

## Nutzungsplanung

Revision der Bau- und Zonenordnung

Bericht nach Art. 47 RPV

---

28. März 2023



**INGESA AG**  
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Florahof 5a | 8353 Elgg  
052 364 23 23 | [elgg@ingesa.ch](mailto:elgg@ingesa.ch)

**Gemeinde Schlatt**

Schützenhausstrasse 1, 8418 Schlatt  
Tel: 052 363 14 88 / Fax: 052 363 16 01  
[gemeinde@schlatt-zh.ch](mailto:gemeinde@schlatt-zh.ch) / [www.schlatt-zh.ch](http://www.schlatt-zh.ch)

## Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV.....	5
1.2	Beschreibung des Planungsprozesses.....	5
1.2.1	Anlass.....	5
1.2.2	Gegenstand der Planung.....	5
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	6
2.1	Sachpläne des Bundes.....	6
2.2	Kantonaler Mehrwertausgleich.....	6
2.3	Kantonale Richtplanung.....	6
2.3.1	Raumordnungskonzept Kanton Zürich.....	6
2.3.2	Richtplankarten.....	7
2.3.3	Weilerkernzonen.....	9
2.4	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung.....	9
2.4.1	Regionales Raumordnungskonzept.....	10
2.4.2	Regionaler Richtplan.....	10
2.4.3	Dichtevorgaben umsetzen.....	11
3	Analyse der Entwicklung der Gemeinde Schlatt.....	12
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	12
3.2	Siedlungsentwicklung.....	13
3.2.1	Bestehende Bauzonen gemäss Zonenplan 1997.....	13
3.2.2	Bauzonenentwicklung Schlatt gemäss Raumbesichtigung.....	14
3.2.3	Flächenverbrauch in den letzten 15 Jahren.....	17
3.2.4	Geschossflächenreserven.....	17
3.2.5	Grundstücke mit Gestaltungsplan.....	18
3.2.6	Grundstücke im öffentlichen Eigentum.....	18
3.3	Quartierentwicklung.....	18
3.3.1	Waltenstein.....	18
3.3.2	Waltenstein-Berg Weilerkernzone.....	19
3.3.3	Unterschlatt.....	19
3.3.4	Oberschlatt.....	20
3.3.5	Oberschlatt-Unterdorf Weilerkernzone.....	20
3.3.6	Nussberg.....	20
3.3.7	Schlussfolgerungen zur aktuellen Situation der Siedlungsentwicklung.....	21
3.4	Wirtschaft und Arbeit.....	23
3.5	Soziales und Gesundheit.....	24
3.5.1	Altersstruktur.....	24
3.5.2	Bildung.....	24
3.6	Verkehr und Sicherheit.....	25
3.6.1	Individualverkehr.....	25

3.6.2	Öffentlicher Verkehr .....	25
3.6.3	Naturgefahren.....	25
3.7	Freizeit- und Kultur.....	26
3.8	Bedarfnachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG.....	27
4	Konzept und Ziele der Revision.....	28
5	Inhalt der Revision .....	30
5.1	Allgemeines .....	30
5.2	Änderungen im Zonenplan innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen.....	31
5.2.1	Umzonung der Wohnzone in Kernzone Unterschlatt.....	31
5.3	Änderungen im Zonenplan ausserhalb der rechtsgültigen Bauzonen.....	31
5.3.1	Unterschlatt:.....	31
5.3.1.1	Optimierung der Kernzone Unterschlatt.....	31
5.3.2	Waltenstein.....	32
5.3.2.1	Optimierung Kernzone Waltenstein (flächenneutraler Abtausch).....	32
5.3.2.2	Kernzone, Weilerkernzone und Ergänzungsplan Waltenstein-Berg.....	32
5.3.3	Oberschlatt .....	35
5.3.3.1	Weilerkernzone und Ergänzungsplan Oberschlatt-Unterdorf.....	36
5.3.4	Nussberg .....	38
5.4	Änderungen in den Bauvorschriften.....	38
5.4.1	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	39
5.4.2	Zusammenfassung der Änderungen der Bauvorschriften.....	41
5.4.2.1	Allgemeines .....	41
5.4.2.2	Bauvorschriften Kernzonen .....	41
5.4.2.3	Bauvorschriften Ergänzungspläne, Weilerkernzonen .....	44
5.4.2.4	Bauvorschriften Wohnzonen.....	49
5.4.2.5	Bauvorschriften öffentliche Bauten und Anlagen.....	49
5.4.2.6	Abstandsvorschriften.....	50
5.4.2.7	Weitere Festlegungen .....	52
6	Auswirkungen .....	54
6.1	Siedlung.....	54
6.1.1	Bilanz der Ein- und Auszonungen.....	54
6.1.2	Siedlungsstruktur, bauliche Dichte, Nutzungsdichte und Einwohnerkapazität.....	54
6.2	Mobilität .....	55
6.3	Landschaft.....	55
6.4	Ressourcen und Umwelt .....	55
6.5	Wasser und Gewässer.....	56
6.6	Lärm .....	58
6.7	Ökonomie .....	58
6.8	Kantonaler Mehrwertausgleich (ergänzt am 28. März 2023) .....	59
7	Mitwirkung .....	60

7.1	Kantonale Vorprüfung .....	60
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung .....	60
7.3	Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG .....	60
7.4	Gemeindeversammlung .....	60
7.5	Anhörung .....	60
7.6	Genehmigung .....	60
Anhang: kantonaler und / oder kommunaler Mehrwertausgleich .....		61

# **1 Einleitung**

Der Bericht nach Art. 47 RPV ist Teil der Revision der Bau- und Zonenordnung von Schlatt, hat jedoch rein informativen Charakter, um über das planerische Vorgehen und die zugrundeliegenden planerischen Überlegungen zu informieren. Im Bericht wird der Anlass und Gegenstand der Planung geklärt, die übergeordneten Planungsgrundlagen beigezogen und die daraus hervorgehenden Richtlinien und Auswirkungen auf die weiteren Planungsschritte erläutert.

## **1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

## **1.2 Beschreibung des Planungsprozesses**

### **1.2.1 Anlass**

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt (BZO) stammt aus dem Jahr 1997. Aufgrund der Bestrebungen nach einer Harmonisierung der Baubegriffe ist eine Revision der Bauordnung angebracht. Ausserdem erachtet der Gemeinderat aufgrund von Erfahrungen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren und geänderten übergeordneten Gesetzgebungen eine Revision der Bauordnung ebenfalls als angezeigt.

Im Rahmen der Revision werden die bestehenden Nutzungen überprüft. Ausserdem sollen für die Erhaltung der Weiler entsprechende Ergänzungspläne erarbeitet werden.

Im Jahr 2010/2011 wurde das Areal der Abwasserreinigungsanlage Unterschlatt zudem der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

### **1.2.2 Gegenstand der Planung**

Der Gemeinderat Schlatt hat das Ingenieurbüro INGESA AG beauftragt, die Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten. Die Revision umfasst folgende Unterlagen:

- der Zonenplan 1:5000
- die Ergänzungspläne 1:500 (Weilerkernzonenpläne Waltenstein-Berg, Oberschlatt-Unterdorf)
- die Bauordnung
- den Bericht nach Art. 47 RPV

## **2 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

### **2.1 Sachpläne des Bundes**

Der Gemeinde sind betreffend der Sachpläne keine Kriterien bekannt, nach welchen direkt auf diese zurückzugreifen wäre. Die kommunale Planung stützt sich deshalb direkt auf die kantonalen und regionalen Richtpläne ab.

### **2.2 Kantonaler Mehrwertausgleich**

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft und ab diesem Datum ist auch der Einzonungsstopp für den Kanton Zürich mittels Bundesratsbeschluss vom 11. Dezember 2020 aufgehoben worden. Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG).

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen (§ 8 MAV).

Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Für die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen dient als Quantifizierung die von der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich 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).

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 MAV1). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass deshalb vor der öffentlichen Auflage der Bericht mit der kantonalen Gesamtprognose ergänzt werden muss.

In der kantonalen Vorprüfung wurde es verpasst, den Mehrwert zu behandeln. Da es sich in der Gemeinde Schlatt um lediglich drei Fälle von Einzonungen handelt (Kat. Nrn. 688 und 1211), welche entsprechend der kantonalen Gesamtprognose nicht abgabepflichtig sind (es handelt sich um flächengleiche Abtausche), wird die Bekanntgabe nun bei der Auflage der teilweisen Nichtgenehmigung nachgeholt.

### **2.3 Kantonale Richtplanung**

#### **2.3.1 Raumordnungskonzept Kanton Zürich**

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit, soll die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen. Räumliche Entwicklungen müssen sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren.

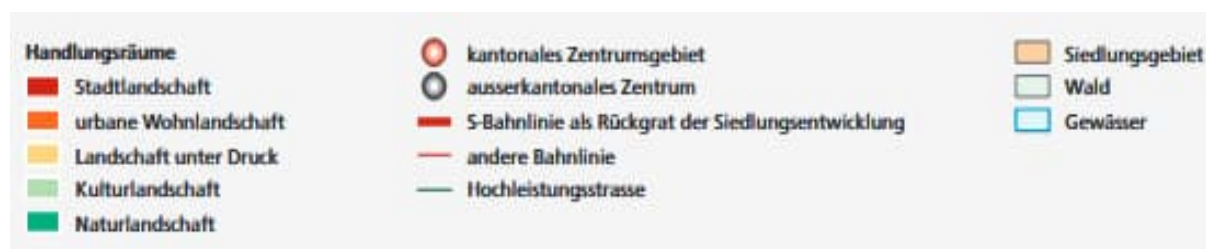
Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden (siehe Abb. 1). Das Gemeindegebiet von Schlatt ist im Raumordnungskonzept grösstenteils als Kulturlandschaft bezeichnet.

Für die Kulturlandschaften weist das Raumordnungskonzept folgenden Handlungsbedarf aus:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude ermöglichen, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte.
- 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



Abb. 1 Handlungsräume Kanton Zürich, Verortung Gemeinde Schlatt



### 2.3.2 Richtplankarten

Am 18. März 2014 wurde die Gesamtüberprüfung des Kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 28. März 2014 im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht und ist für alle Behörden im Kanton Zürich verbindlich. Der Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt und wurde somit für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich.

Das im Kantonalen Richtplan (siehe Abb. 2) bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss kantonalem Richtplan soll die Kulturlandschaft erhalten werden. In der Gemeinde Schlatt ist in den Ortsteilen Waltenstein und Unterschlatt Siedlungsgebiet ausgeschieden. Die Ortsteile Nussberg, Oberschlatt und Waltenstein-Berg sind gemäss Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet und gehören somit nicht zum Siedlungsgebiet.

Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets auszuscheiden. Weilerkernzonen erhalten einen besonderen Stellenwert in der Raumplanung des Kantons. Weiler können der Kernzone zugeteilt werden, auch wenn sie dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet sind. Ausserdem steht das Nicht-Siedlungsgebiet der Gemeinde Schlatt unter Landschaftsschutz.

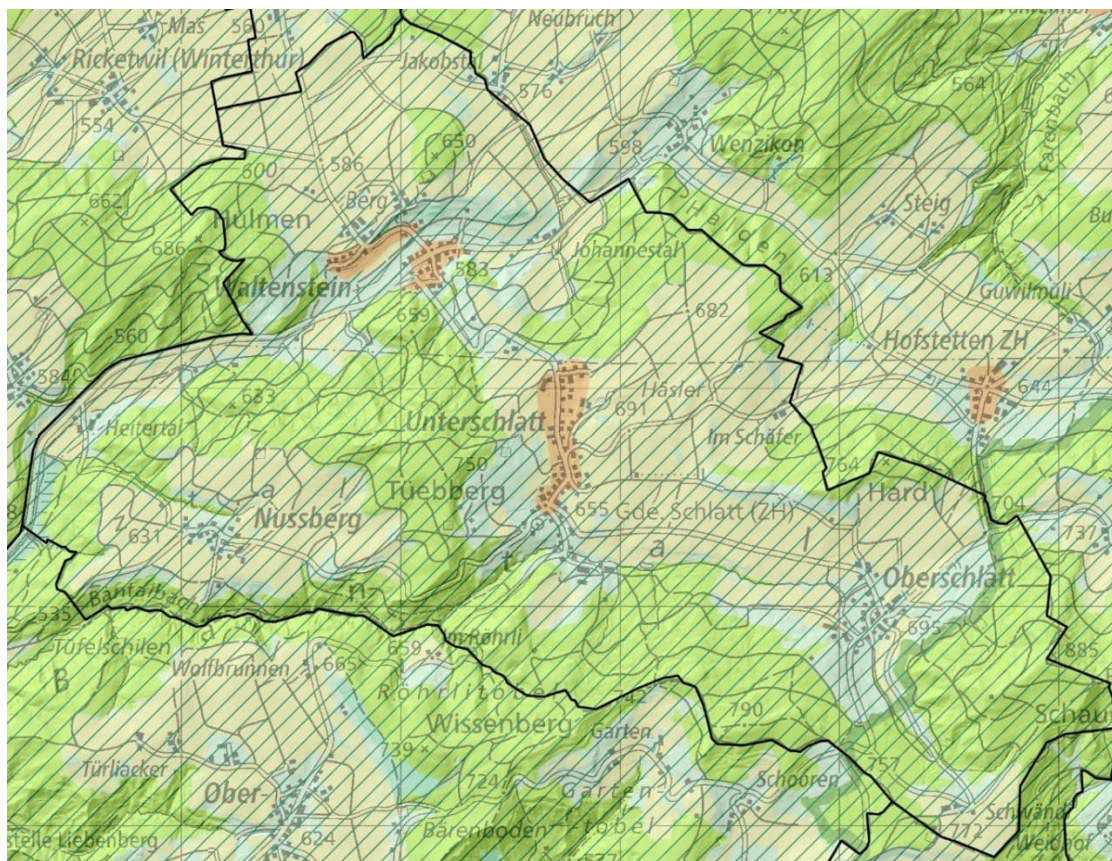









Abb. 2 Richtplanausschnitt der Gemeinde Schlatt

### Siedlung

bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

### Landschaft

bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefleäche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop



### **2.3.3 Weilerkernzonen**

Ein Weiler, der nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt wird, gehört gemäss kantonalem Richtplan zum Siedlungsgebiet. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt.

Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass in neu festgesetzten Weilerkernzonen keine Neubauten zulässig sind und dass bei Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird künftig die Bewilligungskompetenz vom Kanton an die Gemeinde delegiert, verbunden mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten. Der Kanton wird seinerseits im Rahmen der periodischen Berichterstattung gegenüber dem Bund über die Umsetzung von Art. 33 RPV Auskunft geben müssen.

Es geht in den Weilern darum, die bestehenden prägenden Siedlungs- und Bebauungsstrukturen zu erhalten. Eine Verdichtung ist für die oben erwähnten Kleinsiedlungen deshalb nicht zwingend.

In der Gemeinde Schlatt liegen einige der bestehenden Kernzonen der Ortsteile Waltenstein-Berg, Nussberg und Oberschlatt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Kernzonen wurden vor der Festsetzung des neuen Richtplans vom 29. April 2015 ausgeschieden. Sofern keine Änderungen an den bestehenden Kernzonen vorgenommen werden gilt der Bestand. Für jene Ortsteile bei denen Änderungen vorgesehen sind, muss zuerst die Einhaltung der Kriterien der Weilerkernzonen geprüft werden:

- Keine oder nur teilweise landwirtschaftliche Nutzung und von der Hauptsiedlung klar getrennt
- Mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude
- Geschlossenes Siedlungsbild, innerer Siedlungszusammenhang
- Klare Trennung von der Hauptsiedlung
- Stützpunktfunktion, traditionell eigenständiger Ort, bäuerliche Struktur
- Der Erhalt der ortsbaulich prägenden Elemente muss eine Rolle spielen

Für die Festsetzung einer Weilerkernzone müssen sämtliche Kriterien erfüllt sein.

Die Gemeinde Schlatt verfügt aktuell noch über keine Weilerkernzonen. Einige Ortsteile, welche gemäss dem aktuellen kantonalen Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen, sind jedoch der Kernzone zugewiesen worden. Es bietet sich deshalb eine Überprüfung dieser Gebiete an. Sofern eine Kernzone, welche vor der Festlegung des neuen kantonalen Richtplanes festgesetzt wurde, unverändert bestehen bleibt, ist bisher kein Handeln erforderlich. In jenen Fällen, in denen eine Änderung der bestehenden Kernzone angestrebt wird, ist zu prüfen, inwiefern eine Weilerkernzone ausgeschieden werden muss bzw. kann.

## **2.4 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung**

Der regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) konkretisiert den kantonalen Richtplan. Der Richtplan Siedlung veranschaulicht dabei vor allem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen und definiert die bauliche Dichte in Gebieten innerhalb der Gemeinden. Ebenfalls Richtplaninhalte sind Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen.

### **2.4.1 Regionales Raumordnungskonzept**

Das regionale Raumordnungskonzept wurde am 22. Juni 2011 verabschiedet. Es bildet für raumwirksame Tätigkeiten den strategischen Rahmen und zeigt auf, wie die Raumordnung in Winterthur und Umgebung in Zukunft aussehen soll.

Das Konzept orientiert sich an den S-Bahnverbindungen, aufgrund derer bestehende oder zukünftige Ballungszentren definiert werden. Obwohl die Gemeinde Schlatt per Bus erschlossen ist, steht sie somit im Hinblick auf Siedlungswachstum nicht im Fokus. Im regionalen Richtplantext wird festgehalten, dass die angestrebte bauliche Dichte neben der Erschliessungsgüte des ÖV auch vom Siedlungscharakter, der Bedeutung sowie der Lage im Siedlungsgefüge und vom Landschaftsraum abhängig ist. Nicht überall wird im Richtplan die bauliche Dichte ausdrücklich definiert. Für die Gemeinde Schlatt ist keine Dichtevorgabe festgehalten, es gilt jedoch für alle Gebiete eine mittlere Dichte, wo nichts anderes definiert wurde.

Regionale Arbeitsplatzgebiete liegen gemäss RegioROK keine in der Gemeinde Schlatt, was für viele ländliche Gemeinden in der Region zutrifft.

### **2.4.2 Regionaler Richtplan**

Gemäss regionalem Richtplan wurde für die Gemeinde Schlatt das Ziel «Sicherung ortsbaulicher und landschaftlicher Qualitäten» definiert. Schlatt spielt vor allem für die Landwirtschaft, die Erholung und den Naturschutz eine zentrale Rolle. Ausserdem steht das Gebiet der Gemeinde Schlatt zu grossen Teilen unter Landschaftsschutz (siehe Abb. 3).

Wird der Grossraum Winterthur als Ausschnitt des regionalen Richtplans (RWU) betrachtet, ist erkennbar, dass der Grossteil der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung vor allem der Stadt Winterthur und deren Agglomeration, sowie in den Gemeinden Elsau, Elgg und Zell stattfinden soll. In diesen Gebieten ist eine hohe bauliche Dichte erwünscht.

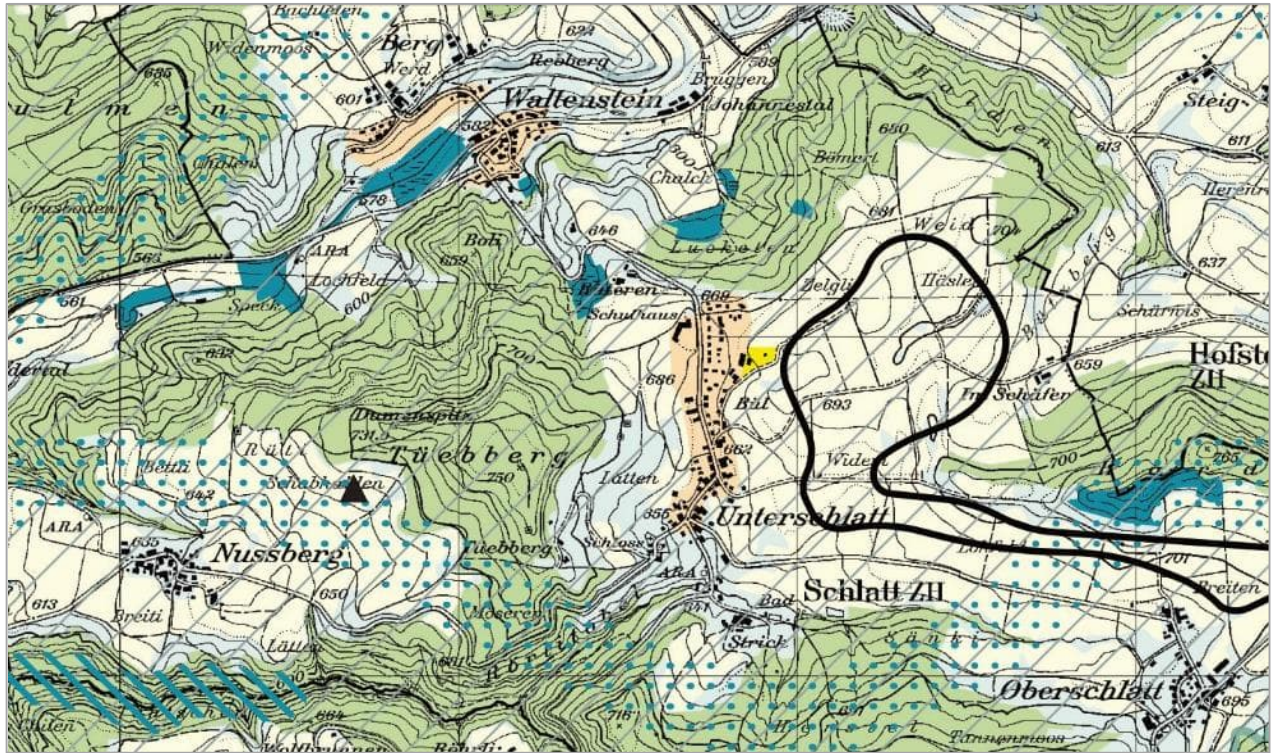
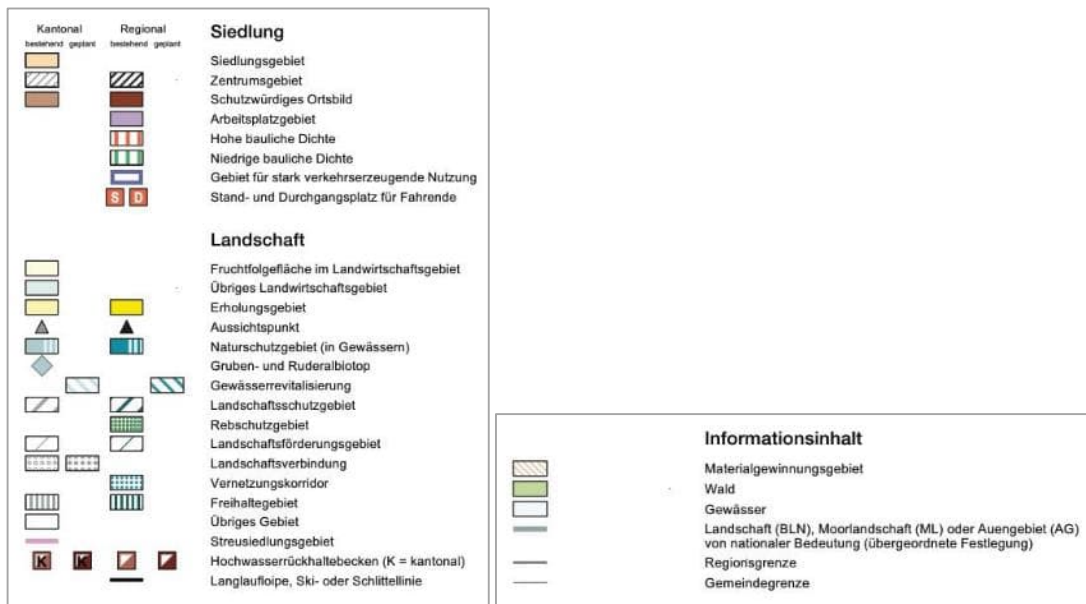


Abb. 3 Regionaler Richtplan Gemeinde Schlatt



### 2.4.3 Dichtevorgaben umsetzen

Im regionalen Richtplan wird die für die Gebiete vorgesehene bauliche Dichte definiert. In den Dörfern und Weilern der Gemeinde Schlatt beträgt die mittlere Einwohnerdichte 30 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro ha und die bauliche Dichte ca. 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von ca. 20 bis 25%. Grundsätzlich gilt es, eine innere Siedlungsentwicklung anzustreben. In Kapitel 3.3 wird auf diese Vorgaben weiter eingegangen.

### 3 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Schlatt

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Schlatt verzeichnete in den letzten 20 Jahren eine Bevölkerungszunahme von ca. 100 Personen. Am 31.12.2018 betrug die Bevölkerungszahl 763 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schlatt liegt damit unter jener der Region Winterthur Land und leicht über dem Durchschnitt des gesamten Kantons Zürich. Die Gemeinde rechnet mittelfristig mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 140 Einwohnerinnen. Vorhandene Infrastrukturen sind auf dieses Wachstum ausgelegt. Beim Blick auf die Altersstruktur der Gemeinde Schlatt fällt auf, dass einerseits überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche in der Gemeinde wohnen, andererseits ziehen diese im Alter zwischen 20 und 30 von der Gemeinde weg, denn von dieser Altersgruppe hat Schlatt weniger als der Durchschnitt des Kantons Zürich.

Die Statistik der Beschäftigtenentwicklung zeigt, dass die Anzahl Beschäftigte im zweiten Sektor gegenüber dem dritten Sektor leicht rückgängig war. Im Jahr 2008 wurden mehrere Arbeitsplätze geschaffen und seit da blieb die Anzahl Arbeitsplätze relativ konstant. Im Allgemeinen weist Schlatt ein leicht geringeres Arbeitsplatzwachstum im Vergleich zur Region Winterthur Land auf.

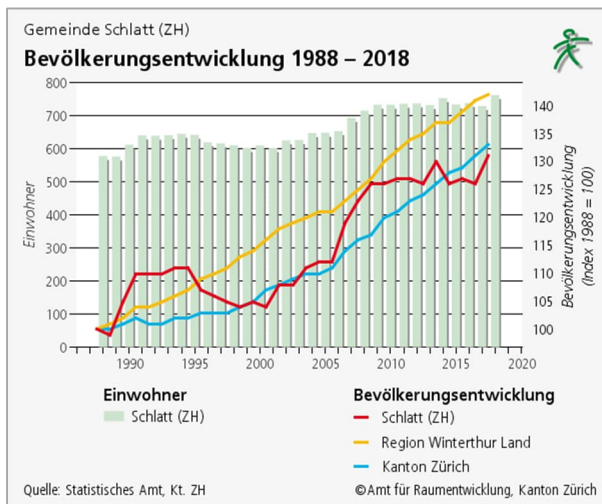


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung

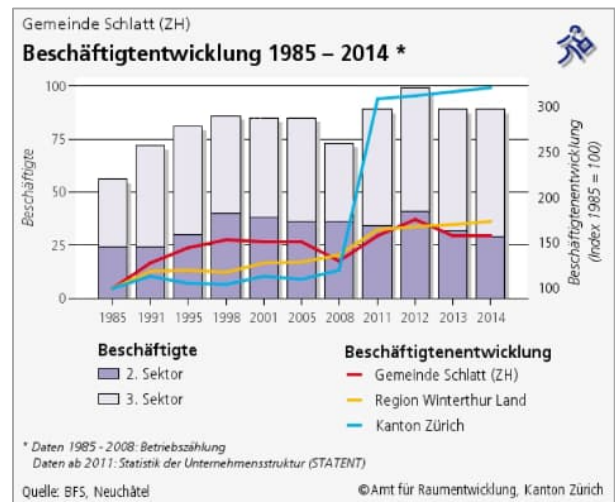


Abb. 5 Beschäftigtenentwicklung

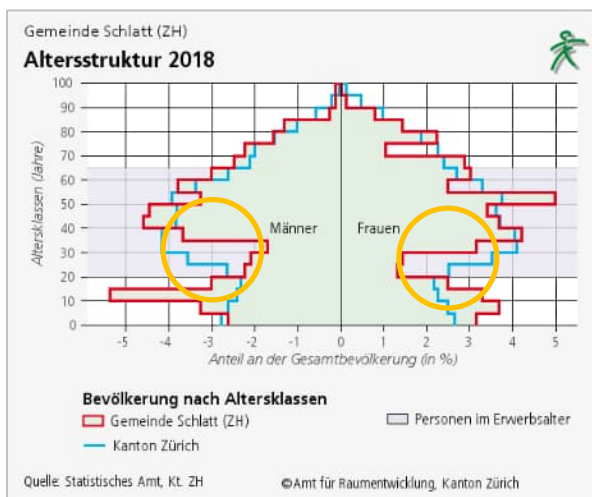


Abb. 6 Altersstruktur

## 3.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel zeigt auf, wie die Zonenordnung in der Gemeinde Schlatt gestaltet ist und wie der aktuelle Überbauungsstand aussieht. Ausserdem wird auf den Flächenverbrauch sowie die Geschossflächenreserven (GFR) eingegangen.

### 3.2.1 Bestehende Bauzonen gemäss Zonenplan 1997

Die erste Nutzungsplanung auf der Grundlage von RPG und PBG wurde in Schlatt 1983 festgesetzt. Die Bauzone wurde dann 1997 durch die Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden am Dorfrand von Unterschlatt leicht vergrössert. Die Zonenordnung gliedert sich mehrheitlich in die Kernzonen I und II für die älteren Siedlungsteile, sowie in die Wohnzonen 1 und 2 für die neueren Einfamilienhausquartiere. Unbebaute Bauzone ist vor allem in Unterschlatt (Wohnzone W2) und Waltenstein (Wohnzone W1) vorhanden. Übrige Bauzonen sind vorwiegend überbaut und liegen in der Kernzone I und II. Die Ortsteile Oberschlatt, Nussberg und Waltenstein-Berg bestehen aus Kernzonen und liegen gemäss Richtplan, wie bereits erwähnt, nicht im Siedlungsgebiet. Im Jahr 2011 wurde das Areal der Kläranlage Unterschlatt der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Reservezone).

Der aktuell rechtsgültige Zonenplan ist nachfolgend für alle Ortsteile aufgeführt (siehe Abb. 7, Abb. 8 und Abb. 9).

Auf die verschiedenen Ortsteile und Quartiere wird in Kapitel 3.3 «Quartieranalyse» näher eingegangen. Die Analyse wurde u.a. anhand des Leitfadens «Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen» erarbeitet.

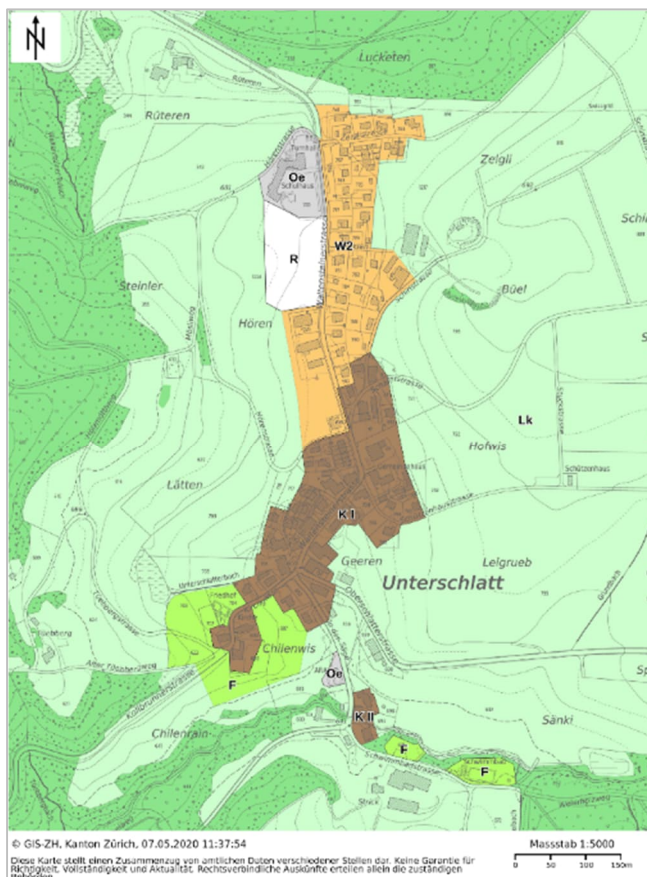


Abb. 7 Zonenplanausschnitt für Unterschlatt (gem. OEREB Kanton ZH)

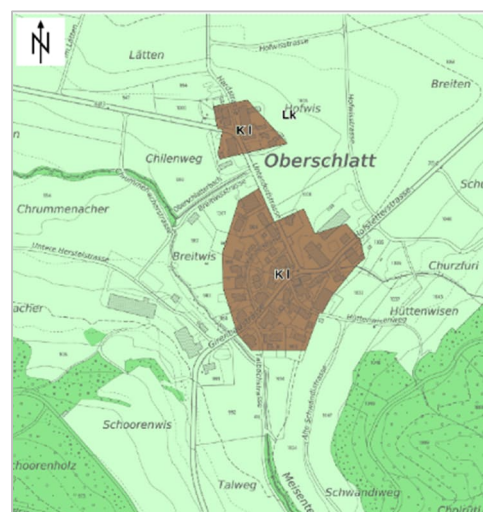
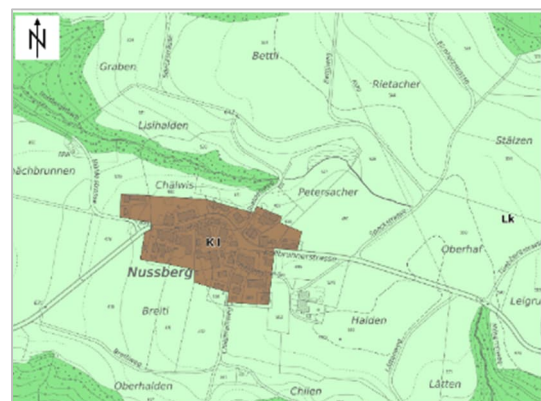


Abb. 8 Zonenplanausschnitte Nussberg und Oberschlatt (gem. OEREB Kanton ZH)

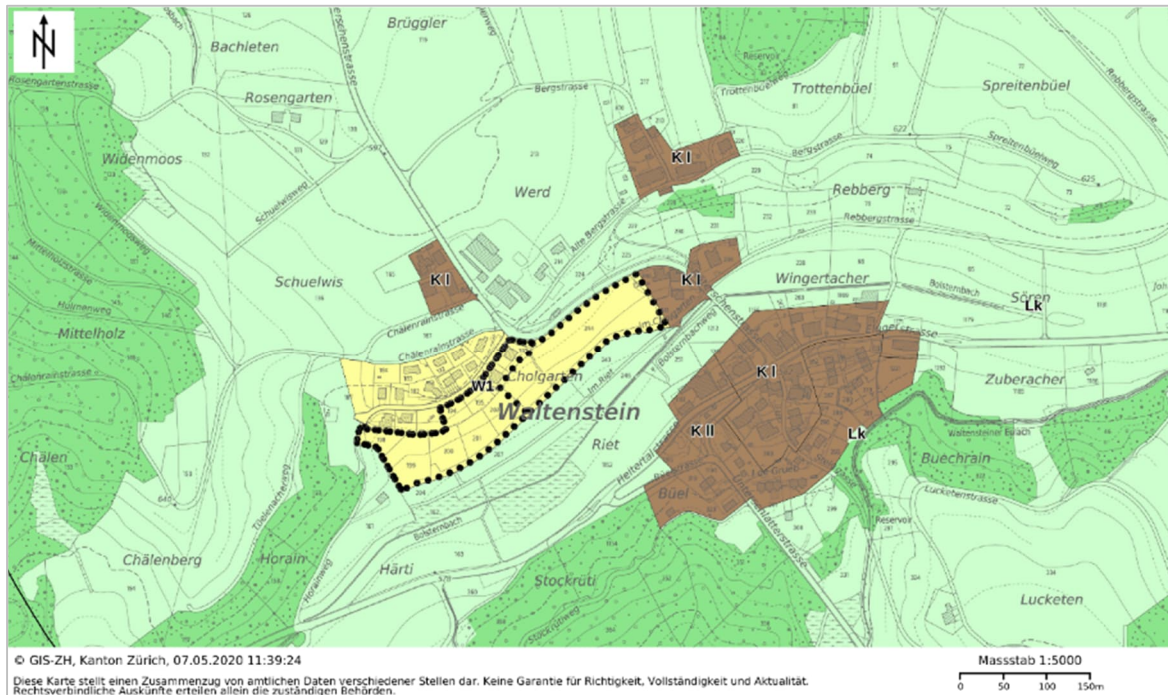


Abb. 9 Zonenplanausschnitt für Waltenstein (gem. OEREB Kanton ZH)

### 3.2.2 Bauzonenentwicklung Schlatt gemäss Raubeobachtung

#### Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzone der Gemeinde Schlatt umfasst ein Gebiet von rund 27.4 ha. Davon sind 4.9 ha unüberbaut (siehe Abb. 10, Abb. 11, Abb. 12 und Abb. 13). Unüberbaute Bauzonen in der Wohnzone weist die Gemeinde Schlatt 1.4 ha auf, wovon 0.6 ha innerhalb von 5 Jahren baureif sind. In der Mischzone sind 3.5 ha unüberbaut, innerhalb von 5 Jahren baureif sind davon 2.4 ha. Im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Cholgarten-Waltenstein» (2004), der aus zwei privaten Gestaltungsplänen, «Cholgarten West» (2007) und «Cholgarten Ost» (noch nicht festgelegt) besteht, liegen 2.1 ha des Baulandes der Wohnzone. Die Erschliessung des Perimeters ist noch nicht realisiert worden. Der öffentliche Gestaltungsplan und der Quartierplan wurden in den Jahren 2001 bis 2004 festgesetzt und genehmigt. Der Quartierplan stellt mit den geplanten Quartierstrassen die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sicher.

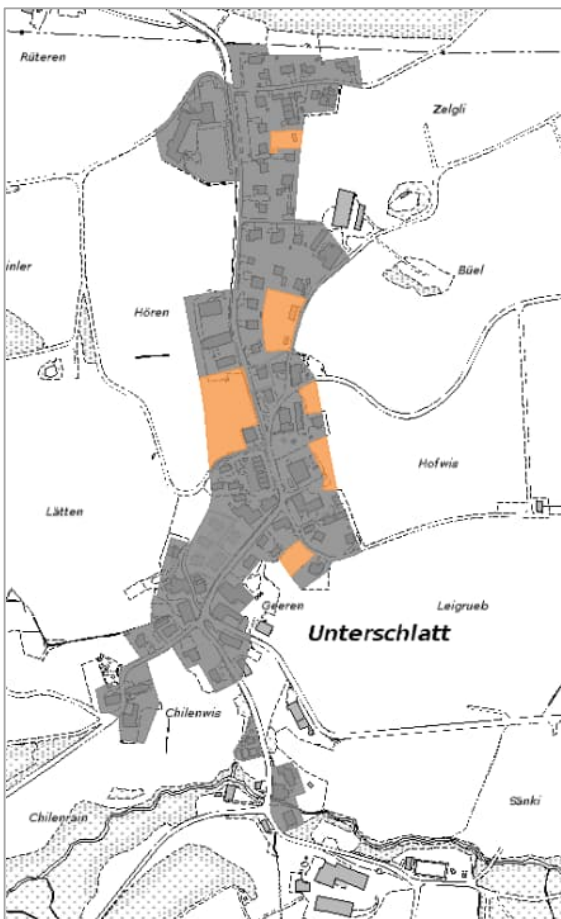
Sämtliche Bauzonen für öffentliche Bauten sind überbaut. Es sind keine Arbeitszonen ausgewiesen.



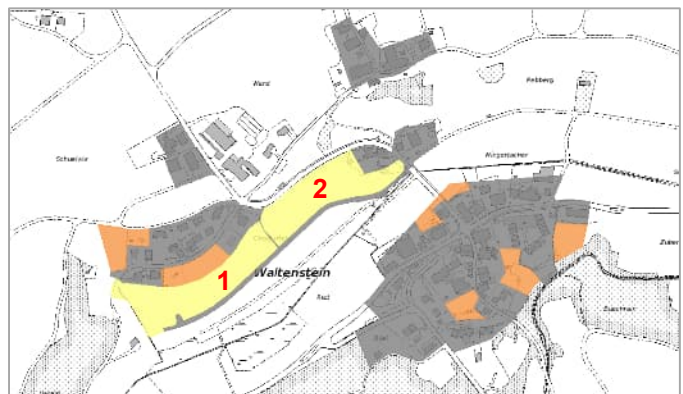
**Abb. 10 Oberschlatt; Überbauungsstand, Ende 2017**



**Abb. 11 Nussberg; Überbauungsstand, Ende 2017**



**Abb. 12 Unterschlatt; Überbauungsstand, Ende 2017**



**Abb. 13 Waltenstein; Überbauungsstand, Ende 2017**

- Baureif in 5 Jahren
- Sofort baureif
- Überbaut
- 1 GSP Cholgarten-West
- 2 GSP Cholgarten-Ost

Bauzonen (in ha)		Bezeichnung		Bauzonen	überbaut	nicht überbaut			
		Gde	ARE	Total	Total	Total	baureif	innert 5 Jahren baureif	länger- fristig baureif
<b>Wohnzonen</b>									
		W1	W1	1.2	0.9	0.3	0.3		
		W1/GP	W1	1.3	0.2	1.1	0.3	0.9	
<b>Total</b>				<b>2.6</b>	<b>1.1</b>	<b>1.4</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>	
<b>Mischzonen</b>									
		KI	K2	15.0	13.8	1.3	1.1	0.1	
		KII	K2	3.2	2.9	0.4	0.4		
		W2	WG2	4.5	3.6	0.8	0.8		
		W1/GP	WV1	1.1	0.1	1.0		1.0	
<b>Total</b>				<b>23.9</b>	<b>20.4</b>	<b>3.5</b>	<b>2.4</b>	<b>1.1</b>	
<b>Zone für öffentl. Bauten</b>									
		Oe	OE	0.9	0.9				
<b>Total</b>				<b>0.9</b>	<b>0.9</b>				
<b>Total Bauzonen</b>				<b>27.4</b>	<b>22.5</b>	<b>4.9</b>	<b>2.9</b>	<b>2.0</b>	

Abb. 14 Baustatistik der Gemeinde Schlatt Kanton ZH (2016)

Eine Untersuchung des Überbauungsgrades macht vor allem für die Ortsteile Unterschlatt und Waltenstein Sinn. In den Ortsteilen von Nussberg, Oberschlatt und Waltenstein-Berg, ist im kantonalen Richtplan kein Siedlungsgebiet festgelegt und es sind dort nur wenige unbebaute Kernzonenflächen vorhanden.

Der Überbauungsgrad der Gemeinde Schlatt liegt rund 8-10% unter dem regionalen Durchschnitt. Der regionale (Winterthur Land) und kantonale Überbauungsgrad ist seit 1991 angestiegen (zwischen 10 und 15%). Jener der Gemeinde Schlatt stieg etwa gleich an, verläuft jedoch auf einem niedrigeren Niveau als der regionale und kantonale Durchschnitt (siehe Abb. 15). Der Ausbaugrad, welcher das Verhältnis zwischen der gebauten Geschossfläche und der gemäss Bauordnung zulässigen Geschossfläche aufzeigt, liegt in der Gemeinde Schlatt bei rund 40% und damit unter dem Durchschnittlichen Wert der Region Winterthur Land. Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80% an, da die Entwicklung nach Innen priorisiert werden soll.

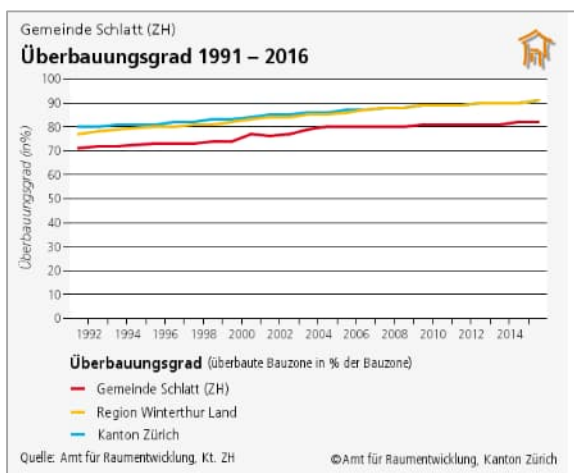


Abb. 15 Überbauungsgrad der Gemeinde Schlatt

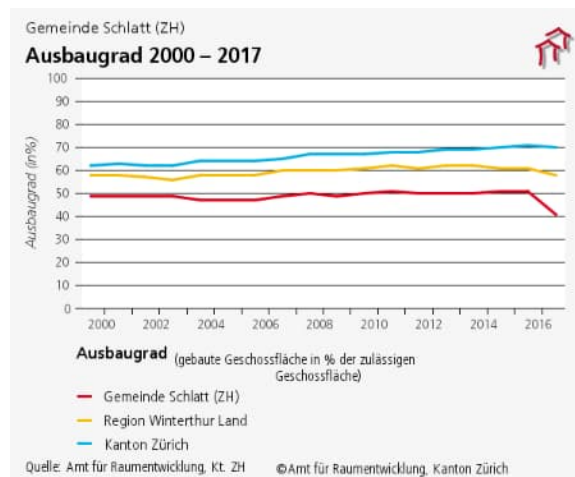


Abb. 16 Ausbaugrad der Gemeinde Schlatt



In allen Kernzonen (Unterschlatt, Oberschlatt, Waltenstein, Nussberg) sind einige Scheunen von ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben vorhanden, die heute nicht mehr sehr intensiv genutzt werden. Hier liegen noch einige Reserven Geschossflächen für zukünftige Wohn- und Gewerbenutzungen. Kürzlich ist in der Kernzone I von Unterschlatt eine Überbauung (Schauenbergblick) auf einer bisher nur teilweise überbauten Bauzonenfläche von 0.3 ha realisiert worden. Im Kapitel 3.2 «Quartierentwicklung» werden der Gestaltungsplan, sowie die vorhandenen Reserven weiter thematisiert und darauf eingegangen, wo potenzieller Wohnraum für die zukünftige Entwicklung in der Gemeinde Schlatt besteht.

### 3.2.3 Flächenverbrauch in den letzten 15 Jahren

Der 15-Jahresverbrauch an Bauzonen beträgt für die Gemeinde Schlatt gemäss dem kantonalen Statistischen Amt 0.9 ha (9'000 m<sup>2</sup>) (Stand 2016). Am Verbrauch der Bauzonen betrachtet verfügt die Gemeinde über genügend Bauland.

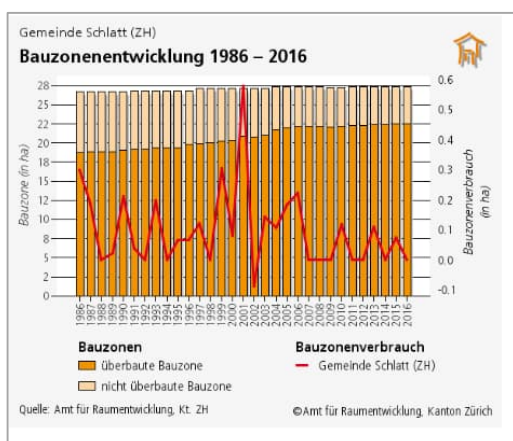


Abb. 17 Bauzonenentwicklung der Gemeinde Schlatt

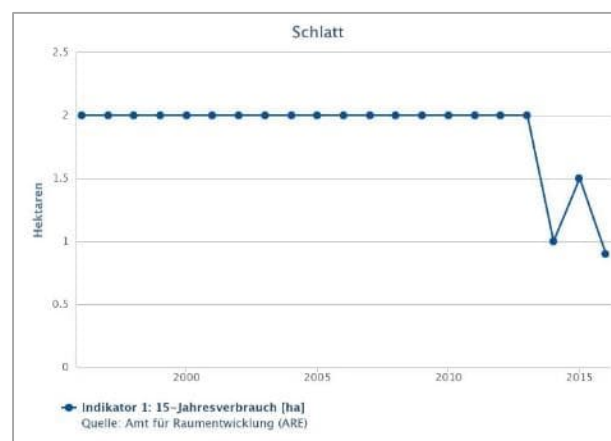


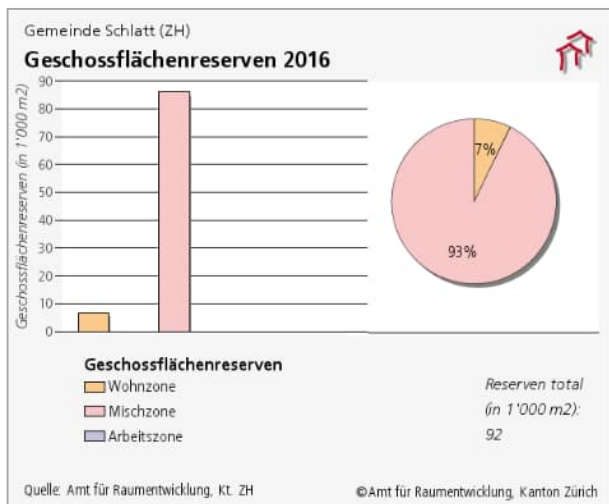
Abb. 18 15-Jahresverbrauch der Gemeinde Schlatt

### 3.2.4 Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven (GFR) stellen einen Richtwert über die theoretisch vorhandene Wohnfläche dar, der statistisch z.B. mit Hilfe der Ausnutzungsziffer bestimmt wird. Mit der GFR kann eine Abschätzung gemacht werden, inwiefern die Gemeinde Potenzial für die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen sowie nach innen aufweist (siehe Abb. 19 und Abb. 20).

- In der Gemeinde Schlatt beträgt die GFR insgesamt 92'000 m<sup>2</sup>.
- Insgesamt liegen 6'400 m<sup>2</sup> GFR in der Wohnzone und davon liegen rund 4'600 m<sup>2</sup> in der nicht überbauten Wohnzone bzw. 1'800 m<sup>2</sup> in der überbauten Wohnzone.
- Rund 85'600 m<sup>2</sup> der GFR, liegen in der Mischzone. Davon liegen rund 66'770 m<sup>2</sup> in der überbauten Mischzone und rund 18'830 m<sup>2</sup> in der unbebauten Mischzone.

Das grösste Potenzial an GFR befindet sich in den Mischzonen, davon sind jedoch 80% überbaut. In den Wohnzonen gibt es deutlich geringere GFR, dort gibt es aber auch mehr unbebaute Parzellen.



**Abb. 19 Geschossflächenreserven (ha)**



**Abb. 20 Geschossflächenreserven (%)**

Aufgrund dieser Angaben können Abschätzungen gemacht werden, inwiefern die Gemeinde in Zukunft Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Was die Ausschöpfung dieser Reserven betrifft, sind weitere Abschätzungen notwendig.

### 3.2.5 Grundstücke mit Gestaltungsplan

Die Gemeinde Schlatt könnte von Amtes wegen, die Realisierung des bereits in Kapitel 3.2.2 erwähnten öffentlichen Gestaltungsplans Cholgarten verlangen und die Erschliessung des Baulandes vorantreiben, denn der zugehörige Quartierplan besteht. Die Gemeinde möchte die Erschliessung nicht erzwingen, denn das Begehren einer Erschliessung sollte von den Grundeigentümern ausgehen. Ausserdem ist aufgrund des schwierigen Baugrundes und daraus resultierender aufwändiger Bauweise eine Zwangsererschliessung nicht im Interesse der Gemeinde.

### 3.2.6 Grundstücke im öffentlichen Eigentum

Die öffentlichen Anlagen im Besitz der Gemeinde, lassen sich für die Wohnungsentwicklung nicht verwenden. Die Gemeinde Schlatt verfügt ansonsten über keine Grundstücke, welche für die Siedlungsentwicklung geeignet sind.

## 3.3 Quartierentwicklung

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b des Raumplanungsgesetzes ist aufzuzeigen, mit welchen planerischen Schritten die überkommunalen Vorgaben zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven sichergestellt werden kann. In Anhang 8 ist die Quartierentwicklung für die Gemeinde Schlatt im Detail abgehandelt worden. Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Punkte für die Ortsteile kurz zusammengefasst.

### 3.3.1 Waltenstein

Der Ortsteil Waltenstein besteht grösstenteils aus Wohngebäuden. Es gibt nur noch wenige landwirtschaftlich genutzte Bauten, die sich vor allem im nordwestlichen Ortsteil Waltenstein-Berg befinden. Waltenstein kann aufgeteilt werden in einen alten Ortskern, der von einem Gürtel von neueren Einfamilienhäusern umschlossen wird. Ein Wohnquartier befindet sich im Schüracher und dem angrenzenden Gestaltungsplan Cholgarten, sowie dem Weiler Waltenstein-Berg. Im Gestaltungsplan «Cholgarten-West» sind erst zwei Parzellen überbaut worden, weshalb eine Geschossflächenreserve von ca. 4'461 m<sup>2</sup> besteht. Während der Ortskern etwas dichter besiedelt ist, nimmt die Einwohnerdichte im angrenzenden Einfamilienhausquartier etwas ab. Die geringere Dichte ergibt sich aber auch aufgrund einiger unbebauten Parzellen. Für den Weiler Waltenstein-Berg besteht bisher

kein Ergänzungsplan und gehört der Kernzone I an. Der Weiler ist recht kompakt überbaut. Bei einer Überbauung des Gestaltungsplans Cholgarten ist mit einer ähnlichen Einwohnerdichte wie im Wohnquartier im Schüracher mit bis zu 75 Einwohnern pro ha zu rechnen. Vor allem in den Kernzonen gibt es beträchtliche Geschossflächenreserven von 28'120 m<sup>2</sup>, wovon die Mehrheit aus nicht vollständig ausgenützten bebauten Baugrundstücken besteht. Die Waldabstandslinie in Waltenstein-Berg führt zu einer Verringerung dieser Reserven, ausserdem werden mit dem Kernzonenplan in Waltenstein-Berg die Baumöglichkeiten geregelt. In diesen Weilern ist eine Verdichtung auch nicht unbedingt wünschenswert. Eine Ausnützung des Potenzials des Gestaltungsplans Cholgarten ist innerhalb des Planungshorizonts nicht zu rechnen. In der übrigen Wohnzone, die ebenfalls zum grössten Teil überbaut ist, gibt es Geschossflächenreserven von 2'330 m<sup>2</sup>.

Zur Bewahrung der Siedlungs- und Bebauungsstrukturen in Waltenstein-Berg wird zusätzlich zur bestehenden Kernzone die Erstellung eines Weilerkernzonenplanes geprüft.

Der alte Ortskern und die umliegenden Einfamilienhäuser werden ebenfalls bewahrt, eventuell können in Zukunft einige Reserven ausgeschöpft werden. Im Wohnquartier Schüracher sollen Reserven innerhalb des nächsten Planungshorizontes ausgeschöpft werden können. Der Perimeter des Gestaltungsplans wird erst innerhalb mehrerer Planungshorizonte überbaut werden. Die Gemeinde möchte die Erschliessung nicht vorantreiben.

### **3.3.2 Waltenstein-Berg Weilerkernzone**

Der Ortsteil Waltenstein verfügt über zwei Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche sich bereits innerhalb einer Kernzone befinden. Es wird geprüft, inwiefern eine Umzonung dieses Ortsteiles in eine Weilerkernzone der Charakteristik dieser Ortsteile besser gerecht werden könnte. Während der eine Ortsteil an der Rätterschenstrasse den Weilerkriterien u.a. aufgrund des aktiven Landwirtschaftsbetriebs nicht entspricht, wurde der Ortsteil an der Bergstrasse bezüglich der Weilerkriterien überprüft.

Es handelt sich um einen historischen Siedlungsteil, welcher gemäss Siegfriedkarte (1870 bis 1926) bereits aus 4 bis 5 grösseren Gebäuden bestand. Zeitgemäss handelte es sich damals jeweils um Ökonomiegebäude mit Wohn- und Scheunenteil. Bereits zu dieser Zeit kam dem Weiler Waltenstein-Berg aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur eine gewisse Stützpunktfunktion zu. Bis heute ist der Weiler im Vergleich zu damals nur geringfügig gewachsen, es sind einige Gebäude hinzugekommen, so dass der Weiler nun aus 7 bewohnten Gebäuden besteht. Diese sind von der restlichen Siedlung klar getrennt und bilden eine Einheit. Die bäuerliche Struktur der Siedlung ist erhalten geblieben, auch wenn keine landwirtschaftliche Nutzung mehr besteht. Ein weiteres besonderes Merkmal des Weilers stellen die verschiedenen, den Hauptgebäuden zugehörigen, Gärten dar welche das Ortsbild prägen.

Die Kriterien bezüglich Weiler können damit erfüllt werden und es wurde deshalb eine Weilerkernzone sowie ein Ergänzungsplan mit entsprechenden Vorschriften für den Ortsteil Waltenstein-Berg ausgearbeitet. Diese zielen darauf ab den Weiler zu erhalten und verträglich weiterzuentwickeln.

### **3.3.3 Unterschlatt**

Im Gegensatz zu Waltenstein gibt es in Unterschlatt mehr landwirtschaftliche Bauten und eine grössere Vermischung zwischen Wohnbauten und Landwirtschaftsbauten. Gewerbebauten sind nur wenige vorhanden und befinden sich v.a. in der Kernzone II im Gebiet In der Säge. Das Schulhaus und die Gemeindeverwaltung befinden sich in Unterschlatt. Neben dem alten Dorfkern, wo kürzlich die Überbauung Schauenbergblick realisiert wurde, ist das nördliche Unterschlatt durch Einfamilienhäuserquartiere geprägt. Diese Quartiere sind dicht überbaut. Die Siedlungsränder sind zum Teil aufgrund von einigen unbebauten Parzellen etwas lockerer bebaut. Im Vergleich zu Waltenstein ist die Bevölkerungsdichte etwas geringer. Wird jedoch die neue Überbauung Schauenberg einberechnet gleicht sich dieser Unterschied wieder aus. Geschossflächenreserven finden sich vor allem in der Kernzone, wo auch auf überbauten Parzellen noch Potenzial vorhanden wäre. Dieses Potenzial von 20'678 m<sup>2</sup>, lässt sich jedoch nicht innerhalb eines Planungshorizontes von 15 Jahren ausschöpfen.

Es ist damit zu rechnen, dass die in den Wohnzonen vorhandenen Reserven von 7'291 m<sup>2</sup> besser als jene in der Kernzone realisiert werden können.

Die bereits kompakt überbauten Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern sollen bewahrt werden, in einigen Quartieren mit lockerer Bebauung sollen die vorhandenen Reserven ausgeschöpft werden. Der alte Ortskern soll bewahrt werden.

### **3.3.4 Oberschlatt**

Oberschlatt besteht aus einem kleineren Weiler Oberschlatt-Unterdorf und dem Ortsteil Oberschlatt, welche beide zur Kernzone gehören und jeweils eine kompakte Siedlungsstruktur aufweisen. Prägend für Oberschlatt ist der hohe Anteil an Landwirtschaftsbauten und der alte Ortskern. Vereinzelt sind auch neuere Wohngebäude entstanden. Die vorhandenen Geschossflächenreserven von 14'131 m<sup>2</sup> sind in Oberschlatt beträchtlich, jedoch gilt es diese differenziert zu betrachten. Einerseits gibt es beträchtliche Reserven aufgrund der nicht vollständigen Ausnützung bebauter Parzellen, ist eine Verdichtung und damit die volle Ausschöpfung der GFR nicht unbedingt erwünscht. In Oberschlatt gibt es nur noch einzelne unbebaute Parzellen, welche gemäss altem Bestand bebaubar bleiben.

In Oberschlatt werden die GFR einerseits aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer überschätzt, und andererseits, weil die Durchmischung von Gewerbe/Landwirtschafts- und Wohnbauten sehr hoch ist. Aus diesen Gründen können die GFR in diesem Ortsteil nicht direkt als Massstab für die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahren angewendet werden.

### **3.3.5 Oberschlatt-Unterdorf Weilerkernzone**

Für den Ortsteil Oberschlatt-Unterdorf wird die Festlegung einer Weilerkernzone mit einem Ergänzungsplan geprüft. Zwar gehört dieser Siedlungsteil bereits einer Kernzone an, eine Weilerkernzone wird zusammen mit einem Ergänzungsplan den Ausprägungen des Ortsteils besser gerecht. Der Ortsteil Oberschlatt-Unterdorf weist einen historischen Siedlungsursprung auf. In der Siegfriedkarte (1870 bis 1926) sind bereits die damals landwirtschaftlichen Bauten mit zugehörigem Wohnanteil aufgeführt. Der historische Siedlungsteil konnte bis heute erhalten werden und es sind einige Wohngebäude hinzugekommen. Oberschlatt-Unterdorf bildet ein geschlossenes Siedlungsbild mit mindestens 5 Wohngebäuden, darunter mehreren prägenden ehemaligen Bauernhäusern. Es ist keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden, diese wurde durch eine Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzung abgelöst. Gegenüber dem Hauptort Oberschlatt ist Oberschlatt-Unterdorf klar getrennt. Eine Stützpunktfunktion von Oberschlatt-Unterdorf kann einerseits aufgrund des historischen Ursprungs des Ortsteils, andererseits aufgrund der vorgelagerten Ortseinfahrt und Funktion als Knotenpunkt der Unterdorf- und der Hardstrasse abgeleitet werden. Mit den prägenden Fassaden der Bauernhäuser, entsteht dadurch ein für diesen Weiler besonderes Strassenbild.

Die Kriterien bezüglich Weiler können damit erfüllt werden und es wurde deshalb eine Weilerkernzone sowie ein Ergänzungsplan mit entsprechenden Vorschriften für den Ortsteil Oberschlatt-Unterdorf ausgearbeitet. Diese zielen darauf ab den Weiler zu erhalten und verträglich weiterzuentwickeln.

### **3.3.6 Nussberg**

Nussberg weist im Vergleich zu Oberschlatt einen etwas grösseren Anteil an Wohngebäuden auf. Dementsprechend ist die Einwohnerdichte etwas höher als in Oberschlatt und liegt bei ca. 35 Personen pro ha. Die Bebauungsstruktur ist auch in Nussberg kompakt und orientiert sich grösstenteils am Verlauf der Kollbrunnerstrasse. Die Gebäude sind zum Teil noch aus dem 19. Jahrhundert. Einige Wohngebäude sind jedoch auch in den letzten Jahren neu gebaut worden. In Nussberg wirkt die Zahl der Geschossflächenreserven von 12'745 m<sup>2</sup> zunächst beträchtlich. Es gibt jedoch nur noch einige unbebaute Parzellen, welche nach altem Bestand erhalten bleiben, da die Kernzone vor der Festlegung des Richtplanes ausgeschieden wurde. Eine innere Verdichtung ist ausserdem in Weilern nicht unbedingt in einer solchen Masse erwünscht, wie dies aufgrund der GFR theoretisch möglich wäre. Die bestehende Siedlungsstruktur soll bewahrt werden. Es ist im Gegensatz zu den

anderen Ortsteilen, welche ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen, keine Umzonung in eine Weilerkernzone vorgesehen, da weder am Bauzonenverlauf noch an den Vorschriften Änderungen vorgesehen sind.

### **3.3.7 Schlussfolgerungen zur aktuellen Situation der Siedlungsentwicklung**

In Tabelle 1 sind alle Quartiere entsprechend ihrer definierten Entwicklungsstrategie dargestellt. Es wird die GFR sowie die Einwohnerdichte pro Quartier aufgezeigt. Basierend auf der Quartieranalyse wird abgeschätzt, inwiefern die erwartete Einwohnerentwicklung mit einer Zunahme von ca. 140 Einwohnern in den nächsten 15 Jahren für die Gemeinde Schlatt realistisch ist.

Basierend auf den Zahlen zu den GFR gäbe es viel Verdichtungspotenzial und somit wäre theoretisch eine stärkere Einwohnerzunahme, als dies von der Gemeinde prognostiziert und gewünscht wird, denkbar. Neben den Zahlen zu den GFR sind aber weitere Faktoren zu berücksichtigen, wie sich dies bei der Untersuchung der einzelnen Quartiere gezeigt hat.

Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden im Kanton Zürich liegt die Einwohnerdichte mit 35 Ew/ha unter dem Durchschnitt. Ein Grund für die geringere Einwohnerdichte von Schlatt ist die gegebene und historisch gewachsene Siedlungsstruktur, welche sich in der Gemeinde auf 5-6 Ortsteile aufgliedert. Die Bebauungsdichte und somit auch die Bevölkerungsdichte verringert sich dadurch automatisch, da diese topologisch verteilten Bauzonen nicht zusammenhängend genutzt werden können. Die Einwohner der Gemeinde sind über eine grössere Fläche verteilt.

Aufgrund der Quartieranalyse kann der potenzielle Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern abgeschätzt werden (siehe Tabelle 1). Die Ausschlussgebiete wurden ebenfalls aufgeführt, da auch in diesen Quartieren in den nächsten 15 Jahren von einer kleinen Entwicklung ausgegangen werden kann. Es wurden jedoch die GFR der Weiler (Oberschlatt-Unterdorf und Waltenstein-Berg) abgezogen, da dort eine weitere bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung nicht gewünscht wird und Neubauten zum Teil nicht mehr ermöglicht werden. Ausserdem wurde das Projekt Schauenbergblick bereits realisiert und dessen GFR von ca. 2'400 m<sup>2</sup> wurden deshalb vom Total abgezogen. Bei den Möglichkeitsgebieten wurden die GFR des Gestaltungsplans Cholgarten, aus den in der Quartieranalyse erwähnten Gründen, abgezogen.

**Tabelle 1: Übersicht der Kennzahlen der Entwicklungsgebiete**

	<b>Quartierbezeichnung</b>	<b>Zone</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>GFR [m2]</b>	<b>Einwohnerdichte [Ew./ha]</b>
<b>Ausschlussgebiete</b>	a102	W2	Unterschlatt	3'263	bis 25
	a104	KI	Unterschlatt	18'454	25 bis 50
	a105	KI	Unterschlatt	1'817	bis 25
	a106	KII	Unterschlatt	407	25 bis 50
	a201	KI	Waltenstein	6'391	25 bis 75
	a202	KI	Waltenstein	15'261	25 bis 50
	a205	KI	Waltenstein	1'295	bis 25
	a206	KI	Waltenstein	2'234	25 bis 75
	a207	KI	Waltenstein	2'971	25 bis 50
	a301	KI	Nussberg	12'745	25 bis 50
	a401	KI	Oberschlatt	1'478	50 bis 75
	a402	KI	Oberschlatt	12'653	25 bis 50
<b>Möglichkeitsgebiete</b>	m204	GSP	Waltenstein	4'461	bis 25
	m101	W2	Unterschlatt	1'502	bis 25
	m103	W2	Unterschlatt	2'526	bis 25
	m203	W1	Waltenstein	2'330	25 bis 75
	<b>Total</b>			<b>89'788</b>	<b>ca. 35</b>

Basierend auf der bereinigten GFR wurde berechnet, wie viele dieser GFR in den nächsten 15 Jahren realisiert werden können. Der Ausnutzungsgrad der GFR wird realistischere nicht 100% betragen, was anhand des bestehenden Ausbaugrades von rund 40% in der Gemeinde Schlatt erkennbar ist. Es wird deshalb mit etwa 70% Ausschöpfung der GFR in den Möglichkeitsgebieten gerechnet. In den Ausschlussgebieten ist die Situation sehr heterogen, denn einerseits gibt es noch einzelne unbebaute Parzellen, andererseits sind die Kennzahlen zu den Geschossflächenreserven nicht immer aussagekräftig, da die Weilerstrukturen sowie die Waldabstandslinien (Waltenstein) in der Geschossflächenstatistik nicht berücksichtigt werden. In der Realität sind die Reserven deshalb geringer. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass in Ausschlussgebieten höchstens 10% der berechneten GFR in den nächsten 15 Jahren realisiert werden könnten.

In den nächsten 15 Jahren können 5'086 m<sup>2</sup> GFR in den Möglichkeitsgebieten und 5'857 m<sup>2</sup> GFR in den Ausschlussgebieten realisiert werden. Bei einem Wohnflächenverbrauch von 65 m<sup>2</sup> pro Person, würde die Bevölkerung der Gemeinde Schlatt in den nächsten 15 Jahren um 169 EinwohnerInnen auf ca. 932 EinwohnerInnen wachsen. Dies zeigt, dass das Ziel der Gemeinde, eine Zunahme von ca. 140 Einwohner, in etwa den vorhandenen Kapazitäten entspricht. Um das Wachstumsziel der Gemeinde zu erreichen, muss kein Land, für das Erstellen von neuen Hauptgebäuden, eingezont werden.

Bei den in Tabelle 2 aufgeführten Ausnutzungsgraden handelt es sich um Abschätzungen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass während eines Planungshorizonts lediglich ca. 20% der Geschossflächenreserven ausgeschöpft werden können. Für eine vollständige Mobilisierung der inneren Reserven benötigt es mehrere Planungshorizonte.

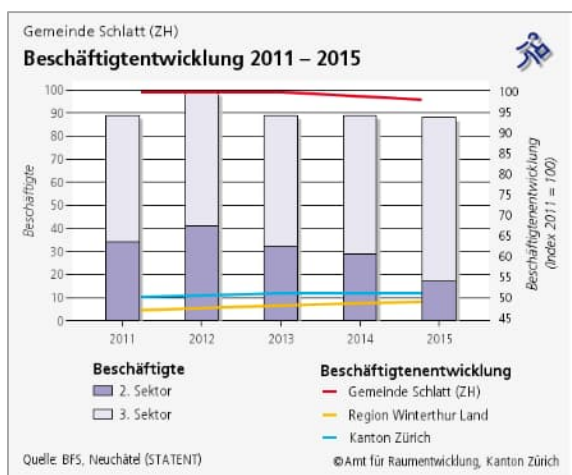
**Tabelle 2: Berechnung des Einwohnerpotenzials**

Strategie	GFR Total [m <sup>2</sup> ]	GFR Abzug [m <sup>2</sup> ]	Abzug neuüberbaut [m <sup>2</sup> ]	GFR bereinigt [m <sup>2</sup> ]	Ausnutzungsgrad	GFR 15 Jahre [m <sup>2</sup> ]	Einwohnerpotenzial (bei 65 m <sup>2</sup> pro Ew.)
Ausschluss	78'969	17'660	2'400	58'570	10%	5'857	91
Möglichkeit	10'819	4'461		6'358	70%	5'086	78
<b>Total</b>	<b>89'788</b>	<b>22'460</b>	<b>2'400</b>	<b>64'928</b>		<b>10'943</b>	<b>169</b>

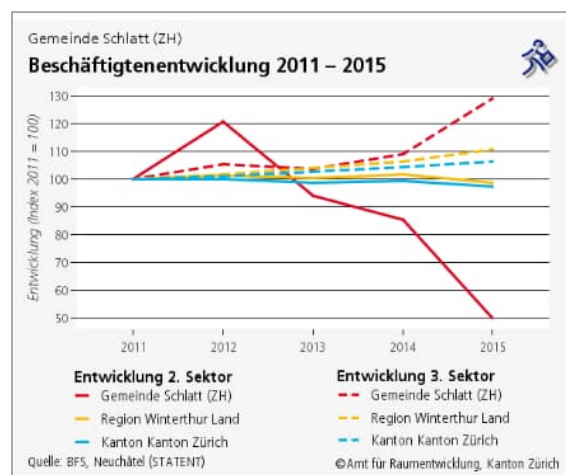
### 3.4 Wirtschaft und Arbeit

In der Gemeinde Schlatt sind verschiedene Betriebe aus den Bereichen Apparatebau, Autogewerbe, Bauhandwerk, Coiffeur, Druck/Grafik, Elektro, Fahrschule, Finanzberatung, Gastgewerbe, Gesundheit, Hufschmied, Kunsthandwerk, Lebensmittel, Marketing, Tiere und Treuhand angesiedelt (<http://www.schlatt-zh.ch/index.php/wirtschaft>).

Gegenüber dem Jahr 2011 hat die Beschäftigtenzahl zum Stand im Jahr 2015 um einige Prozentpunkte abgenommen, während die Entwicklung in der Region Winterthur und im Kanton Zürich anstieg. Es fand in der Gemeinde eine Verschiebung der Arbeitsplätze zu Gunsten des 3. Sektors statt (Abb. 21).



**Abb. 21: Beschäftigtenentwicklung**



**Abb. 22: Beschäftigtenentwicklung Vergleich**

## 3.5 Soziales und Gesundheit

### 3.5.1 Altersstruktur

Im Jahr 2016 wies die Gemeinde Schlatt gegenüber dem Kanton Zürich einen überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen zwischen 0 und 20 Jahren auf. Zwischen 20 und 40 Jahren ist der Bevölkerungsanteil jedoch gegenüber dem Durchschnittswert des Kantons Zürich gering. Bei den über 50-Jährigen liegt der Frauenanteil über dem Durchschnitt, die übrige Altersstruktur entspricht in etwa jener des Kantons Zürich.

Die Gemeinde Schlatt scheint attraktiv für Familien zu sein, denn es gibt überdurchschnittlich viele Kinder in der Gemeinde. Allerdings ziehen die jungen Erwachsenen vermehrt von der Gemeinde weg. Dies liegt wahrscheinlich an den fehlenden Arbeitsplätzen oder an den sich ändernden Bedürfnissen der jungen Erwachsenen.

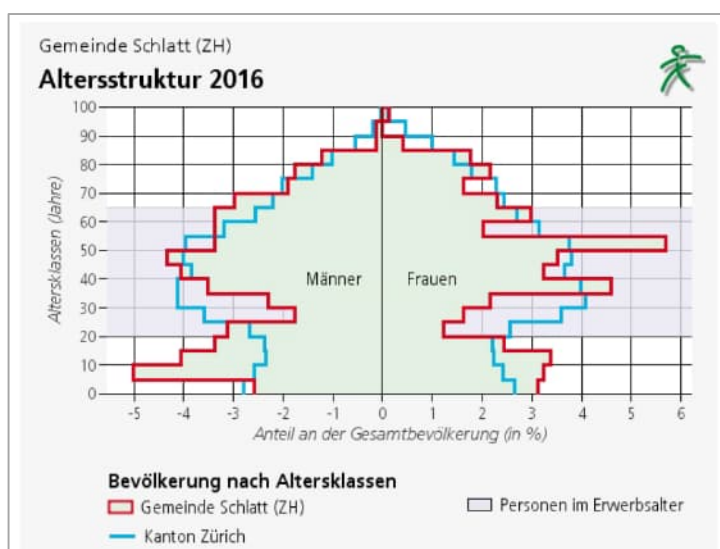


Abb. 23 Altersstruktur in der Gemeinde Schlatt

### 3.5.2 Bildung

Die Primarschule und der Kindergarten der Gemeinde Schlatt befinden sich in Unterschlatt (Waltensteinerstrasse 79). Eine Oberstufe gibt es in Schlatt keine, die Schülerinnen und Schüler der Oberstufe besuchen das Schulhaus Ebnet in der Gemeinde Elsau. Mit der Busverbindung 680 ist die Schule von den Ortsteilen Unterschlatt, Waltenstein und Oberschlatt in ca. 15 Minuten erreichbar.

Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche Klassengrösse in der Gemeinde Schlatt 17.5 Kinder, was im kantonalen Vergleich einem eher niedrigeren Wert entspricht. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist die Klassengrösse insgesamt etwas zurück gegangen. An der öffentlichen Volksschule sind 94 Lernende in der Gemeinde Schlatt gemeldet. Für 89% der Kinder wurde als Muttersprache Deutsch angegeben. Diese Zahlen können stärkeren Schwankungen ausgesetzt sein, denn sie ändern sich in jedem Schuljahr abhängig davon, wie viele Kinder gerade eingeschult werden bzw. sich momentan im nicht schulpflichtigen Alter befinden oder ob Familien neu in die Gemeinde ziehen.

Am 10. Juni 2018 haben die Stimmbürger den Zusammenschluss der Schulen Elsau und Schlatt gutgeheissen. Dieser wird am 1. Januar 2019 realisiert. Resultierend daraus wird am 23. September 2018 eine neue Schulbehörde gewählt werden.

Aufgrund des Zusammenschlusses ist zu erwarten, dass eine gewisse Flexibilität geschaffen wird was die Kapazitäten der Schule betrifft. Der Zusammenschluss kann aus raumplanerischer Sicht deshalb positiv gewertet werden.



## 3.6 Verkehr und Sicherheit

### 3.6.1 Individualverkehr

Alle Ortsteile der Gemeinde Schlatt, ausser Nussberg, sind mit kantonalen Nebenstrassen erschlossen. Es verlaufen keine Hauptverkehrsstrassen durch Ortsteile der Gemeinde. Bei den Strassen handelt es sich vor allem um regionale Verbindungsstrassen. Aufgrund des Strassennetzes ist in der Gemeinde Schlatt nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.



Abb. 24 Strassennetz Gemeinde Schlatt

### 3.6.2 Öffentlicher Verkehr

Im Hinblick auf die Erschliessungsqualität mit dem ÖV, liegen die Ortsteile Waltenstein, Unterschlatt und Oberschlatt in der ÖV-Güteklasse E. Dies bedeutet ein Kursintervall von 10 bis 20 Minuten und eine mittlere Distanz von 350 bis 500 m oder ein Kursintervall von 20 bis 40 Minuten und eine mittlere Distanz zur Bushaltestelle zwischen 500 bis 750 m. Der Ortsteil Nussberg gilt nicht als mit dem ÖV erschlossen.

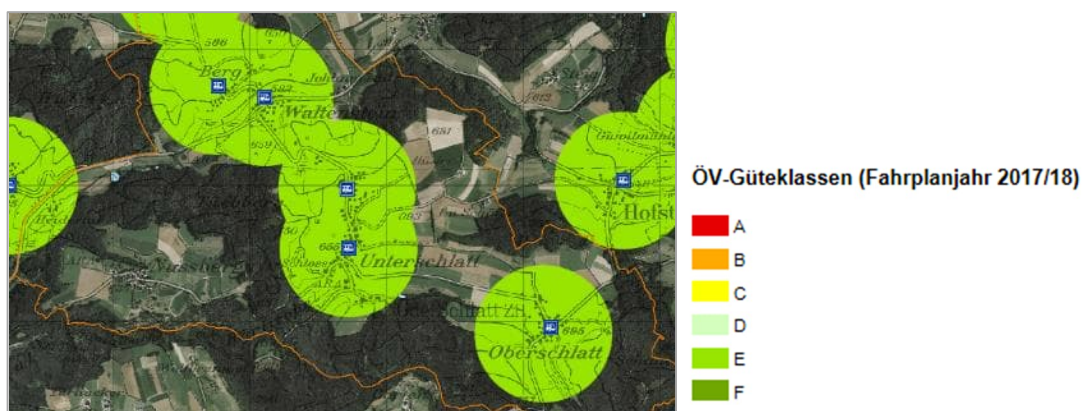


Abb. 25 ÖV-Güteklassen Gemeinde Schlatt

### 3.6.3 Naturgefahren

Mit den Bundesgesetzen zum Wasserbau und Wald sind die Kantone verpflichtet, Gefahrenkarten zu erstellen und diese bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Die Gemeinden berücksichtigen die festgesetzten Gefahrenbereiche bei allen planungs- und baurechtlichen Tätigkeiten.

Mit Verfügung vom 25. Februar 2015 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gefahrenkarte der Gemeinde Schlatt als Teil der Gefahrenkarte «Naturgefahren Mittleres Tösstal» erlassen.

Gemäss dem Leitfaden für Gemeinden des AWEL zur Umsetzung der Gefahrenkarten sind die Anforderungen des Schutzes vor Naturgefahren im Rahmen der Nutzungsplanung, bei Revisionen der Bau- und Zonenordnung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen zu berücksichtigen. Diese raumplanerische Umsetzung muss unmittelbar nach der Festsetzung der Gefahrenkarte in die laufenden Prozesse integriert werden. Damit soll vermieden werden, dass in den Gefahrenbereichen neue Risiken entstehen.

Die planungs- und baurechtlichen Konsequenzen sind abhängig von der Gefahrenstufe. Rote Gefahrenbereiche haben im Planungsrecht die grösste Bedeutung, hier gilt ein Bauverbot und es darf nicht neu eingezont werden. Unbebaute Bauzonen müssen ausgezont werden. Grundstücke im blauen Gefahrenbereich dürfen mit Auflagen eingezont werden.

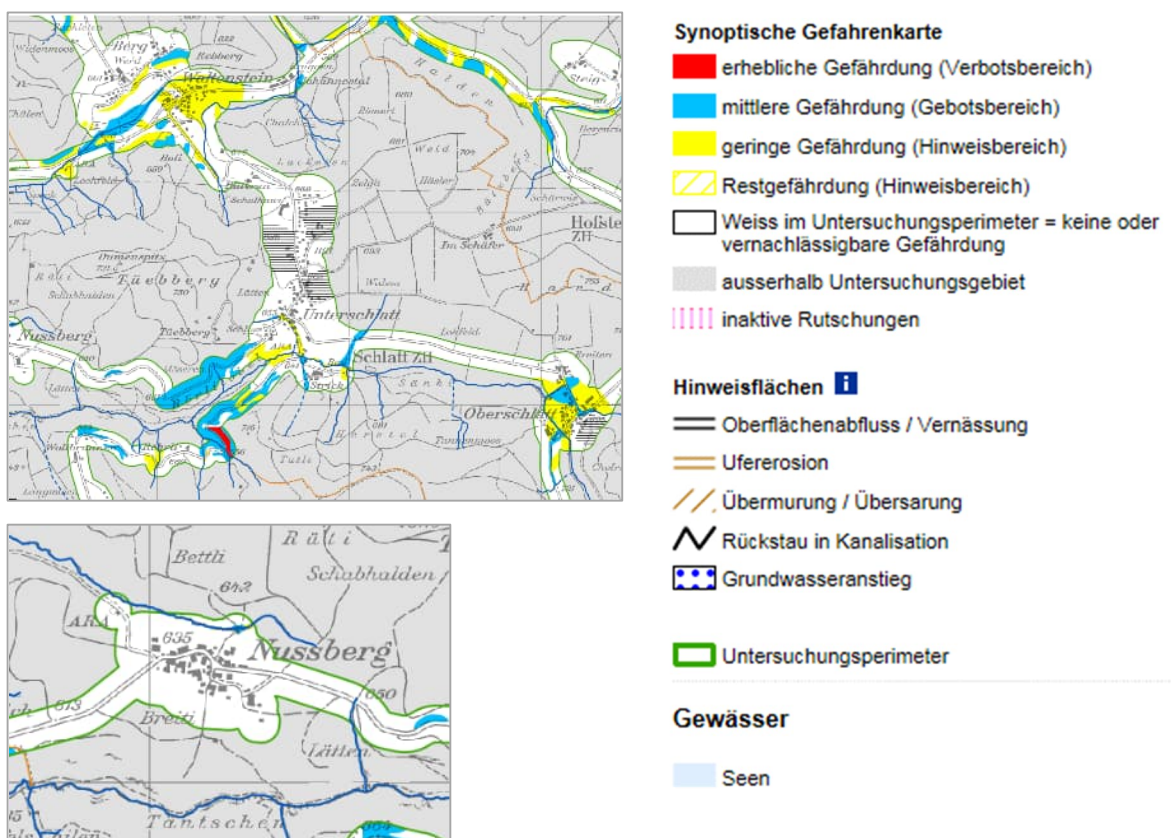


Abb. 26 Gefahrenkarte für die Gemeinde Schlatt

Dort wo die Gefahrenkarte entsprechende Gefahrengelände vorgesehen hat, werden keine Änderungen am Verlauf der Zonengrenze vorgenommen. Betroffen sind bei der Weilerkernzone Oberschlatt-Unterdorf die Parzelle Kat.Nr. 1007, sowie bei der Weilerkernzone Waltenstein-Berg die Parzelle Kat.Nr. 228. Aufgrund der Einzonungen wird das Schadenpotenzial nicht erhöht. Durch die Festsetzung der Gefahrenkarte Naturgefahren sind in der Gemeinde Schlatt im Rahmen der Revision keine Massnahmen erforderlich.

### 3.7 Freizeit- und Kultur

Mit ihrer Einbettung in die Kulturlandschaft bietet die Gemeinde Schlatt ihren Einwohnern viele Möglichkeiten zur Erholung in der Natur (Fuss-, Wander- und Velowege). Aufgrund des grossen Umschwungs der Grundstücke ist davon auszugehen, dass viele Einwohner diesen zur Erholung und

für sonstige Freizeitaktivitäten nutzen. Ausserdem steht aufgrund der Schule eine Sporthalle sowie eine Kombianlage für Spielsport- und Leichtathletik in Unterschlatt zur Verfügung. Diese kann von ortsansässigen Vereinen genutzt werden. Ebenfalls in Unterschlatt liegt das Freibad.

### 3.8 Bedarf nachweis an Bauzonen nach Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es unter anderem auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Neu soll sich der Bedarf für die nächsten 15 Jahre jedoch nicht mehr nur am Verbrauch der letzten Jahre bemessen, es sollen auch konsequent die inneren Reserven mobilisiert werden. Können die inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 15 RPG den Bedarf nicht abdecken, kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden.

Das Potenzial in den bestehenden Bauzonen der Ausschluss- und Möglichkeitsgebiete wurde aufgrund der Geschossflächenreserven aus der Raumberechnung Zürich berechnet.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erwähnt wurde, können in den nächsten 15 Jahren 5086 m<sup>2</sup> GFR in den Möglichkeitsgebieten und 5857 m<sup>2</sup> in den Ausschlussgebieten realisiert werden. Bei einem Wohnflächenverbrauch von 65 m<sup>2</sup> pro Person, würde die Bevölkerung der Gemeinde Schlatt in den nächsten 15 Jahren um 169 Einwohner wachsen. Dies zeigt, dass die Ziele der Gemeinde, eine Zunahme von ca. 140 EinwohnerInnen, in etwa den vorhandenen Kapazitäten entsprechen. Um das Wachstumsziel der Gemeinde zu erreichen muss kein Land für das Erstellen von neuen Hauptgebäuden eingezont werden.

**Tabelle 3: Berechnung des Einwohnerpotenzials**

Strategie	GFR Total [m <sup>2</sup> ]	GFR Abzug [m <sup>2</sup> ]	Abzug neuüberbaut [m <sup>2</sup> ]	GFR bereinigt [m <sup>2</sup> ]	Ausnutzungsgrad	GFR 15 Jahre [m <sup>2</sup> ]	Einwohnerpotenzial (bei 65 m <sup>2</sup> pro Ew.)
Ausschluss	78'969	17'660	2'400	58'570	10%	5'857	91
Möglichkeit	10'819	4'461		6'358	70%	5'086	78
<b>Total</b>	<b>89'788</b>	<b>22'460</b>	<b>2'400</b>	<b>64'928</b>		<b>10'943</b>	<b>169</b>

## 4 Konzept und Ziele der Revision

### Problem

Einige Teile der Gemeinde befinden sich ausserhalb des im kantonalen Richtplan ausgewiesenen Siedlungsgebiet, die Gemeinde möchte trotzdem attraktiv bleiben und eine Entwicklung realisieren können und rechnet innerhalb des Planungshorizontes mit einer Zunahme der Bevölkerung von rund 140 Einwohnern.

Für den Kanton Zürich steht die in der Kulturlandschaft liegende Gemeinde Schlatt nicht im Fokus für die Siedlungs- und Arbeitsplatzentwicklung.

Beträchtliche Geschossflächenreserven stellen für die Gemeinde eine Planungsunsicherheit dar, weil sie keinen grossen Einfluss auf die Bauvorhaben der Grundeigentümer haben. Ausserdem sind Neubauten innerhalb der Weilerkernzonen nicht mehr erlaubt.

Die grössten Geschossflächenreserven bestehen in den bereits überbauten Kernzonen, wo deren Realisierung sehr langwierig und abhängig von den Grundeigentümern ist. Die gewünschte Bevölkerungsentwicklung von 140 Einwohnern kann aber nicht allein durch innere Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Mögliche Massnahmen zur Nachverdichtung können ihre Wirkung nur langfristig entfalten.

### Handlungsfelder

Die Infrastruktur (Schule, Abwasser, Energie) der Gemeinde ist auf dieses Wachstum ausgelegt und somit könnte das Potenzial ausgenutzt werden.

Nicht mehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Objekte können unter Bedingungen dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden.

Durch eine Nutzung der inneren Reserven kann die Gemeinde das Wachstumsziel erreichen.

Die Gemeinde wünscht sich keine Ausdehnung ihrer Bauzonen, möchte jedoch in einem verträglichen Rahmen, vor allem durch Innenentwicklung, wachsen. Nutzungszonen können im Zuge der Revision optimiert und an die reale Nutzung angepasst werden.

Die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Schlatt sind kompakt und somit könnten die Charakteristiken der Weiler- und Kleinstweiler anhand von Kernzonenplänen bewahrt bleiben.

Eine Koordination und Kooperation zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern betreffend zukünftiger Bauvorhaben kann Planungsunsicherheiten verringern.

Einige Erleichterungen in der Bauzonennormung können Handlungsspielräume für Grundeigentümer vergrössern und eine Entwicklung nach Innen fördern. Dies beinhaltet vor allem auch die Änderungen, welche sich durch die Umsetzung der IVHB ergeben.

Bestehende Dimension der Nutzungszonen bleibt aufgrund der genügenden Geschossflächenreserven bestehen.

Eine Anpassung der Bauordnung, z.B. die Erleichterung der Belichtungsmöglichkeiten, sowie Möglichkeiten für Abweichungen bei einer besonders guten Gestaltung vergrössert den Spielraum für Bauvorhaben und sichert die gestalterische Einpassung ins Ortsbild.

Die Umsetzung der IVHB ermöglicht zum Teil weitere Spielräume und wird auf die Ortsbilder und Bauzonen abgestimmt.

In den stabilen Quartieren sind die Bauzonengrenzen eng um die bestehenden Gebäude gefasst. Teilweise liegen Nebengebäude sowie der Umschwung in der Landwirtschaftszone. Ausserdem sind aufgrund der Waldabstandslinie Teile der Kernzone nicht bebaubar.

Der Realisierungsprozess des öffentlichen Gestaltungsplans Cholgarten erweist sich als langwierig.

Dieses Potenzial an Geschossflächenreserven kann innerhalb eines Planungshorizontes nicht realisiert werden.

In der Gemeinde Schlatt wohnen zwar Familien, für die jungen Erwachsenen scheint die Gemeinde jedoch an Attraktivität zu verlieren.

Einzonungen des Umschwungs sind auch im kleinen Rahmen nicht bewilligungsfähig. Vor allem im Rahmen der Erstellung von Ergänzungsplänen für sind einige Optimierungen geplant und es wird die Gestaltung von Frei- und Strassenräumen geregelt.

Aufgrund der Tatsache, dass abgesehen vom Gestaltungsplan noch weiteres unbebautes Bauland besteht, genügen diese vorhandenen Geschossflächenreserven für einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren.

Die Gemeinde möchte deshalb auch nicht auf eine Erschliessung des Cholgartens bestehen.

Dies ist ein grundsätzliches Problem von ländlichen Gemeinden. Das Interesse der jüngeren Generation könnte vor allem mit «innovativen» Wohnräumen, evtl. umgenutzte Ökonomiegebäude, geweckt werden. Die Erleichterungen der Bauordnung könnten solche Projekte eher ermöglichen.

## 5 Inhalt der Revision

### 5.1 Allgemeines

Der Inhalt der Revision stützt sich auf die Erkenntnisse aus den übergeordneten Planungsgrundlagen (Kapitel 2), der Analyse der Siedlungsentwicklung (Kapitel 3) und aus den Problem- und Handlungsfeldern (Kapitel 4). Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Gemeinde einerseits ihre Entwicklungsziele innerhalb der bestehenden Bauzone realisieren kann, andererseits ist eine bauliche Entwicklung nicht in allen Ortsteilen der Gemeinde zweckmässig oder gewünscht. Deshalb wird an jenen Orten, wo die Siedlungsstruktur vor allem bewahrt werden soll, die bestehende Kernzone in eine Weilerkernzone umgezont und ein Ergänzungsplan festgesetzt (Waltenstein-Berg, Oberschlatt-Unterdorf).

Es handelt sich bei den Anpassungen, ausser dort wo detaillierte Weilerkernzonenpläne die Bebauung regeln, um geringfügige Änderungen und Optimierungen der Nutzungszonen. Sämtliche Änderungen sind im Zonenplan 1:5000 entsprechend bezeichnet bzw. nummeriert.

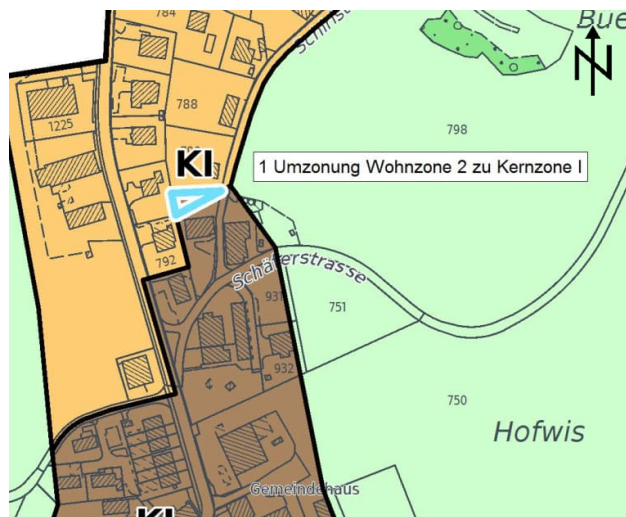
Die aufgeführten Änderungen in den Bauvorschriften haben keinen direkten Einfluss auf den Ausbaugrad und die Nutzungsdichte. Mit den Änderungen der Bauordnung wird insbesondere angestrebt, die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umzusetzen. Ausserdem sollen einige gestalterische Anpassungen in die Bauordnung einfließen und bei einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG Abweichungen ermöglicht werden können. In den Kernzonen wird an den bestehenden Regelungen festgehalten, die Belichtungsmöglichkeiten über die Dachfläche werden etwas gelockert, während an der Drittelregelung bezüglich Dachaufbauten weiterhin festgehalten wird, um die Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen. Auf alle Änderungen wird in Kapitel 5.2 im Detail eingegangen.

Um-, Auf- oder Einzonungen können zu Mehrwerten führen. Es wird aus diesem Grund ebenfalls ein Abschnitt zur Handhabung des Mehrwertausgleiches in die Bauordnung aufgenommen.

## 5.2 Änderungen im Zonenplan innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen

Innerhalb der bestehenden rechtsgültigen Bauzonen werden lediglich die Abgrenzungen zwischen Kernzone und Wohnzone (W2) in Unterschlatt und zwischen Kernzone und Wohnzone (W1) in Waltenstein den Eigentumsgrenzen angepasst.

### 5.2.1 Umzonung der Wohnzone in Kernzone Unterschlatt



#### Beantragte Festlegung 1; Umzonung Wohnzone 2 zu Kernzone I

##### Vereinheitlichung

Die Parzelle 793 gehört teilweise zur Wohnzone 2, liegt jedoch grösstenteils in der Kernzone I. Die Umzonung stellt deshalb eine Vereinheitlichung dar.

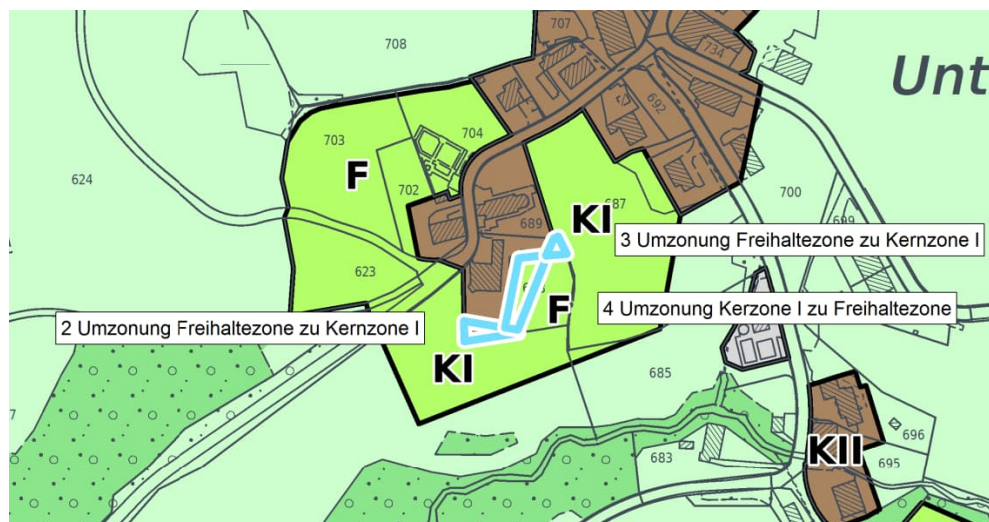
Fläche: 159 m<sup>2</sup>

## 5.3 Änderungen im Zonenplan ausserhalb der rechtsgültigen Bauzonen

### 5.3.1 Unterschlatt:

Die Abgrenzung bei der Kirche Schlatt zwischen Kernzone und Freihaltezone wird besser an die tatsächliche Situation angepasst. Somit können künftige Unterhaltsarbeiten z.B. an der bestehenden Mauer auf Gemeindeebene bewilligt werden.

#### 5.3.1.1 Optimierung der Kernzone Unterschlatt



## Beantragte Festlegungen 2 bis 4; Umzonung Freihaltezone zu Kernzone I und Umzonung Kernzone zu Freihaltezone; Parzelle Kat. Nr. 688

### Anpassung an den Mauerverlauf

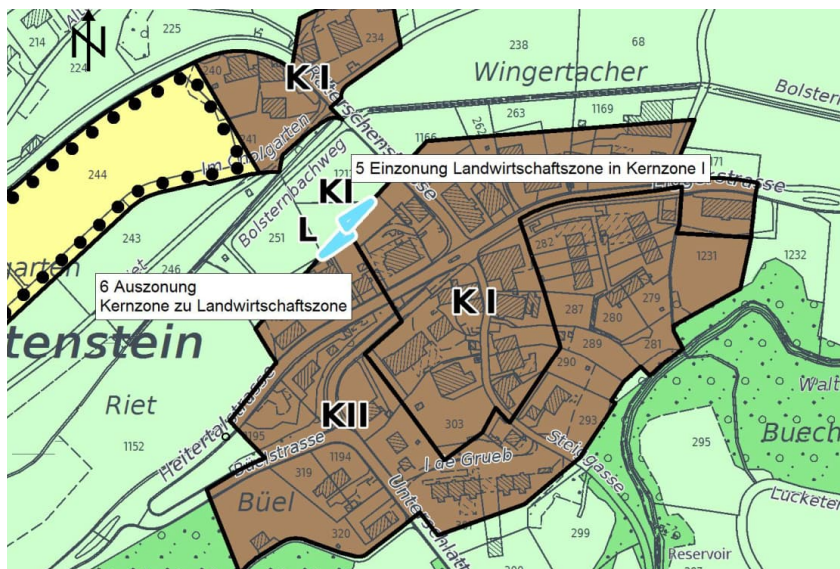
Aufgrund des Verlaufs der Bauzone kann momentan am Friedhof nichts verändert werden (z.B. Mauersanierung) da diese teilweise der Freihaltezone zugewiesen ist. Um bezüglich solcher Instandhaltungen Klarheit zu schaffen ist eine Umzonung zweckmässig. Die bestehende Mauer verläuft mit den Umzonungen neu innerhalb der Kernzone I.

Flächen: F zu KI: 56 m<sup>2</sup> und 162 m<sup>2</sup>, KI zu F 383 m<sup>2</sup>

## 5.3.2 Waltenstein

In Waltenstein-Berg wurde eine Umzonung in eine Weilerkernzone vorgenommen sowie ein Ergänzungsplan erstellt. Damit wird die Charakteristik und Baustruktur des Weilers geschützt und der Umschwung von nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhäusern, die bereits heute in der Kernzone liegen, ebenfalls teilweise der Weilerkernzone zugeordnet. Neubauten werden nicht zugelassen. Dafür wurden Freiräume ausgeschieden, in denen nur die bestehenden Kleinbauten sowie Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 der BBV II zulässig sind.

### 5.3.2.1 Optimierung Kernzone Waltenstein (flächenneutraler Abtausch)



### Beantragte Festlegungen 5 und 6; Einzonung von Landwirtschaftszone in Kernzone I und Auszonung Kernzone zu Landwirtschaftszone

Kat.Nr. 1211

Mittels eines flächenneutralen Abtausches soll die Bebaubarkeit des Grundstückes Kat.Nr. 1211 optimiert werden.

Fläche: KI zu L 62 m<sup>2</sup>, L zu KI 52 m<sup>2</sup>

### 5.3.2.2 Kernzone, Weilerkernzone und Ergänzungsplan Waltenstein-Berg

Aufgrund der Umzonung in eine Weilerkernzone in Waltenstein-Berg, wird ein detaillierter Weilerkernzonenplan als Ergänzungsplan erstellt. Die Bebauung wird in den separaten Bestimmungen zur Weilerkernzone in der Bauordnung erlassen. Im Ergänzungsplan werden die Freiräume und Baukörperdimensionierung geregelt. Ausserdem wurden die Freiräume neu analysiert und es sind deshalb geringfügige Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Weilerkernzone vorgesehen. Die Einzonungen werden pro Grundstück aufgezeigt.





**Beantragte Festlegungen 7, 9 bis 13; Umzonung Weilerkernzone, Einzonungen im Rahmen des Weilerkernzonenplanes und Festsetzung der Weilerkernzone**

**7 Umzonung** der gesamte Perimeter des Weilerkernzonenplanes wird neu von der Kernzone I in die Weilerkernzone Kw umgezont.

**9 Einzonung Kat.Nr. 216** - eine Fläche von 507 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont und im Ergänzungsplan als Freiraum ausgewiesen. Bestehende Kleinbauten wurden in den Freiraumperimeter aufgenommen und sind im Bestand gesichert.

**10 Einzonung Kat.Nr. 228** - eine Fläche von 190 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont. Auf dem Grundstück ist lediglich das bestehende Haus in der Bauzone, deshalb ist, soweit es der Gefährdungsbereich zulässt, eine Einzonung akzeptabel damit der Umschwung des Hauses gesichert wird.

**11 Einzonung Kat.Nr. 220** - eine Fläche von 276 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont Es handelt sich um eine als Garten genutzte Fläche, weshalb diese dem Freiraum zugewiesen wird.



**12 Einzonung Kat.Nr. 218 und 1209** - eine Fläche von 371 m<sup>2</sup> resp. 236 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont und im Ergänzungsplan grösstenteils als Freiraum ausgewiesen. Der bestehende Parkplatz ist nicht dem Freiraum zugeteilt worden.

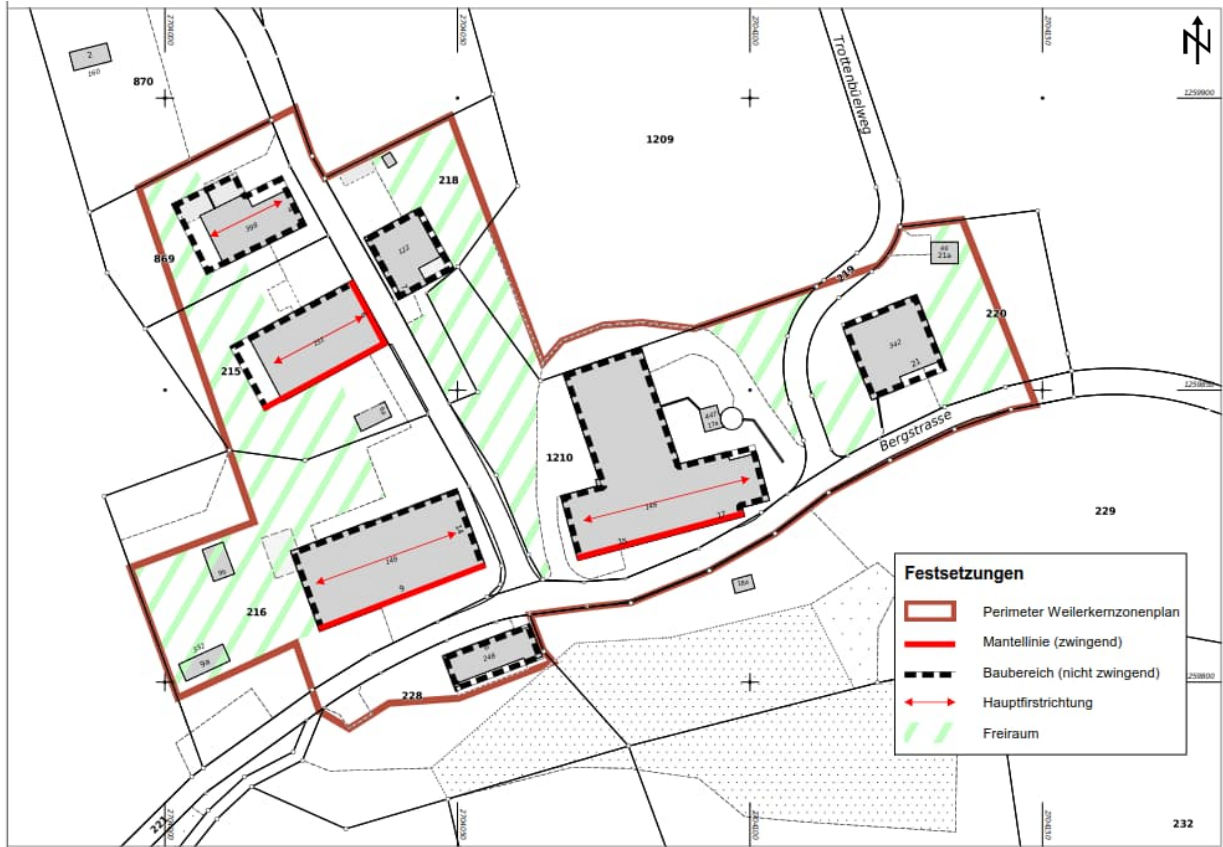


**13 Einzonung Kat.Nr. 869** - eine Fläche von 105 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Weilerkernzone KW eingezont. Mit der Einzonung wird die bestehende Zufahrt auf dem Grundstück der Bauzone zugeteilt. Diese Einzonung erfolgt aufgrund einer Einwendung (Einwender 2, Antrag 2) welche während der öffentlichen Auflage erfolgt ist. Diesbezüglich wird auf den Bericht zu den Einwendungen vom 2. November 2020 verwiesen. Es wurde beantragt, die Bauzone um ca. 2 m gegen Norden zu verschieben damit die Grundstückszufahrt innerhalb der Bauzone zu liegen kommt. Da der Gemeinderat der Einwendung zugestimmt hat wurde diese nachträglich umgesetzt.

## **Weilerkernzonenplan**

In diesem Abschnitt wird der Ergänzungsplan Waltenstein-Berg sowie die zugehörigen Vorschriften gemäss Kapitel c. Weilerkernzonen KW, Art. 22 bis 32 der Bauordnung behandelt.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig. Im Ergänzungsplan und den dazugehörigen Vorschriften sollen die bestehende Bebauung und die Charakteristik des Weilers gesichert, sowie Klarheit über die Gestaltung der Aussenräume geschaffen werden. Die Definition von Freiräumen schafft Klarheit über die angesinnte Nutzweise dieser Flächen. In der Bauordnung wird deren Nutzung im Detail geregelt.



Die Baubegrenzungslinien orientieren sich an den bestehenden Hauptgebäuden, ausserdem wird die bestehende Siedlungsstruktur durch die Hauptfirstrichtung und den zwingenden Baubegrenzungslinien bewahrt. Wo dies sinnvoll erscheint wird die Firstrichtung angegeben, welche sinngemäss beizubehalten ist. Freiräume wurden überall dort ausgeschieden wo begrünte Flächen bestehen bzw. bestehen bleiben sollen. In Kapitel 5.4 wird u.a. auf die Vorschriften der Weilerkernzonen eingegangen.

### 5.3.3 Oberschlatt

Es wird im Hauptortsteil von Oberschlatt auf Änderungen am Zonenplan verzichtet, da für die nächsten 15-20 Jahre genügend Geschossflächenreserven für die gewünschte moderate Entwicklung vorhanden sind. Es ergeben sich daher im Vergleich zum Bestand keine weitergehenden baulichen Möglichkeiten. Es sind lediglich im Rahmen des Ergänzungsplanes für die Weilerkernzone in Oberschlatt-Unterdorf geringfügige Einzonungen vorgesehen.

### 5.3.3.1 Weilerkernzone und Ergänzungsplan Oberschlatt-Unterdorf



#### Beantragte Festlegungen 8, 14 bis 17; Umzonung Kernzone I zu Weilerkernzone, Einzonungen, Auszonung

**14 Einzonung Kat.Nrn. 997 und 999** - eine Fläche von 369 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont und im Ergänzungsplan vollständig als Freiraum ausgewiesen. Der bestehende Garten des Grundstücks unterliegt demnach künftig den Bauvorschriften der Weilerkernzone.

**14 Einzonung Kat.Nrn. 995 und 996** - eine Fläche von 218 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont. Der bestehende Vorplatz mit Nebengebäude Vers.Nr. 216 wird nicht dem Freiraum zugewiesen da dieser Bereich als Parkplatz für die Wohngebäude genutzt wird. Das bestehende Nebengebäude unterliegt demnach neu den Bauvorschriften der Weilerkernzone.



**15 Einzonung Kat.Nr. 960** - eine Fläche von 845 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont und im Ergänzungsplan mehrheitlich, mit Ausnahme von Gebäude Vers.Nr. 246, als Freiraum ausgewiesen.



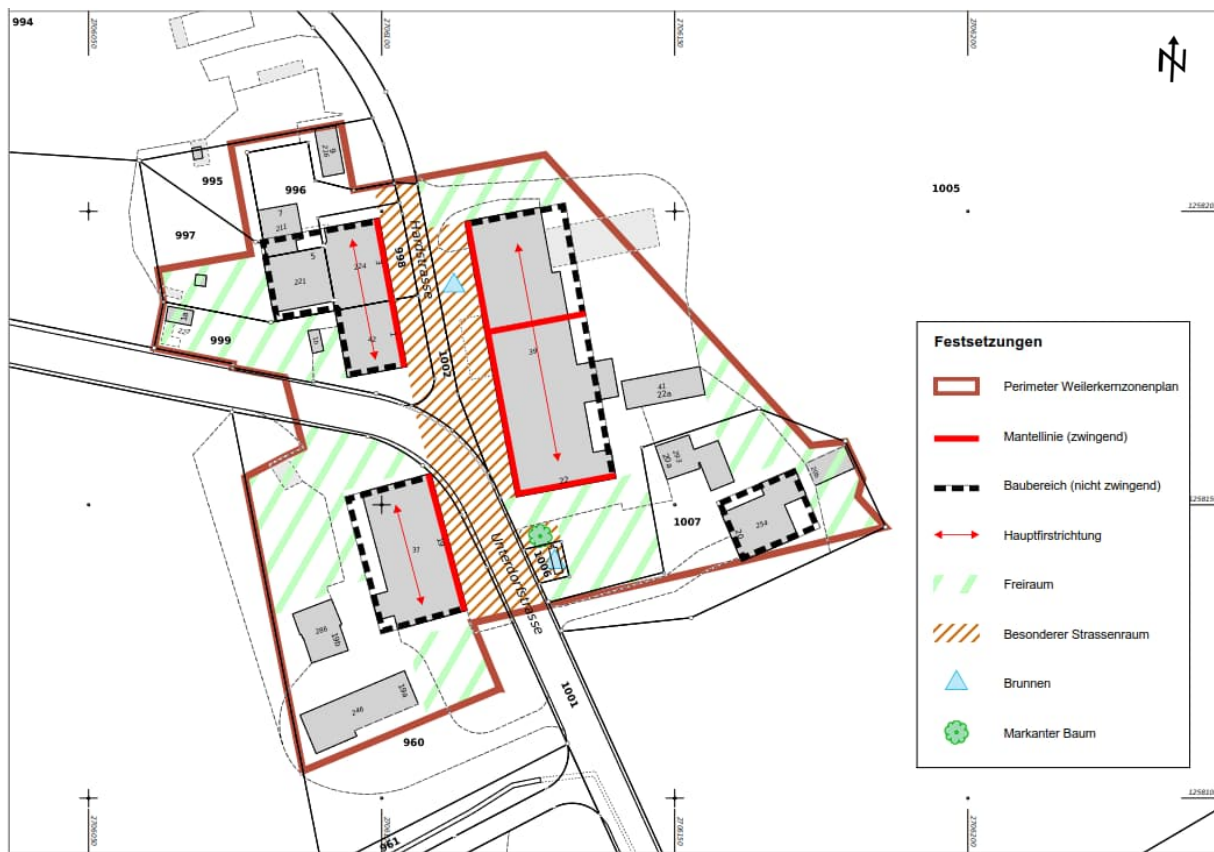
**16 Einzonzung Kat.Nr. 1007** - eine Fläche von 38 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaft- in die Kernzone I eingezont. Somit liegt der Unterstand Vers.Nr. 20b vollständig innerhalb der Weilerkernzone und es besteht Klarheit darüber, welche Bauvorschriften gelten.



**17 Auszonzung Kat.Nr. 1001** - technische Bereinigung für einen geraden Verlauf der Bauzone.

### **Weilerkernzonenplan**

In diesem Abschnitt werden die Festlegungen im Ergänzungsplan für die Weilerkernzone Oberschlatt-Unterdorf gemäss Ziffer c. Weilerkernzone KW, Art. 22 bis 32 der Bauordnung aufgezeigt. Diese stellt, wie in Oberschlatt-Unterdorf, die bestehende Bebauung und die Charakteristik des Weilers sicher und schafft Klarheit über die Gestaltung der Aussenräume. Zusätzlich zum Ergänzungsplan Waltenstein-Berg wurde in Oberschlatt-Unterdorf ein Bereich für die Erhaltung des Strassenraumes ausgedehnt.



Die Baubegrenzungslinien orientieren sich an den bestehenden Hauptgebäuden, ausserdem wird die bestehende Siedlungsstruktur durch die Hauptfirstrichtung und den zwingenden Mantellinien bewahrt. Wo dies sinnvoll erscheint, wird die Firstrichtung angegeben, welche sinngemäss beizubehalten ist. Auf dem Orthofoto ist der Umschwung (Zufahrten, Gärten etc.) der Grundstücke gut ersichtlich. Freiräume wurden überall dort ausgeschieden wo begrünte Flächen bestehen. In Kapitel 5.4 wird u.a. auf die Vorschriften der Weilerkernzonen eingegangen.

### 5.3.4 Nussberg

Es wird beim Ortsteil Nussberg auf Änderungen am Zonenplan verzichtet, da für die nächsten 15-20 Jahre genügend Geschossflächenreserven für die gewünschte moderate Entwicklung vorhanden sind. Es ergeben sich daher im Vergleich zum Bestand keine weitergehenden baulichen Möglichkeiten.

## 5.4 Änderungen in den Bauvorschriften

Die Vorschriften in der Bauordnung erfahren grundsätzlich keine gravierenden Änderungen. Es werden folgende wichtigen übergeordneten Anpassungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelungen und Vorschriften zu den neuen Weilerkernzonen «Oberschlatt-Unterdorf» und «Waltenstein-Berg».
- Artikel zur Mehrwertabgabe
- untergeordnete Änderungen (z.B. Abstandsvorschriften)

### **5.4.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

Dieses Kapitel widmet sich dem Thema IVHB, mit welcher neben neuen Baubegriffen zum Teil auch andere Messweisen eingeführt werden. Es werden nicht alle neuen Begriffe behandelt, sondern an dieser Stelle auf das Werkbuch 2 zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich der Suter von Känel Wild AG, verwiesen. Folgende neuen Begriffe erfordern von der Gemeinde Schlatt eine gewisse Aufmerksamkeit, d.h. entsprechende Massnahmen in der Bauordnung oder im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse (Gesamthöhe, giebelseitige Fassadenhöhe, traufseitige Fassadenhöhe)
- Attikageschosse
- vorspringende Gebäudeteile
- Dachaufbauten
- Kniestock
- Nutzungsziffern
- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

#### **Höhenmasse**

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu die Bestimmung einer Gesamthöhe und einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe möglich sein, wobei nur die traufseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung bestimmt werden muss. Aufgrund der neuen Messweise, an der Oberkante des Sparrens (ohne Isolation und Dachhaut) kann ein Gebäude effektiv bis zu 0.5 m höher werden als dies die Gesamthöhe vorgibt. Es ist zu prüfen, ob deshalb eine Reduktion der Höhenmasse erforderlich ist.

Sowohl in der Kernzone als auch in der Wohnzone soll aufgrund dieser Anpassungen die Gesamthöhe bzw. die traufseitige Fassadenhöhe nicht reduziert werden. In der Kernzone ist eine Anpassung von Neubauten an die bestehenden Hauptgebäude vorgeschrieben. Es ist darauf zu achten, dass im Baubewilligungsverfahren die Pläne Informationen zur Dachkonstruktion aufweisen.

#### **Attikageschosse**

Laut IVHB beträgt die Erhöhung der Fassadenhöhe bei Attikageschossen 3.3 m. In der Gemeinde Schlatt werden nur in der Zone für öffentliche Bauten Flachdächer zugelassen. Hier kann in der Bauordnung eine Erhöhung der Fassadenhöhe für Attikageschosse, welche fassadenbündig erstellt werden, vorgesehen werden. Daher wird eine Erhöhung bei der Fassadenhöhe um 1 m für Flachdachbauten mit Brüstung, welche nicht zurückversetzt sind, vorgesehen.

#### **Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile können bereits aktuell bis zu 2 m in den Grenzabstand hineinragen. In Zukunft darf dies jedoch auf 1/2 statt auf 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge erfolgen und die Vorsprünge dürfen auf dem Terrain stehen. Diesbezüglich ist folglich eine Reduktion der Gebäudelängen und Grenzabstände zu prüfen. Es wird darauf verzichtet. In der Wohnzone sollen damit die Möglichkeiten etwas erweitert werden und in der Kernzone könnten Bauten aufgrund der weiterhin geltenden erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zurückgewiesen werden.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen nach den neuen Bestimmungen 1/2 der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Dies soll in der Kernzone nicht zugelassen werden. Es werden deshalb in der Bauordnung nur Dachaufbauten auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zugelassen. Eine Erhöhung der Frontfläche von 2.5 m<sup>2</sup> auf 3.0 m<sup>2</sup> wird im Sinne einer Verbesserung von energetischen Sanierungen auch in der Kernzone ermöglicht. In den Wohnzonen erscheint die vollständige Umsetzung der IVHB als verträglich.

## **Kniestock**

Obwohl die Bauordnung die neue Messweise des Kniestocks von 1.5 m statt 0.9 m nicht selbst regeln kann und deshalb die Dachgeschosse zukünftig etwas grösser in Erscheinung treten können, ist die für das Baubewilligungsverfahren relevant. Es sind in den Plänen entsprechende Ersatzmasse für die Bezugskontrolle anzugeben und es ist darauf zu achten, dass die Pläne unter Berücksichtigung der neuen Messweise erstellt wurden.

## **Nutzungsziffer**

Die Berechnungsweisen für Nutzungsziffern werden zum Teil angepasst. Für die Gemeinde Schlatt ist die Ausnutzungsziffer relevant. Für die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche werden neu die Abstandsflächen ebenfalls angerechnet. Dies führt vor allem bei Grundstücken, die an den Wald oder an ein Gewässer angrenzen zu einer Erhöhung gegenüber dem Bestand. In Fällen, wo die Feinerschliessung angerechnet wurde führt dies zu einer Verringerung der anrechenbaren Grundstücksfläche.

## **Unterniveaubauten und unterirdische Bauten**

Bisher war bei der Beurteilung von unterirdischen Gebäuden ausschliesslich relevant, ob diese unter dem gewachsenen Boden liegen, ohne nachträgliche Abtragungen zu berücksichtigen. Auch oberirdische Gebäudeteile, welche das gewachsene Terrain um maximal 0.5 m überragen, müssen wie unterirdische Gebäude keinen Grenzabstand einhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes vorsieht.

Neu ist sowohl das massgebende Terrain als auch das tiefer gelegte Terrain dafür massgebend, ob es sich um ein unterirdisches Gebäude handelt. Ausserdem werden Gebäude, die das massgebende oder tiefergelegte Terrain teilweise überragen, als Unterniveaubauten bezeichnet. Ragt ein Gebäudeteil mehr als 0.5 m über das massgebende oder das tiefergelegte Terrain hinaus gilt dieser als oberirdisch und ist von den Abstandsprivilegien gemäss § 269 PBG ausgenommen.

Aufgrund von Terrainabtragungen kann, unabhängig vom Verlauf des massgebenden Terrains, aus einer unterirdischen Baute eine oberirdische Baute entstehen und damit die Abstandprivilegien entfallen. Diesbezüglich braucht es keine Anpassungen in der Bauordnung, der Umstand ist jedoch in der Bewilligungspraxis zu berücksichtigen.

Die Bauordnung der Gemeinde Schlatt regelt für beide Typen jedoch den gleichen Abstand.

## **Kleinbauten und Anbauten**

Bisher konnte für besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienten und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. In der neuen Fassung des PBG ist diese Definition nicht mehr vorhanden. Besondere Gebäude gibt es nicht mehr, diese werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Gegenüber der bisherigen Regelung für besondere Gebäude ist die Grundfläche nun mit maximal 50 m<sup>2</sup> für solche Nutzungen beschränkt.

## **Zusammenfassung**

Insgesamt wurde festgestellt, dass die unerwünschten Veränderungen, welche sich durch die Umsetzung der IVHB vor allem für das Ortsbild in der Kernzone ergeben mit den entsprechenden Anpassungen der Bauordnung behoben werden können. Dies bedeutet, dass neu einige Regelungen z.B. bezüglich der Dachgestaltung in der Bauordnung verankert werden mussten da sie im PBG anders geregelt sind. In den übrigen Zonen wurde festgestellt, dass sich die Umsetzung der IVHB keine nachteiligen Auswirkungen mit sich bringt.



## 5.4.2 Zusammenfassung der Änderungen der Bauvorschriften

In der synoptischen Darstellung der Bauordnung werden die bestehenden und angepassten Artikel aufgeführt. Die Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sind entsprechend gekennzeichnet und gegebenenfalls zum besseren Verständnis mit einem Kommentar versehen. An dieser Stelle werden die Änderungen der Bauordnung zusammengefasst für Details wird auf die synoptische Darstellung der Bauordnung verwiesen.

### 5.4.2.1 Allgemeines

Aufgrund der Überarbeitung der Bauordnung wird die Gliederung leicht angepasst und somit übersichtlicher gestaltet.

Im Abschnitt "Zonenplan und Ergänzungspläne" wird Art. 2 präzisiert und die Weilerkernzonenpläne als Bestandteil aufgenommen.

<b>Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	<b>Art. 2</b> Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan und die Ergänzungspläne massgebend.  <sup>2</sup> Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergibt sich aus dem Zonenplan im Mst. 1:5000 bzw. den Weilerkernzonenplänen "Waltenstein-Berg" und "Oberschlatt-Unterdorf".  <sup>3</sup> Andere zur Orientierung abgegeben Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.	Bisher hat dieser Hinweis gefehlt, dass andere abgegebene Pläne keine Rechtsgültigkeit haben. Ausserdem sind die Kernzonenpläne in Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf neu.
--------------------------------------	---	---	--

### 5.4.2.2 Bauvorschriften Kernzonen

Ein wichtiger Bestandteil sind die Vorschriften zur Dachgestaltung in Art. 7. Es wird an der bestehenden Regelung bezüglich Dachaufbauten festgehalten, welche weiterhin nur 1/3 der betreffenden Fassadenlänge ausmachen dürfen. Die Belichtungsmöglichkeiten über die Dachfläche werden nur leicht erhöht. Die zulässige Frontfläche der einzelnen Dachaufbauten wird von 2.5 m<sup>2</sup> auf 3.0 m<sup>2</sup> erhöht. Die zulässige Glasfläche des einzelnen Dachfensters wird von 0.50 m<sup>2</sup> auf 0.75 m<sup>2</sup> erhöht. Die Dachlandschaft wird aus Sicht der Gemeinde durch diese Anpassung nicht beeinträchtigt. Neu werden besondere Gebäude als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet und nicht mehr in § 273 PBG, sondern § 2a ABV definiert. Dies wird entsprechend neu in die Bauordnung aufgenommen.

<p><b>Dachgestaltung</b></p>	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Schrägdächer gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 m<sup>2</sup> zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p> <p><sup>5</sup> Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn- und Ökonomieteil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.</p> <p><sup>6</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss, in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche einer Aufbaute darf 3.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.75 m<sup>2</sup> zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p> <p><sup>5</sup> Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn- und Ökonomieteil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.</p> <p><sup>6</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV, können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>§ 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p> <p>unverändert</p> <p>Die maximale Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge wird in der Bauordnung festgehalten. Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss kommen eigentlich nur in städtischen Verhältnissen vor. In Dörfern sind sie vollkommen unbekannt und würden auch die Dachlandschaften sehr beeinträchtigen. Die zulässige Frontfläche wird von 2.5 m<sup>2</sup> auf 3 m<sup>2</sup> vergrössert. Somit werden die Belichtungsmöglichkeiten erweitert. Dies ist im Hinblick auf bessere Isolationsmöglichkeiten sinnvoll.</p> <p>Mit 0.5 m<sup>2</sup> waren bisher z.B. Dachfenster vom Typ 66 x 118 cm zulässig. Mit 0.75 m<sup>2</sup> wären solche vom Typ 78 x 140 cm möglich.</p> <p>unverändert</p> <p>Grundsätzlich sind Tonziegel als Bedachungsmaterialien vorzusehen. Für Kleinbauten und Anbauten können Abweichende Materialien zugelassen werden.</p>
------------------------------	---	--	---

Schiebeläden werde in Art. 8 explizit in der Kernzone erlaubt.

<p><b>Fassadengestaltung</b></p>	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p><sup>3</sup> Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fensterläden und Haustüren</p>	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p><sup>3</sup> Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fenster- bzw. Schiebeläden</p>	<p>unverändert</p> <p>Ergänzung mit Schiebeläden.</p>
----------------------------------	--	--	---

Beheizte Wintergärten werden in Art. 9 erlaubt, es gelten ausserdem die Vorschriften für energetische Massnahmen.

<p><b>Verglaste Bauteile</b></p>	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Unbeheizte, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen.</li> <li>- die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren.</li> <li>- sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassenbild und in die Ortsansicht einordnen.</li> </ul>	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Unbeheizte <b>und beheizte</b>, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig, wenn...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen.</li> <li>- die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren.</li> <li>- sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassen- und in <b>das Ortsbild</b> einordnen.</li> </ul>	<p>Absatz 1 von Artikel 9 wurde um den Begriff «beheizt» ergänzt, da in der Kernzone keine Ausnutzungsziffer besteht.</p> <p>Es wird weiterhin eine gute Einordnung in das Strassen- und Ortsbild bei Kernzonen verlangt.</p>
----------------------------------	--	---	---

Eine wichtige Änderung der Bauordnung stellt Art. 13 mit der Möglichkeit für Abweichungen dar, wenn eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG nachgewiesen werden kann. Dies stellt sicher, dass Abweichungen nicht auf Kosten des Ortsbildes bzw. der Gestaltung bewilligt werden und fördert besonders gut gestaltete Projekte.

<p><b>Besonders gute Gestaltung</b></p>		<p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup> Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.</p>	<p>In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.</p>
---	--	--	--

In der Kernzone II werden dieselben Lockerungen bezüglich Dachgestaltung mit Art. 18 umgesetzt wie in der Kernzone I. Zusätzlich werden Dacheinschnitte ermöglicht, unter Voraussetzung, dass das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Dachgestaltung	<p><b>Art. 17</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p><sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p><b>Art. 18</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten <b>gemäss § 2a der ABV</b> sind auch andere Dachformen zulässig</p> <p><sup>2</sup> Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der <b>betreffenden Fassadenlänge</b>, nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppegauben und Giebellukarnen zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute <b>darf 3.0 m<sup>2</sup></b> nicht übersteigen.</p> <p><sup>3</sup> Dacheinschnitte sind in die zulässige Breite für Dachaufbauten</p>	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe; Besondere Bauten werden neu als Kleinbauten oder Anbauten bezeichnet. § 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p> <p>Es wird an der Beschränkung der Dachaufbauten auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge festgehalten. Die zulässige Frontfläche wird von 2.5 m<sup>2</sup> auf 3 m<sup>2</sup> vergrössert. Wie für die Kernzone II werden somit die Belichtungsmöglichkeiten erweitert.</p>
	<p><sup>4</sup> Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.5 m<sup>2</sup> sind zugelassen.</p> <p><sup>5</sup> Die Dächer sind mit <b>Tonziegeln</b> einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>einzurechnen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p><sup>4</sup> Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von <b>0.75 m<sup>2</sup></b> sind zugelassen.</p> <p><sup>5</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude <b>und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV</b> können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p>	<p>Dacheinschnitte sind neu in der Kernzone II zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Mit 0.5 m<sup>2</sup> waren bisher z.B. Dachfenster vom Typ 66 x 118 cm zulässig. Mit 0.75 m<sup>2</sup> würden solche vom Typ 78 x 140 cm ermöglicht werden.</p>

Auch für die Kernzone II wird die Regelung bezüglich der Abweichungen und Voraussetzung einer besonders guten Gestaltung mit Art. 21 eingeführt.

Besonders gute Gestaltung	<p><b>Art. 21</b></p> <p><sup>1</sup> Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.</p>	<p>In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.</p>
---------------------------	--	--

### 5.4.2.3 Bauvorschriften Ergänzungspläne, Weilerkernzonen

Aufgrund der Ausarbeitung der Ergänzungspläne für die Weilerkernzonen Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf wurde die Bauordnung mit entsprechenden Vorschriften, bestehend aus den Artikeln 22 bis 32 ergänzt. Die Vorschriften lassen keine Neubauten zu und beinhalten v.a. Regelungen bezüglich der Erhaltung der Weiler, sowie deren Frei- und Strassenräume. In Art. 23 ist der Zweck der Weilerkernzone geregelt, diese dienen vor allem der Erhaltung unter Gewährleistung massvoller Um- und Anbauten. Die in Art. 24 erwähnten Mantellinien beschränken jedoch die Umbau- und Anbaumöglichkeiten,

denn um jedes Hauptgebäude wurde eine solche (zwingende oder nicht zwingende) Mantellinie gezogen innerhalb welcher ein gewisser Anordnungsspielraum besteht. Somit wird die Struktur der Weiler erhalten. Kleinbauten und Anbauten sind in den Weilerkernzonen unterschiedlich geregelt, als in der Kernzone I und II. In den Weilerkernzonen werden die gestalterischen Anforderungen an Kleinbauten und Anbauten erhöht bzw. die Vorschriften verschärft. Gemäss Art. 25 dürfen ausserhalb der Mantellinien und Freiräumen nur noch freistehende Kleinbauten im Sinne von § 18 der besonderen Bauverordnung (BBVII) erstellt werden. Innerhalb der Mantellinien ist für Kleinbauten und Anbauten eine besonders gute gestalterische Einordnung ins Ortsbild erforderlich. Die bestehenden Kleinbauten und Anbauten dürfen nur erneuert, aber nicht erweitert werden. Die Mindestabstände gegenüber Strassen und Grundstücken wird für Kleinbauten und Anbauten auf 2.0 m resp. 1.0 m reduziert da die Platzverhältnisse in den Weilerkernzonen dies erfordern und aufgrund der gestalterischen Anforderungen als verträglich erscheint.

Die in den Weilerkernzonen ausgewiesenen Freiräume sind in Art. 27 geregelt und gelten als Aussenräume und Gartenanlagen. Es sind nur Kleinbauten gemäss § 1 lit. a der Bauverfahrensverordnung erlaubt, somit wird die Bebauung der Freiräume auf Kleinbauten von 6 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Bewirtschaftung der Gartenanlagen minimiert. Freiräume enthalten ebenfalls ortstypische Elemente wie Bäume und Brunnen, welche erhalten werden sollen.

Die Dach- und Fassadengestaltung wird in den Art. 28 bis 30 geregelt und aus den Vorschriften der Kernzone I übernommen. Die Vorschriften sind auch für die erhöhten gestalterischen Ansprüche der Weilerkernzone passend.

Art. 31 regelt die besonderen Strassenräume. Der Ergänzungsplan Oberschlatt-Unterdorf weist einen Strassenraum auf, welcher zusammen mit den Fassadenfluchten ortstypisch ist und künftig erhalten werden soll. Es besteht die Absicht diesem Bereich in Zukunft Beachtung zu schenken, z.B. bei Strassensanierungen / Erstellung von Vorplätzen. Die Wahl des Strassenbelags ist für die Wirkung des Strassenraums ebenfalls entscheidend.

c. Weilerkernzonen, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf			<p>Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat wurde unter anderem auch beschlossen, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV um Nichtbauzonen handelt. Neubauten sind nicht zulässig.</p> <p>Für die Weiler Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf werden deshalb Detailpläne für die Weilerkernzonen erstellt mit zugehörigen Bauvorschriften. Diese ermöglichen die bauliche, massvolle Erneuerung unter Wahrung des Bestandes, ohne dass neue Wohnbauten möglich sind.</p>
<b>Perimeter Weilerkernzonenplan</b>		<p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup> Der Kernzonenperimeter umfasst die für das Ortsbild wesentlichen Hauptgebäude der Weiler mit ihren Aussenräumen.</p>	
<b>Zweck und Nutzweise</b>		<p><b>Art. 23</b></p> <p><sup>1</sup> Die Ergänzungspläne für die Weilerkernzonen "Waltenstein-Berg" und "Oberschlatt-Unterdorf" bezwecken die Erhaltung der Weiler unter Gewährleistung massvoller Um- und Ausbauten.</p> <p><sup>2</sup> Wo die Weilerkernzonenbestimmungen keine Regelung vorsehen gelten die Bestimmungen der Kernzone I.</p> <p><sup>3</sup> Es sind mässig störende Gewerbe und Wohnungen zulässig.</p>	<p>Art. 23 regelt den Zweck und die Nutzweise der Weilerkernzonenvorschriften.</p>
<b>Hauptgebäude</b>		<p><b>Art. 24</b></p> <p><sup>1</sup> Neue Hauptbauten/Wohnbauten sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Ein Umbau und eventueller Ersatz von Hauptgebäuden ist nur innerhalb der Mantellinien zulässig. Sofern vorhanden, sind die Fassadenfluchten auf die zwingenden Mantellinien, oder maximal 1 m dahinter, zu stellen.</p> <p><sup>3</sup> Um- und Ersatzbauten können unter Beibehaltung von Stellung, Hauptgebäudeprofil und Fassadenaufbau bewilligt werden, sofern damit eine gute Einpassung ins Ortsbild gewahrt wird.</p> <p><sup>4</sup> Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand sind möglich, wenn Mantellinien dies zulassen. Sie können bewilligt oder angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur gestalterischen Verbesserung.</li> <li>- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildes.</li> <li>- zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsbedingungen.</li> </ul> <p><sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Art. 24 regelt den die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von bestehenden Hauptgebäuden in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>Neue Hauptbauten sind nicht zulässig.</p>

<p><b>Kleinbauten und Anbauten</b></p>	<p><b>Art. 25</b></p> <p><sup>1</sup> Ausserhalb der bezeichneten Mantellinien und ausserhalb der Freiräume nach Art. 27 sind nur freistehende Kleinbauten im Sinne von § 18 der besonderen Bauverordnung II (BBVII) zulässig (maximale Grundfläche 10 m<sup>2</sup> / maximale Höhe 3 m).</p> <p><sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, innerhalb der bezeichneten Mantellinien, zugehörig zu den Hauptgebäuden, sind erlaubt, sofern sich diese gestalterisch besonders gut ins Ortsbild einordnen.</p> <p><sup>3</sup> Bestehende Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, zugehörig zu den Hauptgebäuden dürfen erneuert, jedoch nicht erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung zu achten.</p>	<p>Art. 25 und 26 regelt den die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von Kleinbauten und Anbauten in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>§ 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.</p>
	<p><b>Art. 26</b></p> <p><sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV gelten folgende Mindestabstände:</p> <p style="padding-left: 40px;">Strassenabstand: 2.0 m Grenzabstand: 1.0 m</p> <p><sup>2</sup> Der minimale Strassenabstand von 2.0 m gilt unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit.</p> <p><sup>3</sup> Die Kleinbauten und Anbauten haben in Konstruktion und Gestaltung der untergeordneten Nutzung zu entsprechen.</p> <p><sup>4</sup> Dachformen sind unter Vorbehalt der gestalterischen Einordnung auszuführen.</p>	
<p><b>Freiräume</b></p>	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Die Freiräume sichern die, den Hauptgebäuden zugehörigen, ortstypischen Aussenräume mit ihren Gartenanlagen.</p> <p><sup>2</sup> Neben den bestehenden Gebäuden, sind nur der Bewirtschaftung der Gartenanlagen dienende Kleinbauten, im Sinne von § 1 lit. a der Bauverfahrensverordnung (BVV), zulässig (maximale Grundfläche 6 m<sup>2</sup> und Gesamthöhe von 2.5m).</p> <p><sup>3</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unzulässig.</p> <p><sup>4</sup> Die gekennzeichneten Elemente wie Bäume und Brunnen sind möglichst zu erhalten.</p> <p><sup>5</sup> Bestehende Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, zugehörig zu den Hauptgebäuden dürfen erneuert, jedoch nicht erweitert werden. Dabei ist auf eine gute Gestaltung zu achten.</p>	<p>Art. 27 sichert die ortstypischen Aussenräume und Gartenanlagen und regelt die Möglichkeiten von Um- und Ersatzbauten von bestehenden Bauten in diesen Räumen in den Weilern Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf.</p> <p>Nicht zulässig sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge, diese sind ausserhalb der bezeichneten Freiräume anzulegen.</p>

<b>Dachgestaltung</b>		<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Bauten harmonisieren soll. Für Kleinbauten und</p>	Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine
		<p>Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p> <p><sup>3</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV, können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.</p> <p><sup>4</sup> Sofern im Ergänzungsplan eine Hauptfirstrichtung festgelegt wurde, ist diese sinngemäss einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Ort- und Traufabschlüsse sind in traditioneller Form auszubilden.</p>	einheitliche Bewilligungspraxis.
<b>Dachaufbauten / Dachfenster</b>		<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss, in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche einer Aufbaute darf 3.0 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Traufinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p><sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.75 m<sup>2</sup> zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.</p>	Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine einheitliche Bewilligungspraxis.
<b>Fassadengestaltung</b>		<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tennoren und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p><sup>2</sup> Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.</p> <p><sup>3</sup> Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fenster- bzw. Schiebeläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.</p>	Die Gestaltungsvorschriften in den Weilerkernzonen sind auf die Kernzonenvorschriften abgestimmt und wahren eine einheitliche Bewilligungspraxis.



Besondere Strassenräume		<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup> Die besonderen Strassenräume bewahren aufgrund ihrer Gestaltung zusammen mit den Fassadenfluchten den ortstypischen Charakter des entsprechenden Weilers.</p>	
		<p><sup>2</sup> Die Qualität der besonderen Strassenräume soll erhalten bleiben und bei allfälligen Strassensanierungen möglichst verbessert werden.</p> <p><sup>3</sup> Die gekennzeichneten Elemente wie Bäume und Brunnen sind möglichst zu erhalten.</p>	
Besonders gute Gestaltung		<p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup> Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitativollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.</p>	<p>In der Kernzone ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Leichte Abweichungen zu den Gestaltungsvorschriften in der Kernzone bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung können unter Einbezug eines Fachgutachtens oder einer Fachkommission bewilligt werden.</p>

#### 5.4.2.4 Bauvorschriften Wohnzonen

Für die Wohnzone ergeben sich, neben der Zulässigkeit von anderen Dachformen als Schrägdächer für Kleinbauten und Anbauten, ausser der Harmonisierung der Baubegriffe, keine Änderungen. Die neuen Baubegriffe aus der IVHB werden übernommen. Die Auswirkungen dieser Änderungen werden als für die Wohnzone verträglich eingestuft.

#### 5.4.2.5 Bauvorschriften öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten (Schulhausareal, Kläranlage Unterschlatt) werden neu auch Flachdächer zugelassen. Neu wird eine Fassadenhöhe festgelegt, da diese sich nicht mehr anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschossen gemäss § 279 PBG ergibt. Es wurde eine Fassadenhöhe von 11.4 m festgesetzt, welche nach der bisherigen Regelung mit drei Vollgeschossen maximal realisierbar war.

#### IV. Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

<b>Ausnützung</b>	<b>Art. 24</b> Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden: - Vollgeschosse max. 3 - Grenzabstand min. 5.0 m	<b>Art. 37</b> Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden: - Vollgeschosse max. 3 - Grenzabstand min. 5.0 m - traufseitige Fassadenhöhe max. 11.4 m	unverändert  Regelung der Fassadenhöhe über § 279 PBG entfällt daher muss diese in der Bauordnung definiert werden. Für die Festlegung der Fassadenhöhe wurde pro Vollgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses gerechnet.
<b>Dachgestaltung</b>	<b>Art. 25</b> Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zugelassen.	<b>Art. 38</b> <sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden, sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV sind alle Dachformen zulässig. <sup>2</sup> Sofern Flachdächer nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden sind diese extensiv zu begrünen.	Die Vorschriften für Dachformen werden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelockert. Damit wäre dann auch z.B. ein Schulhaus mit einem Flachdach realisierbar.  § 273 PBG regelt die Definition von Kleinbauten und Anbauten nicht mehr, neu ist dies in der ABV beschrieben.

##### 5.4.2.6 Abstandsvorschriften

Diese Änderung ergab sich aufgrund einer Einwendung (Einwender 5, Antrag 6) während der öffentlichen Auflage. Diesbezüglich wird auf den Bericht zu den Einwendungen vom 2. November 2020 verwiesen. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss §2a der ABV soll eine Erleichterung bezüglich der Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Grundstücken erfolgen. Da der Gemeinderat der Einwendung zugestimmt hat wird die entsprechende Regelung nachträglich in die Bauordnung aufgenommen. Art. 39 Abs. 2 regelt die Abstandserleichterungen von Kleinbauten und Anbauten gegenüber Strassen, während Art. 42 die Abstandserleichterungen gegenüber Grundstücken für Kleinbauten und Anbauten sowie Gartenhäuser und Schöpfe regelt.

## V. Weitere Bestimmungen

d. Abstandsvorschriften			
Abstand gegenüber Strassen	<p><b>Art. 26</b></p> <p><sup>1</sup> Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 39</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Staats- und Gemeindestrassen, sowie bei privaten Strassen und öffentlichen Wegen haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, welche als Fahrzeugunterstände dienen, möglichst offen und mit einer Leichtkonstruktion erstellt werden, dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit 2.0 m an die Strassengrenze gestellt werden.</p>	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe; unterirdische Bauten und Unterniveaubauten.</p> <p>Absatz 2 wird gelöscht. Eine ergänzende neue Regelung wird in Abs. 2 aufgrund einer Einwendung aufgenommen.</p>
Grosser und kleiner Grundabstand	<p><b>Art. 27</b></p> <p>Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.</p>	<p><b>Art. 40</b></p> <p>Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.</p>	<p>unverändert</p>
Mehrlängenzuschlag	<p><b>Art. 28</b></p> <p>In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.</p>	<p><b>Art. 41</b></p> <p>In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.</p>	<p>unverändert</p>
<p>Grenzabstand für besondere Gebäude</p> <p>Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten</p>	<p><b>Art. 29</b></p> <p>Der Grenzabstand für Besondere Gebäude gemäss PBG beträgt mindestens 3.5 m.</p>	<p><b>Art. 42</b></p> <p><sup>1</sup> Der Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV beträgt mindestens 3.5 m.</p> <p><sup>2</sup> Für Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.</p>	<p>Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe. Neu ist die Definition von Kleinbauten und Anbauten in der ABV geregelt.</p> <p>Abs. 2 wurde aufgrund einer Einwendung ergänzt.</p>
Abstand von brennbaren Aussenwänden	<p><b>Art. 30</b></p> <p>Die kantonale rechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>		<p>Artikel 30 wird gelöscht.</p> <p>Die Bauordnung kann nicht feuerpolizeiliche Vorschriften ändern.</p>

### 5.4.2.7 Weitere Festlegungen

Neben den Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe gibt es wenige Anpassungen an den weiteren Bestimmungen. Art. 43 präzisiert den Grenzbau, dass sich dieser auch auf bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bezieht. Ausserdem wird ein neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung Art. 44 geschaffen, nach welchem nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden dürfen. Dies soll die Verbreitung von Neophyten verringern.

#### e. Grenz- und Zusammenbau

<b>Grundsatz</b>	<u>Art. 31</u> In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder</li> <li>- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und</li> <li>- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul>	<u>Art. 43</u> In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>- an ein bestehendes Gebäude <b>auf dem Nachbargrundstück</b> angebaut wird oder</li> <li>- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und</li> <li>- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.</li> </ul>	
<b>Umgebungsgestaltung</b>		<u>Art. 44</u> Für die Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	

Die Anzahl Abstellplätze für Besucher wird bei der Wohnnutzung aufgrund der Praxiserfahrungen in Art. 45 erhöht. Es wird nun ein Besucherabstellplatz pro 2 Wohnungen verlangt. Von dieser Regelung kann mit Art. 45 Abs. 7 abgewichen werden, es sind also auch weniger Abstellplätze möglich.

#### f. Fahrzeugabstellplätze

<b>Motorfahrzeuge</b>	<u>Art. 32</u> <sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt. <sup>2</sup> Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden. <sup>3</sup> Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz. <sup>4</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen: a) pro 80 m <sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen; mindestens	<u>Art. 45</u> <sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt. <sup>2</sup> Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden. <sup>3</sup> Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz. <sup>4</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen: a) pro 80 m <sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen; mindestens	unverändert  unverändert  unverändert
-----------------------	---	---	---

	<p>aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;</p> <p>b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;</p> <p>c) pro 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p><sup>5</sup> Zusätzlich zu den gemäss lit. 1a) notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p><sup>6</sup> In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.</p> <p><sup>7</sup> Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.</p>	<p>aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;</p> <p>b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;</p> <p>c) pro 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.</p> <p><sup>5</sup> Zusätzlich zu den gemäss <b>Abs. 4 lit. a</b> notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern <b>pro 2 Wohnungen ein Besucherparkplatz</b> bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.</p> <p><sup>6</sup> In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.</p> <p><sup>7</sup> Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.</p>	<p>Der Parkplatzbedarf berücksichtigt insbesondere das Angebot des öffentlichen Verkehrs, die Ausnützung und die Nutzweise der Grundstücke. In der Gemeinde Schlatt sollen deshalb die Parkplatzprobleme möglichst vermieden werden, weshalb die Gemeinde mehr Besucherparkplätze vorschreiben will.</p> <p>unverändert</p> <p>unverändert</p>
--	--	---	--

An der Gemeinderatsitzung vom 20. Mai 2021 wurde beschlossen, dass der Gemeindeversammlung ein Verzicht auf die Einführung einer Mehrwertabgabe beantragt werden soll. In Art. 49 der Bauordnung wird der Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe geregelt.

## VI. Mehrwertausgleich

<p><b>Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe</b></p>	<p><b>Art. 49</b></p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>Gesetz und Verordnung zum Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Die Gemeinde verzichtet auf eine Erhebung einer Mehrwertabgabe. Grund dafür ist der verhältnismässig hohe Aufwand für die Schaffung einer Regelung sowie später für die Ermittlung des Mehrwerts und Durchführung der Formalitäten im Vergleich zur Eintretenswahrscheinlichkeit einer effektiven Mehrwertabgabe (Reduktion des Mehrwerts um Fr. 100'000.-).</p>
--	---	--

## 6 Auswirkungen

Nachfolgend wird die Wirkung der Revision auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung, welche auf die Gesamtbedürfnisse der Gemeinde abgestimmt ist, beurteilt.

### 6.1 Siedlung

#### 6.1.1 Bilanz der Ein- und Auszonungen

Die Änderungen der Nutzungszone werden anhand von Tabelle 4 zusammengefasst. Auf die Einwohnerkapazität haben die Ein- und Auszonungen kaum einen Einfluss, denn es werden keine Möglichkeiten geschaffen, zusätzliche Hauptbauten/Wohnbauten zu errichten. Einzonungen erfolgen vor allem in den zukünftigen Weilerkernzonen, wo die Bauordnung Neubauten künftig nicht erlaubt und der Weiler bewahrt werden soll. Diese Einzonungen umfassen eine Fläche von 3'050 m<sup>2</sup>. Andere Einzonungen erfolgen mit einem mindestens flächenneutralen Abtausch. Es ergibt sich, ohne die Einzonungen der Weilerkernzonen eine negative Bilanz für die Bauzonen. Da die vorhandenen Geschossflächenreserven für den kommenden Planungshorizont ausreichen ist dies für die Gemeinde Schlatt akzeptabel.

Die Details zur Flächenbilanz und der Grösse der Bauzonen nach Art. 15 RPG werden in der untenstehenden Tabelle aufgezeigt.

**Tabelle 4: Flächenbilanz**

Zone/Bezeichnung	Ort	Art	Kat. Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Veränderung Bauzone [m <sup>2</sup> ]
Weilerkernzone Waltenstien-Berg	Waltenstein-Berg	KW	220	Lkant	KW	269	+269
Weilerkernzone Waltenstien-Berg	Waltenstein-Berg	KW	1209, 218	Lkant	KW	604	+604
Weilerkernzone Waltenstien-Berg	Waltenstein-Berg	KW	216	Lkant	KW	510	+510
Weilerkernzone Waltenstien-Berg	Waltenstein-Berg	KW	869	Lkant	KW	105	+105
Weilerkernzone Waltenstien-Berg	Waltenstein-Berg	KW	228	Lkant	KW	183	+183
Weilerkernzone Oberschlatt	Oberschlatt Unterdorf	KW	995, 996, 997,999	Lkant	KW	572	+572
Weilerkernzone Oberschlatt	Oberschlatt Unterdorf	KW	1007	Lkant	KW	35	+35
Weilerkernzone Oberschlatt	Oberschlatt Unterdorf	KW	960	Lkant	KW	833	+833
Weilerkernzone Oberschlatt	Oberschlatt Unterdorf	Auszonung	1001	KI	Lkant	1	-0.6
Freihaltezone Kirche Unterschlatt	Unterschlatt	Auszonung	688	KI	F	383	-383
Freihaltezone Kirche Unterschlatt	Unterschlatt	Einzonung	688	F	KI	56	+56
Freihaltezone Kirche Unterschlatt	Unterschlatt	Einzonung	688	F	KI	162	+162
Wohnzone Schristrasse	Unterschlatt	Umzonung	793	W2	KI	159	-
Kernzone Waltenstein, Rätarschenstrasse	Waltenstein	Auszonung	1211	KII	Lkant	62	-62
Kernzone Waltenstein, Rätarschenstrasse	Waltenstein	Einzonung	1211	Lkant	KI	52	+52
Total Einzonung Landwirtschafts Zone in Kernzone oder Wohnzone						52	
Total Einzonung Freihaltezone in Kernzone						218	
Total Einzonungen von Landwirtschafts Zone innerhalb künftigen Weilerkernzonen						3111	
<b>Total Einzonungen ohne Weilerkernzonen KW</b>						<b>270</b>	
Total Auszonung von Kernzone in Landwirtschaftszone						62	
Total Auszonung von Kernzone in Freihaltezone						383	
<b>Total Auszonungen</b>						<b>873</b>	
Total Umzonungen						159	
<b>Flächenbilanz Bauzone ohne Weilerkernzonen[m<sup>2</sup>]</b>							<b>-603</b>
<b>Flächenbilanz Bauzone mit Weilerkernzonen [m<sup>2</sup>]</b>							<b>2936</b>

#### 6.1.2 Siedlungsstruktur, bauliche Dichte, Nutzungsdichte und Einwohnerkapazität

In Kapitel 3.3.7 konnte aufgezeigt werden, dass die vorhandenen Baulandreserven für einen Planungshorizont von 15 Jahren ausreichend sind. Das durch die Gemeinde angestrebte Wachstum soll durch eine Innenentwicklung erreicht werden. Es sind keine Raumplanerischen Massnahmen notwendig.

Die Änderungen der Bauvorschriften tragen zu einer vollständigen Ausnützung der bestehenden Volumen bei und sollen die Innenentwicklung begünstigen.

Die Kernzonen sind in der Gemeinde Schlatt bereits mehrheitlich überbaut. In den Kernzonen ist deshalb mit einer langsameren Mobilisierung der Geschossflächenreserven zu rechnen als in den Wohnzonen. In den Berechnungen in Kapitel 3.3.7 wurden diese Umstände berücksichtigt.

Aufgrund einiger Optimierungen der Kernzonen, v.a. aufgrund von Einzonungen der Freiräume der neu definierten Weilerkernzonen, vergrössert sich die Bauzone. Die Anpassungen entsprechen jedoch bereits heute dem Siedlungsrand. Gleichzeitig wird mit Hilfe der Ergänzungspläne mit entsprechenden Bauvorschriften in Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf die Siedlungsstruktur erhalten und es werden keine Neubauten ermöglicht.

## **6.2 Mobilität**

In der Gemeinde Schlatt ist die ÖV-Erschliessung mit einer Buslinie vorhanden, gilt jedoch aufgrund des Fahrplans und den Gehdistanzen als «schlecht» erschlossen. Die ÖV-Erschliessung wird in Zukunft nicht ausgebaut werden. Innerhalb der Gemeinde sind die Distanzen zum Teil aufgrund der räumlich verteilten Weiler etwas grösser, die Distanzen werden jedoch durch die vorliegende Planung nicht vergrössert.

## **6.3 Landschaft**

Die bestehenden Flächen für Landwirtschaft und Naherholung der Bevölkerung bleiben grösstenteils bestehen, da die Siedlungsentwicklung nach innen stattfindet. Dort wo landwirtschaftlich genutzte Flächen eingezont werden, werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Bei grösseren Einzonungen bewahren die Ergänzungspläne die Siedlungsstruktur. Die eingezonten landwirtschaftlichen Flächen entsprechen immer entweder dem Gebäudeumschwung, Gärten oder Einfahrten.

## **6.4 Ressourcen und Umwelt**

### **Fruchtfolgeflächen und Nutzungseignung**

Im Sachplan Fruchtfolgeflächen legt der Bund den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone fest. Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen sichergestellt werden. In der Karte (siehe Abb. 27) wurden die Fruchtfolgeflächen der Gemeinde Schlatt festgelegt. Es sind jeweils die Lage, der Umfang und die Qualität der Fruchtfolgeflächen (FFF) ersichtlich. Sie entsprechen den Festlegungen des kantonalen Richtplans.

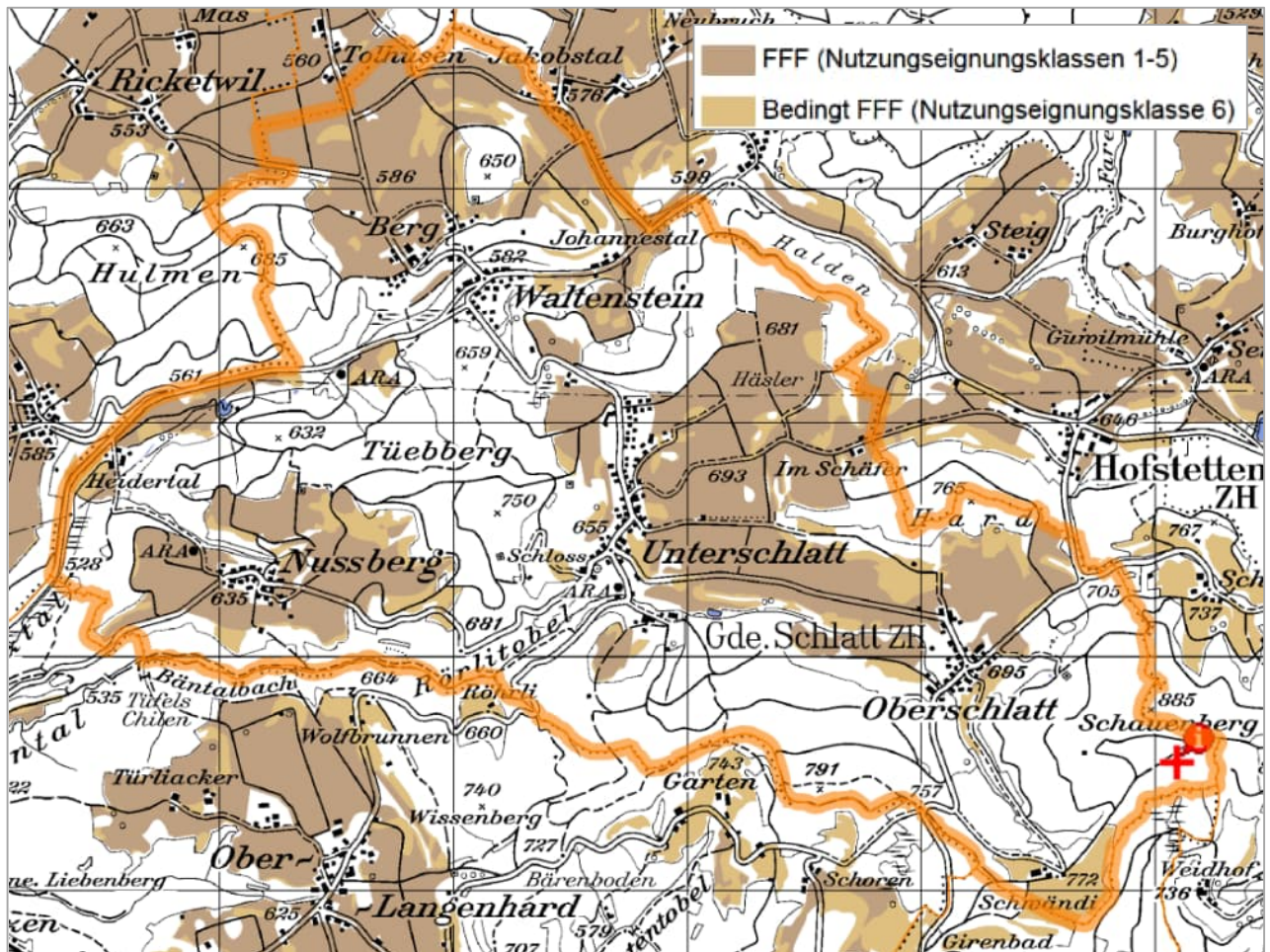


Abb. 27 Fruchtfolgeflächen Stand 4.7.2014, GIS-Browser ZH, Zugriff 20.9.2018

Es wurde überprüft, inwiefern die Einzonungen, v.a. im Bereich der Weilerkernzonenpläne, Fruchtfolgeflächen betreffen. Durch die neuen Festlegungen in der vorliegenden Revision werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.

### Altlasten, Energie und Störfallvorsorge

Im Kataster der belasteten Standorte sind keine Einträge in den festgelegten Nutzungszonen eingetragen.

Den Anteil erneuerbarer Energien kann die Gemeinde Schlatt seit der Festsetzung des Planungs- und Baugesetzes § 78a selbst festlegen. Die Bau- und Zonenordnung sieht diesbezüglich keinen Mindestanteil vor.

Gemäss dem betrieblichen Umweltschutz und der Störfallvorsorge sind für die Gemeinde keine Gebiete im Chemie-Risikokataster ausgeschieden worden. Es sind keine Massnahmen notwendig.

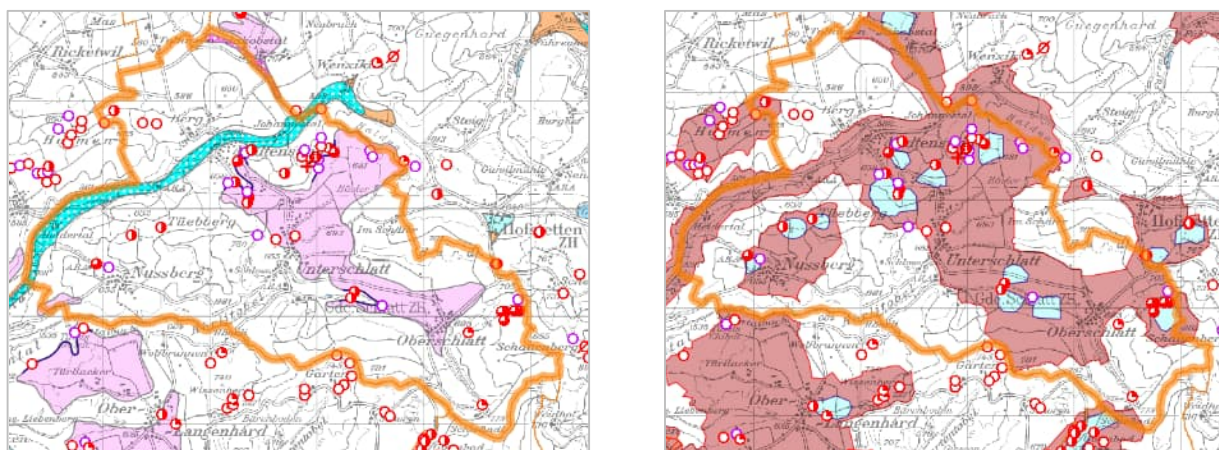
## 6.5 Wasser und Gewässer

### Grundwasser und Gewässerschutz

Durch die Änderungen der Nutzungszonen werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Bautätigkeiten in den bestehenden Bauzonen müssen jedoch berücksichtigen, dass gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen, erstellt werden (siehe Abb. 28). Ausnahmen sind nur in seltenen Fällen möglich. Die Grundwasserschutzzonen



liegen innerhalb der Gewässerschutzbereiche. In den Gewässerschutzbereichen, wo keine Grundwasserschutzzone besteht, dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefährdung für Gewässer darstellen, oder unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.



**Abb. 28: Grundwasserkarte und Gewässerschutzkarte, Stand 31.08.2017, GIS-Browser ZH, Zugriff 20.09.2018**

Im Merkblatt des AWEL für Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen (2003) wird über die kantonale Bewilligungspraxis aufgeklärt. Das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» kann online unter «<https://tinyurl.com/y95w7a66>» abgerufen werden.

### Naturgefahren und Hochwasser

Die Gefahrenkarte der Gemeinde Schlatt wurde am 19.12.2014 festgesetzt (siehe Abb. 29). Es geht vor allem darum zu identifizieren, ob durch Einzonungen das Schadenpotenzial erhöht wird. Dies ist nicht der Fall, da mit den Einzonungen innerhalb von Gefahrenbereichen keine zusätzlichen Neubauten ermöglicht werden. In Nussberg besteht kein Gefahrenpotenzial innerhalb des Siedlungsgebietes. Unterschlatt ist nur im Ortsteil In der Säge von Hochwasser betroffen, welches ein gewisses Schadenpotenzial mit sich bringen kann, ansonsten sind nur Hinweisflächen für Oberflächenabfluss vorhanden. In Waltenstein liegt ein grosser Teil der Kernzone innerhalb des geringen Gefahrenbereich (gelb). Oberschlatt liegt mehrheitlich im Gefahrenbereich. Es sind in Waltenstein-Berg Objekte von Massenbewegungen betroffen und liegen deshalb im mittleren Gefährdungsbereich (blau). Durch die vorliegende Planung wird für Grundstück Kat.Nr. 960 neue Bauzone innerhalb des geringen Gefährdungsbereiches (gelb) ausgeschieden. Das Gefährdungs- und Schadenpotenzial wird dadurch jedoch nicht erhöht.

In der Massnahmenplanung der Gemeinde Schlatt werden die notwendigen Schritte zur Reduktion des Gefahren- und Schadenpotenzials erläutert. Es finden keine Einzonungen statt durch welche sich das Schadenpotenzial erhöht.

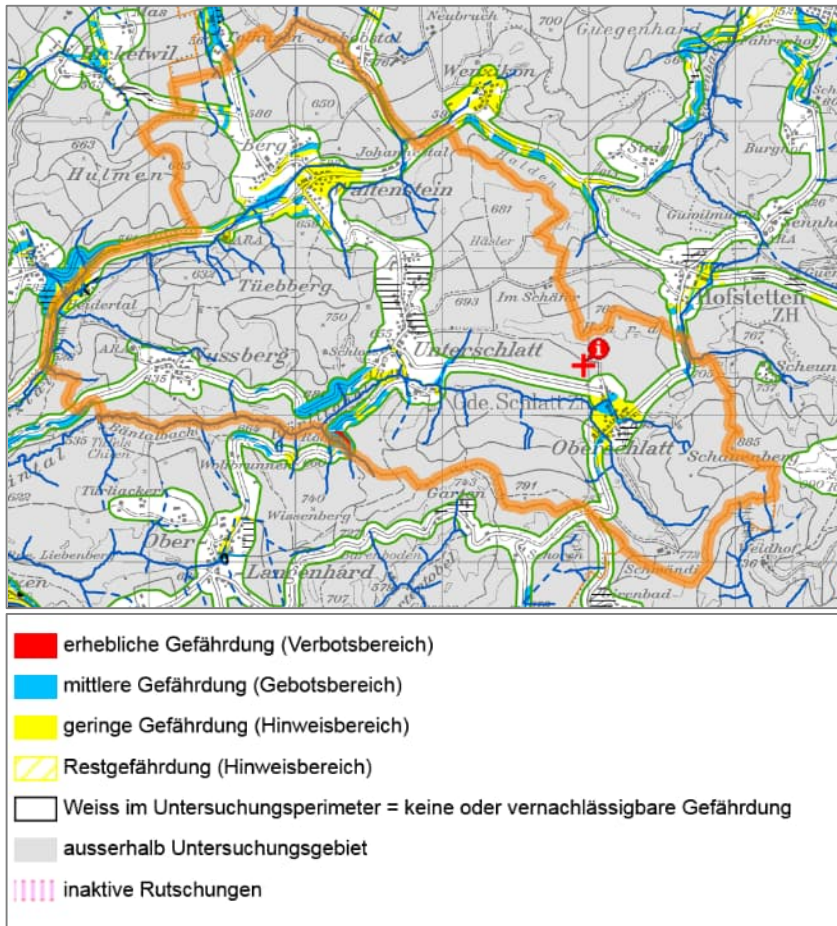


Abb. 29: Gefahrenkarte für die Gemeinde Schlatt, GIS-Browser ZH, Zugriff 20.09.2018

## Festlegung des Gewässerraumes

Zum Zeitpunkt der Revision der Bau- und Zonenordnung findet in der Gemeinde Schlatt die Festlegung des Gewässerraumes statt. Ziel dieses Verfahrens ist es, eine für die Fliessgewässer angemessene gleichmässige Anordnung des Gewässerraumes festzusetzen. Es werden keine neuen Bauzonen innerhalb des Einzugsbereiches von Fliessgewässern festgelegt.

Für genaue Informationen wird auf das kantonale Merkblatt zur Festlegung des Gewässerraumes verwiesen (<https://tinyurl.com/ybbrwcgj>).

## 6.6 Lärm

Gemäss Art. 23 und 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) dürfen Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Dabei gilt die Umzonung von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt für die Wohnzone (Lärmempfindlichkeitsstufe II) ein Planungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Es entstehen durch die Einzonungen keine neuen Baumöglichkeiten, ausserdem ist in der Gemeinde Schlatt lediglich in unmittelbarer Strassennähe eine erhöhte Lärmemission vorhanden.

## 6.7 Ökonomie

Es finden keine planerischen Massnahmen statt welche die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete beeinflussen werden. Die öffentlichen Finanzen werden mit der Planung ebenfalls nicht tangiert, es

werden keine zusätzlichen Investitionen notwendig. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend, die Erstellung der Feinerschliessungsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

## **6.8 Kantonaler Mehrwertausgleich (ergänzt am 28. März 2023)**

Aufgrund der Rückmeldung des Amt für Raumentwicklung vom 4. August 2022 wird dieser Abschnitt vollständigkeitshalber nachträglich ergänzt (vgl. Kapitel 2.2 dieses Berichts).

Es sind Planungsmassnahmen vorgesehen, welche Einzonungen beinhalten. Auch wenn es sich um flächenneutrale Abtausche handelt (Grundstücke Kat.Nrn. 1211 (Waltenstein) und 688 (Unterschlatt)), muss das massgebende Verfahren bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs durchgeführt werden.

Da es sich bei den zwei Planungsmassnahmen um Ein- und Auszonungen auf dem gleichen Grundstück handelt und gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Mehrwert pro Grundstück berechnet wird, ist keine Mehrwertabgabe geschuldet. Dort wo mehr Fläche aus- als eingezont wird, kann keine Entschädigung geltend gemacht werden.

Die Einzonungen, welche in Verbindung mit den Weilerkernzonen geplant werden, sind nicht genehmigungsfähig und werden deshalb bezüglich des kantonalen Mehrwertausgleichs auch nicht behandelt.

Der Mehrwertausgleich der Planungsmassnahmen wird während der Auflage nach Planungsgenehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG gesamthaft bekannt gegeben.

Die vom Kanton gelieferte Prognose wird im Anhang dieses Berichts eingefügt. Nach in Kraft treten der Genehmigung können die Grundeigentümer beim Amt für Raumentwicklung eine sogenannte Feststellungsverfügung verlangen, die bescheinigt, dass keine Abgabe geschuldet wird. Im Grundbuch wird nichts angemerkt.

## **7 Mitwirkung**

### **7.1 Kantonale Vorprüfung**

Der erste Entwurf wurde am 27. Oktober 2017 mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) vorbesprochen. Der erste Planungsentwurf wurde dem ARE am 26. August 2019 eingereicht. Mit der Rückmeldung des ARE vom 6. Januar 2020 wurde empfohlen die Planungsgrundlagen zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Die Hauptgründe dafür waren u.a. nicht genehmigungsfähige Einzonungen von Landwirtschaftszone zu Bauzone aufgrund der neu vorgesehenen Ergänzungsplänen für die Weilerkernzonen Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf. Ausserdem waren einige Änderungen in der Bauordnung bezüglich der Dachlandschaft den Kernzonen angedacht, welche diese jedoch zu stark beeinträchtigen würden. Die Empfehlungen aus der Vorprüfung wurden grösstenteils übernommen, weshalb auf eine zweite Vorprüfung verzichtet wurde.

### **7.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Bevölkerung hatte bisher die Gelegenheit an der Informationsveranstaltung vom 24. Januar 2019 am Planungsprozess teilzunehmen.

Bereits zum Zeitpunkt der Informations- und Mitwirkungsveranstaltung wurden die bis dahin erarbeiteten Planunterlagen vom 22. Januar bis zum 28. Februar 2019 aufgelegt und es konnten Anträge gestellt werden. Es gab verschiedene Rückmeldungen aus der Bevölkerung, welche im Gemeinderat behandelt wurden. Ausserdem fand bei Bedarf ein Austausch statt und die Gesuchsteller haben ein Antwortschreiben von der Gemeinde erhalten.

### **7.3 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG**

Die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage zur Bau- und Zonenordnung (BZO) fand entsprechend § 7 des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) im Zeitraum vom 3. Juli 2020 bis 1. September 2020 (60 Tage) statt. Während der Frist konnten sich alle zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt sechs Einwendungsschreiben und Stellungnahmen aus der Bevölkerung bei der Gemeinde Schlatt eingegangen. Aus den Schreiben gingen insgesamt 7 Anträge hervor. Eine eingehende Prüfung der Anträge und Einwendungen fand durch den Gemeinderat statt und in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 2. November 2020 erläutert.

Dort wo der Gemeinderat den Einwendungen zugestimmt hat wurde die Revisionsvorlage angepasst. Dies ist entsprechend im Bericht vermerkt. Nachdem die öffentliche Auflage sowie die Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt ist wird die Revisionsvorlage der Gemeindeversammlung vorgelegt.

### **7.4 Gemeindeversammlung**

Am 28. Oktober 2021 wurde die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeindeversammlung festgesetzt. Gleichzeitig wurde auch der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen genehmigt.

### **7.5 Anhörung**

Die Anhörung von Nachbargemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) ist im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgt. Im Bericht zu den Einwendungen werden die Rückmeldungen erwähnt.

### **7.6 Genehmigung**

Die Revision der Nutzungsplanung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

# Anhang: kantonaler und / oder kommunaler Mehrwertausgleich



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Inhaltsverzeichnis

### Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schlatt
Mutationsnummer	0226-184.125.0102
Projektname	
Datum (Export)	26.09.2022



[Übersicht Schlatt](#)

[Schlatt kommunaler MWA](#)

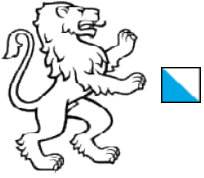
[Schlatt kantonaler MWA](#)

[688](#)

[688 \(2\)](#)

[1211](#)

[Fallliste](#)



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schlatt
Mutationsnummer	0226-184.125.0102
Projektname	
Datum (Export)	26.09.2022



<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	<b>3</b>
- kommunaler Mehrwertausgleich	0
- kantonaler Mehrwertausgleich	3
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	<b>3</b>
- kommunaler Mehrwertausgleich	0
- kantonaler Mehrwertausgleich	3



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertermittlung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schlatt
Mutationsnummer	0226-184.125.0102
Projektname	
Datum (Export)	26.09.2022



<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	0
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	0
<b>Mehrwert in Fr.</b>	-

### Bemerkungen kommunal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.  
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

#### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## Summarische Übersicht Mehrwertermittlung

Kantonaler Mehrw ertausgleich

Gemeinde	Schlatt
Mutationsnummer	0226-184.125.0102
Projektname	
Datum (Export)	26.09.2022



<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)</b>	3
<b>Anzahl Fälle (abgeschlossen)</b>	3
<b>Mehrwert in Fr.</b>	-

### Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.  
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

### Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.





### Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich

Gemeinde Schlatt 

Kat.-Nr. 688  
Fallnummer (eMehrwertausgleich) MWA007154/2022  
Status Ermittlung definitiv abgeschlossen  
Datum (Statusänderung) 26.09.2022  
Sachbearbeiter Micha IMOBERSTEG

#### Verkehrswerte und Mehrwert

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Verkehrswerte in Fr./m2	17	76
Güte Verkehrswerte		2
Mehrwert in Fr./m2		59
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		159
Mehrwert für das Grundstück in Fr.		

#### Für die Mehrwertberechnung verwendete Parameter

Bauliche Nutzung	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Zone	F	K I
Zonentyp	Freihaltezone	Andere Bauzone
Dichteziffer Mehrwertausgleich	-	0.01
Begründung für Anpassung		
<b>Nutzungsanteile in %</b>		
Wohnen	-	-
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	-	100

#### Mikrolage der Parzelle

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Wohnen	2.5 - Lage mit leichten Defiziten	
Büro	2.0 - Lage mit Defiziten	
Verkauf	1.5 - ungünstige Lage	
Gewerbe	3.0 - durchschnittliche Lage	

#### Teileigenschaft

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		Parzelle. K1 zu F 383m2
Bebaubarkeit	Ungünstig	
Besonnung	Sehr sonnig	
Aussicht	Eingeschränkte Fernsicht	
Image des Quartiers Wohnen	Einzelobjekt	
Image des Quartiers Büro	Objekt im Wohn-/ Industriegebiet	
Image des Quartiers Verkauf	Ungünstige Verkaufslage	
Image Gewerbe	durchschnittliche Lage	
Dienstleistungen	Nur mit Auto erreichbar	
Freizeit/Erholung	In Fussdistanz	
Öffentlicher Verkehr (OV-Güteklasse)	Nur mit Auto erreichbar	
Strassenanbindung	Gute Anbindung	
Lärmbelastung	Sehr ruhig / unbelastet	
Distanz zum Zürichsee	Nicht in Fussdistanz	

#### Hinweise zur Güte der Bewertungsgrundlagen

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Verkehrswerte in Fr./m2		2
<b>Makrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		3
<b>Mikrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		3
<b>Grundstückseigenschaften</b>		
Zonentyp	3	3
Dichteziffer Mehrwertausgleich	1	1
Grösse (Teil-)Grundstück	1	1
Bebaubarkeit	2	2

Indexierung 2022, Q1  
Makrolage Version 2021  
Fall Bemerkungen (extern)

**Hinweis zur Sondernutzungsplanung:**  
Bei diesem Grundstück liegt eine Sondernutzungsplanung vor. Für die Prognose des Mehrwerts mussten durch die zuständige Verfahrensstelle zusätzliche Annahmen zur geänderten Ausnutzung und/oder zur zulässigen Nutzungsart auf dem Grundstück getroffen werden.



## Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich

Gemeinde Schlatt



Kat.-Nr. 688  
Fallnummer (eMehrwertausgleich) MWA007155/2022  
Status Ermittlung definitiv abgeschlossen  
Datum (Statusänderung) 26.09.2022  
Sachbearbeiter Micha IMOBERSTEG

### Verkehrswerte und Mehrwert

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Verkehrswerte in Fr./m2	17	398
Güte Verkehrswerte		2
Mehrwert in Fr/m2		381
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		52
Mehrwert für das Grundstück in Fr.		

### Für die Mehrwertberechnung verwendete Parameter

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Bauliche Nutzung		
Zone	F	K1
Zonentyp	Freihaltezone	Andere Bauzone
Dichteziffer Mehrwertausgleich	-	-
Begründung für Anpassung		
<b>Nutzungsanteile in %</b>		
Wohnen	-	100
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	-	-

### Mikrolage der Parzelle

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Wohnen	3.0 - durchschnittliche Lage	
Büro	2.0 - Lage mit Defiziten	
Verkauf	1.5 - ungünstige Lage	
Gewerbe	3.0 - durchschnittliche Lage	

### Teileigenschaft

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		thode auf derselben Parzelle
Bebaubarkeit	gut	
Besonnung	Sehr sonnig	
Aussicht	Eingeschränkte Fernsicht	
Image des Quartiers Wohnen	Durchschnittliche Lage	
Image des Quartiers Büro	zelobjekt im Wohn-/ Industriegebiet	
Image des Quartiers Verkauf	Ungünstige Verkaufslage	
Image Gewerbe	durchschnittliche Lage	
Dienstleistungen	Nur mit Auto erreichbar	
Freizeit/Erholung	In Fussdistanz	
Öffentlicher Verkehr (ÖV-Güteklassen)	Nur mit Auto erreichbar	
Strassenanbindung	Gute Anbindung	
Lärmbelastung	Ruhig	
Distanz zum Zürichsee	Nicht in Fussdistanz	

### Hinweise zur Güte der Bewertungsgrundlagen

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
<b>Verkehrswerte in Fr./m2</b>		2
<b>Makrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		3
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		
<b>Mikrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		3
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		
<b>Grundstückseigenschaften</b>		
Zonentyp	3	3
Grösse (Teil-)Grundstück	1	1
Dichteziffer Mehrwertausgleich	1	1
Bebaubarkeit	3	3

Indexierung 2022, Q1  
Makrolage Version 2021  
Fall Bemerkungen (extern)

#### Hinweis zur Sondernutzungsplanung:

Bei diesem Grundstück liegt eine Sondernutzungsplanung vor. Für die Prognose des Mehrwerts mussten durch die zuständige Verfahrensstelle zusätzliche Annahmen zur geänderten Ausnutzung und/oder zur zulässigen Nutzungsart auf dem Grundstück getroffen werden.



## Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich

Gemeinde Schlatt



Kat.-Nr. 1211  
Fallnummer (eMehrwertausgleich) MWA007156/2022  
Status Ermittlung definitiv abgeschlossen  
Datum (Statusänderung) 26.09.2022  
Sachbearbeiter Micha IMOBERSTEG

### Verkehrswerte und Mehrwert

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Verkehrswerte in Fr./m2	7	311
Güte Verkehrswerte		1
Mehrwert in Fr/m2		304
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		54
Mehrwert für das Grundstück in Fr.		

### Für die Mehrwertberechnung verwendete Parameter

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
Bauliche Nutzung		
Zone	Lk	K1
Zonentyp	Landwirtschaftszone	Andere Bauzone
Dichteziffer Mehrwertausgleich	-	0.03
Begründung für Anpassung		
<b>Nutzungsanteile in %</b>		
Wohnen	-	100
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	-	-

### Mikrolage der Parzelle

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Wohnen	2.0 - Lage mit Defiziten	
Büro	2.0 - Lage mit Defiziten	
Verkauf	1.5 - ungünstige Lage	
Gewerbe	3.0 - durchschnittliche Lage	

### Teileigenschaft

	Verwendeter Wert	Wert angepasst?
Grösse des (Teil-)Grundstücks in m2		thode auf derselben Parzelle
Bebaubarkeit	Sehr ungünstig	
Besonnung	Mit Defiziten	
Aussicht	Eingeschränkte Fernsicht	
Image des Quartiers Wohnen	Gewerbe / Ungünstiges Wohnumfeld	
Image des Quartiers Büro	Objekt im Wohn-/ Industriegebiet	
Image des Quartiers Verkauf	Ungünstige Verkaufslage	
Image Gewerbe	durchschnittliche Lage	
Dienstleistungen	Nur mit Auto erreichbar	
Freizeit/Erholung	Überwiegend in Fussdistanz	
Öffentlicher Verkehr (ÖV-Güteklassen)	Nur mit Auto erreichbar	
Strassenanbindung	Gute Anbindung	
Lärmbelastung	Leicht lärmbelastet	
Distanz zum Zürichsee	Nicht in Fussdistanz	

### Hinweise zur Güte der Bewertungsgrundlagen

	Ohne Planungsmassnahme	Mit Planungsmassnahme
<b>Verkehrswerte in Fr./m2</b>		1
<b>Makrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		2
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		
<b>Mikrolage</b>		
EFH-Wohnen		
MFH-Wohnen		2
Büro		
Verkauf		
Gewerbe		
<b>Grundstückseigenschaften</b>		
Zonentyp	3	3
Grösse (Teil-)Grundstück	1	1
Dichteziffer Mehrwertausgleich	1	1
Bebaubarkeit	1	1

Indexierung 2022, Q1  
Makrolage Version 2021  
Fall Bemerkungen (extern)

#### Hinweis zur Sondernutzungsplanung:

Bei diesem Grundstück liegt eine Sondernutzungsplanung vor. Für die Prognose des Mehrwerts mussten durch die zuständige Verfahrensstelle zusätzliche Annahmen zur geänderten Ausnutzung und/oder zur zulässigen Nutzungsart auf dem Grundstück getroffen werden.

Datenexport elektronischer Mehrwertausgleich

Gemeinde Schlatt  
Mutationsnummer 0226-184.125.0102  
Projektname  
Datum (Export)

Kataster - Nr.	Fallnummer eMehrwertausgleich	Verkehrswerte und Mehrwert				Informationen zur Fallbearbeitung				Für die Mehrwertberechnung verwendete Parameter																																				
		Verkehrswerte in CHF/m <sup>2</sup>		Mehrwert in CHF/m <sup>2</sup>	Grösse des (Teil-) Grundstücks in m <sup>2</sup>	Mehrwert für das Grundstück in CHF	Status	Datum (Statusänderung)	Sachbearbeiter	zuständigkei	Massnahme	Zone		Zonentyp		Dichteziffer Mehrwertausgleich		Bauliche Nutzung				Nutzungsanteile in %				Teileigenschaft								Mikrolage der Parzelle												
		Ohne PM	Mit PM									Ohne PM	Mit PM	Ohne PM	Mit PM	Ohne PM	Mit PM	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe	Bebaubarkeit	Besonnung	Aussicht	Image des Quartiers Wohnen	Image des Quartiers Büro	Image des Quartiers Verkauf	Image Gewerbe	Dienstleistungen	Freizeit/Erholung	Öffentlicher Verkehr (DV-Güteklassen)	Strassenanbindung	Lärmbelastung	Distanz zum Zürichsee	Wohnen	Büro	Verkauf	Gewerbe				
		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM		Ohne PM		Mit PM										
688	MWA007154/2022	17	76	59	0	0	Ermittlung definitiv abgeschlossen	26.09.2022		kantonal	Einzonung	F	K I	Freihaltezone	Andere Bauzone	0	0.01	0	0		0					0	0		100	Ungünstig	Sehr sonnig	Eingeschränkte Fernsicht	Einzelobjekt	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet	Ungünstige Verkaufslage	durchschnittliche Lage	Nur mit Auto erreichbar	In Fussdistanz	Nur mit Auto erreichbar	Gute Anbindung	Sehr ruhig / unbelastet	Nicht in Fussdistanz	2.5 - Lage mit leichten Defiziten	2.0 - Lage mit Defiziten	1.5 - ungünstige Lage	3.0 - durchschnittliche Lage
688	MWA007155/2022	17	398	381	0	0	Ermittlung definitiv abgeschlossen	26.09.2022		kantonal	Einzonung	F	K I	Freihaltezone	Andere Bauzone	0	0	0	0		0	100	0		0		0	0	gut	Sehr sonnig	Eingeschränkte Fernsicht	Durchschnittliche Lage	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet	Ungünstige Verkaufslage	durchschnittliche Lage	Nur mit Auto erreichbar	In Fussdistanz	Nur mit Auto erreichbar	Gute Anbindung	Ruhig	Nicht in Fussdistanz	3.0 - durchschnittliche Lage	2.0 - Lage mit Defiziten	1.5 - ungünstige Lage	3.0 - durchschnittliche Lage	
1211	MWA007156/2022	7	311	304	0	0	Ermittlung definitiv abgeschlossen	26.09.2022		kantonal	Einzonung	Lk	K I	Landwirtschaftszone	Andere Bauzone	0	0.03	0	0		0	100	0		0		0	Sehr ungünstig	Mit Defiziten	Eingeschränkte Fernsicht	Gewerbe / Ungünstiges Wohnumfeld	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet	Ungünstige Verkaufslage	durchschnittliche Lage	Nur mit Auto erreichbar	Überwiegend in Fussdistanz	Nur mit Auto erreichbar	Gute Anbindung	Leicht lärmbelastet	Nicht in Fussdistanz	2.0 - Lage mit Defiziten	2.0 - Lage mit Defiziten	1.5 - ungünstige Lage	3.0 - durchschnittliche Lage		