



Kanton Zürich
Gemeinde Berg am Irchel

VOM GEMEINDERAT AM 14. APRIL 2026
VERABSCHIEDET ZU HANDEN DER
GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel
Christian Lüdi
Jasmin Oberortner

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Gegenstand der Revision	6
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Ebene Bund	7
2.2	Ebene Kanton	12
2.2.1	Raumordnungskonzept ROK	12
2.2.2	Kantonaler Richtplan	13
2.2.3	KOBI	14
2.2.4	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	15
2.2.5	Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung	16
2.2.6	Umsetzung IVHB	16
2.2.7	Mehrwertausgleich	17
2.2.8	Hochwasserschutz	18
2.2.9	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	19
2.3	Ebene Region	20
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK	20
2.3.2	Regionaler Richtplan Weinland	21
2.3.3	Regionales Gesamtverkehrskonzept Weinland	23
3	Ebene Gemeinde	25
3.1	Richtplan Verkehr	25
3.2	Siedlungs- und Landschaftsplan	26
3.3	Feuerwehrstützpunkt	26
3.4	Kommunales Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen	27
4	Analyse bisherige Entwicklung	28
4.1	Siedlungsgebiet	29
4.2	Bevölkerung	29
4.3	Geschossflächenreserven und Bauzonenkapazitäten	31
5	Anpassung der Richtplanung	33
5.1	Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft	33
5.1.1	Richtplan Teil Siedlung	33
5.1.2	Richtplan Teil Landschaft	34
5.2	Kommunaler Verkehrsrichtplan	36
5.2.1	Anpassungen auf regionaler Ebene	36
5.2.2	Anpassungen auf kommunaler Ebene	36

6	Anpassung des Zonenplans	37
6.1	Umzonungen	37
6.2	Einzonungen	43
6.3	Weitere Festlegungen	48
7	Ergänzungs- und Gestaltungspläne	49
7.1	Kernzonenplan	49
7.2	Ergänzungspläne Waldabstandslinien	50
7.3	Gestaltungsplan Pünt	52
8	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	54
8.1	Vereinheitlichung IVHB	54
8.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	56
8.3	Kernzonenbestimmungen	56
8.4	Wohnzonen	61
8.5	Erholungszone	63
8.6	Ergänzende Vorschriften	63
9	Auswirkungen der Gesamtrevision	65
9.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	65
9.2	Ortsbildschutz	67
9.3	Umwelt	72
9.4	Mehrwertausgleich	73
10	Planungsablauf	74
10.1	Organisation	74
10.2	Zeitlicher Ablauf	74
10.3	Kantonale Vorprüfungen	75
10.4	Öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	78
	Glossar	79
	Abkürzungen	80

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Berg am Irchel besteht aus der Bauordnung, dem Zonenplan und den Ergänzungsplänen zu den Waldabstandslinien. Die Gemeindeversammlung hat die Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus der Bauordnung und dem Zonenplan, am 4. April 1997 festgesetzt. Die Vorlage wurde mit Verfügung Nr. 121 vom 21. Januar 1998 teilgenehmigt. Der kommunale Verkehrsrichtplan und der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan stammen aus dem Jahr 1986.

Anpassung bei erheblich geänderten Verhältnissen

Die letzte massgebliche Revision der BZO liegt knapp 30 Jahre zurück. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss Art. 21 RPG sind die Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Neue planerische und gesetzliche Grundlagen

Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt insbesondere dadurch vor, dass inzwischen neue planerische und gesetzliche Grundlagen bestehen, welche in verschiedener Hinsicht eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich machen. Gestützt auf die Revision des RPG im Jahr 2014 setzte der Kantonsrat im gleichen Jahr den gesamtrevidierten kantonalen Richtplan fest. Dieser bildet wiederum die Grundlage für den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Weinland, welcher die Festlegungen aus dem kantonalen Richtplan stufengerecht verfeinert. Die Anpassungen an den planerischen und gesetzlichen Grundlagen bedingen eine Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung. Zusätzlich ist der kommunale Verkehrsplan sowie der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan zu überprüfen. Das Ortsplanungsgespräch vom 28. November 2023 mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) hat ergeben, dass insbesondere der kommunale Verkehrsrichtplan zu revidieren ist.

Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Festsetzung statische Waldgrenzen

Im Rahmen der Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wurden auch die statischen Waldgrenzen überprüft und neu festgelegt (Verfügung Nr. 0514/24 vom 28. November 2024). Durch solche Neufestlegungen können nicht zonierte Flächen entstehen, die im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen werden müssen. Des Weiteren gibt es keine Überschneidungen der Grundnutzung mit den Waldflächen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, ob sich durch die Neufestsetzung der Waldgrenzen im Bauzonenbereich Anpassungsbedarf an den Ergänzungsplänen zu den Waldabstandslinien ergibt. Bei Änderungen sind die Waldabstandslinienpläne in die Vorlage aufzunehmen.

Regelungsbedarf aufgrund neuer gesetzlicher Grundlagen

Darüber hinaus ergibt sich insbesondere aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe, des Mehrwertausgleichs sowie der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» Handlungsbedarf für die Gemeinden.

Handlungsbedarf aufgrund Fehlwirkungen und Vollzugsprobleme

Die rechtskräftige Bauordnung beinhaltet aus Sicht der Gemeinde kritische oder nicht mehr zeitgemässe Punkte, woraus sich ebenfalls ein Bedarf für eine Überarbeitung ergibt. Mit der anstehenden Revision sollen Vollzugsprobleme behoben werden.

Handlungsbedarf aufgrund fehlendem Kernzonenplan

Der Ortsteil Berg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von

überkommener Bedeutung (KOBI) gelistet. Für den Inventarperimeter liegt derzeit noch kein Kernzonenplan vor. Gemäss dem ARE ist die Gemeinde verpflichtet, für die Kernzone K1 ein Kernzonenplan auszuarbeiten. Diesem Auftrag wird mit vorliegender Revision ebenfalls nachgekommen.

Handlungsbedarf Parkierungsvorschriften

Die Parkierungsvorschriften sind veraltet und entsprechen nicht mehr den gängigen Normen und Richtlinien. Zudem beschränken sie sich auf Fahrzeugabstellplätze. Regelungen zu Veloabstellplätzen fehlen beispielsweise. Mit dieser Revision werden die Parkierungsvorschriften überprüft und aktualisiert.

1.2 Gegenstand der Revision

Aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen und den Bedürfnissen der Gemeinde besteht Bedarf für eine Revision der Nutzungsplanung. Zu den Schwerpunkten der Revision zählen insbesondere folgende Themen:

Kommunale Richtplanung

- Revision Kommunalen Verkehrsrichtplan
- Überprüfung Richtplan Siedlung und Landschaft

Bauordnung

- Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO
- Überarbeitung und Ergänzung der Kernzonenbestimmungen
- Beheben von Vollzugsproblemen
- Überprüfen der Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen
- Prüfung von Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung
- Umsetzung Kommunalen Mehrwertausgleich
- Weitere kantonale Vorgaben, wie Regelung zum Umgang mit Naturgefahren

Zonenplan

- Darstellung gemäss VDNP
- Technische Bereinigungen (Zonenabgrenzung Kernzonen und Wohnzonen)
- Überprüfung Zonenzuweisung Parzelle Kat.-Nr. 735

Ergänzungspläne

- Erarbeitung Kernzonenplan im Inventarperimeter des KOBI
- Erarbeitung Ergänzungspläne Waldabstandslinien

2 Planerische Rahmenbedingungen

Planungsauftrag aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten.

Planerischer Stufenbau

§ 16 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) legt fest, dass die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufen zu entsprechen haben, Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.

Umfassende Grundlagenberichterstattung

In diesem Kapitel werden die relevanten Grundlagen für diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgeführt.

2.1 Ebene Bund

Raumplanungsgesetz RPG

Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Zusätzlich sind die Bauzonen ausdrücklich über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen (Art. 15 Abs. 3 RPG). Die geforderte überkommunale Abstimmung wird im Kanton Zürich durch die regionalen Richtpläne gewährleistet.

Konzepte und Sachpläne des Bundes

Der Bund erlässt zu einer Vielzahl von Themen Konzepte und Sachpläne. Die folgenden Konzepte und Sachpläne des Bundes wurden auf Relevanz für Berg am Irchel geprüft.

Sachplan Luftfahrt (SIL) - Abgrenzungslinie

Das Dorf Berg am Irchel liegt, mit Ausnahme des nördlichen Bereichs, innerhalb der Abgrenzungslinie gemäss Sachplan Luftfahrt (SIL). Die Abgrenzungslinie umfasst den Bereich, in dem gemäss SIL-Objektblatt die Belastung durch Fluglärm oberhalb des Immissionsgrenzwerts (IGW) ES II besteht und in Zukunft möglich ist. Die Abgrenzungslinie ist in der Richtplankarte abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Ebene nicht verändert werden. Da die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt ist, verbleibt jedoch ein Anordnungsspielraum.

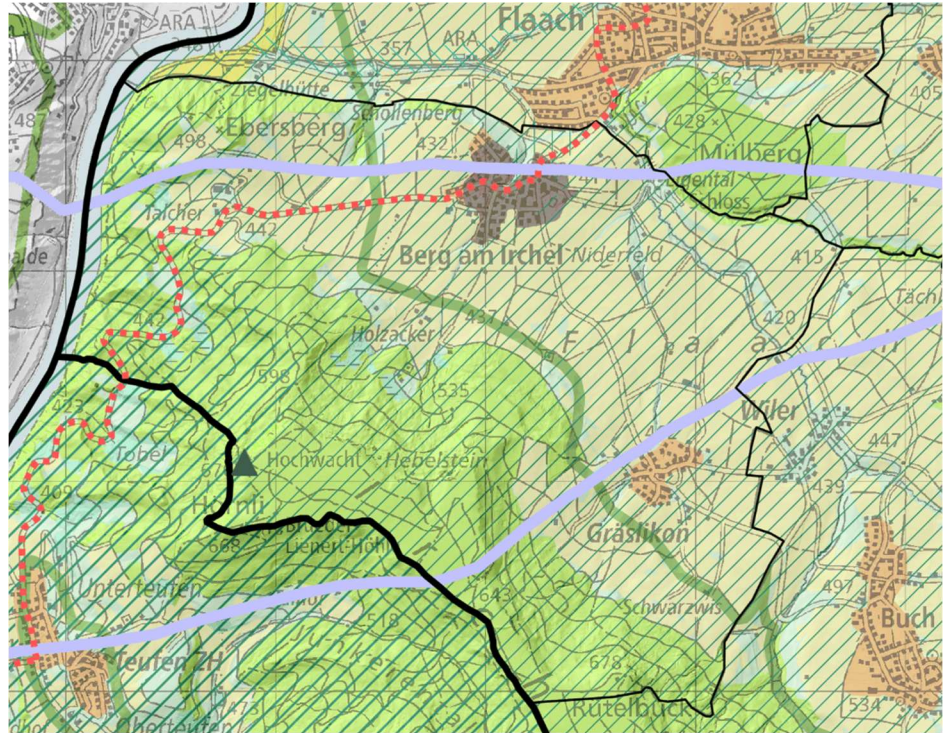


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (violett: Abgrenzungslinie; Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

Abgrenzungslinie: Bedeutung für die Nutzungsplanung

Gemäss kantonalem Richtplan dürfen grundsätzlich keine zusätzlichen Nutzungsreserven für Wohnzwecke innerhalb der Abgrenzungslinie geschaffen werden. Bestehende Nutzungsreserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen ausgeschöpft werden. Soweit es im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung sinnvoll ist, sollen die Möglichkeiten zur Umnutzung belasteter Siedlungsgebiete ausgeschöpft werden. Innerhalb der Abgrenzungslinie ist die zeitgemässe Erneuerung und qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv zu fördern. Langfristig sollen alle Wohnungen mit hochwertigen Schallschutzmassnahmen (passiver Schallschutz der Gebäudehülle und der Fenster, Komfortlüftung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung) ausgestattet werden.

Mit dieser Gesamtrevision werden keine neuen Bauzonen für die Wohnnutzung geschaffen. Zudem werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Kernzonen nicht massgeblich erhöht. Diese Revision ist somit mit der Abgrenzungslinie vereinbar.

Inventare des Bundes

Neben den Konzepten und Sachplänen erlässt der Bund auch Inventare. Die folgenden Inventare wurden geprüft. Sie enthalten die untenstehenden Einträge im BLN, IVS und ISOS:

- Moorschutz: Flachmoore sowie Hoch- und Übergangsmoore wie auch Moorlandschaften von nationaler Bedeutung
- Weitere Naturschutzinventare: Auengebiete, Wasser- und Zugvogelreservate, Amphibien, Jagdbanngebiete
- Trockenwiesen und -weiden (TWW)
- Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das BLN bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Das westliche Gemeindegebiet von Berg am Irchel liegt teils im BLN Gebiet Nr. 1410 Irchel und Nr. 1411 Untersee – Hochrhein. In Berg am Irchel liegen Wald- und Landwirtschaftsflächen im BLN, die Siedlungsgebiete von Berg und Gräslikon liegen ausserhalb der Objekte.

BLN Gebiet Nr. 1410 Irchel

Das Objekt Nr. 1410 erstreckt sich von Neftenbach nach Berg am Irchel. Folgende Schutzziele sind insbesondere für Berg am Irchel relevant:

- Der naturnahe Charakter und die Silhouette des Irchel-Hügelzuges sind zu erhalten.
- Das ausgedehnte Waldgebiet mit seinen vielfältigen Buchenwäldern und insbesondere sehr seltene Waldgesellschaften sollen erhalten bleiben.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu erhalten und ihre Entwicklung zuzulassen.
- Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Weiden, Äcker, Trockenwiesen, Hecken, Rebberge, Einzelbäume und Obstgärten sind zu erhalten.

BLN Objekt Nr. 1411 Untersee – Hochrhein

Das Objekt Nr. 1411 erstreckt sich über 3 Kantone von Tägerwilien bis zum Rheinkraftwerk in Eglisau. Nachfolgende Schutzziele sind insbesondere für Berg am Irchel relevant:

- Die natürliche Vielfalt der See- und Flusslandschaft sind zu erhalten.
- Die Naturnähe und Ruhe der bewaldeten Schluchtabschnitte sind zu erhalten.
- Die Gewässer und ihre Lebensräume, insbesondere die seltene Ufervegetation, in einem natürlichen und naturnahen Zustand sind zu erhalten.
- Die Trocken- und Magerwiesen in ihrer Qualität, ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten sind zu erhalten.
- Die ökologische Vernetzung, insbesondere der Fliessgewässer, Uferfeuchtgebiete, Trockenstandorte und seitlich zurückversetzten Wälder zum Rhein sind zu erhalten.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält mehrere Objekte von regionaler oder lokaler Bedeutung für die Gemeinde Berg am Irchel; solche von nationaler Bedeutung sind nicht vorhanden. Für Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungen dem IVS Rechnung. Vorliegende Revision tangiert das IVS nicht und trägt diesem somit Rechnung.

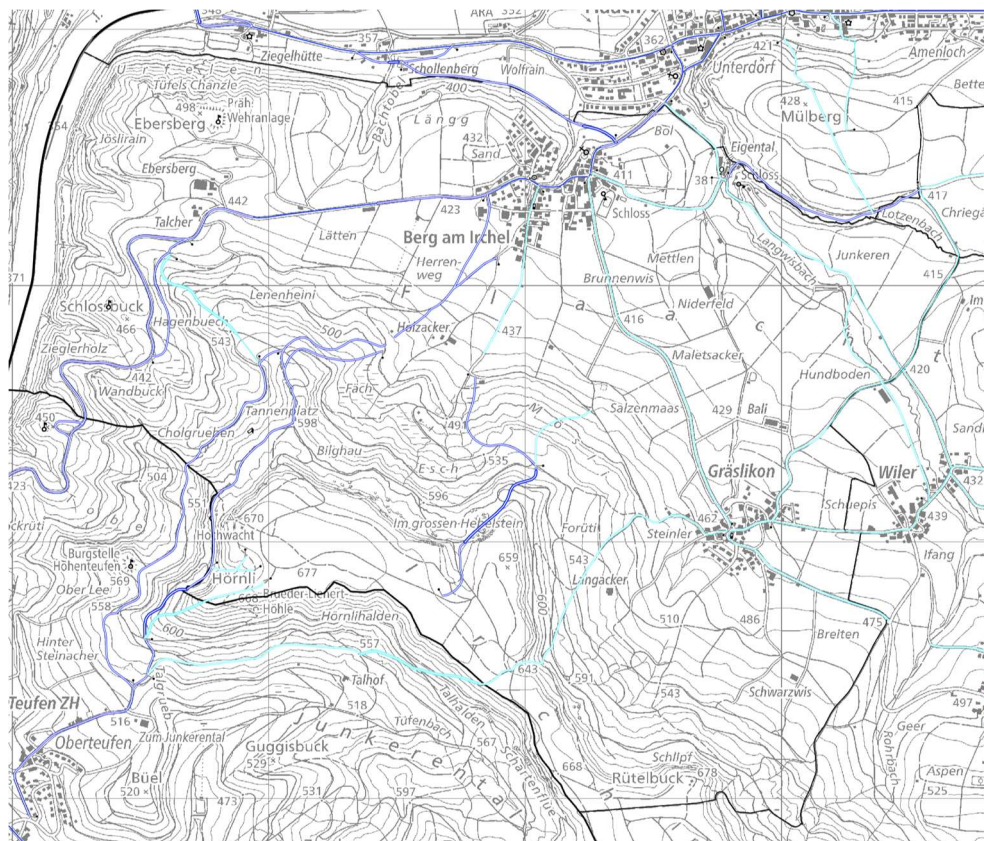


Abbildung 2: Übersicht IVS Objekte (dunkelblau: Objekte von regionaler Bedeutung, hellblau: Objekte von lokaler Bedeutung) (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

Eigenarten des Dorfkerns
gemäss Bundesinventar der
schützenswerten Ortsbilder
der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Berg am Irchel ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung verzeichnet. Gemäss ISOS verfügt das Ortsbild von Berg (Objekt Nr. 5303) über hohe Lagequalitäten, hohe räumliche Qualitäten und hohe architekturhistorische Qualitäten. Berg liegt über der Thurebene auf einer Geländeterrasse. Prägend sind die exponierte Kirche, zwei Schlossanlagen, das Schloss Berg und das Schloss Eigental.

Die Eigenarten des Ortsbildes sind wie folgt beschrieben:

- Zwei Siedlungsschwerpunkte beidseits des eingeschnittenen Altenbachs westlich und östlich des eingeschnittenen Altenbachs
- Markante Situation des bäuerlichen Ortskerns
- Prägende Silhouette der Kirche von der Thurebene aus
- Unterschiedlich angeordnete Strassen- und Platzräume
- Zahlreiche gut erhaltene Wein- und Ackerbauernhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert
- Wertvolle Einzelbauten mit grosszügigen umfriedeten Anlagen

Erhaltungsziele gemäss ISOS

Für das Gebiet 1, die Baugruppen 0.1 und 0.2 sowie den zahlreichen Einzelelementen gilt das Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Für die Umgebungszonen I, II und die Umgebungsrichtung III gilt das Erhaltungsziel a (Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Für die Umgebungszone IV und V gilt das Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind). In der Umgebungszone V

mindern die Ein- und Zweifamilienhäuser neueren Datums die Qualität des Ortsbids. Besonders aufdringlich sind die Gebäude an der nordöstlichen, silhouettenwirksamen Hangkante.

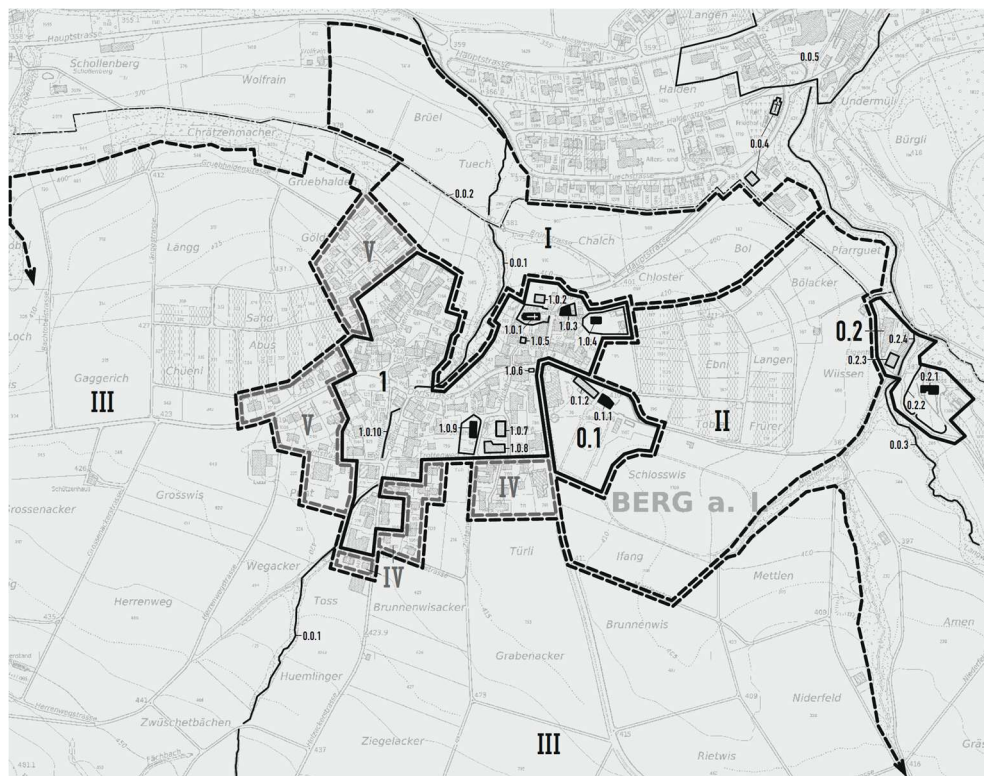


Abbildung 3: Übersichtsplan (Quelle: ISOS)

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Das ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) ist der internationale Dachverband für Denkmalpflege. Die ICOMOS-Arbeitsgruppe Gartendenkmalpflege hat eine "I-COMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz" erstellt. Diese Liste enthält historisch bedeutsame Gärten und Freiraumanlagen in der Schweiz.

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) verzeichnet 15 Einzelobjekte in der Gemeinde Berg am Irchel. Die Gärten in der Gemeinde Berg am Irchel wurden im Jahr 2002 erfasst. Für jedes Objekt besteht ein rudimentäres Inventarblatt. Das ICOMOS Inventar ist ein Fachinventar ohne Verbindlichkeit. Um die Gärten zu schützen, müsste die Gemeinde Massnahmen zum Schutz einführen. Sie könnte entweder ein kommunales Inventar erarbeiten und die zu schützenden Gärten mittels Schutzverfügung unter Schutz stellen. Auch könnte der Kernzonenplan Aussagen zu den Gartenanlagen machen.

In Art. 16 BZO (Kernzonenbestimmungen) wird geregelt, dass Vorgärten in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten und ortstypische Gärten nach Möglichkeit zu erhalten sind. Damit wird das ICOMOS in der Nutzungsplanung berücksichtigt.

2.2 Ebene Kanton

Der Kanton Zürich definiert im kantonalen Richtplan wie folgt Ziele, Massnahmen und Bedürfnisse für die wünschbare räumliche Entwicklung des Kantons.

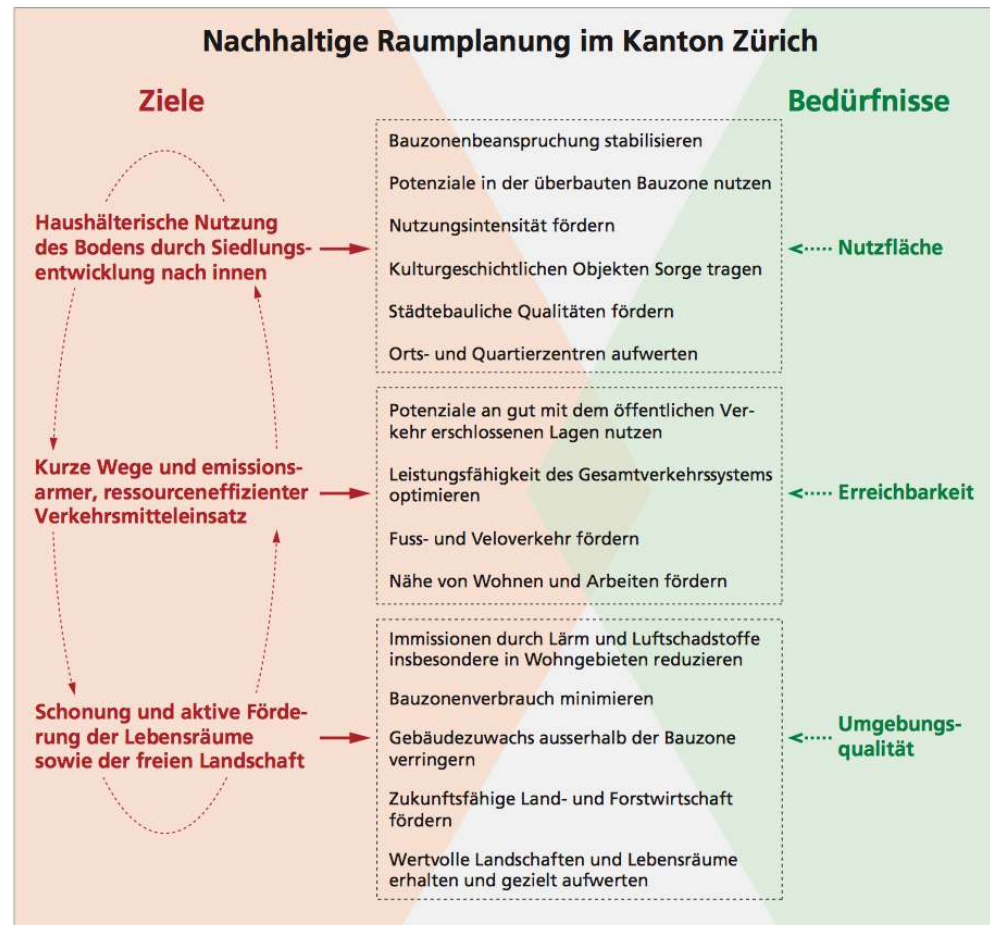


Abbildung 4: Nachhaltige Raumplanung im Kanton Zürich Ziele, Massnahmen und Bedürfnisse (Quelle: Richtplan Kanton Zürich, ARE)

2.2.1 Raumordnungskonzept ROK

Berg am Irchel im Handlungsraum Kulturlandschaft

Der kantonale Richtplan wurde einer umfassenden Gesamtrevision unterzogen und am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt. Die strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans sind im kantonalen Raumordnungskonzept enthalten. Dieses teilt das gesamte Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Berg am Irchel liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept im Handlungsraum **Kulturlandschaft** (vgl. Abbildung 5).

Der Handlungsraum umfasst ländlich geprägte, noch weitgehend intakte Landschaften. Prägend sind die klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Aufgrund des Wandels in der Landwirtschaft liegen teilweise beträchtliche Gebäudevolumen brach.

Handlungsbedarf für Kulturlandschaften

Für die Kulturlandschaften ergibt sich im Bereich der Siedlung damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

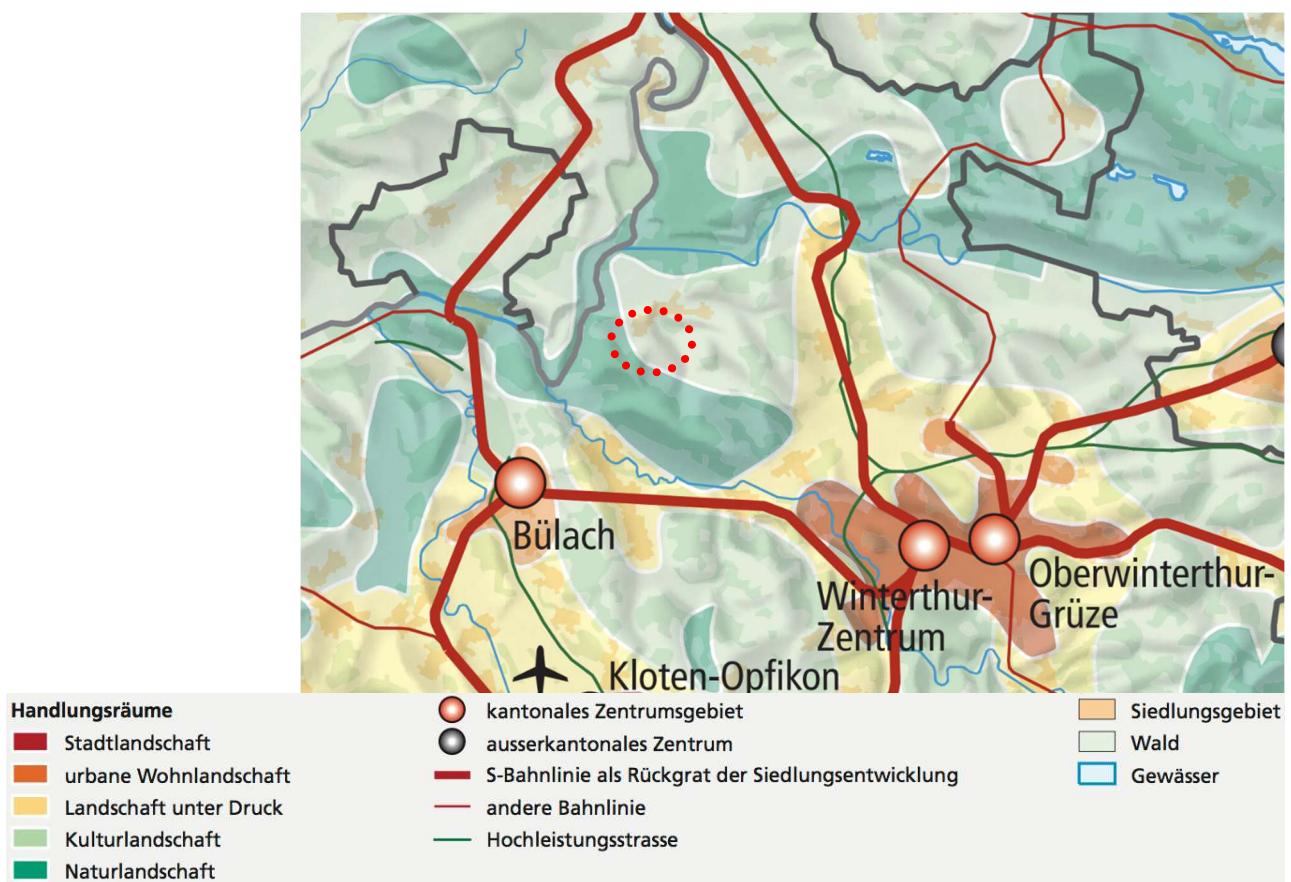


Abbildung 5: Ausschnitt Raumordnungskonzept (Quelle: kantonalen Richtplan)

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest. Ferner zeigt er auf, welche landwirtschaftlichen Nutzflächen als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland handelt.

Für die Gemeinde Berg am Irchel sind neben dem Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet die folgenden Karteninhalte verzeichnet:

- Bestehende Radroute von nationaler Bedeutung

- Abgrenzungslinie Flughafen
- Landschaftsschutz und -Förderungsgebiet Rheinknie bei Tössegg
- Aussichtspunkt Hochwacht

2.2.3 KOBİ

Das Ortsbild von Berg ist im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ) als Ortsbild von kantonalen Bedeutung verzeichnet (BDV Nr. 0865 vom 19. Dezember 2022).

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (nachfolgend kantonales Ortsbildinventar) bezeichnet, beschreibt und bewertet die wichtigsten Elemente, die in ihrer Gesamtheit die Struktur, Erscheinung und das Bild eines Ortes wesentlich prägen. Zu den wichtigen Elementen gehören die Siedlungsanlage und deren Gliederung, die geschichtliche Entwicklung und deren räumlichen Auswirkungen sowie die Verkehrswege, die Bebauungsstruktur und die Freiräume mit ihrer räumlichen Ausprägung. Das Inventar besteht aus dem Inventarplan im Massstab 1:2'500 und der dazugehörigen Beschreibung mit den Schutzziele. Das Inventar ist behördenverbindlich. Das Inventar formuliert die folgenden Schutzziele, welche bei der Überarbeitung des Kernzonenplans sowie der Kernzonenbestimmungen zu berücksichtigen sind:

- **Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.** Die Siedlungsentwicklung soll das ursprüngliche Bebauungsmuster (Bebauung entlang der in Ost-West und in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschliessungsachsen) nicht verunklären.
- Die wichtige Freihaltung der unverbauten Nahumgebung am Ortseingang östlich der Hauptstrasse (Umgebung des Schlosses) ist durch eine Erweiterung der angrenzenden Freihaltezone anzustreben. **Der Grünraum um den Altenbach ist als wichtiges, siedlungsstrukturierendes Element von Bebauung freizuhalten.**
- **Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.** Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. **Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.**
- Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.
- **Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden;** ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

KOBİ-Revision

Das Inventar in Berg am Irchel wurde im Jahr 2022 überarbeitet. Einerseits wurde das KOBİ an die angepassten Gebietsabgrenzungen des aktualisierten Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) angepasst. Zum andern wurden die «wichtigen Freiräume», die zur Sicherstellung der Aussenraum- und Freiraumstruktur einen hohen Stellenwert haben, überprüft und angepasst.

Umgang in BZO-Revision

Die Schutzziele sind im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen. Der Schutz des Ortsbildes erfolgt in erster Linie durch einen detaillierte Kernzonenpläne. Im Rahmen dieser Revision wurde die Abgrenzung der Kernzonen auch dahingehend überprüft, ob sie mit dem angepassten Perimeter des KOBI übereinstimmt. In Teilgebieten wurde der Zonenplan aufgrund des revidierten KOBI angepasst.

2.2.4 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Zum Schutz der unverdorbenen Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachsung nach § 203 Abs. 1 lit. a PBG haben die zuständigen Fachstellen das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) erstmals im Jahr 1980 erarbeitet. Das Inventar 1980 wurde überarbeitet und mit Verfügung Nr. 1124 / 21 am 14. Januar 2022 neu festgesetzt. Nach § 204 Abs. 1 PBG haben «[...] Gemeinden [...] in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, besteht auch ohne Unterschutzstellung, wie Inventarobjekte (§ 1 KNHV).

Teile des Gemeindegebiets befinden sich gemäss dem kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (Verfügung AREV-Nr. 1124/21 vom 14. Januar 2022) innerhalb des Objekts Nr. 5505 (Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach), des Objekts Nr. 2020 (Heckenlandschaft Irchel–Holzacker) sowie des Objekts Nr. 1520 (Zürcher Rheinufer und Rheinflall).

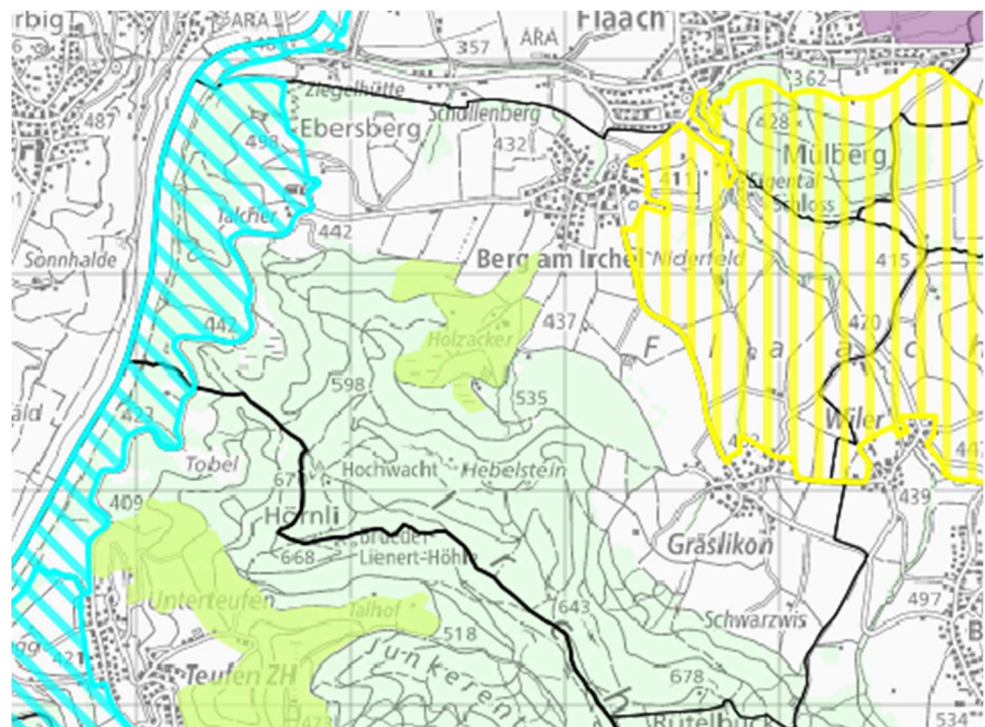


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte zum kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

Das KILO-Objekt «Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach» grenzt an die Siedlungsgebiete von Berg und Gräslikon. Bei Planungsmassnahmen in Nähe von Schutzobjek-

ten sind die jeweiligen Schutzziele zu berücksichtigen. Das spezifische Schutzziel des besagten Schutzobjekts ist der Erhalt der kompakten und landschaftsverträglichen Siedlungsstruktur sowie eine landschaftsintegrierende Gestaltung des Siedlungsrandes auf. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Ausformulierung und Gestaltung der Siedlungs-ränder sowie an die Einbettung neuer Nutzungen in die bestehende Landschaftsstruktur. Zusätzlich ist dem allgemeinen Schutzziel des Erhalts der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm-, Licht- und weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbarer Nähe Rechnung zu tragen.

2.2.5 Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sind Bauten aufgeführt, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung als wertvolle Zeugnisse vergangener Epochen gelten. Sie werden als Denkmäler bezeichnet, deren dauerhafte Erhaltung von öffentlichem Interesse ist. In Berg am Irchel sind einige Bauten als Denkmalschutzobjekte von kantonaler oder regionaler Bedeutung erfasst (vgl. Abbildung 7). Diese Karte zeigt Denkmalschutzobjekte, die in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen.

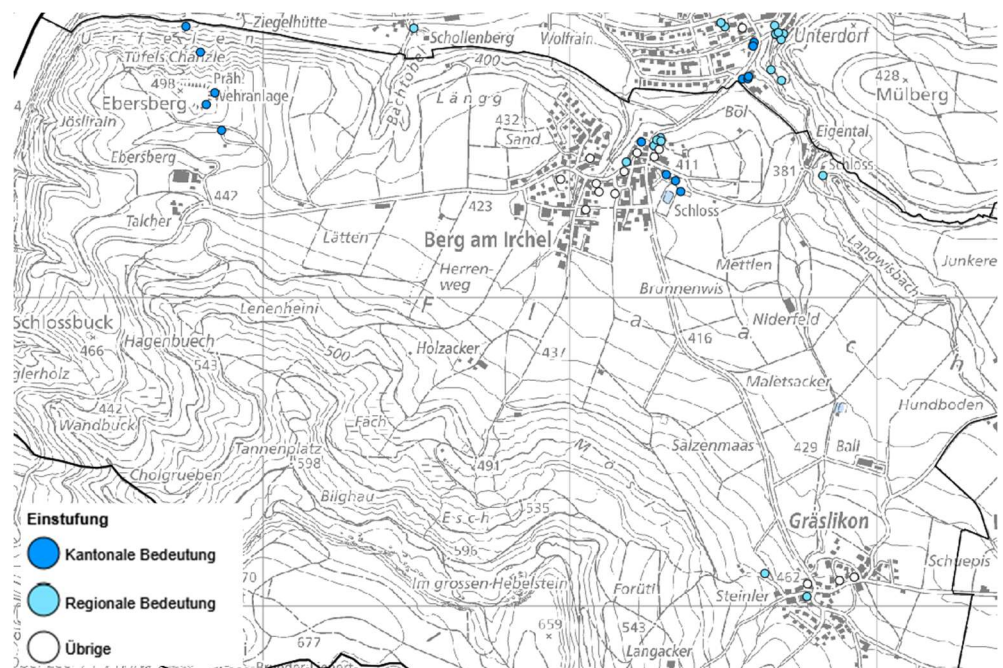


Abbildung 7: Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung in Berg am Irchel
(Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

2.2.6 Umsetzung IVHB

Der Kantonsrat des Kantons Zürich hat am 14. September 2015 beschlossen, die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen und entsprechend das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie weitere kantonale Verordnungen angepasst.

Sinn und Zweck der IVHB ist es, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Das Konkordat definiert 30 Baubegriffe

und Messweisen und besteht aus Text und Skizzen. Der Kanton Zürich übernimmt 29 Baubegriffe (Ausnahme: Geschossflächenziffer).

Die kantonalen Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Gemäss den Übergangsbestimmungen sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten an die revidierte Gesetzgebung anzupassen. Die Frist dazu lief am 28. Februar 2025 aus. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision nimmt die Gemeinde Berg am Irchel diese Anpassungen vor.

2.2.7 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um.

Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf das MAG und die MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird.

Mit der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis zum Inkrafttreten der geänderten Bau- und Zonenordnung kann kein kommunaler Mehrwertausgleich, städtebauliche Verträge eingeschlossen, vollzogen werden.

Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Der Mehrwert entspricht nach § 3 Abs. 1 MAG der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgebend für die Berechnung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 3 Abs. 1 und 2 MAG).

Planungsvorteile, welche durch eine Einzonung entstehen, sind nach RPG mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen. Dies erfolgt im Kanton Zürich über den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kantonalen gesetzlichen Grundlagen regeln die Möglichkeit eines Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen, den sogenannten kommunalen Mehrwertausgleich. Planungsvorteile aus Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sind dabei beinhaltet. Hat die Gemeinde sich für die Einführung eines kommunalen Ausgleichs entschieden, ist die Höhe des Abgabesatzes zu bestimmen. Dieser darf maximal 40 % des planerischen Mehrwerts betragen. Weiter gilt es die Freifläche zu definieren, also diejenige Fläche, ab welcher ein kommunaler Mehrwertausgleich erhoben wird.



Abbildung 8: Zonenänderungen, welche zu einem Mehrwert führen
(Broschüre Mehrwertausgleich: Umsetzung im Kanton Zürich, ARE)

Mehrwertprognose	Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Bericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Für die unter den Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der zuständigen Verfahrensstelle ermittelte Mehrwertprognose. Die Prüfung der Planungsmassnahmen bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs und insbesondere die Beurteilung, ob eine Abgabe geschuldet wird oder nicht, liegen bei der zuständigen kantonalen Verfahrensstelle (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV). Für die Prognose eines kommunalen Mehrwertausgleichs ist die Gemeinde zuständig. Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV).
Städtebauliche Verträge	Städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, anstelle eines monetären Ausgleichs konkrete Leistungen zu vereinbaren, welche direkt dem jeweiligen Entwicklungsgebiet zugutekommen. Dieses Vorgehen empfiehlt sich vor allem bei grösseren Entwicklungsvorhaben. Städtebauliche Verträge sind erst nach der Umsetzung des Mehrwertausgleichs in der Bau- und Zonenordnung möglich. Bei einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich sind keine städtebaulichen Verträge zum Mehrwertausgleich möglich.
Fondsreglements	Wenn eine Gemeinde sich für die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs entscheidet, fliessen die Abgaben in den kommunalen Fonds und stehen anschliessend zur Gestaltung des öffentlichen Raums zur Verfügung. Dies kann die Gestaltung von Parks und Grünanlagen umfassen wie auch die Verbesserung des Lokalklimas oder das Erstellen von sozialen Infrastrukturen, wie beispielsweise soziale Treffpunkte oder ausserschulische Einrichtungen. Für die Verwendung der Erträge ist zwingend ein Fondsreglement zu erarbeiten. Darin ist zu regeln, für welche Art von Projekten die Mittel des Fonds verwendet werden dürfen und wer beitragsberechtigt ist. Das Fondsreglement wird von der Gemeinde erarbeitet und der Gemeindelegislative zum Beschluss vorgelegt. Eine kantonale Prüfung oder Genehmigung ist nicht vorgesehen.

2.2.8 Hochwasserschutz

Gemäss synoptischer Naturgefahrenkarte aus dem Jahr 2017 bestehen im Siedlungsgebiet von Berg am Irchel und Gräslikon Gefährdungen durch Hochwasser und Oberflächenabfluss (vgl. Abbildung 9). Je nach Gefahrenstufe (erhebliche, mittlere oder geringe Gefährdung oder Restgefährdung) besteht eine unterschiedliche Gefährdung für Personen sowie Bauten und Anlagen. Bei geplanten Ein-, Um- oder Aufzonungen in gefährdeten Gebieten sind planungsrechtliche Massnahmen (wie Auszonungen, Ausscheidung von Freihaltezonen oder Gestaltungsplanpflicht) zu prüfen und soweit zweckmässig umzusetzen. In Gebieten mit erheblicher Gefährdung sind Einzonungen nicht zulässig.

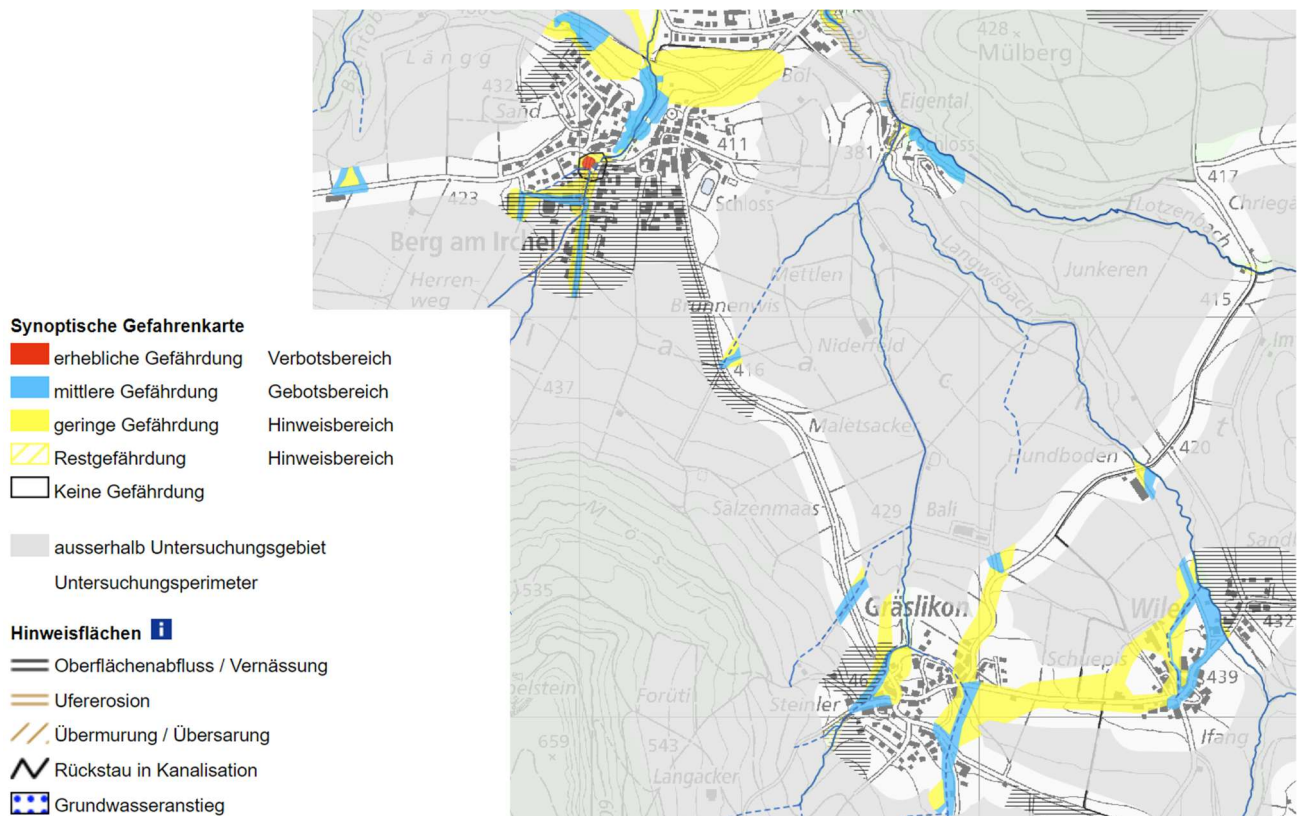


Abbildung 9: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte mit Verfügungsdatum vom 21.02.2017
(Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

2.2.9 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Auftrag aus dem KRP

Die Gemeinden haben den Auftrag, Massnahmen zur Anpassung an die Erwärmung durch den fortschreitenden Klimawandel zu ergreifen (vgl. Pt. 2.1.1 d und 2.2.3 c KRP). Massnahmen sollen dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken und ein angenehmes Lokalklima fördern. Besondere Beachtung kommt der Gestaltung von öffentlichen und privaten Aussenräumen zu. Die Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sind in der kommunalen Nutzungsplanung sowie im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

PBG-Revision

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie weitere Rechtsgrundlagen wurden angepasst, um den Gemeinden neue rechtliche Instrumente zur Erfüllung des Richtplanauftrags zur Verfügung zu stellen. Zentrale Bestandteile der Vorlage sind eine Teilrevision des PBG sowie Anpassungen am Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Mit der PBG-Revision werden den Gemeinden mehr Möglichkeiten geboten, ihr Siedlungsgebiet auf das verändernde Klima anzupassen. So können Gemeinden in ihrer Bauordnung beispielsweise Qualitätsanforderungen an Grünflächen festlegen.

Es werden zu den folgenden Themen neue Regelungen aufgenommen bzw. diese angepasst:

- Sicherung von Kaltluftströmen (§ 49a Abs. 4 PBG)
- Baumschutz und Pflicht zu Baumpflanzungen (§ 76 PBG)
- Umgebungsgestaltung (§ 238a PBG)
- Dachbegrünung (§ 76a PBG)
- Kompensationsmöglichkeiten zur Grünflächenziffer (§ 257 PBG)

– Reduktion der Pflanzabstände (EG ZGB)

Die PBG-Revision trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Mit der Inkraftsetzung stellt die Baudirektion den Gemeinden eine Umsetzungshilfe und Musterbestimmungen zur Verfügung.

Berücksichtigung in BZO-Revision

Im Rahmen der Revision wurde geprüft, ob zusätzliche Bestimmungen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung eingeführt werden sollen. Ein Grossteil des Siedlungsgebiets von Berg am Irchel ist einer Kernzone zugewiesen. In den Kernzonenbestimmungen wird der Erhalt von Vorgärten bereits geregelt. Die Stellung und Abmessung von Bauten ist zudem im Kernzonenplan gesichert. Zudem wird neu der Erhalt ortsbildprägender Bäume (sieben Bäume in Berg) gesichert. Mit dem neuen § 238a PBG verfügt die Gemeinde zudem über ein direkt anwendbares Instrument, das eine ökologische Umgebungsgestaltung verlangt. Diese Massnahmen fördern das Lokalklima in der Gemeinde Berg am Irchel und entsprechen dem Richtplanauftrag. Der Gemeinderat verzichtet auf zusätzliche Regelungen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

2.3 Ebene Region

Die Region bildet staatspolitisch keine eigene Ebene, dennoch hat sich gerade in der Raumentwicklung gezeigt, dass manche Aufgaben und Probleme nur überkommunal gelöst werden können. Deswegen bestimmt das kantonale Planungs- und Baugesetz in §§ 12 und 13 die Aufgaben der regionalen Planungsverbände. Diese erarbeiten die regionalen Grundlagen für die kantonalen Planungen und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen.

Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW)

Die Koordination der Raumentwicklung auf regionaler Ebene wird durch die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wahrgenommen. Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt sie die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet.

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK

Regio-ROK legt anzustrebenden Zielzustand für 2030 fest

Analog dem kantonalen Raumordnungskonzept finden sich die Aussagen strategischer Natur auf Stufe Region im regionalen Raumordnungskonzept.

Zielbild 2030

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert und interpretiert das kantonale Raumordnungskonzept. Es stellt als Zukunftsbild im Sinne eines anzustrebenden Zielzustandes die Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dar. Das Regio-ROK liegt als einleitendes Kapitel im regionalen Richtplan vor.

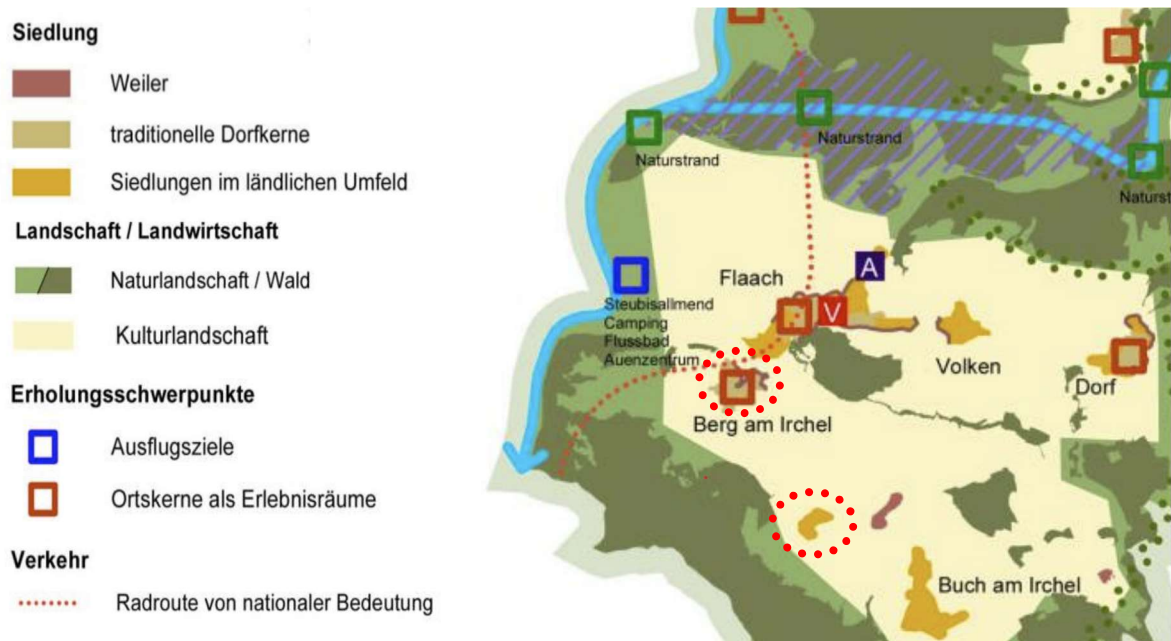


Abbildung 10: Auszug Regio-ROK Weinland (rot gepunktete Linie: Berg am Irchel und Gräslikon) (Quelle: ZPW)

- **Zukunftsbild Siedlung:** Die Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs.
- **Zukunftsbild Landschaft:** Die vernetzten Landschafts- und Naturräume sollen das Bild des Weinlands prägen. Landwirtschaftsflächen sollen naturnah bewirtschaftet werden.
- **Zukunftsbild Verkehr:** Der Fokus liegt auf der Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie öffentlichen Verkehrs.

Die Gemeinden berücksichtigen die Leitlinien und Ziele des Zukunftsbildes in ihrer kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie im Baubewilligungsverfahren.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose für 2030 geht von einem Wachstum von 4'600 (+12.9%) bzw. es wird mit insgesamt 35'500 Einwohner im Weinland gerechnet. Das Wachstum findet grösstenteils in den agglomerationsnahen Gemeinden im Norden und Süden statt.

2.3.2 Regionaler Richtplan Weinland

Der Richtplan wurde in Zusammenarbeit mit den 24 Gemeinden erarbeitet. Er wurde vom Vorstand der ZPW am 7. Juni 2017 beschlossen.

Vorgaben zur baulichen Dichte

Um die allgemein gültigen Vorschriften gemäss § 49a PBG zu konkretisieren und an die regionalen Gegebenheiten anzupassen, werden im regionalen Richtplan Weinland Vorgaben zur anzustrebenden baulichen Dichte gemacht (vgl. Abbildung 11).

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m³/m²]	ÜZ	Nutzungsichte
niedrig	1	15 % - 20 %	0,8 - 1,2	12 % - 20 %	< 50 E+B/ha
	2	20 % - 25 %	1,2 - 1,4	< 15 %	
mittel	2	25 % - 35 %	1,4 - 2,0	15 % - 22 %	50 - 100 E+B/ha
	2	35 % - 50 %	2,0 - 2,5	22 % - 25 %	
hoch	3	50 % - 65 %	2,5 - 3,0	< 22 %	100 - 200 E+B/ha
	4	65 % - 80 %	3,0 - 3,7	< 20 %	

Abkürzungen

AZ: Ausnützungsziffer; BMZ: Baumassenziffer; ÜZ: Überbauungsziffer

Abbildung 11: Richtwerte baulicher Dichte und Zielwerte Nutzungsdichte (Quelle: Regionaler Richtplan Weinland)

Für die Gemeinde Berg am Irchel sind keine Gebiete mit niedriger oder hoher baulicher Dichte verzeichnet. Für Berg am Irchel wird daher eine Nutzungsdichte von 50 – 100 E+B/ha gemäss Dichtestufe mittel angestrebt. Zum Vergleich: In Berg am Irchel betrug die Durchschnittliche Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha) im Jahr 2021 in den Wohn- und Mischzonen (bzw. Kernzonen) 33.7 Personen, was deutlich unter den angestrebten baulichen Dichtewerten liegt.

Inhalte des regionalen Richtplans

Für Berg am Irchel sind im Regionalen Richtplan bestehende Wege und Strassen, Stufenpumpwerke Reservoirs und Leitungen verzeichnet.

Im Richtplan ist zudem je ein regionales Aufwertungsgebiet Gewässer für den Lotzenbach und den Langwiesbach mit Seitenbächen eingetragen. Solche Gebiete sollen gesichert und offengehalten werden. Es besteht das Ziel, die Gebiete pflegerisch und punktuell gestalterisch aufzuwerten.

Der regionale Richtplan bezeichnet zudem den nördlichen Siedlungsrand von Berg a. I. an der Hangkante (Pt. 2.3 Siedlungsgebiet, Tabelle 1 Siedlungsränder, Eintrag Nr. 5). Dieser Siedlungsrand in seiner bestehenden Qualität zu erhalten oder langfristig naturnah zu gestalten ist.

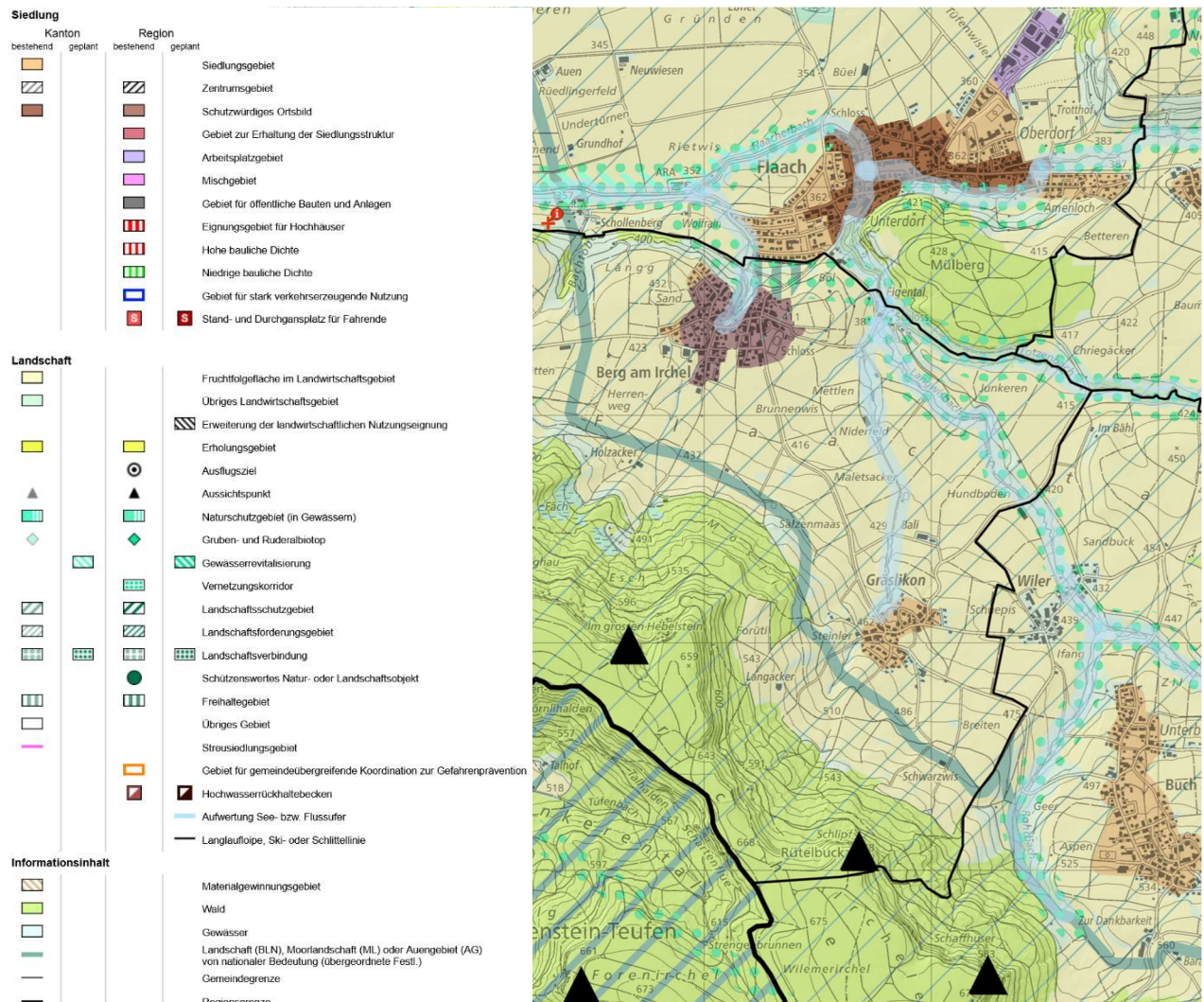


Abbildung 12: Ausschnitt Richtplankarte Siedlung und Landschaft (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)

Teilrevision reg. Richtplan
Feuerwehrstützpunkt

An der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) vom 1. November 2023 wurde die Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden des Kantons verabschiedet. Mit der Teilrevision wird der Standort des geplanten Feuerwehrstützpunkts südöstlich des Ortsteils Berg festgelegt. Der Standort liegt zentral im Zuständigkeitsgebiet, bietet betriebliche und organisatorische Verbesserungen und erhöht die Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinden. Die Festsetzung des revidierten Richtplans durch die Baudirektion ist noch ausstehend.

2.3.3 Regionales Gesamtverkehrskonzept Weinland

Ziele und Handlungsstrategien

Das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Weinland zeigt auf, wie das Verkehrssystem der Region weiterentwickelt werden soll, um die Mobilitätsbedürfnisse der Zukunft zu unterstützen. Das rGVK ist für die betroffenen Gemeinden, die Planungsregion und den Kanton ein verbindlicher Orientierungsrahmen für eigene Planungen und Projekte, insbesondere in den Bereichen Strassen-, Velo- und Fussverkehr sowie im Angebot des öffentlichen Verkehrs. Es konkretisiert die Ziele und Vorgaben des regionalen Richtplans (Teil Verkehr).

Für Berg am Irchel sind folgende Ziele und Handlungsstrategien relevant:

- **Ortsdurchfahrten** sollen neben der Durchfahrt auch die Bedürfnisse der Anwohnenden, des ÖV sowie des Fuss- und Veloverkehrs erfüllen. Der Verkehr soll siedlungsverträglich abgewickelt werden. Die Belastungen (Emissionen, Lärm, Schadstoffe) sollen reduziert werden.
- **Mobilitätsverhalten** – Auf kurzen Distanzen soll das Potenzial des Fahrrads besser genutzt, auf längeren, nachfragestarken Relationen der ÖV-Anteil erhöht werden. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die regionalen Zentrumsgebiete mit guter ÖV-Erschliessung. Vorgesehen ist u. a. eine punktuelle Überprüfung der Alltagsverbindungen für den Veloverkehr und die Förderung der E-Mobilität.
- Der **öffentliche Verkehr** soll das Rückgrat zwischen den regionalen Zentrumsgemeinden und den Nachbarzentren des Weinlandes bilden. Vorgesehen ist unter anderem die Haltestellenabdeckung zu optimieren, die Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen zu verbessern sowie Bedarfsangebote zu initiieren und zu testen.

Verkehrliche Vorgaben in kommunalen Bauvorschriften

Das Regionale Gesamtverkehrskonzept nennt in Massnahme Nr. 16: Verkehrliche Vorgaben in kommunalen Bauvorschriften folgenden Handlungsbedarf:

- Festlegung von Obergrenzen für die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze bei neuen Überbauungen in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte
- Erstellungspflicht von Veloabstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern

Festlegung von Obergrenzen für die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze

Im Richtplanteil wird ausgeführt, dass in etwa der Hälfte der Gemeinden die Möglichkeit besteht, die Anzahl Parkplätze unter gewissen Umständen zu reduzieren oder zu begrenzen, wie es § 242 PBG vorsieht. Von dieser Möglichkeit soll in allen Gemeinden Gebrauch gemacht werden.

Für Berg am Irchel enthält das Konzept mit Ausnahme von Massnahme Nr. 16 keine konkreten Aussagen.

Umgang in BZO-Revision

In der BZO werden in Art. 26 neu Veloabstellplätze geregelt. Ebenfalls wird mit Art. 25 Abs. 3 eine Bestimmung aufgenommen, welche in der Kernzone 1 und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze zulässt. Hingegen wird auf eine Obergrenze für die Anzahl zu erstellende Parkplätze verzichtet, da die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV Güteklasse E) gering ist und die Bewohnerinnen und Bewohner auf genügend Parkplätze angewiesen sind. Hingegen werden die Minimalwerte für Abstellplätze für die Wohnnutzung reduziert (vgl. Art. 25 Abs. 1 BZO), was im Sinne der Richtplanmassnahme ist.

3 Ebene Gemeinde

Die kommunale Richtplanung («Gesamtplan») in Berg am Irchel besteht aus dem Richtplan Siedlung und Landschaft (bzw. «Siedlungs- und Landschaftsplan») und dem Verkehrsrichtplan (bzw. «Verkehrsplan»). Die Gemeindeversammlung Berg am Irchel hat die Richtplanung am 21. Mai 1985 festgesetzt. Der Regierungsrat hat die Planung am 26. Februar 1986 mit Beschluss Nr. 699 genehmigt.

Die beiden Teilrichtpläne Versorgung und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurden nicht ausgearbeitet, da die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden war.

Nach dem Planungs- und Baugesetz können die Gemeinden kommunale Teilrichtpläne aufstellen. Das PBG schreibt den Gemeinden vor, einen Verkehrsrichtplan zu erstellen, die übrigen Teilrichtpläne sind freiwillig (vgl. § 31 PBG).

3.1 Richtplan Verkehr

Im Verkehrsrichtplan werden kommunale Festlegungen zum Verkehrsnetz und Verkehrsanlagen getroffen. Die kommunalen Festlegungen umfassen Sammelstrassen, kommunale Radwege und kommunale Wanderwege. Zudem sind im Plan übergeordnete Festlegungen dargestellt. Weitere Informationen sind dem Planungsbericht zum Verkehrsrichtplan zu entnehmen.

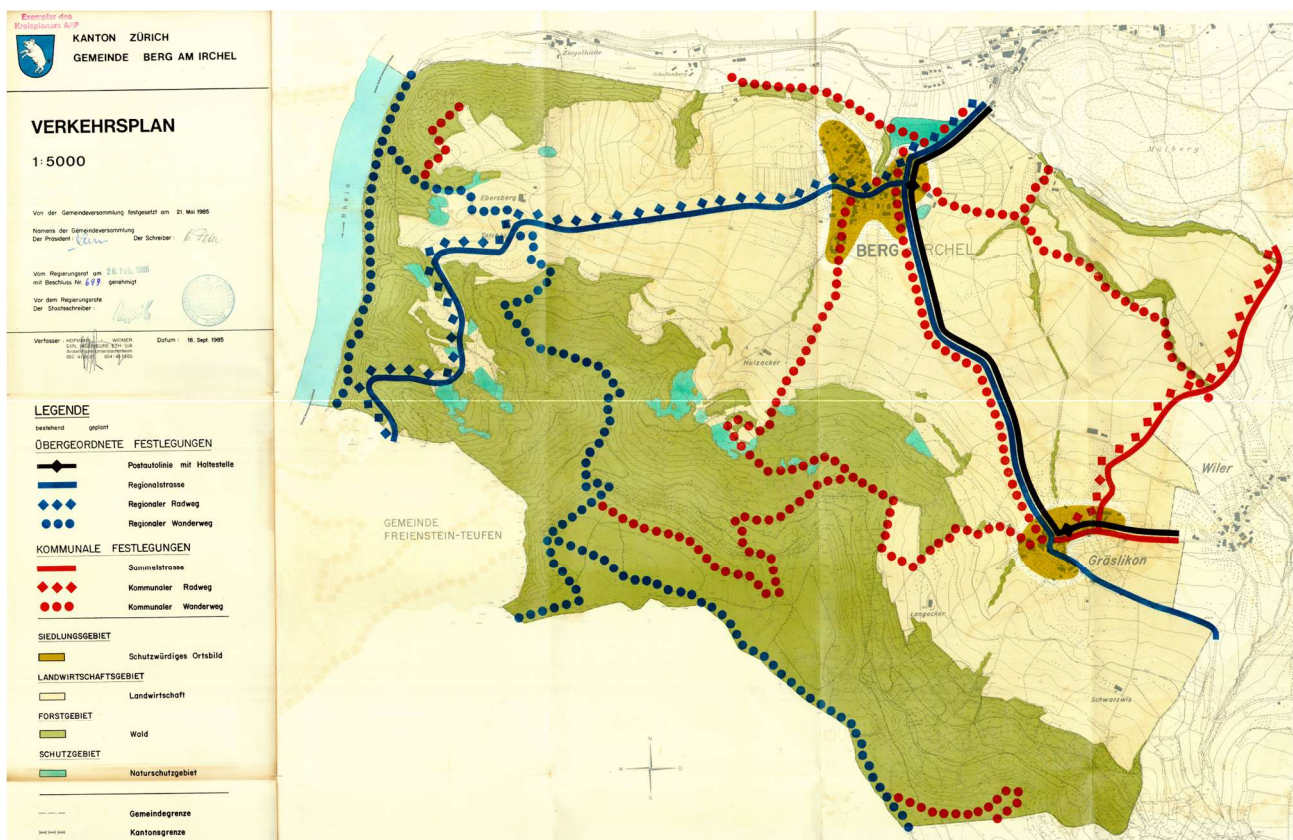


Abbildung 13: Richtplankarte Verkehr (Quelle: Gemeinde Berg am Irchel)

3.2 Siedlungs- und Landschaftsplan

Der Siedlungs- und Landschaftsplan trifft kommunale Festlegungen zum schutzwürdigen Ortsbild, Aussichtspunkten und Naturschutzgebieten. Zudem werden übergeordnete Vorgaben wiedergegeben. Im Rahmen dieser BZO-Revision wurde der Richtplan Siedlung und Landschaft überprüft. Im Kapitel 5.1 wird der Umgang mit dem Richtplan im Detail erläutert.



Abbildung 14: Richtplan Siedlung und Landschaft (Quelle: Gemeinde Berg am Irchel)

3.3 Feuerwehrstützpunkt

Die Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken bilden den Zweckverband Feuerwehr Flaachtal. Jede Verbandsgemeinde besitzt derzeit ein eigenes Depot. Die dezentralisierten Räume unterschiedlicher Grösse decken jedoch nur zu einem kleinen Teil die zukünftigen Bedürfnisse ab. Der Zweckverband hat daher eine Standortevaluation für einen künftigen regionalen Stützpunkt vorgenommen. Der Standort Türli in Berg wurde nach einer umfassenden Evaluation ausgewählt und erfüllt die notwendigen Anforderungen für einen effizienten Feuerwehrbetrieb in der Region. Dieser Standort liegt derzeit ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan.

Am 1. November 2023 hat die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) die "Teilrevision regionaler Richtplan Weinland 2023" verabschiedet, die den Standort des Feuerwehrstützpunkts am Türli in Berg am Irchel ausweist und damit die Grundlage für eine Einzonung schafft. Die Festsetzung des Richtplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2025.

Anschliessend ist ein Projektwettbewerb vorgesehen, um die betrieblich notwendigen Flächen zu ermitteln. Auf dieser Basis kann ein Gestaltungsplanentwurf erarbeitet und parallel dazu die Revision der Nutzungsplanung durchgeführt werden. Die Einzonung ist in einer separaten Teilrevision vorgesehen, da zum Zeitpunkt der Gesamtrevision die Planung des

Feuerwehrstützpunktes noch nicht weit genug fortgeschritten ist und gewisse Konkretisierungen vorgenommen werden müssen. Eine separate Behandlung des Feuerwehrstützpunktes ist aus raumplanerischer Sicht gut möglich, da kein inhaltlicher Zusammenhang mit den in der BZO behandelten Themen bestehen. Auch das Gebot der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit bleibt gewahrt, da sich der geplante Standort des Feuerwehrdepots in der kantonalen Landwirtschaftszone befindet, welche von der vorliegenden Revision nicht betroffen ist.

3.4 Kommunales Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen

Das Kommunale Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen bildet eine wertvolle Grundlage im Baubewilligungsverfahren, insbesondere in der Kernzone K2. Die Gemeinde revidiert aktuell ihr kommunales Inventar. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Arbeiten an der BZO-Gesamtrevision konnten die Erkenntnisse aus der Revision noch nicht berücksichtigt werden.

4 Analyse bisherige Entwicklung

Die Gemeinde Berg am Irchel besteht aus den beiden Ortsteilen Berg und Gräslikon. Beide Ortsteile sind kompakt um die Hauptverkehrsachsen angeordnet. Das Siedlungsgebiet von Berg schmiegt sich hufeisenförmig um den Altenbach, in Gräslikon erstreckt sich die Bebauung entlang der Verkehrswege. Die Wildkarte von 1880 zeigt Berg und Gräslikon bereits weitgehend in ihrer heutigen Form (vgl. Abbildung 15). Bis in die 1970er Jahre war die Siedlungsentwicklung gering (vgl. Abbildung 16). Erst in jüngerer Zeit hat ein moderates Wachstum mit einer flächigen Ausdehnung des Siedlungsgebietes stattgefunden (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 18).

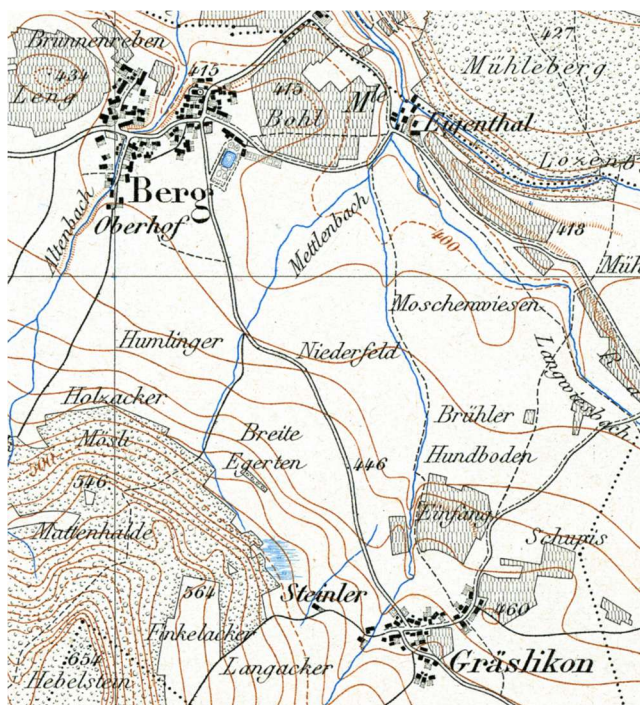


Abbildung 15: Berg am Irchel im Jahr 1880 (Quelle: swisstopo 05.2024)

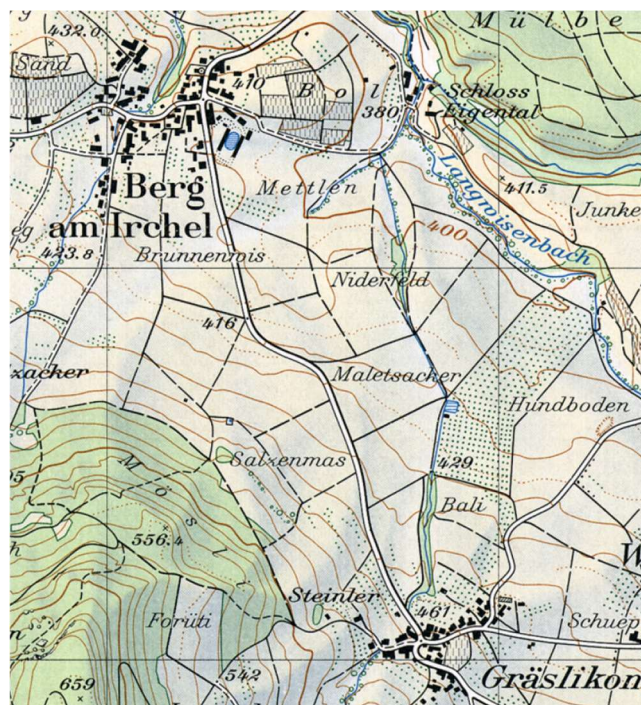


Abbildung 16: Berg am Irchel im Jahr 1970 (Quelle: swisstopo 05.2024)

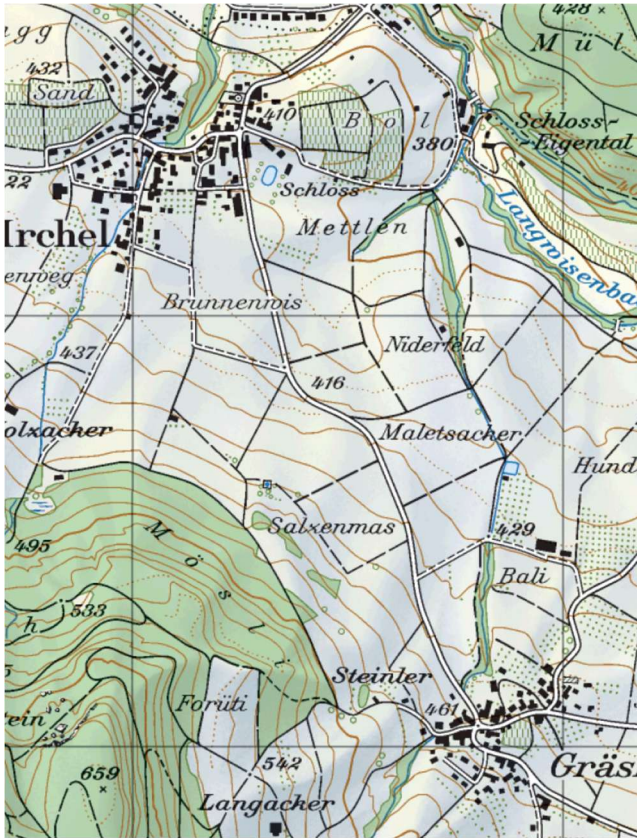


Abbildung 17: Berg am Irchel im Jahr 2000 (Quelle: swisstopo 05.2024)

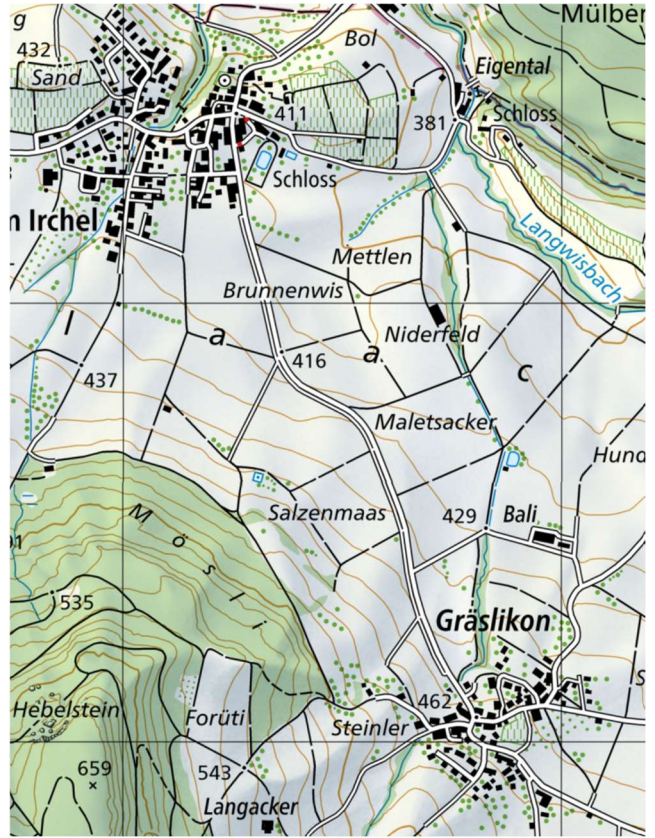


Abbildung 18: Berg am Irchel im Jahr 2020 (Quelle: swisstopo 05.2024)

4.1 Siedlungsgebiet

4.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung seit 1962

Die Bevölkerung der Gemeinde Berg am Irchel betrug im Jahr 1962 426 Personen. Sie erreichte 1972 mit 353 Personen ihren Tiefststand und stieg bis 2023 auf 601 Personen an.

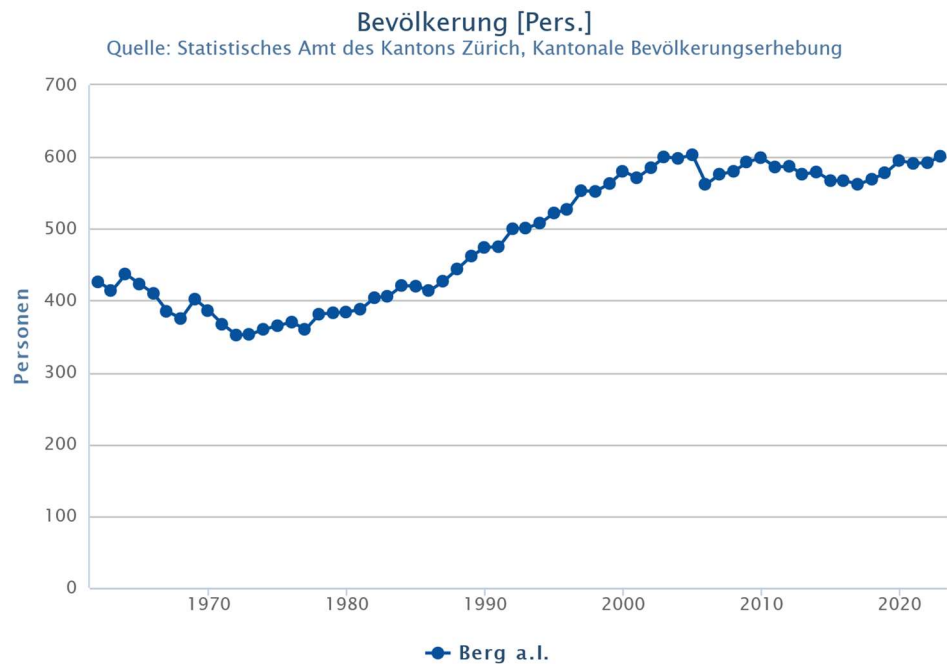


Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung 1962 - 2023 (Quelle: Statistisches Amt ZH)

Bevölkerungsprognose nach
Regionen

Die Bevölkerungsentwicklung in den ländlichen Regionen wie dem Weinland ist im Vergleich zu den anderen Regionen am geringsten, beträgt aber gemäss dem Szenario «Trend ZH 2023» gleichwohl bis ins Jahr 2050 Raten zwischen 17 und 22 Prozent. In absoluten Zahlen bedeutet dies für das Weinland ein Plus von 7'000 Personen. Das grösste Wachstum ist in den agglomerationsnahen Gemeinden im Norden und Süden zu erwarten. Bei einzelnen Gemeinden wird von einer Stagnation oder einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen.

Bevölkerungsprognose nach
Handlungsräumen 2000-2050

Die Verteilung des Bevölkerungswachstums auf die verschiedenen Handlungsräume des Kantons Zürich - wie sie im kantonalen Richtplan definiert sind - ist sehr ungleich. In der Kulturlandschaft, dem Handlungsraum, welchem Berg am Irchel zugewiesen ist, beträgt die Wachstumsprognose 5% alle 10 Jahre zwischen 2020 bis 2050.

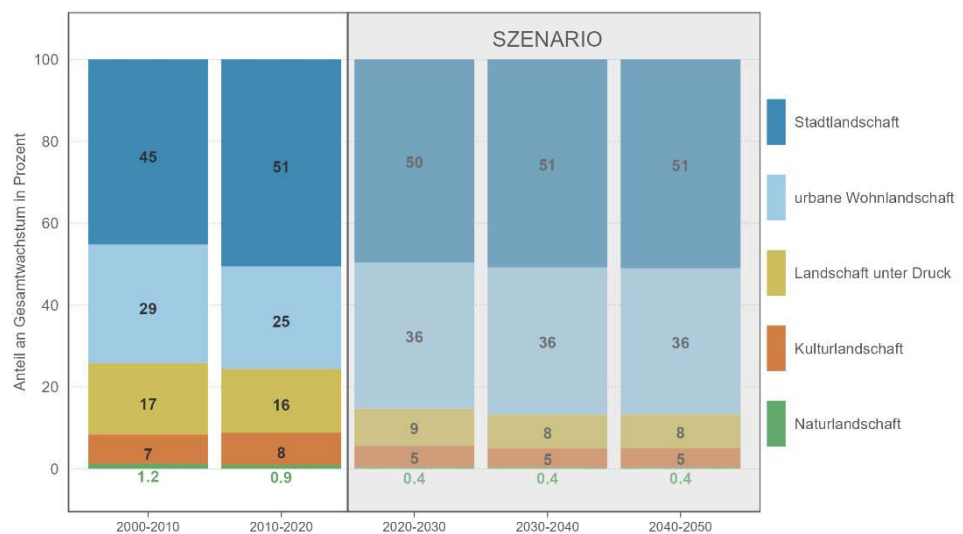


Abbildung 20: Verteilung des Bevölkerungswachstums auf Handlungsräume gemäss Szenario "Trend ZH 2023" (Quelle: Statistisches Amt ZH)

Bevölkerungsprognose Zonenplanhorizont

Im Zonenplanhorizont von 15 Jahren bedeutet dies ausgehend von einer heutigen Bevölkerung von 600 Personen und ein Wachstum von ca. 5% alle 10 Jahre ein absolutes Wachstum von 45 Personen.

Demographische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Schweizer Bevölkerung ist bekanntlich durch eine Alterung gekennzeichnet. Bei der Bevölkerung von Berg am Irchel ist dieser Wandel stärker ausgeprägt (vgl. Abbildung 21). Die Bevölkerung zwischen 0 und 39 Jahren hat zwischen 1998 und 2018 um 36.7% abgenommen. Ein Wachstum wurde bei der Bevölkerung über 40 Jahren verzeichnet, wobei der stärkste Anstieg bei den 65–79-Jährigen zu verzeichnen war. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich von 7.2% im Jahr 1998 auf 19.8% im Jahr 2023 fast verdreifacht. Die Bevölkerung von Berg am Irchel ist insgesamt älter geworden.

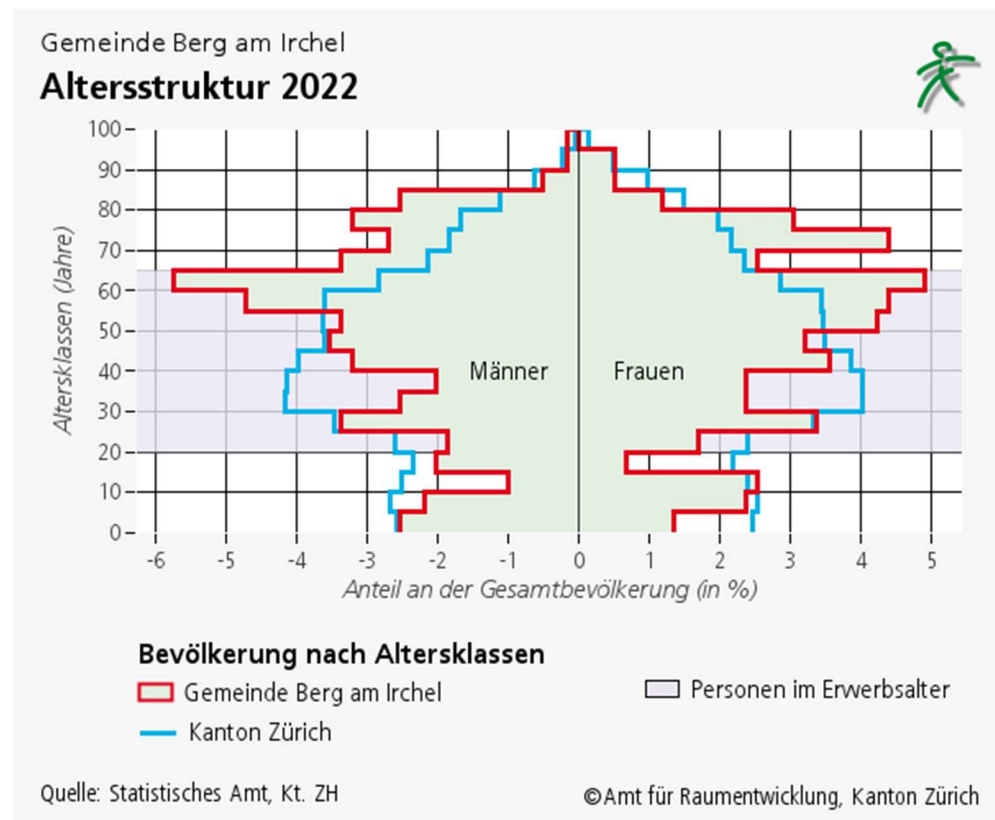


Abbildung 21: Vergleich Alterspyramide Berg am Irchel und Kanton Zürich (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

4.3 Geschossflächenreserven und Bauzonenkapazitäten

Der Planungshorizont einer Nutzungsplanung beträgt 15 Jahre. Für diesen Zeitraum sind mit einer Revision der Raumbedarf für ein angemessenes Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale zu schaffen. Abgestimmt auf das angestrebte Wachstum sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Zur Klärung der Ausgangslage werden nachfolgend die Einwohnerpotenziale der bestehenden Bauzone bestimmt.

Die Geschossflächenreserven (GFR) zeigen, wie viel Geschossfläche in den Bauzonen (Wohn-, Misch-, Industrie- und Arbeitszonen) der Gemeinden des Kantons Zürich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Geschossflächen nach den geltenden Bauvorschriften theoretisch noch realisierbar ist.

Gemäss der Neuberechnung der Geschossflächenreserven des Amts für Raumentwicklung aus dem Jahr 2022 bestehen in der Gemeinde Berg am Irchel in den Wohn- und Kernzonen Reserven von total 23'000 m² Geschossflächen. Davon betragen die Reserven in den überbauten Bauzonen 16'000 m² und in den unüberbauten Bauzonen 7'000 m².

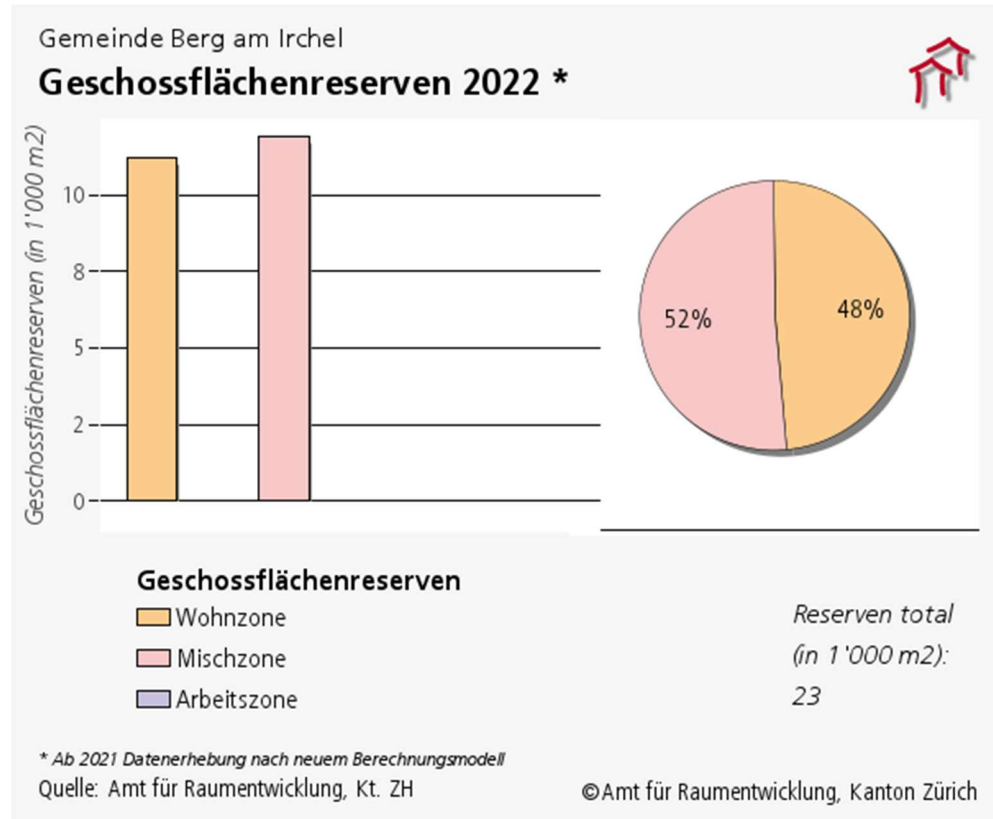


Abbildung 22: Geschossflächenreserven 2022 in Berg am Irchel (Quelle: ARE ZH)

Für die Berechnung der Einwohnerpotenziale werden folgende Annahmen getroffen:

- Wohnflächenverbrauch pro Kopf: 50 m² (vgl. Statistisches Amt Kt. ZH)
- Nutzung der Reserven in der überbauten Bauzone in 15 Jahren: 12%
- Angestrebter Ausbaugrad in der unüberbauten Bauzone: 100%
- Wohnanteil Wohnzone: 100%
- Wohnanteil Mischzone (Kernzone): 80%

Demnach beträgt das Einwohnerpotenzial in der überbauten Bauzone 38 zusätzliche Personen und in der unüberbauten Bauzone 140 zusätzliche Personen. Gesamthaft ergibt sich für die Bauzone Stand 2022 für den Zonenplanhorizont ein Einwohnerpotenzial von schätzungsweise 178 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Jahr 2022 hatte Berg am Irchel 592 Einwohnerinnen. Wird das Einwohnerpotenzial addiert, ergibt sich die Bauzonekapazität für insgesamt 770 Einwohner.

Mit den vorhandenen Geschossflächenreserven kann das prognostizierte Wachstum der kommenden 15 Jahre aufgenommen werden.

5 Anpassung der Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Berg am Irchel stammt aus dem Jahr 1986. Aufgrund des Alters des Plans ist eine Überprüfung angezeigt, da kommunale Richtpläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden müssen.

Kommunale Richtpläne definieren die Planungsziele der Gemeinde und orientieren sich an den übergeordneten Richtplanstufen. Der Handlungsspielraum für die Richtplanung auf kommunaler Ebene ist dabei gering. Daher kann in bestimmten Fällen auf einzelne Teilrichtpläne verzichtet werden.

Revision des Verkehrsrichtplans angezeigt

Gemäss § 31 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, einen Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung zu erarbeiten. Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung wurde der bestehende kommunale Verkehrsplan überprüft und nachgeführt. Ein Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund des Alters und der neuen bzw. überarbeiteten übergeordneten Grundlagen (kantonaler Richtplan und regionaler Richtplan Weinland, rGVK Weinland).

Überprüfung und Aufhebung des Richtplans Siedlung und Landschaft

Für den Richtplan Siedlung und Landschaft wurde eine umfassende Überprüfung durchgeführt. Ziel dieser Prüfung war es zu klären, ob eine Revision oder eine vollständige Aufhebung des Plans sinnvoll ist. Nach sorgfältiger Prüfung kommt die Gemeinde Berg am Irchel zu dem Schluss, dass der Richtplan Siedlung und Landschaft aufgehoben werden kann. Die detaillierten Gründe für diese Entscheidung werden im nachfolgenden Kapitel 5.1 erläutert.

5.1 Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Aufbau des Richtplans

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft besteht aus den Teilen Siedlung und Landschaft. Jeder Richtplanteil enthält kantonale, regionale und kommunale Festlegungen. Die kantonalen und regionalen Festlegungen sind als Hinweise zu verstehen, da diese die übergeordneten Grundlagen wiedergeben. Abweichungen von den übergeordneten Richtplaninhalten sind zu begründen. Die für die Gemeinde wesentlichen Inhalte bilden die kommunalen Festlegungen.

5.1.1 Richtplan Teil Siedlung

Kantonale Festlegungen

Im Richtplan wird das Dorf Berg am Irchel als schutzwürdiges Ortsbild festgelegt (vgl. Ziffer 3.2 Richtplantext). Die Gemeinde wird verpflichtet, in geeigneter Abgrenzung eine Kernzone mit zugehörigen Bauvorschriften zu erlassen.

Regionale Festlegungen

Im Richtplantext werden folgende regionalen Festlegungen wiedergegeben:

- Aussagen zur Bebauung im Siedlungsgebiet (Zuordnung zu Baugebiet mit ländlicher Überbauung, Vorgaben zu Geschossigkeit, Ausnützungsziffer)

Mit vorliegender BZO-Revision wird ein Kernzonenplan erarbeitet sowie die Kernzonenvorschriften überprüft und überarbeitet. Die übergeordneten Richtplanmassnahme ist nutzungsplanerisch umgesetzt.

Kommunale Festlegungen	Im Richtplan werden folgende kommunalen Festlegungen getroffen: – Schutzwürdiges Ortsbild (Gräslikon) Der Richtplantext legt als kommunale Festlegung fest, dass in der Nutzungsplanung im Bau- gebiet von Gräslikon in geeigneter Abgrenzung Kernzonen mit zugehörigen Bauvorschriften zu erlassen sind. Für Gräslikon sind die Kernzonen sowie die zugehörigen Bestimmungen in der BZO festgelegt. In vorliegender Revision werden die Bestimmungen überarbeitet. Der Auftrag aus dem Richtplan ist damit grundeigentümergebunden umgesetzt.
Fazit	Die übergeordneten Festlegungen sind aufgrund des Alters überholt und nicht mehr aktu- ell. Die Richtplanfestlegungen sind nutzungsplanerisch umgesetzt oder werden durch den regionalen Richtplan Weinland abgedeckt (Aussichtspunkte). Der Teil Siedlung kann daher ersatzlos aufgehoben werden. Auch besteht kein Koordinations- bzw. Regelungsbedarf, welcher eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans Teil Siedlung rechtfertigen würde. 5.1.2 Richtplan Teil Landschaft
Kantonale Festlegungen	Im Richtplantext werden folgende kantonale Festlegungen wiedergegeben: – Landwirtschaftsgebiet – Landwirtschaftsgebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität – Wald – Landschaftsschutzgebiet Irchel (in der Richtplankarte nicht ausgeschieden) – Naturschutzgebiete – Umgebungsschutzgebiete – Aussichtspunkte
Regionale Festlegungen	Im Richtplantext werden folgende regionalen Festlegungen wiedergegeben: – Naturschutzgebiete Die im Richtplan bezeichneten kantonalen und regionalen Naturschutzgebiete sind in den Schutzverordnungen «Unteres Tösstal» sowie «Berg am Irchel» gesichert. Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie die statischen Waldgrenzen wurden zudem kürzlich überprüft und grundeigentümergebunden festgelegt. Die übrigen Festlegungen sind auf- grund des Alters des kommunalen Richtplan überholt oder werden anderweitig gesichert. Die übergeordneten Festlegungen können daher ersatzlos gestrichen werden.
Kommunale Festlegungen	Im Richtplantext werden folgende kommunalen Festlegungen getroffen: – Naturschutzgebiete – Aussichtspunkte Der Umgang mit den kommunalen Festlegungen wird untenstehend detailliert erläutert.
Naturschutzgebiete	Die Gemeinden haben den Auftrag, Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu be- zeichnen und die notwendigen Massnahmen für deren ungeschmälerter Erhaltung und Auf- wertung zu treffen (vgl. Pt. 3.6.3 c KRP und §§ 203 ff. PBG). Der Schutz von Objekten erfolgt durch Massnahmen des Planungsrechts, Verordnungen, Verfügungen oder Verträge. Im Rahmen der BZO-Revision wurde geprüft, ob für die im kommunalen Richtplan bezeichne- ten kommunalen Naturschutzobjekte, Massnahmen zu deren Schutz zu treffen sind.

Im Richtplan sind die beiden Objekte «Schlossteich» und «Ebersberg-Nord» bezeichnet. Das Objekt «Ebersberg-Nord» ist im rechtskräftigen Zonenplan dem Wald zugewiesen und durch die Schutzverordnung «Unteres Tösstal» gesichert. Der «Schlossteich» liegt in einer kommunalen Freihaltezone. Die beiden Naturschutzgebiete sind damit hinreichend geschützt.

Aussichtspunkte

Die Gemeinden haben gemäss KRP den Auftrag, in ihren kommunalen Richtplänen weitere Aussichtspunkte festzulegen. In den Ortsplanungen ist die Freihaltung der Aussicht grundeigentümerverschuldet zu sichern. Bei der Waldpflege muss auf die Aussichtspunkte Rücksicht genommen werden. Der Zugang zu den Aussichtspunkten und die freie Sicht sind zu gewährleisten.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 10 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) nachteilige Nutzungen wie das Niederhalten von Bäumen unzulässig sind. Aus wichtigen Gründen können solche Nutzungen bewilligt werden (Art. 16 eidgenössisches Waldgesetz (WaG) sowie § 10 Abs. 2 KWaG). Eine Durchforstung des Waldes aus waldbaulichen Gründen ist zulässig und kann dabei zugleich den positiven Nebeneffekt einer verbesserten Aussicht erzielen. Freihaltung aufgrund der Aussicht ist kein wichtiger Grund für die Niederhaltung.

Im kommunalen Richtplan sind vier kommunale Aussichtspunkte festgelegt. Dies sind:

Aussichtspunkt	Regionaler Richtplan	Nutzungsplanung	Handlungsbedarf Nutzungsplanung
Tüfelskanzel	verzeichnet	Wald/Kant. Landwirtschaftszone	kein Handlungsbedarf
Ebersberg	Nicht verzeichnet	Wald	kein Handlungsbedarf
Kleiner Hebelstein	verzeichnet	Wald	kein Handlungsbedarf
Rütelbuck	verzeichnet	Wald	kein Handlungsbedarf

Tabelle 1: Aussichtspunkte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft

Alle kommunalen Aussichtspunkte befinden sich im Wald oder der kantonalen Landwirtschaftszone und grenzen nicht an die Bauzone. In der Nutzungsplanung sind daher Massnahmen nicht zwingend erforderlich. Zudem sind die Aussichtspunkte Tüfelskanzel, Kleiner Hebelstein und Rütelbuck im regionalen Richtplan gesichert. Einzig der Aussichtspunkt Ebersberg ist nicht verzeichnet.

Der Aussichtspunkt Ebersberg ist seit Jahrzehnten verwachsen und nicht zugänglich. Die Liegenschaft ist im Besitz einer privaten Stiftung. Aufgrund der Lage im Wald ist die Freihaltung des Aussichtspunkts zudem aufwändig. Die Wiederherstellung des Aussichtspunkts wird als nicht angemessen erachtet.

Fazit

Die übergeordneten Festlegungen des Teils Landschaft sind aufgrund des Alters überholt und nicht mehr aktuell. Die Richtplanfestlegungen sind nutzungsplanerisch umgesetzt oder werden anderweitig geregelt. Auch besteht kein Koordinations- bzw. Regelungsbedarf für den Teilbereich Landschaft, welcher eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans Teil Siedlung rechtfertigen würde. Der Teil Landschaft wie auch der gesamte Teilrichtplan Siedlung und Landschaft kann daher ersatzlos aufgehoben werden.

5.2 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Anpassungen

Nachfolgend werden die Anpassungen am kommunalen Richtplan Verkehr erläutert. Dabei wird zwischen Anpassungen auf regionaler und kommunaler Ebene unterschieden. Die Anpassungen am Verkehrsplan sind zudem im Verkehrsrichtplan aufgeführt.

5.2.1 Anpassungen auf regionaler Ebene

Die Fuss- und Wanderwege sowie Radwege aus dem regionalen Richtplan sind in den kommunalen Verkehrsrichtplan aufzunehmen. Entsprechend wurde der Verkehrsplan ergänzt bzw. angepasst.

Im Nachfolgenden werden die Nachführungen am Verkehrsplan, welche sich aus den Festlegungen im regionalen Richtplan Weinland ergeben, aufgeführt.

Neue regionale Festlegungen

Im regionalen Richtplan wurden einige teilweise bereits bestehende kommunale Fusswege als regionale Fuss- und Wanderwege sowie ein regionaler Radweg aufgenommen. Dazu zählen die Nachfolgenden:

- regionaler Fuss- und Wanderweg (ohne Hartbelag) entlang Ebersbergstrasse (bestehender kommunaler Wanderweg).
- regionaler Fuss- und Wanderweg (teilweise mit Hartbelag) im Gebiet Eigental / Berg / Hundboden (bestehender kommunaler Wanderweg).
- regionaler Fuss- und Wanderweg (ohne Hartbelag) im Gebiet Berg / Im grossen Hebelstein / Hochwacht (bestehender kommunaler Wanderweg)
- regionaler Fuss- und Wanderweg (ohne Hartbelag) im Gebiet Rütelbuck (bestehender kommunaler Wanderweg).
- regionaler Radweg entlang der Hauptstrasse

5.2.2 Anpassungen auf kommunaler Ebene

Es werden nachfolgende Anpassungen an den kommunalen Festlegungen vorgenommen:

- Der bestehende Zugangsweg zum Aussichtspunkt «Im kleinen Hebelstein» wird als kommunaler Wanderweg aufgenommen.
- Es wird eine Massnahme zur Haltestellenausstattung an der Bushaltestelle Berg am Irchel aufgenommen.

Die Schulen in den Gemeinden Berg am Irchel, Buch am Irchel, Dorf, Flaach und Volken sind in der Schulgemeinde Flaachtal vereint. Die überkommunalen Schulwege, welche in Berg am Irchel verlaufen, sind neu im Richtplantext erwähnt. Wo Schwachstellen vorliegen, sind diese erläutert. Hierzu ist im Richtplantext festgelegt, dass sich der Gemeinderat beim Kanton für eine bessere Verkehrssicherheit Schulweg von Gräslikon nach Buch am Irchel einsetzt.

6 Anpassung des Zonenplans

Abgrenzung Kernzonen K1 und K2

Die Abgrenzung zwischen der Kernzone K1 und K2 und der Wohnzone verläuft teilweise durch Parzellen. Dies führt dazu, dass das Hauptgebäude in einer und die Umgebungsfläche mit Nebengebäuden in der anderen Kernzone liegen. Auch gibt es Situation, wo die Zonen-grenze Gebäude «zerschneidet». Dies führt zu Schwierigkeiten im Vollzug, da innerhalb ei-ner Parzelle unterschiedliche Vorschriften gelten. Aus diesem Grund wird die Zonenabgren-zung zwischen K1 und K2 den Parzellengrenzen angeglichen. Im Grundsatz werden die Par-zellen jeweils vollumfänglich derjenigen Zone zugeteilt, in welcher das Hauptgebäude (mehrheitlich) steht.

Berücksichtigung KOBİ

Bei der Überprüfung der Zonenabgrenzungen wurde zudem das revidierte KOBİ berücksich-tigt. Mit der KOBİ-Revision wurde die Abgrenzung des KOBİ-Perimeters teilweise geändert (vgl. Kapitel 2.2.3).

6.1 Umzonungen

Nr. 1
Umzonung von Wohnzone
W/35 in Kernzone K1

Die Parzellen Kat.-Nr. 723, 725 und 936 werden von der Wohnzone W/35 in die Kernzone K1 umgezont. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 723 befindet sich ein Garagengebäude (Assek.-Nr. 136), welches an ein ortsbildprägendes Bauernhaus (Assek. Nr. 137) angebaut ist. Parzelle Kat.-Nr. 723 liegt im Nahbereich des Ortsbildes und wurde deshalb mit der KOBİ-Revision in den Ortsbildperimeter aufgenommen. Um diese KOBİ-Änderung grundeigentümergebünd-lich umzusetzen, ist diese Umzonung erforderlich.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
1	723, 725 und 936	Wohnzone W/35	Kernzone K1	284 m ²



Abbildung 23: Zonenplanänderung Nr. 1 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 2
Umzonung von Wohnzone
W/35 in Kernzone K1

Die Parzelle Kat.-Nr. 735 liegt im rechtskräftigen Zonenplan teilweise in der Wohnzone und der Kernzone K1. In der KOBİ-Revision 2022 wurde auch die Teilfläche der Parzelle, die in der Wohnzone liegt, in den KOBİ-Perimeter aufgenommen. Begründet wird die KOBİ-Ände-rung damit, dass die Fläche in der Wohnzone im sensiblen Übergangsbereich zwischen his-torischem Ortskern und jüngerem Wohngebiet liegt. Die Abgrenzung des KOBİ-Perimeters im Bereich dieser Parzelle entspricht damit auch dem ISOS-Perimeter. Um diese KOBİ-Än-derung grundeigentümergebündlich umzusetzen, wird die Teilfläche in der Wohnzone in

die Kernzone K1 umgezont. Damit erhöhen sich die gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen. Aufgrund der grosszügigeren Massvorschriften in der Kernzone gegenüber der Wohnzone kann mit dieser Zonenplanänderung mehr Bauvolumen auf der Parzelle realisiert werden.

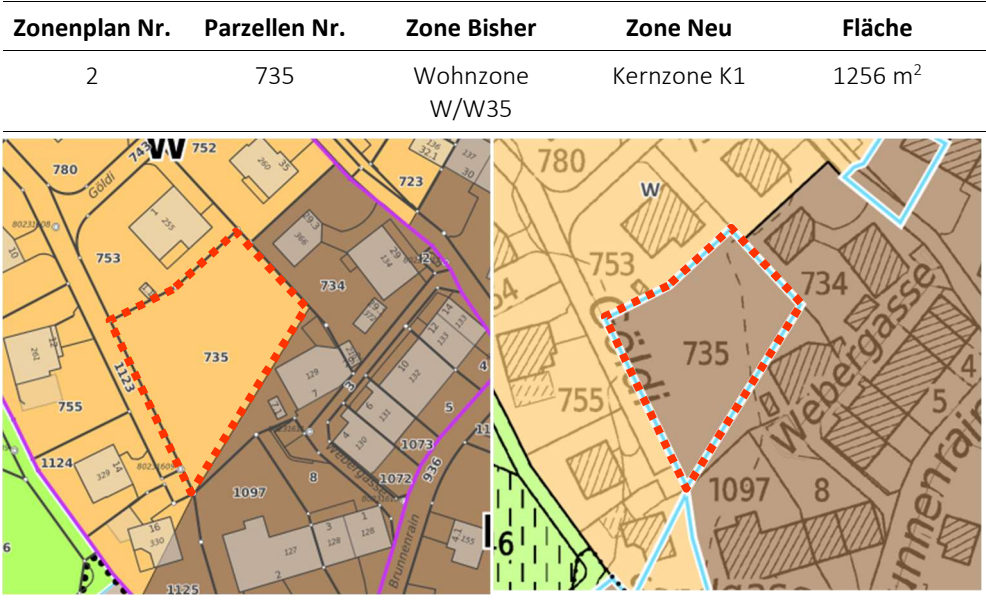


Abbildung 24: Zonenplanänderung Nr. 2 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 3
Umzonung von Kernzone K1 in Wohnzone W/35

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W/35 und der Kernzone K1 verläuft mitten durch die Parzelle Kat.-Nr. 1125. Mit der KOBİ-Revision wurde die gesamte Parzelle aus dem KOBİ-Perimeter entlassen. Die Teilfläche innerhalb der Kernzone K1 ist nicht einsehbar und erfüllt keine Funktion für den Nahbereich des Ortsbilds. Das Wohnhaus liegt grösstenteils in der Wohnzone. Aus diesem Grund wird die Teilfläche, die in der Kernzone K1 liegt, in die Wohnzone W/35 umgezont.

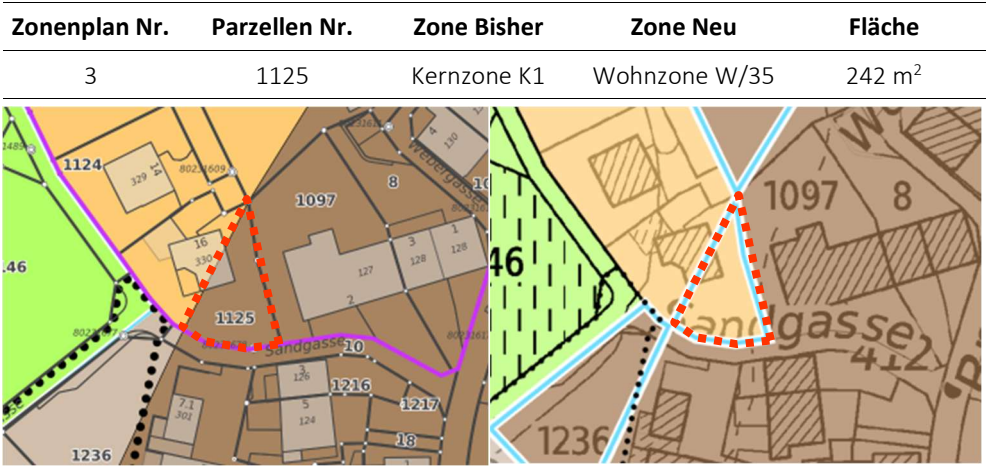


Abbildung 25: Zonenplanänderung Nr. 3 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 4
Umzonung von der Kernzone
K2 in die Kernzone K1

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 1236. Die Gebäude liegen in der Kernzone K1. Das Gebäude mit Assek.-Nr. 301 ist ein prägendes Gebäude im Ortsbildperimeter. Mit der KOBI-Revision wurde die gesamte Parzelle in den KOBI-Perimeter aufgenommen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit, der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze sowie um das KOBI behördenverbindlich umzusetzen, wird die Teilfläche in der Kernzone K2 in die Kernzone K1 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
4	1236	Kernzone K2	Kernzone K1	554 m ²

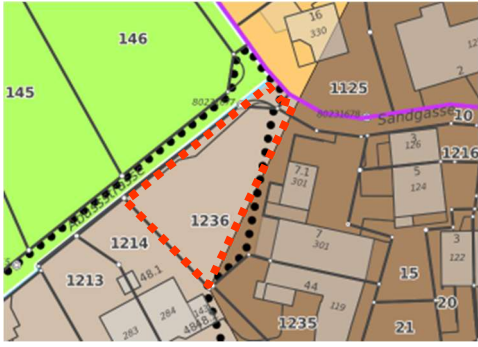



Abbildung 26: Zonenplanänderung Nr. 4 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 5
Umzonung von der Kernzone
K1 in die Kernzone K2

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 1214. Die Gebäude liegen in der Kernzone K2. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sowie der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche in der Kernzone K1 in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
5	1214	Kernzone K1	Kernzone K2	59 m ²

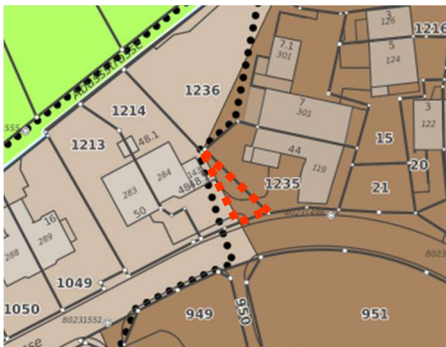



Abbildung 27: Zonenplanänderung Nr. 5 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 6
Umzonung von der Kernzone
K2 in die Kernzone K1

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzellen Kat.-Nr. 1121 und 1252. Das Gebäude auf Parzellen Kat.-Nr. 1121 liegt in der Kernzone K1. Die Parzelle Kat.-Nr. 1121 liegt innerhalb des KOBI-Perimeters. Eine Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1252 (Weg zwischen Wohnhaus (Assek.-Nr. 320) und der Garage (Assek.-Nr. 111) sowie der Platz vor der Garage wurde mit der KOBI-Revision in den KOBI-Perimeter aufgenommen. Aus Gründen der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze sowie der

Angleichung an das KOBI wird Parzellen Kat.-Nr. 1121 gesamthaft sowie eine Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1252 von der Kernzone K2 in die Kernzone K1 umgezont.

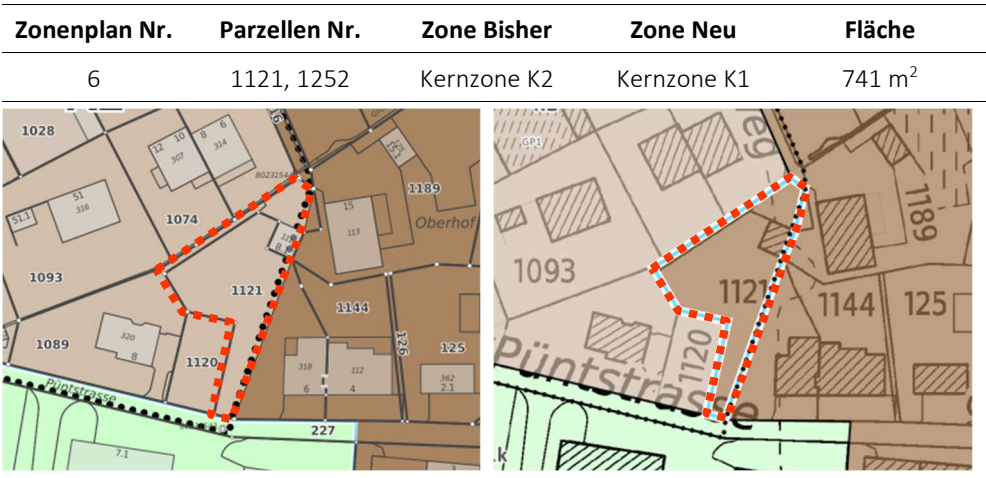


Abbildung 28: Zonenplanänderung Nr. 6 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 7
Umzonung von der Kernzone
K2 in die Kernzone K1

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 1228. Die Gebäude liegen in der Kernzone K1. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sowie der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche in der Kernzone K2 in die Kernzone K1 umgezont.

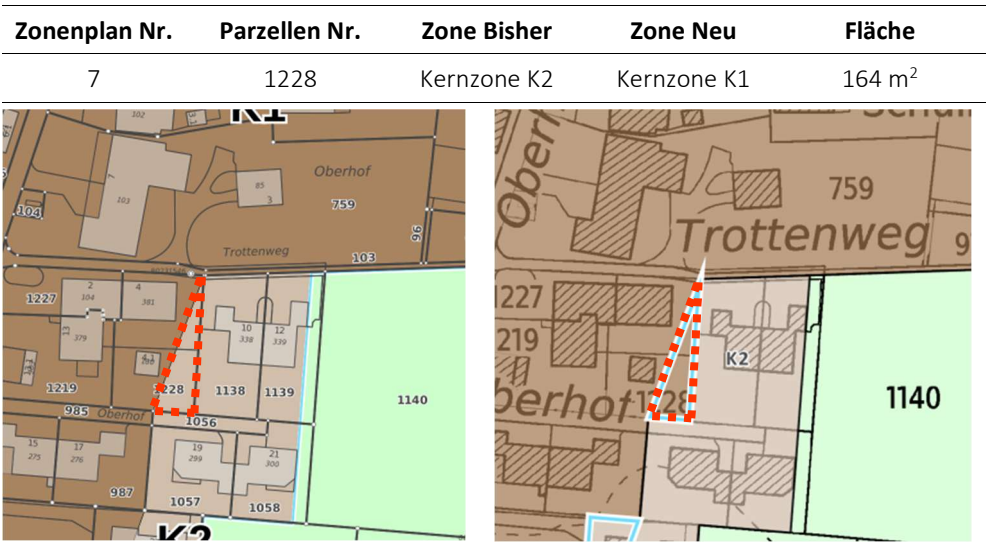


Abbildung 29: Zonenplanänderung Nr. 7 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 8
Umzonung von der Kernzone
K1 in die Kernzone K2

Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K1 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 1132. Das Gebäude liegt grösstenteils in der Kernzone K2. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sowie der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche in der Kernzone K1 in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
8	1132	Kernzone K1	Kernzone K2	206 m ²

Abbildung 30: Zonenplanänderung Nr. 8 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 9
Umzonung von der Wohnzone
W/35 in die Kernzone K2

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W/35 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nrn. 1113, 1115, 1116 und 1118. Die Hauptgebäude liegen in der Kernzone K2. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sowie der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche in der Wohnzone W/35 in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
9	1113, 1115, 1116, 1118	Wohnzone W/35	Kernzone K2	1757 m ²

Abbildung 31: Zonenplanänderung Nr. 9 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 10
Umzonung von der Wohnzone
W/35 in die Kernzone K2

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W/35 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nrn. 1147 und 1148. Das Hauptgebäude liegt in der Kernzone K2. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche, die in der Wohnzone W/35 liegt, in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
10	1147, 1148	Wohnzone W/35	Kernzone K2	355 m ²

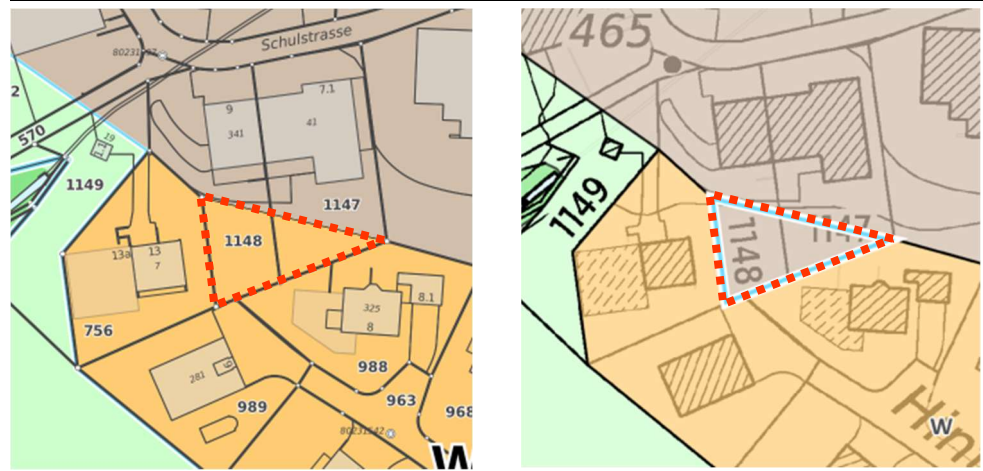


Abbildung 32: Zonenplanänderung Nr. 10 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 11
Umzonung von der Kernzone K2 in die Wohnzone W/35

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W/35 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 1029. Das Hauptgebäude liegt in der Wohnzone W/35. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche, die in der Wohnzone W/35 liegt, in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
11	1029	Kernzone K2	Wohnzone W/35	49 m ²

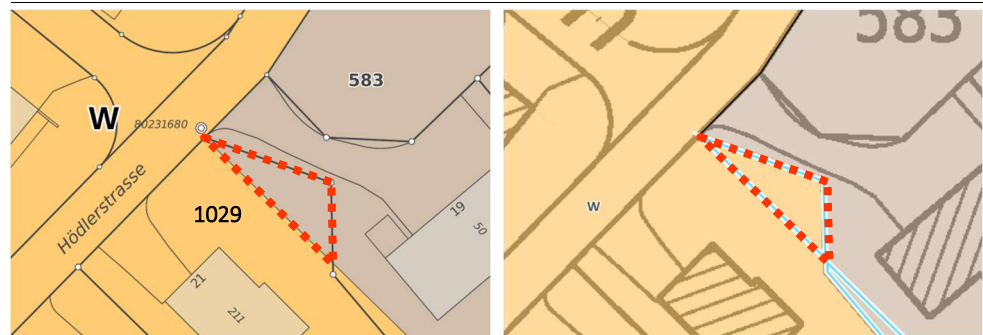


Abbildung 33: Zonenplanänderung Nr. 11 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Nr. 12
Umzonung von der Wohnzone W/35 in die Kernzone K2

Die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W/35 und der Kernzone K2 verläuft durch die Parzelle Kat.-Nr. 994. Das Hauptgebäude liegt in der Kernzone K2. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Abstimmung der Parzellen- und Zonengrenze wird die Teilfläche, die in der Wohnzone W/35 liegt, in die Kernzone K2 umgezont.

Zonenplan Nr.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
12	994	Wohnzone W/35	Kernzone K2	26 m ²

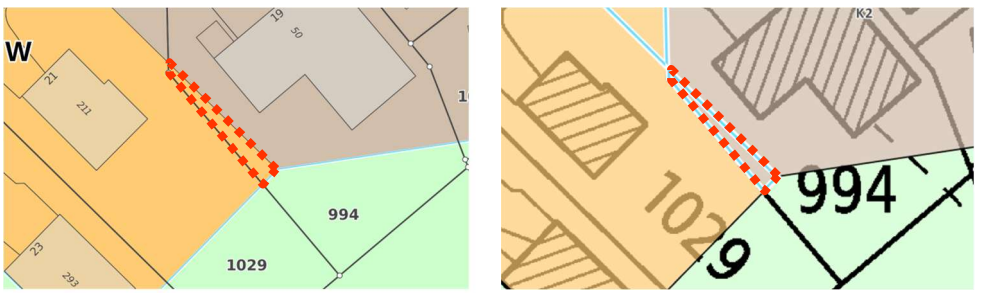


Abbildung 34: Zonenplanänderung Nr. 12 (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

6.2 Einzonungen

Erschliessungsstrassen im Nichtbaugelände

Verkehrsflächen gehören funktional zu derjenigen Bau-, Landwirtschafts- oder Spezialzone, welcher sie dienen. Am Siedlungsrand liegende, dem Baugelände dienende Strassen sind der angrenzenden Bauzone zuzuweisen, damit das Grundstück bauordnungs- und zonenkonform genutzt werden kann.

Im rechtskräftigen Zonenplan liegen einige Erschliessungsstrassen im Nichtbaugelände, welche die Bauzonen erschliessen. Die entsprechenden Bauzonen sind grösstenteils überbaut. Die Erschliessungsflächen liegen in der kantonalen Landwirtschaftszone oder der kantonalen Freihaltezone.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurden die Verkehrsflächen gesamthaft überprüft. Erschliessungsflächen in der Nichtbauzone, welche Bauzonen erschliessen, werden in die entsprechende Bauzone eingezont. Gleichzeitig wird beim Kanton die Entlassung der von den Zonenplanänderungen A bis J betroffenen Flächen aus den kantonalen Nutzungszonen beantragt.

Buchstaben A bis C
Einzonung der kantonalen Freihaltezone und kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K1 und Kernzone K2

Die Erschliessung des Quartiers Abuss – Pünt wird unter anderem im öffentlichen Gestaltungsplan Pünt geregelt. Dieser legt fest, dass die an der Abussstrasse gelegenen Liegenschaften (Parz. Kat.-Nr. 1065-1069, 1010, 1049, 1050 und 1236) auch über diese erschlossen werden sollen. Dies entspricht der bestehenden bebauten Struktur. Die Erschliessungsstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 1011, 1008 und einen Teil von 1007) liegt in der kantonalen Freihaltezone und der kantonalen Landwirtschaftszone. Die Erschliessungsstrasse wird entsprechend ihrer Funktion in die Kernzone K2 eingezont.

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
A	1011	Kantonale Freihaltezone Fk	Kernzone K1	154 m ²

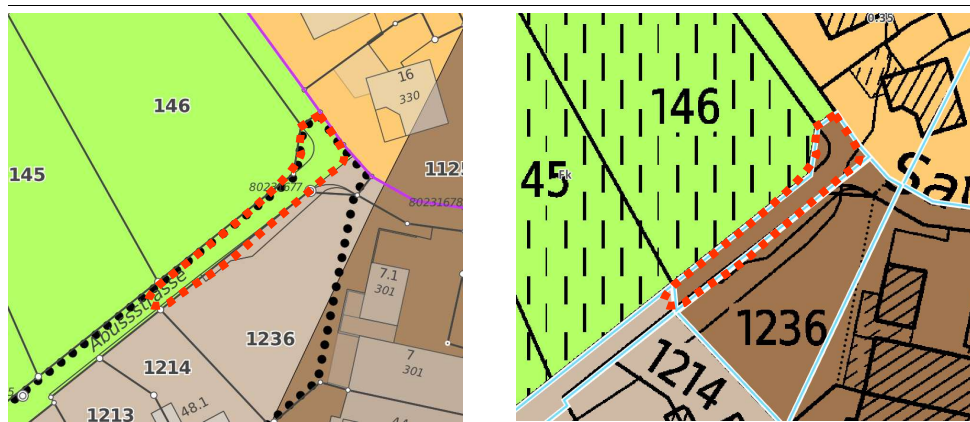


Abbildung 35: Zonenplanänderung Bst. A (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Zonenplan Bst.	Parzellen Nrn.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
B	1011, 1007, 1008	Kantonale Frei- haltezone Fk	Kernzone K2	751 m ²

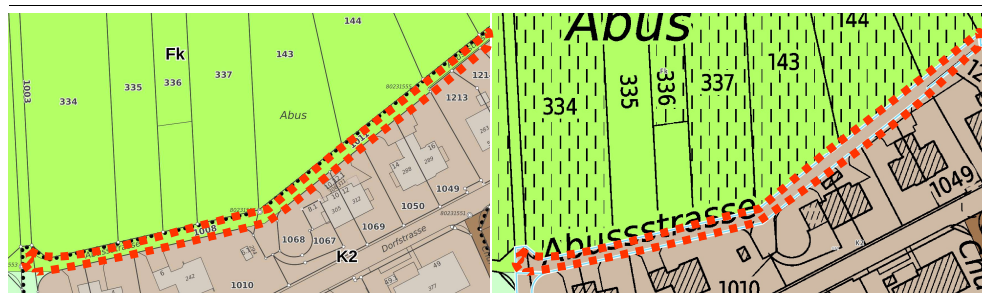


Abbildung 36: Zonenplanänderung Bst. B (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
C	1007	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Kernzone K2	215 m ²

Abbildung 37 zeigt zwei Kartenansichten der Zonenplanänderung Bst. C. Die linke Karte ist ein Ausschnitt des ÖREB-Katasters, die rechte Karte ein Ausschnitt des Zonenplan Änderungsplans (PLANAR). In beiden Karten ist die Parzelle 1007 (grün) im Zentrum dargestellt, die von der kantonalen Landwirtschaftszone Lk (hellgrün) umgeben ist. Die Parzelle 1007 ist durch eine gestrichelte rote Linie von der angrenzenden Parzelle 1065 (braun) getrennt. In der rechten Karte ist die Parzelle 1065 deutlich größer und enthält eine hatched Fläche. Die Parzelle 1007 ist nun als Kernzone K2 (dunkelgrün) eingezont.

Abbildung 37: Zonenplanänderung Bst. C (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Buchstabe D
Einzonung der kantonalen
Landwirtschaftszone in die
Kernzone K1

Parzelle Kat.-Nr. 1121 wird durch die Püntstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 227) erschlossen. Parzelle Kat.-Nr. 227 wird von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone K1 eingezont.

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
D	227	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Kernzone K1	143 m ²

Abbildung 38 zeigt zwei Kartenansichten der Zonenplanänderung Bst. D. Die linke Karte ist ein Ausschnitt des ÖREB-Katasters, die rechte Karte ein Ausschnitt des Zonenplan Änderungsplans (PLANAR). In beiden Karten ist die Parzelle 227 (grün) im Zentrum dargestellt, die von der kantonalen Landwirtschaftszone Lk (hellgrün) umgeben ist. Die Parzelle 227 ist durch eine gestrichelte rote Linie von der angrenzenden Parzelle 1121 (braun) getrennt. In der rechten Karte ist die Parzelle 1121 deutlich größer und enthält eine hatched Fläche. Die Parzelle 227 ist nun als Kernzone K1 (dunkelgrün) eingezont.

Abbildung 38: Zonenplanänderung Bst. E (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Buchstabe E und F
Einzonung kantonale Land-
wirtschaftszone Lk in die Kern-
zone K12 und K2

Die Parzellen Kat.-Nrn. 213 und 424 dienen als Zufahrt zu den Parz. Kat.-Nrn. 1061, 1063 und 1064. Die drei Grundstücke sind bebaut, die Zufahrtsstrasse entsprechend ausgebaut. Die Zufahrt ist als Nichtbauzone (kantonale Landwirtschaftszone) ausgewiesen und wird daher in die entsprechend angrenzenden Kernzone K1 und Kernzone K2 eingezont.

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
E	213	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Kernzone K2	41 m ²

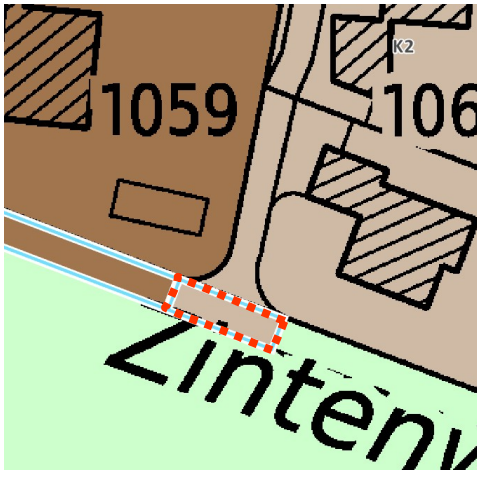
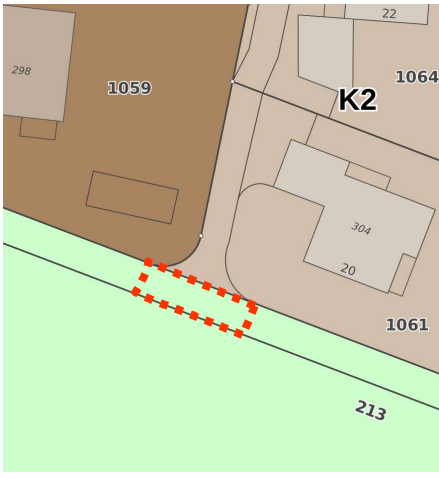


Abbildung 39: Zonenplanänderung Bst. F (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
F	213	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Kernzone K1	118 m ²

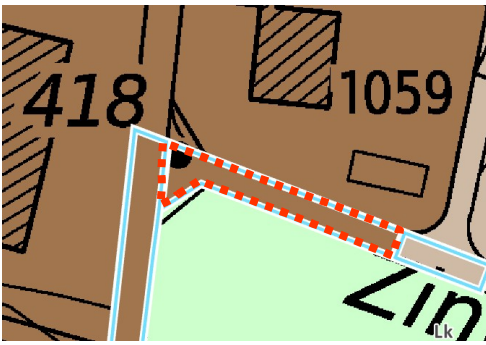
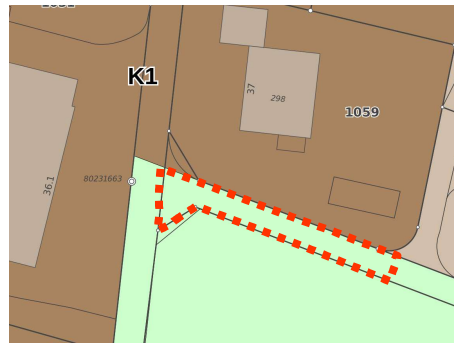


Abbildung 40: Zonenplanänderung Bst. G (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Buchstabe G
Einzonung kantonale Land-
wirtschaftszone Lk in die Kern-
zone K1

Die Parzelle Kat.-Nr. 424, welche in der kantonalen Landwirtschaftszone liegt, erschliesst die bebaute Parzelle Kat.-Nr. 647, welche in der Kernzone K1 liegt. Die Strasse ist ausgebaut. Zwecks rechtskonformer Erschliessung wird die Parzelle Kat.-Nr. 424 (Teilfläche) eingezont.

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
G	424	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Kernzone K1	179 m ²

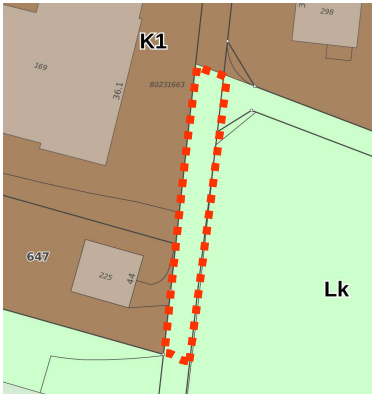
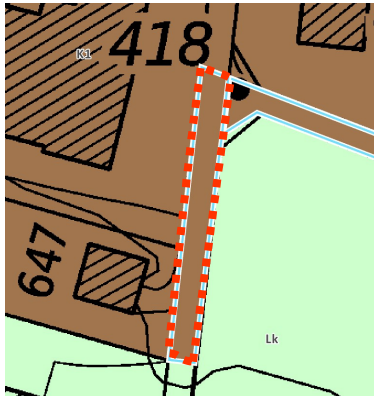
Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
				

Abbildung 41: Zonenplanänderung Bst. H (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

Buchstabe H
Einzonung kantonale Land-
wirtschaftszone Lk in die
Wohnzone W/35

Die bebaute Parzelle Kat.-Nr. 756 liegt in der Wohnzone W/35. Das Grundstück wie auch die Zufahrt sind bereits erstellt. Eine kleine Teilfläche der Zufahrt liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Diese Teilfläche wird in die Wohnzone W/35 eingezont.

Zonenplan Bst.	Parzellen Nr.	Zone Bisher	Zone Neu	Fläche
H	1149	Kantonale Land- wirtschaftszone Lk	Wohnzone W/35	9 m ²

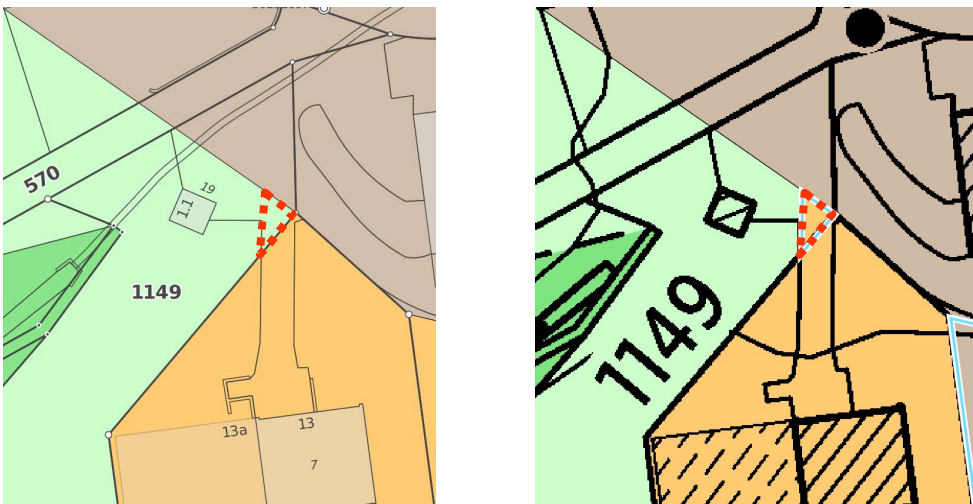


Abbildung 42: Zonenplanänderung Bst. I (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

6.3 Weitere Festlegungen

Ziffer II
Gebäudeabmessung
einschränkend

Das maximal zulässige Höhenmass der Gebäude in der Wohnzone W/35 wird erhöht (vgl. Kapitel 8.4). Die Wohnzone am nördlichen Siedlungsrand findet sich an einer sensiblen Lage (vgl. Kapitel 2.3.2). Ab der Hauptstrasse bzw. Tuechstrasse in Flaach ist lediglich die erste Bautiefe in der W/35 sichtbar. Das Höhenmass soll in diesem Gebiet nicht erhöht werden. Dazu wird die überlagernde Festlegung «Gebäudeabmessung einschränkend» festgelegt. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 4.8 m und die giebelseitige Fassadenhöhe 8.8 m.

Zonenplan Ziffer	Parzellen Nrn.	Bisher	Neu	Fläche
13	726, 686, 687, 688, 724	Wohnzone W/35	Wohnzone W/35 mit Gebäudeabmessung einschränkend	5'025 m ²



Abbildung 43: Zonenplanänderung Bst. II (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Zonenplan Änderungsplan, PLANAR)

7 Ergänzungs- und Gestaltungspläne

7.1 Kernzonenplan

Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern überkommunaler Bedeutung (KOBI) in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die Gemeinde hat den Auftrag, das KOBI in den kommunalen Planungsinstrumenten grundeigentümergebündlich umzusetzen. Für Berg am Irchel bestand bislang kein Kernzonenplan. Es ist daher für das Gebiet innerhalb des KOBI ein Kernzonenplan zu erstellen. Da der Ortsteil Gräslikon nicht im KOBI erfasst ist, bedarf es hierfür nicht zwingend eines Kernzonenplans.

Im Kernzonenplan werden, abgestimmt auf die Inhalte des KOBI, die folgenden Festlegungen getroffen:

- Strukturbildende Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräume
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Wichtige Freiräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Raumwirksame Mauern

Zu den Festlegungen im Kernzonenplan werden in der BZO-Bestimmungen erlassen. Diese werden in Kapitel 8.3 dieses Berichts erläutert.

Abweichung zum übergeordneten Ortsbildinventar:
Perimeter

Der Kernzonenplan übernimmt die Inhalte des KOBI vollständig, mit nachfolgender Ausnahme.

Zusätzlich zum KOBI werden zwei markante Bäume auf Parz. Kat.-Nr. 1222 in den Kernzonenplan aufgenommen:

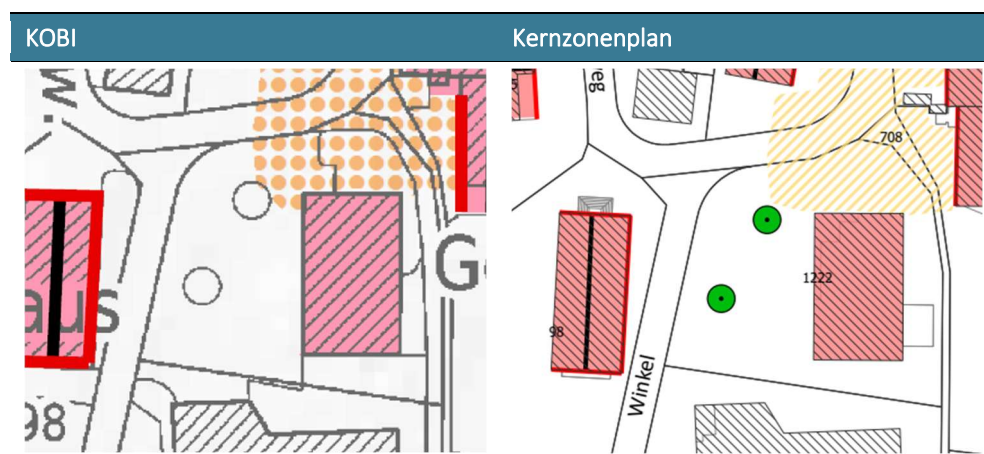


Abbildung 44: KOBI und Kernzonenplan (markante Bäume)

Die beiden markanten Bäume auf dem Platz vor dem Gemeindehaus sind für das Ortsbild prägend und sollen daher gesichert werden.

7.2 Ergänzungspläne Waldabstandslinien

Nach § 66 Abs. 1 PBG setzt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Waldabstandslinien können auch in Ergänzungsplänen dargestellt werden. Da die Waldabstandslinien im Zonenplan im Massstab 1:5'000 schwer lesbar sind, werden diese auch weiterhin in Ergänzungsplänen dargestellt.

Zweck von Waldabstandslinien	Waldabstandslinien dienen dem Schutz von Waldrändern (ökologische Funktion) und dem Landschaftsschutz. Sie schützen aber auch die Menschen sowie Bauten und Anlagen vor herabfallenden Ästen oder Bäumen, Schattenwurf, Feuchtigkeit etc. Die Waldabstandslinien in Berg am Irchel wurden mit RRB Nr. 121/1998 festgesetzt. Mit der Neufestsetzung der Waldgrenzen (vgl. Kapitel 1.1) werden die Waldabstandslinien überprüft.
Waldabstandslinien nach § 66 PBG	Der ordentliche Waldabstand gemäss § 66 Abs. 2 PBG beträgt 30 m. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an die Waldgrenze gelegt werden.
Wirkung von Waldabstandslinien	Gemäss § 262 Abs. 1 und 2 PBG dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. In Abs. 2 wird explizit erwähnt, dass unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen von der Wirkung der Waldabstandslinie ausgenommen sind. Gemäss Art. 17 Waldgesetz (WaG) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe aber nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.
Festlegung Waldabstandslinie auf Parzelle Kat.-Nr. 726	Die Waldabstandslinien werden wie folgt ergänzt: Auf der Parzelle Kat.-Nr. 726 ist neu eine Waldabstandslinie festzulegen. Aufgrund des bestehenden Gebäudes liegen örtliche Verhältnisse vor, welche die Prüfung zur Reduktion der Waldabstandslinien bedingen (§ 66 PBG). Zudem handelt es sich um eine kleinere Waldparzelle (rund 3'500 m ²). Das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 726 steht in einem Abstand von rund 15 m vom Wald. Die neue Waldabstandslinie wird so festgelegt, dass das bestehende Gebäude nicht tangiert wird. Sie verläuft dabei in einem Abstand von 15 Metern zum Wald. Dies soll der Bebaubarkeit des Grundstückes sowie dem Schutz des Waldes möglichst Rechnung tragen.

Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Waldabstand
726	ohne Waldabstandslinie	Waldabstandslinie	15 m
			

Abbildung 45: Ergänzung Waldabstandslinie I (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Ergänzungsplan Waldabstandslinien Berg, PLANAR)

Festlegung Waldabstandslinie auf Parzellen Kat.-Nrn. 570, 756, 1145 und 1162

Der Waldbestand ist vorliegend noch jung, die Bestockung liegt aber westlich der Bauzone, d.h. in Windrichtung. Die Waldfläche ist mit rund 5'500 m² relativ klein. Weiter findet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 756 ein oberirdisches Gebäude in einem Abstand von rund 20 m zur Waldgrenze. Es liegen auch hier besondere örtliche Verhältnisse vor. Es wird eine Waldabstandslinie von 15 m ausgeschieden.

Die Waldabstandslinie von 15 m im Bereich der Langrütistrasse, Gräslikon, tangiert die Parzellen Kat.-Nrn. 570 (Strassenparzelle), 756, 1149 und 1162. Auf Parzellen Kat.-Nr. 756, 1149 und 1162 tangiert die Waldabstandslinie Grünflächen sowie eine Zufahrt. Diese Nutzungen sind auch weiterhin zulässig. Auf Parzelle Kat.-Nr. 756 findet sich zudem eine Zivilschutzanlage im Eigentum der Gemeinde (GWR 55). Gemäss § 262 Abs. 1 und 2 PBG dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten. In Abs. 2 wird explizit erwähnt, dass unterirdische Bauten und Gebäudeteile von der Wirkung der Waldabstandslinie ausgenommen sind. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Die ausgeschiedene Waldabstandslinie von 15 m führt somit nicht zu einer massgeblichen Einschränkung von baulichen Massnahmen an der unterirdischen Zivilschutzanlage.

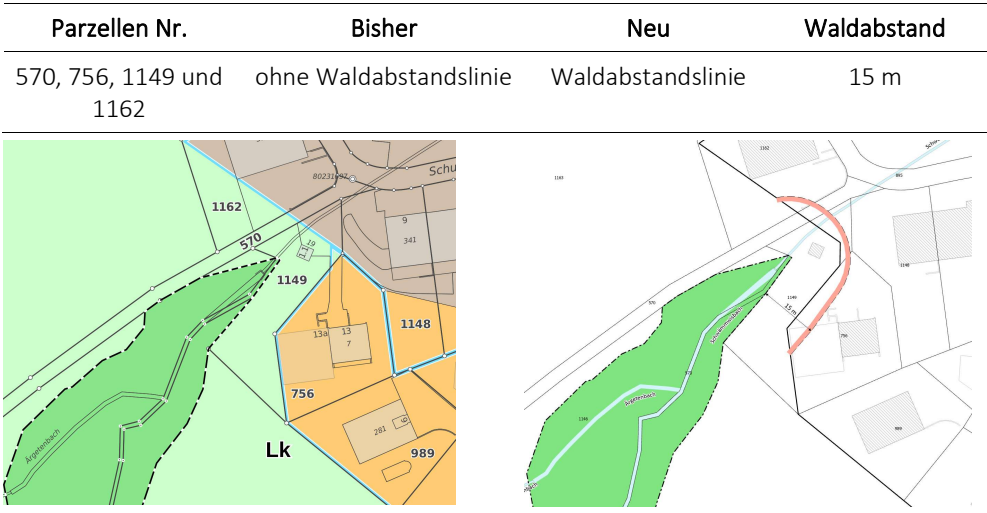


Abbildung 46: Ergänzung Waldabstandslinie (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Ergänzungsplan Waldabstandslinien Gräslikon, PLANAR)

Festlegung Waldabstandslinie auf Parzellen Kat.-Nrn. 890 und 917

Der Wald liegt nördlich der Parzellen Kat.-Nrn. 890 und 917. Es handelt sich um ein schmales, langgezogenes Waldstück, welches lediglich an der südlichsten Ecke an die beiden Grundstücke angrenzt. Das bestehende Gebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 890 liegt rund 23 m vom äussersten Waldspickel entfernt. Auch hier sind besondere örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Waldabstandslinie wird in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze ausgeschieden. Auf der Kantonsstrasse wird die projektierte Waldabstandslinie unmittelbar an die rechtskräftige Waldabstandslinie geführt.

Die Waldabstandslinie von 15 m im Bereich der Hauptstrasse, Gräslikon, tangiert das Grundstück Kat.-Nr. 890 und die Hauptstrasse. Auf Parzelle Kat.-Nr. 890 ragt die Waldab-

standslinie in den Vorgartenbereich hinein (in einer Breite von ca. 3 m). Bauten und Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff im Sinne von § 2 Abs. 1 ABV fallen – wie Gartenanlagen, Einfriedungen, Mauern, Parkplätze, Strassen und Wege, Terrainveränderungen, Kinderspielplätze, Schimmbassins etc. – sind vom Waldabstand befreit. Die Nutzung des Vorgartenbereichs als Garten und die Strassen-Anlage ist somit weiterhin rechtmässig.

Das bestehende Gebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 890 ist nicht tangiert. Ausserdem ist die Parzelle ausreichend gross für einen allfälligen Neubau. Weiter ist zu beachten, dass oberirdische Gebäude gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m einzuhalten haben, sofern Baulinien fehlen oder die BZO keine anderen Abstände vorschreibt. Das besagte Grundstück ist nicht von einer Verkehrsbaulinie betroffen. Hingegen kann nach Art. 7 Abs. 5 der revidierten BZO «das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze [...] gestattet oder angeordnet werden, wenn die Verkehrssicherheit dies zulässt und eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.» Vordergründig lassen sich keine Gründe (wie Ortsbildschutz) ausmachen, welche das Bauen bis auf die Strassengrenze erfordern.

Parzellen Nr.	Bisher	Neu	Waldabstand
890 und 917	ohne Waldabstandslinie	Waldabstandslinie	15 m

Abbildung 47: Ergänzung Waldabstandslinie (Quelle links: Ausschnitt ÖREB-Kataster; rechts: Ausschnitt Ergänzungsplan Waldabstandslinien Gräslikon, PLANAR)

7.3 Gestaltungsplan Pünt

Im Rahmen der Gesamtrevision wird ebenfalls den Umgang mit den Sondernutzungsplänen überprüft. In Berg am Irchel besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan (GP), der Gestaltungsplan Pünt. Dieser bezweckt die gute Einordnung ins Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es handelt sich beim Gestaltungsplangebiet um einen wichtigen Dorfeingang. Der Gestaltungsplan wurde umgesetzt. Aufgrund des Alters des Gestaltungsplans (1991) stellt sich die Frage, ob der GP beibehalten, revidiert oder aufgehoben werden soll. Eine Aufhebung des GPs hätte folgende Änderungen zur Folge:

- Künftige Gebäude könnten um bis zu 3 Meter höher gebaut werden als bisher. Insbesondere vom Strassenraum der Irchelstrasse könnten künftige Bauten im Gebiet Abuss dominanter in Erscheinung treten, da die Gebäude topografisch höher liegen als die Strasse. Von der Abusstrasse her treten die Gebäude aufgrund der Topografie weniger markant in Erscheinung.
- Künftige Gebäude könnten länger in Erscheinung treten als bisher. Der Gestaltungsplan beschränkt die Gebäudelängen auf die Baubereiche.

- Der Gestaltungsplan regelt auch gestalterische Elemente wie Giebellukarnen oder Einfriedungen. Diese Regelungen tragen allerdings nicht massgeblich zu einer höheren Siedlungsqualität bei. Ausserdem würden bei einer Aufhebung die Gestaltungsvorschriften der Kernzone II zur Anwendung kommen, welche ebenfalls eine hohe Siedlungsqualität sicherstellen.
- Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung im Gebiet Abuss. Die Erschliessungsstrasse verläuft durch die Kantonale Freihaltezone, was nicht zulässig ist. Im Gestaltungsplan ist die Erschliessung des Gebiets Abuss geregelt. Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, ist die Erschliessung raumplanerisch nicht mehr gesichert.
- Der Gestaltungsplan gibt die Firstrichtungen der Gebäude vor. Im Gebiet Abuss stehen die Gebäude traufständig zur Strasse, was aus ortsbaulichen Gründen zweckmässig ist. Bei einer Aufhebung des GPs wäre die Firstrichtung nicht mehr vorgegeben (der Kernzonenplan erstreckt sich lediglich auf die Kernzone K1).

Die Gemeinde erachtet die Gestaltung der Gebäude im GP Gebiet als gelungen. Die Regelung der Höhe, der Firstrichtung sowie der Erschliessung des Gebiets Abuss sind wichtig und sollen beibehalten werden. Auch sind aufgrund des Alters der Gebäude (1990er Jahre) im Moment keine grösseren Bautätigkeiten zu erwarten. Der Gestaltungsplan wird vorerst unverändert beibehalten.

8 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Überprüfung Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Berg am Irchel überprüft und wo erforderlich angepasst. Die bisherige Grundstruktur wurde unverändert belassen. Die neuen Artikelnummern können in der synoptischen Darstellung mit den alten Artikelnummern verglichen werden. Im vorliegenden Bericht werden die neuen Artikelnummern verwendet. Bei Verweisen auf alte BZO (bisher rechtsgültige BZO) wird die Abkürzung BZO_{alt} verwendet.

Erläuterungen zum synoptischen Vergleich

Der vorliegende Planungsbericht erläutert die Anpassungen der Bau- und Zonenvorschriften. Die Anpassungen finden sich im synoptischen Vergleich (BZO-Synopse).

Thematische Schwerpunkte

In folgenden Bereichen wurde Anpassungsbedarf festgestellt:

- Vollzugsprobleme
- IVHB
- Kernzonenbestimmungen
- Kommunalen Mehrwertausgleich
- Parkierung

8.1 Vereinheitlichung IVHB

Begriffliche Anpassungen BZO

Mit der Revision werden nachfolgende Begriffe angepasst:

Vorher	Nachher
Besondere Gebäude	Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV)
Gebäudehöhe	traufseitige Fassadenhöhe (§ 278 PBG)
Gebäudehöhe / Firsthöhe	giebelseitige Fassadenhöhe (§ 278 PBG)

Tabelle 2: Begriffliche Anpassungen BZO Berg am Irchel

Inhaltliche Anpassungen BZO

Folgende inhaltliche Anpassungen werden vorgenommen:

Fassadenhöhe

Die frühere «Gebäudehöhe» heisst neu «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG): Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe». Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (ohne Isolation und Dachhaut) massgebend. Gebäude können bei unveränderter Fassadenhöhe bis zu 50 cm höher werden.

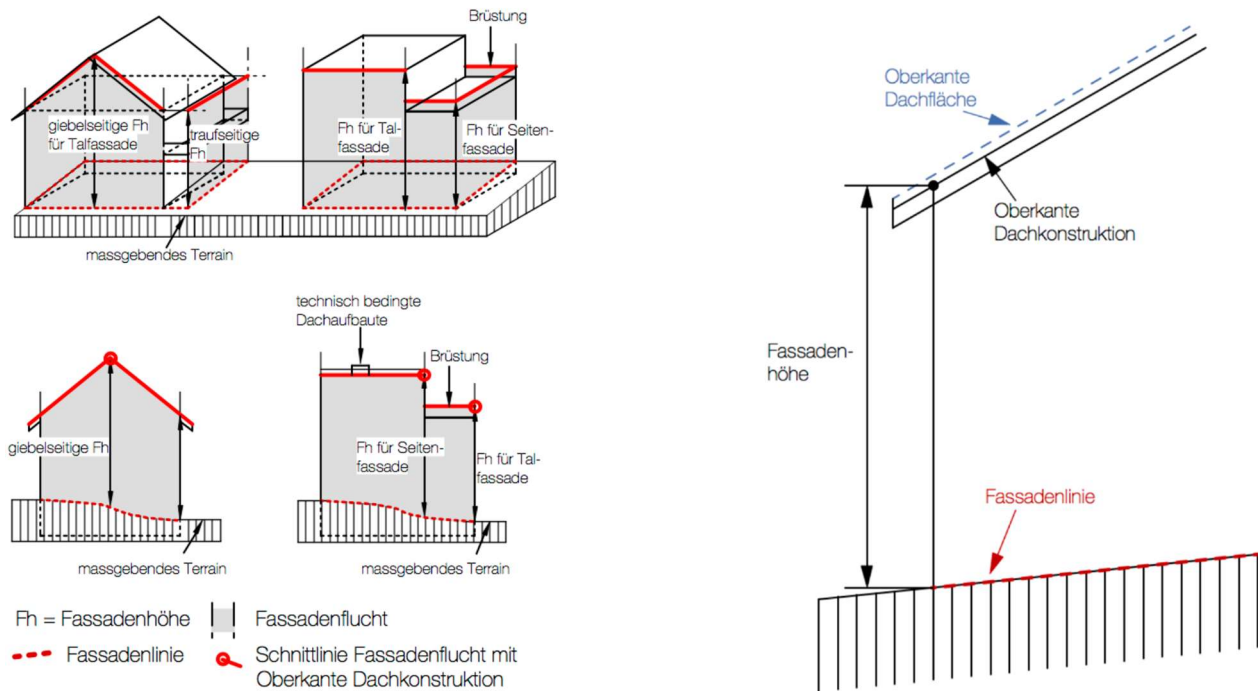


Abbildung 48: Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern; Quelle: Werkbuch Harmonisierung, SKW

Traufseitige Fassadenhöhe
Kernzone (Art. 7 Abs. 1 BZO)

Für die traufseitige Fassadenhöhe in der Kernzone wird das Mass der bisherigen Gebäudehöhe von 6.5 m übernommen. Ein Mass von 6.5 m wird als ortsbildgerecht und ortsüblich erachtet und korrespondiert mit den Bestandsbauten.

Traufseitige Fassadenhöhe
Wohnzone

In der Wohnzone wird die Gebäudehöhe von 4.8 m auf 6.5 m erhöht, sodass zwei Vollgeschosse möglich sind. Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

Giebelseitige Fassadenhöhe
(§ 280 Abs. 1 und 2 PBG)

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Firsthöhe entfällt. Die Gemeinden können regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf der Giebelseite erhöht. Ohne Regelung gilt § 281 Abs. 1 PBG.

§ 281 Abs. 1 PBG

Der First eines Schrägdaches muss innerhalb einer Ebene liegen, die

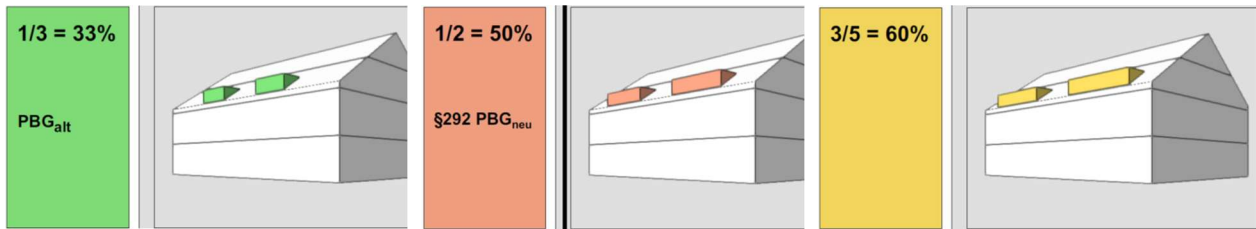
- unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden
- höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe. In den Kernzonen kommt für das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Neu- und Umbauten nach Art. 7 BZO daher § 281 Abs. 1 PBG zur Anwendung.

Das Mass der maximalen Firsthöhe von 4.0 m wird in der Wohnzone beibehalten. Es wird ein entsprechendes Mass für die giebelseitige Fassadenhöhe festgelegt.

Dachaufbauten

Wo die BZO nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten **insgesamt nicht breiter als die Hälfte** (bisher nicht mehr als ein Drittel) der betreffenden Fassadenlänge sein. Gemeinden können zonenspezifisch ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen.



Aktuelle Regelungen

In Art. 15 Abs. 7 BZO sind die Breiten für Dachaufbauten in der **Kernzone** geregelt. Durch die PBG-Änderung Dachaufbauten ändert sich nichts für die Kernzone. Es besteht kein Handlungsbedarf bzw. ist auf das gewünschte Mass anzupassen.

In der **Wohnzone** sind gemäss Art. 20 Abs. 3 BZO Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Giebellukarnen oder Dreiecklukarnen zulässig. In der BZO ist kein Mass für die Breite von Dachaufbauten geregelt. Somit greift die Regelung des PBG zur Breite von Dachaufbauten. Damit Dachgeschosse besser belichtet und so besser genutzt werden können, wird auf eine entsprechende Regelung in der BZO verzichtet. In der Wohnzone dürfen Dachaufbauten neu 1/2 statt 1/3 der Fassadenlänge betragen.

8.2 Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 3 Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Berg am Irchel hat sich dazu entschieden, einen Mehrwertausgleich einzuführen. Dabei legt sie einen Abgabesatz von 20% und eine Freifläche von 2'000 m² ein. Für Auf- und Umzonungen, die mit der vorliegenden BZO-Revision vorgenommen werden, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten. Der kommunale Mehrwertausgleich gilt erst für künftige Auf- und Umzonungen.

Eingesetzt werden sollen die Erlöse für

- die Gestaltung des öffentlichen Raums
- Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen
- die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen
- Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe

8.3 Kernzonenbestimmungen

Die BZO stammt vom 4. April 1997. Die Bestimmungen haben sich grösstenteils bewährt. Sie werden aufgrund von neuen Erkenntnissen aus dem Vollzug überarbeitet. Zusätzlich werden neue Bestimmungen zu Inhalten des Kernzonenplans aufgenommen. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert.

Art. 5 Zweck und Nutzweise

Im Zweckartikel wird neu zwischen der Kernzone K1 und K2 unterschieden. Damit kann der Zweck je Zone differenziert präzisiert werden. Bei der Kernzone K1 handelt es sich um die historische Kernzone, welche in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild möglichst erhalten werden soll. In der angrenzenden erweiterten Kernzone bzw. in der Kernzone in Gräslikon ist eine moderne, dem Ortskern angepasste Architektursprache erwünscht.

Art. 6 Bestehende Gebäude

Für die Kernzone K1 bestand bisher kein Kernzonenplan. Bei Bauvorhaben in den Kernzonen K1 und K2 beurteilte die Gemeinde im Einzelfall, ob es sich bei dem vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude um ein für das Ortsbild bedeutendes Gebäude im Sinne von Art. 4 Abs. 1 BZO_{alt} oder um ein historisch nicht wertvolles Gebäude im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZO_{alt} handelt. Für die Beurteilung stützte sich die Gemeinde auf das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen. In der Kernzone K1 wurde das behördenverbindliche KOBI beigezogen. Zusätzlich erfolgt bei Bauvorhaben innerhalb KOBI eine Beurteilung durch die Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumentwicklung, welche für die Gemeinde verbindlich ist.

Mit der bisherigen Formulierung ist nicht klar, woran zu erkennen ist, welche Gebäude bei Art. 6 Abs. 2 BZO gemeint sind, die für das Ortsbild zwar bedeutsam, jedoch nicht im Kernzonenplan bezeichnet sind. Ebenso ist nicht klar, welche Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO gemeint sind, die für das Ortsbild nicht bedeutsam sind. Die Bestimmung wird daher dahingehend präzisiert.

Der neue Abs. 1 gilt für im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude. Diese Bestimmung legt fest, unter welchen Voraussetzungen die im Kernzonenplan rot bezeichneten, für das Ortsbild wichtigen Gebäude umgebaut werden dürfen. Für diese Gebäude gilt die Ersatzbaupflicht. Sie entspricht dem in der Beschreibung zum KOBI formulierten Ziel des Ortsbildschutzes, die wertvollen Altbauten zu erhalten.

Bei allen anderen Gebäuden in der Kernzone 1 sowie allen Gebäuden in der Kernzone 2 haben die Eigentümerinnen und Eigentümer das Wahlrecht (Abs. 2). Sie können grundsätzlich frei entscheiden, ob ein Gebäude ersetzt (unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenheiten) oder gemäss den Neubauvorschriften von Art. 7, Neu- und Umbauten, BZO neu gebaut werden soll. Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses, wie namentlich des Ortsbildschutzes, kann die zuständige Behörde einen Ersatzbau oder auch Grundmasse nach Art. 7 BZO einfordern.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen – geschützte Gebäude müssen erhalten bleiben, unabhängig der Vorgaben in der BZO.

Art. 7 Grundmasse

Das Ortsbild von Berg am Irchel zeichnet sich unter anderem durch lange, aneinandergereihte Bauten aus. Die Gebäudelänge überschreitet dabei teilweise die Gebäudelänge von 30 m. Neu- und Umbauten sollen Bezug auf die nähere Umgebung nehmen, auch in Bezug auf die Gebäudelänge und -breite. Auf ein fixes Mass der Gebäudelänge wird daher neu verzichtet.

Die bisherige Bestimmung unter Art. 5 Abs. 4 BZO_{alt} auf den Gestaltungsplan Abuss-Pünt kann gestrichen werden. Art. 2 BZO verweist bereits auf den Gestaltungsplan.

Art. 8 Abweichungen und Fachgutachten

In der Kernzone sind gemäss Art. 4 Abs. 1 BZO_{alt} geringfügige Abweichungen im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene möglich. Die Möglichkeiten von Abweichungen beschränken sich auf bestehende Gebäude. Weitere Abweichungen waren bislang nur im Rahmen eines Gestaltungsplans oder nach Massgabe von § 220 PBG zulässig.

In Art. 8 werden neu die Bestimmungen zu den Abweichungen von den Kernzonenvorschriften konkretisiert. Dabei wird unterschieden zwischen geringfügigen Abweichungen

(Abs. 1) und weitergehenden Abweichungen (Abs. 3), die Zulässigkeit zur Einforderung eines Fachgutachtens bei ortsbildrelevanten Bauvorhaben (Abs. 2) sowie Pflicht zur Einholung eines Fachgutachtens (Abs. 3).

Abweichungen	Zwischen Ortsbildinteressen und anderen öffentlichen Interessen können Widersprüche bestehen. In Berg am Irchel könnten beispielsweise Konflikte zwischen gewässerrechtlichen Vorgaben und den im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäuden im Bereich von Gewässern auftreten. Im Gewässerraum bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 41c GSchV vorbehalten. Im Baubewilligungsverfahren können bzw. müssen deshalb aufgrund einer Interessensabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert.
Fachgutachten	Fachgutachten tragen zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren bei. Dies kann insbesondere bei grösseren Bauvorhaben oder bei Bauvorhaben mit Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen in der Kernzone K2 sinnvoll sein, da hier das Amt für Raumentwicklung keine fachliche Beurteilung vornimmt.
Art. 9 Gestaltungsvorschriften	Diese Bestimmung leitet die Gestaltungsvorschriften zu den Kernzonen ein und umschreibt die Grundsätze zur Gestaltung von Bauten und Anlagen. Sie hat zum Ziel, die Qualitäten des Ortsbildes zu sichern. Die Bestimmung wurde präzisiert und verständlicher formuliert. Für die Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass Bezug auf die jeweiligen Gebäudetypologien und ortstypischen Elemente der Umgebung genommen wird.
Art. 10 Abs. 1 Fassadengestaltung und Farbgebung	Das Siedlungsbild ist geprägt durch langgestreckte Bauernhäuser, meist mit Wohn- und Ökonomieteil unter einem durchgehenden First vereinigt. Die Wohnteile sind geprägt durch ein Riegelwerk und ein ausgeprägtes Sockelgeschoss. Im Sinne des Ortsbildschutzes sind bei Neu- und Umbauten sowie umfassenden Aussenrenovationen diese ortsüblichen Gestaltungselemente möglichst zu verwenden.
Art. 10 Abs. 2	Besondere Sorgfalt ist bei Bauvorhaben auf die im Kernzonenplan rot gekennzeichneten Fassaden zu legen, die wichtige Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen darstellen und damit besonders prägend sind. Dort ist es besonders wichtig, dass der architektonische Ausdruck und die Gliederung der Bauten erhalten bzw. übernommen wird.
Art. 10 Abs. 3 Anbauten und vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile dürfen aufgrund der neuen Regelungen im Zusammenhang mit der IVHB die Fassadenflucht neu bis 1/2 des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten (§ 6c ABV; bisher: 1/3 des Fassadenabschnitts). Vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal um 2 Meter über die Fassadenflucht hinausragen. Mit der neu eingeführten Bestimmung wird sichergestellt, dass Anbauten und vorspringende Gebäudeteile gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und sich somit gut ins Ortsbild einordnen. Damit kann trotz der liberaleren Regelung dem Interesse des Ortsbildschutzes Rechnung getragen werden.
Art. 11 Fenster	Die Sprossenregelung hat sich im Vollzug als zu restriktiv erwiesen. Neu wird im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall entschieden, ob Sprossen ausgeführt werden müssen. Dabei kann die Gemeindebehörde auch aussenliegende Sprossen anordnen. Ob und welche Sprossen erstellt werden müssen, wird im Baubewilligungsverfahren nach denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Gesichtspunkten beurteilt.

Art. 12 Türen und Tore	Neu wird einheitlich der Begriff «ortsüblich» verwendet. Die Regelung zu den Garagentoren hat sich im Vollzug als zu genau erwiesen. Der Bewilligungsspielraum wird dadurch unnötig eingeschränkt. Ob sich Garagentore gut ins Ortsbild einordnen, wird anhand von Art. 9 Abs. 1 beurteilt.
Art. 13 Balkone	Diese Regelung hat sich im Vollzug als zu genau erwiesen. Auch besehen Unklarheiten bei der Abgrenzung der Begriffe «Balkone» und «Lauben». Die neue Bestimmung erlaubt mehr Spielraum im Baubewilligungsverfahren. Charakteristisch für Berg am Irchel ist, dass Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. An dieser Regelung wird festgehalten.
Art. 14 Reklamen	Selbstleuchtende Reklamen fügen sich nicht genügend ins Ortsbild ein. Daher wird die Bestimmung in Art. 11 Abs. 2 BZO_{alt} gelöscht. Art. 11 Abs. 3, Aussenbeleuchtung, BZO_{alt} wird gestrichen, da sich die Baubewilligungspflicht für nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen aus § 309 Abs. 1 lit. d PBG in Kombination mit § Abs. 2 ABV ergibt.
Art. 15 Abs. 2 Firstrichtungen	Das Siedlungsbild ist geprägt durch langgestreckte Bauernhäuser, die meist Wohn- und Ökonomieteil unter einem durchgehenden First vereinen. Die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen sind besonders wichtig für das Ortsbild. Sie sind daher beizubehalten. Diese Bestimmung regelt den Umgang mit den für das Ortsbild wichtigen Firstrichtungen gemäss KOBI.
Art. 15 Abs. 6 Dachaufbauten	Aus ortsbaulichen Gründen sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Denn Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind untypisch und passen sich nicht gut in die harmonische Dachlandschaft ein. Zudem dürfen Dachaufbauten neu 1/4 statt 1/5 der massgebenden Fassadenlänge betragen. Dadurch können Dachgeschosse besser belichtet werden. Gut gestaltete, symmetrisch angeordnete Dachaufbauten als Schleppgauben und Giebellukarnen in der unteren Dachetage mit durchgehender Traufe passen sich auch mit einem etwas grösseren Mass gut ins Ortsbild ein. Mit dieser Anpassung sollen die Dachgeschosse bestehender Gebäude besser belichtet und damit nutzbar gemacht werden.
Art. 15 Abs. 8 und 9, Schleppgauben und Giebellukarnen	Um den Vollzug zu vereinfachen, soll neu für Schleppgauben das Breitenmass und für Giebellukarnen das Höhenmass anstelle des Flächenmasses vorgeschrieben werden. Das entscheidende Mass für die gute Einpassung einer Giebellukarne in das Ortsbild ist das Breitenmass. Je breiter, desto unproportionierter ist die Lukarne. Bei Schleppgauben ist das Höhenmass das ortsbildprägende Mass. Für Schleppgauben und Giebellukarnen werden ortsübliche Masse festgelegt (Giebellukarnen, max. Breite: 1.5 m; Schleppgauben, max. Höhe: 1.25 m).
Art. 15 Abs. 11 Dachflächenfenster	Die Anpassung der Masse für Dachflächenfenster und die Zulassung von Dachziegeln dient der besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse durch bessere Belichtungsmöglichkeiten. Dadurch können bestehende Gebäude optimal genutzt werden. Die Qualitätssicherung ist mit Art. 9 gewährleistet.
Art. 15 Abs. 12 Dacheinschnitte	Dacheinschnitte beeinträchtigen die Dachlandschaft erheblich. Balkone passen sich ortsbaulich besser ins Ortsbild als Dacheinschnitte. Dem Bedürfnis nach Aussenraum in den oberen Etagen wird weiterhin über Balkone nachgelebt werden. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen auch weiterhin nicht zulässig.

Art. 13 Sonnenkollektoren BZO _{alt}	Die Einordnung von Sonnenkollektoren ergibt sich heute aus dem übergeordneten Recht (§ 238 Abs. 4 PBG und Art. 18a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 32a RPV)
Art. 16 Abs. 1 und 2 Grundsatz zur Umgebungsgestaltung	Berg am Irchel zeichnet sich gemäss ISOS durch eine «hohe räumliche Qualitäten im Ortskern wegen der aufgrund der Topografie um das Altenbachtobel sowie entlang des Bachs hangwärts Richtung Irchel angeordneten unterschiedlichen Strassen- und Platzräume» aus. Diese räumlichen Qualitäten sind zu erhalten. Analog zum allgemeinen Gestaltungsgrundsatz in Art. 9 wird daher ein Grundsatz zur Umgebungsgestaltung aufgenommen. Die ortstypische Umgebungsgestaltung zeichnet sich insbesondere durch Vorgärten, gepflästerte oder chaussierte Hofplätze und kleine Sockelmauern aus. Gemäss Beschrieb zum KOBI dürfen «Vorgärten [...] nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden». Dieses Schutzziel wird in Art. 16 Abs. 2 und in Abs. 4 verankert.
Art. 16 Abs. 3 und 4	Durch Umbauten und Ausbauten und den damit verbundenen Parkplatzbedarf wurden in den letzten Jahrzehnten einige Vorgärten durch Abstellplätze ersetzt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Schutzzielen gerecht zu werden, wird die Bestimmungen zu den Vorgärten geschärft.
Art. 16 Abs. 6 – 8 Umgebungsgestaltung	Art. 16 Abs. 6 – 8 umfassen Regelungen zu den Festlegungen im Kernzonenplan. Die Bestimmungen werden nachfolgend im Detail erläutert.
Art. 16 Abs. 4 Bäume	Bäume sind wichtige Elemente der Aussenräume. Die Ortsbaulich wichtigen Bäume, die im KOBI verzeichnet sind, werden daher in den Kernzonenplan übernommen. Zusätzlich werden die grosskronigen Bäume vor dem Gemeindehaus in den Kernzonenplan aufgenommen. Nach Art. 16 Abs. 6 sind die bezeichneten, markanten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen von im Kernzonenplan bezeichneten Bäumen untersteht der Baubewilligungspflicht.
Art. 16 Abs. 7 Platz- und Strassenräume sowie wichtige Freiräume	Ziel des Ortsbildschutzes ist nebst Erhaltung der wertvollen Bauten auch die Erhaltung der wichtigen Umgebungsbereiche, Freiräume und der einprägsamen Platz- und Strassenräume. Durch unterschiedlichen Gebäudestellungen entstehen zahlreiche Strassen-, Gasen- und Platzräume unterschiedlichen Charakters wie z. B bei der Kirche, im Bereich Brunnenrain, beim Schloss, aber auch im "Oberhof" und im Winkel. Ebenfalls prägend ist der Grünkeil des Altenbaches als wichtigster Freiraum innerhalb des Ortsteils Berg. Mit Art. 16 Abs. 5 wird sichergestellt, dass die Ortsbaulich wichtigen Platz- und Strassenräume sowie wichtigen Freiräume in ihrer Struktur bestehen bleiben. Zusätzliche oberirdische Bauten sind daher untersagt. Neu- und Umgestaltungen der Platz- und Strassenräume sind aufgrund eines Gesamtkonzepts aber möglich.
Art. 16 Abs. 8 ortstypische Elemente, raumwirksame Mauern	In Berg sind zahlreiche ortstypische Brunnen vorhanden, die Ortsbaulich prägend und daher zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um ortstypische Elemente der Aussenräume. Mit dieser Bestimmung wird dem Auftrag aus dem Beschrieb des KOBI nachgekommen, die ortstypischen Elemente im Kernzonenplan zu kennzeichnen und die Erhaltung sicherzustellen.
Art. 16 Abs. 9 und 10 Terrainveränderungen	Als Grundsatz in Kernzonen sind gegenüber dem massgebenden Terrain möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Art. 16 Abs. 7 erlaubt der Gemeinde eine einzelfallbezogene Beurteilung und bietet damit genügend Spielraum im Baubewilligungsverfahren.

Zudem ist der Böschungswinkel von 1:10 sehr flach und kann dazu führen, dass Terrainveränderungen faktisch gar nicht möglich sind. Der Böschungswinkel wird daher auf 1:5 erhöht.

Art. 15 BZO _{alt} Silos	Der einzige verbleibende Landwirt in der Kernzone hat kein Bedarf nach neuen Hochsilos. Die Bestimmung wird daher gestrichen.
Art. 17 Aussenrenovationen und Abbrüche	Der Inhalt von Art. 18 BZO wird bereits in § 238 Abs. 2 PBG behandelt und könnte daher gestrichen werden. Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist die bisherige Bestimmung in der BZO aber verständlicher und gut auffindbar. Die Bestimmung bleibt daher bestehen.
Art. 17 BZO _{alt} Beratung	Dies ist kein erforderlicher Regelungsinhalt einer BZO und wird gestrichen. Die Gemeinde informiert auf geeignete Weise über ihr Beratungsangebot (z. B. Website der Gemeinde).

8.4 Wohnzonen

Art. 18 Abs. 1 Grundmasse	In der rechtskräftigen BZO ist für die Wohnzone eine Gebäudehöhe von 4.8 m festgelegt. Erlaubt sind in der Wohnzone zwei Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe ist jedoch zu tief, als dass zweigeschossige Bauten realisiert werden können. Damit zweigeschossige Bauten erstellt werden können, wird das Mass der traufseitigen Fassadenhöhe auf 6.5 m erhöht. Dies erlaubt zweigeschossige Bauten mit einem Dachgeschoss mit reduzierter Kniestockhöhe. Damit die bestehenden Bauvolumen besser genutzt werden können, wird zusätzlich ein Dachgeschoss zugelassen. Damit kann auch das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Gemäss dem regionalen Richtplan Weinland ist für das Siedlungsgebiet von Berg und Gräslikon eine mittlere bauliche Dichte anzustreben, mit einer Nutzungsdichte von > 50 E+B/ha (Zielwert). In der Wohnzone beträgt die Nutzungsdichte in Berg am Irchel rund 30 Personen und Beschäftigte/ha (Stand 2021). Eine Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe, so dass künftig zwei Vollgeschosse realisiert werden können, ist damit im Sinne der angestrebten Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan Weinland. Die Auswirkungen auf das Nutzungsmass werden jedoch als gering erachtet.
Gebäudeabmessung einschränkend	Die Wohnzone Brunnenrain / Göldi liegt exponiert an der Hangkante über dem Thurtal. Der regionale Richtplan bezeichnet genau diesen nördlichen Siedlungsrand von Berg am Irchel an der Hangkante (Pt. 2.3 Siedlungsgebiet, Tabelle 1 Siedlungsränder, Eintrag Nr. 5). Damit wird angezeigt, dass der Siedlungsrand in seiner bestehenden Qualität zu erhalten oder langfristig naturnah zu gestalten ist. Speziell zu beachten sind dabei besonders wichtige Ortsbilder und deren Freiräume sowie prägnante topographische Verhältnisse. Zudem finden sich in der Umgebung zum Gebiet Landschaftsschutzobjekte (BLN-Gebiet und KILO-Objekte) mit spezifischen Schutz- und Qualitätszielen. Diese verlangen nach erhöhten Anforderungen an die Gestaltung des Siedlungsrandes und die landschaftliche Einpassung der Bebauung. Die bestehenden Bauten treten entlang der nordöstlichen Hangkante dominant in Erscheinung (siehe Abbildung 49). Eine Erhöhung der Fassadenhöhe würde zu einer weiteren Beeinträchtigung führen. Daher wird entlang der Hangkante auf eine Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe verzichtet. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 4.8 m und die giebelseitige Fassadenhöhe 8.8 m.



Abbildung 49: Sicht von Flaach her zur Hangkante (Quelle: Google Street View, 2023)

Art. 18 Abs. 2 Gebiet Ifang	Im Gebiet Ifang gilt eine Gebäudehöhe von 6.7 Meter. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Gebäudehöhe bzw. traufseitige Fassadenhöhe wird auf 6.5 m moderat reduziert und damit das Mass in allen Wohnzonen der Gemeinde einheitlich festgelegt. Aufgrund der geänderten Messweise (IVHB), die um bis zu 50 cm höhere Gebäude erlaubt, ergibt sich dadurch kein Nachteil für die Eigentümerschaft. Für die giebelseitige Fassadenhöhe gilt weiterhin die PBG-Regelung von § 281 PBG.
Art. 20 Abs. 2 BZO Begrünungspflicht von Flachdächern	Für Klein- und Anbauten sind in der Wohnzone nebst Pultdächern neu auch Flachdächer zulässig. Für Flachdächer gilt eine Begrünungspflicht. Denn Begrünungen haben eine kühlende Wirkung, leisten einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität sowie speichern und verdunsten Regenwasser. Durch die tieferen Umgebungstemperatur heizen sich zudem die Solarmodule weniger stark auf, was sich positiv auf deren Wirkungsgrad auswirken kann.
Art. 20 Abs. 3 BZO Dachgestaltung	Es besteht kein Regelungsbedarf zur Dachgestaltung in der Wohnzone. Daher wird die Bestimmung gelöscht.
Art. 20 Abs. 4 BZO Dachflächenfenster	Damit Dachgeschosse in der Wohnzone besser belichtet werden können, wird das Mass für Dachflächenfenster auf 0.75 m ² erhöht (sinngemäss der Kernzonen).
Art. 20 Abs. 5 BZO Dacheinschnitte	Dacheinschnitte beeinträchtigen die Dachlandschaft erheblich. Balkone passen sich ortsbaulich besser ein als Dacheinschnitte. Die Wohnzone grenzt teilweise direkt an die Kernzone K1 und damit ans wertvolle Ortsbild von Berg. Daher muss auch in der Wohnzone die Dachlandschaft sorgfältig ausgestaltet werden. Dem Bedürfnis nach Aussenraum in den Obergeschossen wird weiterhin über Balkone Rechnung getragen. Dacheinschnitte sind auch weiterhin nicht zulässig.
Art. 20 Abs. 7 BZO _{alt} Dachgestaltung in der Wohnzone	Diese Bestimmung ist mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG kann in der Wohnzone nur eine befriedigende Einordnung verlangt werden). Die Bestimmung wird daher gelöscht.
Art. 21 Terrainveränderungen	vgl. Ausführungen unter Art. 16 Abs. 9 und 10.

8.5 Erholungszone

Art. 22 BZO_{alt} Erholungszone

Im Jahr 1998 ersuchte der Gemeinderat Berg am Irchel um Genehmigung einer Erholungszone für ein öffentliches Spielfeld (vgl. RRB Nr. 121/1998). Diese Zonenplanänderung wurde nicht genehmigt. Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde ist keine Erholungszone ausgeschieden, auch besteht aktuell kein Bedarf an der Ausscheidung einer solchen Zone. Die Bestimmung zur Erholungszone (Art. 22 BZO_{alt}) wird daher aufgehoben.

8.6 Ergänzende Vorschriften

Art. 23 BZO Spiel- und Ruheflächen

Mit Art. 23 wird eine neue Bestimmung eingeführt, die die Grösse und den Umfang von Spiel- und Ruheflächen regelt. Solche Flächen sind bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten zu erstellen. Diese Bestimmung präzisiert § 248 PBG. Zudem legt sie den Umfang solcher Flächen fest (20% der Wohnungsfläche nach Gebäude- und Wohnungszustand GWR). Die Wohnungsfläche gemäss GWR umfasst die bewohnbare Bruttowohnfläche in m². Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Gänge, Veranden einer Wohnung sind anrechenbar, einschliesslich der Innenwände. Die Aussenwände werden nicht berücksichtigt.

Weiter wird festgelegt, dass bei Mehrfamilienhäusern in Kernzonen die realisierbare Fläche aufgrund der örtlichen Umstände abweichend von den 20% festgelegt werden kann. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in Kernzonen oftmals die Platzverhältnisse für Spiel- und Ruheflächen im Umfang von 20% der genutzten Wohnflächen nicht vorhanden sind. Dieser Regelung erlaubt mehr Flexibilität im Vollzug.

Spiel- und Ruheflächen sollen den Bewohnern der jeweiligen Wohngebäude dienen und nach deren Bedürfnissen gestaltet werden. Für Jugendliche und Erwachsene sind Aufenthalts-/Treff-, Ruhe- und Freizeitflächen, für Kinder Spielplätze und Bewegungsflächen sinnvoll.

Art. 24 Abs. 1 Naturgefahren

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind die Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Zu diesem Zweck wird eine Bestimmung zu Naturgefahren aufgenommen.

«Neuere Erkenntnisse» ergeben sich beispielsweise dadurch, dass bauliche Hochwasserschutzmassnahmen an Gewässern umgesetzt wurden. Dadurch kann sich die Gefahrensituation verändern, die Naturgefahrenkarte wird jedoch nicht sogleich nachgeführt / angepasst. Wenn sich die Hochwassergefährdung wesentlich durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen geändert hat, gilt die «neue» Situation bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben.

Art. 24 Abs. 2 Naturgefahren

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, § 9 Abs. 1 Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In Gebieten mit ei-

ner Gefährdung durch Hochwasser und/oder Oberflächenabfluss sind bei Bauvorhaben Objektschutzmassnahmen zu prüfen und miteinzuplanen. Der Kanton Zürich (AWEL) stellt dazu den Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser zur Verfügung.

Parkierungsvorschriften

Die rechtskräftigen Vorschriften beschränken sich auf Fahrzeugabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner. In der BZO werden die Parkierungsvorschriften den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Art. 25 Abs. 1 Fahrzeugabstellplätze Bewohner

Die minimale Anzahl der zu erstellende Abstellplätze wird an die Vorgaben der VSS-Norm 40 281 angepasst. Neu müssen für Bewohnerinnen und Bewohner pro 100 m² Wohnfläche (statt pro 80 m² Wohnfläche) oder pro Wohnung ein Abstellplatz erstellt werden (bisher: mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung). Damit müssen leicht weniger Parkplätze geschaffen werden. Weniger Pflichtplätze sind zudem für das Ortsbild förderlich und erlauben mehr Flexibilität für die Eigentümer. Auf die Festlegung einer maximalen Anzahl von Abstellplätzen wird verzichtet. Auch wenn das Minimum herabgesetzt wird, können weiterhin mehr Abstellplätze als das Minimum geschaffen werden.

Art. 25 Abs. 2 Besucherparkplätze

Es wird neu eine Bestimmung für Besucherparkplätze eingeführt. Pro 4 Wohneinheiten ist 1 Abstellplatz für Besuchende zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 26 Abs. 3 Reduktion der erforderlichen Abstellplätze

Mit dieser Bestimmung wird die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in der Kernzone 1 und bei besonderen örtlichen Gründen (z. B. Topografie, Verkehrssicherheit, Platzverhältnisse, Erhalt wertvoller Bäume) und betrieblichen Verhältnissen zu reduzieren. Damit wird der Spielraum erhöht. In der Kernzone 1 können insbesondere ortsbauliche Gründe für eine Reduktion von Abstellplätzen sprechen. Denn Abstellplätze werden oftmals in Vorgärten erstellt, die für das Ortsbild wichtig sind.

Art. 25 Abs. 2 BZO_{alt} Überdachung von Abstellplätzen

Gemäss § 244 Abs. 3 PBG müssen die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Art. 25 Abs. 2 BZO_{alt} widerspricht der PBG-Bestimmung und wird daher aufgehoben.

Art. 25 Abs. 4 Abstellplätze bei anderen Nutzungen

Bei allen anderen Nutzungen wird die Anzahl Abstellplätze gestützt auf die VSS-Norm 40 281 bestimmt.

Art. 26 Abs. 4 BZO_{alt}

Die Einordnung von Parkplätzen in den Kernzonen ist über Art. 16 Abs. 2 BZO geregelt. Diese Bestimmung ist daher obsolet und wird gestrichen.

Art. 26 Zweiradabstellplätze

Neu aufgenommen wird eine Regelung zu Abstellplätzen für leichte Zweiräder. Diese umfassen Velo- und Motorradabstellplätze. Mofas sind den Veloabstellplätzen zugeordnet. Die Anzahl Veloabstellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen VSS-Norm 40 065 und entspricht somit einer üblichen Anzahl.

Art. 27 Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte etc.

Bei Mehrfamilienhäusern besteht das Bedürfnis nach Abstellräumen für Kinderwagen, Spielgeräte usw. Diese müssen gut zugänglich sein und bestenfalls im Erdgeschoss angeordnet oder mit dem Lift erreichbar sein.

Art. 28 Rundungsregel

Die Rundungsregel entspricht der gängigen Praxis von Berg am Irchel. Die Rundungsregel hat sich in der Praxis bewährt und wird mit Aufnahme in die BZO verschriftlicht.

9 Auswirkungen der Gesamtrevision

Planungen unterer Stufen haben denjenigen oberer Stufen und Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen (§ 16 Abs. 1 PBG). Dieses Kapitel gibt Aufschluss darüber, inwiefern die Planung den Zielen und Planungsgrundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der Richtplanung und der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

9.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Kreisschreiben zur Umsetzung des kantonalen Richtplans in der Nutzungsplanung

Zur Konkretisierung der Anforderungen, welche sich aus dem kantonalen Richtplan für die Richt- und Nutzungsplanung ergeben, erliess der Baudirektor am 4. Mai 2015 ein Kreisschreiben. Dieses enthält eine Auflistung der Leitfragen für die künftige Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ortsplanungen. Nachfolgend werden die Leitfragen gemäss dem Kreisschreiben des Baudirektors beantwortet:

Kantonaler und regionaler Richtplan Siedlung, Raumordnungskonzept

Werden die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlung erfüllt? Wird dem Handlungsbedarf in den einzelnen Handlungsräumen des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen?

Berg am Irchel gehört zum Handlungsraum «Kulturlandschaft». Der Handlungsraum umfasst ländlich geprägte, noch weitgehend intakte Landschaften. In diesen Gebieten soll der Charakter des Handlungsraums erhalten bleiben – das Siedlungswachstum soll in diesem Handlungsraum nur moderat ausfallen, was dem kantonalen Raumordnungskonzept entspricht. Die aktuelle Gesamtrevision trägt dazu bei, dass die bestehenden Geschossflächenreserven und die Bauzone insgesamt besser genutzt werden. Zudem wird die Erhöhung der Fassadenhöhe in der zweigeschossigen Wohnzone zur Erreichung der angestrebten Nutzungsdichte beigetragen.

Mit der vorliegenden Revision werden übergeordnete Vorgaben umgesetzt. So werden die Baubegriffe umgesetzt, der Mehrwertausgleich eingeführt und ein neuer Kernzonenplan erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden die Kernzonenvorschriften gesamthaft überprüft. Zudem wurden die Vorgaben aus dem Sachplan Luftfahrt berücksichtigt, indem keine Einzonungen vorgenommen werden.

Berücksichtigung Festsetzung statische Waldgrenzen

Wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen werden, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben bei der Revision von Nutzungsplänen der Wald festgestellt und die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen werden (Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald [Waldgesetz, WaG], SR 921.0). Gestützt auf die Waldfeststellung sind Waldabstandslinien festzulegen (§ 66 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich [PBG], LS 700.1). Gemäss der zweiten Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich werden die Waldabstandslinienergänzt und in den beiden Ergänzungsplänen Waldabstandslinie Berg und Waldabstandslinie Gräslikon festgelegt.

Überkommunale Abstimmung der Planung

Wurde die Planung über die Gemeindegrenzen hinweg eingeordnet, bewertet und abgestimmt?

Die Abstimmung in der Region Weinland erfolgte über die Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans. Eine weitergehende Abstimmung, Einordnung, Bewertung und Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinaus ist aufgrund des Umfangs der Gesamtrevision nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad

Welche Auswirkungen werden von der Planung auf den Ausbaugrad erwartet? Wie ist der Ausbaugrad mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Durch die bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse und die Erhöhung der Fassadenhöhe und das Zulassen eines Dachgeschosses in der Wohnzone wird mittel- bis langfristig eine moderate Erhöhung des Ausbaugrades erwartet.

Auswirkungen auf die Nutzungsdichte

Welche Auswirkungen der Planung werden auf die Nutzungsdichte erwartet? Wie ist die Nutzungsdichte mit Blick auf das kantonale und regionale Mittel zu beurteilen?

Mit dieser Gesamtrevision wird der Fokus auf eine qualitative Entwicklung und den Erhalt des wertvollen Ortsbildes gelegt. Die Siedlungsentwicklung beschränkt sich auf das heutige Siedlungsgebiet. So können in den Wohn- und Kernzonen Dachgeschosse besser genutzt werden. Zudem können in der Wohnzone W/35 mit angepassten Höhenmasse zwei Vollgeschosse realisiert werden. Dadurch kann das bestehende Volumen besser ausgenutzt werden. Die Ausnützungsziffer von 35% bleibt hingegen dieselbe.

Es ist jedoch lediglich mit einer geringfügigen Erhöhung der Nutzungsdichte zu rechnen. Die aktuellen Nutzungsdichten in den Wohn- und Kernzonen in Berg sind mit rund 30 Personen und Beschäftigte/ha (Stand 2021) tief. Der regionale Richtplan fordert eine Nutzungsdichte von > 50 E+B/ha (Zielwert). Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird der Vorgabe des kantonalen und regionalen Richtplans soweit zweckmässig Rechnung getragen, indem das Siedlungsgebiet von Berg am Irchel moderat verdichtet werden kann. Auf eine weitergehende Verdichtung wird aus ortsbaulichen Gründen verzichtet.

Ausschöpfung der Möglichkeiten für Innenentwicklung

Liegt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor und wenn ja, ist die Argumentation nachvollziehbar und schlüssig? Ist diese Gesamtschau im kommunalen Richt- oder Nutzungsplan verankert? Sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft?

Es liegt keine Gesamtschau über das Gemeindegebiet vor. Dies ist im Handlungsraum «Kulturlandschaft» nicht zwingend erforderlich. Massnahmen zur Innenentwicklung werden umgesetzt.

9.2 Ortsbildschutz

Nachweis Umsetzung Schutz- und Erhaltungsziele

Mit dem Kernzonenplan und den Kernzonenvorschriften werden die Schutzziele aus dem ISOS und KOBİ grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Nachfolgend wird dargelegt, wie die einzelnen Ziele in dieser Gesamtrevision umgesetzt werden.

Siedlungsanlage, Bebauungsmuster und Freiräume

Schutzziel
KOBİ

Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.
Die Siedlungsentwicklung soll das ursprüngliche Bebauungsmuster (Bebauung entlang der in Ost-West und in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschliessungsachsen) nicht verunklären.

Erhaltungs-
ziel ISOS

*Gebiet Nr. 1: Alter Dorfkern, **kompakte bäuerliche Altbebauung** beidseits des Altenbachtobels, mit Ausweitung nach Süden, grosszügig gefasste **Strassenräume** und verwinkelte Gassen mit **einprägsamen Hof- und Platzräumen**, mehrheitlich lang gestreckte, zwei- bis dreigeschossige Vielzweckbauernhäuser, Wohnteil und teilweise Ökonomie- und Wirtschaftsteil mit Sichertriegelwerk, zahlreiche Zwischenbereiche mit Wiesen, Obst- und Gemüse- und Gemüsegärten, v. a. 17.–19. Jh.*
Erhaltungsziel A

Gebiet Nr. 0.1: Schlossanlage Berg, herrschaftlicher Landsitz mit repräsentativem Hauptgebäude, Wirtschaftsbauten und klassiz. Orangerie, winkelförmig angeordnet, im Süden vorgelagerte, auf das Schloss symmetrisch bezogene Gartenanlage mit Teich und mächtigen Laubbäumen, durch Hecken und Mauern vom Dorfkern getrennt, v. a. 17./19. Jh.
Erhaltungsziel A

Umsetzung

Im Kernzonenplan:

- Der Perimeter des Gebiets 1 gemäss ISOS bzw. des KOBİ wird vollständig der Kernzone K1 zugeordnet.
- Alle strukturbildenden Gebäude, und prägenden Fassaden und Firstrichtungen aus KOBİ grundeigentümerverbindlich gesichert.
- Alle wichtigen Freiräume sowie ausgeprägten Platz- und Strassenräume aus KOBİ werden grundeigentümerverbindlich gesichert.

Die Bauordnung wird mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt: Zu den strukturbildenden Gebäuden in Art. 6 Abs. 1, den prägenden Firstrichtungen in Art. 15 Abs. 2, den Platz- / Strassenräumen und den wichtigen Freiräumen in Art. 10 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 7, den markanten Bäumen in Art. 16 Abs. 6 sowie den ortstypischen Elementen und Mauern in Art. 16 Abs. 8. Die Kernzonenbestimmungen werden hinsichtlich der Schutzziele gesamthaft überprüft.

Die Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A sind im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte (gilt für Nrn. 1.0.1, 1.0.3, 1.0.9, 0.1.1 und 0.2.1) bzw. im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen (gilt für Nr. 1.0.4) gelistet.

Schlossanlage Eigental

Erhaltungsziel ISOS	<i>Baugruppe Nr. 0.2: Schlossanlage Eigental, herrschaftlicher Landsitz am Hang eines Hügelrückens zwischen zwei Bachtobeln, Hauptgebäude und Nebenbauten in parkähnlichem Garten, weiter nördlich im Talgrund durch Bach abgetrennte bäuerliche Satteldachbauten mit prächtigem Riegelhaus, ab 16. Jh.</i> Erhaltungsziel A
Umsetzung	Die Baugruppe liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets in der kantonalen Landwirtschaftszone. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Bauliche Massnahmen an bestehender Bausubstanz

Ziel KOB	Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
Umsetzung	In Kernzonenbestimmungen mit Art. 9 Abs. 1 und 2, Grundsatz zur Gestaltung und Art. 15, Dachformen und Dachneigung

Umgebungszone im Siedlungsgebiet

Erhaltungsziel ISOS	<i>Umgebungszone Ziffer IV: Ein- und Zweifamilienhäuser mit individuellem Erscheinungsbild sowie Sägerei- und Holzbaubetrieb mit grossvolumigen Satteldachbauten am Rand des alten Dorfkerns, 3. D. 20./A. 21. Jh.</i> Erhaltungsziel a <i>Umgebungszone Ziffer V: Mehrheitlich zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldach und grossvolumige Ökonomiebauten am westlichen Bebauungsrand des alten Dorfkerns, besonders aufdringlich an nordöstlicher, silhouettenwirksamer Hangkante, 2. H. 20. Jh.</i> Erhaltungsziel a
Umsetzung	Im Kernzonenplan: Das Gebiet ist der Kernzone K2 zugeordnet. Es gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie in der Kernzone K1. Das nordöstliche Gebiet findet sich in der Wohnzone W/35. Das maximal zulässige Höhenmass wird in der W/35 dem Höhenmass der Kernzonen angeglichen, mit Ausnahme der Bebauung entlang der Hangkante. Hier gilt weiterhin ein geringeres Höhenmass.

Auswirkung der Erhöhung des Grundmasses im Gebiet Göldi

Gebäude in der Wohnzone W/35 dürfen neu eine giebelseitige Fassadenhöhe von 10.5 m erreichen (bisher 4.8 m Gebäudehöhe plus 4 m Firsthöhe). Dadurch erhöht sich das maximal zulässige Höhenmass um 1.7 m. Zusätzlich können Gebäude aufgrund der neuen Messweise bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten. Die Auswirkungen der Erhöhung dieses Grundmasses ist insbesondere für das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung aufzuzeigen. Daher wird nachfolgend die Wohnzone nordwestlich der Kernzone K1 (Gebiet Göldi) beurteilt.

Die Wohnzone im Gebiet Göldi ist derzeit lediglich von Norden und Westen her einsichtig. Von Richtung Osten und Süden überragen die grossvolumigen, langgestreckten Bestandesbauten der Kernzone K1 die Bauten der Wohnzone. Diese Bauten sind meist höher als gemäss Regelbauweise (Art. 7, Neu- und Umbauten, legt eine max. trausseitige Fassadenhöhe von 6.5 m fest). Mit der Festlegung dieser «strukturbildenden Gebäude» ist deren Bauvolumen gesichert.

Hingegen prägt die Bebauung entlang der Hangkante den nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand (vgl. Abbildung 51, Fotos 1 und 3). Die Gebäudehöhe wird hier nicht erhöht. Entlang des südwestlichen Siedlungsrandes der Wohnzone fällt das Gelände leicht ab. Die Bauten der Wohnzone treten nicht markant in Erscheinung (vgl. Abbildung 51, Fotos 4 – 6). Meist sind insbesondere die Dächer sichtbar. Die prägende Silhouette der Reformierten Kirche in Berg am Irchel ist gut ersichtlich.

Die Erhöhung des Höhenmasses führt vermutlich dazu, dass die Vollgeschosszahl bei künftigen Bauvorhaben vollständig ausgenützt würde. Die Gebäudevolumina werden mittel- bis langfristig in der Höhe zunehmen; die weiteren Gebäudemasse (Gebäudelänge und -breite) aufgrund der gleichbleibenden Ausnützungsziffer wohl mehrheitlich gleichbleiben oder leicht verringert. Die würde etwas mehr Raum für die Umgebungsgestaltung schaffen.

Die Erhöhung des Höhenmasses führt mittel- bis langfristig dazu, dass die Gebäude im Gebiet Göldi etwas dominanter in Erscheinung treten. Dennoch ist und bleibt das Gebiet erst ab der Höhe Brunnenrain/Sandstraße vom Ortsbild her zu sehen. Eine Erhöhung um bis zu 2 m ist für das schützenswerte Ortsbild daher vertretbar.



Abbildung 50 Standort der Fotoaufnahmen (Quelle Grundlagenkarte: GIS-Browser Kanton Zürich)



Abbildung 51 Fotoaufnahmen (September 2025)

Grünraum Altenbach

Schutzziel KOBI	Die wichtige Freihaltung der unverbauten Nahumgebung am Ortseingang östlich der Hauptstrasse (Umgebung des Schlosses) ist durch eine Erweiterung der angrenzenden Freihaltezone anzustreben. Der Grünraum um den Altenbach ist als wichtiges, siedlungsstrukturierendes Element von Bebauung freizuhalten.
Erhaltungs- ziel ISOS	Umgebungszone Ziffer I: Irchel-Nordabhang, unverbauter Wieshang zwischen den Orten Flaach und Berg am Irchel sowie baumbestandenes Tobel, wichtige Freifläche zur Bewahrung der Ablesbarkeit des Siedlungsrandes. Erhaltungsziel a Umgebungszone Ziffer II: Geländeschulter, zum Langwisentobel abfallend, ausgedehnter Rebberg sowie Wies- und Ackerland, wichtige Freifläche zur Bewahrung des Sichtbezuges zwischen den Schlössern. Erhaltungsziel a Umgebungsrichtung Ziffer III: Weites Wies- und Ackerland in Geländekammer, zum Thurtal durch Hubel mit Rebhang abgegrenzt, südlich der Ausfallstrasse bis zum Waldrand des Irchels leicht ansteigend, wenige Aussiedlerhöfe Erhaltungsziel a
Umsetzung	Der mehrheitlich unbebaute Teil der Schlossanlage ist der kommunalen Freihaltezone zugeordnet. Die restliche Umgebung liegt in der kantonalen Freihaltezone.

Strassen- und Platzräume

Ziel KOBI	Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.
Umsetzung	In Kernzonenbestimmungen mit Art. 16 Abs. 1 und 2, Grundsatz zur Umgebungsgestaltung

Vorgärten

Ziel KOBI	Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
Umsetzung	In Kernzonenbestimmungen mit Art. 16 Abs. 2, Vorgärten

Materielle Änderungen

Im Weiteren ist nachzuweisen, dass die übrigen materiellen Änderungen der Nutzungsplanung in Einklang mit dem KOBI stehen. Nachfolgend wird dieser Nachweis erbracht.

Zonenplanänderungen
Nrn. 1 - 8

Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 1 – 8 wird die Abgrenzung der Wohnzone, Kernzone K1 und Kernzone K2 an die Parzellengrenze angepasst. Mit den Zonenplanänderungen werden die entsprechenden Flächen innerhalb des KOBI-Perimeters entweder in eine Kernzone K1 oder K2 umgezont. Die Zonenplanänderungen stehen damit im Einklang mit dem KOBI.

Zonenplanänderung Nr.	KOBI Perimeter	Zone bisher	Zone Neu
1	Innerhalb KOBI	W/35	K1
2	Innerhalb KOBI	W/35	K1
3	Ausserhalb KOBI	K1	W
4	Innerhalb KOBI	K2	K1
5	Innerhalb KOBI	K1	K2
6	Innerhalb KOBI	K2	K1
7	Innerhalb KOBI	K2	K1
8	Innerhalb KOBI	K1	K2

Tabelle 3: Zonenplanänderungen

Zonenplanänderungen
Bst. A – I

Mit Zonenplanänderungen Bst. A – H werden Strassen, die heute im Nichtbaugebiet liegen, eingezont. Sämtliche Strassenflächen werden in eine Kernzone eingezont. Die Flächen bleiben als Strassen erhalten – die Einzonungen haben keine Auswirkungen auf das Ortsbild.

9.3 Umwelt

Hochwasserschutz

Bei Ein-, Um- oder Aufzonungen in Naturgefahrenbereichen ist die Gefahrensituation und die geplante Nutzung zu beurteilen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind geeignete Massnahmen zu treffen. Mit der aktuellen Nutzungsplanungsrevision werden keine Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen, welche zu einem höheren Schadenpotenzial (z. B. durch Erhöhung des Nutzungspotenzials oder Änderung der Art der Nutzung) führen. Auf planungsrechtliche Massnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes wird verzichtet. Aufgrund der bestehenden Gefahrensituation werden die Musterbestimmungen des Kantons hinsichtlich Hochwasserschutz aufgenommen. In Art. 8, Abweichungen und Fachgutachten ist zudem geregelt, dass Abweichungen von bestimmten Kernzonenbestimmungen zulässig sind, wenn dies aufgrund eines öffentlichen Interesses geboten ist. Der Hochwasserschutz bzw. die Wahrung des Gewässerraums stellt ein solches öffentliches Interesse dar. Bei einem konkreten Bauvorhaben ist der Hochwasserschutz in die Interessensabwägung einzu beziehen.

Natur und Landschaft

Im Nahbereich des KILO-Objekts «Agrarlandschaft zwischen Neftenbach und Flaach» erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen, wie Ein-, Um- und Aufzonungen oder Nutzungsänderungen, welche eine Wirkung auf das Schutzobjekt hätten. Die Vorschriften zu den schützenswerten Ortsbildern von Berg und Gräslikon sind im Sinne der Schutzziele des KILO-Objekts. Die Schutzziele

- «Erhalt der kompakten und landschaftsverträglichen Siedlungsstruktur sowie eine landschaftsintegrierende Gestaltung des Siedlungslands» und
- «Erhalts der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm-, Licht- und weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbarer Nähe»

werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Lärm und Luft

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets führt voraussichtlich zu einer moderaten Zunahme der Verkehrsbelastung. Dies kann zu einer höheren Lärm- und Luftbelastung durch den motorisierten Personenverkehr führen. Mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr ist nicht zu rechnen.

Störfallvorsorge

In Berg am Irchel sind keine Einträge im Risikokataster aufgeführt.

9.4 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Verkehrsflächen eingezont. Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich kommt erst dann zur Anwendung, sobald er in der BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Die kommunale Mehrwertabgabe wird im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Berg am Irchel eingeführt und kann daher noch nicht angewendet werden. Im Rahmen der Gesamtrevision werden zudem keine Auf- und Umzonungen vorgenommen, welche zu einer kommunale Mehrwertabgabe führen würden.

10 Planungsablauf

10.1 Organisation

Erarbeitung in zwei
Arbeitsgruppen

Für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Arbeitsgruppe ist zuständig für die inhaltliche Erarbeitung der Vorlage. Sie legt dem Gemeinderat die erarbeiteten Unterlagen zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe besteht aus den folgenden Personen:

- Michael Güttinger, Gemeinderat, Hochbauvorstand
- Nicola Tomic, Gemeindeschreiber (bis Ende 2025)
- Fabienne Ebinger, Gossweiler Ingenieure

Gemeinderat

Die strategische Führung der Arbeiten obliegt dem Gemeinderat. Wichtige Zwischenentscheidungen werden durch den Gemeinderat getroffen.

Während der gesamten Erarbeitung wurde die Gemeinde durch PLANAR, Monika Mennel, Fanny Pietzner (bis Dezember 2023) und Christian Lüdi (von Dezember 2023 bis Februar 2026) unterstützt.

10.2 Zeitlicher Ablauf

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen.

Zeitpunkt	Ablauf
März 2023	Start Gesamtrevision Nutzungsplanung
März 2023 – Februar 2025	Erarbeitung Planungsunterlagen
11. März 2025	Verabschiedung Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung
März 2025 – Juni 2025	kantonale Vorprüfung
Juli – Oktober 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
14. Oktober 2025	Verabschiedung Gesamtrevision durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
Oktober 2025 – Januar 2026	zweite kantonale Vorprüfung
7. November 2025 – 12. Januar 2026	öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger
Januar – März 2026	Überarbeitung Planungsunterlagen
14. April 2026	Verabschiedung Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
<i>TT.MM.JJJJ</i>	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
<i>TT.MM.JJJJ</i>	Genehmigung durch Baudirektion

10.3 Kantonale Vorprüfungen

1. Vorprüfung

Der Gemeinderat von Berg am Irchel hat an seiner Sitzung vom 11. März 2025 die Unterlagen zur Gesamtrevision zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung nimmt mit Schreiben vom 19. Juni 2025 zur revidierten Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 25. Juni 2025 zum Verkehrsrichtplan Stellung. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Landschaft (ARE/FSLA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau (ARE/OBS), die Abteilung Recht & Verfahren des Amts für Raumentwicklung (ARE/R&V) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Die kantonale Stellungnahme hält fest, dass die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der BZO Berg a. I. sorgfältig aufbereitet wurde und nachvollziehbar dokumentiert ist. Die für die Bevölkerung wesentlichen Anträge der kantonalen Fachstellen sind nachfolgend aufgeführt und der Umgang mit den Anträgen ist dargelegt:

Kernzonenplan für den Ortsteil Gräslikon

Für den Ortsteil Gräslikon, dessen prägendes Bebauungsmuster bereits in der Wildkarte von 1880 zu erkennen ist, wird empfohlen, ebenfalls einen Kernzonenplan zu erstellen.

Umgang mit dem Antrag

Die Bauzone von Gräslikon ist im rechtskräftigen Zonenplan grösstenteils der Kernzone K2 zugewiesen. Es besteht zurzeit kein Kernzonenplan. Gräslikon weist kein Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung auf. Die Erstellung eines Kernzonenplans ist nicht zwingend. Dies wurde am Ortsplanungsgespräch vom 28. November 2023 durch das Amt für Raumentwicklung bestätigt.

Die Kernzone K2 in Gräslikon verfügt über einige inventarisierte Bauten, welche das Ortsbild massgeblich prägen. Diese Bauten können derzeit lediglich über einen Schutzvertrag gesichert werden. Sollte eine Schutzabklärung zu keiner Schutzverfügung führen, kann ein Gebäude abgerissen und ein neues Gebäude mit abweichendem Volumen, Stellung und Erscheinungsbild erstellt werden. Mit der Festlegung von ortsbildprägenden Gebäuden in einem Kernzonenplan haben Neubauten sich am bestehenden Volumen, Stellung etc. zu orientieren. Zudem können weitere ortsbildprägende Elemente, wie wichtige Freiräume oder Bäume, in einem Kernzonenplan verortet und gesichert werden.

Ausserdem finden sich in der Kernzone noch einige grössere unbebaute Bauparzellen. Im Kernzonenplan können für diese Parzellen beispielsweise Baubereiche, Firstrichtungen und wichtige Freiräume festgelegt werden. Dadurch wird zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsteils von Gräslikon beigetragen.

Das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen wird derzeit überarbeitet. Die Erarbeitung eines Kernzonenplans für Gräslikon wird nach Vorliegen des revidierten Inventar geprüft. Der Gemeinderat Berg am Irchel hat sich daher an seiner Sitzung vom 5. März 2024 gegen einen Kernzonenplan für den Ortsteil Gräslikon ausgesprochen.

Wichtiger Freiraum im Bereich des Schlosses

Der wichtige Freiraum im Bereich der Schlossanlage ist innerhalb des Kernzonenperimeters vollständig gemäss dem kantonalen Ortsbildinventar zu berücksichtigen.

Umgang mit dem Antrag

Im wichtigen Freiraum auf Parz. Kat.-Nr. 1178 wurde ein Pferdestall (Assek.-Nr. 384) bewilligt. Das ARE hat dazu im Baubewilligungsverfahren keine Vorbehalte geäussert. Der wichtige Freiraum gemäss KOBI ist mittlerweile überbaut. Der Freiraum wurde daher im Kernzonenplan (Entwurf zuhanden kantonale Vorprüfung) nicht als wichtiger Freiraum bezeichnet.

Gemäss kantonomer Stellungnahme entfaltet der wichtige Freiraum nach wie vor seine Wirkung und ist daher im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum zu berücksichtigen. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des wichtigen Freiraums bleiben in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Antrag wird berücksichtigt und der wichtige Freiraum vollständig im Kernzonenplan festgelegt.

Fahrzeugabstellplätzen in den Kernzonen

Es wird beantragt, Vorschriften zur Anordnung und Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen in den Kernzonenbestimmungen aufzunehmen. Die Kernzonenvorschriften sollen mit einer Bestimmung ergänzt werden, dass oberirdische Parkplätze paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich sind. Zudem sollen diese rückwärtig nur in bestehenden Hofplätzen möglich, intakte Gärten sollen nicht durchschnitten werden.

Umgang mit dem Antrag

Aus ortsbaulicher Sicht ist eine solche Bestimmung zu begrüssen. Sie trägt dazu bei, den vom ISOS geforderten Substanzerhalt grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Die Bestimmung kann aber dazu führen, dass es schwierig wird, Fahrzeugabstellplätze in den Kernzonen zu realisieren, zumal diverse Gebäude im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgeführt sind und ein Umbau dieser Bauten nicht immer möglich ist bzw. die bestehende Bausubstanz möglichst der Wohn- und Gewerbenutzung dienen soll.

Das bedeutende Ortsbild von Berg am Irchel zeichnet sich insbesondere durch Vorgärten aus. Diese sollen nicht durch Fahrzeugabstellplätze ersetzt werden können. Die Bestimmung zu den Vorgärten (Art. 14 Abs. 1 BZO_{alt}) wird dahingehend präzisiert. Zudem wird im Grundsatz zur Umgebungsgestaltung eine neue Bestimmung zur Anordnung und Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen aufgenommen (Art. 16 Abs. 2 BZO_{rev}). Die Bestimmung dient dazu, projektspezifisch auf die Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen und auf Konsens basierende Lösungen zu finden. Auf ein grundsätzliches Verbot, die weiteren bestehenden Gärten zu schmälern, wird verzichtet.

2. Vorprüfung

Der Gemeinderat von Berg am Irchel hat an seiner Sitzung vom 14. Oktober 2025 die Unterlagen zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung nimmt mit Schreiben vom 6. Januar 2026 zur revidierten Nutzungsplanung und mit Schreiben vom 29. Januar 2026 zum Verkehrsrichtplan Stellung.

Die zweite Vorprüfung hat zeitgleich zur öffentlichen Auflage und Anhörung stattgefunden. Aus der zweiten Vorprüfung haben sich noch einzelne Anpassungen an der Vorlage ergeben. Die für die Bevölkerung wesentlichen Anträge der kantonalen Fachstellen sind nachfolgend aufgeführt und der Umgang mit den Anträgen ist dargelegt:

Waldabstandslinien: Darstellung in einem Ergänzungsplan

Die rechtskräftigen und projektierten Waldabstandslinien sind in einem Ergänzungsplan darzustellen, da die Waldabstandslinien im Grundzonenplan im Massstab 1:5'000 schwer lesbar sind.

Umgang mit dem Antrag

Waldabstandslinien werden neu in zwei Waldabstandslinienpläne darstellen.

Waldabstandslinien

Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 756 und 890 wurde nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) / Amt für Landschaft (ALN) und Natur auf eine Festlegung verzichtet, da eine Landwirtschaftszone zwischen Wald und Bauzone liegt. Die beiden Ämter haben die beiden Situationen nochmals im Detail geprüft und sind zur Erkenntnis gelangt, dass der Wald Einfluss auf die im Nahbereich liegenden Bauzonen hat.

Im Falle des Grundstücks Kat.-Nr. 756 befindet sich der Wald zwischen 10 und 26 m von der Parzellengrenze entfernt. Der Waldbestand ist noch jung, die Bestockung liegt aber westlich der Bauzone, d.h. in Windrichtung.

Das Grundstück Kat.-Nr. 890 befindet sich rund 12 m südwestlich eines Waldes. Auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1152 und 1225 wurde für das Waldstück eine Waldabstandslinie festgesetzt. Der Vollständigkeit halber, für die Gewährleistung des Schutzes von Siedlung und Wald sowie in Anbetracht der geringen Distanz, die an diesem Ort Bauzone und Wald voneinander trennt, ist auch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 890 eine Waldabstandslinie zur rechtskräftigen Waldgrenze festzulegen. Dabei ist die Waldabstandslinie in einem Abstand von mindestens 15 m zum Wald auszuscheiden.

Umgang mit dem Antrag

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Bauzonengebiet Waldabstandslinien auszuscheiden (§ 66 PBG). Vorliegend haben die zuständigen Fachstellen eine Lücke festgestellt, welche es zu schliessen gilt. Die geforderten Waldabstandslinien werden daher neu ausgeschieden. Die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen wird dadurch maximal geringfügig eingeschränkt. Die bestehenden Nutzungen, wie Gartenanlagen, Strassen und unterirdische Bauten (Zivilschutzanlage) sind auch weiterhin rechtmässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (vgl. auch Kapitel 7.2).

Die Einzonung Abschnitt Püntstrasse, Kat.-Nr. 227

Die Einzonung Bst. D entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 1252 ist aus der Vorlage zu streichen. In der ersten Vorprüfung wurde die Auflage gemacht, die Einzonung Bst. D zu streichen, da das Grundstück Kat.-Nr. 1252 über die Tiefgarage Pünt (öffentlicher Gestaltungsplan Abuss-Pünt, Haus Nr. 6, Art. 6 Gestaltungsplanvorschriften) sowie über den Chüferweg (Kat.-Nr. 1016) erschlossen ist. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf Seite 44 erläutert, dass im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine vom Gestaltungsplan abweichende Erschliessung bewilligt und realisiert wurde. Gestaltungspläne sind grundsätzlich ausnahmsfeindlich. Mit dem Gestaltungsplan hätte auf eine alternative Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 1252 reagiert werden müssen. Daher kann die alternative Erschliessung nicht als Argument für die Einzonung geltend gemacht werden. Zudem ist die planungsrechtliche Erschliessung über den Gestaltungsplan sichergestellt. Aus diesen Gründen kann der teilweise Einzonung der Strassenparzelle Nr. 227 (Püntstrasse) weiterhin nicht zugestimmt werden.

Umgang mit dem Antrag

Die Einzonung ist nicht genehmigungsfähig. Sie wird daher aus der Vorlage gelöscht. Bei einer Neuüberbauung oder massgeblichen Umbauten im Gebiet Pünt ist die neu zu prüfen.

Art. 6 BZO – Bestehende Gebäude

Das ARE empfiehlt, die «übrigen Gebäude» im Kernzonenplan in der Legende aufzuführen und im Plan darzustellen.

Umgang mit dem Antrag

Die Empfehlung lässt sich lediglich für den Ortsteil Berg umsetzen, da für den Ortsteil Gräslikon kein Kernzonenplan erstellt wurde. Dies wiederum würde zu Unklarheiten im Vollzug führen (Gelten Gebäude in der Kernzone K2 in Gräslikon als «übrige Gebäude», obschon sie nirgends bezeichnet sind?). Der Vorschlag des ARE wird als unzweckmässig erachtet und daher nicht umgesetzt.

Elektroladeinfrastruktur

Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität und insbesondere der Elektromobilität empfiehlt das ARE, Art. 26 BZO um eine zusätzliche Bestimmung zu ergänzen, die bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen die elektrische Basisinfrastruktur für Parkplätze zur Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Ausbaustufe C1 nach SIA 2060) vorsieht.

Umgang mit dem Antrag

Seit dem Sommer 2025 ist die PBG-Revision «Flexible Parkierungsregelung» in Kraft. Die Gemeinden erhalten damit die Möglichkeit, die Ausstattung von Parkplätzen neu zu regeln. Aus fachlicher Sicht wird eine solche Regelung grundsätzlich als zweckmässig erachtet, um einen Beitrag zu einem klimaschonenden Strassenverkehr beizutragen. Auch wird für Mietende so ein einfacher Zugang zur Elektromobilität geschaffen. Eine entsprechende Bestimmung ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sinnvoll. In Berg am Irchel entfaltet eine solche Regelung hingegen nur geringe Wirkung. Daher wird auf eine Regelung verzichtet.

10.4 Öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind Einwendungen von zwei Privatpersonen eingegangen, welche insgesamt vier Anträge gestellt haben. Über Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird Bericht erstattet. Die Erwägungen sind im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen dargelegt.

Zudem haben die Zürcher Planungsgruppe Weinland und die Nachbargemeinde Buch am Irchel sich zur Vorlage «Gesamtrevision der Nutzungsplanung» Stellung genommen. Die Zürcher Planungsgruppe Weinland würdigt die inhaltlichen Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung sowie der Verkehrsrichtplanung und steht der Gesamtrevision positiv gegenüber. Auch die Gemeinde Buch am Irchel nimmt die Revision zustimmend zur Kenntnis. Die Planungsgruppe Weinland und die Gemeinde Buch am Irchel haben keine Anträge vorgebracht.

Glossar

Aufzonung	Die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone werden verbessert, indem beispielsweise mehr Bauvolumen erstellt werden darf.
Ausbaugrad	Verhältnis der gebauten Geschossflächen zu den zulässigen Geschossflächen in überbauten und nicht überbauten Bauzonen [%]
Bauliche Dichte	Verhältnis zwischen Bauvolumen oder Geschossfläche auf einem Grundstück zu dessen Grundfläche [%] oder [m^3 / m^2]. Die bauliche Dichte wird in der Bau- und Zonenordnung gemäss § 49 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mittels der Ausnützungsziffer (AZ) oder der Baumassenziffer (BMZ) festgelegt. Indirekt können auch die Überbauungs- (ÜZ) oder Freiflächenziffer (FFZ) sowie Bestimmungen zu Höhe und Abständen von Gebäuden das Mass der baulichen Dichte umschreiben. Als weitere Indikatoren dienen die Geschossflächenreserven und der Ausbaugrad.
Einzonung	Land wird von einer Nichtbauzone (wie Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) in eine Bauzone zugewiesen.
Innere Entwicklung	Umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzonung an gut erschlossenen Lagen. Hierbei ist auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Für Neubaugebiete sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen, sind orts- bzw. städtebauliche Konzepte zu entwickeln. Dabei ist auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, auf die Sicherung der Nahversorgung und auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot, das auch preisgünstigen Wohnraum umfasst, zu achten. (in Anlehnung an den Kantonalen Richtplan, S. 2.2-4 f.)
Nutzungsdichte	Verhältnis an Einwohnerinnen / Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone $[(E+B)/ha]$. Anhand der Nutzungsdichte können Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zur zukünftigen Infrastrukturkapazität unabhängig von der baulichen Dichte vorgegeben und gesteuert werden. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.
Richtplan	Richtpläne zeigen die angestrebte Entwicklung eines Kantons, einer Region oder einer Gemeinde auf. Sie haben eine Koordinations- und eine nutzungsplanungsvorbereitende Funktion. Richtpläne sind behördenverbindlich.
Umzonung	Eine Bauzone wird einer anderen Bauzone zugewiesen.
Verkehrswert	Der Verkehrswert ist der durch eine Immobilienbewertung oder eine hedonische Bewertung geschätzte Wert. Er hängt von vielen Faktoren wie Lage, Ausstattung und Grundriss ab. Der Verkehrswert orientiert sich an den Verkaufspreisen vergleichbarer Häuser oder Wohnungen in der Gemeinde oder Region, die in den letzten Jahren verkauft wurden.

Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung (Bund und Kanton)
BDV	Baudirektionsverfügung
BMZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
ha	Hektare (10'000 m ²)
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Kat.-Nr.	Katasternummer (kommunale Grundstücksnummerierung)
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MIV	motorisierter Individualverkehr
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Zürich)
ROK	Raumordnungskonzept (Kanton und Region)
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
ZH	Kanton Zürich
ZPW	Zürcher Planungsgruppe Weinland