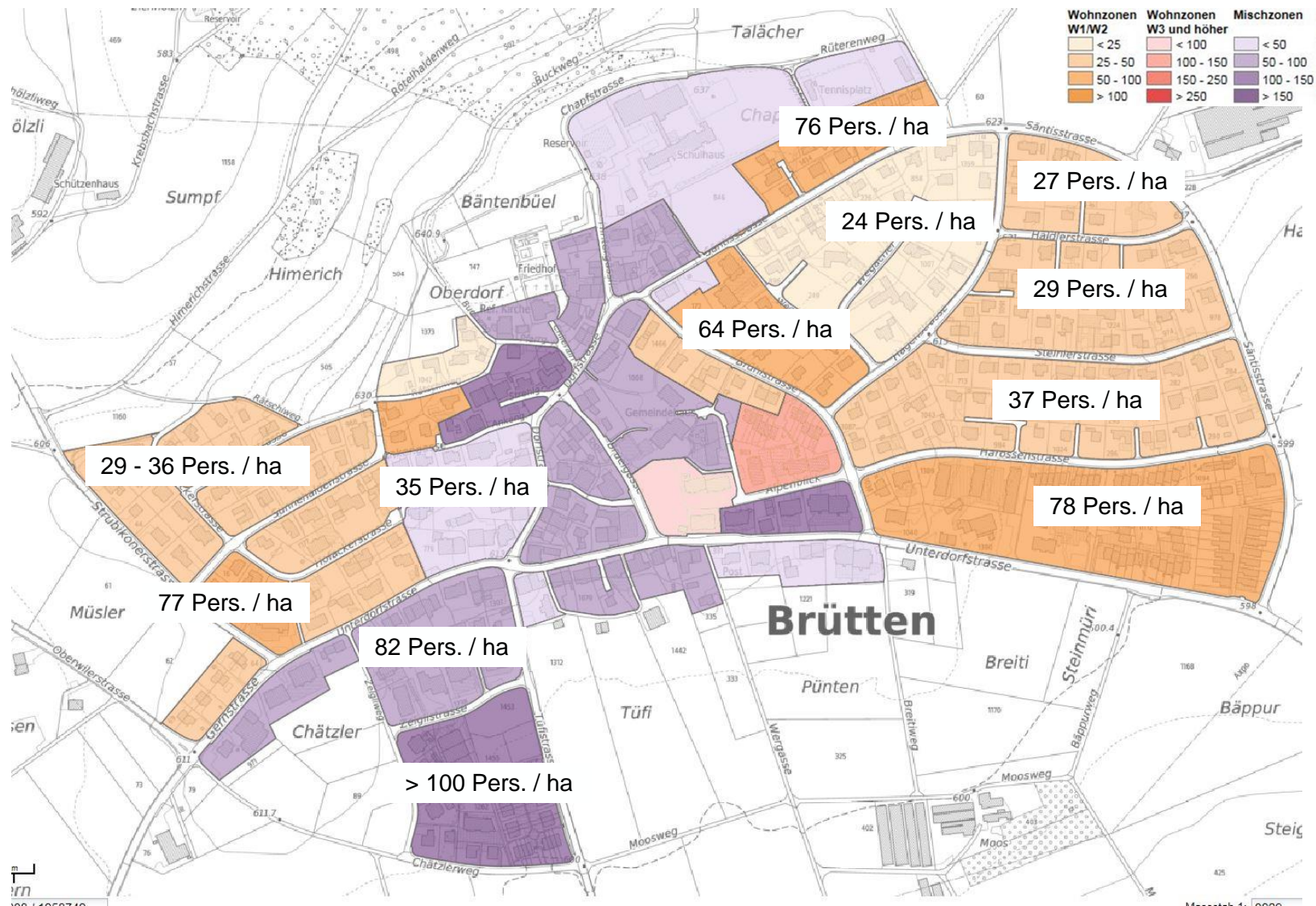
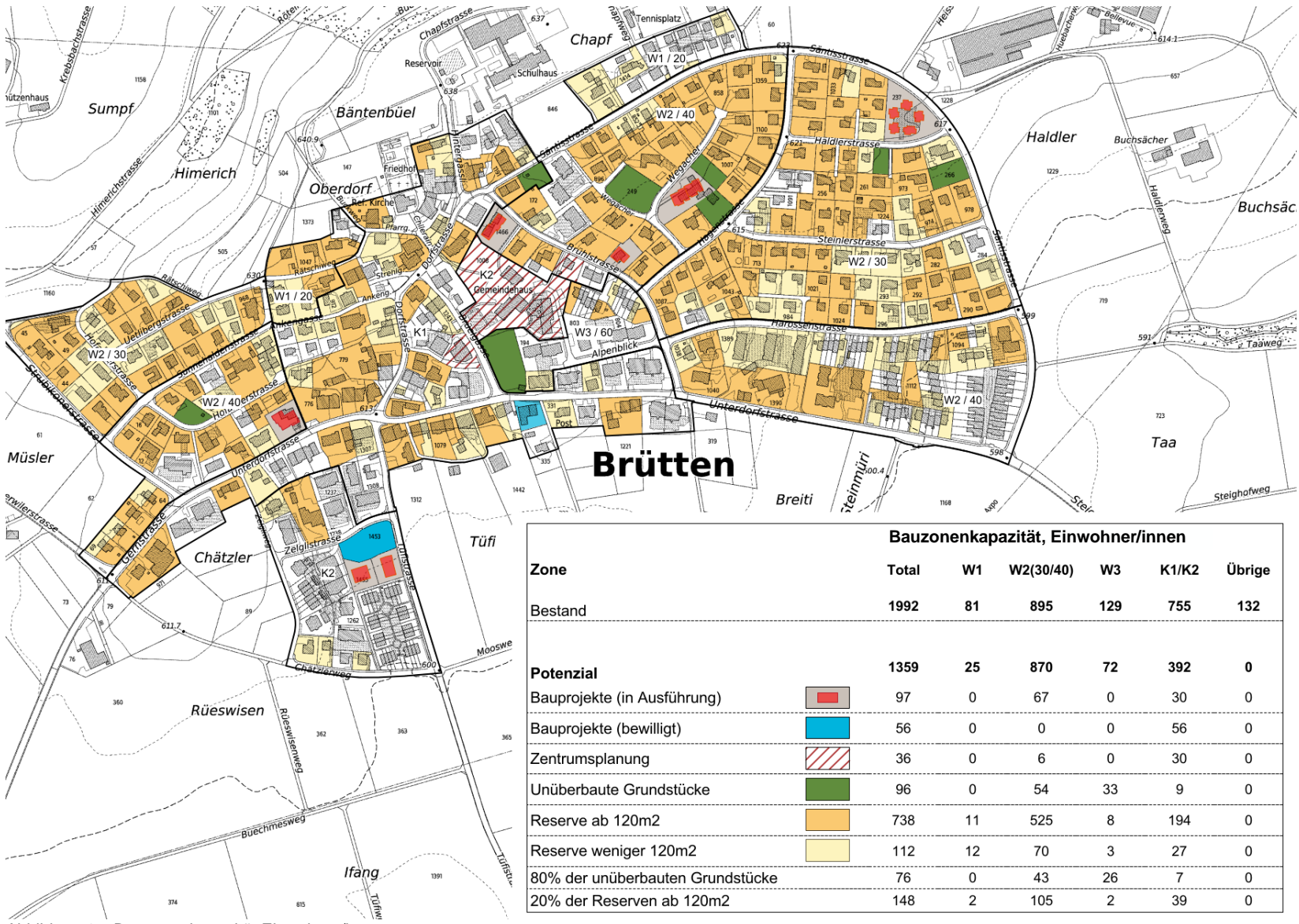


Abbildung 16: Quartieranalyse Brütten mit Nutzerdichten



Zone	Bauzonkapazität, Einwohner/innen					
	Total	W1	W2(30/40)	W3	K1/K2	Übrige
Bestand	1992	81	895	129	755	132
Potenzial	1359	25	870	72	392	0
Bauprojekte (in Ausführung)	97	0	67	0	30	0
Bauprojekte (bewilligt)	56	0	0	0	56	0
Zentrumsplanung	36	0	6	0	30	0
Unüberbaute Grundstücke	96	0	54	33	9	0
Reserve ab 120m2	738	11	525	8	194	0
Reserve weniger 120m2	112	12	70	3	27	0
80% der unüberbauten Grundstücke	76	0	43	26	7	0
20% der Reserven ab 120m2	148	2	105	2	39	0

Abbildung 17: Bauzonkapazität Einwohner/innen

Raumplanerisch relevant werden Nutzungsreserven ab 120 m². Ab dieser Reserve können neue Wohneinheiten erstellt und neue Einwohnerpotenziale generiert werden. Kleinere Reserven dienen hingegen eher der qualitativen Veränderung der Liegenschaft, wie z.B. Anbau Wintergarten. Die Berechnung erfolgte zudem mit der planerischen Praxis des Kantons, wonach in den nächsten 15 Jahren ca. 20 % der vorhandenen Reserven realisiert sowie 80 % der unüberbauten Grundstücke bebaut werden.

Die Berechnung der Einwohnerkapazität ergibt, dass in Brütten Reserven für ca. 220 Einwohner/innen vorhanden sind. Die Zentrumsplanung sowie bewilligte und zurzeit in Ausführung stehende Projekte bieten zusätzlich Wohnraum für rund 190 Personen.

In den letzten 15 Jahren (2002 - 2017) ist die Bevölkerung von Brütten um rund 160 Personen gewachsen. Wird der Zeitraum von 2007 bis ins Jahr 2022 betrachtet und schätzt man das Bevölkerungswachstum anhand der laufenden Bauprojekte (+ 190 Personen), resultiert ein Bevölkerungswachstum von ca. 320 Personen. Falls die Bautätigkeit auf dem aktuell hohen Niveau bleibt, reichen die Reserven für 220 Personen in den nächsten 15 Jahren nicht mehr aus.

3.6 Fazit

Insgesamt ist festzuhalten, dass Brütten die Vorgaben der kantonalen und regionalen Raumordnungskonzepte und Richtplanungen erfüllt (angestrebte Nutzerdichte, Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte, Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für lokale und regionale Betriebe).

Brütten ist eine attraktive Gemeinde mit einer aktuell hohen Bautätigkeit. Einige Gebiete in der Kernzone 2 und in der Wohnzone wurden erst kürzlich entwickelt, weitere Entwicklungen sind in Planung. Mit dem zunehmenden Siedlungsdruck wird die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität und insbesondere des intakten und identitätsstiftenden Ortskerns ein immer wichtigeres Thema. Gleichzeitig sind Wege zu finden, die in Brütten weiterhin eine massvolle, zurückhaltende Verdichtung gewährleisten. Nur so kann das prognostizierte Bevölkerungswachstum abgefangen werden. Besonders geeignet für eine massvolle Verdichtung sind Gebiete mit sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern und bevorstehenden demographischen Wandel.

Aus regionaler Sicht sind relativ wenig freie Arbeitsplatzgebiete vorhanden. Lokal besteht der Bedarf von Betrieben, mit ihrer Produktion aus dem Dorfkern in ein neues Gewerbegebiet zu verlegen. Daher ist die Entwicklung des gemäss den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegten Arbeitsplatzgebiets Chätzler weiterzutreiben.

4 Gesamtstrategie

4.1 Ziele der zukünftigen Gemeindeentwicklung

Mit der Gesamtstrategie werden folgende Ziele verfolgt:

Bewahrung der hohen Wohnqualität und der lokalen Grundversorgung

Brütten ist ein äusserst attraktiver Wohnort und zeichnet sich durch eine landschaftlich schöne Umgebung und durchgrünte Wohnsiedlungen aus. Damit diese Wohnqualität erhalten bleibt und die lokale Grundversorgung auch zukünftig ausreicht, soll die Gemeinde qualitativ, jedoch weniger quantitativ wachsen.

Schaffung eines attraktiven Dorfkerns mit Begegnungsorten

Brütten weist ein schönes Dorfkern mit historischen Bauten aus. Durch neue Bauten mit gemischter Nutzung (Wohnen / Dienstleistung / Gewerbe) und Schaffung von Freiräumen und Begegnungsorten (Laden, Gastronomie, Freiräume, Spielplatz, Brunnen, Kernbaum usw.) soll die Kernfunktion erweitert und die Identität der Gemeinde gestärkt werden. Dabei wird der Fokus auch auf für die Gemeinde wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen für Wohnen im Alter gelegt.

Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale und regionale Kleingewerbe sichern

In der Gemeinde Brütten gibt es keine reinen Arbeitsplatzgebiete. Die lokalen Gewerbetreibenden haben ihre Produktionsstandorte grösstenteils in der Kernzone. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des lokalen und auch des regionalen Kleingewerbes zu sichern, soll die Gemeinde die Gewerbebetriebe aktiv bei ihrer Weiterentwicklung unterstützen.

Klar begrenztes Siedlungsgebiet und intakter Ortskern bewahren

Der Siedlungskörper von Brütten ist kompakt, klar begrenzt und in einem landschaftlich sensiblen Gebiet eingebettet. Diese Konstellation bildet ein wichtiges Qualitätsmerkmal von Brütten. Daher muss auch die klare Abgrenzung des Siedlungsgebiets zur offenen Landschaft beibehalten und der Siedlungsgrad gewahrt werden. Der historische Ortskern von Brütten ist weitgehend intakt und trägt zur Identitätsbildung massgebend bei. Das Ortsbild ist die Visitenkarte von Brütten, welche auch zukünftig gewahrt werden soll.

Massvolle Verdichtung nach Innen

Etwa die Hälfte des Siedlungsgebiets von Brütten wird im regionalen Richtplan als Gebiet mit einer niedrigen baulichen Dichte geführt. Die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (1.6 m³/m² BMZ respektive entsprechende AZ oder ÜZ) kann unterschritten, jedoch nur bis max. 1.8 m³/m² überschritten werden. In den Siedlungsgebieten mit möglichem Verdichtungspotenzial soll eine sorgfältige, massvolle und zurückhaltende Verdichtung angestrebt werden. Der durchgrünte, dörfliche Charakter der Wohnsiedlungen soll erhalten bleiben.

4.2 Handlungsfelder

Im Jahr 2017 wurden mit der Hochbaukommission der Gemeinde Brütten (HBK) während vier Workshops über mögliche Themen einer BZO-Revision diskutiert, der Ist-Zustand bewertet und Handlungsfelder priorisiert. Dabei wurden die verschiedenen Themen in sechs Handlungsfelder eingeordnet: Leitfäden, Entwicklungsstrategie, Zentrumsplanung, Aktive Steuerung, Revision BZO und Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Chätzler.



Abbildung 18: Handlungsfelder

Durch den Workshop hat sich ergeben, dass neben der laufenden Zentrumsplanung die Überprüfung und Anpassung der Bauvorschriften (z.B. Dachlandschaft, Aufbauten, Umgang mit dem Terrain etc.) im Fokus der BZO-Revision stehen soll. Ein zweiter Schwerpunkt der BZO-Revision ist die Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Chätzler.

Mittel- bis langfristig möchte die Gemeinde Brütten die bauliche Entwicklung aktiv steuern. Bei der Bauberatung möchte sie mit Hilfe von internen und externen Leitfäden die Bewilligungspraxis vereinfachen. Durch griffige Leitbilder und Konzepte sowie Kriterien soll das Ortsbild von Brütten bewahrt werden.

4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die Gemeinde Brütten lässt sich im Hinblick auf ihre bauliche Weiterentwicklung in verschiedene Strategietypen einteilen:

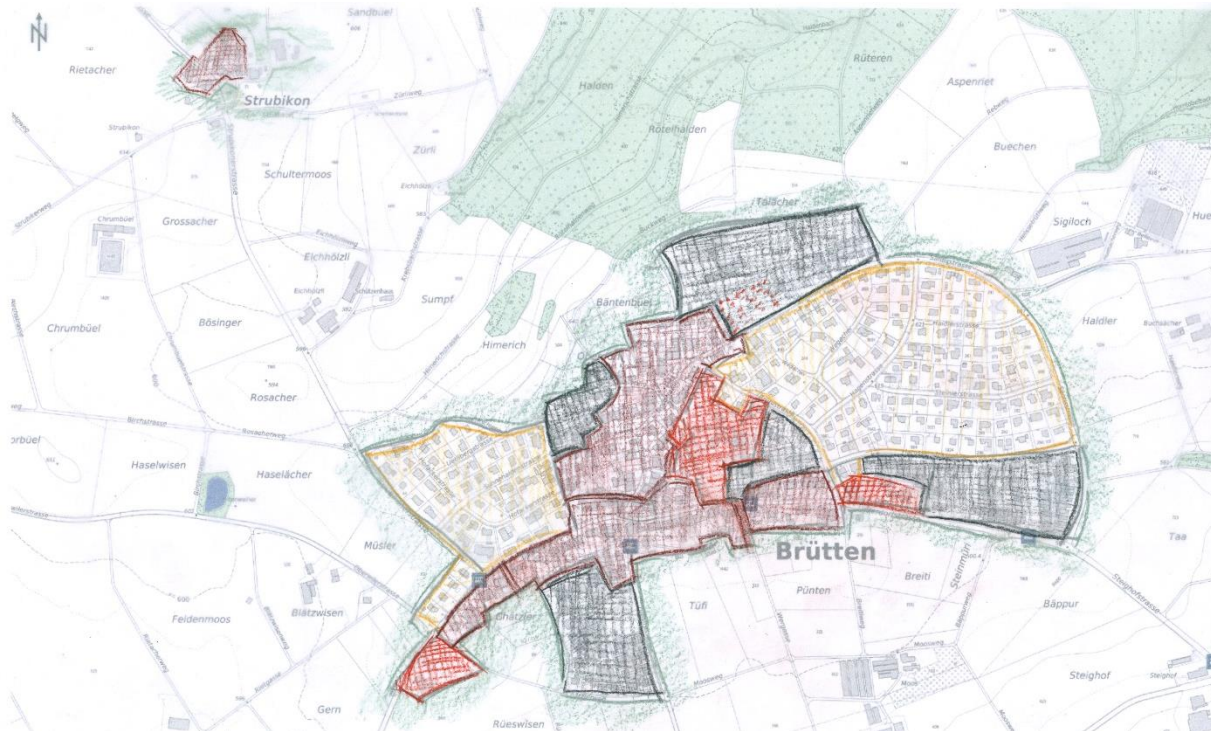


Abbildung 19: Räumliche Entwicklungsstrategie



Entwicklungsgebiete:

Mit einer aktiven Förderung und Steuerung wird die bauliche Entwicklung vorangetrieben. Die maximale Ausnützung gemäss BZO wird möglichst ausgeschöpft. Mit Gestaltungsplänen und weiteren Instrumenten wird eine bauliche Dichte angestrebt und die landschaftliche und ortsbauliche Einbettung gesichert (quantitative und qualitative Entwicklung). Es werden klar definierte Ziele angestrebt, wie z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen, ein Dorfzentrum mit Begegnungsorten, Nutzungsdurchmischung und Fokussierung auf neue Nutzergruppen (z.B. Alterswohnungen im Zentrum).



Möglichkeitsgebiete:

In diesen Gebieten befinden sich viele teilweise sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser. Die Altersstruktur in diesen Gebieten deutet auf einen demographischen Wandel hin. In Zukunft besteht durch den Ersatz alter Bausubstanz Potenzial zur Nachverdichtung. Das ortsbauliche Grundmuster (Gärten, Dachlandschaft) soll indes erhalten bleiben. Die Ursprungsnutzung bleibt grundsätzlich «Wohnen». Mit einer massvollen Verdichtung sollen punktuell höhere Dichten realisiert werden, z.B. bei der Erstellung von zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Grundstück.



Ortskerngebiete:

Wie in den Möglichkeitsgebieten bleiben bestehende Qualitäten (z.B. durchgrünte Wohnsiedlungen) erhalten. Zudem sind vorhandene Strukturen und insbesondere die Dachlandschaft zu bewahren. Nutzungsreserven gemäss BZO müssen nicht zwingend ausgeschöpft werden. Dabei ist in Brütten eine differenzierte Zonierung der Kernzone vorzunehmen. Im alten Ortskern mit den historisch wertvollen und teilweise inventarisierten Gebäuden soll bei Neubauten sowie bei Um- und Ersatzbauten noch stärker eine besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauvorhaben gefordert werden. Hingegen soll in der Kernzone 2 eine massvolle Verdichtung stattfinden.



Stabile Gebiete:

Stabile Gebiete haben viele Neubauten und einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Aufgrund der geringen baulichen Reserven, der Altersstruktur der Bevölkerung und des Gebäudealters sind diese Gebiete in den nächsten 15 Jahren für eine Weiterentwicklung nicht geeignet. Ebenso werden eigeschossige Wohnzonen und öffentliche Zonen als stabile Gebiete bezeichnet, da hier in Bezug auf Nutzung und Verdichtung in den nächsten Jahren keine Änderungen zu erwarten sind. Bei stabilen Gebieten ist folglich kein Handlungsbedarf vorhanden.



Strategische Reserve:

Beim Gebiet Chapf in der öffentlichen Zone südlich der Schulhausanlage handelt es sich um eine strategische Reserve für die nächste Generation. Diese Fläche wird zurzeit und voraussichtlich auch zukünftig für die Erweiterung der Schule nicht mehr benötigt. In Zukunft ist eine Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone denkbar.

4.4 Laufende kommunale Planungen

Zentrumsplanung Brütten

Gemäss den Zielsetzungen der Zentrumsplanung der Gemeinde soll ein Angebot für Wohnen im Alter (Alterswohnungen) mit Dienstleistungsangebot rund um das Gemeindehaus geschaffen werden. Damit soll ein Umzug der heutigen Einfamilienhausbesitzer ins Zentrum ermöglicht werden.

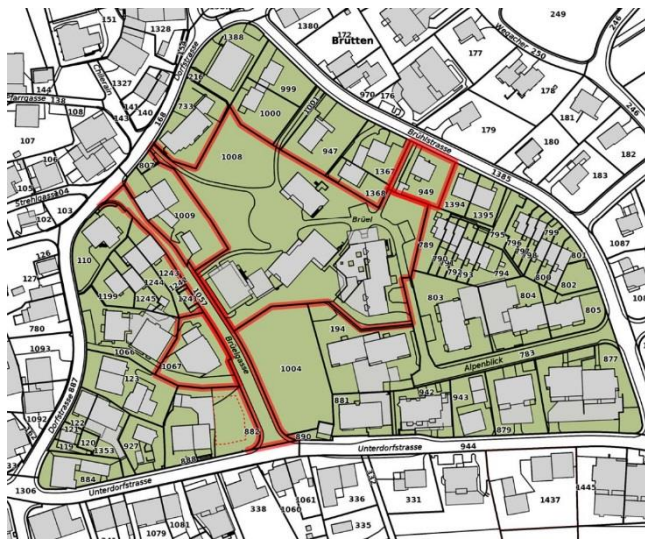


Abbildung 20: Übersichtplan mit Planungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (grün)

Entwicklung Gewerbegebiet Chätzler

Dem Eintrag im kantonalen Richtplan entsprechend soll im Südwesten von Brütten eine Fläche von rund 0.7 ha von der Landschaftszone in eine Gewerbezone eingezont werden. Im Gebiet befindet sich heute die altrechtliche Pflugfabrik. Anlässlich des Ortsplanungsgesprächs mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung vom 19. Oktober 2018 hat der Gemeinderat von Brütten entschieden, dass die Einzonung des Gebiets Chätzler in die Gewerbezone (mit Gestaltungsplanpflicht) im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgen soll.

Mit der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Chätzler soll Handlungsspielraum für eine Verlegung der lokalen Gewerbebetriebe geschaffen werden. Dazu wurden die lokalen Bedürfnisse von sechs bestehenden Gewerbebetrieben im Dorfzentrum ermittelt. Dabei zeigte sich, dass der Bedarf von vier lokalen Gewerbebetrieben (Bäckerei, Autohändler, Schreinerei und Maschinenbetrieb) mit voraussichtlich 2'000 bis 2'500 m² Geschossfläche bereits rund die Hälfte des Potenzials des Gebiets Chätzler abdecken würde. Zusätzlich interessieren sich drei weitere Betriebe aus Brütten und Umgebung für eine Expansion ins Gebiet Chätzler. Damit wird der geforderte Nachweis der Verfügbarkeit durch das lokale Gewerbe grundsätzlich erfüllt. Auf dieser Grundlage soll nun ein auf lokale und regionale Bedürfnisse abgestimmtes Nutzungskonzept erarbeitet werden.

Von den für das Gebiet Chätzler eingeplanten Gewerbebetrieben befinden sich heute zwei in der Kernzone, einer in der Wohnzone sowie eines ausserhalb der Bauzone. Durch den Umzug der Gewerbe ins Gebiet Chätzler würden im Dorf Nutzflächen verfügbar. In zwei Fällen kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen zu Wohnungen umgenutzt werden. Bei der Bäckerei im nördlichen Teil der Kernzone ist aufgrund der zentralen Lage auch eine Umnutzung in andere publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe denkbar.

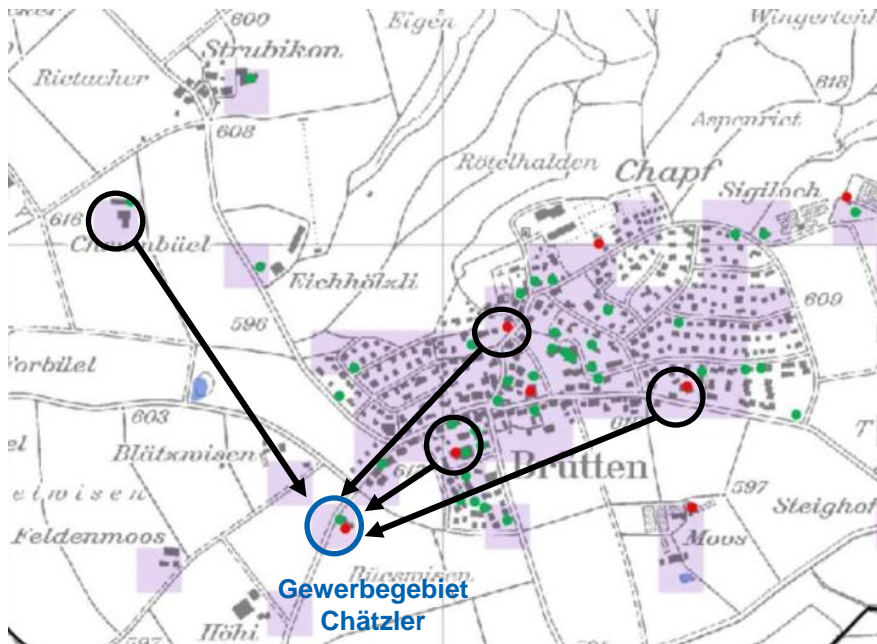


Abbildung 21: Geplanter Umzug lokaler Gewerbetreibende ins Gebiet Chätzler

4.5 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der Teilrevision der BZO in Brütten werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Bauordnung an die **Harmonisierung der Baubegriffe** anpassen.
- Anpassung der Bauordnung aufgrund der Erfahrungen und neuer Bedürfnisse (z.B. bessere Belichtung und **Nutzung der Dachgeschosse** in den Kernzonen).
- **Sanfte Erhöhung der Nutzerdichten** in den Wohnzonen durch **Ausnutzungsbonus**.
- Sanfte Erhöhung der Ausnutzung in der Kernzone 2 und gleichzeitig grösserer **Schutz der identitätsstiftenden Bausubstanz** in der Kernzone 1.
- **Schaffung einer Gewerbezone** für Entwicklungsmöglichkeiten lokaler und regionaler Gewerbebetriebe.
- Eine weiterhin prägnante, verständliche und **schlanke Bauordnung**.

5 Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung

Die in der Revision beabsichtigten Änderungen werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive Ziel deren Überarbeitung. Es dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO aus dem Jahr 2008 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5000 dargestellt. Redaktionelle Änderungen der Bauordnung und des Zonenplans werden nicht erläutert.

5.1 Änderungen des Zonenplans

Der Zonenplan wurde an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) angepasst.

Am westlichen Siedlungsrand wird im Gebiet Chätzler eine neue Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden (6'800 m²). Wie im regionalen Richtplan der RWU vorgesehen, sollen durch die Bestimmungen der BZO primär Produktion und Gewerbe angesiedelt werden und sich sekundär auch Dienstleistungsbetriebe niederlassen. Der Detailhandel wird gemäss Vorgabe des Regionalen Richtplans ausgeschlossen. Entsprechend wird die Gewerbezone gemäss VDNP als Gewerbezone mit eingeschränktem Handels- und Dienstleistungsgewerbe bezeichnet und wegen dem Ausschluss des Detailhandels mit einer zusätzlichen Festlegung überlagert (Betriebsart einschränkend).

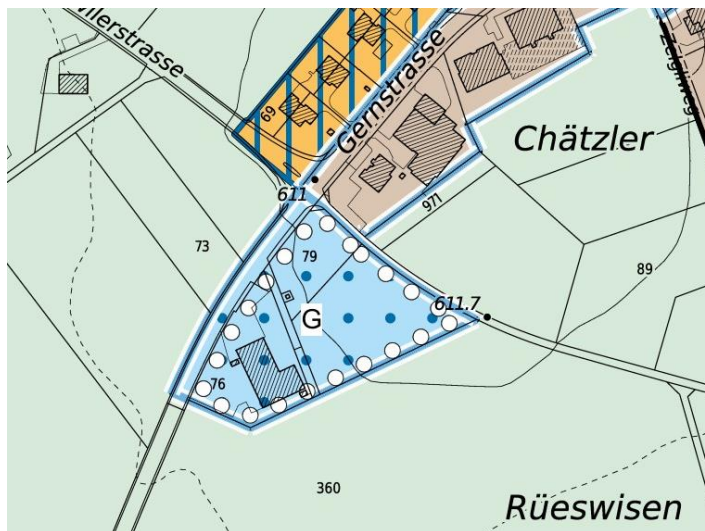


Abbildung 22: Neue Gewerbezone Chätzler
(Einzonung Lw -> G)

Die Wohnzonen werden aufgrund der Pflicht, bei Hauptgebäuden Satteldächer zu erstellen, neu ebenfalls mit einer einschränkenden Festlegung überlagert (Dachgestaltung einschränkend).

Zusammen mit der neuen Ausrichtung der Gemeindebehörde, Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten in der Kernzone 1 aktiver zu begleiten und durch externe Fachgutachten zusätzlich auf Einordnung und Gestaltung zu prüfen, soll die Kernzone 1 verkleinert werden. Die neue Kernzone 1 umfasst grundsätzlich das Gebiet, in dem sich die inventarisierten Gebäude befinden.

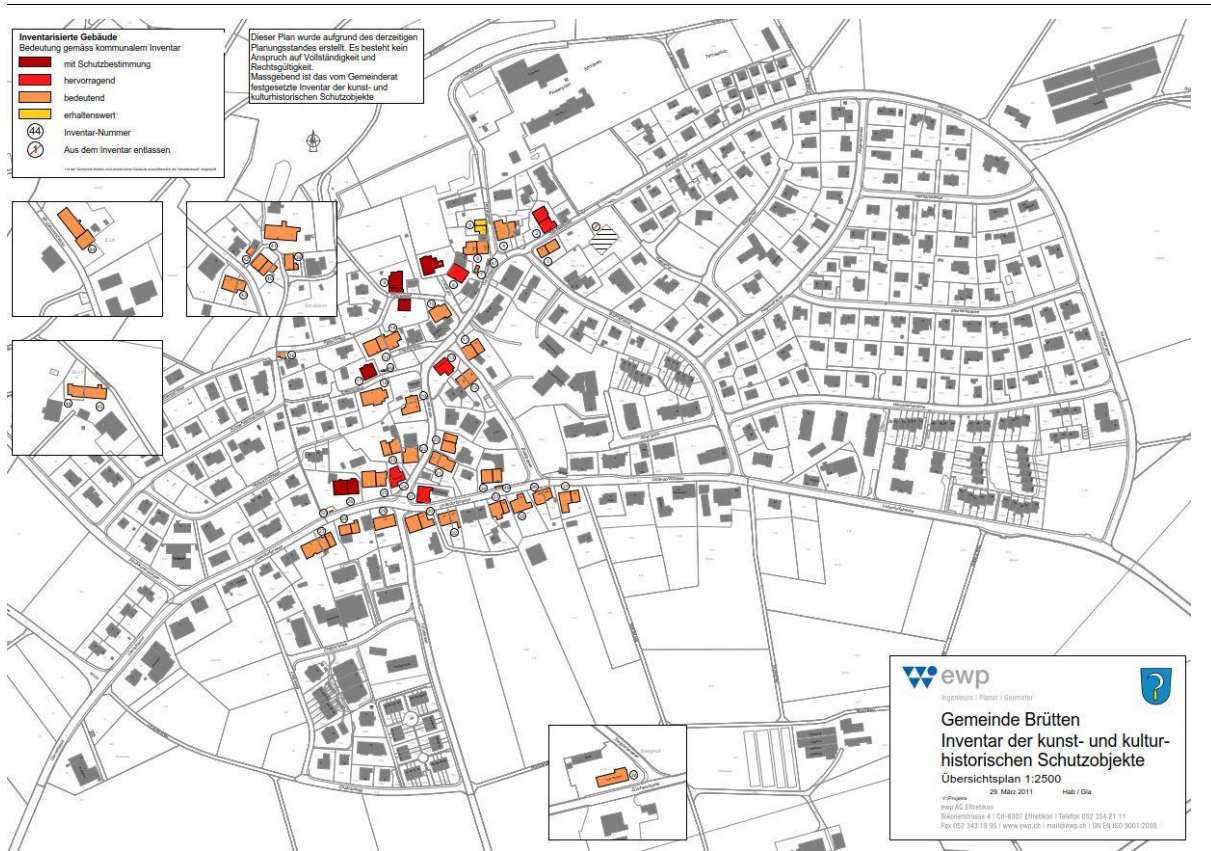


Abbildung 23: Inventarplan, Stand März 2011

Die Differenzierung der Kernzone bedingt eine Umzonung von einzelnen Gebieten, damit die Ausnutzungsreserven bei der weniger wertvollen Bausubstanz am Rande der Kernzone besser genutzt werden können (Ersatzbau nicht nur im bestehenden Gebäudeprofil). Entlang der Gernstrasse werden Flächen von ca. 1 ha, im Gebiet Zelgli ca. 0.3 ha und entlang der östlichen Unterdorfstrasse ca. 1.3 ha umgezont.

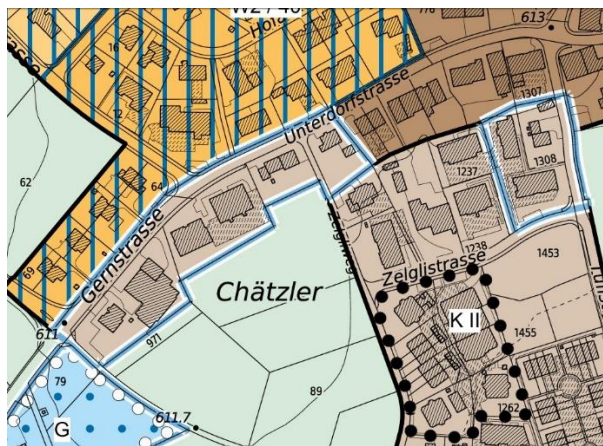


Abbildung 24: Umzonungen (Kernzone 1 -> Kernzone 2)

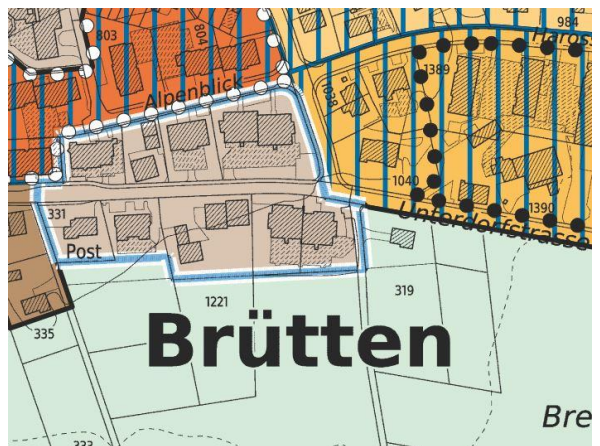


Abbildung 25: Umzonung (Kernzone 1 -> Kernzone 2)

Bei Parzelle mit Kat.-Nr. 949 ist heute der südliche, unbebaute Teil der Kernzone 2 zugewiesen. Im nördlichen, der Wohnzone zugeordneten Teil ist geplant, das sogenannte Lehrerhaus zu erweitern. Um Widersprüchlichkeiten im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, wird deshalb das südliche Teilstück in die Wohnzone W2/40 umgezont (ca. 400 m²).



Abbildung 26: Anpassung Zonengrenze beim Lehrerhaus
(Umzonung Kernzone 2 -> Zone W2/40)

5.2 Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe

Aufgrund der anstehenden Harmonisierung der Baubegriffe wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet und angepasst. Diese erfuhr einige Anpassungen der Begriffe sowie inhaltliche Änderungen. Nachfolgend sind die Auswirkungen der inhaltlich relevanten Abweichungen erläutert.

Massgebendes Terrain (Art. 12 Abs. 2 BZO)

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe wird der Begriff «massgebendes Terrain» eingeführt. Laut § 5 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf bezieht sich auf den seit langem bestehenden, weitgehend natürliche Prozesse entstandene Geländeverlauf. Er bezieht sich nicht auf einen Geländeverlauf, der wie bisher auf frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Diese Anpassung führt dazu, dass bestehende Bauten, welche auf einem aufgeschütteten Terrain erstellt wurden, nun zu hoch sind. Dies betrifft besonders Gebäude in Hanglagen.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe (Art. 4 Abs 1, Art. 12 Abs 1 BZO)

Anstelle der Gebäudehöhe ist mit der Harmonisierung nun die Fassadenhöhe massgebend. Dabei wird neu die Oberkante der Konstruktion gemessen. Der obere Messpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen im Normalfall eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung).

Anstelle der Firsthöhe wird in der Bauordnung eine Gesamthöhe festgelegt. Für die Gesamthöhe werden die bisherigen Gebäudehöhen und Firsthöhen zusammengerechnet. Wie bei der Fassadenhöhe bezieht sich der obere Messpunkt auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Durch den geänderten oberen Bezugspunkt (höchster Punkt der Dachkonstruktion statt Gebäudefirst bzw. Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche) können die Gebäude um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als mit der bisherigen Gesamthöhe. Aufgrund der Unsicherheit mit der neuen Definition des natürlich gewachsenen Terrains wird die Fassadenhöhe jedoch nicht reduziert, d.h. die Fassadenhöhe wird um die Dämmstärke der Dachkonstruktion erhöht. Zudem wird dadurch Spielraum belassen, um die gemäss § 275 PBG erhöhte Kniestockhöhe (von 0.9 m auf 1.5 m) des Dachgeschosses besser auszunutzen.

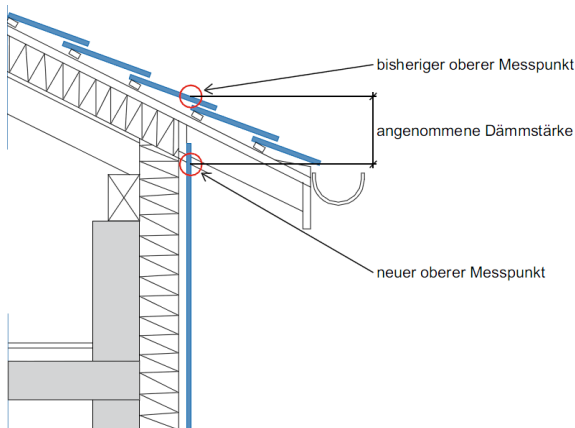


Abbildung 27: Bisheriger Messpunkt der Gebäudehöhe und neuer Messpunkt der Fassadenhöhe

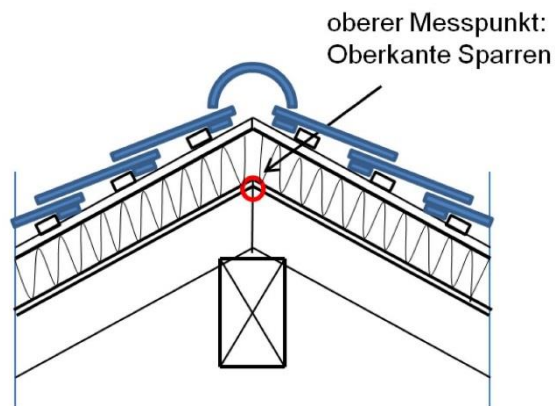


Abbildung 28: Oberer Messpunkt bei der Gesamthöhe

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist in einzelnen Fällen mit der neuen Regelung eingeschränkt. Dies ist bei stirnseitig angeordneten Balkonen oder Laubengängen der Fall. Bisher werden diese, sofern sie nicht fassadenbildend sind, nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der Harmonisierung sind Balkone oder Laubengänge die tiefer als 2 m oder breiter als die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes sind, zur Mantelfläche (Fassadenlinie) und damit auch zur Gebäudelänge gezählt. Indessen wird in der Bauordnung diesbezüglich nichts angepasst.

Kleinbauten und Anbauten (div. Art. BZO):

Der Begriff „Besondere Gebäude“ wird an den neuen Begriff „Kleinbauten und Anbauten“ gemäss Harmonisierung angepasst. Die Grundfläche der Kleinbauten und Anbauten wird gemäss PBG neu auf 50 m² begrenzt. Der Anhang der Bau- und Zonenordnung wird mit einer Übersicht über verschiedene Gebäudetypen (von Hauptbauten bis Kleinstbauten), deren Bewilligungspflicht sowie jeweilige Grenz- und Gebäudeabstände ergänzt.

Bewilligungspflichtige Gebäude		Bewilligungsfreie Klein- und Anbauten <small>Sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien (§ 1 lit. a BVV)</small>	
Hauptgebäude z.B. Wohnhäuser, Bürogebäude, Scheunen etc. • Gesamthöhe ab 4 m, bei Schrägdächern ab 5 m • Grundfläche ab 50 m ²	Klein- und Anbauten z. B. Gartenhäuser, Pavillons, Garagen, Carports • Gesamthöhe max. 4 m, bei Schrägdächern max. 5 m • Grundfläche max. 50 m ²	Bewilligungsfreie Bauten- und Anlagen z. B. Gewächshäuschen, Kleine Schöpfe, Velounterstand etc. • Gesamthöhe max. 2.5 m • Bodenfläche max. 6 m ²	Gebäude ohne Grenzabstand z. B. Kinderspielhaus, Hundehütte, etc. • Gesamthöhe max. 1.5 m • Bodenfläche max. 2 m ²
• Kleiner Grundabstand: 3.5 m - 5 m (je nach Zone) • Grosser Grundabstand: 8 m - 10 m (je nach Zone) • Abstand gegenüber Nichtbauzonen: 5 m (gemäss Art. 22 BZO)	• Grenzabstand: mind. 3.5 m • Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen mind. 1 m • Ab einer Grundfläche von 12 m ² werden Klein- und Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet (Art. 20 Abs. 1 BZO)	• Grenzabstand: mind. 3.5 m • Abstand gegenüber Nichtbauzonen mind. 1 m (gemäss Art. 22 BZO)	• Keine Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten (vgl. § 260 Abs. 4 PBG).

Abbildung 29: Übersicht Gebäudearten (neuer Anhang der BZO)

5.3 Weitere Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Erhöhung Ausnützungsziffer (Art. 4 BZO):

Einzelne Gebiete werden von der Kernzone 1 in die Kernzone 2 umgezont. Damit Gebäude, die sich in der Kernzone 1 mit einer Ausnützungsziffer von 50 % befanden, nach der Umzoning in die Kernzone II nicht schlechter gestellt sind, wird die Ausnützungsziffer in der Kernzone 2 auf 50 % erhöht.

Dachaufbauten (Art. 7, Art. 14 BZO):

Mit der Harmonisierung sind Dachaufbauten gemäss § 292 PBG neu bis zur Hälfte (anstatt wie bisher ein Drittel) der Fassadenlänge möglich. In der Bauordnung von Brütten darf gemäss Art 7 Abs 3 Zif. a die Summe aller Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Diese Vorschrift bleibt unverändert, d.h. es bleibt bei der bisherigen Regelung des PBG. Mit dem Festhalten von Art. 7 Abs. 3 Zif. a werden die Möglichkeiten des neuen PBG diesbezüglich eingeschränkt.

Für eine bessere Belichtung der Dachgeschosse wird in den Kernzonen die max. Fronthöhe bei Schlepplagen von 1.5 m auf 1.8 m und bei Giebellukarnen von 2.0 m auf 2.30 m erhöht. In den Wohnzonen wird bei Schlepplagen die max. zulässige Frontfläche von 3 m² auf 5 m² und die Fronthöhe von 1.2 m auf 1.8 m erhöht.

Neu dürfen in den Kernzonen nur Dacheinschnitte erstellt werden, sofern auf der gleichen Dachfläche der betreffenden Fassadenlänge keine Dachaufbauten bestehen oder geplant sind. D.h. Dachein-

schnitte und Dachaufbauten sind nicht mehr zusammen auf einer Fassadenlänge zulässig. Entweder dürfen auf max. 1/3 der Fassadenlänge nur Dacheinschnitte oder nur Dachaufbauten erstellt werden.

Mit der Streichung von Art. 5 Abs. 5 sind in den Wohnzonen Dacheinschnitte neu ebenfalls auf max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Bisher konnten neben Dachaufbauten auf max. 1/3 der Fassadenlänge zusätzlich auch Dacheinschnitte erstellt werden, jedoch gemäss Art. 5 Abs. 5 auf max. 1/4 der Fassadenlänge. Durch den Zusatz «und Einschnitte» in Art. 5 Abs. 3 dürfen neu Dacheinschnitte und Dachaufbauten zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Folglich werden die Möglichkeiten gemäss § 292 auch bei den Wohnzonen eingeschränkt.

Dachflächenfenster (Art. 7 Abs. 6, Art. 14 Abs. 4 BZO)

Die max. Fläche bei Dachflächenfenstern in der Kernzone wird neu in Art. 7 Abs. 6 mit einer max. Lichtfläche von ~~0.6~~ **1** m², anstatt wie bisher mit einer Grösse von 0.7 m² gemessen an den Aussenmassen, geregelt. Umgerechnet auf die Aussenmasse gemäss VELUX-Tabelle für Klappflügel- und Schwingflügelfenster wird die max. Fläche bei Dachflächenfenstern in den Kernzonen von 0.7 m² auf ca. 0.9 m² erhöht. Im Gegenzug müssen diese sich gut in die Dachfläche integrieren und sind nur bis zur ausreichenden Belichtung der anrechenbaren Dachgeschosse zulässig. Ausreichende Belichtung heisst ein Verhältnis von Fensterfläche zu Bodenfläche von 10 %.

(rot: Änderung gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung. Das Hauptargument war, dass sich mit der Änderung die zulässige Lichtfläche nicht vergrössern würde und sich mit etwas grösseren Fenstern die Anzahl Dachflächenfenster reduzieren liesse. Weniger, etwas grössere Fenster würden sich gegenüber mehreren, etwas kleineren Fenster für das Ortsbild nicht nachteilig auswirken.)

In den Wohnzonen wird die zulässige Lichtfläche pro Dachflächenfenster auf 1.4 m² festgelegt. Gemäss Umrechnung mit der VELUX-Tabelle entspricht eine Lichtfläche von 1.4 m² einem Blendrahmen-Aussenmass von 1.87 m². Verglichen mit der bestehenden Bestimmung (1.8 m² gemessen an den Aussenmassen) ergibt sich nur eine geringfügige Erhöhung.

Bauvorhaben in der Kernzone I (Art. 8b BZO)

Damit das Ziel der zukünftigen Gemeindeentwicklung, den historischen Ortskern zu bewahren, erreicht werden kann, ist bei Neubauten sowie Um- und Ersatzbauten vermehrt auf eine besonders gute Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens zu achten. Die Erfüllung dieser Anforderungen soll bei Bauvorhaben in der Kernzone 1 von einem externen Fachgutachten begleitet und bestätigt werden. Die Gemeinde beteiligt sich jeweils zur Hälfte an den Kosten des Fachgutachtens, dafür kann sie die externe Fachperson fallweise bestimmen.

Sonnenenergie (Art. 9 BZO)

Gemäss § 238 PBG werden sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt, sofern überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Den Kantonen respektive den Gemeinden (vgl. § 49 PBG) wird in Art. 32a Abs. 2 RPV zwar die Kompetenz eingeräumt, alternative Gestaltungsvorschriften zu erlassen, welche die genügende Anpassung von Solaranlagen auf Dächern regeln. Der Regelungsspielraum für solche Vorschriften ist jedoch sehr eng: Sie dürfen im Ergebnis die Nutzung von Solarenergie nicht stärker einschränken als die bundesrechtlichen Bestimmungen. Zudem müssen die alternativen Vorschriften zwingend folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- sie müssen «konkret» sein; ästhetische Generalklauseln usw. sind nicht zulässig

- sie bedürfen einer besonderen Rechtfertigung, wobei sie sachgerecht, notwendig und dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entsprechen müssen
- sie dürfen nicht restriktiver sein als die Anforderungen nach Art. 32a Abs. 1 RPV

Der erste Teil der Bestimmung in Art. 9 BZO wird als ästhetische Generalklausel beurteilt und deshalb gestrichen. Die restliche Bestimmung, dass stark reflektierende oder grellfarbene Materialien nicht gestattet sind, ist hingegen eine konkrete Regelung und wird belassen.

Die gemäss § 238 PBG überwiegende öffentliche Interessen, welche bei Solaranlagen nicht entgegenstehen dürfen, betreffend in Brütten insbesondere die Dachlandschaft. Anlageteile und Materialien von Solaranlagen müssen sich sorgfältig in die Dachlandschaft integrieren und in Art und Anordnung mit sich, dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden und auf die traditionellen Bauformen Rücksicht nehmen.

Regelbauweise (Art. 15 und 16 BZO)

In der bisherigen BZO gilt für die W1/20 und die W2/30 die offene Bauweise als Regelbauweise. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass gemäss dieser Bestimmung auch in der Zone W2/30 keine Doppel Einfamilienhäuser gebaut werden konnte. Gerade mit dem neu eingeführten Ausnützungsbonus (vgl. Art. 26 BZO) für Umbauten ist diese Bestimmung nicht mehr sinnvoll. Aber auch aus Sicht der genügenden Einordnung ist es unter Umständen sinnvoller ein Doppel Einfamilienhaus zu bewilligen, anstatt die Parzellen zu teilen und zwei Einfamilienhäuser zu bauen. Ausserdem ist die Gebäudelänge weiterhin auf 25 m begrenzt, was grosse geschlossene Gebäudekomplexe verunmöglicht. Mit dem Zulassen einer geschlossenen Bauweise kann nun in der Zone W2/30 ein Doppel Einfamilienhaus erstellt werden.

Gewerbezone (Art. 18 bis 20 BZO)

Die Festlegung in Art. 18 BZO bezüglich Nutzweise richtet sich nach den Vorgaben des regionalen Richtplans (primär: Produktion, Gewerbe; sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel). Der Wortlaut von Art. 18 richtet sich grundsätzlich nach § 56 PBG.

Die Bedürfnisabklärung mit dem lokalen Gewerbe (vgl. Kapitel 4.4) und das daraus folgende Nutzungskonzept hat ergeben, dass aufgrund der Anforderungen an die Anlieferung, Betriebsabläufe, Geschosshöhe etc. überwiegend Bedarf von Flächen in den Erdgeschossen besteht. Mit der Beschränkung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben auf die Obergeschosse wird die Bereitstellung von tatsächlich verfügbarem Bauland für Produktionsbetriebe sichergestellt.

Es handelt sich um eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 19 BZO). Bei der Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht müssen die hohen Anforderungen an die Qualitätssicherung für das ortsbaulich und landschaftlich empfindliche Gebiet Chätzler im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans gemäss § 83 PBG auf der Grundlage eines Richtprojekts (qualitatives Verfahren mit ausgewiesenen Architekten und Landschaftsarchitekten) konkretisiert werden. Beim Richtprojekt und bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu beachten. Dazu gehören folgende Merkmale:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft

In Art. 20 der BZO werden die Grundmasse des Gewerbegebiets definiert. Die Gebäudelänge und der Grenzabstand entsprechen den Vorgaben der benachbarten Kernzone II. Für Gebäude mit Satteldächern beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 13 m. Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Gesamthöhe auf max. 11 m beschränkt. Die Gesamthöhe orientiert sich dabei an der bestehenden Pflugfabrik, die auf der Südseite eine Gesamthöhe von ca. 10 m aufweist. Zusätzlich wird 1 m für den notwendigen Spielraum miteinberechnet. Ortsuntypische Dachformen wie Tonnendächer und Mansardendächer werden ausgeschlossen.

Die max. Baumasse wurde anhand von Bebauungsstudien eruiert. Unter Berücksichtigung von genügend Anlieferungs- und Lagerflächen im Aussenraum resultierten in der Bestvariante vier Gebäude mit einem Gesamtvolumen von rund 24'000 m³, was im Gebiet Chätzler zu einer Baumassenziffer (BMZ) von ca. 3.5 m³/ m² führt. Im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten in der Region handelt es sich dabei um eine tiefe BMZ.

Mindestens 80 % der max. möglichen Baumasse müssen realisiert werden. Falls bei einer etappierten Bebauung des Gebiets in einer ersten Etappe weniger als 80 % der max. Baumasse erstellt wird, ist nachzuweisen, wie in den restlichen Etappen die minimale Baumasse realisiert werden kann.



Abbildung 30: Bebauungsstudie für das Gebiet Chätzler



Abbildung 31: Bestehende Pflugfabrik im Gebiet Chätzler

Berechnungen anhand des Nutzungskonzept der interessierten Gewerbebetriebe aus Brütten hat ergeben, dass etwa 60% der im BZO festgelegten maximalen Baumasse bereits durch den lokalen Bedarf abgedeckt ist.

Sollte mit dem Richtprojekt der Nachweis erbracht werden, dass sich dieses ortsbaulich und landschaftlich besonders gut einpasst, könnten sich im Rahmen des Gestaltungsplans Abweichungen von den Grundmassen gemäss BZO begründen lassen. Die in der BZO definierten Grundmasse dienen in erster Linie als Richtwerte für das kommende qualitative Verfahren bei der Erarbeitung des Richtprojekts.

Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den beiden Grundeigentümern (einer davon ist die Gemeinde) werden Vereinbarungen über die Zusammenarbeit für die Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Chätzler getroffen. Die Vereinbarung wird verschiedene Regelungen beinhalten, wie z.B. zeitliche Richtlinien (Sicherstellung einer mittelfristigen Verfügbarkeit des Baulandes), Festlegung Verfahren bei Erarbeitung Richtprojekt sowie Budget und Kostenverteiler.

Ausnützungsbonus (Art. 26 BZO)

Der Ausnützungsbonus von 10 % bei Arealüberbauungen wird mit der revidierten Bau- und Zonenordnung abgeschafft. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Anforderungen gemäss § 71 PBG auf 2'000 m² grossen Flächen schwer einzuhalten sind, wenn lediglich zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Um Areale mit diesem Bonus zweckmässig überbauen zu können, müsste die Mindestgrösse der massgeblichen Grundfläche erhöht werden. In Brütten befinden sich zudem nur wenige grosse Grundstücke. Freie Areale mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m² sind mit Ausnahme des Grundstücks mit der Kat.-Nr. 249 keine mehr vorhanden.

Als Ersatz für den Arealüberbauungsbonus darf neu in den Wohnzonen W1/20, W2/30 und W/40 die Ausnützungsziffer gegenüber der Regelüberbauung um einen Zehntel erhöht werden, wenn bei Sanierung von Altbauten durch den Umbau mindestens eine zusätzliche Familienwohnung mit vier oder mehr Zimmern erstellt wird. Der Ausnützungsbonus richtet sich nach § 49a Abs. 3 PBG, wonach für ganze Zonen für Familienwohnungen mit vier oder mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden kann.

Mit dem Ausnützungsbonus soll insbesondere in den Wohnzone W2/30 und W2/40 das Verdichtungspotenzial aufgrund der Gebäudesubstanz und der Altersstruktur der Bevölkerung besser genutzt werden können (vgl. Kapitel 3.2 und 3.4). Der Bonus ist auf den Umbau von Altbauten beschränkt (z.B. Anbauten oder Umnutzungen sowie Ausbau der Dachgeschosse), weil sich das Ortsbild bei zu vielen Ersatzbauten in Form von Mehrfamilienhäusern zu sehr verändern würde. Zudem wird ein Anreiz geschaffen, die bestehende Bausubstanz im Wesentlichen zu erhalten.

Eine reine Erhöhung der Ausnützung gewährleistet keine zusätzlichen Einwohner, da in der Regel eher nur eine Vergrösserung der Wohnfläche pro Einwohner entsteht. Mit einem Bonus, der an die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten gebunden ist, soll hingegen die Einwohnerkapazität gesteigert werden. Im Gegensatz zur Arealüberbauung, von welcher in Brütten nur wenige Grundstücke in den Genuss kommen, können alle Grundstücke in den Wohnzonen W1/20, W2/30 und W2/40 vom Ausnützungsbonus profitieren, falls zusätzliche Wohneinheiten mit mindestens vier Zimmern erstellt werden und somit ein Beitrag zur Verdichtung geleistet wird.

Damit der Ausnützungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten dementsprechend genutzt wird, ist dieser durch sichernde Nebenbestimmungen im Baubewilligungsverfahren zu schützen (z.B. durch sichernde Festlegungen im Grundbuch).

Wie in Kapitel 3.5 ausgeführt, fliessen nur Nutzungsreserven ab 120 m² in die Kapazitätsberechnungen mit ein. Ab dieser Reserve können neue Wohneinheiten bzw. Familienwohnungen mit mindestens vier Zimmern erstellt und neue Einwohnerpotenziale generiert werden.

Die folgende Abbildung zeigt auf, dass in den Wohnzonen W2/30 und W2/40 verschiedene Grundstücke, die vorher nicht in die Einwohnerkapazität miteinbezogen wurden, mit dem zusätzlichen Bonus neu mehr als 120 m² Nutzungsreserven aufweisen (vgl. Kapitel 3.5). Alleine diese Grundstücke erhöhen die Kapazität um 15 Personen (bei Realisierung von 20 % der Reserven). Auf die gesamte Wohnzone gerechnet, also auch auf Grundstücke, die bereits ohne Bonus Reserven von über 120 m² hatten, steigert sich die Einwohnerkapazität von 220 um ca. 50 Personen auf insgesamt 270 Einwohner/innen. Dieses Potenzial liegt aber immer noch unter dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von ca. 320 Personen von 2007 bis 2022.

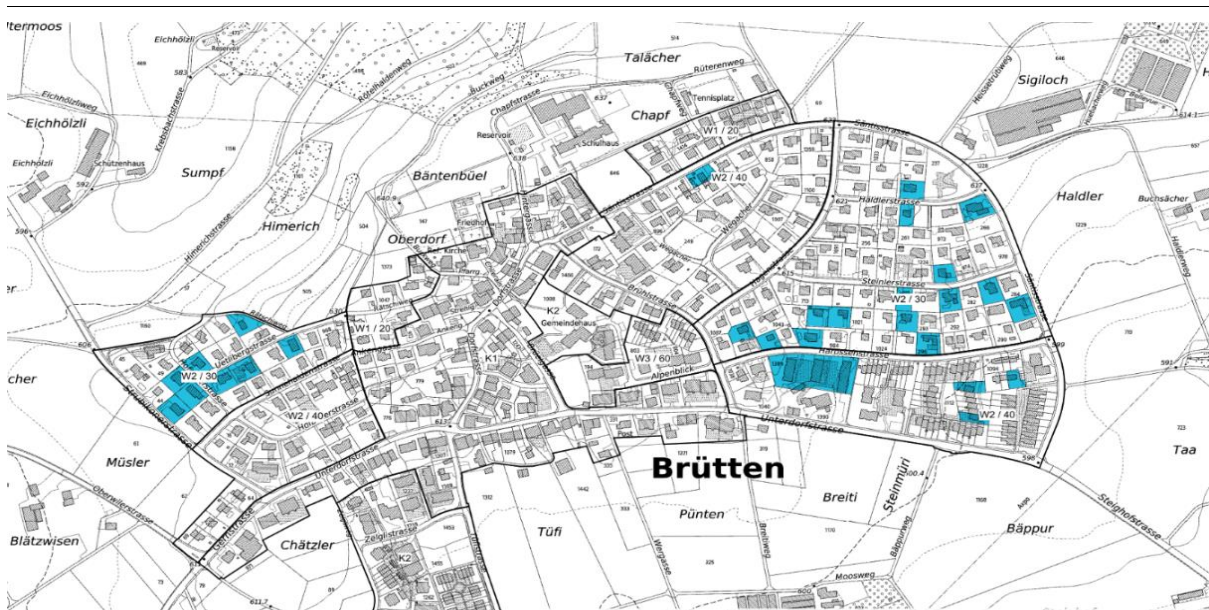


Abbildung 32: Parzellen in der Wohnzone W2/30 und W2/40, die durch den AZ-Bonus neu eine Reserve von mehr als 120 m² aufweisen

5.4 Mehrwertabgabe

Der Kanton Zürich hat gemäss Vorgabe des Raumplangesetzes (RPG) das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz mit zugehöriger Verordnung (MAV) tritt am 1. Januar 2021 in Kraft.

Von besonderer Wichtigkeit ist deshalb die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt (dies betrifft in der Gemeinde Brütten das Gebiet Chätzler), können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von \geq CHF 250'000.-) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Kernzone II und den Ausnützungsbonus in der Wohnzone W2/30 entstehen in Brütten neu Planungsvorteile durch Aufzonungen gemäss § 19 Abs. 1 MAG.

In Brütten sind die meisten Grundstücke kleiner als 1'200 m² und wären damit in der Regel nicht vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen. Grundstücke mit einer Fläche grösser als 2'000 m² verlieren mit der BZO-Teilrevision den Arealüberbauungsbonus von 10%, was den Mehrwert beim Ausnützungsbonus ausgleicht. In Brütten wären nur wenige Parzellen mit Flächen zwischen 1'200 und 2'000 m² vom kommunalen Mehrwert betroffen. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat von Brütten entschieden, auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten. Auch ein Verzicht auf den kommunalen Ausgleich muss in der BZO geregelt werden. In der BZO Brütten wurde die entsprechende Musterbestimmung des ARE übernommen.

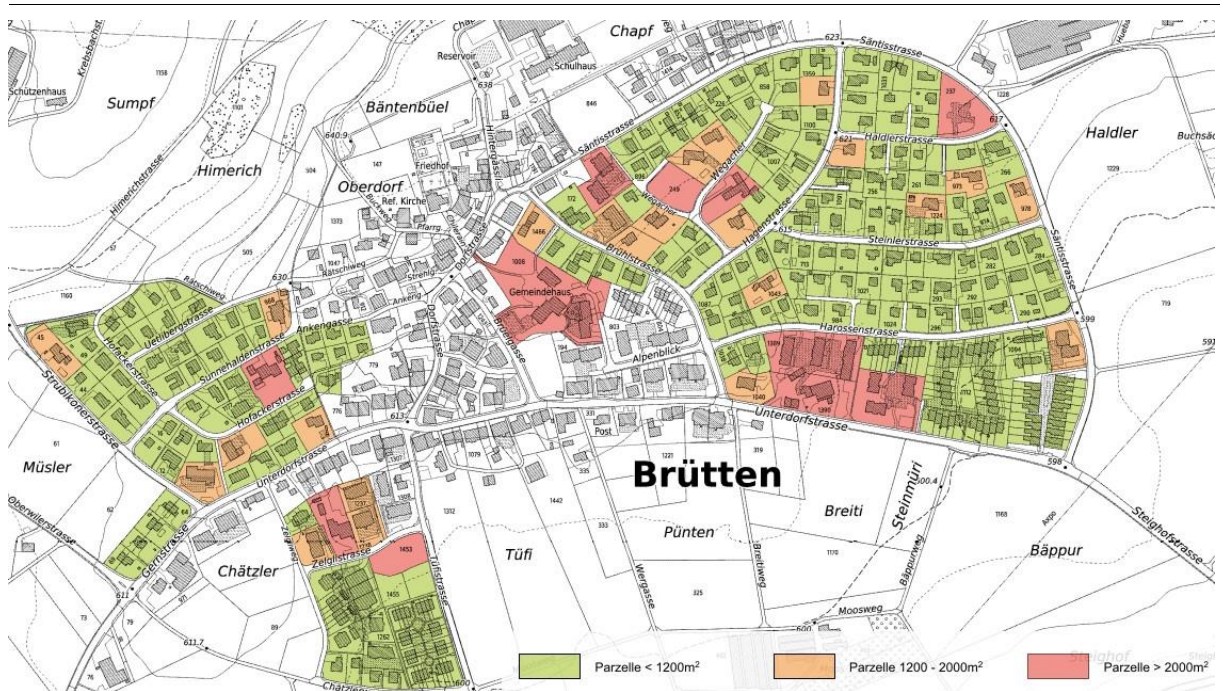


Abbildung 33: Parzellengrößen in der Gemeinde Brütten

6 Fazit / Auswirkungen der BZO-Revision

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der BZO-Teilrevision dargestellt.

6.1 Schaffung von zusätzlichem Einwohnerpotenzial in den Wohn- und Kernzonen

Durch den Ausnützungsbonus in den Wohnzonen W1/20, W2/30 und W2/40 sowie der Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Kernzone II wird eine moderate Steigerung des Einwohnerpotenzials von 250 – 300 Personen für die nächsten 15 Jahren geschaffen. Dabei wird darauf geachtet, dass gemäss dem Ziel der Gemeindeentwicklung von Brütten eine sorgfältige, massvolle und zurückhaltende Verdichtung umgesetzt wird.

6.2 Bessere Ausnutzung der Dachgeschosse

Die revidierten Bestimmungen der Dachaufbauten und Dachflächenfenster (mehr Front- bzw. Lichtflächen und grössere Fronthöhe etc.) führen zu einer besseren Ausnutzung der Nutzflächen in den Dachgeschossen. Mit der neuen Messweise der Fassadenhöhe bzw. dem oberen Messpunkt ohne Dämmstärke und der neuen Kniestockhöhe von 1.5 m werden Ausbauten der Dachgeschosse zusätzlich begünstigt. Dadurch wird die Realisierung von Ausnützungsreserven innerhalb des baulichen Bestandes gefördert.

6.3 Schutz des alten Dorfkerns

Die Grösse der Dachaufbauten und Dachflächenfenster wurden nur soweit angepasst, dass die Erscheinung und Charakteristik der Dachlandschaft erhalten bleibt. Mit der neuen Regelung, dass in den Kernzonen Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der gleichen Fassadenlänge nicht zulässig sind, wird die Dachlandschaft zusätzlich geschützt.

Mit der Beibehaltung der Drittelregelung bei Dachaufbauten wird § 292 PBG eingeschränkt (gemäss § 292 dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein). Zudem sind in den gesamten Wohn- und Kernzonen bei Hauptbauten keine Flachdächer zugelassen.

In der Kernzone 1 ist bei Neubauten und Um- und Ersatzbauten zur Beurteilung der Einordnung und Gestaltung ergänzend ein externes Fachgutachten notwendig. Mit dieser Massnahme sollen die alte Bausubstanz und der identitätsstiftende Ortskern zusätzlich geschützt werden.

6.4 Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe

Mit der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Chätzler werden Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale und regionale Gewerbe geschaffen. Eine auf die Bedürfnisse der lokalen Gewerbetreibenden abgestützte partizipative Planung wurde bereits gestartet.

6.5 Umsetzung Harmonisierung

Im Rahmen dieser Teilrevision wurde die BZO den neuen harmonisierten Baubegriffen angepasst. Die Anpassungen wurden in der Weise vorgenommen, dass sich dadurch keine inhaltliche Änderung der bisher gültigen BZO ergibt. Inhaltliche Änderungen der BZO erfolgten aufgrund einer besseren Baubewilligungspraxis und aufgrund von neuen Bedürfnissen (Ausbau Dachgeschosse, bessere Belichtung, Schutz des Ortskerns etc.).

7 Mitwirkung

7.1 Erste Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich

Mit Bericht vom 15. August 2019 wurde die BZO-Teilrevision durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Folgenden werden die Anträge des Kantons aufgeführt und erläutert wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde.

Antrag 1:

Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Der Zonenplan wurde überarbeitet, z.B. wurden Plandarstellungen nach Festlegungen und Informationsinhalten unterschieden und die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ und BMZ) beschriftet.

Antrag 2:

Die Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Chätzler setzt eine Einschätzung der Region zum Thema Arbeitszonenbewirtschaftung voraus.

Mit Schreiben vom 12. März 2020 hat die RWU eine Einschätzung zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der Teilrevision BZO Brütten vorgenommen.

Antrag 3:

Die Einzonung des Gewerbegebiets Chätzler setzt voraus, dass Grundmasse (Baumassenziffer, Gebäudehöhe und Gebäudelänge), Nutzweise (primär: Produktion und Gewerbe und sekundär: Dienstleistungen, kein Detailhandel) und Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht zu optimieren und zu ergänzen sind.

Die Grundmasse wurden seit der Vorprüfung folgendermassen angepasst:

- Reduktion der Baumassenziffer von 4.5 m³/m² auf 3.5 m³/m²
- Reduktion der Gebäudelänge von 60 m auf 40 m
- Reduktion der Gesamthöhe bei Flachdächern und Ausschluss ortsuntypischer Dachformen

Die Nutzweise wurde präzisiert: Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind nur in den Obergeschossen zulässig, damit auch tatsächlich verfügbare Flächen für Arbeitsplätze für Produktionsbetriebe bereitgestellt werden.

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht wurde mit Merkmalen zur Beurteilung einer besonders guten Gestaltung gemäss § 71 PBG ergänzt.

Antrag 4:

Die Einzonung der Gewerbezone G kann in wasserversorgungstechnischer Hinsicht erst genehmigt werden, wenn die Anforderungen der GVZ-Richtlinien Löschwasserversorgung (Stand 01.04.2018) erfüllt sind.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) bedarf wie der Generelle Entwässerungsplan (GEP) einer Überarbeitung. Sowohl der GEP als auch das GWP inkl. Druckerhöhung des Löschwassers müssen für das ganze Gemeindegebiet umgesetzt werden.

Gleichwohl wird der Antrag nicht als stufengerecht erachtet. Die Erschliessung ist nicht Grundvoraussetzung für die Einzonung, sondern erst später für die Baubewilligung bzw. Baureife des Grundstücks. Nach der Einzonung ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. In diesem kann mit einer Vorschrift die Erfüllung der Anforderung der GVZ-Richtlinien eingefordert werden.

Antrag 5:

Art. 18 ist so zu konkretisieren, dass für die Bewilligungspraxis handhabbare Anweisungen gelten, beispielsweise: „In der Gewerbezone G ist nur produzierendes Gewerbe zulässig. Dienstleistungsgewerbe ist nur für betriebszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und Verkaufsflächen bis zu max. 20 % der Baumasse gestattet. Detailhandel ist nicht zulässig.

Mit der beantragten Formulierung würden die Einschränkungen, welche im regionalen Richtplan vorgesehen sind, zusätzlich verschärft. Mit der Vorschrift in der BZO, dass Dienstleistungsgewerbe nur in den Obergeschossen zulässig sind, werden die Flächen im Erdgeschoss für Produktionsbetriebe gesichert. Zudem wird eine für die Bewilligungspraxis handhabbare Anweisung geschaffen.

Antrag 5:

Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein ortsbauliches Konzept in Form eines Richtprojekts im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens mit ausgewiesenen Architekten und Landschaftsarchitekten zu erarbeiten. Zudem ist die Gestaltungsplanpflicht in Anlehnung an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG mit qualitativen Anforderungen zu ergänzen.

Die Gestaltungsplanpflicht wurde mit Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG ergänzt. Der Gestaltungsplan im Gebiet Chätzler wird auf Grundlage eines ortsbaulichen Konzepts in Form eines Richtprojekts basieren.

Antrag 6:

Die Grundmasse der Gewerbezone G sind aufgrund der Gestaltungsplanpflicht auf das Wesentliche zu beschränken. Zur Sicherstellung der ortsbaulichen und landschaftlichen Verträglichkeit darf der Spielraum für die Baumassenziffer von max. 3.2 m³/m² nicht überschritten werden. Die Gesamthöhe und die Gebäudelänge sind auf ein verträgliches Mass zu reduzieren.

Es wurde eine Baumassenziffer von 3.5 m³/m² festgelegt. Die Gesamthöhe und die Gebäudelänge wurden auf ein verträgliches Mass reduziert.

Antrag 7:

Der Ausnützungsbonus hinsichtlich zusätzlicher Wohneinheiten ist auf Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern gemäss § 49a Abs. 3 PBG zu beschränken.

Der Hinweis wurde in der Planungsvorlage übernommen.

Antrag 8:

Die BZO wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Der Hinweis wurde in der Planungsvorlage übernommen.

Antrag 9:

Es ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Der Hinweis wurde in der Planungsvorlage übernommen.

7.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 18. September 2020 bis zum 17. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Um die Inhalte der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung anschaulich zu vermitteln, wurde am 24. Oktober 2020 eine Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Chapf durchgeführt, an der ca. 50 Personen teilgenommen haben.

Während der Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen und eine Stellungnahme eingegangen. Zu diesen wird im beiliegenden «Bericht zu den Einwendungen» im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung genommen. Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen in die Teilrevision eingeflossen.

7.3 Zweite Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurde die BZO-Teilrevision durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich nochmals mit Bericht vom 12. November 2020 vorgeprüft. Im Folgenden auch hier die Anträge des Kantons und Erläuterungen, wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde.

Antrag 1:

Der Zonenplan und die Bauordnung haben die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten und sind entsprechend zu überarbeiten. Der in der Zwischenzeit von der Baudirektion teilgenehmigte Gestaltungsplan Brüelgasse ist im Zonenplan zu bezeichnen (heute unbebaute Fläche im Westen der Zone W3/60).

Der Zonenplan und die Bauordnung wurden punktuell überarbeitet.

Antrag 2:

Die kommunalen Vorschriften zu Solaranlagen dürfen nicht restriktiver sein als die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 2RPV. Zudem müssen die Bestimmungen konkret sein und dürfen keine ästhetische Generalklausel beinhalten.

Art. 9 BZO (Sonnenenergie) wurde überarbeitet. Der heute rechtsgültige Passus «Die Anlageteile und Materialien müssen in Art und Anordnung mit sich, dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden und auf die traditionellen Bauformen Rücksicht nehmen» wurde gestrichen. Auf das öffentliche Interesse an einer sorgfältig in die Dachlandschaft integrierte Solaranlagen wird in diesem Bericht in Kapitel 5.3 hingewiesen. Die Regelung «Stark reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht gestattet» wird als konkrete Bestimmung in Art. 9 BZO belassen.

Antrag 3:

In der BZO ist das mit der Gestaltungsplanpflicht verknüpfte öffentliche Interesse für sämtliche im Zonenplan bezeichnete Gebiete näher zu umschreiben und entsprechend auszuweisen.

Bei den Gebieten Chapf und Brüel mit Gestaltungsplanpflicht handelt es sich um altrechtliche Festlegungen. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie von Brütten (vgl. Kapitel 4.3) sind dies stabile Gebiete, bei denen in den nächsten 15 Jahren keine Änderungen absehbar sind. Deshalb sind die Gebiete Chapf und Brüel nicht Bestandteil dieser Teilrevision.

Antrag 4:

Auf eine Übernahme Kernzonen-Vorschriften (K II) bei Satteldächern im Gewerbegebiet ist aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht zu verzichten. Zudem sollten im Rahmen des Gestaltungsplans weitergehende Abweichungen von der in der Grundordnung festgelegten maximalen BMZ grundsätzlich nicht eingeräumt werden.

Da die Nutzung des zweiten Dachgeschosses im Gewerbegebiet nicht zweckmässig ist, wird die Gesamthöhe bei Satteldächern auf 13 m reduziert. Damit sollen sich die Gebäude mit Satteldächern und geringerer Gesamthöhe der benachbarten K II unterordnen. Damit wird ein sanfter Übergang geschaffen. Die maximale Gesamthöhe der übrigen Dachformen, z.B. Flach- oder Sheddach, bleibt bei 11 m. Welches im Gewerbegebiet die richtigen Dachformen sind, wird sich im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts zeigen.

Antrag 5:

Im Erläuterungsbericht nachweisen, dass Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Verfügbarkeit (Erschliessung und Überbauung) des Gewerbegebiets vor der Festsetzung des Gestaltungsplans sichergestellt wird.

Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde werden Vereinbarungen über die Zusammenarbeit für die Entwicklung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Chätzler getroffen. Die Vereinbarung wird verschiedene Regelungen beinhalten, wie z.B. zeitliche Richtlinien (Sicherstellung einer mittelfristigen Verfügbarkeit des Baulandes), Festlegung Verfahren bei Erarbeitung Richtprojekt sowie Budget und Kostenverteiler.

Antrag 6:

Verschiedene redaktionelle Anpassungen im Anhang der BZO (Skizzen und Tabelle), u.a. Abstimmung mit Begriffen der IVHB.

Der Anhang wurde überarbeitet.

Anhang A Berechnung Einwohnerkapazität

Bei der Berechnung der Einwohnerkapazitäten wurde zwischen Wohn- und Kernzonen differenziert. In den Wohnzonen wurde das Gesamtpotenzial gemäss BZO berechnet (inkl. anrechenbares Dachgeschoss mit 75% der Fläche eines Vollgeschosses) und davon die vorhandenen Gesamtnutzflächen gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) abgezogen. Daraus resultiert die Ausnützungsreserve in den Wohnzonen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Dorfstruktur (bestehende Gebäude innerhalb Grenz- und Strassenabständen), Bauten im Schutzinventar, strengere Regelungen in der BZO (Ersatz- und Umbauten nur im bestehenden Gebäudeprofil etc.) wurde in den Kernzonen das Gesamtpotenzial nicht anhand der maximalen Ausnützung gemäss BZO berechnet. In den Kernzonen erfolgte die Ermittlung der Reserven anhand einer Analyse von Swisstopo 3D-Gebäuden. Es wurde berechnet, welche Gesamtnutzfläche bei einem vollständigen Ausbau der bestehenden Gebäude möglich wäre. Von diesen Flächen wurden ebenfalls vorhandene Gesamtnutzflächen gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) abgezogen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 01.02.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 01.02.2023
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001263

Publizierende Stelle
Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8311 Brütten

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Brütten an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2021 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 16. November 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. Januar 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 0771/21

Beschluss-/Verfügungsdatum: 16.11.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Brütten
Brüelgasse 5
8311 Brütten