

# Revision der Bau- und Zonenordnung Schlatt

## Bericht zu den Einwendungen

---

02.11.2020,

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: ...

Namens der Gemeindeversammlung

der Präsident:

der Schreiber:


Urs Schäfer

Peter Leemann

Von der Baudirektion  
und genehmigt am: ...

BDV Nr.: ...

Für die Baudirektion:

Ersteller	Besteller
 <p><b>INGESA AG</b> INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.</p> <p>Florahof 5a   8353 Elgg 052 364 23 23   <a href="mailto:elgg@ingesa.ch">elgg@ingesa.ch</a></p> <p>Remo Gartenbein</p>	<p><b>Gemeinde Schlatt</b> Schützenhausstrasse 1, 8353 Schlatt Telefon 052 363 14 88, Fax 052 363 16 01 <a href="mailto:gemeinde@schlatt-zh.ch">gemeinde@schlatt-zh.ch</a>, <a href="http://www.schlatt-zh.ch">www.schlatt-zh.ch</a></p>

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	Remo Gantenbein	28.10.2020
0.2	Prüfung	Gemeinderat	03.11.2020
0.3			
0.4			
0.5			
1.0	Gültiges Dokument		

### Kontakte

Ersteller	Besteller
Remo Gantenbein +41 52 368 67 78 remo.gantenbein@ingesa.ch	<b>Gemeinde Schlatt</b> Schützenhausstrasse 1, 8353 Schlatt

**Inhalt**

1	Einleitung.....	4
1.1	Öffentliche Auflage.....	4
1.2	Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU .....	4
1.3	Anhörung der Nachbargemeinden.....	4
1.4	Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen.....	4
1.5	Übersicht über die Einwendungen.....	4
2	Einwendungen.....	4
3	Liste der Einwender .....	8

## 1 Einleitung

Dieser Bericht dient im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes PBG dazu, aufzuzeigen, welche Einwendungen die Bevölkerung sowie die nach- und nebengeordneten Planungsträger während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde eingereicht haben und wie diese Einwendungen behandelt wurden.

### 1.1 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung Schlatt, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, den Kernzonenplänen 1:500 (Oberschlatt-Unterdorf, Waltenstein-Berg), der Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung und dem Bericht nach Art. 47 RPV, wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 3. Juli 2020 bis zum 1. September 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

### 1.2 Anhörung der Regionalplanungsgruppe RWU

Die Regionalplanungsgruppe Winterthur und Umgebung (RWU) wurde zur Anhörung eingeladen und nahm im Schreiben vom 7. September 2020 zur Revision Stellung. Die Regionalplanungsgruppe RWU erachtet die Anpassungen der Bauvorschriften als untergeordnet und genügend einschränkend, um ein bauliches Wachstum zu vermeiden. Ausserdem sind die weiteren Änderungen für die RWU nicht von regionaler Bedeutung. Die geringfügigen Anpassungen der Zonenordnung in Waltenstein und Unterschlatt werden als unproblematisch erachtet. Aufgrund der Festlegungen von Freiräumen und Mantellinien werden die Anpassungen in den beiden Weilerkernzonen Oberschlatt-Unterdorf und Waltenstein-Berg als vertretbar beurteilt.

### 1.3 Anhörung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Nachbargemeinden haben die Gemeinden Zell, Turbenthal und Elsau eine kurze Stellungnahme eingereicht. Die Gemeinden Elgg und Winterthur haben keine Stellungnahme eingereicht.

Die Gemeinde Zell hat gemäss E-Mail vom 11. September 2020 keine Einwände gegen die BZO-Revision anzubringen. Mit dem Schreiben vom 13. Juli 2020 sieht die Gemeinde Elsau keine Gründe, welche gegen die geplante BZO-Revision sprechen. Die Gemeinde Turbenthal verzichtet gemäss dem Schreiben vom 6. Juli 2020 auf eine Stellungnahme da sie nicht direkt von den Anpassungen der BZO betroffen ist.

### 1.4 Kantonale Vernehmlassungen und Vorprüfungen

Es fand bereits am 27. Oktober 2017 ein Ortsplanungsgespräch mit dem ARE statt, am 26. August 2019 wurde der Planungsentwurf beim ARE zur 1. Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen aus der 1. Vorprüfung wurden umgesetzt. Auf die vorgeschlagene 2. Vorprüfung wurde verzichtet.

### 1.5 Übersicht über die Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist vom 3. Juli 2020 bis zum 1. September 2020 sind insgesamt 6 Einwendungsschreiben und Stellungnahmen bei der Gemeinde Schlatt eingereicht worden.

Die eingegangenen Einwendungsschreiben und die darin gestellten Einwendungen und Anträge wurden vom Gemeinderat eingehend geprüft. Im vorliegenden Bericht werden sämtliche Einwendungen aufgeführt, behandelt und wo nötig die jeweiligen Entscheide und Begründungen erläutert. Die berücksichtigten und teilweise berücksichtigten Einwendungen werden zusätzlich im Bericht nach Art. 47 RPV erwähnt.

## 2 Einwendungen

Die Einwendungen werden in der folgenden Tabelle chronologisch nach deren Eingang aufgeführt. Über die Einwendernummer erfolgt die Zuordnung zum jeweiligen Einwender. Die Liste der Einwender findet sich im nachfolgenden Kapitel 3.

**Einwender 1****Antrag 1:**

Der Antrag betrifft das Grundstück Kat.Nr. 1210, welches in der bestehenden Kernzone Berg-Waltenstein liegt. Neu wird in Berg-Waltenstein ein Kernzonenplan festgesetzt. Ein Teil des Grundstückes wird gemäss Kernzonenplan als Freiraum ausgewiesen.

Es wird beantragt auf einen Teil der Freiraumfläche zu verzichten, damit bei einem Ausbau des Gebäudes Vers.Nr. 146 die benötigten Parkplätze erstellt werden können.

**Stellungnahme / Entscheid:**

Das Grundstück ist bebaut und es handelt sich dabei um einen grossen Baukörper, welcher bei einem Umbau auch Platz für Fahrzeugabstellplätze bieten könnte. Ausserdem ist im Kernzonenplan nicht der gesamte Umschwung bzw. Vorplatz, als «Freiraum» ausgewiesen worden. Eine Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen im Aussenraum wäre damit weiterhin möglich.

Es ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten. Im Falle eines Bauvorhabens sollten die Fahrzeugabstellplätze vor allem innerhalb des Baukörpers geplant werden. Aufgrund der Platzverhältnisse und im Sinne der Umgebungsgestaltung ist es vertretbar, den vorgesehenen Bereich als Freiraum auszuscheiden.

**Aus diesen Gründen wird der Antrag nicht berücksichtigt.**

**Einwender 2****Antrag 2:**

Die über die neue Baubegrenzungslinie definierte Grundfläche des im Kernzonenplan aufgeführten Hauptgebäudes Vers.Nr. 151 auf dem Grundstück Kat.Nr. 215 soll gegen Westen vergrössert bzw. auf 24 m verlängert werden. Begründet wird dies mit den einschneidenden Folgen, mit welchen die Festlegung einer Baubegrenzungslinie verbunden sind. Ein zukünftiger Ausbau wäre erschwert.

**Stellungnahme / Entscheid:**

Mit der Baubegrenzungslinie wäre aktuell ein Baukörper mit einer Länge von 22 m möglich. Eine Verlängerung um 2 m auf 24 m ist möglich da die Bauordnung dies ebenfalls zulassen würde.

**Aus diesem Grund wird der Antrag berücksichtigt.**

**Im Kernzonenplan wird die Baubegrenzungslinie um 2 m nach Westen verlängert.**

**Einwender 2****Antrag 3:**

Es soll das gesamte Grundstück Kat.Nr. 215 der Weilerkernzone zugeteilt werden. Als Grund wird angegeben, dass die aktuell vorgesehene Fläche in der Bauzone nicht ausreicht um Nebengebäude und Anlagen/Ausrüstungen zu erstellen. Es wird vorgebracht, dass der Umschwung von anderen Grundstücken der Bauzone zugewiesen wird.

**Stellungnahme / Entscheid:**

Überall dort, wo die aktuelle Situation unbefriedigend ist, wird die Bauzone erweitert, um den rechtlichen Umgang mit bereits bestehenden Gartenanlagen und Nebengebäuden in der Bauordnung lösen zu können. Gleichzeitig wird für diese Bereiche jeweils ein Freiraum ausgeschieden, womit nur noch Gebäude mit einer Grundfläche von 6.0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3.0 m zulässig sind. Die bestehenden Gebäude innerhalb der Freiräume dürfen nicht erweitert werden.

Die Festlegung der Weilerkernzone über die Grenzen der bestehenden Kernzone hinaus, hat zum Ziel, den Bestand zu sichern und die Freiräume zu definieren. Es sollen keine Möglichkeiten zur weiteren Bebauung geschaffen werden.

**Aus diesen Gründen wird dieser Antrag nicht berücksichtigt.**

**Einwender 3****Antrag 4:**

Es soll die gesamte Grundstücksfläche von Kat.Nr. 869 der Weilerkernzone zugeschlagen werden. Begründet wird der Antrag damit, dass der Bau eines nördlichen Verbindungsweges aktuell verwehrt wird, der bestehende Velounterstand ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt und gewisse bestehende Anlagen wie die Dachwasserversickerungsanlage, Biotop etc. nicht berücksichtigt werden. Generell bleibt für den Bau von Nebengebäuden oder ähnlichen Anlagen kein Platz mehr.

Ausserdem stellt die Einzonung von bestehenden Bauten auf anderen Grundstücken ein Widerspruch dazu dar, dass für das Grundstück Kat.Nr. 869 keine Einzonungen geplant sind.

**Stellungnahme / Entscheid:**

Überall dort, wo die aktuelle Situation unbefriedigend ist wird die Bauzone erweitert, um den rechtlichen Umgang mit bereits bestehenden Gartenanlagen und Nebengebäuden in der Bauordnung lösen zu können. Gleichzeitig wird für diese Bereiche jeweils ein Freiraum ausgeschieden womit nur noch Gebäude mit einer Grundfläche von 6.0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3.0 m zulässig sind. Die bestehenden Gebäude innerhalb der Freiräume dürfen nicht erweitert werden.

Im Gegensatz zu den genannten, auf dem Grundstück Kat.Nr. 869, bestehenden Anlagen wurden nur Nebengebäude eingezont, welche von der Amtlichen Vermessung erfasst werden müssen.

Die Festlegung der Weilerkernzone über die Grenzen der bestehenden Kernzone hinaus, hat zum Ziel, den Bestand zu sichern und die Freiräume zu definieren. Es sollen keine Möglichkeiten zur weiteren Bebauung geschaffen werden.

**Aus diesen Gründen wird dieser Antrag nur teilweise berücksichtigt.**

**Die nördliche Bauzonengrenze wird nach Norden erweitert (bis Grenze, ca. 3.5 m) damit die bestehende Zufahrt in der Bauzone zu liegen kommt. Für diesen Bereich wird eine Freiraumfläche festgelegt.**

**Einwender 4****Antrag 5:**

Es soll ein grundstücksübergreifender Abtausch zwischen einem Grundstück in der Bauzone und einem Grundstück in der Landwirtschaftszone stattfinden. Ein Teil des Grundstücks Kat.Nr. 1231 der zur Kernzone gehört und innerhalb des Waldabstandes liegt soll ausgezont und dafür das Grundstück Kat.Nr. 1171 eingezont werden welches in der Landwirtschaftszone liegt.

Begründet wird der Antrag damit, dass das bestehende Wohnhaus mit Scheunenteil ausgebaut werden soll und deshalb aus Platzgründen u.a. für die landwirtschaftliche Nutzung ein neuer Standort benötigt wird. Auf dem Grundstück Kat.Nr. 1171 könnte somit Platz für die landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden und z.B. eine Scheune erstellt werden.

Anmerkung: Da es sich um keinen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, ist dieses Vorhaben in der Landwirtschaftszone nicht realisierbar.

**Stellungnahme / Entscheid:**

Der Gemeinderat versteht das Anliegen der Antragsteller und die Platzproblematik auf dem Grundstück Kat.Nr. 1231.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks Kat.Nr. 1171 ist aufgrund der Dimension der Grundstücksfläche und des erforderlichen Strassen- und Grenzabstandes nur sehr eingeschränkt möglich. Somit ist die Erstellung eines in der Kernzone konformen Baukörpers erschwert. Ausserdem sind die erhöhten Anforderungen an die Erschliessung an einer Kantonsstrasse gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) schwierig umsetzbar.

Eine Einzonung des Grundstücks Kat.Nr. 1171 hätte ebenfalls zur Folge, dass dort sowohl landwirtschaftliche Gebäude als auch Wohnbauten erstellt werden könnten. Abgesehen von der Bebaubarkeit und der Erschliessung, gibt es in der Gemeinde Schlatt genügend Geschossflächenreserven, weshalb ein Bedarf zur Einzonung von neuem Bauland nicht gegeben ist.

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass es sich beim grundstücksübergreifenden Abtausch zwischen Bauland innerhalb des Waldabstandes (Bauverbot) und einer bisher un bebauten Wiese in der Landwirtschaftszone nicht um einen "echten" Abtausch handelt. Das Amt für Raumentwicklung hat ähnliche Vorhaben klar als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

**Aus diesen Gründen wird dieser Antrag nicht berücksichtigt.**

<b>Einwender 5</b> <b>Antrag 6:</b>	<b>Stellungnahme / Entscheid:</b>
<p>Die Bauordnung sieht bisher keine Abstandserleichterungen für Nebengebäude z.B. Carports und Gartenhäuser gegenüber Strassen und Grundstücken vor. Es wäre sinnvoll eine solche Regelung in die Bauordnung aufzunehmen.</p>	<p>Ein verminderter Strassen- und Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) wurde bisher nur für die Weilerkernzonen vorgesehen und in Artikel 26 geregelt. Demnach gilt für Kleinbauten und Anbauten ein Strassenabstand von 2.0 bzw. ein Grenzabstand von 1.0 m.</p> <p>Eine generelle Erleichterung der Grenz- und Strassenabstände für Klein- und Anbauten in sämtlichen Bauzonen ist durchaus zweckmässig. Damit kann die Erstellung von Carports oder Gartenhäusern erleichtert werden.</p> <p>Für Kleinbauten und Anbauten gilt bisher gemäss Art. 42 ein Grenzabstand von 3.5 m. Zusätzlich soll für Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II ein Grenzabstand von 2.0 m gelten.</p> <p>Es soll nicht pauschal für sämtliche Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG eine Abstandserleichterung erfolgen. Für Fahrzeugunterstände, welche allseitig offen und mit einer Leichtkonstruktion erstellt werden, soll unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit ein Strassenabstand von 2.0 m gelten.</p> <p><b>Eine Anpassung wird als sinnvoll erachtet und der Antrag wird damit berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Artikel 39 (Strassenabstand) und 42 (Grenzabstand Kleinbauten und Anbauten) der Bauordnung werden entsprechend ergänzt.</b></p>
<b>Einwender 6</b> <b>Antrag 7:</b>	<b>Stellungnahme / Entscheid:</b>
<p>Die Kanzleistrasse im Ortsteil Oberschlatt soll, wie in Oberschlatt-Unterdorf die Hard- und Unterdorfstrasse, als "besonderer Strassenraum" bezeichnet werden. Begründet wird der Antrag damit, dass u.a. aufgrund der Aufnahme, u.a. des Ortsteils Oberschlatt, im kantonalen Landschaftsinventar dem Siedlungsraum und seiner Gesamtwirkung mit der Landschaft mehr Beachtung geschenkt werden soll.</p>	<p>Das Anliegen kann grundsätzlich nachvollzogen werden, da die Kanzleistrasse ein wichtiger Teil des Ortsbildes von Oberschlatt darstellt. Sofern auch für Oberschlatt ein Kernzonenplan ausgeschrieben worden wäre, hätte man die Kanzleistrasse als "besonderer Strassenraum" definieren können. Es ist jedoch in dieser Revision nicht vorgesehen einen Kernzonenplan für Oberschlatt zu erarbeiten, somit gibt es in der Bau- und Zonenordnung kein Instrument mit welchem die Kanzleistrasse explizit "geschützt" werden könnte.</p> <p>Die Kanzleistrasse ist bereits einer Kernzone zugewiesen, damit sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben erhöhte Anforderungen an die Einordnung von Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung erforderlich. Überlegungen bezüglich der Gestaltung und Wirkung des Strassenraumes spielen hier ebenfalls eine Rolle und können von der Gemeinde eingebracht werden.</p> <p><b>Aus diesen Gründen wird dieser Antrag <u>nicht</u> berücksichtigt.</b></p>

### 3 Liste der Einwender

Nr.	Name	Adresse	Antrag / Einwendung	Kurzbezeichnung
1	Philipp Hofmann	Bergstrasse 15	1	Weglassen der Freiraum-Zone in bestimmtem Bereich damit Fahrzeugabstellplätze möglich bleiben
2	Margrit und Andreas Schneeberger	Bergstrasse 6	2 - 3	Anpassung der Grundfläche des Hauptgebäudes Gesamtes Grundstück Kat.Nr. 215 zur Bauzone hinzufügen
3	Rahel und Rolf Schüpbach	Bergstrasse 4	4	Die gesamte Grundstücksfläche von Kat.Nr. 869 soll der Weilerkernzone zugeschlagen werden.
4	gesewo selbstverwaltet wohnen	Obergasse 15 8401 Winterthur	5	Abtausch Bauzonen: teilweise Auszonung Kat.Nr. 1231 dafür Einzonung Kat.Nr. 1171
5	Bea Keller	Zelglistrasse 2	6	Strassen- und Grenzabstand für Nebengebäude, wie z.B. Carports und Gartenhäuser soll reduziert werden.
6	Elisabeth und Werner Rüeger	Unterdorfstrasse 7	7	Die Kanzleistrasse in Oberschlatt soll wie in den Kernzonenplänen als "besondere Strasse" eingetragen werden.