

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Stand Gemeindeversammlung

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 KANTONALE VORPRÜFUNG	5
1.1 Gesamtbeurteilung	5
1.2 Zonenplan	5
1.3 Bau- und Zonenordnung	14
1.4 Erläuternder Bericht	28
2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	30
2.1 Kernzonenplan Seuzach	30
2.2 Kernzonenplan Ober- und Unterohringen	32
2.3 Ergänzungsplan Zentrum	35
2.4 Zonenplan revidiert	40
2.5 Bau- und Zonenordnung	42

Auftraggeberin

Gemeinde Seuzach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Luca Imoberdorf, Projektleitung Stv.
Xander Reimann, Sachbearbeitung

VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsunterlagen zur Richtplanung und Nutzungsplanung der Gemeinde Seuzach wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 1. November 2024 bis 31. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt.

Die aufgelegte Revision der Richt- und Nutzungsplanung bestand aus folgenden Unterlagen:

Richtplanung

- Kommunalen Richtplan Verkehr mit Ergänzung Landschaft, Mst. 1:5000
- Kommunalen Richtplan Verkehr mit Revisionsinhalten mit Ergänzung Landschaft, Mst. 1:5000

Nutzungsplanung

- Verkehrsplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Zonenplan rechtskräftig, Mst. 1:5000
- Zonenplan revidiert, Mst. 1:5000
- Kernzonenplan Seuzach, Mst. 1:1000
- Kernzonenplan Ober- und Unterohringen, Mst. 1:1000
- Ergänzungsplan Zentrum, Mst. 1:1000
- Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Definition KBO, Mst. 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:1500, 1:2000, 1:2500, 1:5500
- Städtebauliches Konzept Zentrum
- Entwicklungsleitbild Mst. 1:5000
- Räumliches Entwicklungskonzept 2040

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 41 schriftliche Einwendungen formuliert. Diejenigen zur Nutzungsplanung sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden alle zur Nutzungsplanung eingegangenen Einwendungen aufgeführt – auch die berücksichtigten Einwendungen.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **rot hinterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden Dägerlen, Dinhard, Hettlingen und Winterthur, sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die öffentliche Auflage informiert. Es sind drei Stellungnahmen (RWU, Hettlingen, Winterthur) eingereicht worden.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2024 zur Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung zur Nutzungsplanung sind ebenfalls im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

1.1 Gesamtbeurteilung

Gesamtschau

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Seuzach stammt aus dem Jahr 1984 respektive 1992. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2015 letztmals revidiert. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen (kantonaler und regionaler Richtplan) sowie auf Basis des überarbeiteten «Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2040» ergibt es Bedarf an einer Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Weiter werden mit der Revision die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen übernommen und die Begriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinde Seuzach zieht den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision der Gesamtrevision vor. Die kommunale Nutzungsplanung sowie die kommunale Richtplanung werden parallel bearbeitet.

1.2 Zonenplan

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2024 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 18 Anträge und Hinweise zum Zonenplan und Kernzonenplan (Ergänzungsplan) formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Darstellung Zonenplan/ Kernzonenplan (Berücksichtigung VDNP)

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten, folgende Aspekte sind bei der Überarbeitung zu berücksichtigen:

Die Zonen sind mit der entsprechenden Signatur darzustellen und im Zonenplan zu beschriften (siehe Anhang der VDNP). Die übrigen im Planausschnitt ersichtlichen Zonen sind ebenfalls zwingend entsprechend der VDNP darzustellen.

Im Gebiet Herbstackerstrasse ist nicht ersichtlich, wieso die Wohnzone W1.3 in zwei schwarz bandierte Bereiche unterteilt ist, dies ist zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Reservezone

Bau- und Reservezonen sind innerhalb des in der Richtplankarte bezeichneten Siedlungsgebiets anzuordnen. Die bestehende Reservezone im Gebiet Kirchgasse/Kirchhügelweg liegt ausserhalb des bezeichneten Siedlungsgebietes.

Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist auf die Bezeichnung einer Reservezone im Gebiet Kirchgasse/Kirchhügelweg zu verzichten. Das

ARE wird das entsprechende Gebiet im Nachgang einer geeigneten Nutzungszone zuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Eisenbahnareale

Eisenbahnareale sind, soweit sie nicht bereits als Bauzonen ausgetrennt sind, künftig als solche genutzt werden sollen (z.B. Überdeckung) oder als Standort für Nebenanlagen nach kantonalem Recht vorgesehen sind, keiner Zone zuzuweisen. Also auch nicht als Reservezonen auszuscheiden. Sie werden im Zonenplan im Sinne der Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung als orientierender Inhalt weiss, dargestellt. Die beabsichtigten Umzonungen des Bahntrassees sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und entsprechend nachzuführen. Gleiches gilt für die Verkehrsfläche die neu einer Reservezone zugeteilt werden soll, sowie den Abschnitt des Eisenbahnareals nördlich Stationsstrasse, der heute einer Reservezone zugeteilt ist.

In Abbildung 4 auf Seite 63 des erläuternden Berichts wird zudem nicht die dort beschriebene Zonenplanänderung dargestellt. Es müsste die Fläche der Reservezone, welche neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.2 zugeteilt werden soll, dargestellt sein.

Im Zuge der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist das Eisenbahnareal innerhalb des Siedlungsgebiets nun im Sinne der Erwägungen nachzuführen. Dies betrifft namentlich die Umzonung Bahntrasse – Reservezone R zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.2 (Erläuternder Bericht, Wohnzone Abb. 11, S. 63), die Umzonung Stationsstrasse – Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone zu Reservezone R (vgl. Definition KBO, S. 8 und Erläuternder Bericht, Reservezone Abb. 1, S.65) und die Umzonung Stationsstrasse – Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone zu Wohnzone W1.6 (vgl. Definition KBO, S. 12 und Erläuternder Bericht, Wohnzone Abb. 3, S.61).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Wald

Wir möchten die Gemeinde bereits jetzt darauf hinweisen, dass die Darstellung des Waldareals im Zonenplan im Bereich des Naturschutzgebiets am Welsikonerbachs und bei der Nationalstrassenböschung im Neuwingert nicht den kantonalen Festlegungen entspricht. Anlässlich der Überprüfung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen ist unsererseits beabsichtigt im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 986, 5081, 8050 und 5667 die Abgrenzungen zwischen den kommunalen Nutzungszonen und der Waldgrenze gemäss dem Datensatz des Waldareals (Layer «Wald ungeneralisiert») aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich (geo.zh.ch) zu übernehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Umzonungen/Einzonungen Allgemeine Anmerkungen

In den Unterlagen werden mehrere Einzonungen allgemein als «Umzonungen» statt konkret als «Einzonungen» bezeichnet. Die Aussage in Kapitel 6.4 (Finanzen) des erläuternden Berichts, wonach in der Revision keine Einzonungen von neuen Bauzonen vorgesehen sind, trifft folglich nicht zu und ist zu korrigieren.

Im Dokument «Definition KBO» ist bei der Umzonung «Münzerstrasse» (Abb. links auf S.24) die Nordrichtung nicht korrekt dargestellt. Dies ist zu bereinigen.

Die Abbildung zur letzten beabsichtigten Umzonung auf S. 61 des erläuternden Berichts korrespondiert unseres Erachtens mit keiner der Darstellungen im Dokument «Definition KBO». Dies sollte überprüft und ggf. bereinigt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Umzonung Bahnhof Süd

Die Wohnzone W2.2 mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II südlich der Stationsstrasse wird in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.2 mit der ES III umgezont (vgl. Umzonung Bahnhof Süd, Definition KBO, S. 3). Gemäss der kantonalen Praxis ist die ES III nur dann zweckmässig und nutzungskonform, wenn mässig störende Betriebe vorhanden oder geplant sind und die Mischnutzung mit einem minimalen Gewerbeanteil von 20% sichergestellt wird. Die neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung soll das Zentrum stärken, aber eine Mischnutzung des Gebietes wurde nicht festgelegt, sodass 100% Wohnnutzung möglich ist.

Der minimale Gewerbeanteil ist in Art. 24 der BZO sicherzustellen oder es ist auf die Umzonung zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Umzonung in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.4 wird auf die beiden südöstlichen Parzellen (Kat. Nr. 4455 und 4533) beschränkt, die Wohnblöcke westlich davon verbleiben in der reinen Wohnzone W2.2. Die Zone WG 2.4 soll einen minimalen Gewerbeanteil von 15 % vorschreiben.

7) Kleinsiedlung Forrenberg

Die Kleinsiedlung Forrenberg soll der Weilerkernzone (Wk) zugeteilt werden. Gemäss kantonaalem Richtplan liegt diese ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes. Gemäss Anhang 2 VKaB wird die Kleinsiedlung Forrenberg der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt. Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB sind erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen. Die Gemeinden können

noch keine Umzonungen von Kern- zu Weilerzonen in ihren BZO-Revisionen planen.

Aufgrund der voranstehenden Ausführungen zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets kann zurzeit die Darstellung des Weilers Forrenberg im Zonenplan nicht genehmigt werden. Gleiches gilt im Übrigen auch für sämtliche Festlegungen hierzu in der Bau- und Zonenordnung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Arrondierungen

Die nachfolgenden beabsichtigten Arrondierungen werden weder als rechtmässig, noch zweckmässig und angemessen erachtet.

- Gewerbezone Abb. 2, S. 53: Umzonung Mettlen – kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Gewerbezone G (vgl. Definition KBO, Seite 5) sowie neu, Überlagerung Mettlen – bisher – neu Nachweis Planungswert im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 5494, 4020 sowie 5388 (vgl. Definition KBO, S. 26).
- Kernzone Abb. 2, S. 54: Umzonung Rütistrasse – Kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Kernzone K (vgl. Definition KBO, S. 17 Abb. rechts)
- Kernzone Abb. 6: Umzonung Brüel – kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Kernzone K (vgl. Definition KBO, S. 21).
- Wohnzone Abb. 1, S. 60: Umzonung Langärgeten – Kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W1.3; Vgl. Definition KBO, S. 16
- Wohnzone Abb. 8, S. 62: Umzonung Weidweg – Kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG1.6 (vgl. Definition KBO, S. 13 Abb. rechts)
- Wohnzone Abb. 9, S. 62: Umzonung Brüel – Kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Wohnzone W1.6 (vgl. Definition KBO, S. 21).

Die beabsichtigen Einzonungen liegen bereits heute ausserhalb des gemäss kantonalem Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Die Grundstücksgrenze und Bauzonengrenze müssen nicht zwingend zusammenfallen. Bereits anlässlich des Ortsplanungsgesprächs mit der Gemeinde Seuzach haben wir zudem darauf hingewiesen, dass das ARE bestrebt ist bestehende Diskrepanzen zwischen Siedlungsgebiet und heutiger Zonierung/Bebauung langfristig zu bereinigen. Dies jedoch nach einem einheitlichen System über den gesamten Kanton erfolgen wird.

In Zusammenhang mit den beabsichtigten Einzonungen ist aufgefallen, dass Flächen im Gebiet Habermark (Grundstück Kat.-Nr. 5288, entlang der Reutlingerstrasse), im Gebiet Brüel (Grundstück Kat.-Nr. 4999) und im Gebiet Langärgeten (Grundstück Kat.-Nr. 5708) möglicherweise nicht zonenkonform genutzt werden (befestigte Gartenanlagen, vgl. Orthophotos).

Die diesbezüglichen Zonenbereinigungen werden nicht als genehmigungsfähig beurteilt. Auf die entsprechenden Einzonungen ist zu verzichten.

Der rechtmässige Zustand der versiegelten bzw. befestigten in der Landwirtschaftszone liegenden Teilflächen (Gebiet Habermark (Grundstück Kat.-Nr. 5288, entlang der Reutlingerstrasse), im Gebiet Brüel (Grundstück Kat.-Nr. 4999) und im Gebiet Langärgeten (Grundstücke Kat.-Nr. 5708) ist zu klären.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die folgenden Umzonungen / Arrondierungen wird verzichtet:

- Umzonung Mettlen (Lk zu G)
- Umzonung Rütistrasse (Lk zu K)
- Brüel: Lk zu K und Lk zu W 1.6 (Bei Parzelle 4999)
- Weidweg/Habermark: Lk zu W 1.6 (Bei Parzelle 5288)
- Langärgeten: Lk zu W 1.3 (Bei Parzelle 5708)

Die Nutzung der Landwirtschaftszone wird ausserhalb der Gesamtrevision überprüft.

9) Einzonung «Ohringerstrasse»

Kernzone Abb. 1, S. 54: Umzonung Ohringerstrasse – Freihaltezone F zu Kernzone K (vgl. Definition KBO, S. 15). Die Einzonung «Ohringerstrasse liegt fast vollständig im Uferstreifen des Chrebsbachs (öffentliches Gewässer Nr. 7173) sowie teilweise in den Uferstreifen und über dem Gerinne des Welsikonerbachs (öffentliches Gewässer Nr. 7212). Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist wie erwähnt als Bauzone nicht geeignet und grundsätzlich einer Schutzzone bzw. Nichtbauzone zuzuordnen. Da es vorliegend um bestehende Strassen- / Veloweg- / Fusswegflächen geht, die der Erschliessung bestehender Bauten dienen, kann der Einzonung (mit nachfolgender Einschränkung) zugestimmt werden. Südlich des Velowegs / Fusswegs ist eine ca. 13 m² umfassende Teilfläche der Einzonung in der amtlichen Vermessung als «Bestockte Fläche» ausgewiesen und liegt in den Uferstreifen bzw. teilweise über dem Gerinne der Gewässer. Diese dem Chrebsbach zugewandte Teilfläche ist von der Einzonung auszunehmen.

Die Einzonung «Ohringerstrasse» ist wie beschrieben so anzupassen, dass die südlich des Velowegs / Fusswegs liegende ca. 13 m² umfassende Teilfläche (welche in der amtlichen Vermessung als «Bestockte Fläche» ausgewiesen ist und in den Uferstreifen bzw. teilweise über dem Gerinne der Gewässer liegt) ausserhalb der Bauzone bleibt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Einzonung Zelgli

Kernzone Abb. 8, S. 56: Einzonung Zelgli – Kantonale Landwirtschaftszone Lk zu Kernzone K (vgl. Definition KBO, S. 15). Die geplante Einzonung erschliesst sich uns nicht.

Wird an dieser festgehalten, ist diese schlüssig zu begründen. Andernfalls ist auf die Einzonung zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Bei der Einfahrt muss aktuell über das Trottoir gefahren werden. Es ist daher gut, wenn ein direkter Anschluss der Bauzone an die Kantonsstrasse besteht, da die Zufahrt ansonsten rechtlich nicht klar geregelt ist.

11) Umzonung Münzerstrasse

Wohnzone Abb. 7, S. 62: Umzonung Münzerstrasse – Wohnzone W1.6 zu Wohnzone W2.2 im Bereich Grundstück Kat.-Nr. 4958 (vgl. Definition KBO, S. 25). Es erschliesst sich uns nicht genau, wieso die technische Anpassung im nämlichen Bereich vorgenommen wird. Dies insbesondere, da das Grundstück insgesamt bereits heute nicht der gleichen Zone zugeteilt ist.

Auf die Umzonung ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Zusammenhang mit der Zuordnung der Parzelle 5348 zur Kernzone wird der Strassenabschnitt entlang dieser Parzelle zur Kernzone umgezont. Der Abschnitt entlang des verbleibenden Bereichs der Zone W1.6 verbleibt in der Zone W1.6.

12) Überlagerung GP-Pflicht

Aufgrund der bestehenden Gefährdungen durch Hochwasser (vgl. Gefahrenkarte) ist für die Gebiete «Zentrum West» und «Zentrum Oberwis» (neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, vgl. Kap. 5.2 des erläuternden Berichts) die Herstellung der Hochwassersicherheit als Anforderung an die jeweiligen Gestaltungspläne in die BZO aufzunehmen.

Für die Gebiete «Zentrum West» und «Zentrum Oberwis» (neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) ist die Herstellung der Hochwassersicherheit als Anforderung an die jeweiligen Gestaltungspläne in die BZO aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

13) Kernzonenpläne Allgemein

Wir empfehlen für die Darstellung der Kernzonenpläne die Musterlegende zu verwenden. Derzeit werden sämtliche Kernzonenpläne durch die Katasterbearbeiterorganisationen gemäss der Musterlegende für einen GIS-Layer aufbereitet. Wenn die Gemeinden die

Musterlegende verwenden, stimmt die Darstellung im GIS-Layer bereits mit der Darstellung in der BZO überein

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Kernzonenplan Seuzach, schwarze und graue Gebäude

Es wird zwischen schwarzen und grauen Gebäuden unterschieden. Es sind wenige schwarze Gebäude bezeichnet. Es stellt sich die Frage, wieso nicht alle prägenden Gebäude, welche zum Teil auch kommunale Denkmalschutzinventare sind, auch schwarze Gebäude sind. Aus unserer Sicht fehlt somit die Umsetzung des kantonalen Ortsbildes sowie die Abstimmung auf das kommunale Denkmalschutzinventar. Die Mehrheit der Gebäude ist entweder grau oder nicht bezeichnet. Damit wird dem kantonalen Ortsbildinventar nicht genügend Rechnung getragen. Im Ortsbildbeschrieb ist die Bebauungsstruktur mit seinem Volumen, Firstrichtung, Erscheinungsbild und die Dachflächen südlich der Kirchgasse speziell erwähnt. Die eingetragenen Fassadenlinien sichern die ortsbauliche Struktur nicht ausreichend. Aus unserer Sicht müssen die im kantonalen Ortsbildinventar prägend oder strukturbildend eingetragenen Gebäude schwarz bezeichnet werden. Abweichungen sind möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden können.

Die Gebäudebezeichnungen schwarz und grau sind mit dem kantonalen Ortsbildinventar und dem kommunalen Schutzinventar abzustimmen. Abweichungen sind im erläuternden Bericht darzulegen und ortsbaulich zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

15) Kernzonenplan Seuzach, Prägender Platz- und Strassenraum

Der prägende Platz- und Strassenraum ist nur als Informationsinhalt aufgeführt. Damit die Vorzonen den prägenden Platz- und Strassenraum genügend Rechnung tragen, ist er als Festlegung aufzuführen und eine Bestimmung dazu vorzusehen. Beispiele sind in den Mustervorschriften zu den Kernzonen des Amtes für Raumentwicklung zu finden.

Die prägenden Platz- und Strassenräume sind als Festlegung aufzuführen und es ist eine Bestimmung dazu vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

16) Kernzonenpläne Ober- und Unterohringen

Die Bereinigung der Kernzonengrenze ist mit den genehmigungsfähigen Ein- und Auszonungen abzustimmen. Im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 5348 ist diese zudem zu überprüfen.

In der Kernzone Oberohringen findet sich nur gerade ein schwarz bezeichnetes Gebäude, bei dem es sich um ein Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung handelt, im Bereich der Kernzone Unterohringen sind zumindest drei schwarz bezeichnete Gebäude

verzeichnet. Bei diesen handelt es sich teilweise um Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Es fällt jedoch auf, dass der Speicher des Hofes Ohringerstrasse 126, der auch ein Denkmalschutzobjekt darstellt als nicht bezeichnetes Gebäude dargestellt ist.

Inwiefern die Festlegungen zu den schwarz und grau bezeichneten Gebäuden mit dem kommunalen Denkmalschutzinventar abgestimmt sind, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Die Gebäudebezeichnungen schwarz und grau sind mit dem kommunalen Schutzinventar abzustimmen. Abweichungen sind im erläuternden Bericht darzulegen und ortsbaulich zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

17) Ergänzungsplan Zentrum

Die Festlegung zur Anbaupflicht folgt weitgehend den rechtskräftigen Verkehrsbaulinien und somit dem Strassenverlauf mit seinen Ein- und Ausbuchtungen und weniger einer städtebaulichen Haltung. Entsprechend sind die getroffenen Festlegungen nicht immer schlüssig. Unseres Erachtens sollten sich die baulichen Abschlüsse unter anderem zu Platzsituationen und zur Strasse aus städtebaulichen Überlegungen ableiten lassen und nicht einzig durch die Verkehrsbaulinie. Dies kann dazu führen, dass je nachdem die rechtskräftigen Verkehrsbaulinien überprüft und entsprechend in Revision gezogen werden müssen.

Im Ergänzungsplan Zentrum sind diejenigen Bereiche definiert, in denen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 BZO vorgesehen werden müssen. Auf der Grundlage von § 49 a Abs. 3 PBG ist eine entsprechende Regelung in den Zentrumszonen zulässig. Wieso die Festlegung teils auch hinter liegende Grundstücke bspw. im Bereich Breitestrasse/Winterthurerstrasse umfasst, für die zudem eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist zumindest fraglich und nochmals vertieft zu überprüfen. Gleiches gilt im Bereich Chrebsbach, hinter der heutigen Post. Siehe hierzu auch Ausführungen zu Art. 4 BZO.

Im Ergänzungsplan Zentrum werden als Informationsinhalt der öffentliche Freiraum bezeichnet, der auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts Zentrum festgelegt wurde. Wir weisen darauf hin, dass dem genannten Konzept kein grundeigentümergebundener Charakter zukommt. Im Bereich des Chrebsbachs erfolgt die Sicherung bereits per Zuweisung der Grundstücke zu einer Freihaltezone. Im Bereich der privaten Grundstücke indes kann die mit dem Informationsinhalt beabsichtigte Festlegung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts nicht eingefordert werden. Der öffentliche Freiraum ist unseres Erachtens anderweitig planungsrechtlich zu sichern.

Die als Informationsinhalt angeführten «Öffentlichen Fusswege» entsprechen nicht in allen Belangen den Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan. So ist gemäss diesem nur südseitig des

Chrebsbachs ein überkommunaler Fuss- und Wanderweg verzeichnet. Auch verlaufen öffentliche Fusswegverbindungen teils ins Nichts, bspw. im Bereich Obstgartenstrasse. Die im Ergänzungsplan Zentrum dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen haben mit den Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan übereinzustimmen.

Die Festlegungen zum Ergänzungsplan Zentrum sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

Die öffentlichen Fusswegverbindungen und die Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan sind aufeinander abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3 Bau- und Zonenordnung

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2024 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 35 Anträge und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Art. 1 BZO – Übergeordnetes Recht

Der erste Absatz von Art. 1 BZO gibt das übergeordnete Recht nach Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) korrekt wieder. Der zweite Absatz von Art. 1 BZO ist deshalb überflüssig und zu streichen.

Der zweite Absatz von Art. 1 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Art. 2 BZO – Erhebung einer Mehrwertabgabe

Gemäss den Bemerkungen in der synoptischen Darstellung wird die Erhebung einer Mehrwertabgabe als eigene Teilrevision der Nutzungsplanung vorgezogen. Unbesehen hiervon wird der Artikel 2 in der «neuen Fassung» der Bau- und Zonenordnung bereits «schwarz» und somit im Sinne der gültigen BZO vom 15. September 2014 dargestellt. Wir empfehlen zu prüfen, den Artikel ggf. anders kenntlich zu machen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. Der Text wird kursiv dargestellt.

3) Art. 3 BZO – Zonen

Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB sind erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

Auf die Zuweisung der Kleinsiedlung Forrenberg zu einer Weilerkernzone ist zu verzichten.

Mit dem Wegfall der Reservezone (siehe hierzu Anträge unter Zonenplan) muss diese unseres Erachtens auch nicht mehr unter den Weiteren Zonen in Art. 3 lit. c) BZO aufgeführt werden.

Art. 3 lit. c) BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Art. 4 BZO – Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Festlegungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht stehen recht isoliert in der BZO. Wir empfehlen zu prüfen, ob diese nicht auch unter Ziff. I Weitere Festlegungen wie die Arealüberbauungen aufgeführt werden könnten.

Für die Gebiete «Zentrum West», «Zentrum Oberwis» und «Zentrum Breitstrasse» gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht. Es müssen jeweils

ein oder mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Der Geltungsbereich entsprechender Gestaltungspläne ist zweckmässig abzugrenzen. Die Bestimmung ist diesbezüglich zu ergänzen.

Mit dem Ergänzungsplan Zentrum werden bereits wesentliche Festlegungen wie bspw. publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, Anbaupflicht, etc. für die neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke getroffen. Es ist nicht ersichtlich, wie die bereits auf Stufe Ergänzungsplan Zentrum getroffenen Festlegungen mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenspielen sollen.

Die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägungen nochmals zu überprüfen bzw. schärfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Art. 5 BZO – Lärmschutz

In Art. 5 Abs. 1 BZO wird in Festlegungen zum Lärmschutz von «gelb bandierten Zonen» gesprochen, in denen für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen sind (Nachweis für Planungswerte). Offensichtlich ist hiermit die im Zonenplan überlagerte Fläche «Nachweis der Planungswerte» gemeint, für welche die im Sinne der VDNP vorgesehene Darstellung «Immissionen» verwendet wird. Was unseres Erachtens korrekt ist.

Art. 5 Abs. 1 BZO ist dahingehend zu präzisieren bzw. anzupassen, dass klar hervorgeht für welche Zonen die entsprechenden Festlegungen gelten. Die Darstellung der VDNP ist hierfür massgebend.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Art. 6 BZO – Massgebende Pläne, Waldabstandslinien

Bei den Ergänzungsplänen gemäss Art. 6 BZO bestehen Lücken bei den Waldabstandslinien, welche, im Hinblick auf die gewünschte Rechtssicherheit und der Baureife der Liegenschaften zu schliessen sind. Im Einflussbereich einer fehlenden Waldabstandslinie sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 5494 (Gewerbezone G, Mettlen), 3277 bis 3279 (Weilerkernzone Wk, Forrenberg), 5618 (Erholungszone Ec, Rolli), sowie 3829, 3927 und 5312 (Wohnzone W1.1, Rundstrasse), Gemeinde Seuzach.

Die fehlenden oder unvollständigen Waldabstandslinien sind gemäss § 66 PBG festzulegen und dem Kanton zur Genehmigung vorzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Art. 6 BZO – Massgebende Pläne, Verweise auf Ergänzungspläne

Unter den aufgeführten Ergänzungsplänen werden die Kernzonenpläne Unterohringen und Oberohringen einzeln aufgeführt. Da diese auf einem Kernzonenplan vereint sind, sollte sich dies auch in der Aufzählung in Art. 6 BZO widerspiegeln. Weiter ist unter Abs. 3 «Rangordnung von Plänen» anstelle von «Detailplänen» von «Ergänzungsplänen» zu sprechen.

Verweise und Aufzählungen in der BZO auf Ergänzungspläne sind aufeinander abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3.1 Kernzone

8) Kernzone

Die Vorschriften sind sehr kurz gehalten. Es fällt auf, dass Vorschriften zu Neubauten (Volumetrie, Gestaltung etc.) fehlen. Auch fehlen genauere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in den Kernzonen. Wir empfehlen, sich an den Mustervorschriften des ARE zu orientieren, damit die für die Schutzziele massgeblichen Elemente des kantonalen Ortsbildinventars in den Bestimmungen gesichert werden.

Die Vorschriften sind hinsichtlich der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars auszudehnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Art. 9 BZO – Grundsatz

In Art. 9 Abs. 2 lit. d) BZO wird der bis anhin unter Dächer angeführte Begriff «Vorsprünge» durch «vor- und rückspringende Gebäudeteile» ersetzt. Begründet wird dies aufgrund der IVHB, was sich uns nicht wirklich erschliesst. So lesen wir den bisherigen Begriff «Vorsprünge» eher im Sinne von (Dach-)Vorsprüngen und damit wie das Dach ausgestaltet wird. Dieser Sachverhalt bedarf nochmals einer vertieften Auseinandersetzung.

Art. 9 Abs. 2 lit. d) BZO ist hinsichtlich der übernommenen Begrifflichkeiten IVHB im Sinne der Erwägungen nochmals zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Art. 10 BZO – Bezeichnete Bauten sowie Art. 11 BZO – Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

Art. 10 Abs. 2 BZO erlaubt, dass im Kernzonenplan grau bezeichnete Gebäude bzw. Gebäudeteile «unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 11 (bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen) umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen (...) neu erstellt werden dürfen». Dies erzeugt nach unserem Verständnis mehrfache Widersprüche. Einerseits wird die Vorschrift im ersten Satzteil zur Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen im zweiten Satzteil (nach «oder») wieder komplett aufgehoben. Andererseits geben die bezeich-

neten Fassaden gemäss Art. 11 (Lage und Länge einzuhalten) die Lage der Bauten weitgehend vor. Im erläuternden Bericht wird explizit darauf hingewiesen, dass solcherart neu erstellte Bauten «insbesondere auch die Abstandsvorschriften» einzuhalten haben. Somit entsteht ein Widerspruch zwischen einzuhaltender Fassadenlage und -länge sowie den Abstandsvorschriften. Bezugnehmend auf unsere Rückmeldungen zu den Kernzonenplänen ist Abs. 2 in seiner Aussage nochmals zu prüfen.

Die als prägend oder strukturbildend eingetragenen Gebäude des kantonalen Ortsbildinventars sind auch in den Vorschriften entsprechend zu berücksichtigen. Sie dürfen nicht an veränderter Lage wieder aufgebaut werden. Es gilt der Um- oder Ersatzbau mit geringfügigen Abweichungen.

Gemäss Abs. 3 sind Dachaufbauten von der Bezeichnung ausgenommen; was gemäss erläuterndem Bericht sowohl für die schwarz wie auch grau bezeichneten Gebäude gilt.

Dies geht aus dem genannten Absatz jedoch nicht hervor und ist entsprechend zu präzisieren.

Abs. 4 hat die nicht bezeichneten Gebäude zum Gegenstand, steht aber unter dem Titel «Bezeichnete Bauten». Aus unserer Sicht kann dieser Absatz gestrichen werden, ggf. ist er als eigener Artikel aufzuführen.

Art. 10 Abs. 4 BZO ist zu überprüfen.

Die Bestimmung in Abs. 5 ist unverständlich. Eine Erklärung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dazu fehlt.

Auf Art. 10 Abs. 5 BZO ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Systematik der schwarz und grau bezeichnet Bauten wurde gemäss Besprechung mit dem Kanton in Art. 10. Abs. 1 und 2 angepasst. Absatz 3 bezieht sich auf die bezeichneten Bauten im selben Artikel, dies bedarf keiner Präzisierung. Absatz 4 legt die Regelung für die im Kernzonenplan als «nicht bezeichnet Gebäude» aufgeführte Gebäude dar und wird daher in Art. 10 als richtig platziert erachtet. Abs. 5 weist auf das Vorgehen allfälliger Unterschutzstellungen hin. Dies wird im Erläuternden Bericht ergänzt.

11) Art. 10 BZO – Bezeichnete Bauten sowie Art. 11 BZO – Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

Mehrere der Festlegungen «Grau bezeichnete Gebäude» (vgl. Art. 10 Abs. 2 BZO) und «Bezeichnete Fassade» (vgl. Art. 11 BZO) in den Kernzonen befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen,

Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

Im Gewässerraum bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorbehalten. Sind in Kernzonenplänen bezeichnete Gebäude direkt am Gewässer bzw. im Gewässerraum eingetragen, besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz. Im Baubewilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert.

Die Art. 10 Abs. 2, Art. 10 Abs. 5, Art. 11 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung sind, in denjenigen Teilen wo dies noch nicht erfolgt ist, gemäss den Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

12) Art. 14 BZO – Ergänzende Bestimmungen

Die Bestimmungen für Neubauten in der Kernzone fehlen weitgehend. So wird unter Art. 14 BZO einzig die zulässige traufseitige Fasadenhöhe festgelegt, was nicht ausreichend ist.

Gemäss den Musterbestimmungen zu den Kernzonen (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 8 Grundmasse) ist es denkbar anstelle von konkreten Massen auch abstrakte Regelungen zu treffen. Hierfür braucht es jedoch differenzierte Kriterien, die bei der Beurteilung von Neubauten in Bezug auf die nähere Umgebung angewandt werden.

Es sind Vorschriften für Neubauten zu erlassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

13) Art. 14 BZO – Ergänzende Bestimmungen

Die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen sind bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt. Eine Einforderung zu einer besonders guten Einordnung schränkt die Nutzung der Sonnenenergie stärker ein als Art. 32a Abs. 1 RPV und ist deshalb gemäss Art. 32a Abs. RPV nicht zulässig. Sofern die Gemeinde in ihrer BZO dennoch eine Bestimmung zu Solaranlagen aufnehmen will, wird empfohlen, ausschliesslich festzulegen, dass Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig sind.

Art. 14 Abs. 9 BZO ist gemäss den Erwägungen anzupassen oder zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**14) Art. 15 – Erleichterungen für
zeitgemässe Architektur**

Art. 15 Abs. 1 BZO ermöglicht bei besonders guten Projekten mit zeitgemässer Architektur bestimmte Abweichungen von der Regelbauweise betreffend Dach- und Fassadengestaltung sowie Stellung zu treffen. Im erläuternden Bericht fehlen jedoch jegliche Ausführungen hierzu.

Grundsätzlich ist es möglich, bei besonders guten Projekten von den Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung abzuweichen. Hinsichtlich der zugestandenen Abweichung von der Stellung zielt dies insbesondere auf im Kernzonenplan schwarz bezeichnete Bauten oder die bezeichneten Fassaden bei grau bezeichneten Bauten ab. Dadurch wird der Ortsbildschutz ausgehöhlt, indem letztlich gerade auch die für das Ortsbild prägenden Bauten in ihrer Stellung beliebig ersetzt werden können. Mit Bezug auf die zugestandenen Abweichungen kann auf den (unpublizierten) Entscheid BRGE IV Nrn. 0190/2021 und 0191/2021, E. 7 betreffend die Gemeinde Ossingen hingewiesen werden, wonach auch die positive Beurteilung solcher Abweichungen durch ein kommunales Fachgremium diese nicht zum Vorherein rechtfertigen kann.

Weiter ist sehr einschränkend, dass in Abs. 2 nur auf die nachbarlichen Interessen eingegangen wird. Abweichungen sind immer als Resultat einer umfassenden Interessenabwägung zu sehen.

Die Stellung ist aus den Kriterien der zulässigen Abweichungen bei besonders guten Projekten in Art. 15 Abs. 1 BZO zu löschen.

Art. 15 Abs. 2 BZO ist zu streichen oder es ist eine offene Formulierung im Sinne der Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) zu treffen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**15) Art. 17 BZO – Weilerkernzone
Forrenberg**

Bei der Weilerkernzone Forrenberg handelt es sich um eine kantonale provisorische Weilerzone. Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB sind erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

Art. 17 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3.2 Zentrumszone

16) Art. 18 BZO – Grundmasse

Unseres Erachtens kann auf die Bemerkung in der Klammer (Generelles Mass) zur Fassadenhöhe verzichtet werden.

Der Hinweis zur Grünflächenziffer unter Asterisk (**), wonach die Baubehörde bei An- und Umbauten in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden, wird in der vorliegenden Form als nicht rechtmässig erachtet und kann entsprechend nicht genehmigt werden.

§ 257 PBG räumt den Gemeinden hinsichtlich der Grünflächenziffer grundsätzlich Kompensationsmöglichkeiten ein. Zu regeln sind unter anderem folgende Punkte:

- Die Kompensation von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen darf nur für einen Teil der Grünflächenziffer vorgesehen werden. Mindestens die Hälfte der Grünflächen ist in jedem Fall im Sinne von § 257 PBG und § 12 Allgemeine Bauverordnung (ABV) auszugestalten. Zudem müssen die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden.
- Die BZO muss festlegen, welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen als Kompensationsmassnahmen angerechnet werden.
- In der BZO sollte zudem festgelegt werden, wie die einzelnen Kompensationsmassnahmen flächenmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die Festlegung unter Asterisk (**) zur Grünflächenziffer ist zu streichen oder es ist eine Festlegung im Sinne der Musterbestimmungen § 257 PBG Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeiten des ARE zu treffen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

17) Art. 20 BZO – Anbaupflicht

Gemäss § 51 PBG kann die BZO das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben sowie das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten.

Die Linien mit Anbaupflicht entsprechen im Wesentlichen den Verkehrsbaulinien. Die verwendeten Begrifflichkeiten sind zu überprüfen bzw. abzugleichen. Der eingeräumte Anordnungsspielraum von maximal einem Meter kann unseres Erachtens nicht in den Verkehrsbaulinienbereich hinein gewährt werden. Dies hat aus der Bestimmung entsprechend hervorzugehen.

Die Festlegung zur Anbaupflicht ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

18) Art. 21 BZO – Nutzung

Art. 21 Abs. 1 BZO regelt die zulässigen Nutzweisen in der Zentrumszone. Art. 21 Abs. 2 BZO sichert, dass an den im Ergänzungsplan Zentrum bezeichneten Bereichen, in der ersten Raumtiefe des ersten Vollgeschosses publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind. Diese Regelung wird begrüsst, trägt sie dazu bei, eine durchmischte Nutzung in Zentrumszonen an dafür geeigneten Lagen zu fördern. Um jedoch dem Charakter einer Zentrumszone gemäss § 51 Abs. 1 PBG gerecht zu werden und eine Durchmischung zu gewährleisten, ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% eigentümergebunden zu sichern. Mit planungsrechtlichen Instrumenten kann dieser innerhalb der Zentrumszone differenziert werden.

In Art. 21 BZO ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% zu sichern, um eine dem Zonentyp der Zentrumszone entsprechende Durchmischung eigentümergebunden zu gewährleisten.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es wird auf einen generellen Gewerbeanteil verzichtet. Stattdessen wurden im Ergänzungsplan Zentrum gezielt Bereiche ausgeschieden, in denen nur publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zulässig sind.

1.3.3 Wohnzonen

19) Art. 22 BZO – Grundmasse

Unseres Erachtens kann auf die Bemerkung in der Klammer (generelles Mass) zur Fassadenhöhe verzichtet werden.

Die Grundmasse in den Tabellen sind dahingehend zu ergänzen, dass klar hervorgeht, ob diese wie eingangs erwähnt als Minimal- oder Maximalmasse zu verstehen sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Entscheid

Es wird nicht nur die Bemerkung in der Klammer sondern auch das Mass für «Fassadenhöhe giebelseitig» und «Fassadenhöhe bei Fassadenbündigen Attikas» weggelassen, da dies so bereits in § 280 PBG geregelt ist (+7 resp. +3.3 m). Ebenso erfolgen die analogen Anpassungen in den restlichen Zonen

20) Art. 22 BZO – Grundmasse

Bezüglich Asterisks zur Grünflächenziffer (**) siehe Ausführungen unter Zentrumszone (Art. 18 BZO).

Die Festlegung unter Asterisk (**) zur Grünflächenziffer ist zu streichen oder es ist eine Festlegung im Sinne der Musterbestimmungen § 257 PBG Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeiten des ARE zu treffen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

21) Art. 24 BZO – Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Für die der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesenen Gebiete ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% sicherzustellen, um die Empfindlichkeitsstufe ES III zu rechtfertigen. Andererseits sind die entsprechenden Gebiete einer Wohnzone zuteilen.

Für die der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesenen Gebiete ist generell ein minimaler Gewerbeanteil von 20% sicherzustellen. Art. 24 BZO ist entsprechend zu ergänzen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein Gewerbeanteil wird nur bei neu geschaffenen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eingeführt. Bei bisherigen Zonen wird darauf verzichtet.

22) Art. 27 BZO – Bonus für Familienwohnungen

Gemäss § 49 PBG kann für Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgelegt werden. Wir erachten es indes als nicht rechens, dass die gewährte Mehrnutzung an die Bedingung geknüpft wird, dass entsprechende Wohnungen eine Grösse von fünf und mehr Zimmer aufzuweisen haben.

Art. 27 BZO ist auf Wohnungen mit vier und mehr Zimmer anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

23) Art. 29 BZO – Nutzweise, Einwirkungen

Das Gebiet Oberohringen ist als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung verzeichnet, das primär: Produktion und Gewerbe, sekundär: Dienstleistung, jedoch keinem Detailhandel vorbehalten ist. Dies steht unseres Erachtens in Widerspruch zu den in Art. 29 Abs. 2 BZO gestatteten Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs sofern diese eine Verkaufsfläche von höchstens 400 m² aufweisen.

In den regionalen Industriezonen sind die zulässigen Nutzweisen auf die übergeordneten Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung abzustimmen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein Bedürfnis für Güter des täglichen Bedarfs (Einkauf) ist in Oberohringen gegeben (Migros Teo). Zudem gibt es im Quartier östlich des Arbeitsplatzgebiets neue bauliche Entwicklungen.

24) Art. 30 BZO – Grundmasse, Baubeschränkungen

Die Festlegung in Art. 30 BZO, wonach für einen Hochstammbaum 30 Quadratmeter an die Grünfläche angerechnet werden, wird als mögliche Kompensation von anrechenbaren Grünflächen gesehen. Unbesehen sind bezüglich Asterisks zur Grünflächenziffer (*) die entsprechenden Ausführungen unter Zentrumszone (Art. 18 BZO) zu beachten.

Die Festlegung unter Asterisk (*) zur Grünflächenziffer ist zu streichen oder es ist eine Festlegung im Sinne der Musterbestimmungen § 257 PBG Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeiten des ARE zu treffen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3.4 Zone für öffentliche Bauten

25) Art. 31 BZO – Grundmasse

Unseres Erachtens kann auf die Bemerkung in der Klammer (generelles Mass) zur Fassadenhöhe verzichtet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3.5 Erholungszonen

26) Art. 32 BZO – Erholungszonen

Es ist nicht ersichtlich, wieso die Erholungszonen Ea bis Ed zusammengefasst werden und hierfür auch weitgehend die gleichen Festlegungen gelten sollen.

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig. Auf dieser Grundlage erlässt die Gemeinde die nötigen Bauvorschriften.

Um auf Stufe Nutzungsplanung eine Erholungszone mit bestimmten Zweckbestimmungen zu erlassen, bedarf es an Vorgaben auf Stufe Richtplanung.

Auf dieser Grundlage sind je Erholungszone differenzierte Festlegungen zu erlassen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Auf Stufe Richtplanung wird neu pro Zone eine klare Nutzung definiert (a Friedhof, b) Familiengärten, c Schwimmbad, d Polo).

Abgesehen von der zulässigen Nutzung sind keine differenzierten Festlegungen nötig.

1.3.6 Allgemeine Bauvorschriften

27) Art. 34 BZO – Terrainveränderungen

Erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung sind ausserhalb von Kernzonen und Quartiererhaltungszonen nicht zulässig. § 238 PBG («befriedigende Gesamtwirkung») gilt abschliessend. Da Art. 34 Abs. 1 BZO für sämtliche Zonentypen gilt, wird er als nicht rechtmässig erachtet (insbesondere «Stützmauern», «zurückhaltend», «harmonische Einpassung», «naturnaher Geländeverlauf») und ist zu streichen.

Art. 34 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der betreffende Artikel wurde so in Ellikon an der Thur bewilligt, weshalb an diesem festgehalten wird. Der Artikel wird als wichtig und zweckmässig für die Sicherstellung einer ausreichenden Einordnung angesehen.

28) Art. 34 BZO – Terrainveränderungen

In Art. 34 Abs. 2 BZO werden Vorgaben zur max. zulässigen Höhe (1.5 m) von Mauern gegenüber Strassen und Wegen eingeführt. Die Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung) regelt das Verhältnis von Strassenabstand und Mauer bzw. Einfriedigung abschliessend. Zudem fehlt die gesetzliche Grundlage für qualitative Anforderungen an den Aussenraum bzw. Mauern und Einfriedigungen im PBG. Der Art. 34 Abs. 2 BZO ist aus diesem Grund zu streichen.

Art. 34 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

29) Art. 37 BZO – Abstände gegenüber Waldrändern

Art. 37 BZO «Abstände gegenüber Waldrändern» sieht eine generelle baurechtliche Ausnahme für Klein- und Anbauten im Waldabstand vor, welche § 220 und § 262 PBG entgegenläuft. Ausnahmen von § 262 PBG sind zwar grundsätzlich denkbar, sind jedoch gemäss § 220 PBG einzelfallweise zu prüfen und zu begründen. Unabhängig von einer baurechtlichen Ausnahmebewilligung ist zudem immer auch noch eine forstrechtliche Bewilligung nach Art. 17 WaG und § 3 Kantonale Waldverordnung (KWaV) notwendig.

Weiter ist nicht abschliessend definiert, was alles unter Klein- und Anbauten fällt, resp. sind, insb. für die forstrechtliche Ausnahmegewilligung, weitere Aspekte zu berücksichtigen, als dies in unter Ziff. 2.2 IVHB definiert ist.

Unter Berücksichtigung von § 220 und § 262 PBG ist Art. 37 BZO zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

30) Art. 41 BZO – Arealüberbauungen

In den aufgezählten Zonen, in denen Arealüberbauungen zulässig sind, ist bezüglich den «Wohn- und Gewerbezone» im Sinne von Art. 24 BZO von «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung» zu sprechen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

31) Art. 42 BZO – Aussichtsschutz Seebüel

Der Begriff «Detailplan Seebüel» ist im Sinne von Art. 6 BZO – massgebende Pläne in «Ergänzungsplan Seebüel» zu ändern.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

32) Art. 43 BZO – Begrünung

Gemäss § 76 PBG kann die Bau- und Zonenordnung zonen- und gebietsweise den Erhalt von Bäumen, deren Ersatz- oder eine Neupflanzung regeln. Im erläuternden Bericht wird zu Art. 43 BZO von Baumschutz gesprochen. Der diesbezügliche Randvermerk wird in § 76 PBG nicht mehr geführt und lautet nun Bäume und Begrünung.

Unseres Erachtens vermischt die getroffene Formulierung erhaltenswerte Bäume nach § 76 PBG mit tatsächlich inventarisierten und geschützten Bäume nach § 203 PBG. Letztere bedürfen einer Schutzabklärung sollte beabsichtigt werden diese zu Fällen. Für erstere ist dies im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen. Aufgrund der unterschiedlichen Verfahren sind die Festlegungen zu Art. 43 Abs. 2 PBG nochmals zu überprüfen. Hilfestellungen hierzu bietet auch die Umsetzungshilfe zu § 76 PBG (Bäume) und die darin enthaltenden Musterbestimmungen.

Art. 43 Abs. 2 BZO ist im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

33) Art. 46 BZO – Fahrzeugabstellplätze

Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen aus der aktualisierten Fassung von 2018. In der Tabelle zum Normbedarf ist uns aufgefallen, dass die Vorgabe für PP von Besuchern/Kunden von Hotelnutzungen massiv restriktiver ausfällt als in der Wegleitung. Aus unserer Sicht spricht nichts dagegen, ist jedoch eher ungewöhnlich und im erläuternden Bericht nicht begründet.

Ebenso begrüssen wir die Möglichkeit zur Reduktion der Abstellplätze unter das Minimum bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts. Hierfür sollten noch die Mindestanforderungen in der BZO definiert werden.

Wir empfehlen in einem zusätzlichen Absatz die Mindestinhalte des erforderlichen Mobilitätskonzepts festzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgabe für Hotelnutzungen wird unverändert aus der bisherigen Fassung der BZO übernommen, da die Werte nur angepasst werden soweit sie eine Verschärfung der heutigen Regelung bedeuten.

Die Inhalte des Mobilitätskonzepts werden im Bericht ergänzt.

34) Art. 50 BZO – Übrige Abstellplätze

Für die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze soll die kantonale Wegleitung zur Anwendung kommen. Wir begrüssen die Anwendung dieser, jedoch ist sie kein rechtsverbindliches Dokument und kann auch mit einem Verweis in der BZO nicht verbindlich erklärt werden. Um die Vorgaben für die Veloparkierung verbindlich zu sichern, sind die Inhalte aus der Wegleitung in die BZO zu übertragen.

Der Verweis auf die Wegleitung für die Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder ist zu streichen und die Inhalte für die Berechnung der Abstellplätze sind in der BZO abschliessend zu regeln.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3.7 Naturgefahren

35) Naturgefahrenkarte

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: «Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

36) Bestimmungen zum Objektschutz

Wo keine planungs-rechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch

Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: «Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**37) Kap. 6.2: Naturgefahren im
erläuternden Bericht**

Im erläuternden Bericht ist das Thema Hochwasserschutz (vgl. erläuternder Bericht Kap. 6.2, Absatz «Naturgefahren») vertiefter zu behandeln. Im erläuternden Bericht setzt sich die Gemeinde mit den Gefahrengebieten auseinander, prüft welche Hochwasserschutzmassnahmen in Frage kommen und dokumentiert dies im Bericht.

In diversen von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Oberflächenabfluss»). Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Es ist eine Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten im Bericht nach Art. 47 RPV gemäss den vorstehenden Bemerkungen notwendig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4 Erläuternder Bericht

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Dezember 2024 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 4 Anträge und Hinweise (zuzüglich der vorangehenden Anträge und Erwägungen) zum Erläuternden Bericht formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Kap. 2.2: Kantonale Rahmenbedingungen Denkmalpflege

In Kapitel 2.2 des erläuternden Berichts (Kantonale Rahmenbedingungen), auf den Seiten 13 und 14, wird der Zuständigkeitsbereich der kantonalen Denkmalpflege beschrieben. Die Begrifflichkeit ist allerdings uneinheitlich und potenziell verwirrend.

Es empfiehlt sich, den Titel von «Objektliste der Denkmalpflege» auf «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» zu ändern und den Erläuterungstext folgendermassen anzupassen:

«Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Dieses umfasst sowohl potenziell schutzwürdige als auch formell unter Schutz gestellte Bauten und Anlagen. Die kantonale Denkmalpflege berät und begleitet Eigentümerschaften bei Bauvorhaben an Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung und ist entsprechende Bewilligungsinstanz. Die Denkmalschutzobjekte, die im überkommunalen Inventar verzeichnet sind, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu als Informationsinhalte in die Kernzonenpläne aufgenommen.»

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass – anders als im Text angekündigt – die Schutzobjekte in den Kernzonenplänen nicht ausgewiesen sind. Falls darauf verzichtet wird, ist der letzte Satz im erläuternden Bericht zu streichen.

Die Zahl der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung in Seuzach ist überschaubar. Sie liessen sich daher auf Seite 14 als Verdeutlichung des Informationsgehaltes der Karte aus dem kantonalen GIS einzeln aufführen.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach hat inhaltlich keine Auswirkungen auf Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

Wir empfehlen, den Absatz zum Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung auf den Seiten 13 und 14 des erläuternden Berichts (Kapitel 2.2, Kantonale Rahmenbedingungen) entsprechend den Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Landschaftsschutz

Bei der Grafik zum kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte verweist die Marginale noch auf Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen, wir empfehlen dies zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Kap. 6.2: Kulturland

Die Aussage im erläuternden Bericht, wonach im Rahmen dieser Teilrevision keine Fruchtfolgefleichen durch neue Bauzonen beansprucht werden, stimmt insofern nicht, da es sich vorliegend um eine Gesamtrevision handelt als auch gewisse beabsichtigte Arrondierungen Fruchtfolgefleichen beanspruchen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Kap. 6.4 Finanzen – Kantonaler Mehrwertausgleich

Im erläuternden Bericht findet sich nachfolgende Aussage zum Kantonalen Mehrwertausgleich: «In der Revision sind keine Einzonungen von neuen Bauzonen oder Umzonungen von öffentlichen Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone vorgesehen, sodass keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt.»

Diese Aussage ist nicht korrekt hinsichtlich der vorgesehenen Arrondierungen, bei welchen es sich um Einzonungen handelt und zu überprüfen. Die Ausführungen im erläuternden Bericht bezüglich dem Kantonalen Mehrwertausgleich vermögen nicht zu genügen und sind umfassend zu überarbeiten.

Im eMWA wurden durch die kantonale Verfahrensstelle Mehrwertausgleich insgesamt 33 Fälle beurteilt und davon 31 Grundstücke bewertet. Die Gesamtprognose für den Kantonalen Mehrwertausgleich beträgt: Franken 3'918'550.- was einer Abgabe an den Kanton von Franken 783'710.- entspricht.

Diese Gesamtprognose ist im Bericht auszuweisen. Sachdienliche Erläuterungen zu diesen Einzonungen wären für die Bürger und die Betroffenen hilfreich.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 RPG erfolgte während 60 Tagen vom 1. November 2024 bis 31. Dezember 2024. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind 98 Rückmeldungen innerhalb der Frist eingegangen.

Sämtliche Einwendungen zur Nutzungsplanung werden nachfolgend aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

2.1 Kernzonenplan Seuzach

1) Alle 4 Kirchplatz-Bäume als prägende Elemente bezeichnen

Alle 4 Bäume auf dem Platz vor der Kirche sind als prägende Elemente zu bezeichnen.

Der Platz vor der Kirche wird nicht nur von den beiden bereits eingezeichneten Bäumen geprägt, sondern von allen 4 Bäumen, die ihn umgeben. Ich gehe aber davon aus, dass dieser Baum nicht als prägendes Element festgelegt werden kann, da er nicht in der Kernzone liegt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Wie korrekt angenommen, liegen die beiden weiteren Bäume nicht innerhalb der Kernzone, weshalb sie auf dem Kernzonenplan nicht als prägende Elemente bezeichnet werden können.

2) Blutbuche auf Kirchenplatz an falscher Position gezeichnet, als prägendes Element bezeichnen

Die Blutbuche auf dem Kirchenplatz ist an der falschen Position eingezeichnet. Sie befindet sich auf dem Platz vor der Kirche (also in der Kernzone) und ist definitiv als prägendes Element festzulegen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Position der Blutbuche wird korrigiert und der Baum wird als prägendes Element festgelegt.

3) Bäume vor Beatusheim als prägende Elemente bezeichnen

Beide Bäume vor dem Beatusheim sind als prägende Elemente zu bezeichnen. Die Platzsituation vor dem Beatusheim lebt entscheidend von diesen beiden Bäumen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Situation wurde nochmals geprüft. Die Bäume vor dem Beatusheim tragen zwar zur Qualität der Platzsituation bei, sind aber aus fachlicher Sicht nicht ortsbildprägend.

4) Kirchgasse 21 nur Nord- und Ostfassade schützen

Die Liegenschaft Kirchgasse 21 soll nicht in seiner Gesamtheit schwarz gezeichnet werden, sondern nur die Nord- und die Ostfassade.

Bei der Liegenschaft Kirchgasse 21 ist sicher korrekt, dass die Nord- und die Ostfassade von ortsbildprägendem Charakter sind und somit schwarz gekennzeichnet werden sollen. Die Südfassade dagegen ist ein Paradebeispiel dafür, wie in den 60ern historische Gebäude verschandelt wurden: Die Fassade wurde 1960 abgebrochen und komplett neu gebaut, die Fenster in EU und OG sind viel zu breit und passen von ihrer Erscheinung her zu einem Block aus dieser Zeit aber sicher nicht in die Kernzone.

Die Südfassade als ortsbildprägend zu bezeichnen macht also ganz gewiss keinen Sinn. Im Gegenteil, es ist im Interesse des Ortsbildes zu hoffen, dass dieser Frevel von 1960 bei einem künftigen Bauprojekt wieder korrigiert werden kann. Leider ist aus den Plänen der Baubewilligung von 1960 nicht ersichtlich, wie die Fassade ursprünglich ausgesehen hat.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei der Bezeichnung der Liegenschaft Kirchgasse 21 handelt es sich um eine Umsetzung der übergeordneten Vorgabe aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

5) Regenrinne als prägendes Element bezeichnen

Die Regenrinne ist als prägendes Element zu bezeichnen.

Die Regenrinne aus Guber als historische Element hat einen hohen Wert für das Ortsbild. Dieser Meinung war auch die Gemeinde, als die Regenrinne nach Abschluss unserer Bauarbeiten wieder originalgetreu instandgesetzt werden musste. Es wäre sicher richtig, sie als charakteristisches Element festzuhalten.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Situation wurde nochmals geprüft. Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist die Bezeichnung einer Regenrinne zu detailliert und nicht stufengerecht.

6) Kirchgasse 19 Westfassade bezeichnen

Die Westfassade der Liegenschaft Kirchgasse 19 ist als schwarz zu bezeichnen.

Die Westfassade der Liegenschaft Kirchgasse 19 mit dem historischen Laubengang ist für das Ortsbild von grosser Bedeutung.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt

Begründung

Der historische Laubengang rechtfertigt eine Bezeichnung der Westfassade der Liegenschaft Kirchgasse 19.

2.2 Kernzonenplan Ober- und Unterohringen

1) Waschhaus als Ortsbildprägend bezeichnen

Das Waschhaus ist als ortsbildprägend zu bezeichnen.

Das Waschhaus des Kellerhauses ist ein bedeutendes Kulturgut Oberohringens und hat einen hohen historischen Wert - es ist wohl das einzige verbliebene Waschhaus Seuzachs - gewesen. Dass es eingestürzt ist, ist schade, für einen allfälligen Wiederaufbau sind die Leitplanken des Ortsbildschutzes zu setzen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Für den Abriss des Waschhauses wurde bereits eine Bewilligung erteilt. Es liegt bereits ein Neubauprojekt vor. Das Vorgehen wurde vorgängig mit der kantonalen Denkmalpflege abgeklärt und von dieser gutgeheissen.

2) Baum neben dem Brunnen als prägendes Element bezeichnen

Der Baum neben dem Brunnen in Unterohringen ist als prägendes Element zu bezeichnen.

Der Baum ist noch jung und klein, er steht aber am richtigen Ort und auch früher stand da immer ein Baum. Schon auf dem ältesten Luftbild von Swisstopo (1954) ist an dieser Stelle ein Baum zu sehen, auf dem Luftbild von 1989 ist er auch noch da, dann wurde er wohl platt gemacht. Klar ist aber, dass zu einem Dorfbrunnen ein Baum gehört.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Argumentation ist nachvollziehbar, der Baum an besagter Stelle wird als prägendes Element bezeichnet.

3) Lindeneggplatz als Freiraum eintragen

Der Lindeneggplatz in Oberohringen ist als Freiraum einzutragen.

Seit dem Bau des Gewerbegebietes wurde der Platz als Parkplatz genutzt. Durch die (ebenfalls eingetragenen Bäume) hat der Platz inzwischen einen entscheidenden Wert für das Ortsbild Oberohringens bekommen. Dank der Box von Migros ist eine Chance entstanden, einen dringend benötigten Begegnungsort für Oberohringen zu schaffen. Durch die Festsetzung des Freiraums kann die Gemeinde hier einen weiteren Nagel für die Aufwertung Oberohringens einschlagen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bezeichnung des Platzes würde die künftige Neugestaltung erschweren. Die Gemeinde ist jedoch sehr daran interessiert die Attraktivität des Platzes künftig noch weiter zu steigern.

4) Schopf (Kat. 5467) als schwarz oder grau bezeichnen

Der Schopf auf Parzelle 5467 ist schwarz oder zumindest grau mit Firstrichtung, Süd- und Westfassaden zu bezeichnen.

Materialisierung und Struktur des Gebäudes prägen das Ortsbild Oberohringens und sind daher für das Ortsbild zu schützen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Situation wurde nochmals geprüft. Der Schopf auf Parzelle 5467 ist aber aus fachlicher Sicht nicht als ortsprägend zu bezeichnen.

5) Trottenstrasse 14 & 16 (Kat. 5579): Firstrichtungen und Ostfassaden als prägende Elemente bezeichnen

Firstrichtungen und Ostfassaden der Liegenschaften Trottenstrasse 14 und 16 (Kat. 5579) sind als prägende Elemente zu bezeichnen.

Bei den beiden Liegenschaften handelt es sich um eines der letzten Zeugen der Landwirtschaft in der Oberohringer Kernzone. Gerade die zur Strasse hin versetzte Struktur der Fassade ist ortsbildtypisch.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Für die beiden Liegenschaften Trottenstrasse 14 und 16 (Kat. 5579) werden die Firstrichtungen und die Ostfassaden im Kernzonenplan als prägende Elemente bezeichnet.

6) Parzelle Kat. 5784 wieder der Kernzone zuweisen

Parzelle 5784 ist wieder der Kernzone zuzuweisen.

Parzelle 5784 wurde bei der BZO-Revision 2015 von Kern- zu Wohnzone umgezont, weil der Besitzer genug Freunde an die Versammlung mitgebracht hat. Das ist aber sachlich falsch, es ist klar, dass die Liegenschaft zur Kernzone gehört, auch wenn der Eigentümer sie mutmasslich verfallen lassen will.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Rückzonung wird im Sinne der Planbeständigkeit als nicht angemessen erachtet.

7) Solaranlagen in Kernzone regeln

Solaranlagen in der Kernzone dürfen auf Steildächer von «nicht bezeichneten Gebäuden» als Aufdachanlage gebaut werden.

In der Kernzone wird nirgends etwas über die Solaranlagen definiert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde hat aufgrund von übergeordneten Gestaltungsanforderungen keine Regelungskompetenz für die Zulassung von Solaranlagen in der Kernzone. Es gilt das übergeordnete Recht.

Gemäss §2a Abs. 2BWV sind sämtliche Solaranlagen in Kernzonen bewilligungspflichtig.

2.3 Ergänzungsplan Zentrum

1) Anbaupflicht Kat. 5337

Anbaupflicht hinzufügen (Kat. 5337)

Es erschliesst sich mir keinen Grund, warum hier die Anbaupflicht nicht gilt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Ergänzungsplan wurde nochmals grundlegend überarbeitet. Im Rahmen dessen wurde auch im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 5337 eine Anbaupflicht definiert.

2) Anbaupflicht Kat. 5331 & 5085

Anbaupflicht hinzufügen (Kat. 5331 & 5085)

Es erschliesst sich mir keinen Grund, warum hier die Anbaupflicht nicht gilt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Grundstücke Kat. 5331 und 5085 stehen nicht im Fokus der städtebaulichen Entwicklung des Zentrumsgebiets, weshalb auf eine Anbaupflicht verzichtet wird. Ausserhalb der Zentrumszone kann ausserdem keine Anbaupflicht definiert werden.

3) Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Zentrum West

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Raum Zentrum West

Ich befürchte Einschränkungen betreffend der Parkierungssituation vor meinem Geschäft. Zudem schränkt die Gestaltungsplanpflicht im Raum Zentrum West die Entscheidungsfreiheit ein.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der westliche Teil des Zentrums ist ein Schlüsselgebiet für die angestrebte Zentrumsentwicklung. Die Gemeinde möchte in diesem Bereich die Entwicklung aktiv mitgestalten können, weshalb die Gestaltungsplanpflicht ein wichtiges Steuerungselement darstellt.

4) Aufheben von: publikumsorientierter Erdgeschossnutzung, Anbaupflicht und Gestaltungsplanpflicht

Der Zwang einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung (Art. 21) schiesst über das Ziel hinaus und soll ersatzlos gestrichen werden. Ebenso die Anbaupflicht (Art. 20) sowie die Gestaltungsplanpflicht (Art. 4)

Offensichtlich verkennen die Planer bzw. Ihre Auftraggeber die realen Bedürfnisse der Seuzemer Bevölkerung und / oder sind keine selbständigen Geschäftsleute. Fact ist, dass die Seuzemer mehrheitlich nicht im Dorf einkaufen, sondern scharenweise nach Winterthur, Zürich, etc. ausschwärmen. Diverse Dienstleister, Ladengeschäfte in

Seuzach existieren nicht mehr oder haben einen schweren Stand. Folglich besteht kein Bedarf an (publikumsorientierten) Geschäftsräumen, die den ev. Bauherren aufgezwungen werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Aufwertung und Belegung des Zentrums. Die für das Zentrum neu definierten Regelungen erlauben es, die angestrebte Entwicklung verbindlich zu sichern. Im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision wurden die Anbaupflichten, publikumsorientierten Nutzungen und Gestaltungsplanpflichten nochmals kritisch überprüft und auf die wichtigen Schlüsselgebiete beschränkt.

5) Klärungsbedarf zu Anbaupflicht

Gerne hätte ich Erklärungen zu folgenden Punkten:

Die neue Bebauungslinie mit Anbaupflicht entlang der Liegenschaft Breitstrasse 18 (Kat. 2537) entspricht ziemlich genau der alten Baulinie.

Was geschieht bei einem Umbauprojekt mit dem überkragenden Gebäudeteil? Gibt es hier ein Bestandesrecht im Sinne, was gebaut ist darf auch bestehen bleiben? Was geschieht mit dem besagten Gebäudeteil bei einem Neubauprojekt auf diesem Grundstück?

Einen konkreten Antrag habe ich aktuell nicht, würde diesen aber noch nachreichen, falls Ihre Antwort dies erfordern würde.

Der Aktuelle Bestand auf den Grundstücken mit Bebauungslinie muss bewahrt werden.

Ein ganz anderes Thema:

Wie könnte so ein Quartier weiterentwickelt werden? Im Landbote wurde eine hübsche Übersicht abgebildet wie sich unser Quartier in Zukunft zeigen könnte. Dies entspricht meiner Idee, dass nicht mehr auf den kleinen Parzellen geplant und gebaut wird, sondern über mehrere Parzellen. Hat jemand Erfahrung dazu? Kennt jemand ein Projekt, bei dem die Thematik der kleinen Parzellen mit einzelnen Eigentümern erfolgreich zu etwas grösserem zusammengeschlossen wurde?

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Umbauten sind im Sinne des Bestandesschutz zulässig. Neubauten haben die Anbaupflicht einzuhalten, wobei hier ohnehin bereits die rechtskräftige Verkehrsbaulinie zum Tragen kommt.

Eine kleinteilige Parzellenstruktur stellt eine grosse Herausforderung für eine gesamtheitliche Entwicklung dar. Nichtsdestotrotz kann eine solche gelingen, indem sich mehrere Eigentümer zusammentun und

ihre Grundstücke gemeinsam entwickeln oder aber indem diese an einen Investor weiterverkauft werden.

6) Verzicht auf Anbaupflicht-Linie entlang der Winterthurerstrasse

Die Anbaupflicht-Linie ist entlang der Winterthurerstrasse wegzulassen.

Im Ergänzungsplan befindet sich eine Anbaupflicht-Linie entlang der Winterthurerstrasse auf den Parzellen Kat.-Nr. 4396 / 4397.

Die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 2564 und 2579 sind somit vollständig abhängig vom Projektverlauf (oder von der Bebauung) bei den Nachbargrundstücken. Eine Bebaubarkeit unserer beiden Grundstücke ist somit nur mit den genannten Nachbarparzellen möglich. Da uns vom Nachbarn Kat.-Nr. 4396 bekannt ist, dass dessen Garten unbebaut bleiben soll, macht diese Anbaupflicht-Linie eine Entwicklung unserer Grundstücke unmöglich, ohne den Wunsch des Nachbarn zu übergehen. Es liegen bereits Situationsstudien vor, die das Eigentum sowie den Wunsch des Nachbarn berücksichtigen.

Die Anbaupflicht zwingt uns auch, einen Baukörper entlang und sehr nahe an der stark befahrenen und lauten Winterthurerstrasse zu platzieren, was die Wohnqualität der Wohnungen massiv einschränkt bzw. es extrem schwierig bis unmöglich macht, den Aussenlärmnachweis für die Wohnungen entlang der Winterthurerstrasse zu erfüllen. Auch wenn einmal Tempo 30 auf der Winterthurerstrasse eingeführt werden sollte, muss mit der heutigen Situation geplant werden.

Dass die Zentrumszone an dieser Stelle richtig ist, ist unbestritten. Doch ist es auch wichtig, dass die grossen Bauvolumen gegenüber der Kernzone einen gewissen Abstand einhalten können, was mit der Anbaupflicht-Linie nicht möglich ist. Anbaulinien werden vor allem zur Definition des Strassenraums (z.B. in Kernzonen) angewendet. Da gegenüber an der Winterthurerstrasse lediglich ein stirnseitig situiertes Gebäude steht, macht sie aus unserer Sicht keinen Sinn an diesem Ort.

Ob die Anbaupflicht-Linie mit einem möglichen Bauvolumen räumlich in einem Modell überprüft wurde, bezweifeln wir. Da es einen Gestaltungsplan geben wird, werden die Neubauvolumen auch mit einem Modell überprüft werden.

Wir bitten Sie deshalb, die rote Anbaupflicht-Linie entlang der Winterthurerstrasse wegzulassen, damit das Areal mit allen Beteiligten ohne zusätzliche Einschränkungen entwickelt werden kann. Die Anbaupflicht-Linie auferlegt uns einen Wortbruch sowie ein unmoralisches Vorgehen. Denn wir möchten den Wunsch von unseren Nachbarn respektieren und ihre Parzelle nicht bebauen. Die starke Planungseinschränkung verunmöglicht eine zielführende Projektentwicklung. Ein interessantes Projekt kann auch ohne diese Anbaupflicht-Linie entwickelt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Anbaupflicht wurde im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision angepasst. Diese wurde im Falle der Parzelle Kat.-Nr. 4397 in Absprache mit der Grundeigentümerschaft und in Abstimmung mit der Entwicklung des Areals «Zentrum Breite» deutlich gekürzt.

7) Einbindung Schneckenwiese in Zentrumszone mit Anbaupflicht

Einbindung der Schneckenwiese (Kat. 2580 (5741)) in die Zentrumszone und Auferlegung einer Anbaupflicht.

Die Schneckenwiese gehört mit ihren öffentlichen Aufgaben und mit dem Neubau definitiv in die Zentrumszone von Seuzach. Es macht keinen Sinn dieses Grundstück als einziges an der Breitestrasse nicht in der Zentrumzone zuzufügen. Hier wurde ein Überlegungsfehler gemacht.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Überbauung wird selbstverständlich in die angrenzenden Entwicklungen (insbesondere Areal «Zentrum Breite») miteinbezogen. Die planerische Einbindung findet somit statt. Da das Areal erst vor kurzer Zeit neu überbaut wurde, ist es derzeit nicht angezeigt, dieses in die geplante Zentrumsentwicklung miteinzubeziehen, da innerhalb eines Planungshorizonts von 15-20 Jahren keine Entwicklung auf dem Areal mehr zu erwarten ist.

8) Hinzufügen der Grundstücke Kat. 5722 & 5723 zur Zentrumszone mit Anbaupflicht

Hinzufügen der Grundstücke mit Kat.-Nrn.: 5722 und 5723 in die Zentrumszone und Auferlegung einer Anbaupflicht.

Mit dem Hinzufügen des Kataster 5722 und 5723 wäre die Stationsstrasse bis zur Höhe der Insel beidseitig in der Zentrumszone. Was einer holistischeren Sichtweise entspräche. Weiter würde es durch die Einbindung des Kataster 5722 die Möglichkeit entstehen zwischen dem Kataster 5722, dem Coop, dem Seuzifit, und der RB Weinland in Zukunft einen weiteren «Dorfplatz» zu schaffen. Die Möglichkeit sollte nicht aus den Augen gelassen werden, um diesen Bereich von Seuzach in Zukunft Städtebaulich aufwerten zu können.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es wurde entschieden, die künftige Zentrumszone auf ausgewählte Schlüsselgebiete zu beschränken, da Nutzungen und Freiräume bewusst konzentriert werden sollen.

9) Z2.8 nördlich der Strehlgasse (EKZ/Coop) in der Zone WG2.2 belassen

Z2.8 nördlich der Strehlgasse (EKZ/Coop) soll komplett in der Zone WG2.2 belassen werden.

Es gibt keine Begründung für die Umzonung in Z2.8. Die neue Zone steht wie ein Solitär in der Gegend und ist mit 2 Gebäudeteilen das einzige Gebiet nördlich der Strehlgasse in der Zone Z2.8.

Bei anderen Umzonungen wird argumentiert, dass eine Zone z.B. von Strasse zu Strasse oder entlang einer Strasse gebildet wird oder eine kompakte Einheit bilden soll. Keines dieser Argumente trifft auf diese neue Zone zu. Diese Zone steht auch im Gegensatz zum erläuterten Bericht (4.6 Zentrumszone und Ergänzungsplan Zentrum / Seite 41).

Das Zentrum wird exakt abgegrenzt. Weder im Text noch im «Städtebaulichen Gesamtkonzept Zentrum» oder dem «Ergänzungsplan Zentrum» (beide Visualisierungen) werden die Gebäude von EKZ und Coop in der neuen Zone aufgeführt. Die Zone führt ausschliesslich südlich entlang der Strehlgasse. Die Zone WG2.2 nördlich der Strehlgasse soll erhalten bleiben und eine Einheit bilden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Parzellen nördlich der Strehlgasse sind ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und bilden den nördlichen Abschluss des dortigen Freiraumgefüges.

10) Überdenkung der Publikumsorientierten Erdgeschossnutzung (Reduktion der Fläche)

Überdenken der publikumsorientierten Erdgeschossnutzung, Reduzierung der Gesamtfläche.

In der neuen BZO sind grosse Flächen im Zentrum von Seuzach als publikumsorientierte Erdgeschossnutzung vorgesehen. Dies entspricht leider nicht der Realität. Viele Ladenflächen verschwinden und der Handel wird immer mehr online abgewickelt, wodurch weniger Ladenfläche benötigt wird. Diese Realität ist in der ganzen Schweiz so. Es gilt klar abzuwägen, wie viel Ladenfläche in Seuzach wirklich vermietbar ist resp. wie gross der Bedarf ist. Aus meiner Sicht und der Entwicklung von Umliegenden Gemeinden und Städten ist dieser Bereich zu grosszügig definiert und sollte an einer Stelle gebündelt werden um eine attraktive «Einkaufszone» zu werden, anstatt diese über einen Drittel der Zentrumszone zu verteilen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das städtebauliche Konzept und in der Folge auch der Ergänzungsplan Zentrum wurden umfangreich überarbeitet. Im Zuge dessen wurden die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen stärker konzentriert.

2.4 Zonenplan revidiert

1) Aufheben der Gestaltungsplanpflicht Zentrum West

Aufheben der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Zentrum West oder zumindest südlich der Stationsstrasse. (Art. 4)

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die im Westen des Zentrums geplanten Gestaltungsplanpflichten sind eine Schlüsselmassnahme für die geplante Aufwertung des Zentrums von Seuzach.

2) Änderung des Gestaltungsplanperimeters Zentrum West

Bereinigung des Gestaltungsplanperimeters:

Mit dem geplanten Perimeter lässt sich das «Städtebauliche Konzept Zentrum» nicht realisieren.

1. Lässt sich die Gestaltungsplanpflicht mit einem privaten Gestaltungsplan erfüllen?
2. Kann dies für die Parzelle 4642 allein erfüllt werden?
3. Müssen die Parzellen 4497 & 5290 nicht mit Parzelle 4642 gleichbehandelt, also in den Gestaltungsplanperimeter integriert werden? Oder die Parzelle 4642 aus dem Perimeter entfernt werden?

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Ja, die Gestaltungsplanpflicht lässt sich mit einem privaten Gestaltungsplan erfüllen. Die Parzelle Kat.-Nr. 4642 wurde im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision jedoch aus dem Gestaltungsplanpflicht-Perimeter entlassen.

3) Maximale Fassadenhöhe in der Kernzone beibehalten

Die max. traufseitige Fassadenhöhe in der Kernzone soll bei 7.50 m belassen werden (so wie auch bei den anderen Zonen gleich analog den heute gültigen Gebäudehöhen).

Die beiden Baubegriffe Fassadenhöhe (neu) und Gebäudehöhe (alt) unterscheiden sich in der Messweise. Aus den fünf Beispielen mit aktuellen Dachkonstruktionen im Anhang geht hervor, dass die Differenz der beiden Messweisen je nach Konstruktion und Dachneigung zwischen 22 cm und 28 cm liegt.

In der neuen BZO wird die Fassadenhöhe um 50 cm reduziert (7.00 m), was einer effektiven Reduktion gegenüber der alten BZO von ca. 25 cm entspricht.

Wenn die mögliche Bauhöhe gleich bleiben soll, müsste eigentlich eine Fassadenhöhe von 7.20 m oder 7.30 m ermöglicht werden.

Das Beispiel (Schnitt) im Leitfaden „Harmonisierung der Baubegriffe“ vom 01.03.2017 ist heute eine Ausnahme. Heute werden aus konstruktiven Gründen hauptsächlich flächige vorgefertigte Dachelemente ohne Sichtsparren verbaut (= Stand der Bautechnik). Dadurch,

dass man heute die Dächer aufgrund der Energiegesetzgebung mit 25 cm bis 30 cm Wärmedämmung (Tendenz steigend) konstruiert, wird die Höhe der Sparren (statische Höhe), also der Sparrenhohlraum ausgedämmt und zusätzlich überdämmt. Somit ist das eine deutlich wirtschaftlichere Lösung als mit Sichtsparren, wodurch deutlich mehr Holz verbaut werden müsste. Lösungen mit Sichtsparren sind nur noch selten anzutreffen.

Ein weiteres Problem, das durch die geringere Höhe bei vielen Projekten entstehen wird, ist die Höhenlage vom EG gegenüber dem gewachsenen bzw. dem neu "massgebenden Terrain". Ziel der Änderung war wohl, dass die Dachräume infolge der neu höheren Kniestockhöhen auch besser ausgenützt werden können. Wenn man von der Fassadenhöhe 7.00 m den Kniestock von 1.50 m herunterrechnet und dann zwei Vollgeschosse mit je 2.80 m berechnet, resultiert ein Minus von 10 cm gegenüber dem massgegebenen Terrain. Bei ebenen Grundstücken fällt dies weniger ins Gewicht, bei unebenen Grundstücken - was die Regel ist - kommen je nach Gelände schnell gegenüber dem tiefsten Punkt vom Gebäude 50 cm / 100 cm / 150 cm oder mehr dazu.

Damit Neubauten mit ausgebauten Dachräumen gut ins Gelände eingepasst werden können, sollte die Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe) besser bei 7.50 m belassen werden, so wie es auch in den Wohnzonen geschieht. Das Argument, dass das Mass aufgrund anderer Messweise der Fassadenhöhe gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe angepasst wird, wurde bei den Wohnzonen auch nicht berücksichtigt. Wenn die Höhen der alten und neuen Messweise gleich bleiben sollten, wären dann eher 7.30 m Fassadenhöhe gerechtfertigt.

Diverse Gemeinden haben bei der Festlegung der Fassadenhöhe diese Problematik erkannt und belassen deshalb die Gebäudehöhe = neu Fassadenhöhe oder reduzieren sie lediglich um 20 cm.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Überprüfung zur Einzonung Hof Rehweid Kat. 5286

Wir beantragen das Gebiet Hummel Kat. 5286 einer Überprüfung zur Einzonung zu unterziehen. Der Hof Rehweid soll von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgeteilt werden.

1. Wie in den Erkenntnissen der Strukturanalyse des Entwicklungsleitbildes (4.7) festgehalten, ist das Gebiet Brandbüel, aus den genannten Gründen, einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt.
2. Unbebaute Gebiete wie das Gebiet Hummel haben ein grosses Entwicklungspotenzial.
3. Durch eine gemeinsame, innovative Gestaltung könnte das Gebiet Hummel als Impuls- und Ideengeber für die zukünftige Planung und Strukturierung von bestehenden und neuen «Einfamilienhaus»-Gebieten genutzt werden.
4. Es kann eine Signalwirkung für eine dynamische Entwicklung für

das Gebiet Brandbüel entstehen.

5. Die Umzonung des Hofes Rehweid in die Bauzone kann einen weiteren Impuls zum innovativen Umgang mit nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nahe einer bestehenden Wohnzone geben.

6. Eine Umzonung schliesst eine Lücke im Ortsbild.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Seuzach verfügt über genügend Bauzonenreserven. Eine Einzonung von Landwirtschaftszone zu Bauzone ist aktuell nicht bewilligungsfähig. Dies wurde von den kantonalen Stellen während der Erarbeitung der Gesamtrevision klar kommuniziert, weshalb eine solche nicht verfolgt wird.

5) Ganzes Grundstück Kat. 5348 der Kernzone zuweisen

Einfügen des gesamten Grundstückes Kat. 5348 in die Kernzone.

Es wurde mehrere Vereinfachungen gemacht und die Kernzone an den Kataster anzupassen. Warum wurde gerade hier eine Ausnahme gemacht und nicht die Katastergrenze als Kernzonengrenze verwendet?

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2.5 Bau- und Zonenordnung

1) Verzicht auf Grünflächenziffern in sämtlichen Zonen (Art. 18, 22, 30) sowie Verzicht auf Regelung der Grünfläche bei Vorgärten (Art. 36), Neuformulierung von Art. 43. Abs. 2 und diverse Fragen

Eine Grünflächenziffer und der Vorschlag für den Baumschutz wird aus den nachfolgend aufgeführten Gründen abgelehnt:

Bereits heute gibt der § 238 Abs. 3 PBG den Gemeinden bereits genügend Handlungsspielraum und ist, wie die Praxis in vielen Gemeinden zeigt, vollkommen ausreichend. Viele Gemeinden verzichten deswegen auf eine zusätzliche Grünflächenziffer in den Bau- und Zonenordnungen. An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 in Pfäffikon wurde die Einführung einer Grünflächenziffer in allen Zonen klar abgelehnt.

Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat zudem den neuen § 238 a PBG verabschiedet. Der neue Paragraph ist sehr umfassend und schränkt im Bereich der Umgebung und deren Gestaltung weiter ein. Dieser Paragraph tritt am 1. Dezember 2024 in Kraft.

B Zentrumszone Art. 18 Grundmasse

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in der Zentrumszone

C Wohnzonen Art. 22 Grundmasse

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen

E Gewerbezone Art. 30 Grundmasse, Baubeschränkungen

Antrag: Verzicht auf eine Grünflächenziffer in der Gewerbezone

H Allgemeine Bauvorschriften Art. 36 Vorgärten

Antrag: Verzicht auf eine Regelung der Grünfläche bei Vorgärten

Bemerkungen (aus Antrag für C Wohnzonen)

Die Gemeinde Seuzach kennt in der aktuellen Bau- und Zonenordnung keine Regelung für eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen. Die Grünflächenziffer ist die Grundlage für eine massive Überregulierung.

Sie schränkt Grundeigentümer sehr stark und unnötig in ihrem Privateigentum und Handlungsspielraum ein.

Die Regelung ist weder freiheitlich noch liberal, sondern stark vom Geist der Bevormundung geprägt.

Die Versickerung von Wasser auf den Grundstücken ist ein wichtiges Anliegen. Plätze aus Rasengittersteinen und anderen nicht verputzten Steinen - bei denen das Wasser gut versickern kann - zählen nicht zur Grünflächenziffer.

Praktisch alle Gärten in den Wohnzonen in Seuzach sowie in Ohringen sind sehr gut bis ausgezeichnet gepflegt.

Die Gemeinden sind nicht gezwungen eine Grünflächenziffer einzuführen.

Sehr viele Gemeinden verzichten auf eine Festsetzung einer Grünflächenziffer in ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden 5 238 Abs. 3 PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht. Ab dem 1. Dezember 2024 tritt zudem der neue 5 238 a PBG in Kraft. Dieser enthält neue Regelungen in Bezug auf die Begrünung, die Versiegelung von Flächen, die Ökologie und Bäume.

Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer und deren Vollzug viel Interpretationsspielraum offenlässt. Die Planung, Umsetzung und Kontrolle sind sehr aufwändig und mit viel Bürokratie und Kosten verbunden.

Die Verwaltung wird weiter aufgebläht und unnötig Kosten generiert. Die geplante Regelung ist sehr einschränkend und verhindert zum Teil eine Verdichtung nach innen.

I Weitere Festlegungen Art. 43 Begrünung

Antrag für Neuformulierung Abs. 2: Die im Zonenplan und den Detailplänen eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Dazu Verweis auf § 238 a Abs. 3 und § 309 lit. n PBG.

Bemerkung:

§ 238 a PBG Abs. 3 enthält die notwendige Regelung betreffend Bäumen. Dazu kommt neu § 309 lit. n PBG, der festhält, dass für das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht, eine Bewilligungspflicht besteht.

Fragen und Unterlagen zur Grünflächenziffer

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Vorfeld offen und transparent über die Auswirkungen einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer informiert werden. Deshalb gelangen wir mit folgenden Fragen und Anliegen an Sie:

Allgemeine Fragen:

Heute kommt für die Grünflächen § 238 Abs. 3 PBG zur Anwendung. Dieser wird ab dem 1.12.2024 durch § 238 a abgelöst. Warum enthält der erläuternde Bericht dazu keine Aussagen?

Aus unserer Sicht hat es in den Wohnzonen der Gemeinde Seuzach praktisch ausschliesslich sehr gepflegte Umgebungen mit viel Grün. Wo ortet der Gemeinderat konkret Missstände?

Wurden Bestandesaufnahmen von Hausumgebungen in der Wohnzone gemacht? Was sind die Ergebnisse? Welche Massnahmen drängen sich auf? Wir bitten Sie um die Zustellung dieser Bestandesaufnahme.

Wie begründet der Gemeinderat den sehr massiven Eingriff ins Privateigentum und in den Handlungsspielraum von Grundeigentümerinnen und -eigentümern?

Ist die Annahme richtig, dass die Regelung zur Grünflächenziffer, § 257 PBG, kumulativ zur Regelung § 238 a PBG erfolgen würde?

Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte heute bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen, im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?

Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte bei einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?

Welche zusätzlichen Kompetenzen erhält er bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen?

Diverse Detailfragen:

Zählen folgende Installationen und Bauten zur Grünflächenziffer: Park- und Abstellplätze aus Rasengittersteinen, Park- und Abstellplätze aus nichtverfugten Steinen, bei denen das Wasser versickern kann, Hochbeete auf Platten; Kompostsilos, Wasserauffangtanks, Gewächshäuser, Gartensitzplatz; Pergola, Sandhaufen für Kinder auf Platten, etc.?

Ist die Information richtig, dass mit dem neuen § 238 a eine Bewilligung für versiegelte Flächen und Schottergärten künftig bei der Gemeinde eingeholt werden muss?

Ist es möglich, dass die Gemeinde - sollte die Grünflächenziffer nicht erfüllt sein - den Rückbau von bestehenden Installationen und Bauten anordnen wird?

Ausführungsbestimmungen, Merkblatt Grünflächenziffer, Baum- und Pflanzenliste:

Damit sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung ein Bild der Tragweite der geplanten Neuregelung machen können, bitten wir Sie um eine Publikation des Entwurfs der Ausführungsbestimmungen, einem Merkblatt mit einer Liste, was mit der Einführung der Grünflächenziffer auf dem Grundstück noch erlaubt und was verboten ist, eine Baum- und

Pflanzenliste, auf der ersichtlich ist, was noch erlaubt und was verboten ist (inkl. deutschen Namen).

Wann treten die neuen Bestimmungen bei der Gemeinde Seuzach in Kraft? Ist eine Übergangsregelung geplant?

Was ist der Auslöser, dass die Gemeinde eine Grünflächenziffer bei bestehenden Gebäuden vorschreibt, resp. was für Bauvorhaben lösen eine Anpassung aus?

Regulierungsfolgenabschätzung:

Bewilligungsverfahren, Vollzug und Kontrolle werden für die Grundeigentümerinnen und-eigentümer, aber auch für die Verwaltung bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer, aufwändiger. Mit welchem Mehraufwand wird seitens der Verwaltung gerechnet (Stellenprozentage und mutmassliche Kosten)?

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft, in der Arbeitsgruppe diskutiert und in der Folge teilweise leicht justiert. Ein Verzicht wird abgelehnt, da die Grünflächenziffer als zentrales Element für Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungsgebiets erachtet wird.

Die geforderten allfälligen Vollzugshilfen können erst nach dem Genehmigungsverfahren erarbeitet werden, da Änderungen an den Bestimmungen nicht ausgeschlossen sind.

Es gilt der Bestandesschutz, das heisst die Regelung zur Grünflächenziffer kommt nur bei Neu- und Umbauten zum Tragen.

2) Verzicht auf Grünflächenziffer in der Gewerbezone (Art. 30)

Es sei in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung von einer Grünflächenziffer von mindestens 10 % in der Gewerbezone («Oberrohringen Industrie») und damit auch für das dortige Grundstück Kat-Nr. 4164 der Anicom AG abzusehen.

Zur Einwendung:

Gemäss S. 18 des Erläuternden Berichts ist das Gewerbegebiet «Oberrohringen Industrie» im Regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet primär für Produktion sowie Gewerbe und nur sekundär für Dienstleistungen vorgesehen. Entsprechend intensiv werden die dortigen Grundstücke genutzt, wobei dies nicht nur auf die eigentlichen Industriebauten, sondern auch auf deren Umgebungs- und Erschliessungsflächen zutrifft. Diese müssen für den Schwerverkehr befahrbar sein und weisen demnach weitgehend versiegelte Bodenflächen auch zum Manövrieren auf.

Bereits bestehende Grünflächen sind daher - wenn überhaupt - nur sehr marginal vorhanden. Die Motive, welche die Gemeinde zur beabsichtigten Einführung einer Grünflächenziffer von mindestens 10 % im Gewerbegebiet «Oberrohringen Industrie» (wie etwa Erhaltung der

Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebietes und Aufenthaltsqualität) bewogen (vgl. hierzu S. 42 des Erläuternden Berichtes), mögen löblich sein. Doch gibt es andere Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes, in welchem sich diese Motive sinnvoll verwirklichen lassen, ohne den Zonenzweck zu gefährden. In einem Gewerbegebiet steht auch die Wertschöpfung und nicht die Naherholung im Zentrum. Wenn diese Wertschöpfung - was im Industriegebiet Oberohringen der Fall ist - weitgehend versiegelte Bodenflächen bedingt, so sollte sie nicht leichtfertig durch die Einführung einer Grünflächenziffer gefährdet werden.

Die Einführung einer Grünflächenziffer im Gewerbegebiet «Oberohringen Industrie» ist umso weniger angezeigt, als das Begrünen von Flachdächern neu in allen Zonen zwingend vorgeschrieben sein soll (vgl. Art. 43 Abs. 1 BZO). Durch diese Massnahme ist das Potential zur Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere (Gräser, Insekten) innerhalb der Gewerbezone bereits hinlänglich ausgeschöpft, zumal andere Arten sich in einem Industriegebiet kaum dürften ansiedeln lassen. Darüber hinaus auch noch eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % für die zum Teil sehr spärlichen Bodenflächen vorzuschreiben, für die Abstellplätze auch dann nicht angerechnet werden dürfen, wenn sie nicht versiegelt sind (bspw. mit Rasenziegeln), stellt aus unserer Sicht einen geradezu unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Von der geplanten Einführung einer Grünflächenziffer in der Gewerbezone ist daher abzusehen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die eingeforderte Grünflächenziffer wurde in der Gewerbezone bewusst tief gehalten, um die betrieblichen Möglichkeiten nicht zu stark einzuschränken. Es soll im gesamten Siedlungsgebiet eine angemessene Durchgrünung erreicht werden, weshalb von der geforderten Streichung abgesehen wird.

3) Verzicht auf Grünflächenziffer in der Gewerbezone (Art. 30)

Verzicht auf Grünflächenziffer in Gewerbezone

Es sei in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung von einer Grünflächenziffer von mindestens 10 % der Gewerbezone («Oberohringen Industrie») und damit auch für das dortige Grundstück Kat.-Nr. 3948 abzusehen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe Antwort 2).

4) Aufheben der Gestaltungsplanpflicht für «Zentrum Breitstrasse» (Art. 4)

1. Antrag:

Es sei von der in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) vorgesehenen

(Aufheben von: Anbaupflicht und Vorschriften zur Bebauungsstruktur, öffentlicher Grün- und Freiraum mit öffentlicher Fusswegverbindung, Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss.)

Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum Breitestrasse» abzusehen und demzufolge namentlich folgende Einschränkungen für die Überbauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3241 und 3242 zu unterlassen:

- 1.1 Anbaupflicht und Bebauungsstruktur («aufgelöster Blockrand») auf beiden Grundstücken;
- 1.2 Öffentlicher Grün- und Freiraum mit öffentlicher Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3242;
- 1.3 Öffentlicher Platz-/Verbindungsräume zur Aufwertung der Breitestrasse an der Kreuzung zur Birchstrasse auf beiden Grundstücken;
- 1.4 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss beider Grundstücke.

2. Zu den einzelnen Einwendungen:

2.1 Absehen von der Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum Breitestrasse» im Allgemeinen

2.1.1 Zu den Voraussetzungen einer Gestaltungsplanpflicht nach Gesetz und Rechtsprechung

Die von der Gemeinde erlassene Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind (vgl. § 45 und 46 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen erfolgt die Unterteilung des Gebiets in Nutzungszonen durch einen Zonenplan (§ 46 Abs. 4 PBG). innerhalb des Siedlungsgebiets sind Bauzonen auszuscheiden (§ 47 PBG); dabei sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise, wie zum Beispiel Zentrumszonen vorzusehen (vgl. dazu § 48 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c PBG). Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss (§ 48 Abs. 3 PBG).

Mit Gestaltungsplänen werden gemäss § 83 PBG für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt, wobei von den Bestimmungen über die Regelbauweise und die kantonalen Mindestabstände abgewichen werden darf (Abs. 1). Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind, er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (Abs. 3). Erfordern die Umstände (insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten)

keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken (Abs. 4).

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht führt mit dem Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan eine zusätzliche Stufe zwischen baulicher Grundordnung und Baubewilligung ein. Wenn § 48 Abs. 3 PBG bzw. damit übereinstimmend § 84 Abs. 1 PBG ein «wesentliches» öffentliches Interesse an einer solchen zusätzlichen planerischen Grundlage voraussetzen, so ist damit ein qualifiziertes öffentliches Interesse gemeint, das einer Gemeinde die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans gerade erlaubt. Zwar wird die Gemeinde in § 48 Abs. 3 PBG mit dem unbestimmten Rechtsbegriff des wesentlichen öffentlichen Interesses ein erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum eingeräumt, den sie im Rahmen ihrer kommunalen Planungsautonomie ausschöpfen darf. Dies setzt aber voraus, dass sie im Streitfall ein ausreichendes Interesse konkret darzulegen vermag. Dafür reicht es nicht, dass eine Gestaltungsplanpflicht planerisch und städtebaulich sinnvoll ist; sie muss auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer standhalten (vgl. VGr, 30. April 2021, V8.2019.00681, E. 2.3, unter Verweis auf weiterführende Literatur sowie auch auf VGr, 23. Juni 2005, V8.2005.00046, E. 4).

2.1.2 Zu den fehlenden Voraussetzungen einer Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum Breitestrasse»

Im vorliegenden Fall erweisen sich die in der Revisionsvorlage angeführten öffentlichen Interessen für eine Gestaltungsplanpflicht im «Zentrum Breitestrasse» als offensichtlich ungenügend im Hinblick auf den Massstab von § 48 Abs. 3 PBG, welcher ein «wesentliches» öffentliches Interesse verlangt.

So ist in Ziff. 4.6 auf S. 40 des Erläuternden Berichts davon die Rede, dass die Gestaltungsplanpflicht als Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung eingeführt werde. Aufgrund der Ausgangslage, dass die Gemeinde Seuzach Eigentümerin von «mehreren» Schlüsselparzellen sei, könne sie die Planung mit gemeinsamen Entwicklungszielen aktiv steuern. Aufgrund der qualitativen Zielsetzungen soll die Aktivierung der Flächenreserve nicht über eine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses, sondern mittels Gestaltungsplanungen erfolgen.

Hierzu gilt es Folgendes zu entgegnen:

1. Gemäss der in Ziff. 2.1.1 vorstehend dargelegten Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichtes zu den Voraussetzungen für die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht reicht es nicht, dass diese planerisch und städtebaulich sinnvoll ist, sie muss auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer standhalten (VB.2005.00046, E. 4). Dies ist beim Gebiet «Zentrum Breitestrasse», das aus lediglich vier Grundstücken besteht, die

zudem allesamt privaten Grundeigentümern gehören, klar nicht der Fall. «Schlüsselparzellen» der Gemeinde Seuzach gibt es im «Zentrum Breitestrasse» nicht. Umso ungerechtfertigter erweisen sich die mit der Gestaltungsplanpflicht vorgesehen Eingriffe für die vier Grundeigentümer, zumal mit keinerlei Mehrwert für diese verbunden.

2. Dies gilt umso mehr, als vorliegend offensichtlich keine «wesentlichen» öffentlichen Interesse im Sinne des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes und des Immissions-schutzes gegeben sind, wie sie § 48 Abs. 3 PBG beispielhaft aufzählt. Das Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung kann zudem auch über eine Arealüberbauung oder Sonderbauvorschriften (vgl. hierzu Ziff. 2.1.3 nachstehend) erreicht werden, ohne den betreffenden Grundeigentümerin mit einer Gestaltungsplanpflicht eine zusätzliche planerische Grundlage für eine Überbauung aufzubürden. Dass die Gestaltungsplanpflicht aus Sicht der Gemeinde Seuzach planerisch und städtebaulich sinnvoll ist, reicht wie dargelegt nicht aus, um sie den privaten Grundeigentümern zuzumuten. Daher ist von der Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum Breitestrasse» abzusehen.

2.1.3 Zu den möglichen Alternativen einer Gestaltungsplanpflicht wie namentlich eine blosser Gestaltungsplanoption

Nachdem gemäss dem Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft in der Zentrumszone von Seuzach insgesamt eine «hohe bauliche Dichte» zu verwirklichen ist, eine Gestaltungsplanpflicht zur «Aktivierung der Flächenreserven» sich aber als rechtlich unzulässig erweist (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziff. 2.1.2 vorstehend), sind von der Gemeinde Seuzach rechtliche Alternativen in Erwägung zu ziehen.

Die erste Alternative wäre, in Art. 18 Abs. 1 BZO die Baumassenziffern für die Zentrumszone insgesamt zu erhöhen, was die Pensionskasse fenaco sehr begrüssen würde.

Eine weitere Alternative wäre, den Arealbonus gemäss Art. 41 BZO für die Zentrumszone zu erhöhen. Das würde auch insofern Sinn machen, als § 71 PBG erhöhte Anforderungen an die Arealüberbauung nicht nur hinsichtlich der Bauten und Anlagen, sondern auch hinsichtlich der Umschwungsflächen verlangt. Die Motive, welche die Gemeinde Seuzach zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht im «Zentrum Breitestrasse» veranlassten, könnten auch durch das mildere Mittel einer Arealüberbauung erreicht werden. Insofern würde die Pensionskasse fenaco die Erhöhung des Arealbonus für die Zentrumszone ebenfalls sehr begrüssen. Schliesslich wäre als weitere Alternative zur rechtlich unzulässigen Gestaltungsplanpflicht im «Zentrum Breitestrasse», welches lediglich aus vier privaten Grundstücken besteht, eine blosser Gestaltungsplanoption für dieses Gebiet ins Auge zu fassen.

Im Rahmen einer Gestaltungsplanoption wird der Grundeigentümer-schaft in bestimmten Gebieten auf der Basis von Sonderbauvorschriften nach § 79 ff. PBG die Wahl gelassen, nach den bestehenden Zonenvorschriften zu bauen oder mit einem Gestaltungsplan unter Einhaltung bestimmter Bedingungen teilweise von den Zonenvorschriften abzuweichen. So kann namentlich in Zentrumsgebieten eine qualitätsvolle Verdichtung und eine massvolle Erhöhung der Ausnützung mit einem Gestaltungsplan ermöglicht werden (vgl. hierzu beispielhaft Art. 49 b ff. BZO Pfäffikon und Art. 81a und Art. 81b BO Zürich). Der Vorteil einer solchen Gestaltungsplanoption in Form von Sonderbauvorschriften aus Sicht der betroffenen Grundeigentümer liegt darin, dass sie nur noch der Zustimmung des Gemeindevorstandes bedürfen, wenn sie die in der Bauordnung bereits formulierten Randbedingungen einhalten (vgl. hierzu FRITZSCHE-/BÖSCH/WIPF/KUNZ (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 192 unter Verweis auf BEZ 2010, Nr. 7). Die Pensionskasse fenaco als Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 3241 und 3242 in Seuzach würde es sehr begrüßen, dass - neben der Erhöhung des Regelmasses und des Arealbonus in der Zentrumszone - für das «Zentrum Breitestrasse» anstelle einer Gestaltungsplanpflicht eine blosser Gestaltungsplanoption mit Sonderbauvorschriften vorgesehen würde, welche unter gegebenen Voraussetzungen eine zusätzliche Verdichtung ermöglichen, ohne hierfür die Gemeindeversammlung begrüßen zu müssen.

2.2 Zu 1.1 bis 1.4: Zu den einzelnen zu unterlassenden Einschränkungen im Besonderen

2.2.1 Anbaupflicht und Bebauungsstruktur

Wie bereits in Ziff. 2.1.2 vorstehend zur Gestaltungsplanpflicht als solches dargelegt, sind im vorliegenden Fall keine «wesentlichen» öffentlichen Interessen ersichtlich, welche es rechtfertigen würden, derartige Einschränkungen in der Grundstücksnutzung vorzusehen. Wie bereits dargelegt, reicht es nicht, dass eine Massnahme planerisch und städtebaulich sinnvoll ist, sie muss auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentums-garantie der betroffenen Grundeigentümer standhalten. Dies ist weder bei der vorgesehenen Anbaupflicht noch der vorgesehenen Bebauungsstruktur im «Zentrum Breitestrasse» der Fall. Daher ist von diesen Beschränkungen wie beantragt abzusehen.

2.2.2 Öffentlicher Grün- und Freiraum mit öffentlicher Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3242

Der beabsichtigte öffentliche Grün- und Freiraum mit öffentlicher Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3242 steht im offensichtlichen Widerspruch zum Regionalen Richtplan, der im Zentrum von Seuzach eine hohe bauliche Dichte vorsieht. Ein

«wesentliches» und überwiegendes öffentliches Interesse an diesem zusätzlichen öffentlichen Freiraum auf privatem Grund in unmittelbarer Nähe zum Chrebsbach mit seinem ausgedehnten öffentlich zugänglichen Gewässerraum ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig ein solches an einer zusätzlichen Fusswegverbindung auf privatem Grund zum Gelangen von der Breitestrasse zum Chrebsbach, zumal hier ohne weiteres das Trottoir der nahegelegenen Birchstrasse genutzt werden kann. Die vorgesehenen Einschränkungen der Eigentumsgarantie sind mangels überwiegenden öffentlichen Interesses als unverhältnismässig einzustufen, weshalb davon abzusehen ist.

2.2.3 Öffentliche Platz-/Verbindungsräume zur Aufwertung der Breitestrasse an der Kreuzung Birchstrasse auf beiden Grundstücken

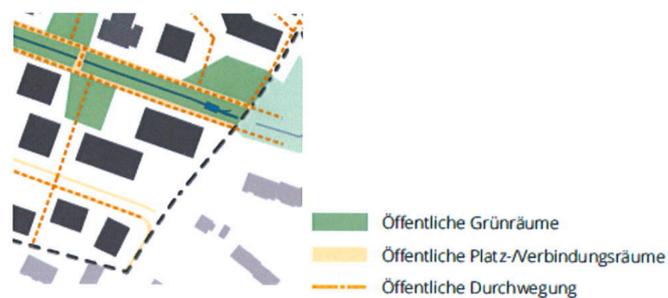


Abbildung 1: Auszug aus S. 8 des Städtebaulichen Konzeptes Zentrum mit Legende

Während der Regionale Richtplan Verkehr eine Sanierung/Aufwertung der Stationsstrasse vorsieht, fehlen für die Breitestrasse entsprechende Festlegungen auf regionaler Ebene. Mangels Grundlage im Regionalen Richtplan sowie überwiegenden öffentlichen Interesses ist von der kommunalen Aufwertung der Breitestrasse zumindest insofern abzusehen, als diese die privaten Grundeigentümer in der Nutzung ihrer an die Breitenstrasse angrenzenden Grundstücke einschränkt. Dies ist bei den Grundstücken Kat.-Nrn.3241 und 3242 der fenaco Pensionskasse insofern der Fall, als auf S. 8 des «Städtebaulichen Konzeptes Zentrum» entlang der südlichen Grenze ein «öffentlicher Platz-/Verbindungsraum» vorgesehen ist (vgl. hierzu die Abbildung 1 vorstehend). Soweit angedacht ist, diesen «öffentlichen Raum» teilweise auf privaten Grundstücken zu realisieren, ist davon abzusehen.

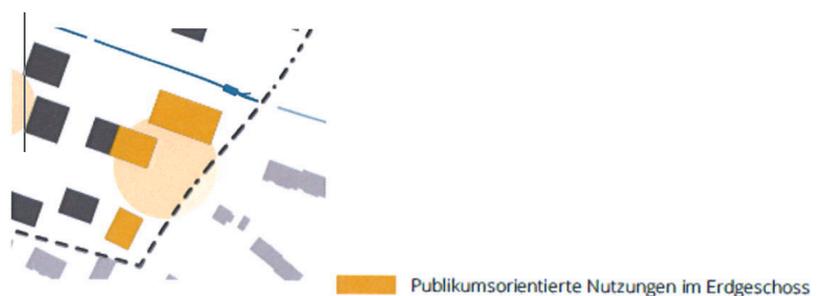


Abbildung 2: Auszug aus S.4 des Städtebaulichen Konzeptes Zentrum mit Legende

2.2.4 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss beider Grundstücke

Gemäss «Ergänzungsplan Zentrum» ist für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3241 und 3242 keine «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» nach Art. 21 Abs. 2 BZO vorgesehen (vgl. vorstehende Abbildung 2). Im «Städtebaulichen Konzept Zentrum» ist auf S. 4 hingegen eine solche Nutzung für das «Zentrum Breitestrasse» angedacht, und zwar wie folgt:

Gemäss Art.21 Abs. 2 BZO soll zwar der «Ergänzungsplan» und nicht das «städtebauliche Konzept» für die Anordnung einer publikumswirksamen Nutzung massgebend sein. Gleichwohl gilt es S. 4 des Städtebaulichen Konzepts entsprechend zu korrigieren, indem keine Markierung für eine «Publikumsorientierte Nutzung» im «Zentrum Breitestrasse» angebracht wird. Dies entsprechend des hierfür an sich massgebenden Ergänzungsplans.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung zum Zentrum, die Gestaltungsplanpflichten sowie der Ergänzungsplan Zentrum wurden nochmals gesamthaft überprüft und überarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass das Gebiet «Zentrum Breitestrasse» ein wichtiges Schlüsselareal für die angestrebte Entwicklung des Zentrums ist. Die Gestaltungsplanpflicht wird daher beibehalten. Ebenso wird im Ergänzungsplan eine Platzsituation als Auftakt in das Zentrum gesichert. Im Gegenzug zu diesen Einschränkungen resp. Mehranforderungen wird der Eigentümerschaft eine Baumassenziffer von bis zu 4.0 zugestanden.

5) Verzicht auf Grünflächenziffer in der Zentrumszone (Art. 43)

Es sei in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung von einer Grünflächenziffer von 30 % der Zentrumszone insgesamt und damit auch für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3241 und 3242 abzusehen.

Der inneren Siedlungsentwicklung mit einer Verdichtung namentlich in den Zentren steht eine für die Zentrumszone vorgesehene Grünflächenziffer von 30 % geradezu diametral entgegen, zumal sie aufgrund des Bestandes ermittelt wurde (vgl. S. 40 des Erläuternden Berichtes). Sie lässt damit die künftigen Bedürfnisse der anzustrebenden verdichteten Nutzung in der Zentrumszone gänzlich ausser Acht, obwohl diese gemäss S. 30 des Erläuternden Berichtes bei der Einführung der Grünflächenziffer ebenso hätte berücksichtigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Grünflächenziffer von 30 % für die Zentrumszone als offensichtlich zu hoch, weil sie die künftigen Bedürfnisse einer inneren Verdichtung in den Zentren gänzlich ausser Acht lässt.

Aufgrund des nördlich direkt an die Grundstücke Kat.-Nrn.3241 und 3242 angrenzenden Chrebsbaches mit seinem öffentlich zugänglichen Gewässerraum, bei welchem von einer ökologischen Aufwertung in den nächsten Jahren auszugehen ist (vgl. hierzu S. 48 des räumlichen Entwicklungskonzeptes), rechtfertigt sich umso weniger, eine Grünflächenziffer von 30 % in der baulich zu verdichtenden Zentrumszone vorzusehen. Für ausreichende Grünflächen in der Zentrumszone von Seuzach ist aufgrund des dortigen Gewässerraums bereits gesorgt. Daher ist von der Einführung einer Grünflächenziffer in der Zentrumszone insgesamt abzusehen oder aber diese auf ein akzeptables Mass zu reduzieren, welche die künftigen Bedürfnisse der Grundeigentümer berücksichtigt. Eine Grünflächenziffer von 30 % verhindert die im Sinne des Regionalen Richtplans anzustrebende innere Verdichtung aber klar.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist korrekt, dass die Grünflächenziffer anhand des Bestands abgeleitet wurde. Um eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen wurde der ermittelte heutige Wert jedoch bewusst abgemindert (siehe Herleitung im Erläuterungsbericht). Siehe zudem Antwort 2).

**6) Aufheben der Gestaltungsplanpflicht für «Zentrum West» (Art. 4).
Aufheben des Bauverbots sowie publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss**

1. Es sei von der in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum West» abzusehen und demzufolge namentlich folgende Einschränkungen für die Überbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 4729 der LANDI Weinland, Genossenschaft zu unterlassen:

- 1.1 Vollständige Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot (vollständige Ausscheidung als öffentlicher Freiraum zur platzartigen Gestaltung);
- 1.2 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss von Grundstück Kat.-Nr. 4729.

2. Eventualiter sei von der in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) vorgesehenen vollständigen Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 der LANDI Weinland, Genossenschaft mit einem Bauverbot (vollständige Freihaltung als öffentlicher Freiraum mit platzartiger Gestaltung) abzusehen.

Absehen von der Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum Breitstrasse» im Allgemeinen

2.1.1 Zu den Voraussetzungen einer Gestaltungsplanpflicht nach Gesetz und Rechtsprechung

Die von der Gemeinde erlassene Bau- und Zonenordnung regelt die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke, soweit diese

nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind (vgl. § 45 und 46 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen erfolgt die Unterteilung des Gebiets in Nutzungszonen durch einen Zonenplan (§ 46 Abs. 4 PBG). innerhalb des Siedlungsgebiets sind Bauzonen auszuscheiden (§ 47 PBG); dabei sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise, wie zum Beispiel Zentrumszonen vorzusehen (vgl. dazu § 48 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c PBG). Besteht ein «wesentliches» öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss (§ 48 Abs.3 PBG; VGr 30. April 2021, VB.2019.00681, E. 2.2).

Mit Gestaltungsplänen werden gemäss § 83 PBG für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt, wobei von den Bestimmungen über die Regelbauweise und die kantonalen Mindestabstände abgewichen werden darf (Abs. 1). Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausrüstungen und Ausstattungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind, er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (Abs. 3). Erfordern die Umstände (insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten) keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken (Abs. 4) (§ 48 Abs.3 PBG; VGr 30. April 2021, VB.2019.00681, E. 2.2).

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht führt mit dem Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan eine zusätzliche Stufe zwischen baulicher Grundordnung und Baubewilligung ein. Wenn § 48 Abs. 3 PBG bzw. damit übereinstimmend § 84 Abs. 1 PBG ein «wesentliches» öffentliches Interesse an einer solchen zusätzlichen planerischen Grundlage voraussetzen, so ist damit ein qualifiziertes öffentliches Interesse gemeint, das einer Gemeinde die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans gerade erlaubt. Zwar wird die Gemeinde in § 48 Abs. 3 PBG mit dem unbestimmten Rechtsbegriff des wesentlichen öffentlichen Interesses ein erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum eingeräumt, den sie im Rahmen ihrer kommunalen Planungsautonomie ausschöpfen darf. Dies setzt aber voraus, dass sie im Streitfall ein ausreichendes Interesse konkret darzulegen vermag. Dafür reicht es nicht, dass eine Gestaltungsplanpflicht planerisch und städtebaulich sinnvoll ist; sie muss auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer standhalten (vgl. VGr, 30. April 2021, V8.2019.00681, E. 2.3, unter Verweis auf weiterführende Literatur sowie auch auf VGr, 23. Juni 2005, V8.2005.00046, E. 4).

2.1.2. Zu den fehlenden Voraussetzungen einer Gestaltungsplanpflicht für das «Zentrum West» im Allgemeinen

Im vorliegenden Fall erweisen sich die in der Revisionsvorlage angeführten öffentlichen Interessen für eine Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Zentrum West» als offensichtlich ungenügend im Hinblick auf den Massstab von § 48 Abs. 3 PBG bzw. § 84 Abs. 1 PBG, welche ein «wesentliches» öffentliches Interesse verlangen.

In Ziff. 4.6 auf S. 40 des Erläuternden Berichts ist lediglich davon die Rede, dass die Gestaltungsplanpflicht als Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung eingeführt werde. Aufgrund der Ausgangslage, dass die Gemeinde Seuzach Eigentümerin von «mehreren» Schlüsselparzellen sei, könne sie damit die Planung mit gemeinsamen Entwicklungszielen aktiv steuern. Aufgrund der qualitativen Zielsetzungen soll die Aktivierung der Flächenreserve nicht über eine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses, sondern mittels Gestaltungsplanungen erfolgen.

Hierzu gibt es Folgendes zu entgegnen:

1. § 48 Abs. 3 PBG setzt für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ein «wesentliches» öffentliches Interesse voraus. Vorliegend sind aus den öffentlich aufgelegten Berichten, insbesondere aus dem «Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV» jedoch offensichtlich keine «wesentlichen» öffentlichen Interessen für die Gestaltungsplanpflicht «Zentrum West» im Sinne des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes und des Immissionschutzes gegeben, wie sie § 48 Abs. 3 PBG beispielhaft aufzählt. Dass die Gestaltungsplanpflicht aus Sicht der Gemeinde Seuzach planerisch und städtebaulich sinnvoll ist, reicht somit nicht aus, um sie den privaten Grundeigentümern zuzumuten.
2. Gemäss der in Ziff.2.1.1 vorstehend dargelegten Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichtes zu den Voraussetzungen für die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht reicht es nicht, dass diese planerisch und städtebaulich sinnvoll ist, sie muss auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer standhalten (V8.2005.00046, E.4). Dies ist beim Gebiet «Zentrum West», welches sich aus 13 Grundstücken zusammensetzt, wobei hiervon lediglich drei Grundstücke (Kat.-Nrn. 5721, 4728, 4397) sich im Eigentum der Gemeinde Seuzach befinden, klar nicht der Fall. Sog. «Schlüsselparzellen» der Gemeinde Seuzach, mit welchen die Entwicklungsziele aktiv gesteuert werden können, gibt es im «Zentrum West» somit nicht. Umso ungerechtfertigter erweisen sich die mit der Gestaltungsplanpflicht vorgesehenen Eingriffe für die privaten Grundeigentümer, zumal mit keinerlei Mehrwert für diese verbunden.
3. Die Verwirklichung einer differenzierten, hohen baulichen Verdichtung kann zudem auch anders erreicht werden, ohne den betroffenen Grundeigentümern mit einer Gestaltungsplanpflicht eine zusätzliche planerische Grundlage für eine Überbauung

aufzubürden. Mögliche Alternativen wären beispielsweise die Baummassenziffern in Art. 18 Abs. 1 BZO für die Zentrumszone 22.8 insgesamt zu erhöhen oder eine blossige Gestaltungsplanoption für einen Teil des Gebiets «Zentrum West» ins Auge zu fassen.

Wie die vorstehend angestellten Überlegungen zeigen, sind die Voraussetzungen für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» zur «Aktivierung der Flächenreserven» nicht erfüllt. Daher sollte von einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» abgesehen werden. Stattdessen sollte die Gemeinde Seuzach rechtliche Alternativen in Betracht ziehen, was von der LANDI Weinland, Genossenschaft ausdrücklich begrüsst würde.

Zu den Anträgen 1.1 und 1.2 im Besonderen:

2.2.1 Absehen von der vollständigen Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot (Unterlassen der vollständigen Ausscheidung als öffentlicher Freiraum zur platzartigen Gestaltung)

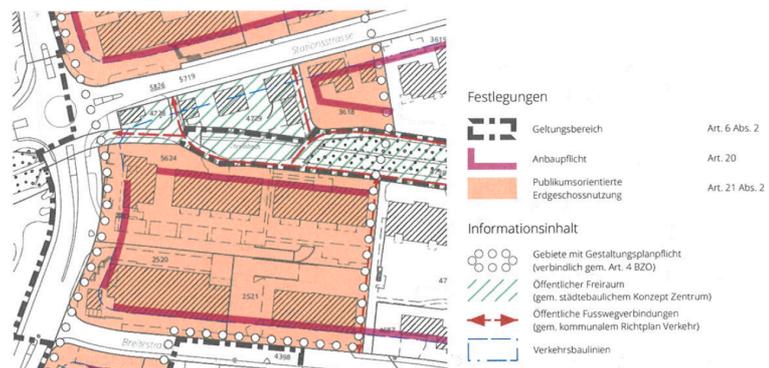


Abbildung 3: Auszug aus dem «Ergänzungsplan Zentrum» mit Legende

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» und die damit vorgesehene, vollständige Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot, d.h. die vollständige Ausscheidung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 als öffentlicher Freiraum zur Realisierung eines Gemeindeplatzes samt Baumbestand (vgl. vorstehende Abbildung 3), verletzt die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentums-garantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV.

Die Eigentums-garantie als Bestandesgarantie schützt den Bestand konkreter vermögenswerter Rechte des Einzelnen vor staatlichen Eingriffen. Eingriffe in die Bestandesgarantie sind jedoch nur zulässig, sofern die Anforderungen für den Grundrechtseingriff gemäss Art. 36 BV erfüllt sind. Der Grundrechtseingriff bedarf somit einer gesetzlichen Grundlage, muss einem öffentlichen Interesse bzw. Zweck dienen und muss verhältnismässig sein, d.h. der Eingriff muss geeignet,

erforderlich und zumutbar sein, um den öffentlichen Zweck erreichen zu können.

Hierzu gilt es Folgendes anzumerken:

1. Für die vollständige Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot fehlt es an einem «wesentlichen» und überwiegenden öffentlichen Interesse gemäss Art. 36 Abs. 2 BV, welches es rechtfertigen könnte, derartige Einschränkungen in der Grundstücksnutzung vorzusehen (vgl. hierzu bereits die Ausführungen in Zift.2.1.2 vorstehend). Auch hält die vollständige Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot zur Realisierung eines Gemeindeplatzes samt Baumbestand dem Verhältnismässigkeitsprinzip gemäss Art. 36 Abs. 3 BV nicht stand. Der Regionale Richtplan Winterthur und Umgebung strebt für das Zentrum von Seuzach eine hohe bauliche Dichte an (vgl. S. 26 «Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung»). Diesbezüglich hält das «Entwicklungskonzept 2040» insbesondere Folgendes fest (vgl. S. 36 ff. des «Entwicklungskonzepts 2040»):

Aus planerischer Sicht befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 4729 in einem Gebiet mit Verdichtungspotenzial.

Seuzach ist im kantonalen Raumentwicklungskonzept dem Handlungsraum urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass das Wachstum primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden kann. Die Potenziale sollen innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden (S. 39 des «Entwicklungskonzepts 2040»).

2. Die Massnahme steht im Widerspruch zur angestrebten baulichen Verdichtung und entspricht nicht dem angestrebten Zweck. Mit dem Einschub einer weiteren Planungsstufe bzw. mit der Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot wird in empfindlicher Weise in die Baufreiheit der LANDI Weinland, Genossenschaft eingegriffen. Zudem wird dadurch eine Ausschöpfung der zonenkonform möglichen Ausnützung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 verunmöglicht. Die Massnahme ist für die private Grundstückseigentümerin LANDI Weinland, Genossenschaft in keiner Weise zumutbar.

Die Gestaltungsplanpflicht «Zentrum West» bzw. die Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot zur Realisierung eines Gemeindeplatzes mit Baumdach steht mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV in Konflikt. Wie die obigen Überlegungen verdeutlichen, lässt sich der Eingriff weder mit einem überwiegenden öffentlichen Interesse rechtfertigen, noch erweist sich der Eingriff als geeignet und überschreitet die Grenzen der Zumutbarkeit. Daher ist von einer vollständigen Belegung des Grundstücks Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot klar abzusehen.

2.2.2 Absehen der publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss beim Grundstück Kat.-Nr. 4729

Gemäss dem «Ergänzungsplan Zentrum» ist für das Grundstück Kat.-Nr. 4729 keine «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» nach Art. 21 Abs. 2 BZO vorgesehen (vgl. Abbildung 3 vorstehend). Im «Städtebaulichen Konzept Zentrum» ist auf S. 4 hingegen eine solche Nutzung für das Gebiet «Zentrum West». Gemäss Art. 21 Abs. 2 BZO soll zwar der «Ergänzungsplan» und nicht das «Städtebauliche Konzept» für die Anordnung einer publikumswirksamen Nutzung massgebend sein. Gleichwohl gilt es S. 4 des «Städtebaulichen Konzepts» entsprechend zu korrigieren, indem keine Markierung für eine «publikumsorientierte Erdgeschossnutzung» auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4729 angebracht wird. Dies entsprechend des hierfür an sich massgebenden «Ergänzungsplans».

2.2.3 Anspruch der LANDI Weinland, Genossenschaft auf volle Entschädigung aus materieller Enteignung

Falls die Gestaltungsplanpflicht, wie sie die Gemeinde Seuzach für das Gebiet «Zentrum West» und insbesondere das Grundstück Kat.-Nr. 4729 derzeit vorsieht, trotz den vorliegenden Einwendungen rechtskräftig festgelegt wird, wäre der LANDI Weinland, Genossenschaft hierfür gestützt auf Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG eine volle Entschädigung zu leisten, zumal die künftigen Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeiten der LANDI Weinland, Genossenschaft über das Grundstück Kat.-Nr. 4729 dadurch vollumfänglich eingeschränkt würden.

Die Eigentumsgarantie (Wertgarantie) in Art. 26 Abs. 2 BV räumt bei förmlichen Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer förmlichen Enteignung gleichkommen (sog. materielle Enteignung), einen Anspruch auf volle Entschädigung ein. Der Nachteilsausgleich für die materielle Enteignung besteht schon seit Langem und richtet sich nach den vom Bundesgericht entwickelten Grundsätzen. Danach liegt eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vor: «Wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung ist in der Regel die Möglichkeit der Überbauung eines

Grundstücks zu verstehen.» (vgl. etwa BGE 125 II 431, E. 3a; BGE 131 II 728 E. 2; BGr 1C_275/2018 E. 2.1; BINDER ANJA MARTINA, Verwaltungsrichtspflege des Kantons Zürich, Zürich/St. Gallen 2021, N 1141; BIGGINI GIOVANNI, in: BV Kommentar, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2. Aufl., Zürich 2017, Art.26 N 30; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Zürich 2024, S. 398 ff.).

Das Bundesgericht unterscheidet bei der materiellen Enteignung somit zwei Tatbestände:

Einem Eigentümer muss ein bisheriger oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt werden, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Fälle, in denen das Bundesgericht eine materielle Enteignung und damit entschädigungspflichtige Eingriffe bejaht hat, sind namentlich gewöhnliche Bauverbote, insbesondere infolge der Auszonung von Bauland (vgl. BGE 122 II 326; BGE 121 II 417). Beispielsweise wurde in einer Kernzone ein Ausnütungsverlust von 35 bis 45 % als entschädigungspflichtig eingestuft (vgl. VR. 2011.00004 vom 8. Dezember 2011; VR. 2000.0001 vom 21. Juni 2001).

Einem einzelnen Eigentümer muss ein bisheriger oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache zwar nicht besonders schwer eingeschränkt werden, aber doch in einer Weise, dass sein Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheine und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn er keine Entschädigung erhielte. Dieser Fall wird als «Sonderopfer» bezeichnet. Als möglicher Anwendungsfall nennt das Bundesgericht etwa ein partielles Bauverbot aus Gründen des Landschafts- und Heimatschutzes, das nur einen einzigen privaten Eigentümer trifft (vgl. BGE 107 Ib 380 E. 3; BGer 1C_66/2012 vom 3. September 2012 E. 2. 9; BGer 1 A.21/2004 vom 24. August 2004 E. 3.7.2)

Das Grundstück Kat.-Nr. 4729, im Eigentum der LANDI Weinland, Genossenschaft und in der Zentrumszone 22.8 gelegen, umfasst derzeit eine Garage, ein Einfamilienhaus mit einem Gewerberaum im Erdgeschoss, eine Tankstelle, ein vermietetes Ökonomiegebäude (genutzt als Lager) sowie eine Kühlfachanlage.

Durch die beabsichtigte Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» bzw. der damit verbundenen, vollständigen Freihaltung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 als öffentlicher Freiraum, um darauf künftig einen Gemeindeplatz mit Baumdach zu realisieren, verliert das private Grundstück Kat.-Nr. 4729 offensichtlich seine Baulandqualität. Für die LANDI Weinland, Genossenschaft bedeutet dies ein vollständiges Bauverbot, wodurch ihr sämtliche Nutzungs- und Verfügungsrechte über ihr Grundstück entzogen werden. Das Grundstück gilt jedoch gemäss der Immobilienstrategie der LANDI Weinland, Genossenschaft als bedeutend für die künftige Immobilienentwicklung. Der Entzug der Nutzungs- und Verfügungsrechte stellt somit einen erheblichen Eingriff dar. Insbesondere wird auch ausschliesslich das

Grundstück Kat.-Nr. 4729 der LANDI Weinland, Genossenschaft mit einem Bauverbot belegt, sodass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit klar unzumutbar erscheint und mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar ist.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich wird, schränkt die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» bzw. die vollständige Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 der LANDI Weinland, Genossenschaft mit einem Bauverbot die Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit der LANDI Weinland, Genossenschaft in erheblichem Masse ein, sodass eine volle Entschädigung aus materieller Enteignung (Art. 26 Abs. 2 BV) klar geschuldet ist. Sollte den eingangs genannten Anträgen nicht Folge geleistet werden, wird die LANDI Weinland, Genossenschaft ein Entschädigungsbegehren wegen materieller Enteignung einreichen.

2.3 Zu Antrag 2: Unterlassen der gänzlichen Belegung von Grundstück Kat.-Nr. 4729 mit einem Bauverbot (öffentlicher Freiraum mit platzartiger Gestaltung)

Sollte die Gemeinde Seuzach wider Erwarten an der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Zentrum West» festhalten, so sollte davon abgesehen werden, im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) das Grundstück Kat.-Nr. 4729 der LANDI Weinland, Genossenschaft vollständig als öffentlichen Freiraum mit platzartiger Gestaltung (Gemeindeplatz mit Baumdach) zu belegen, zumal der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4729 vorgesehene öffentliche Freiraum die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) klar verletzt. Falls die Gemeinde Seuzach dennoch daran festhalten sollte, das Grundstück Kat.-Nr. 4729 vollständig mit einem Bauverbot (öffentlicher Freiraum mit platzartiger Gestaltung) zu belegen, wäre der damit verbundene Verlust der Nutzungs- und Verfügungsrechte von LANDI Weinland, Genossenschaft vollständig zu entschädigen. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird vollumfänglich auf die Ausführungen in Ziff. 2.2.1 und 2.2.3 oben verwiesen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung zum Zentrum, die Gestaltungsplanpflichten sowie der Ergänzungsplan Zentrum wurden nochmals gesamthaft überprüft und überarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass das angesprochene Gebiet ein wichtiges Schlüsselareal für die angestrebte Entwicklung des Zentrums ist. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der dort neu zu schaffenden Platzsituation.

7) Verzicht auf Grünflächenziffer in der Zentrumszone (Art. 43)

Es sei in der Vorlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) von einer Grünflächenziffer von 30 % in der Zentrumszone 22.8 und damit auch für das dortige Grundstück Kat.-Nr. 4729 abzusehen.

Der inneren Siedlungsentwicklung mit einer Verdichtung namentlich in den Zentren steht eine für die Zentrumszone vorgesehene Grünflächenziffer von 30 % geradezu diametral entgegen, zumal sie aufgrund des Bestandes ermittelt wurde (vgl. S. 40 des Erläuternden Berichtes). Sie lässt damit die künftigen Bedürfnisse der anzustrebenden verdichteten Nutzung in der Zentrumszone gänzlich ausser Acht, obwohl diese gemäss S. 30 des Erläuternden Berichtes bei der Einführung der Grünflächenziffer ebenso hätte berücksichtigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Grünflächenziffer von 30 % für die Zentrumszone als offensichtlich zu hoch, weil sie die künftigen Bedürfnisse einer inneren Verdichtung in den Zentren gänzlich ausser Acht lässt.

Aufgrund des südlich direkt an das Grundstück Kat.-Nr. 4729 angrenzenden Chrebsbaches mit seinem öffentlich zugänglichen Gewässerraum, bei welchem von einer ökologischen Aufwertung in den nächsten Jahren auszugehen ist (vgl. hierzu S.48 des Räumlichen Entwicklungskonzeptes), rechtfertigt sich umso weniger, eine Grünflächenziffer von 30 % in der baulich zu verdichtenden Zentrumszone vorzusehen. Für ausreichende Grünflächen in der Zentrumszone von Seuzach ist aufgrund des dortigen Gewässerraums bereits gesorgt. Die Motive, welche die Gemeinde zur beabsichtigten Einführung einer Grünflächenziffer von mindestens 30 % bewogen (vgl. hierzu S. 40 des Erläuternden Berichtes), mögen löblich sein. Doch gibt es andere Zonen innerhalb des Siedlungsgebietes, in welchem sich diese Motive sinnvoll verwirklichen lassen, ohne das Ziel der baulichen Verdichtung in der Zentrumszone zu gefährden.

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Zentrumszone 22.8 («Zentrum West») ist umso weniger angezeigt, als das Begrünen von Flachdächern neu in allen Zonen zwingend vorgeschrieben sein soll (vgl. Art. 43 Abs. 1 BZO). Durch diese Massnahme ist das Potential zur Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere (Gräser, Insekten) bereits hinlänglich ausgeschöpft, zumal andere Arten sich in einer Zentrumszone kaum dürften ansiedeln lassen. Darüber hinaus auch noch eine Grünflächenziffer von mindestens 30 % für die zum Teil sehr spärlichen Bodenflächen vorzuschreiben, für die Abstellplätze auch dann nicht angerechnet werden dürfen, wenn sie nicht versiegelt sind (bspw. mit Rasenziegeln), stellt einen geradezu unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsгарantie dar. Daher ist von der Einführung einer Grünflächenziffer in der Zentrumszone insgesamt abzusehen oder aber diese auf ein akzeptables Mass zu reduzieren, welche die künftigen Bedürfnisse der Grundeigentümerin berücksichtigt. Eine Grünflächenziffer von 30 % verhindert die im Sinne des Regionalen Richtplans anzustrebende innere Verdichtung aber klar.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Festlegungen im Zentrum wurden nochmals gesamthaft überprüft. An der generellen Grünflächenziffer von 30 % wird festgehalten. In einzelnen Teilgebieten wird diese Zahl im Ergänzungsplan Zentrum herabgesetzt, da diese teilweise im Widerspruch zu den dort angestrebten öffentlichen Freiräumen steht.

8) Verzicht auf Mehrwertabgabe auf den Flächen von SBB Infrastruktur

Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf den Flächen von SBB Infrastruktur auf Grundstück Kat.-Nr. 5434 sei zu verzichten. Eventualiter sei auf die Einzonung der Grundstücksflächen von SBB Infrastruktur zu verzichten.

Gemäss Art.2 Abs. 1 KPFV sind Infrastrukturbetreiberinnen verpflichtet, die Anlagen der Infrastruktur in der Bilanz von den anderen Bereichen getrennt auszuweisen. Bei der SBB werden die Grundstücke einerseits in der Anlagenrechnung von Infrastruktur und andererseits in der Anlagenrechnung von Immobilien geführt. Die Anlagen der Infrastruktur sind in unserem GIS gemäss beiliegendem Plan gelb hinterlegt. Die Flächen von Immobilien in Magenta. Folglich sind die für den Bahnbetrieb dienende Anlagen dem Eisenbahngesetz unterstellt (Art. 18 EBG).

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ist auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf den der SBB Infrastruktur zugehörigen Grundstücksteilen zu verzichten. Anderenfalls ist auf die Einzonung der Grundstücksteile von SBB Infrastruktur zu verzichten, da dort das Eisenbahngesetz und nicht die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach Anwendung findet.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die Einzonung wird verzichtet.

9) Einsprache Forrenberg Umzonung Grundstück in Kernzone

Ich möchte sie ersuchen die Grundstückparzelle 3109 in die Kernzone umzuzonen.

Als der Forrenberg in die «Kernzone mit Neubauverbot» umgezont wurde, habe ich mit Gemeinderat Berglas eine Aussprache gehabt, warum die Parzelle 3109 nicht eingezont wurde. Ich bekam zur Antwort «Irgendwo mussten wir aufhören». Dies obwohl alle anderen Gebäude an der Strasse in die Kernzone umgezont wurden. Da das Grundstück noch meinem Vater gehörte, habe ich mich damals nicht speziell weiter bemüht.

Als wir dann das Erbe aufteilten, habe ich mich via INGESA beim Landwirtschaftsamt für eine Einzonung des Gartens von Haus Nummer 46 bemüht. Da der Garten wahrscheinlich schon seit 100 Jahren zum Haus gehört, habe ich trotzdem kein Gehör beim

Landwirtschaftsamt gefunden. Somit konnten wir dem neuen Besitzer den Garten vor dem Haus 46 nicht mitverkaufen. Der Käufer hat noch nicht einmal einen Parkplatz vor dem Haus, da die Landwirtschaftszone direkt an der gegenüberliegenden Strassenseite anfängt.

Ich hatte beim Neubau 2016 von Haus Nummer 50 vor Ort eine Aussprache mit Gemeindepräsidentin Katharina Weibel und der Bausekretärin, da auch schon in der Baubewilligung mindestens ein Parkplatz zu wenig in der Bauzone realisiert werden konnte. Ich bekam zur Antwort «die Gemeinde hat selber auch Parkplätze, die nicht Zonenkonform sind». Da ich auch bei der Gemeinde gearbeitet habe, ist mir das auch bewusst.

Ein anderes Problem ist, ich habe Mieter mit ziemlich vielen Fahrrädern, und könnte ihnen rechtlich gesehen nicht einmal einen Fahrradständer zu Verfügung stellen, weil alles in der Landwirtschaftszone liegt. Die Fahrräder stellen wir momentan im bestehenden Scheunenanbau unter. Dieser wurde vor Ort mit dem damaligen Bauvorstand des Gemeinderats 1963 und meinem Vater mündlich bewilligt.

Ich hoffe, dass sie aus meinem Schreiben ersehen, dass wir mit dem Haus 48 und 50 in einer sehr unbefriedigenden Situation leben.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die beantragte Einzonung ist nicht bewilligungsfähig und kann daher nicht in die Revision aufgenommen werden.

10) Reduktion der Grünflächenziffer um 10 % in allen Wohnzonen sowie der Gewerbezone

Reduktion der vorgeschlagenen Grünflächenziffern für alle Wohnzonen und die Gewerbezone um jeweils 10% gegenüber dem aktuell vorgeschlagenen Wert (z.B. W1.1 von 50% auf 40%, usw.).

Begründung:

Die Grünflächenziffer ist die Grundlage für eine massive Überregulierung. Sie schränkt Grundeigentümer sehr stark und unnötig in ihrem Privateigentum und Handlungsspielraum ein. Die Regelung ist weder freiheitlich noch liberal, sondern stark vom Geist der Bevormundung geprägt.

Parzellen mit einer ungünstigen Erschliessung der Autogarage (Garagen, welche im UG «versenkt» sind und daher eine grössere Einfahrt benötigen, haben grössere versiegelte Flächen und können daher die Grünflächenziffer nur mit unzumutbaren Kompromissen/Aufwand erreichen.

Die Versickerung von Wasser auf den Grundstücken ist ein wichtiges Anliegen. Plätze aus Rasengittersteinen und anderen nicht verfugten Steinen – bei denen das Wasser gut versickern kann – zählen nicht zur Grünflächenziffer.

Praktisch alle Gärten in den Wohnzonen in Seuzach sowie in Ohringen sind sehr gut bis ausgezeichnet gepflegt.

Speziell in der Gewerbezone fällt der Umstand, dass Abstellplätze aus Rasengittersteinen und nicht verfugten Steinen nicht zur Grünflächenziffer gezählt werden, sehr stark ins Gewicht.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft, in der Arbeitsgruppe diskutiert und in der Folge teilweise leicht justiert resp. abgemindert. Eine generelle Abminderung wie vorgeschlagen wird nicht als zweckmässig erachtet.

11) Begrüpfungsvorschrift für Flachdächer im Falle von Solaranlagen aufheben (art. 43)

Neuformulierung von Artikel 43, Absatz 1 (neue BZO) wie folgt:

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches zu begrünen, ausser dort, wo Solaranlagen installiert sind (Bereiche eines Flachdaches ohne installierte Solaranlagen sind bis auf 2 m an die Bereiche mit installierter Solaranlage zu begrünen). Ausgenommen sind Dachflächen von insgesamt weniger als 12 m².

Begründung:

Begrünung eines Flachdaches mit einer Solaranlage kann zur Verschattung der Solaranlage führen, was zu weniger Ertrag führt. Falls die Begrünung zu hoch wächst (was zu einer Verschattung führt), müssen die Pflanzen geschnitten / entfernt werden um den Ertrag / die Investition zu sichern. Dies ist eine aufwändige und gefährliche Arbeit.

Eine Begrünung ist ein Mehrwert für die Gesellschaft. Eine Solaranlage ist aber ebenfalls ein Mehrwert für die Gesellschaft. Daher braucht es bei einer Solaranlage keine Begrünung mehr.

Unter der Solaranlage wächst keine sinnvolle / wichtige Vegetation. Daher ist der Nutzen einer Begrünung bei installierter Solaranlage äusserste beschränkt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Solarenergieanlagen und Flachdachbegrünungen schliessen sich nicht aus. Bei guter Umsetzung entstehen Synergien für die Photovoltaikanlagen (Kühlwirkung der Begrünung) sowie für die Bepflanzung (Bildung von ökologischen Nischen). Weitere Informationen finden sich im Ratgeber Dachbegrünung und Solarenergieanlagen von Swis-solar und auf der Webseite des Kantons Zürich.

12) Überarbeitung des REK 2040

Das Räumliche Entwicklungskonzept 2040 (REK) orientiert sich an den Wunschvorstellungen der falschen Zielgruppe, namentlich Kanton und RWU.

Anträge:

Das REK ist grundsätzlich zu überarbeiten. Dabei sind die Vorgaben der Bevölkerung aus der «Vision Seuzach 2063» zu berücksichtigen, insbesondere was anzustrebende Bevölkerungszahl und Siedlungsgebiet betrifft.

Das Fazit auf Seite 28 ist auf die Vorgaben der «Vision Seuzach 2063» abzustützen, nicht auf die Prognosen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich.

Ab Seite 37 sind die Leitlinien der Räumlichen Entwicklung ebenfalls entsprechend anzupassen.

Im «Entwicklungsleitbild» (Karte) ist die zu prüfende Einzonung in den Langgärten auf den tatsächlichen Bedarf der Erweiterung des Primarschulhauses Oberohringen zu reduzieren und ein angemessener Abstand zum Wald einzuhalten.

Auf die Prüfung aller anderen Einzonungen ist abgestützt auf den Wunsch der Bevölkerung zu verzichten.

Entscheid GR

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das REK wurde gemäss dem Anliegen geprüft und angepasst resp. ergänzt.

13) Art. 1 BZO ist nicht sehr innovativ

Diverse Beschreibungen/Erläuterungen aus dem «Erläuternden Bericht» sind in der BZO zu verankern. Die neue BZO ist sehr konservativ und nicht sehr innovativ.

Es fehlen Punkte wie die erneuerbare Energieversorgung (Windräder, Heizzentralen für Quartiere), eine kreative und fortschrittliche Abfallentsorgung oder klare Bepflanzungsvorschriften. Zudem braucht es weitere Fachstellen und Kontrollorgane für die Umwelt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Diese Themen sind in diesem Detaillierungsgrad nicht Bestandteil einer grundeigentümerverbindlichen Bau- und Zonenordnung. Die Gemeinde kann zudem nur Themen regeln, für welche eine übergeordnete gesetzliche Grundlage besteht.

Die Gemeinde ist bestrebt, Nachhaltigkeitsthemen wie die erneuerbare Energieversorgung, Recycling und Bepflanzungsvorschriften anderweitig anzugehen.

14) Art. 4
Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Zentrum West

Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Raum Zentrum West (Liegenschaft rund um die Agrola-Tankstelle).

Die Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone West ist unnötig und würde Umbau- und Bauvorhaben zudem verteuern. Der Gestaltungsplan und die weiteren Ideen (siehe städtebauliches Konzept) zur Gestaltung des Dorfsentrums werden das weitere Betreiben oder allenfalls auch den Umbau der Tankstelle verunmöglichen. Eine Tankstelle in Mitten des Dorfes ist jedoch von grossem Vorteil und solange es den motorisierten Verkehr (Privat und auch die Landwirtschaft) gibt, ist eine zentral gelegene Tankstelle notwendig.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Tankstelle liegt an sehr zentraler Lage, weshalb diese zwingend in die angestrebte Zentrumsentwicklung miteinzubeziehen ist. Die bestehende Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den planerischen Festlegungen, weshalb diese nicht mit einem Wegfall der heutigen Nutzung gleichzusetzen sind.

15) Art. 4
Ablehnung des städtebaulichen Konzepts Zentrum West

Das städtebauliche Konzept für das Gebiet Zentrum West ist abzulehnen.

Verdichtetes Bauen widerspricht dem Dorfcharakter. Zudem verunmöglicht es den Fortbestand der noch einzigen Tankstelle in Seuzach (Ohringen bewusst ausgeklammert), welche allenfalls zukünftig für andere Treibstoffarten genutzt werden kann. Überdies impliziert das Konzept eine Zunahme des Publikumsverkehrs im Dorfszentrum.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Weiterbestand der heutigen Tankstelle wird nicht automatisch verunmöglicht. Es gilt der Bestandsschutz.

16) Art. 4
Separate Abstimmung

Das städtebauliche Konzept sowie der Ergänzungsplan sind separat der Gemeindeversammlung zur Beurteilung und Abstimmung vorzulegen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beim städtebaulichen Konzept handelt es sich um kein rechtsverbindliches Dokument, weshalb an der Gemeindeversammlung nicht darüber abgestimmt werden kann. Es bildet jedoch die Basis für den Ergänzungsplan Zentrum, über welchen an der Gemeindeversammlung diskutiert und abgestimmt werden kann.

**17) Art 6
Kernzonenplan Forrenberg fehlt**

Es fehlt der Kernzonenplan Forrenberg.

Die Weilerkernzone Forrenberg bleibt eine Kernzone, weshalb ein Kernzonenplan erstellt werden sollte. (Art 17, Abs. 2) regelt zwar, dass in der Weilerkernzone Forrenberg Ersatzneubauten nur an bisheriger Lage und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudevolumens zugelassen sind, damit sind aber Firstrichtungen, charakteristische Fassaden und prägende Elemente nicht definiert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der hängigen kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB), welche die Kleinsiedlung Forrenberg der provisorischen Kantonalen Weilerzone zuteilt, sind Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

**18) Art. 7
Grünflächenziffer in Kernzone**

Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone.

Sämtliche Zonen beinhalten eine Grünflächenziffer, ausser der Kernzone. Gerade in der Kernzone ist eine solche aber notwendig, um die Kernzone aufzuwerten. Diese Ausnahme ist nicht verständlich (Quelle Erläuternder Bericht, S. 30).

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Neu wird für Neubauten in der Kernzone eine Grünflächenziffer von min. 30 % definiert.

**19) Art. 13
Einheimische Baumarten**

Art. 13 Absatz 2 Neu: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Übernommen von den BZO von Neftenbach und Stammheim (vom Kanton bewilligt). Relevant ist, dass im Sinne der Biodiversität Bäume bei Ersatzpflanzungen durch einheimische Arten ersetzt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es wird ergänzt, dass die bezeichneten markanten Bäume durch mindestens gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen sind. Bei dieser Regelung steht insbesondere die Wahrnehmbarkeit durch die Stellung und das Volumen im Vordergrund und nur sekundär der ökologische Wert des betreffenden Baumes.

20) Art. 18
Allfällige Erhöhung der Grünflächenziffer in Zentrumszone

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Zentrumszone soll ohne Abstriche aufgenommen werden. Es kommt allenfalls eine Erhöhung in Frage.

Die Analyse des Bestandes ergab für die Zentrumszone einen Wert von 43 % (siehe Erläuternder Bericht, S. 30). Der neu eingeführte Wert von 30 % ist ein Minimum.

Es sind bescheidene Mindestwerte im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die Landschaft ist unter Druck. Deshalb soll die Siedlungsökologie gefördert werden. Konkret heisst das, dass naturnahe Gärten angelegt werden anstelle der grünen Rasen. Hecken mit einheimischen Gehölzen sind zu fördern. Übergänge zur offenen Landschaft sind zu gestalten. Landschaftliche Qualitäten sollen erhalten bleiben und wiederhergestellt werden.

Die Grünflächenziffer ist eine gut definierte Grösse (siehe Erläuternder Bericht oder IVHB) und ist schnell und einfach zu erheben. Sie ist auch für den punkto Baubegriffe Ungeübten schnell und einfach zu verstehen und stellt somit auch keine bürokratische Hürde dar. Es ist eine sinnvolle und den Grundeigentümer vom festgesetzten Wert her gesehen nicht beeinträchtigende Massnahme zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Als ergänzende Begründung kann die zunehmende Bedeutung wertvoller Grünflächen für das Mikroklima noch angefügt werden, mit einem Nutzen für die Allgemeinheit.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft und in der Arbeitsgruppe diskutiert. Diese wurde insbesondere im Zentrum anhand von aktuellen Bauprojekten plausibilisiert und für angemessen befunden.

21) Art. 20
Verzicht auf Anbaupflicht an Baulinien

Auf eine Anbaupflicht an die im Ergänzungsplan angedachten Baulinien ist zu verzichten.

Mit dieser Pflicht besteht die Gefahr von "Strassenschluchten", welche nicht einem Dorfcharakter entsprechen. Zudem verhindern sie in der genannten Form eine unterbrochene Struktur.

Wie ein Gebäude zur Baulinie hin geplant und gestaltet wird ist Sache des Grundeigentümers und der von ihm beauftragten Personen. Es soll den Grundstückeigentümern und Architekten überlassen sein, wie der Raum zur Baulinie hin gestaltet wird.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Bezug der einzelnen Häuser zur Strasse resp. öffentlichem Raum ist ein wichtiger Bestandteil der angestrebten Zentrumsentwicklung.

Künftige Bauten sollen durch die Erdgeschossnutzung und insbesondere durch die Gebäudestellung in einen Dialog zum angrenzenden Raum treten und sich nicht vor diesem verschliessen. Nur so kann eine Belebung des Zentrums gelingen. Aus diesem Grund wird an den Anbaupflichten festgehalten, wobei diese jedoch im Rahmen der Überarbeitung nochmals angepasst wurden.

22) Art. 21
Streichen von Absatz 2:
Publikumsorientierte Nutzung
im EG

Art. 21 Absatz 2 ersatzlos streichen.

Mit dieser Vorgabe wird eine Nutzung des EG im gewerblichen Sinne erzwungen. Es sollte aber die Nachfrage und damit der Eigentümer über die «Gestaltung» des EG entscheiden.

Die Art der Nutzung soll durch den Markt (Angebot / Nachfrage) gesteuert werden und nicht durch generelle überholte Vorgaben, die keinem wirklichen Bedürfnis entsprechen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

An der Festlegung wird grundsätzlich festgehalten, da sie ein wichtiges Element in der angestrebten Zentrumsentwicklung darstellt. Im Rahmen der Überarbeitung der Gesamtrevision wurden die publikumsorientierten Nutzungen jedoch nochmals kritisch überprüft und auf wichtige Schlüsselstellen im Zentrum konzentriert.

Begründung

23) Art. 22
Erhöhung der Baumassenziffern

Die Baumassenziffern (BZ) für W1.1 bis W2.2 erhöhen.

Die letzte Anpassung auf die heute gültigen Werte der BZO bringen bei Renovationen/Umbauten fast bis keine Möglichkeit, mehr Raumgewinn (Wohnraum) zu generieren. Die Erhöhung bietet eine Möglichkeit, den knappen Wohnraum zu erhöhen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Verdichtungspotenzial in den heutigen Wohnzonen ist insgesamt noch immer sehr gross. Eine Erhöhung der Baumassenziffern ist daher nicht angezeigt.

**24) Art. 22
Grünflächenziffer in W & WG
ohne Abstriche aufnehmen**

Die Einführung einer Grünflächenziffer in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung soll ohne Abstriche aufgenommen werden.

Die Analyse des Bestandes ergab für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einen Wert von 62 bis 72% (siehe Erläuternder Bericht S. 30). Der neu eingeführte Wert von 40 und 50% ist ein Minimum.

Die Grünflächenziffer ist eine gut definierte Grösse (siehe Erläuternder Bericht oder IVHB) und ist schnell und einfach zu erheben. Sie ist auch für den punkto Baubegriffe Ungeübten schnell und einfach zu verstehen und stellt somit auch keine bürokratische Hürde dar. Es ist eine sinnvolle und den Grundeigentümer vom festgesetzten Wert her gesehen nicht beeinträchtigende Massnahme zur Steigerung der Siedlungsökologie. Als ergänzende Begründung kann die zunehmende Bedeutung wertvoller Grünflächen für das Mikroklima noch angefügt werden, mit einem Nutzen für die Allgemeinheit.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft, in der Arbeitsgruppe diskutiert und in der Folge teilweise leicht justiert. Eine Erhöhung wie vorgeschlagen wird jedoch nicht als angemessen beurteilt, da dies zu einer Einschränkung der baulichen Entwicklung führen würde.

**25) Art. 22
Erhöhung der Grünflächenziffern**

Die Grünflächenziffer ist wie folgt zu erhöhen:

W1.1: 65%

W1.3: 65%

W1.6: 65%

W2.2: 60%

Die vorgeschlagenen Grünflächenziffern sind derart tief angesetzt, dass sie keinen Effekt haben werden. Sie sind deshalb nicht geeignet, im Interesse des Regenwassermanagements (Schwammstadt), der Anpassung an den Klimawandel (Kühleffekt durch Verdunstung) und der Biodiversität einen Beitrag zu leisten. Andere Gemeinden leben vor, dass hier deutlich ambitioniertere Werte durchaus realistisch sind.

Beispiel Winterthur:

W2/1.0: 65%

W2/1.2: 65%

W2/1.6: 65%

W2/2.0: 65%

W3/2.6: 60%

W4/3.4: 55%

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die definierten Grünflächenziffern wurden anhand des heutigen Bestands hergeleitet und anhand von aktuellen Bauprojekten plausibilisiert. Es hat sich gezeigt, dass Grünflächenziffern in der geforderten Höhe zu einer zu starken Einschränkung der Bebaubarkeit führen, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.

**26) Art. 22
Ergänzung um «einheimische»
Pflanzen, Verbot von Schotter-
gärten**

Es dürfen nur einheimische Pflanzen/Bäume gepflanzt werden. Schottergärten sind nicht zugelassen (Definition gemäss Erläuternder Bericht «Grünflächenziffer»).

Dies sind Fakten, die in eine neue wegweisende BZO gehören und nicht einen Erläuternden Bericht.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**27) Art. 22
Grünflächenziffer in der BZO de-
finieren**

Grünflächenziffer definieren an dieser Stelle und sie gemäss dieser umsetzen.

Dieses Thema ist so wichtig, dass detailliert beschrieben werden sollte, was damit gemeint ist und allen, die bauen sehr bewusst ist, was gilt! Die Begrünung soll einen sehr hohen Stellenwert haben. Die genaue Beschreibung der gültigen Grünflächen ist nötig, um sie auch umzusetzen.

Folgende Bestimmungen haben wir im PBG gefunden:

§ 257. Abs. 1

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Gelten Rasen, die auf 40 bis 50cm Erde über Tiefgaragen wachsen als Grünfläche, unversiegelt?

Zusätzlich steht im PBG:

Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

Die Bau- und Zonenordnung kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen.

Bäume und Begrünung

§ 76. Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise die Erhaltung von Bäumen und deren Ersatz sowie die Neupflanzung vorschreiben. Die ordentliche Grundstücknutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

§ 309. 1 Eine baurechtliche Bewilligung ist nötig für:

n. das Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht,

o. wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung, sofern sie die Begrünung beeinträchtigen,

p. wesentliche Veränderungen der Dachbegrünung, sofern die Bau- und Zonenordnung eine solche vorschreibt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmungen des PBG gelten übergeordnet, weshalb eine Wiederholung dieser in der BZO nicht angezeigt ist.

**28) Art. 22
Ergänzung um weitere Kompensationsmöglichkeiten**

Wenn bei An-/ Auf- und/oder Umbauten von bestehenden Gebäuden die gemäss Zonenordnung geforderte Grünflächenziffer wegen des Fussabdruckes des Bestandesgebäude und der bereits erstellten Umgebungsanlage nicht eingehalten werden kann, so sollte eine Kompensation nicht nur mit 30m² pro gepflanzten Baum, sondern flächengleich auch wie folgt möglich sein:

Intensiv begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 150 mm

Übertragung grundbuchlich gesicherter Grünflächenanteile aus direkt anstossenden Grundstücken

Wenn beispielsweise in der Zone G mit einer Baumassenziffer von 6m³/m², in welcher eine Grünflächenziffer von 10% vorgeschrieben ist, mittels Aufstockung eine Verdichtung angestrebt wird, die Umgebung im Bereich des Gebäudes aus betrieblichen Gründen nicht mit einem Grünflächenanteil von 10% oder mit Bäumen belegt/verstellt werden kann, soll eine zusätzliche Kompensation mittels intensiver Dachbegrünung oder Grünflächentransfer von anstossenden Grundstücken zulässig sein. Ohne diese Weiterung der Kompensationsmöglichkeiten besteht die Gefahr, dass die zonenkonform zulässige Baumasse, bzw. die angestrebte Verdichtung nicht realisiert werden kann. Die Folgen wären die Einschränkung der Nutzung der Gewerbezone, eine Minderung des Grundstückswerts und dass unter Umständen dadurch an anderen Orten gebaut und dort Grünfläche geopfert werden muss.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die möglichen Kompensationsmassnahmen wurden umfassend überarbeitet.

**29) Art. 26
Mehrlängenzuschlag auch in Zentrumszone**

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für die Wohnzonen, jedoch nicht für die Zentrumszonen.

In Zentrumszonen sollen auch längere Gebäude mit den üblichen Grundabständen errichtet werden sofern z.B. die Fassaden verschieden gestaltet sind.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 26 BZO bezieht sich sowohl auf die Wohnzonen als auch auf die Zentrumszonen.

30) Art. 28
Gesamtlänge der Dachaufbauten
max. 50%

Änderung zu:

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Einschnitte und Dachaufbauten ermöglichen eine bessere Nutzung des Dachgeschosses bei Steildächern und "verhindern" Dorf- und Kernzonen untypische Flachdach-Gebäude.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Thematik wurde in der Arbeitsgruppe eingehend besprochen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit umgesetzten Projekten wurde beschlossen, die bisherige Regelung beizubehalten. Dächer sind so zu gestalten, dass der ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt wird (Art. 9).

31) Art. 28
Gesamtlänge der Dachaufbauten
max. 2/3

Änderung zu:

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Einschnitten darf 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten erhöhen den Wohnkomfort in den Dachgeschossen mit Steildächern und tragen zu einer erhöhten Nutzung der Gebäude bei.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Thematik wurde in der Arbeitsgruppe eingehend besprochen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit umgesetzten Projekten wurde beschlossen, die bisherige Regelung beizubehalten. Eine Erhöhung wird nicht als angemessen erachtet und würde zu einer Verunklärung des heutigen Gebietscharakters beitragen.

32) Art. 30
Grünflächenziffer in der Gewerbezone ohne Abstriche aufnehmen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Gewerbezone soll ohne Abstriche aufgenommen werden.

Die Analyse des Bestandes ergab für die Gewerbezone einen Wert von 19% (siehe erläuternder Bericht S. 30). Der neu eingeführte Wert von 10% ist ein Minimum.

Die Grünflächenziffer ist eine gut definierte Grösse (siehe Erläuternder Bericht oder IVHB) und ist schnell und einfach zu erheben. Sie ist auch für den punkto Baubegriffe Ungeübten schnell und einfach zu verstehen und stellt somit auch keine bürokratische Hürde dar. Es ist eine sinnvolle und den Grundeigentümer vom festgesetzten Wert her gesehen nicht beeinträchtigende Massnahme zur Steigerung der Siedlungsökologie. Als ergänzende Begründung kann die zunehmende Bedeutung wertvoller Grünflächen für das Mikroklima noch angefügt werden, mit einem Nutzen für die Allgemeinheit.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft, in der Arbeitsgruppe diskutiert und in der Folge teilweise leicht justiert. Eine Erhöhung wie vorgeschlagen wird jedoch nicht als angemessen beurteilt, da dies zu einer Einschränkung der baulichen Entwicklung führen würde.

**33) Art. 30
Bäume im Gewerbegebiet**

Auch im Gewerbegebiet sollten Bäume gepflanzt werden.

Analog zu den Mehrfamilienhäuser-Zonen. Im Gewerbegebiet soll ebenfalls im Rahmen der Möglichkeiten nicht nur eine Grünflächenziffer, sondern auch eine Beschattung durch Bäume geplant werden. Dies da hier grosse versiegelte und sich aufheizende Flächen vorhanden sind schaffen Bäume eine Abhilfe.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine Baumpflanzvorschrift im Gewerbegebiet wird nicht als notwendig erachtet. Es ist davon auszugehen, dass die Kompensationsmöglichkeiten für die Grünflächenziffer im Gewerbegebiet zu mehr Bäumen führen.

**34) Art. 30
Baumassenziffer zwischen
4 m³/m² und 6 m³/m²**

Art. 30 Absatz 1: Die Baumassenziffer muss im Minimum 4.0 m³/m² und darf im Maximum 6.0 m³/m² betragen.

Seuzach verfügt über eine katastrophale Pendlerbilanz. Jeden Tag pendeln rund 3'000 Menschen von Seuzach weg, um (mehrheitlich im Raum Zürich) zu arbeiten. Das Ziel der BZO-Revision muss unter anderem also sein, in der Gewerbezone möglichst viele Arbeitsplätze zu schaffen. Da sind riesige Freilager wenig hilfreich, in denen maximal ein Staplerfahrer arbeitet und die knappe Bodenfläche nicht ausgenutzt wird. Die GLP Seuzach versteht, dass auch Schalungs- und Baumaterial irgendwo gelagert werden muss. Aber das kann auch in einer Halle mit zwei darüber liegenden Bürogeschossen geschehen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat setzt sich im Austausch und im Gespräch mit den Grundeigentümern dafür ein, dass die bestehenden Gewerbeflächen bestmöglich genutzt werden. Der Gemeinderat erachtet einen Bauzwang wie vorgeschlagen aber als falschen Ansatz.

**35) Art. 30
Grünflächenziffer im Gewerbe-
gebiet auf 20% erhöhen**

Art. 30 Absatz 5: Die Grünflächenziffer ist auf 20% zu erhöhen.

Die vorgeschlagene Grünflächenziffer ist derart tief angesetzt, dass sie keinen Effekt haben wird. Sie ist deshalb nicht geeignet, im Interesse des Regenwassermanagements (Schwammstadt), der Anpassung an den Klimawandel (Kühleffekt durch Verdunstung) und der Biodiversität einen Beitrag zu leisten. Andere Gemeinden leben vor, dass hier deutlich ambitioniertere Werte durchaus realistisch sind. Beispiel Winterthur: G: 20%

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Höhe der einzelnen Grünflächenziffern wurde nochmals vertieft geprüft, in der Arbeitsgruppe diskutiert und in der Folge teilweise leicht justiert. Eine Erhöhung im Gewerbegebiet wurde jedoch nicht als angemessen beurteilt, auch in Anbetracht dessen dass im Rahmen der Mitwirkung mehrheitlich ein Verzicht auf eine Grünflächenziffer in der Gewerbezone gefordert wurde.

**36) Art. 31
Einheimische Pflanzen auf öf-
fentlichen Grundstücken**

Die Bepflanzung auf öffentlichen Grundstücken und bei Neubauten hat mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

Neophyten sind gemäss einem rollenden Plan auf öffentlichen Grundstücken zu beseitigen und durch einheimische Pflanzen zu ersetzen. Die Gemeinde muss einen Beitrag zur Bekämpfung leisten und als Vorbild dienen. Eine moderne BZO enthält auch diese Punkte.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es wird neu festgelegt, dass allgemein eine standortgerechte und in der Regel einheimische Bepflanzung (Dach und Baumpflanzungspflicht) vorzusehen ist. Weitere Verschärfungen explizit für den öffentlichen Grund werden jedoch nicht als zweckmässig erachtet. Dagehingehende Massnahmen wie auch eine Neophytenstrategie sind nicht Teil der Bau- und Zonenordnung und müssen daher separat angegangen werden.

**37) Art. 36
Abweichungen verunmöglichen**

Art. 36 2. Satz: «Abweichungen sind insbesondere zulässig für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss.» ersatzlos streichen.

Bei der Überbauung Schneckenwiese wurde der "Vorgarten" zur Breitstrasse hin vollständig zugeteert und vollständig versiegelt. Das Ziel der BZO ist es die Artenvielfalt und die Begrünung der Gemeinde zu stärken. Mit so einem Absatz wird diese Grundidee untergraben. Daher ist dieser Satz ersatzlos zu streichen und eine Bausünde wie an der Schneckenwiese zu vermeiden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Bereich von publikumsorientierten Nutzungen ist der direkte Bezug der Erdgeschossnutzung zur angrenzender Strasse von grosser Bedeutung. Vorgärten können in diesen Fällen kontraproduktiv sein. Aus diesem Grund wird an der Möglichkeit zu Abweichungen von der Vorgartenregelung festgehalten und neu auch bewusst die Zentrumszone von dieser Regelung ausgenommen. Es gelten jedoch weiterhin die definierten Grünflächenziffern.

**38) Art. 36
Begriffe «Vorgärten» und «herzurichten» definieren**

Der Begriff «Vorgärten» ist kein Baubegriff nach IVHB und sollte deshalb in Anwendung und Bemessung der Fläche genauer definiert oder in einer Formalie, z.B. «Vorgartenpraxis der Gemeinde Seuzach», dargelegt werden. Art. 36 hält fest, dass Vorgärten grundsätzlich auf mindestens einem Drittel der Fläche ökologisch wertvoll zu begrünen sind.

Klärungsbedarf zum Wort «herzurichten» in Art. 36 (Vorgärten sind in der Regel mindestens auf einem Drittel der Fläche als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten). Bedeutet «herzurichten», dass Art. 36 auch bei bestehenden Bauten (rückwirkend) Anwendung findet?

PBG § 238 enthält das Wort «Vorgärten» und gibt den Gemeinden die rechtliche Grundlage, Bestimmungen zu den Vorgärten in die Bauordnung aufzunehmen. Es ist jedoch nicht wie der Begriff «Grünflächenziffer» ein klar definierter Baubegriff, der ohne weitere Festlegung aussagt, was ein Drittel der Fläche konkret bedeutet. Für die Umsetzung des Artikels bedeutet dies eine Rechtsunsicherheit; bei der Anwendung dieses für das günstige Erscheinungsbild des Dorfes, für eine ökologische Aufwertung des Siedlungsraumes und für die Schaffung eines günstigen Mikroklimas wichtigen Artikels wären je nach Umständen Schwierigkeiten vorprogrammiert. Als Vergleich: in Art. 43, Alinea 2 und 3 sind betreffend Bäume Bemessung und Grösse definiert.

Die Stadt Winterthur hat zum Thema «Vorgärten» ein eigenes Merkblatt verfasst, das der Gemeinde Seuzach als Grundlage für eine genauere Definition im Art. 36 dienen könnte.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Begriff «Vorgärten» wird im erläuternden Bericht entsprechend definiert. Der Begriff «herzurichten» bezieht sich nicht auf eine rückwirkende Anwendung, es besteht Bestandesgarantie.

39) Art. 40
Vollständige Versickerung auf dem Grundstück

Art. 40, Absatz 1 Anpassung:
Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass Niederschlag vollständig lokal versickern kann. Eine Entwässerung auf die Strasse oder in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Zusätzlicher Artikel zwischen Art. 40 und Art. 41:
Dachwasser ist, wenn immer möglich auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel ist es unerlässlich, dass Meteorwasser wenn immer möglich lokal versickert (Schwammstadt). Ausserdem wird dadurch die ARA entlastet, wodurch die Gemeinde Geld spart. Technische ist eine vollständige lokale Versickerung problemlos machbar, so dass diese Regelung zumutbar ist.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Diese Regelungen sind Teil des generellen Entwässerungsplans (GEP).

40) Art. 40
Vorschriften zur Förderung der Kaltluftströme

Es ist die Aufnahme eines weiteren Artikels oder Absatzes zu prüfen:
Massnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Lokalklimas und des ökologischen Ausgleichs:

In den bezeichneten Zonen und Gebieten sommerlicher Überwärmung werden die Stellung und die Abmessung neuer Bauten so geregelt, dass Luftströme ungehindert in die Siedlungszentren gelangen können. Die Grünflächenziffer kann erhöht werden. Die Unterbauung kann eingeschränkt werden im Interesse einer besseren Versickerung des Wassers.

Mit PBG Art. 49a Absatz 4 erhält die Gemeinde die Möglichkeit zu vermeiden, dass sich Siedlungen zu sehr aufheizen. Den Klimakarten des Kantons ist zu entnehmen, dass sich in Seuzach zentrale Gebiete finden, die während sommerlicher Schönwetterphasen nachts schwach bis mässig und tags sehr stark überwärmt sind. In diesen Gebieten finden sich öffentliche Gebäude, Schulen, Einkaufszentren, Post, Bibliothek u.a. Besonders viele Menschen sind somit betroffen. Es ist im öffentlichen Interesse, dass vom Kanton dringend empfohlene Massnahmen zur Hitzeminderung und besseren nächtlichen Auskühlung sowie zur Verbesserung der Durchlüftungssituation umgesetzt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine solche Regelung in der BZO wäre zu allgemein gehalten und daher nicht bewilligungsfähig. Dahingehende Festlegungen sind nur im Rahmen von Ergänzungsplänen zulässig. Im Ergänzungsplan Zentrum wird diese Thematik mitberücksichtigt, weshalb die genannten zentralen Gebiete bereits abgedeckt sind.

**41) Art. 40
Massnahmen zum Schutz vor
Oberflächenabfluss**

Es ist die Aufnahme eines weiteren Artikels oder Absatzes zu prüfen:
Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss:

In durch Oberflächenabfluss besonders gefährdeten Gebieten können Massnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen getroffen werden. Bodenversiegelung und Unterbauung können eingeschränkt werden.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt die Gebiete, die durch Oberflächenabfluss gefährdet sind und wie tief sie unter Wasser stehen können. Je dunkler die Farbe ist, desto grösser ist die Gefährdung. Die Karte dient der Planung von Schutzmassnahmen. In Seuzach finden sich lila und dunkellila eingefärbte Gebiete hauptsächlich zwischen Ohringerstrasse, Haldenstrasse, Turnerstrasse und Welsikonerstrasse. Infolge wärmeren Klimas ist mit häufigeren und stärkeren Niederschlägen zu rechnen. Aus eigenen Beobachtungen wissen wir zum Beispiel, dass sich schon nach mässigem Niederschlag Tümpel bildeten in der Überbauung Turnerstrasse 28-30 und dass Tiefgaragen wiederholt unter Wasser standen. Zunehmende Versiegelung und Unterbauung reduzieren die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Regenwasser und führen zu Überlastung der Kanalisation und haben wesentlichen Anteil an der Entstehung von Oberflächenabfluss.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**42) Art. 43
Standortgerechte und Einheimische
Pflanzen, Biodiversitätsförderung**

Zusätzliche Artikel nach Art. 43 Begründung:

1) Für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung soll die Begründung und Bepflanzung ausschliesslich mit standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten erfolgen. Dabei ist eine möglichst hohe Anzahl unterschiedlicher Arten anzustreben und sind seltene Arten zu bevorzugen.

2) Wo die ordentliche Grundstücksnutzung nicht eingeschränkt wird, soll die Fauna, insbesondere Vögel, Insekten, Amphibien und Kleinsäuger gefördert werden.

Dass es um die Biodiversität in der Schweiz im Allgemeinen und in Seuzach im Speziellen nicht gut bestellt ist, ist einwandfrei dokumentiert. Im Siedlungsgebiet kann hier jedoch ohne Mehrkosten Gegensteuer gegeben werden, ganz einfach in dem bei Bauprojekten auf eine naturnahe Gestaltung des Grünraums Wert gelegt wird. Einheimische Pflanzen kosten nicht mehr als gebietsfremde, und auch das Ausbringen eines mageren Bodens zur Schaffung einer Ruderalfläche (dies nur als Beispiel) kostet nicht mehr, als wenn der Gärtner Hummus ausbringt.

Die Zone öffentlicher Bauten umfasst vor allem Schulen, wo der nächsten Generation Werte vermittelt werden. Die GLP Seuzach ist der Meinung, dass von den öffentlichen Institutionen in Seuzach verlangt werden darf, dass sie hier eine Vorbildrolle einnehmen. Und

gewiss wird es von den Grundstückeigentümern gut aufgenommen, wenn die Gemeinde sich selbst höhere Standards auferlegt, als sie von den einfachen Bürgern verlangt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Regelungen zur Begrünung wurden präzisiert (standortgerecht, einheimisch, ...). Eine separate und restriktivere Regelung zur Zone für öffentliche Bauten wird nicht als zweckmässig erachtet, da sich nicht alle Grundstücke in dieser Zone im Eigentum der Gemeinde befinden. Bei gemeindeeigenen Projekten kann auch unabhängig der Regelungen gemäss BZO eine Vorreiterrolle eingenommen werden.

**43) Art. 43
Zusatz «Ersatzpflanzungen»
weglassen oder klären**

Bäume ab 1 m Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain * in den Wohn- und Zentrumszonen sind geschützt.

* sowie deren Ersatzpflanzungen

Diesen Zusatz könnte man weglassen. Es ist nicht klar, was mit Ersatzpflanzungen gemeint ist.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Begriff Ersatzpflanzungen wird im erläuternden Bericht ausgeführt. Gemeint ist, dass die nach dem Ersatz gepflanzten Bäume auch mit einem Stammumfang unter 1 m geschützt sind, da sie ja als Ersatz für den ursprünglichen Baum gepflanzt wurden.

**44) Art. 43
Baumschutz aufheben**

Die Absätze 2 und 3 von Art. 43 sind zu streichen

Der Erhalt von Bäumen ist Sache der Grundeigentümer.

Durch die Baumschutzpflicht wachsen nicht mehr Bäume. Bestehende ältere Bäume werden eher vor dem Inkrafttreten der neuen BZO noch gefällt. Grundsätzlich sind Hauseigentümer verantwortungsbewusst und müssen diesbezüglich nicht zusätzlich bevormundet werden. Der zitierte Einzelfall kann nicht als Argument für die Einschränkung der Eigentümerrechte der ganzen Bevölkerung dienen. Auch darf der hohe Administrativaufwand der Behörde nicht unterschätzt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es gelten bereits die übergeordneten Bestimmungen des PBG sowie seit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision kommt die negative Vorwirkung zum Tragen. Die Baumschutzpflicht gilt daher grundsätzlich ab sofort, weshalb keine Fällungen zu befürchten sind.

45) Art. 43
Ergänzung: einheimische Pflanzen

Ergänzung des Absatzes 1: "In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit in der Schweiz einheimischen Pflanzen zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind."

Seitens der Gemeinde, des Kantons und des Bundes wird versucht die Verbreitung von invasiven Pflanzen Einhalt zu gebieten. Dies sollte bereits in der BZO so verankert werden, dass nur einheimische Pflanzen und Gräser auf Flachdächern zum Einsatz kommen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es wird neu eine standortgerecht und in der Regel einheimische Begrünung vorgeschrieben.

46) Art. 43
Ergänzung einheimische Pflanzen, Baum pro 400m², Verbot von invasiven gebietsfremden Arten

Art. 43 Absatz 1 Anpassung: In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs mit einheimischen Pflanzen zu begrünen...

Art. 43 Absatz 2 Zusatz: Der Gemeinderat kann für geschützte Bäume eine Fällbewilligung erteilen, wenn es sich bei diesen um nicht einheimische Arten handelt und sie durch einheimische ersetzt werden sollen.

Art. 43 Absatz 3 Anpassung: ... ist pro 400m² Parzellenfläche ein mittel- oder grosskroniger Baum einer standortgerechten einheimischen Art zu pflanzen.

Art. 43 Absatz 4 neu: Für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung soll die Begrünung und Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten erfolgen. Es dürfen keine invasiven gebietsfremden Organismen verwendet werden.

Absätze 1-3: Abgesehen vom Kühleffekt haben diese Vorschriften den Zweck, die Biodiversität (insb. für Insekten) zu fördern. Zur Erreichung dieses Zieles ist es von entscheidender Bedeutung, dass einheimisches Pflanzenmaterial verwendet wird. Einheimische Bäume zu verlangen, scheint bewilligungsfähig zu sein, siehe BZO von Neftenbach: «Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden.»

Absatz 3: Ein Baum pro 400m² darf als zumutbar angesehen werden.

Absatz 4: Der Vorschlag wurde der BZO von Stammheim entnommen (vom Kanton bewilligt)

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Absatz 1 und 3 wurden entsprechend ergänzt (standortgerecht, in der Regel einheimisch sowie keine invasiven Organismen). Das Mass

von 500 m² wird jedoch als angemessen beurteilt und daher beibehalten.

**47) Art. 43
Ergänzung einheimischer Baum**

Art. 43 Absatz 3 ist folgendermassen zu erweitern:

In den Zonen W1.6, W2.2, WG1.6, WG2.2 und Z2.8 ist pro 500 m² Parzellenfläche ein mittel- oder grosskroniger in der Schweiz einheimischer Baum zu pflanzen. Dabei ist ein genügend grosser Wurzelraum einzuplanen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**48) Art. 43
Absatz 3 auch für Kernzone**

Art. 43 Absatz 3: Hinzufügen der Kernzone.

Es gibt keinen ersichtlichen Grund, warum der Absatz 3 nicht auch für die Kernzone gültig sein sollte. Da auch in der Kernzone Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der Kernzone bedarf es einer Einzelfallbetrachtung, weshalb auf eine generelle Regelung verzichtet wird.

**49) Art. 43
Hochstammbäume in Inventar erfassen**

Alle Hochstammbäume auf Gemeindegebiet sind in einem Bauminventar zu erfassen.

Es sollte sich immer um einheimische Hochstammbäume handeln. Muss ein Baum gefällt werden, ist er durch einen neuen einheimischen Hochstammbaum zu ersetzen.

Kontrolle des Baumbestandes und die Möglichkeit einer gezielten, rollenden Planung zur Pflege und gegebenenfalls für den Ersatz.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es wurde bewusst entschieden eine generellen Baumschutz für Bäume ab 1 m Stammumfang zu verfolgen. Der Aufbau und die Bewirtschaftung eines Bauminventars würden sehr hohen administrativen und finanziellen Aufwand bedeuten. Die Erfahrung in anderen Gemeinden hat gezeigt, dass solche Inventare in der Praxis nach wenigen Jahren bereits veraltet und daher nicht mehr vollzugstauglich sind.

50) Art. 46
20% Parkplätze für Wohnzonen

Parkplätze für Wohnen erhöhen auf 20%

Läuft man durch das Gemeindegebiet sind an den Strassen sehr viele Fahrzeuge abgestellt. Eine Reduktion der Parkflächen für Hausbewohner resp. deren Besucher erhöht die Anzahl der abgestellten Fahrzeuge zusätzlich. Dass der MIV in nächster Zeit einen deutlichen Abschwung erzielen wird, ist nicht absehbar. Die kleine Reduktion des MIV im Beleuchtenden Bericht steht in keinem Verhältnis zur Reduktion der privaten Parkplätze.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Reduktion der Anzahl Abstellplätze ist eine wichtige Massnahme zur Erreichung des angestrebten Modal Splits. Neu wurden aber die Anpassungsfaktoren für das zulässige Maximum für Bewohnerabstellplätze wie bisher belassen.

51) Art. 47
Anpassungsfaktoren belassen

Art. 47 Absatz 1: Die Werte des Anpassungsfaktoren so belassen wie bis anhin.

Ein Abgleich mit der Kantonalen Wegleitung macht sinnvoll erscheinen dennoch widerspiegeln diese Zahlen nicht das MIV-Bedürfnis der lokalen Bevölkerung trotz einem recht guten Anschluss an den ÖV.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Anpassung der Faktoren ist eine wichtige Massnahme zur Erreichung des angestrebten Modal Splits.

52) Art. 47
Absatz 4 (Autofreie Siedlung)
streichen

Art. 47 Absatz 4 ersatzlos streichen.

Eine Autofreie Siedlung ist ein Wunschgedanke, welcher sich nicht im Verhalten der allgemeinen Bevölkerung widerspiegelt. Dies resultiert lediglich in weiteren am Strassenrand parkierten Fahrzeugen und eine Herabsetzung der Lebensqualität eines Quartiers.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich dabei um eine Möglichkeit und keine Verpflichtung zur Reduktion resp. zum Verzicht. Es ist jeweils über ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, dass keine Missstände auftreten.

**53) Art. 49
Ergänzung Offene Abstellplätze**

Art. 49 Absatz 2 Anpassung: Offene Abstellplätze sind durch eine Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie oder durch mindestens einen standortgerechten einheimischen Baum pro 6 Abstellplätze zu beschatten.

Die Beschattung durch Bäume ist sinnvoll, sollte aber nicht eine Beschattung durch PV-Anlagen ausschliessen.

Die "angemessene Anzahl" der Bäume soll durch einen klar messbaren, sinnvollen Wert ersetzt werden.

Auch hier sollen einheimische Arten der Förderung der Biodiversität dienen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**54) Art. 49
Lokale Versickerung bei offenen
Abstellplätzen**

Art. 49 Absatz 3 Neu: Abstellplätze sind so zu gestalten, dass Niederschlag vollständig lokal versickern kann. Eine Entwässerung auf die Strasse oder in die Kanalisation ist nicht zulässig. (Vorbehalten bleiben übergeordnete Vorschriften zum Gewässerschutz.)

Im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel ist es unerlässlich, dass Meteorwasser wenn immer möglich lokal versickert (Schwammstadt). Ausserdem wird dadurch die ARA entlastet, wodurch die Gemeinde Geld spart. Der Gewässerschutz kann im Einzelfall eine Ableitung verlangen: Ob deshalb ein Vorbehalt explizit erwähnt werden muss, müssen Fachleute entscheiden, übergeordnetes Recht geht ja per se vor.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Diese Anforderung wird allgemein für alle befestigten Flächen in Art. 41 Abs. 1 geregelt.