



Kanton Zürich  
Gemeinde Bonstetten

---

Ortsplanung Bonstetten

# Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01 315 13 90

Fax 01 315 13 99

[info@skw.ch](mailto:info@skw.ch)

31050– 16.8.2010

---

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Leitbild Bonstetten	4
	3. Änderungen im Zonenplan	6
	3.1 Handlungsspielraum	6
	3.2 Kommunale Umzonungen	7
	4. Änderungen der Bauordnung (BO)	11
	5. Auswirkungen	14
	6. Mitwirkung	15
	6.1 Öffentliche Auflage	15
	6.2 Anhörung	15
	6.3 Kantonale Vorprüfung	15

# 1. Einleitung

## Planungsstand

Die konzeptionellen Ideen der Ortsplanung Bonstetten gehen auf die Achtzigerjahre zurück. Die gültige Richtplanung wurde am 27. Oktober 1983 festgesetzt. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Erschliessungsplan wurden einige Jahre später erlassen und die BZO am 10. Mai 1995 ans revidierte PBG 1991 angepasst. Zwischenzeitlich fanden kleinere Teilrevisionen statt. Die Letzte war die Umzonung des Mauritiusparkes am 8. Juni 2010.

## Anlass für die Überprüfung

Seit dem Erlass der Ortsplanung fand eine erfreuliche bauliche Entwicklung statt. Die Instrumente der Ortsplanung haben sich dabei durchaus bewährt.

Aufgrund von Entwicklungen in der ganzen Region, ausgelöst durch die Eröffnung der A4, ist der Zeitpunkt gekommen, die Nutzungsplanung zu überprüfen und im Interesse einer langfristigen Planung anzupassen.

## Inhalt

Grundlage für die Revision bildet das Leitbild der Gemeinde. Es setzt sich aus übergeordneten Planungsgrundsätzen und kommunalen Entwicklungsvorstellungen zusammen.

Neben Einzelfragen bezüglich Zonengrenzen, Gewerbeanteilen usw. werden insbesondere diverse Zonenanpassungen vorgenommen. In der Bauordnung werden zudem kleinere Anpassungen vorgeschlagen.

Gleichzeitig mit der Revision der Nutzungsplanung wird auch der kommunale Verkehrsplan aktualisiert, was Gegenstand einer eigenständigen Vorlage ist.

## 2. Leitbild Bonstetten

Die Überprüfung der Nutzungsplanung soll die übergeordneten kantonalen Leitsätze und das regionale Leitbild berücksichtigen. Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze legte die Gemeinde folgende kommunalen Entwicklungsvorstellungen fest, um die Standortbedingungen mit planerischen Mitteln zu verbessern:

### Wohnen

Die bauliche Entwicklung ist mit Rücksicht auf die Folgen der Autobahneröffnung aufmerksam zu beurteilen, grundsätzlich sind aber keine grossen Erweiterungen der Bauzonen vorzusehen.

Vielmehr soll ein qualitätsvolles Wachstum innerhalb des heutigen Baugebietes sichergestellt werden.

Die Einwohnerzahl kann von heute ca. 5'150 auf maximal 6'250 Einwohner im Jahre 2025 zunehmen.

### Arbeitsplätze

Die bestehenden Arbeitsplätze bleiben erhalten, neue Arbeitsplätze sind erwünscht. Die KMU's und die landwirtschaftlichen Betriebe sollen vermehrt unterstützt werden.

### Dorfkern

Die Erhaltung schützenswerter, das Dorfbild prägender, Bauten wird gefördert.

Der Strassenraum im Dorfzentrum soll aufenthaltsfreundlich gestaltet sein.

### Infrastruktur

Der Motorfahrzeugverkehr ist so zu organisieren, dass das Siedlungsgebiet nicht durch übermässige Verkehrsimmissionen belastet wird. Der regionale und überregionale Verkehr ist soweit als möglich auf die Autobahn A4 abzuleiten („Netzstrategie“).

Der öffentliche Verkehr soll den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden.

Ein möglichst vom Strassennetz unabhängiges Rad-, Fuss- und Wanderwegnetz soll gesichert werden.

### Ausstattung der Gemeinde

Der Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen ist auf die geplante Einwohnerentwicklung abzustimmen.

## Landwirtschaft

Die Gemeinde verfügt über ein Vernetzungsprojekt, das Voraussetzung für die Öko-Beiträge vom Kanton ist. Eine nachhaltige Nutzung der Landschaft soll zu einer ökologischen und ästhetischen Aufwertung und somit indirekt auch zu einer Aufwertung des Naherholungsgebietes führen.

Ein Teil der im Eigentum von Landwirten stehenden, kommunalen Landwirtschaftszonen sind zur Sicherung der Hochstamm-Obstgärten zu erhalten. Diese Obstgärten tragen zu einer Aufwertung des Siedlungsgebietes bei.

## Landschaft

Der Grüngürtel als Trennung der Ortsteile Dorf und Schachen bleibt bestehen.

Das Erhalten einer intakten Landschaft und eines attraktiven Naherholungsgebietes wird gefördert.

## 3. Änderungen im Zonenplan

### 3.1 Handlungsspielraum

#### Grundsatz

In eine Bauzone darf Land nur eingezont werden, dass mehrheitlich überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine Überbauung benötigt wird (Art. 15 RPG).

#### Kantonaler Richtplan

Für eine allfällige Erweiterung und/oder einen Abtausch des Siedlungsgebietes ist der Kanton zuständig. Weder die Gemeinden noch die Regionen können das Siedlungsgebiet in eigener Kompetenz erweitern.

Der Kantonale Richtplan wird zurzeit überprüft. Die Gemeinde Bonstetten hat im Rahmen der Anhörung Anträge zur Änderung des Siedlungsgebietes gestellt, welche für die laufende Revision der Nutzungsplanung wichtig sind:

- Die vorgesehene Reduktion des Siedlungsgebietes im Gebiet Isenbach-Rotenbirben wird bejaht.
- Zusätzlich soll nach Meinung des Gemeinderates auch das Teilgebiet Stegmatten nördlich der Isenbachstrasse vom Siedlungsgebiet ins Landwirtschaftsgebiet umgeteilt werden.
- Das Siedlungsgebiet hat der heute gültigen Zonierung (einschliesslich Reservezonen) zu entsprechen. Die Teilflächen Bodefeld-Langacher, Steinfeld und Schachenmatten sind in Übereinstimmung mit dem Zonenplan dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.
- Eine kleine Teilfläche im Gebiet Strassacher ist zur Abrundung der Bauzonen ebenfalls dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

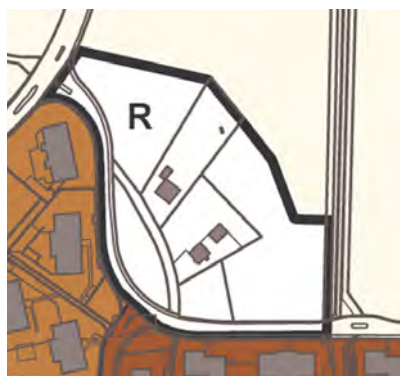
Die Stellungnahme des Kantons zu den Anträgen von Bonstetten ist noch ausstehend. Je nach dem wird sich dies auf die Revisionsvorlage auswirken.

## 3.2 Kommunale Umzonungen

### Reservezone Stegmatten

Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet der Reservezone noch als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Das Areal soll im Abtausch mit anderweitigen Zonenerweiterungen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Damit bildet die Iisenbachstrasse die eindeutige Siedlungsbegrenzung.

Zonenplan heute



Zonenplan neu

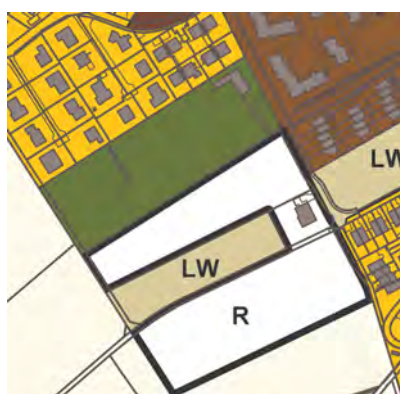


### Reservezone und kommunale Landwirtschaftszone Bodenfeld / Langacher

Die bestehende Reservezone und die bestehende kommunale Landwirtschaftszone liegen bereits heute innerhalb des kantonalen Siedlungsgebietes.

Die Umzonung der Reservezone und der kommunalen Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2/30 beinhaltet 2.1 ha unüberbautes Bauland. Das entspricht einer Kapazität von ca. 180 Einwohnern (Annahme W2/30: AZ 30%, Ausbaugrad 0.8, 55 m<sup>2</sup>/EW).

Zonenplan heute



Zonenplan neu



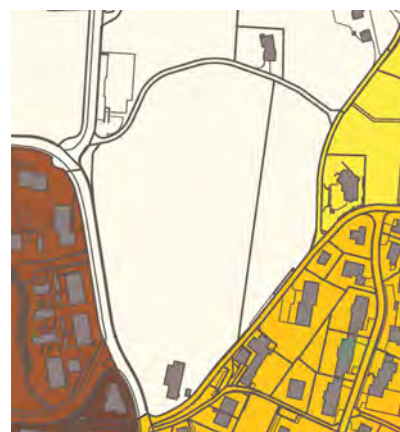
Kommunale  
Landwirtschaftszone  
Rotenbirben

Im Entwurf zum Kantonalen Richtplan hat der Kanton das Gebiete Rotenbirben dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Nachdem der Grundeigentümer vertraglich geregelt hat, dass dieses Land mittelfristig der Landwirtschaft erhalten bleiben soll, macht eine Bezeichnung als Siedlungsgebiet oder gar eine Einzonung keinen Sinn. Die Gemeinde hat somit nichts gegen die Festlegung als Landwirtschaftsgebiet einzuwenden und befürwortet eine Umzonung.

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Kommunale  
Landwirtschaftszone  
Bleikistrasse und Oberdorf

Die beiden Landwirtschaftszonen Bleikistrasse und Oberdorf bilden wohlthuende Freiflächen innerhalb der Bauzonen. Auch die beteiligten Grundeigentümer sind an einer Einzonung wenig interessiert. Das Gebiet ist in der kommunalen Landwirtschaftszone zu belassen.

Zonenplan bleibt unverändert



## Bauzonenerweiterung Strassacher

Die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Strassacher wurde von der Gemeindeversammlung am 10.5.2001 beschlossen, jedoch vom Kanton nicht genehmigt (15.5.2002). Die Nicht-Genehmigung wird wie folgt begründet (Verwaltungsgericht-Entscheid vom 20.3.2002):

Die angefochtene Genehmigungsverweigerung erweist sich als rechtmässig. Sie stellt keinen Eingriff in die Planungsautonomie der Gemeinde dar, sondern verhindert im Einklang mit Art. 21 Abs. 2 RPG, dass ohne Vorliegen veränderter Verhältnisse eine punktuelle, den Sachzusammenhang nicht weiter berücksichtigende Revision vorgenommen wird. Denn die einzelfallweise Einzonung widerspricht dem Prinzip der gesamthaften Beurteilung der Ortsplanung. Die Nichtgenehmigung lässt für die nächste ordentliche Zonenplanrevision alle Optionen offen.

Im Rahmen der Anhörung zum kantonalen Richtplan hat die Gemeinde dem Kanton beantragt, das Siedlungsgebiet anzupassen um die Voraussetzungen für die Einzonung zu schaffen. Das Areal Strassacher ist in die W2/30 einzuzonen.

Zonenplan heute



Zonenplan neu



## Umzonung Chüeweid

Die westliche, noch unüberbaute Fläche im Gebiet Chüeweid ist heute Teil der Kernzone KU. Sie gehört jedoch räumlich nicht zum Ortskern.

Im Interesse einer freieren Überbauung, die auch auf die Lärm-situation der Kantonsstrasse reagieren kann, wird eine Umzonung in die Wohnzone W2/40 vorgeschlagen. Die Ausnützung entspricht derjenigen der heutigen Kernzone, jedoch ohne anrechenbares Untergeschoss.

Zonenplan heute



Zonenplan neu



Zonengrenze KD / W2/30  
Grundstück Kat. Nr. 1305

Es wird eine Überprüfung der bestehenden Zonengrenze KD und W2/30 verlangt. Die heutige Kernzonengrenze verläuft relativ eng entlang der bestehenden Gebäude (Grenzabstand 3.5 m).

Die Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 PBG). Sie lässt zudem eine Nutzweise für Landwirtschaftsbetriebe zu, was in Wohnzonen nicht erlaubt ist.

Die heutige Zonengrenze soll in Absprache mit dem Grundeigentümer und im Interesse der angestrebten Nutzweise geringfügig bergwärts verschoben werden.

Zonenplan heute



Zonenplan neu



## 4. Änderungen der Bauordnung (BO)

Im Sinne einer Aktualisierung und Vereinfachung der Bau- und Zonenordnung werden die nachfolgenden punktuellen Anpassungen vorgeschlagen. Eine Gegenüberstellung der neuen und alten Bauordnung sowie Bemerkungen zu den einzelnen Punkten, sind in der Synopse zur Bauordnungsrevision festgehalten.

### Kernzonen

Art. 2.1  
Gestalterische Anforderungen

In der Kernzone können Bauvorhaben von den Bestimmungen der BO abweichen, sofern sie durch ein Fachgremium als besonders gute architektonische Lösung erachtet werden.

Art. 2.4.1.  
Grundmasse Neubauten

Der Begriff Nebengebäude wird durch den Begriff besondere Gebäude ersetzt, was der Begrifflichkeit des PBG entspricht. Festlegungen zur Gebäudebreite werden ersatzlos gestrichen.

Art. 2.5.1.  
Gestaltung, Einordnung

Der gesetzliche Strassenabstand von 6 m darf im Interesse des Ortsbildes unterschritten werden.

Art. 2.5.2  
Dächer

Anlagen zur Nutzung von alternativen Energien sind gestattet, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Regelung entspricht dem bisherigen Artikel 8.15 und betrifft nur die Kernzone.

Art. 2.5.5  
Dachgestaltung

Der Begriff des Kamins wird durch den umfassenderen Begriff Abgas- und Lüftungsanlagen ersetzt.

### Wohnzonen

Art. 3.1  
Grundmasse

In der Wohnzone W2/25 wird ein Untergeschoss zugelassen, die Gebäudebreite wird ersatzlos gestrichen, die Gebäudehöhe der WG3/55 wird erhöht und die Schreibweise der Dachneigungen wird vereinheitlicht.

Art. 3.2.1  
Gewerbenutzung - Wohnanteil

Ausser in der Wohnzone W2/25 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei der Wohnanteil mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche betragen muss. Im Zonenplan wird die Signatur «nicht störendes Gewerbe zulässig» aufgehoben.

Art. 3.2.2  
Wohn-/Gewerbezone WG3/55

Die Gebäudetiefe, welche der Gebäudebreite entspricht, wird ersatzlos gestrichen, was L-förmige oder gestaffelte Baukörper erleichtert.

Art. 3.2.3  
Wohn- und Gewerbeanteil

Der Mindestanteil für Wohn- und Gewerbeflächen in der WG3/55 wird mit Rücksicht auf die Lärmbelastung für die Grundstücke westlich der Stationsstrasse aufgehoben.

### Quartiererhaltungszone

Art. 4.  
Quartiererhaltungszone

Die Zonenfestlegung wird aufgehoben. Die Artikel zur Quartiererhaltungszone werden ersatzlos gestrichen und die entsprechende Signatur im Zonenplan aufgehoben.

### Erholungszone

Art. 5.1  
Erholungszone

Die Artikel 5.1.1 bis 5.1.3 entsprechen neu den Artikeln 5.1 bis 5.3. Im Artikel 5.1 wird der Begriff der Sportanlage durch Spiel- und Erholungsanlage ersetzt.

Art. 5.2  
Freihaltezone

Die Freihaltezone ist im PBG abschliessend geregelt. Artikel 5.2 wird ersatzlos gestrichen.

### Zone für öffentliche Bauten

Art. 6.1  
Bauvorschriften

Die Gebäudehöhe für öffentliche Bauten in der Zone Schachen wird von 11.0 auf 11.4 m angehoben.

### Allgemeine Bauvorschriften

Art. 8.5  
Besondere Gebäude

Der Artikel wird benutzerfreundlicher gegliedert. Im neuen Artikel 8.5.1 wird der Grundabstand geregelt, welcher gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ein Strassenabstand neu 3.5 m beträgt. Die bisherigen Bestimmungen werden auf die Artikel 8.5.2 Dachform und 8.5.3 Gebäudelänge aufgeteilt.

Art. 8.9  
Übertragung von Ausnützung,  
Kompensation  
Überbauungsziffer

Ausnützungsübertragungen sind gemäss PBG zulässig und hinreichend geregelt. Kommunale Vorschriften hierzu sind nicht erlaubt und werden ersatzlos gestrichen.

Art. 8.12  
Abstellräume

Trockenräume entsprechen nicht mehr den heutigen Waschgewohnheiten und werden nicht mehr vorgeschrieben.

Art. 8.13  
Kompostierung

Der Artikel über Kompostanlagen wird gestrichen, da weitere zeitgemässe Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Art. 8.14  
Spiel- und Ruheflächen

Die Regelung zu den Spiel- und Ruheflächen wird neu formuliert.

Art. 8.15  
Anlagen zur Nutzung  
alternativer Energien

Mit der Integration in Artikel 2.5.2 wird dieser Artikel hinfällig und gestrichen.

Art. 8.16  
Erleichterungen für  
untergeordnete Anbauten

Für untergeordnete Anbauten sollen im Interesse einer besseren baulichen Nutzung Erleichterungen gewährt werden.

### Besondere Institute

Art. 9.1.1  
Zulässigkeit, Bedingungen

Die Anforderungen an Arealüberbauungen werden neben § 71 PBG zusätzlich erhöht.

Art. 9.1.3  
Dachneigung und  
Gebäudelängen

Es wird auf die Vorschriften der Regelbauweise verwiesen, welche bei der Arealüberbauung nicht zur Anwendung kommen.

## 5. Auswirkungen

### Redaktionelle Anpassungen

Mit der BO Revision werden diverse redaktionelle Anpassungen vorgenommen, welche die BO zeitgemässer machen. Unnötige Formulierungen werden gestrichen (z.B. Freihaltezone welche im PBG hinreichend geregelt ist) und Begrifflichkeiten dem PBG (z.B. Nebengebäude wird durch Besondere Gebäude ersetzt) oder den heute gebräuchlichen Formen angepasst (z.B. Kamin wird durch Abgas- und Lüftungsanlagen ersetzt).

### Umzonungen

Mit den kommunalen Umzonungen wird ein Beitrag zur kompakten Siedlungsform und zum häuslicheren Umgang mit dem Boden geleistet. Die Gemeinde bekennt sich zu klaren Grenzen des Siedlungsgebietes.

Die Bauzonkapazität entspricht den kommunalen Entwicklungszielen für die nächsten 15 Jahre. Demnach können bis zu 6250 Einwohner in Bonstetten wohnen. Dies entspricht einem jährlichen Einwohnerzuwachs von 1.3%. Das Fassungsvermögen der eingezonten Flächen ist vernünftig und angemessen.

## 6. Mitwirkung

### Öffentliche Auflage

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lag zwischen dem xy.xy 2010 und dem xy.xy 2010 öffentlich auf. Während dieser Frist sind xy Schreiben eingegangen, in welchen mehrere Einwendungen formuliert sind.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, wurden die Unterlagen angepasst, andernfalls wird die Ablehnung begründet, soweit darauf einzutreten ist.

Im vorliegenden Bericht werden alle Eingaben behandelt.

### Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden und der Region statt.

### Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom xy.xy.2010 hat das ARV seine Beurteilung formuliert. Zu den kantonalen Anliegen wird ebenfalls Stellung genommen.

### 6.1 Öffentliche Auflage

### 6.2 Anhörung

### 6.3 Kantonale Vorprüfung