



Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Schlatt**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 28. Oktober 2021
 - Weilerkernzonenplan Waltenstein-Berg, Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021
 - Weilerkernzonenplan Oberschlatt-Unterdorf, Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021
 - Synoptische Darstellung Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Oktober 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Oktober 2021
 - Bericht zu den Einwendungen vom 28. Oktober 2021

Sachverhalt

Anlass und
Zielsetzung der
Planung

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schlatt wurde letztmals 1997 umfassend revidiert und festgesetzt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen, insbesondere an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), besteht Bedarf nach einer Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung.

Auf der Grundlage einer eingehenden Auseinandersetzung mit ihren jeweiligen Ortsteilen und Kleinsiedlungen, umfasst die Gesamtrevision auch Änderungen hinsichtlich der zu bewahrenden Siedlungsstruktur. Die bis anhin der Kernzone K I zugewiesenen Kleinsiedlungen Oberschlatt-Unterdorf sowie Waltenstein-Berg werden der Weilerkernzone zugeteilt. Die Bau- und Zonenordnung wird um differenziert getroffene Festlegungen zu den Weilerkernzonen sowie die Festsetzung von detaillierten Weilerkernzonenpläne ergänzt. In diesem Zusammenhang werden auch technische Korrekturen und Anpassungen sowie einzelne Einzonungen vorgenommen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Schlatt setzte mit Beschluss vom 28. Oktober 2021 die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden ge-

mäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 5. Mai 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Mai 2022 beantragt die Gemeinde Schlatt die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2022 wurde die Gemeinde Schlatt angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 16. November 2022 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Gemeinde Schlatt ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept den beiden Handlungsräumen «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zugeordnet. Es gilt sodann, den wesentlichen Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend zu erhalten. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. In den dem Handlungsraum Naturlandschaft zugeordneten Ortsteilen und Kleinsiedlungen ist eine über die bestehende Bauzone hinausgehende bauliche Entwicklung nicht erwünscht. Im Vordergrund steht hier der Schutz der zusammenhängenden Landschaftskammern. Es zeigt sich, dass für das angestrebte moderate Wachstum der Gemeinde von 140 Personen noch hinreichend bestehende Bauzonenreserven vorhanden sind, weshalb auf die anlässlich der Vorprüfung noch eingebrachten diversen Einzonungsbegehren zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke weitgehend verzichtet wurde. Ausnahme hiervon bilden die Einzonungen im Bereich des Ensembles der Pfrundliegenschaft in Unterschlatt und im Gebiet Waltenstein. Ebenso sind in Zusammenhang mit der Festsetzung einer Weilerkernzone für die beiden Kleinsiedlungen «Waltenstein-Berg» und «Oberschlatt-Unterdorf» diverse Anpassungen vorgesehen.

Um künftige Baumassnahmen und Sanierungen am Mauerverlauf im Bereich der Pfrundliegenschaft (Grundstück Kat.-Nr. 688) vorzunehmen, beabsichtigt die Gemeinde Anpassungen am heutigen Verlauf der Zonengrenze vorzunehmen (beantragte Zonenplanänderungen Nrn. 2 bis 4). Um den bestehenden Mauerverlauf gesamthaft der Kernzone K I zuzuweisen, erfolgt im Gegenzug ein mehr als flächengleicher Abtausch von der kommunalen Freihaltezone zugewiesenen Flächen. Weiter beabsichtigt die Gemeinde mit dem vorgesehenen flächengleichen Zonenabtausch innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 1211 die vorhandenen Bauzonenreserven im Ortskern Waltenstein besser mobilisieren und zweckmässiger überbauen zu können (beantragte Zonenplanänderungen Nrn. 5 und 6). Aufgrund der Saldomethode auf denselben Grundstücken ergeben sich anrechenbare Minusflächen – in diesem Sinne eine Fläche «Null» für die Berechnung des Mehrwertausgleichs. Es wird entsprechend keine Mehrwertabgabe fällig.

Die Gemeinde beabsichtigt die beiden Kleinsiedlungen «Oberschlatt-Unterdorf» sowie «Waltenstein-Berg» von der Kernzone K I der Weilerkernzone KW zuzuweisen (beantragte Zonenplanänderungen Nrn. 7 und 8) und erlässt hierfür differenzierte Bestimmungen (Art.

22 bis 32 BZO). In diesem Zusammenhang werden auch diverse technische Bereinigungen an der heutigen Zonenabgrenzung vorgenommen (beantragte Zonenplanänderungen Nrn. 9 bis 17).

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit der vorliegenden Revision werden die Harmonisierung der Baubegriffe, die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs und die notwendigen Anpassungen an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) umgesetzt.

Die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe führt bei diversen Artikeln zu Anpassungen. Da bei gewissen Begriffen auch die Messweise neu definiert wird, sind auch materielle Änderungen notwendig. Die Gemeinde überführt die ehemalige Gebäudehöhe neu in eine traufseitige Fassadenhöhe. In Bezug auf die bisherige Festlegung des Abstands des Firstes vom gewachsenen Boden wird in Art. 16 BZO eine Gesamthöhe für die Kernzonen K I und K II festgesetzt. Weiter werden die Kernzonenbestimmungen hinsichtlich der zulässigen Masse von Dachaufbauten in Bezug auf die betreffende Fassadenlänge wie auch die Frontfläche ergänzt und die Voraussetzungen für Abweichungen bei der Dach- und Fassadengestaltung bei Projekten mit besonders guter Gestaltung im Sinne von § 71 PBG geschaffen.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entfällt das bisherige Schrägdachgebot auf Hauptgebäuden. Die Dachform ist nun sowohl für Hauptgebäude als auch Klein- und Anbauten frei. Sofern nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt, sind Flachdächer zudem inskünftig extensiv zu begrünen.

Die Bestimmungen zu den Motorfahrzeugen werden dahingehend angepasst, dass bei Mehrfamilienhäusern bereits ab zwei Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher bereitzustellen ist. Ebenso wurden die Abstandsvorschriften von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Besondere Bauverordnung II (BBV II) näher geregelt. Namentlich wird festgelegt, dass Kleinbauten und Anbauten gemäss 2a ABV, welche als Fahrzeugunterstände dienen, möglichst offen und mit einer Leichtkonstruktion erstellt werden, vorbehaltlich der Verkehrssicherheit 2.0 m an die Strassengrenze gestellt werden dürfen (Art. 39 Abs. 2 BZO).

Die Gemeinde Schlatt verzichtet darauf, bei Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG zu erheben. Die Bauordnung wird mit einem neuen Artikel 49 ergänzt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung
Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Januar 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Anlässlich der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Darstellung des Zonenplan noch nicht den Vorgaben der VDNP entspricht. Namentlich wurde beantragt, dass die Zonen mit der entsprechenden Signatur darzustellen und im Zonenplan zu beschriften sind, wie auch Zonenplan und Legendenblatt mit den kommunalen Informationsinhalten gemäss § 9 VDNP zu ergänzen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass es zum einen Differenzen hinsichtlich der Darstellung von Legende und Zonenplan betreffend der Kernzone K II

zugewiesenen Gebiete gibt; zum anderen die kommunalen Informationsinhalte gemäss § 9 VDNP nur unzureichend ergänzt wurden. Namentlich nicht aufgeführt sind der private Gestaltungsplan «Cholgarten Waltenstein» vom 31. Juli 2003 sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Cholgarten West» vom 21. Januar 2007. Weiter fehlt auf dem Titelblatt, welches die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP einzuhalten hat, das Druckdatum und auf dem Legendentblatt sind die Plandarstellungen nicht als Festlegungen, sondern als kommunale Zonen ausgewiesen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, den Zonenplan im Sinne der Erwägungen an die Vorgaben der VDNP anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

Bereinigung Kernzonenabgrenzung im Bereich Bolsternbachböschung (Grundstück Kat.-Nr. 242)

Anlässlich der Vorprüfung wurde bezüglich dem Grundstück Kat.-Nr. 242 festgestellt, dass Teile hiervon innerhalb der Naturschutzumgebungszone IIA zu liegen kommen. Die Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Schlatt und Hofstetten sowie in Teilen von Elgg und Turbenthal wurde mit Verfügung BDV Nr. 244 vom 16. März 1998 durch die Baudirektion erlassen. Entsprechend wurde beantragt, die Zonenabgrenzung an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und die Böschung aus der Kernzone K I zu entlassen.

Mit dem mit BDV Nr. 1084/04 vom 14. Oktober 2004 genehmigten Quartierplan Cholgarten/Waltenstein wurde die Erschliessung des gleichnamigen privaten Gestaltungsplans mit der neuen Gemeindestrasse im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 242 festgelegt. Im zugehörigen Detailplan wurde aufgrund der geplanten Quartierstrasse die Grenze des Naturschutzgebiets unter Berücksichtigung des Einlenkradius erfasst. Der geplante Verlauf der Quartierstrasse und der Naturschutzgebietsgrenze wurden im Quartierplan aufeinander abgestimmt. Im Bericht zum Quartierplan vom 14. Oktober 2004 wird zur Quartierstrasse folgendes festgehalten (Bericht im Anhang): *«Da die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Quartierstrasse in die Staatsstrasse nicht ideal sind, wurde die Strasse möglichst weit nach Süden verschoben (Vorprüfung vom 24. Juli 1997) und die Fussgängerführung in diesem Bereich vom motorisierten Verkehr getrennt. Die Fusswegerschliessung führt südlich des Bolsternbachs über den Flurweg Parz.-Nr. 1.505 (ausserhalb Perimeter) der Meliorationsgenossenschaft Schlatt-Hofstetten und denn mit einer neuen Brücke über den Bach.»*

Die Schutzverordnung wurde 1998 parallel zur Melioration erlassen. Offenbar wurde die Naturschutzumgebungszone IIA damals ungenau, bzw. gemäss den alten Meliorationsplänen festgelegt. Erst mit den neuen Plangrundlagen zeigt sich nun eine Differenz. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens 2004 wurde diese Differenz nicht bemerkt. Die Auflage aus dem Vorprüfungsbericht zur BZO-Revision Schlatt vom 6. Januar 2020 die Böschung im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 242 auszuzonen, wird daher zurückgezogen.

Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiet; «In der Säge», «Nussberg» sowie «Schuelwis»

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, derzeit keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Die Gemeinde Schlatt ist dieser Empfehlung inso-



weit nachgekommen, dass sie die in der Liste (Weiler-)Kernzonen ausserhalb des graphisch bezeichneten Siedlungsgebiet gemäss Anhang zu vorgängig genanntem Kreisschreiben betroffenen Kleinsiedlungen «In der Säge», «Nussberg», «Oberschlatt» (ausgenommen «Oberschlatt-Unterdorf») sowie «Schuelwis» von der vorliegenden Gesamtrevision ausgeklammert hat beziehungsweise nur kleinere technische Anpassungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe vornimmt.

Die bestehenden Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets, die mit der vorliegenden Revision materiell unverändert geblieben sind, werden weiterhin, jedoch unter dem nachfolgenden Hinweis genehmigt: Falls sich aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG ein Anpassungsbedarf in der kommunalen BZO ergeben sollte, wird die Gemeinde eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dannzumal voraussichtlich angepassten übergeordneten Vorgaben betreffend Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Bis auf weiteres sind Baugesuche in Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets entsprechend dem Kreisschreiben vom 24. August 2021 der Baudirektion über die Leitstelle zur Einholung der notwendigen Zustimmung des ARE als zuständige kantonale Behörde einzureichen.

Kleinsiedlungen
ausserhalb des
Siedlungsgebiet;
«Waltenstein-Berg»
sowie «Oberschlatt-
Unterdorf»

Auf der Liste (Weiler-)Kernzonen ebenfalls verzeichnet sind «Waltenstein-Berg» wie auch «Oberschlatt». In Bezug auf die beiden Kleinsiedlungen «Oberschlatt-Unterdorf» sowie «Waltenstein-Berg» beabsichtigt die Gemeinde diese von der Kernzone K I der Weilerkernzone KW zuzuweisen und diverse technische Bereinigungen an der heutigen Zonenabgrenzung vorzunehmen (beantragte Zonenplanänderungen Nrn. 7 bis 17). Hierfür werden sowohl differenzierte Bestimmungen (Art. 22 bis 32 BZO) wie auch detaillierte Weilerkernzonenpläne erlassen. In Art. 24 BZO werden neue Hauptbauten/Wohnbauten ausgeschlossen.

Auch wenn Weilerkernzonen so ausgestaltet werden können, dass sie inhaltlich den Weilerzonen gemäss Art. 33 RPV entsprechen, bleiben sie auch bei einer solchen Ausgestaltung Bauzonen. Für die Ausgestaltung von Weilerkernzonen als Nichtbauzonen besteht derzeit keine rechtliche Grundlage. Die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen ist wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig.

Die Baudirektion plant deshalb die Anpassung des PBG, mit welcher eine Weilerzone nach Art. 33 RPV eingeführt werden soll. Solange keine solche Weilerzone besteht, sind somit sämtliche Änderungen an den bestehenden Weilerkernzonen nicht rechtmässig. Im Übrigen werden Anpassungen an den Weilerkernzonen zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zweckmässig erachtet. Die von der Baudirektion angestossenen Anpassungen der übergeordneten Grundlagen und die geplante Übergangsordnung im Bereich der Kleinsiedlungen kann dazu führen, dass die vorliegende Planung innert relativ kurzer Zeit wieder revidiert und auf die neusten Gegebenheiten angepasst werden muss.



Daher werden die Art. 22 bis 32 BZO – Bestimmungen zu den Weilerkernzonen KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf sowie die damit beabsichtigten Zonenplanänderungen (beantragte Festlegungen Nrn. 7 bis 17 gemäss Zonenplan Mst. 1:5000) und die Weilerkernzonenpläne «Waltenstein-Berg» sowie «Oberschlatt-Unterdorf» beide im Mst. 1:500 nicht genehmigt.

Für die Bestandteile der Planung entsteht aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung keine Regelungslücke, da mit der bisherigen Zonenabgrenzung der jeweiligen Kernzonen K I und den zugehörigen Bestimmungen einzig technische Anpassungen im Zuge der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und keine materiellen Anpassungen verbunden sind.

Art. 39 Abs. 2 BZO – Abstand gegenüber Strassen – Aufgrund einer Einwendung wurde Art. 39 Abs. 2 BZO ergänzt. Gemäss § 266 PBG müssen Vorplätze von Garagen ohne Rücksicht auf die Verkehrsbaulinien so lang sein wie der grösste Einstellplatz, mindestens aber 5.5 m. Sinn und Zweck der Norm besteht darin, Raum für das (vorübergehende) Abstellen des Fahrzeugs zu schaffen, so dass beim Schliessen oder Öffnen der Garage weder zu Fussgehende noch der Fahrzeugverkehr auf Trottoir und Fahrbahn beeinträchtigt werden. Gemäss Rechtsprechung bezieht sich § 266 PBG im Sinne nach nur auf mit Schliessvorrichtungen versehene Garagen, nicht jedoch auf Einstellräume ohne Tore oder sonstige Abschränkungen und erst recht nicht auf offene Carports. Wir weisen darauf hin, dass möglichst offene und mit einer Leichtkonstruktion erstellte Fahrzeugabstellplätze im Sinne von Art. 39 Abs. 2 BZO nur von einem reduzierten Strassenabstand Gebrauch machen können, wenn auf ein Garagentor verzichtet wird. Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren ist sicherzustellen das Art. 39 Abs. BZO im Lichte der Erwägungen auszulegen ist.

Art. 49 BZO – Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe – Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des RPG zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Das Gericht entschied, dass die Gemeinde Meikirch (BE) nicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verzichten dürfe und hob die entsprechende Reglementsbestimmung der Gemeinde auf. Es seien nach Bundesrecht alle erheblichen planungsbedingten Vor- und Nachteile auszugleichen. Somit ist seit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» der Verzicht der Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (= kommunaler Mehrwertausgleich) nicht mehr rechtmässig. Eine solche Regelung verstösst gegen Bundesrecht (Art. 5 RPG). Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» hat Auswirkungen auf den Kanton Zürich. Aufgrund des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» kann die Baudirektion keine Vorlagen mehr genehmigen, welche auf die Erhebung eines kommunalen Mehrwertausgleichs verzichten (Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022). Die Vorprüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung vom 6. Januar 2020 stellte zwar eine Genehmigung in Aussicht, dies erfolgte jedoch vor dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch».

Aus der Anhörung der Gemeinde ergeben sich keine neuen Argumente, die zu einer abweichenden Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit führen. Der Gemeinderat Schlatt stimmt den Inhalten grundsätzlich zu und akzeptiert die teilweise Nichtgenehmigung.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- die beabsichtigten Zonenplanänderungen (beantragte Festlegungen Nrn. 7 bis 17 gemäss Zonenplan Mst. 1:5000 vom 28. Oktober 2021)
- Weilerkernzonenplan «Waltenstein-Berg» Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021
- Weilerkernzonenplan «Oberschlatt-Unterdorf» Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021
- Art. 22 bis 32 BZO – Bestimmungen zu den Weilerkernzonen KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf
- Art. 49 BZO – Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II, III und IV) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Zonenplanänderungen (beantragte Festlegungen Nrn. 7 bis 17 gemäss Zonenplan Mst. 1:5000 vom 28. Oktober 2021, der Weilerkernzonenpläne «Waltenstein-Berg» Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021 und «Oberschlatt-Unterdorf» Mst. 1:500 vom 28. Oktober 2021 sowie den zugehörigen Bestimmungen (Art. 22 bis 32 BZO) sind keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II und III). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II und III bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Die Nichtgenehmigung von Art. 49 BZO – Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bedarf – ist einer Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv IV). Wenn die Gemeinde eine

Nachfolgeregelung vornimmt, ist diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, die Bereinigung des Zonenplans im Sinne der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorzunehmen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Schlatt mit Beschluss vom 28. Oktober 2021 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis IV genehmigt.
- II. Die beantragten Zonenplanänderungen Nrn. 7 bis 17 werden nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Die Bestimmungen von Art. 22 bis 32 BZO sowie die Weilerkernzonenpläne «Waltenstein-Berg» und «Oberschlatt-Unterdorf» werden nicht genehmigt (derzeit keine Nachfolgeregelung möglich).
- IV. Die Bestimmung von Art. 49 BZO – Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe wird nicht genehmigt (Nachfolgeregelung möglich).
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VI. Die Gemeinde Schlatt wird eingeladen
 - Dispositiv I bis IV sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- die Bereinigung des Zonenplans im Sinne der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorzunehmen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VII. Mitteilung an

- Gemeinde Schlatt (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Im Auftrag der Baudirektion

VERSENDET AM 22. FEB. 2023

