



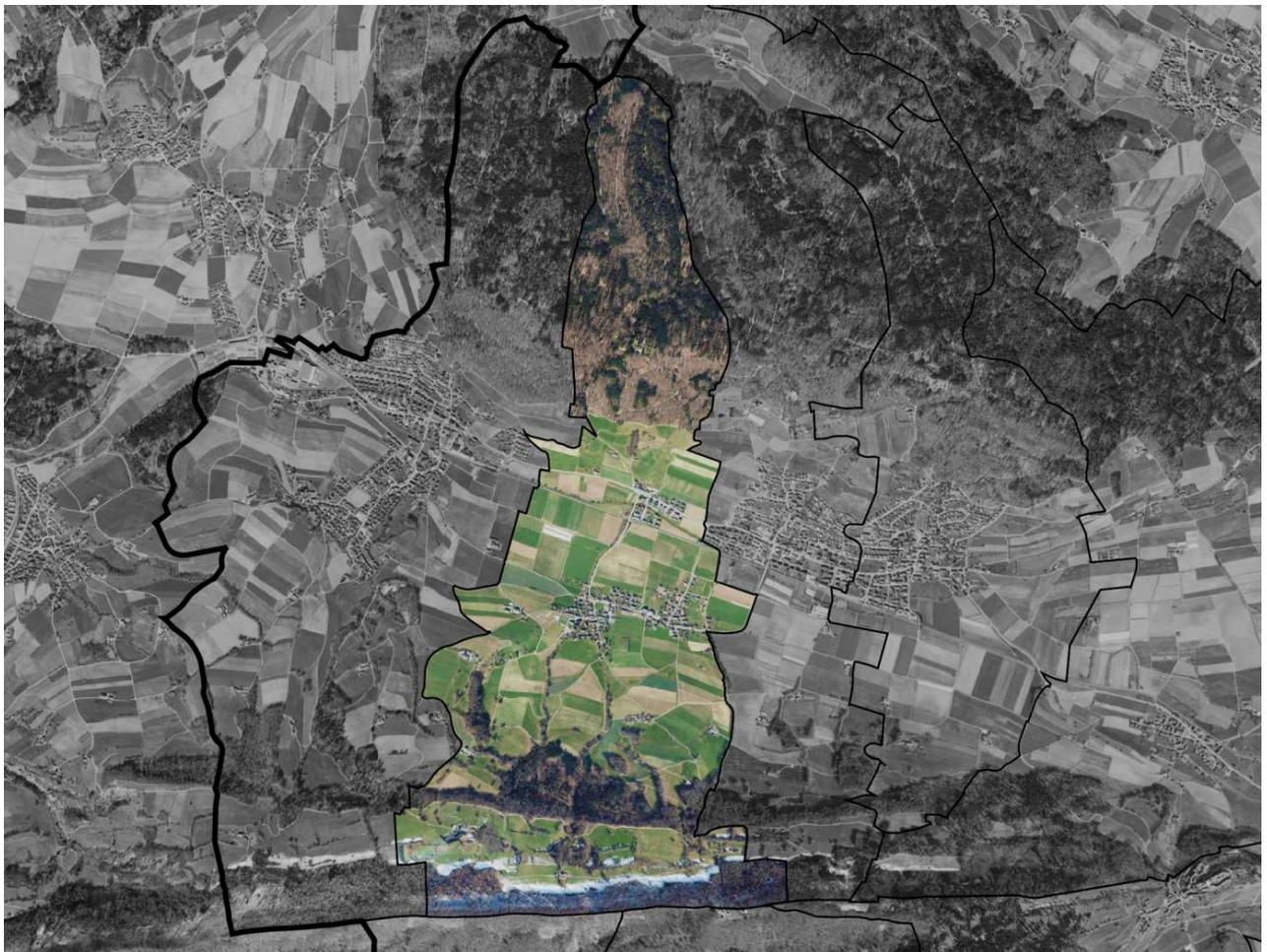
Gemeinde
Schleinikon

Kanton Zürich

Fassung für die kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 5. Mai 2025 / sk.1002.2 / Saf

Gelb hinterlegte Textpassagen = PENDENT



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com



member of
suisse.ing

Auftraggeberin Gemeinde Schleinikon
Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 2.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	12.08.2024	Saf/Hem	Entwurf
2.0	05.05.2025	Saf	Fassung für die kant. Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	6
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Mitwirkung und Anhörung (folgt)	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Bund	9
2.1.1	Sachpläne	9
2.1.2	Bundesinventare	10
2.2	Kanton	11
2.2.1	Raumordnungskonzept	11
2.2.2	Kantonaler Richtplan	12
2.2.3	Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte	14
2.3	Region	15
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	15
2.3.2	Regionaler Richtplan	16
2.4	Kommunal	23
2.4.1	Inventar für schützenswerte Bauten	23
2.4.2	Kommunaler Verkehrsrichtplan	23
2.4.3	Bau- und Zonenordnung	24
2.4.4	Kernzonenplan	26
3	Analyse nach Sachthemen	27
3.1	Bevölkerung und Wirtschaft	27
3.1.1	Bevölkerung	27
3.1.2	Wirtschaft	30
3.2	Siedlungsnutzung und -struktur	32
3.2.1	Siedlungsentwicklung	32
3.2.2	Quartieranalyse / Ausbaugrad	33
3.2.3	Quartieranalyse / Nutzungsdichte	35
3.2.4	Bauzonenreserven	36
3.2.5	Gebäudealter	37
3.3	Umwelt	38
3.3.1	Fluglärm	38
3.3.2	Strassenlärm	39
3.3.3	Bahnlärm	40
3.3.4	Naturgefahren	41
3.3.5	Klima	42
3.3.6	Durchgrünung	43
3.4	Öffentlicher Verkehr	44
4	Erläuterung zur IVHB	45

5	Erläuterung zum Mehrwertausgleich	47
5.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	47
5.2	Mehrwert	48
5.3	Verwendung der Erträge	49
6	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	50
6.1	Anpassung aufgrund IVHB	50
6.1.1	Massgebendes Terrain	50
6.1.2	Fassadenhöhe	51
6.1.3	Klein- und Anbauten	52
6.2	Anpassungen aufgrund MAG	53
6.2.1	Freifläche	53
6.2.2	Fazit Flächenspiegel	56
6.2.3	Regelung in der Bauordnung	57
6.3	Weitere Anpassungen	58
6.3.1	Bestimmungen der Kernzone I und II	58
6.3.2	Bestimmungen der Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone	63
6.4	Bestimmungen der Reservezone	64
6.5	Zonenübergreifende Bestimmungen	65
7	Anpassungen des Zonenplans	71
7.1	Bereinigung Reservezone	71
7.2	Technische Einzonungen	73
7.3	Zonenplananpassungen im Bezug zur Kernzonenplanung	82
8	Anpassung des Kernzonenplans	86
9	Auswirkungen und Fazit der Revision	99

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Schleinikon sieht eine Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

MAG

Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Optimierung BZO und Zonenplan

Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Bestimmungen der BZO Schleinikon vorgenommen. Zusätzlich werden auch kleinere Korrekturen des Zonenplans vorgenommen.

Kernzonenplan und –bestimmungen

Der rechtsgültige Kernzonenplan wurde im Jahre 1995 letztmals revidiert. Im Jahr 2009 erfolgte ausschliesslich eine Nachführung des Kernzonenplans. Der rechtsgültige Kernzonenplan resp. die darin vorhandenen Festlegungen basieren grundsätzlich auf dem Inventar über die schutzwürdigen Gebäude der Gemeinde Schleinikon, welches seinerseits aus dem Jahr 1990 stammt. Der Kernzonenplan inklusive der zugrundeliegenden Bestimmungen ist im Rahmen der Revision zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des überarbeiteten Inventars (zurzeit in Überarbeitung) und unter Bezug der kantonalen "Musterbestimmungen Kernzonen" vom 31. August 2023.

Biodiversität, Ortsklima und Freiräume

Im Rahmen der Revision der BZO ist zu prüfen, wie resp. in welcher Form Regelungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung, der Biodiversität sowie den Freiräumen aufgenommen werden können.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 05.05.2025
- ◆ Zonenplanänderung, vom 05.05.2025
- ◆ Kernzonenplan, vom 05.05.2025

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 05.05.2025
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 05.05.2025

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und Mitwirkungsverfahren
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Gesamtrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Mitwirkung und Anhörung (folgt)

Information der Bevölkerung	Die Bevölkerung wurde zu Beginn des Mitwirkungsverfahrens an der Informationsveranstaltung vom 27. Mai 2025 über die Arbeiten informiert.
Mitwirkungsverfahren	Während der kantonalen Vorprüfung wurden die Revisionsvorlage im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgeschaltet. Die Bevölkerung hatte vom 28. Mai 2025 bis 27. Juni 2025 die Möglichkeit sich zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu äussern.
Stellungnahme ARE	Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom xxx zur Revision Stellung genommen.
Öffentliche Auflage	Die Revisionsvorlage wurde am xxx vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom xxx bis xxx. Während der Auflagefrist konnten sich alle zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen
Anhörung	Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Die Region hat mit Schreiben vom xxx zur Revision Stellung genommen.
Bericht zu den Einwendungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind x Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen. Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt. xxx

2 Rahmenbedingungen

Das schweizerische Planungssystem ist hierarchisch aufgebaut. Die Gemeinde Schleinikon muss als untergeordneter Planungsträger die übergeordneten Planungen in ihre Planungsprozesse integrieren.

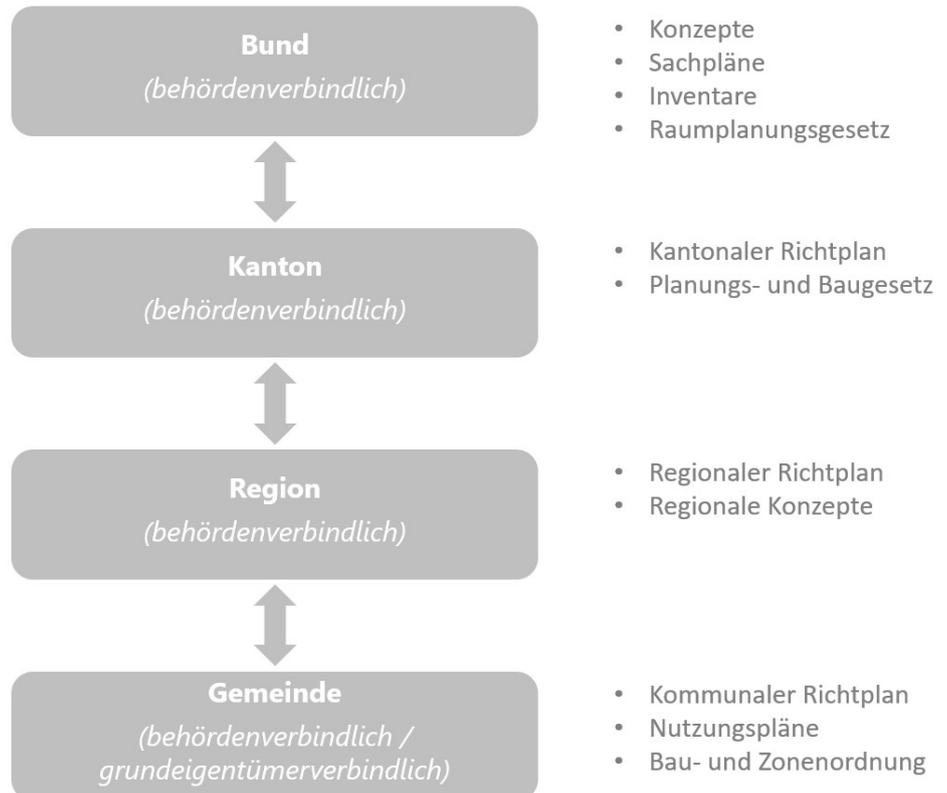


Abbildung 1 Übersicht Planungssystem Schweiz

Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Kommune wiedergegeben.

2.1 Bund

2.1.1 Sachpläne

Der folgende Kartenausschnitt zeigt den Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt und den Sachplan geologisches Tiefenlager.

Quelle: maps.geo.admin.ch,
abgerufen am 16. April 2025

Legende

Sachplan geologische Tiefenlager

-  Geologisches Standortgebiet für SMA
-  Geologisches Standortgebiet für HAA

Sachplan Infrastruktur Luftfahrt

-  Gebiet mit Hindernisbegrenzung
-  Gebiet mit Lärmbelastung
-  Abgrenzungslinie (Lärm)

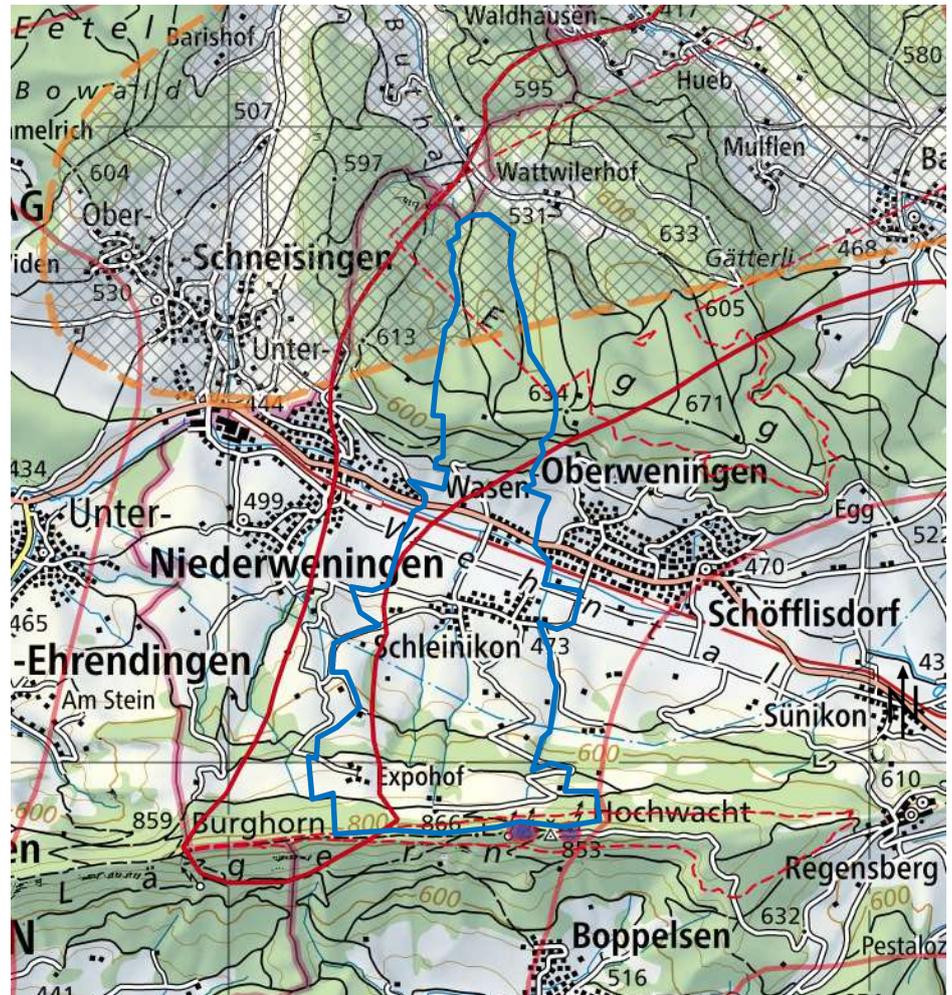


Abbildung 2 Ausschnitt Sachpläne (blau: Gemeindegebiet)

Sachplan geologisches Tiefenlager

Gemäss Sachplan geologische Tiefenlager befindet sich die nördliche Spitze des Gemeindegebiets in einem geologischen Standortgebiet für schwach- und mittelradioaktive Abfälle (SMA) sowie für hochradioaktive Abfälle (HAA). Es handelt sich dabei um ein Waldgebiet um den Schliniker Buck.

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur und Luftfahrt (SIL)

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur und Luftfahrt (SIL) befindet sich die Gemeinde Schleinikon in einem Gebiet mit Fluglärmbelastung (vgl. Kapitel 3.3.1). Im Norden der Gemeinde, ausserhalb der Bauzonen, befindet sich ein Teilgebiet, welches als Gebiet mit Hindernisbegrenzung ausgedehnt ist.

2.1.2 Bundesinventare

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) befindet sich der südlich, des Siedlungsgebiet liegende Gemeindeteil in einem Lägerng Gebiet.

Es handelt sich dabei um das Lägernggebiet BLN 1011 mit einer Fläche von 2'466 ha. Die Lägerng erstreckt sich als lang gezogener, bewaldeter Bergkamm in West-Ost-Richtung zwischen Baden und Dielsdorf. Sie dient als wichtiger Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche seltene und charakteristische Pflanzen- und Tierarten.

Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz befinden sich mehrere Wege von regionaler und lokaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon.

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 16. April 2025

Legende

- BLN**
-  BLN-Gebiete

- IVS**
-  Nationale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Regionale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf
-  Lokale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf

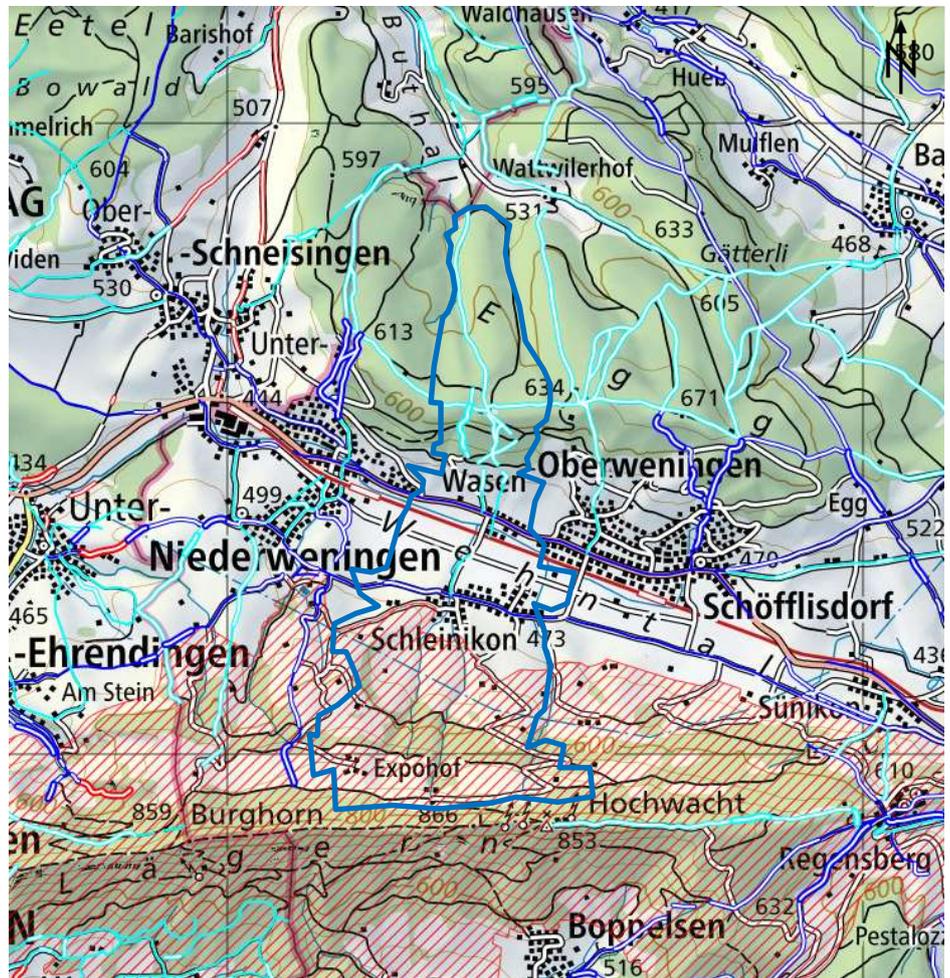


Abbildung 3 Ausschnitt Bundesinventare (blau: Gemeindegebiet)

2.2 Kanton

2.2.1 Raumordnungskonzept

Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans Zürich mit Stand 11. März 2024 ist das Gemeindegebiet Schleinikon dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Es wird folgender Handlungsbedarf dafür ausgewiesen:

- ◆ Die Raumverträglichkeit des Strukturwandels ist in der Landwirtschaft sicherzustellen;
- ◆ die Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ist zu ermöglichen;
- ◆ die noch verbliebenen unverbauten Landschaftskammern sind zu erhalten und die ausgeräumten Landschaften sind aufzuwerten;
- ◆ Entwicklungsperspektiven sind zu konkretisieren;
- ◆ es sollen attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestaltet werden;
- ◆ auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten;
- ◆ die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit sind zu stärken;
- ◆ die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sind zu sichern.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 11. März 2024

Legende

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- Kantonales Zentrumsgebiet
- Ausserkantonales Zentrum
- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentw.
- Andere Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse

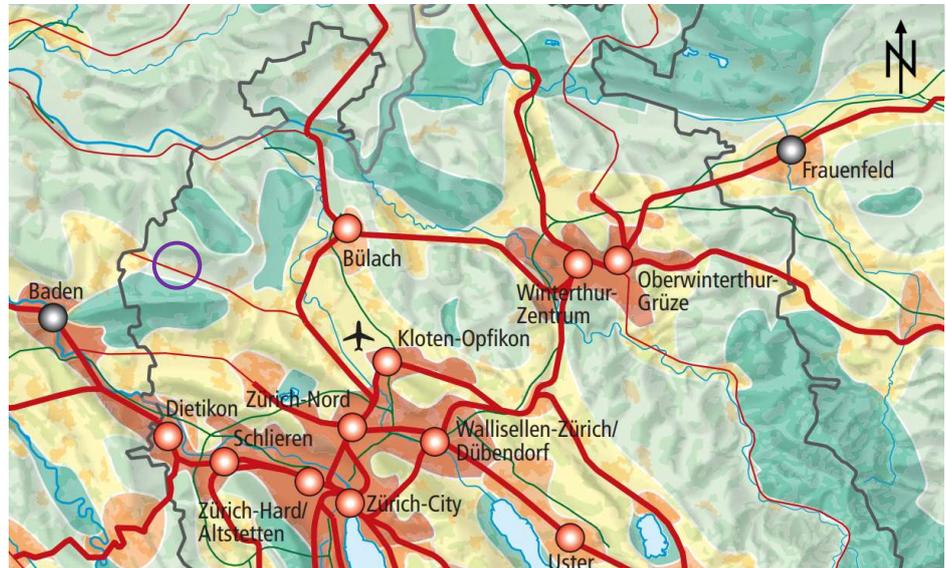


Abbildung 4 Ausschnitt Raumkonzept (violetter Kreis: Gemeinde Schleinikon)

Bevölkerungswachstum

Das zukünftige Bevölkerungswachstum soll zu mindestens 80 % in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" stattfinden. Den weiteren Handlungsräumen kommt eine untergeordnete Rolle zu.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Bedeutung des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument in Bezug auf die Raumplanung. Dieser erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen.

Der Richtplan ist in der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Inhalte des Richtplans und seine planerischen Festsetzungen.

Zeithorizont

Der kantonale Richtplan weist einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren auf. Bei den Festlegungen des kantonalen Richtplans wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand: 11. März 2024

Legende

Bestehend

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Fruchtfolgefläche
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsförderungsgebiet
- Freihaltegebiet
- Hauptverkehrsstrasse
- Station / Haltestelle
- Hochspannungsleitung
- Abgrenzungslinie Flughafen

Geplant

- Gewässerrevitalisierung
- Hauptverkehrsstrasse
- Abklassierung/Rückbau Hauptverkehrsstrasse
- Zu prüfende Linienführung Autobahn
- Ausbau Bahnlinie
- Hochspannungsleitung

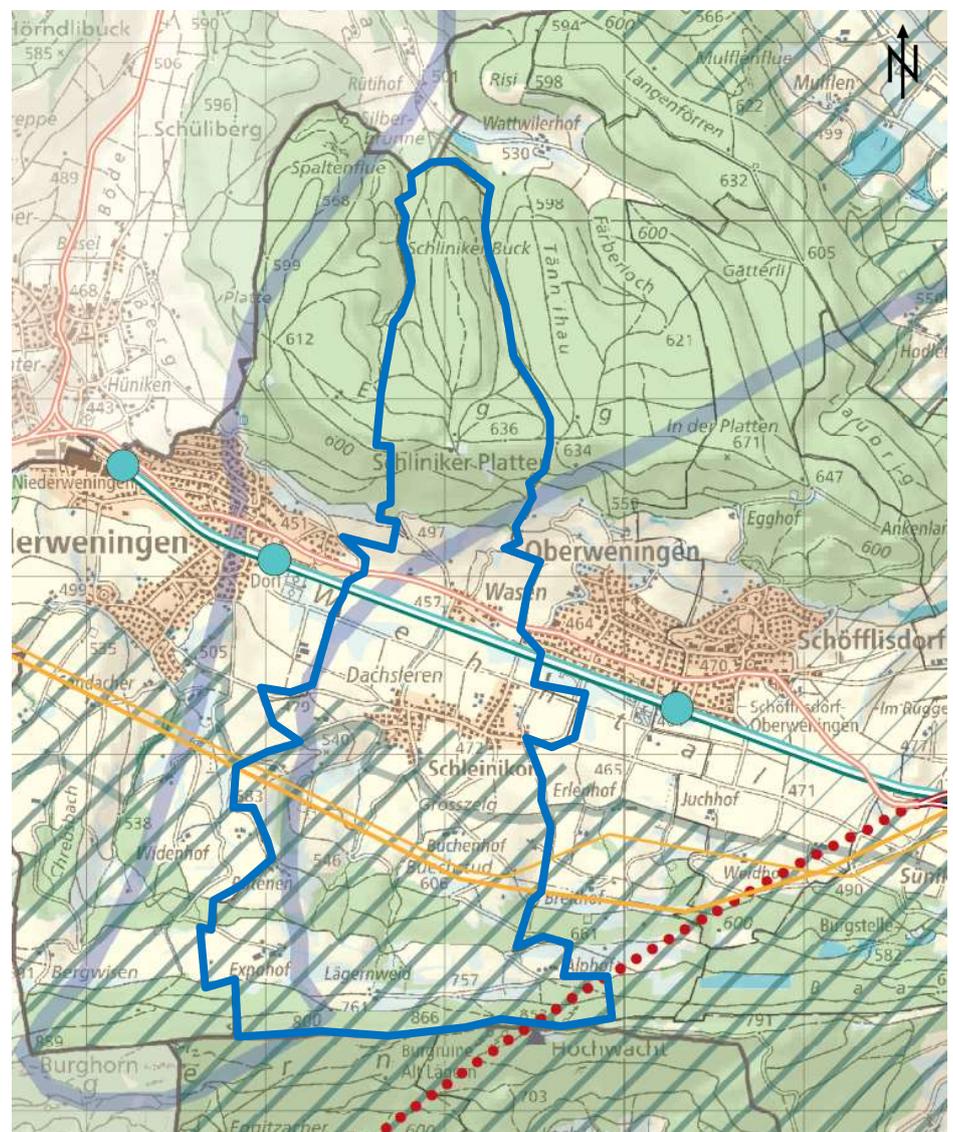


Abbildung 5 Ausschnitt kantonalen Richtplan (blau: Gemeindegebiet)

Ziele Gesamtstrategie Siedlung

Die Gesamtstrategie Siedlung des kantonalen Richtplans definiert die folgenden übergeordneten Ziele:

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Boden haushälterisch umgehen Siedlungen nach innen entwickeln (bspw. auch im Art. 1 RPG geregelt) Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken Siedlungsqualität erhöhen Gewerbe stärken
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Produktionsgrundlagen sichern Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> Ressourcen schonen Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern Regionale Gesamtverkehrskonzepte erarbeiten
Ver- / Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleisten Rohstoffe umwelt- und siedlungsverträglich nutzen Zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung sichern Grundversorgung mit Kommunikationssystemen siedlungsverträglich gestalten Abfälle verwerten und Deponiestandorte sichern Belastete Standorte nutzen

Der kantonale Richtplan hält folgende geplante Massnahmen für das Gemeindegebiet von Schleinikon fest:

Ausbau Bahnlinie

Die S-Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen soll langfristig auf eine Doppelspur ausgebaut werden.

Zu prüfende Linienführung Autobahn

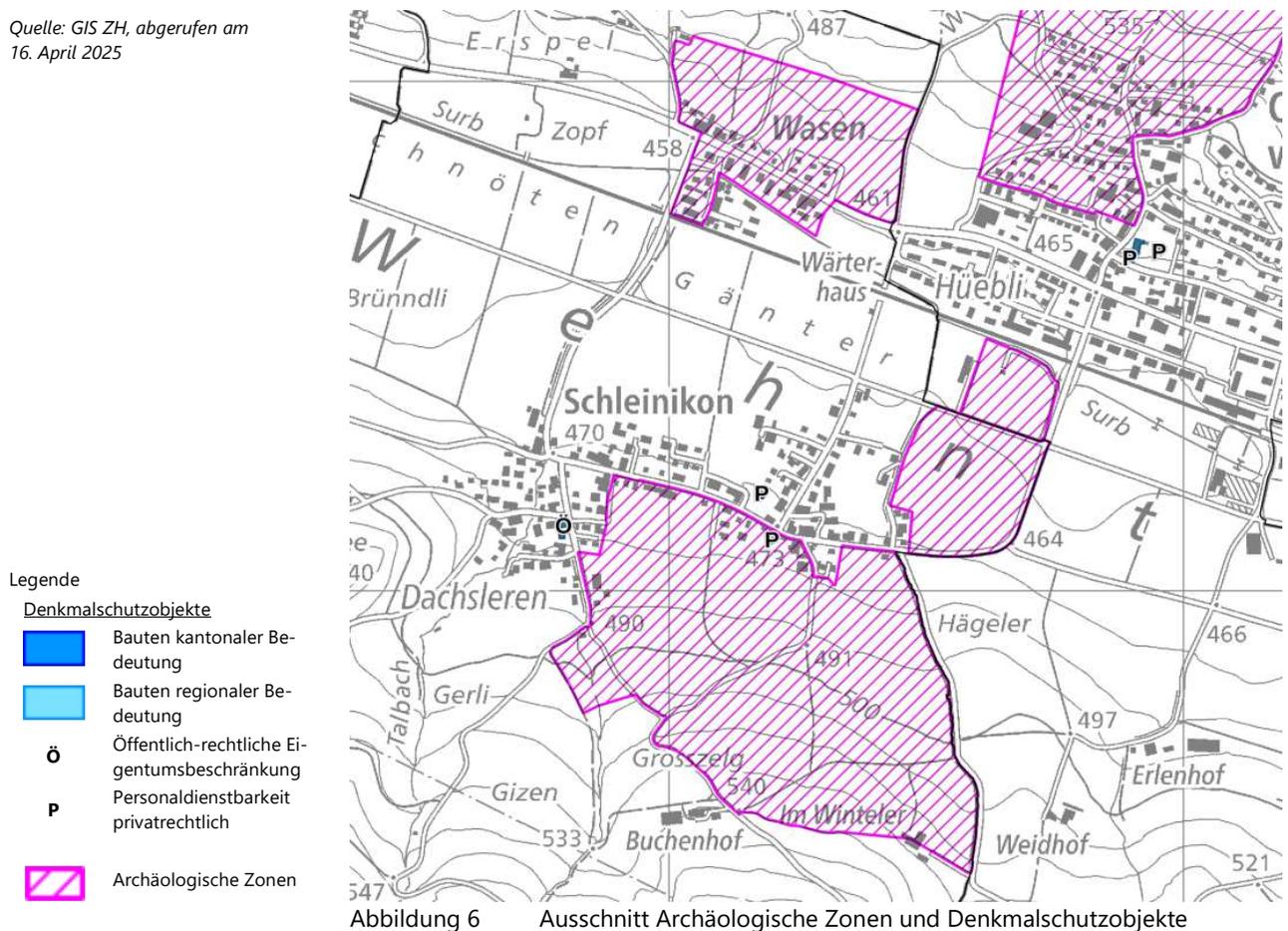
Zwischen der Verzweigung Bülach und der Verzweigung Wettingen ist langfristig eine 4-streifige Autobahn geplant. Dieses Vorhaben ist mit dem Kanton Aargau zu koordinieren und mit dem Moorschutz, Abklassierungen von Strassen und dem Rückbau von Strassen im Gebiet Neeracherried abzustimmen.

2.2.3 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon bestehen 4 Denkmalschutzobjekte. Der Speicher mit Trotte an der Zythüslistrasse 3 in Schleinikon ist als kantonales Denkmalschutzobjekt eingestuft.

Gebiete, in denen archäologische Strukturen oder Funde zu erwarten sind, sind im Verzeichnis der archäologischen Zonen aufgeführt. Bauvorhaben in archäologischen Zonen sind bewilligungspflichtig. Ein Grossteil des Ortsteils Wasen und der südliche Siedlungsteil des Ortsteils Schleinikon liegt gemäss GIS-ZH in archäologischen Zonen.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025



2.3 Region

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept Zürcher Unterland wurde am 29. August 2011 von der Delegiertenversammlung verabschiedet.

Das Regio-ROK entwirft ein Bild der künftig angestrebten Raumordnung des Zürcher Unterlands. Es präzisiert die Festlegungen aus dem kantonalen ROK und konkretisiert dessen Ziele. Das Regio-ROK dient als Grundlage für den regionalen Richtplan.

Leitsätze für die räumliche Entwicklung

Folgende Leitsätze zur räumlichen Entwicklung im Zürcher Unterland sind relevant für die künftige Entwicklung der Gemeinde Schleinitz:

- ◆ Die Region Zürcher Unterland zeichnet sich durch ihre besondere Vielfalt aus.
- ◆ Das Zürcher Unterland bietet qualitativ hochwertige Wohnstandorte mit hoher Siedlungsqualität.
- ◆ Gemeindegrenzen überschreitende Entwicklungen und Aufgaben werden gemeinsam in zweckmässigen Formen der Zusammenarbeit angegangen.
- ◆ Die Siedlungsentwicklung richtet sich auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbare Standorte.
- ◆ Die attraktiven Landschaftsräume sind für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar.
- ◆ Die land- und forstwirtschaftliche Produktion und die traditionellen Kulturlandschaften prägen das Zürcher Unterland auch künftig.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand: 15. September 2021

Legende	
	Dynamische städtische Räume
	Moderat verdichtete Räume
	Erneuerte ländliche Räume
	Kantonales Zentrum
	Regionales Zentrum
	Verbindung überregionaler Bedeutung
	Verbindung zwischen Zentren
	Verbindung regionaler Bedeutung
	Priorität Natur und Erholung
	Priorität Landwirtschaft
	Landschaft im Umbruch
	Überregionale Attraktion

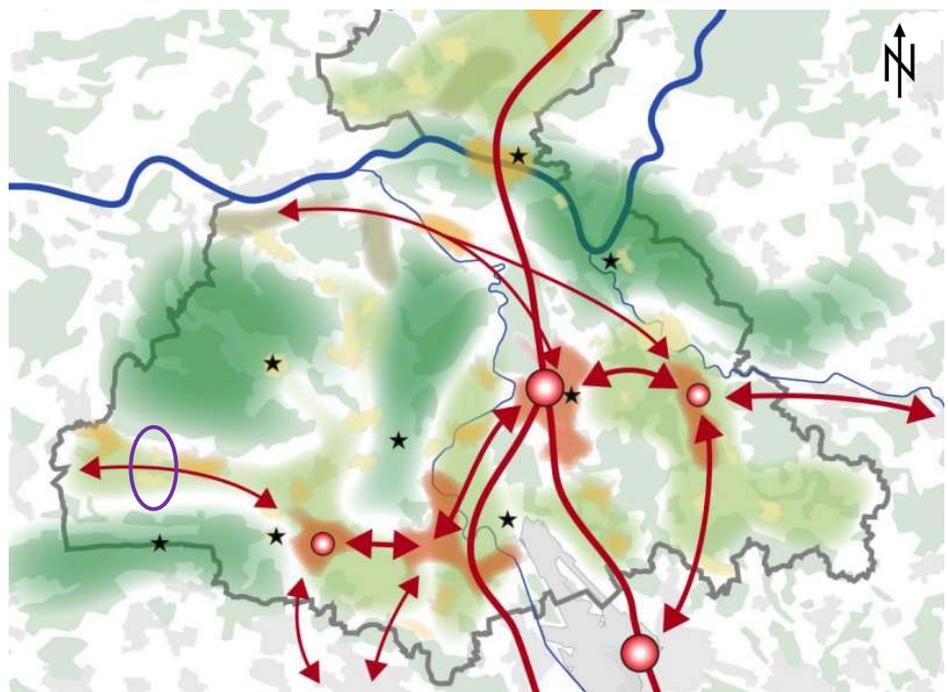


Abbildung 7 Ausschnitt Zielbild 2030 (violetter Kreis: Gemeinde Schleinitz)

Angestrebte Nutzungsdichten

Das Gemeindegebiet Schleinikon ist gemäss Zielbild Nutzungsdichten 2030 der geringen und der sehr geringen Dichte zugewiesen.

Die Orsteile Wasen und Schleinikon sind der geringen Dichte zugewiesen und sollen bis ins Jahr 2030 eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) aufweisen. Der Ortsteil Dachsleren hingegen soll eine sehr geringe Nutzungsdichte von unter 50 E+B/ha aufweisen.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand: 15. September 2021

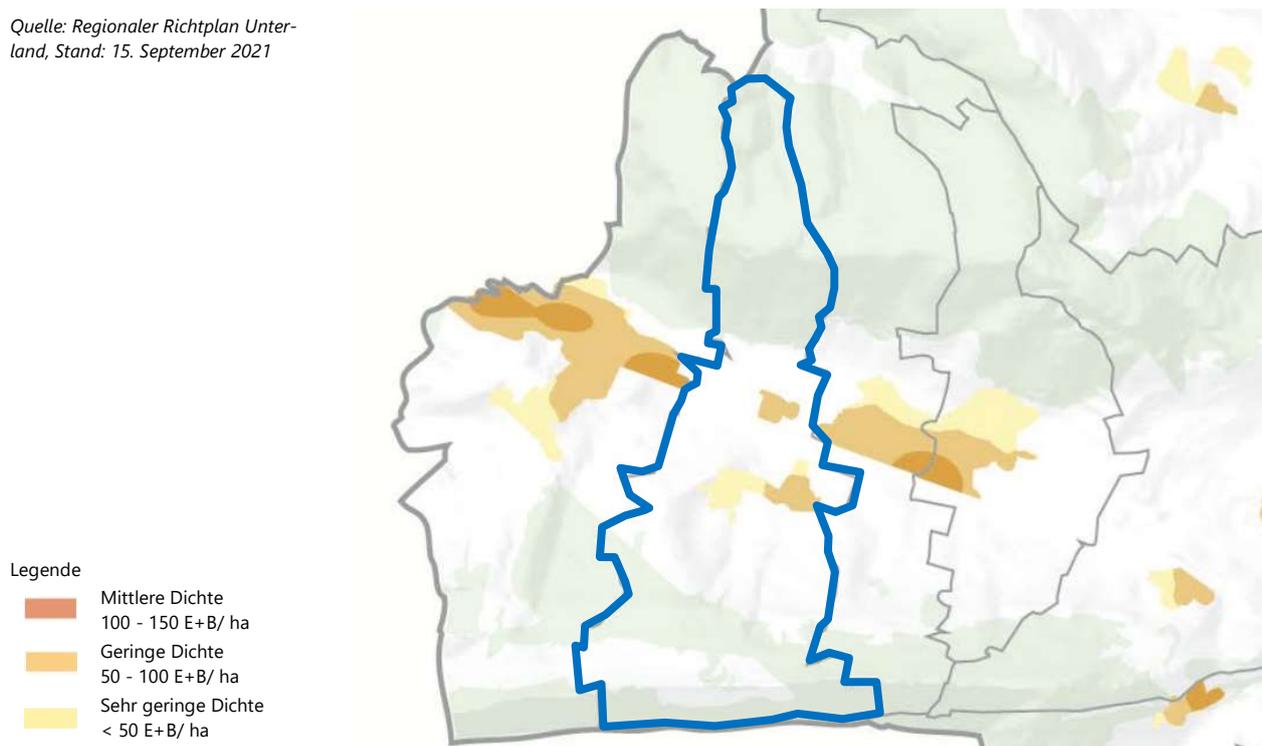


Abbildung 8 Ausschnitt Zielbild Nutzungsdichten 2030 (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Schleinikon befindet sich im Einzugsgebiet des regionalen Richtplans Unterland.

Bedeutung des regionalen Richtplans

Die regionalen Richtpläne dienen als strategisches Führungsinstrument für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung der einzelnen Regionen. Er differenziert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und stimmt diese auf die Bedürfnisse der Region ab.

Zeithorizont und Struktur

Die regionale Richtplanung stellt eine Gesamtschau aller raumplanerischen Aktivitäten dar, stimmt diese aufeinander ab und setzt Prioritäten. Sie umfasst die Teile "Siedlung und Landschaft", "Verkehr" sowie "Ver- und Entsorgung" und "öffentliche Bauten und Anlagen". Der Zeithorizont ist auf 20 bis 25 Jahren ausgerichtet. Bei den Festlegungen wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden. Massgebend für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind insbesondere die Festlegungen zum Teil "Siedlung und Landschaft" und "öffentliche Bauten und Anlagen".

2.3.2.1 Teil Siedlung und Landschaft

Gesamtstrategie

Bis ins Jahr 2030 leben im Zürcher Unterland voraussichtlich ca. 120'000 Personen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 11 % resp. ungefähr 12'000 Personen gegenüber dem Jahr 2013. Dieses Wachstum soll in der Region aufgenommen werden, indem die bestehenden Stärken ausgebaut und die verschiedenen Raumtypen differenziert weiterentwickelt werden.

Bei der Entwicklung der Siedlung ist auch die Landschaft im Zürcher Unterland von grosser Bedeutung. Die Landschaft wird für die Landwirtschaft, die Erholung, die Natur und den Kiesabbau vielfältig genutzt. Die Nutzungen überlagern sich vielerorts. In einigen Gebieten werden aber auch bewusst Schwerpunkte gesetzt.

Ziele

Bezüglich der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung setzt der regionale Richtplan die folgenden Ziele:

- ◆ Zentren stärken
- ◆ Verschiedene Raumtypen differenziert entwickeln
- ◆ Siedlungs- und Flughafenentwicklung koordinieren
- ◆ Land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten
- ◆ Natur schützen, Erholung ermöglichen
- ◆ Eingriffe in die Landschaft beschränken

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Siedlungsgebiet
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsschutzgebiet

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung
-  Landschaftsförderungsgebiet

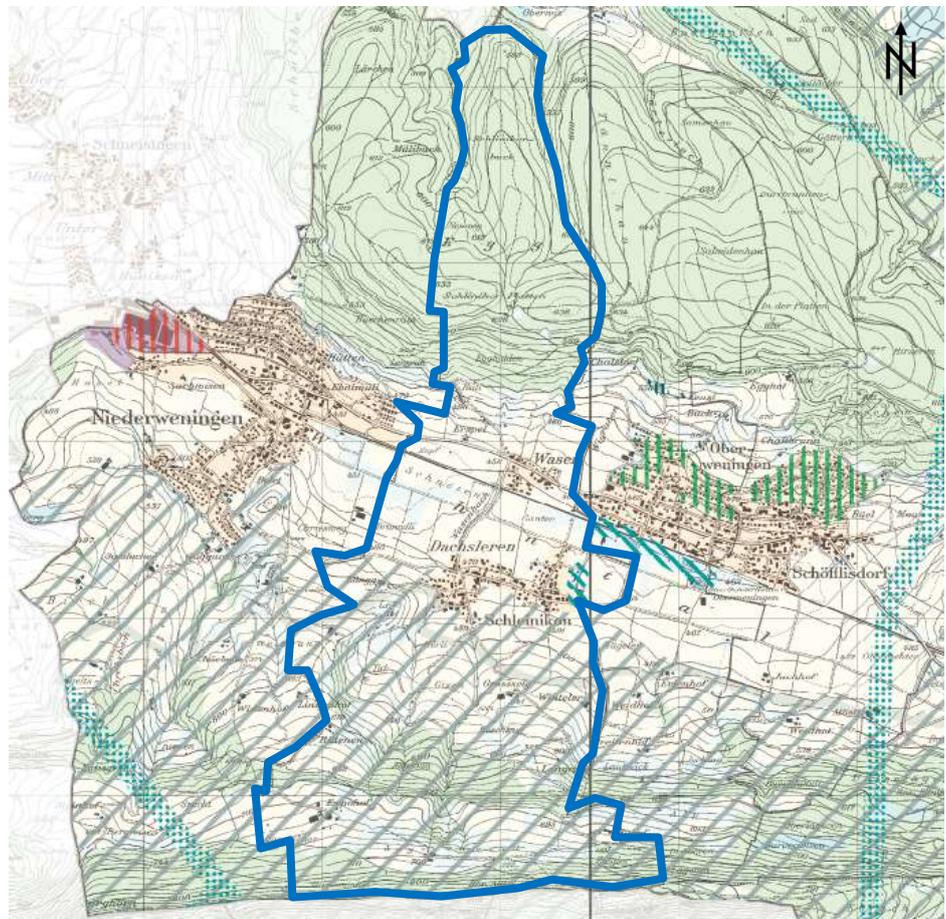


Abbildung 9 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft (blau: Gemeindegebiet)

Strategie Siedlungsentwicklung

Die Region verfolgt zusammen mit den Gemeinden eine räumlich differenzierte Strategie bei der Siedlungsentwicklung. Dabei werden die drei Ansätze "Umstrukturieren", "Weiterentwickeln" und "Bewahren" verfolgt.

Die rechtsgültigen Kernzonen der Gemeinde Schleinikon sind der Strategie "**Bewahren**" zugeteilt. Das restliche Siedlungsgebiet ist der Strategie "**Weiterentwickeln**" zugeteilt.

Gebiete die weiterentwickelt werden sollen, sind basieren auf den quartiers-spezifischen Strukturen an neue Anforderungen anzupassen. Wo es die Bebauungsstruktur erlaubt, können höhere Dichten geprüft werden.

In den zu bewahrenden Gebieten steht der Erhalt qualitätsvoller baulicher Struktur im Vordergrund. Die Umsetzung der Strategien erfolgt auf kommunaler Stufe in der Nutzungsplanung.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

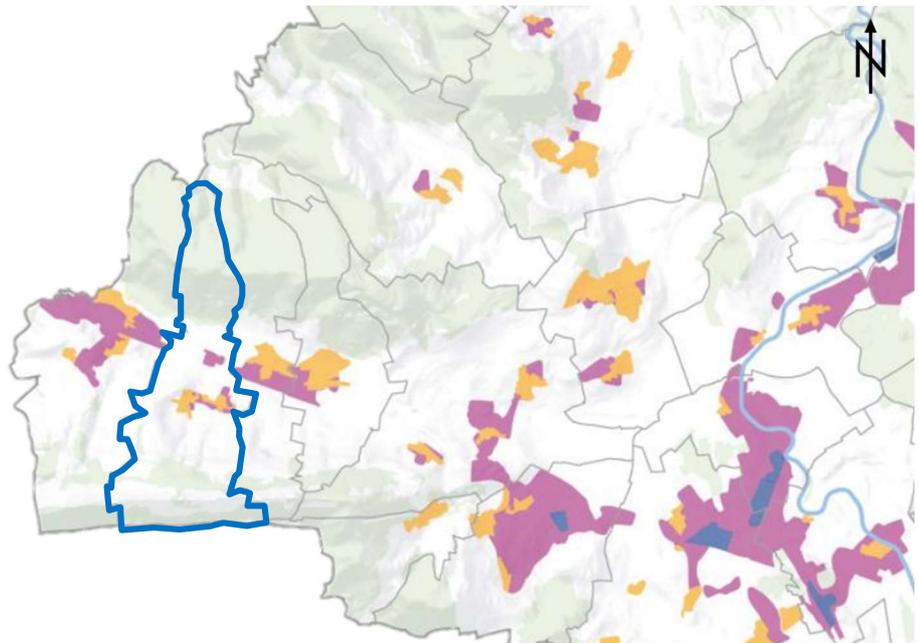


Abbildung 10 Ausschnitt Strategie zur Siedlungsentwicklung (blau: Gemeindegebiet)

Vorgaben Nutzungsdichte

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon ist gemäss regionalem Richtplan der **mittleren Dichte** zugewiesen. Laut Erläuterungen des regionalen Richtplans ist die mittlere bauliche Dichte überall dort vorzusehen, wo weder Gründe für besonders hohe noch besonders tiefe bauliche Dichten bestehen.

Gemäss regionalem Richtplan sind in Siedlungsgebieten mit mittlerer Dichte die Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten. Eine konkrete maximale bauliche Dichte wird nur für Arbeitsplatzgebiete festgehalten.

Landschaft

Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf kommunaler Stufe insbesondere über die Nutzungsplanung. Dabei nehmen die Gemeinden Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder und schonen die Landwirtschaftsböden.

Gewässerrevitalisierung

Gemäss regionalem Richtplan ist der "Leibach" auf Gemeindegebiet Schleinikon bis ins Jahr 2035 zu revitalisieren. Er bietet ein grosses ökologisches Potenzial und soll aufgewertet werden.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

-  Kommunalen Gewässerabschnitt
-  Kantonalen Gewässerabschnitt

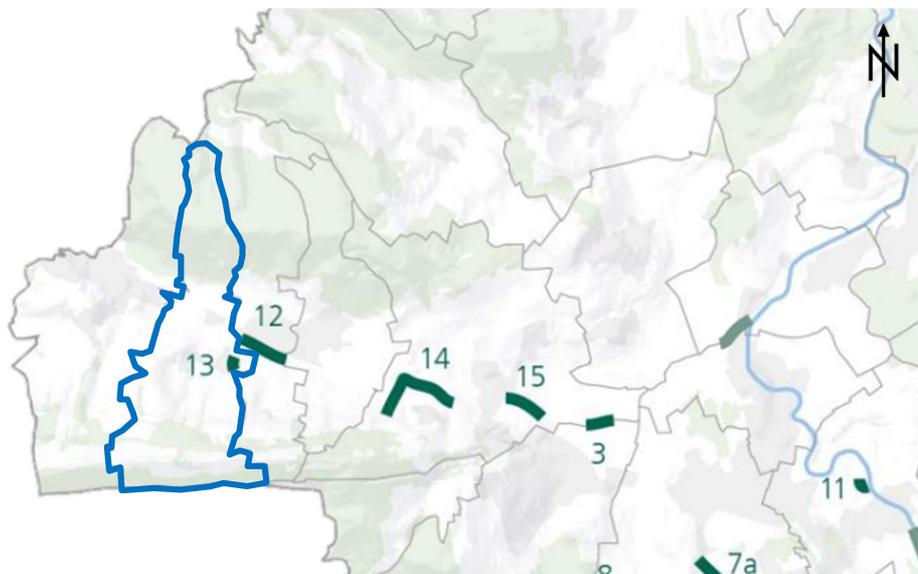


Abbildung 11 Ausschnitt Gewässerrevitalisierungen (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2.2 Teil Verkehr

Gesamtstrategie

Der regionale Richtplan verfolgt die Gesamtstrategie, alle Räume im Unterland an die Zentren in und ausserhalb der Region anzubinden. Ziel ist es die auf der Strasse und der Schiene leistungsfähige Nord-Süd-Achse nicht nur für Fernverbindungen, sondern auch zur Kanalisation des Regionalverkehr bestmöglich zu nutzen. Transit- und Güterverkehr wird auf den Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen geführt, um die Siedlungsgebiete und naturnahen Räume zu schonen.

Ziele

Bezüglich der Verkehrsentwicklung setzt der regionale Richtplan die folgenden Ziele:

- ◆ Verbindungen von überregionaler Bedeutung erhalten und bedarfsgerecht ausbauen
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung zwischen Zentren stärken
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung ermöglichen
- ◆ Transit- und Güterverkehr kanalisieren
- ◆ ÖV- und Velo-Anteil erhöhen

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Verkehr, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Hauptverkehrsstrasse
-  Parkierungsanlage
-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg
-  Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
-  Station / Haltestelle
-  Abgrenzung Flughafenperimeter

Geplant

-  Hauptverkehrsstrasse
-  Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Variante / zu prüfende Linienführung
-  Radweg
-  Ausbau Bahnlinie

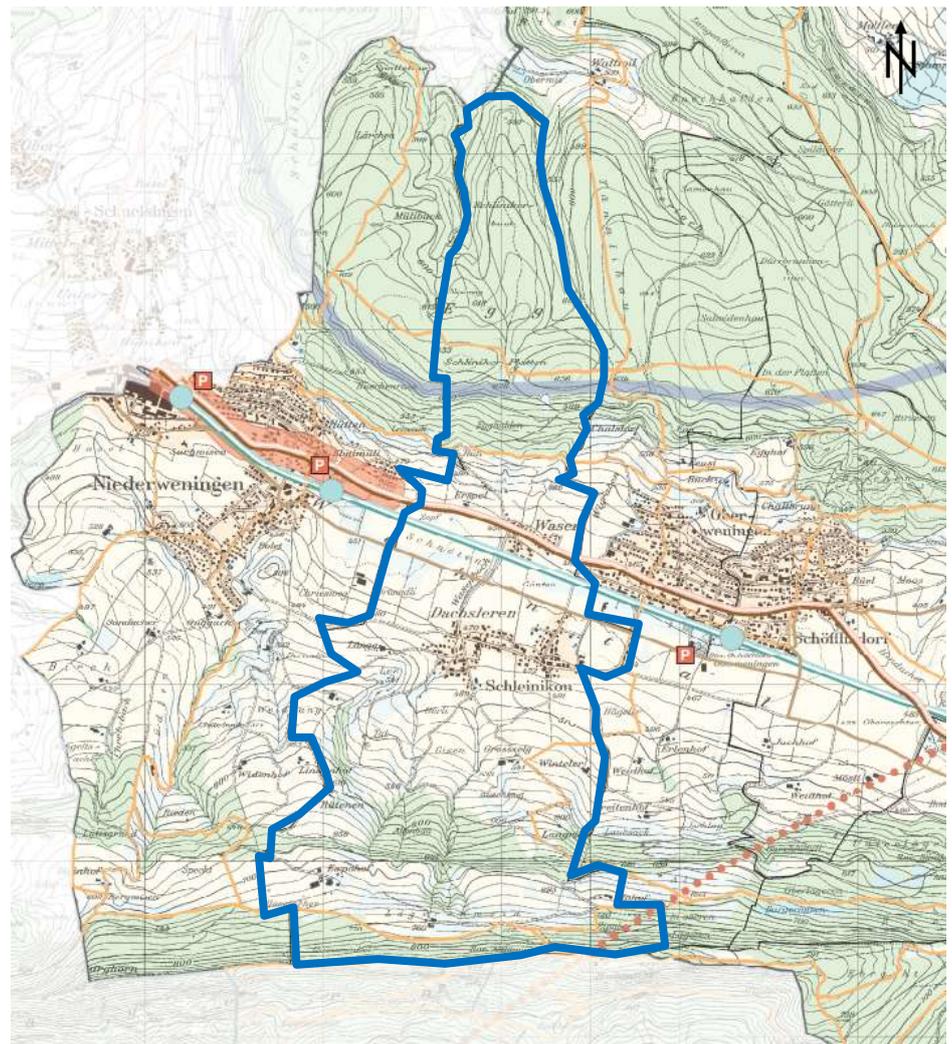


Abbildung 12 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Verkehr (blau: Gemeindegebiet)

Veloverkehr

Gemäss regionalem Richtplan soll auf der Wehntalerstrasse mittelfristig eine neue Radinfrastruktur erstellt werden. Der Ausbau soll die Verbindung Niederreningen bis Dielsdorf verbessern und eine direkte Linienführung ermöglichen.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Verkehr,
Stand: 25. Oktober 2023

Legende

- Hauptverbindung bestehend
- - - Hauptverbindung geplant
- Nebenverbindung bestehend
- - - Nebenverbindung geplant
- SchweizMobile-Route
- SchweizMobile-Routen Skating



Abbildung 13 Ausschnitt Veloverkehr (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2.3 Teil Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamtstrategie

Der Teilrichtplan Ver- und Entsorgung bezweckt die Sicherstellung der Versorgung des Siedlungsgebietes mit Wasser und Energie sowie eine einwandfreie Entsorgung.

Als Grundlage für die Funktionsfähigkeit einer Region dient die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen. Viele öffentliche Bauten werden zweckmässigerweise nicht in jeder Gemeinde realisiert, sondern überkommunal oder regional abgestimmt und koordiniert.

Quelle:
 Regionaler Richtplan Unterland, Teil
 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bau-
 ten und Anlagen,
 Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Grundwasserfassung
-  Reservoir
-  Wassertransportleitung
-  Hochspannungsleitung
-  Höchstspannungsleitung
-  Schmutz- oder Mischwasserleitung
-  Weitere öffentliche Dienstleistungen
-  Kultur, Sport, Messe

Geplant

-  Reservoir
-  Wassertransportleitung

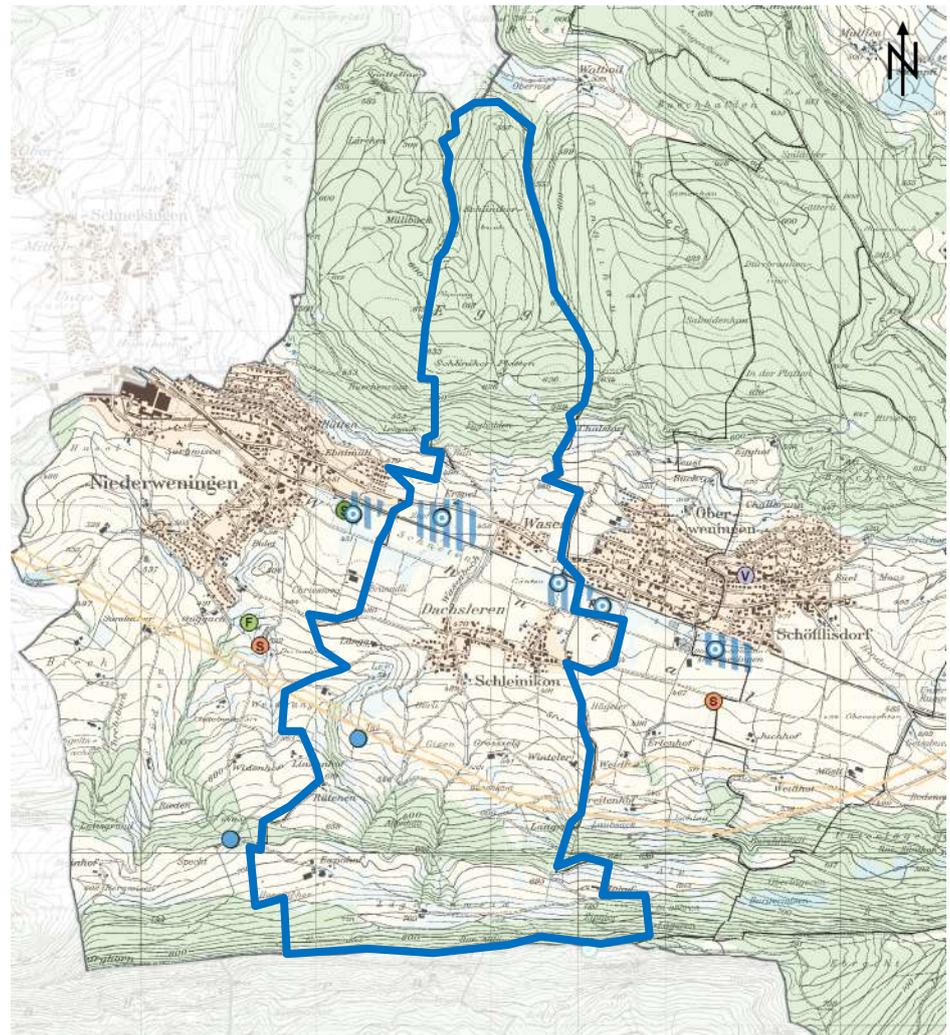


Abbildung 14 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Ver- und Entsorgung / öffentliche Bauten und Anlagen (blau: Gemeindegebiet)

Ver- und Entsorgung

Die wichtigste Ressource Wasser ist in der gesamten Region von hoher Qualität. Mit überkommunalen Verbänden wird eine hohe Versorgungssicherheit garantiert. In der Richtplankarte sind die wichtigsten bestehenden und geplanten Anlagen und Verbundleitungen eingetragen.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Für das Gemeindegebiet Schleinitz macht der regionale Richtplan keine Aussagen zu den öffentlichen Bauten und Anlagen.

2.4 Kommunal

2.4.1 Inventar für schützenswerte Bauten

Stand	Das rechtsgültige kommunale Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Schleinikon stammt aus dem Jahr 1990.
Revisionsbedarf	Grundsätzlich ist das kommunale Inventar aktuell zu halten (Bindung des Gemeinwesens). Als Horizont für mögliche Bereinigung/Auffrischung bietet sich ein 10-15 Jahre-Turnus an. Einzelne Objekte können aber mit entsprechender Begründung jederzeit in das Inventar aufgenommen werden.
Revision des Inventars	Das rechtsgültige kommunale Inventar der Gemeinde Schleinikon ist in die Jahre gekommen und wird daher durch das Büro für Baugeschichte überprüft und aktualisiert. Die Überarbeitung erfolgt parallel zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Die Änderungen im Inventar werden in den Kernzonenplan übernommen.

2.4.2 Kommunaler Verkehrsrichtplan

Stand	Der kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Schleinikon wurde erstmals am 12. März 1982 festgesetzt und am 29. September 1982 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt. Das kommunale Planungsinstrument wurde letztmals im Jahr 2001 revidiert und mit Antrag des Gemeinderates vom 19. März 2002 an die Gemeindeversammlung verabschiedet. Im Rahmen der Revision wurden hauptsächlich Anpassungen aufgrund der geänderten übergeordneten Planungsinstrumente vorgenommen.
Inhalt	Der kommunale Verkehrsrichtplan weist die notwendigen Einrichtungen und Anlagen für die kommunalen Verkehrsbedürfnisse aus.

Quelle: kommunaler Richtplan Schleinikon, Stand: Juni 2002

Legende

Kommunale Festlegungen

-  Staatsstrasse
-  Sammelstrasse
-  S-Bahn-Linie
-  Buslinie mit Haltestellen
-  Parkierungsanlagen
-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg befestigt
-  Fuss- / Wanderweg unbefestigt

Kantonale Festlegungen

-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg befestigt
-  Fuss- / Wanderweg unbefestigt

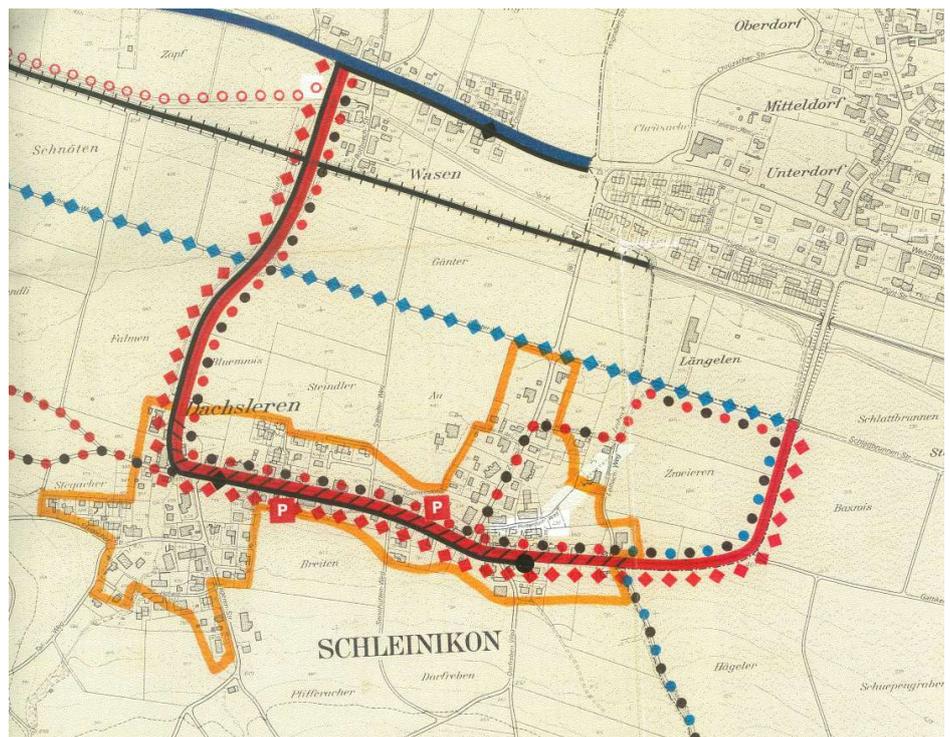


Abbildung 15 Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan Schleinikon

Revisionsbedarf

Seit der Genehmigung des rechtskräftigen Verkehrsrichtplans wurden verschiedene übergeordnete Planungen (bspw. regionaler und kantonaler Richtplan) überarbeitet. Der Verkehrsrichtplan ist daher zu aktualisieren. Weiter soll er aufgrund geänderter Umstände und Anforderungen präzisiert werden. Die Aktualisierung erfolgt parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung.

2.4.3 Bau- und Zonenordnung

Stand

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Schleinikon inkl. Zonenplan wurde am 23. November 1984 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 19. Juni 1985 vom Regierungsrat genehmigt.

Letztmals geändert wurde die BZO mit der Revision im Jahr 2009, welche durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 13. April 2010 genehmigt wurde.

Bedeutung

Mit der BZO wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt. Übergeordnete Zielsetzungen der kantonalen sowie regionalen Richtplänen werden konkretisiert und grundeigentümergebunden in der BZO geregelt.

Quelle: kommunaler Nutzungsplan, Stand 13. April 2010

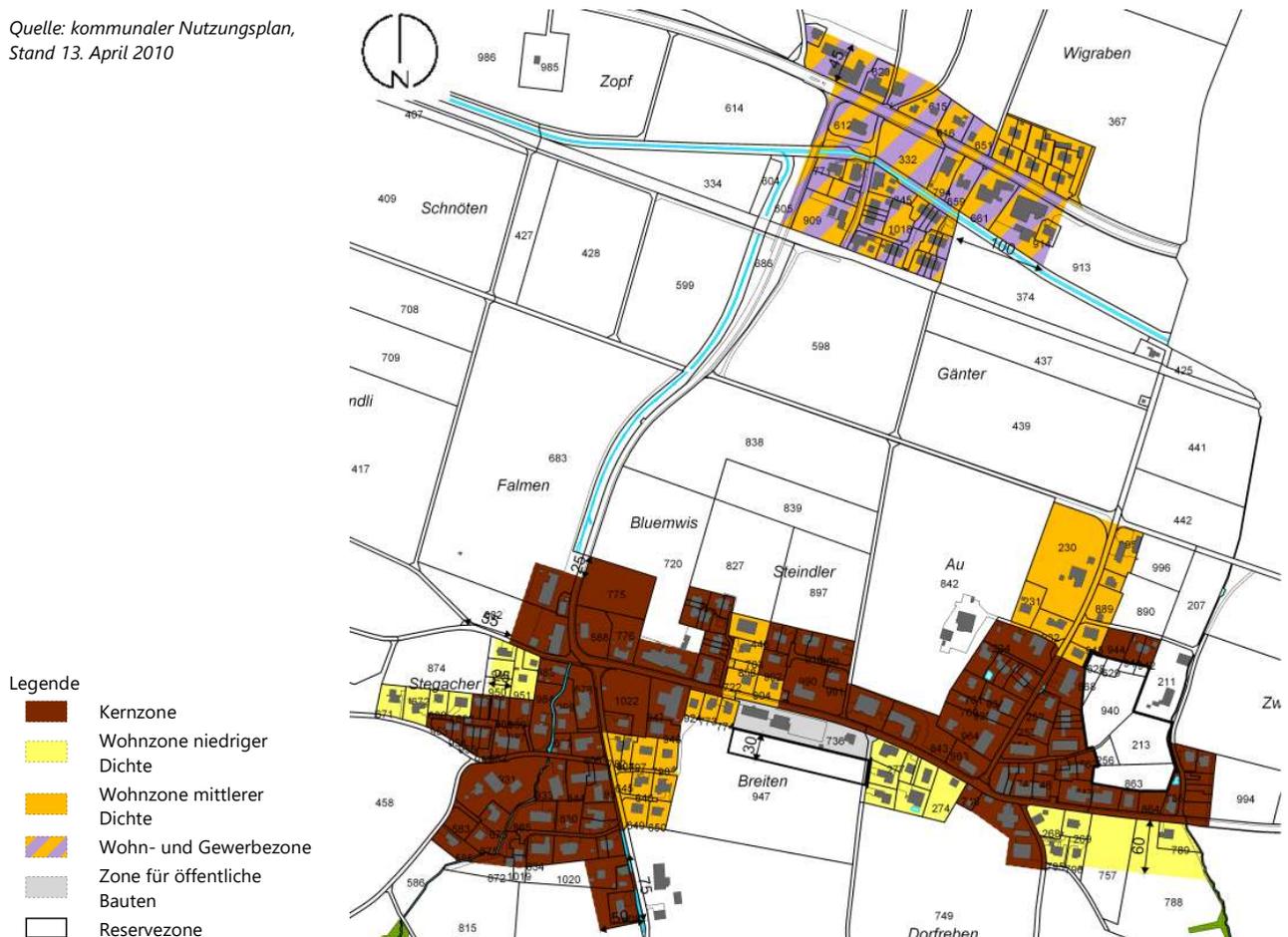


Abbildung 16 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan der Gemeinde Schleinikon

Zonenübersicht

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenbezeichnung	Code	ES
 Kernzone	K	III
 Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II
 Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II
 Wohn- und Gewerbezone	WG	III
 Zone für öffentliche Bauten	öB	III
 Reservezone	R	

Reservezone

Die Reservezone ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind darin nur nach Art. 24 RPG zulässig. Grundsätzlich besteht für dortige Bauten und Anlagen gegenüber dem Gemeinwesen weder ein Anspruch auf Erschliessung noch ein solcher auf Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen. Die Zuweisung von Grundstücken in der Reservezone zu einer Nichtbauzone begründet keinen Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung.

Inhalt Revision 2010

Mit der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Jahr 2010 wurden die folgenden wesentlichen Punkte abgehandelt:

- ◆ Ausmass der Bauten wird neu in allen Zonen nur durch Länge, Breite und Höhe geregelt. Auf eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer wird verzichtet.
- ◆ Neue Zonenbezeichnungen aufgrund Verzicht Regelung der Geschoszahl.
- ◆ In Kernzonen können Neubauten oder bisher nicht für Wohnzweck genutzte Gebäude neue ohne Sprossen zugelassen werden.
- ◆ Dachaufbauten können in der Kernzone neu über 1/4 der Fassadenlänge zugelassen werden.
- ◆ Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden gelockert.
- ◆ Es wurde ein Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen für Hauptgebäude und besondere Gebäude (neu Klein- und Anbauten) festgelegt.
- ◆ Die Parkierungsbestimmungen werden neu geregelt.

Revisionsbedarf

Gemeinden sind dazu angehalten, ihre BZO alle 15 Jahre zu überprüfen und auf die zukünftige Entwicklung auszurichten. Zudem besteht aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen auf Ebene Bund und Kanton (bspw. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, Mehrwertausgleichsgesetz) ein Revisionsbedarf auf kommunaler Ebene.

2.4.4 Kernzonenplan

Stand

Der rechtskräftige Kernzonenplan wurde 1995 letztmals teilrevidiert und im Jahr 2009 nachgeführt. Die Teilrevision wurde am 19. Juni 1985 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Nachführung des Kernzonenplans wurde am 13. April 2010 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Quelle: Kernzonenplan, Stand 13. April 2010

Legende

-  Kernzonen-Abgrenzung
-  Gebäudeteile die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 5 BZO oder als Neubau gemäss Zif. 3.4 BZO wieder erstellt werden können

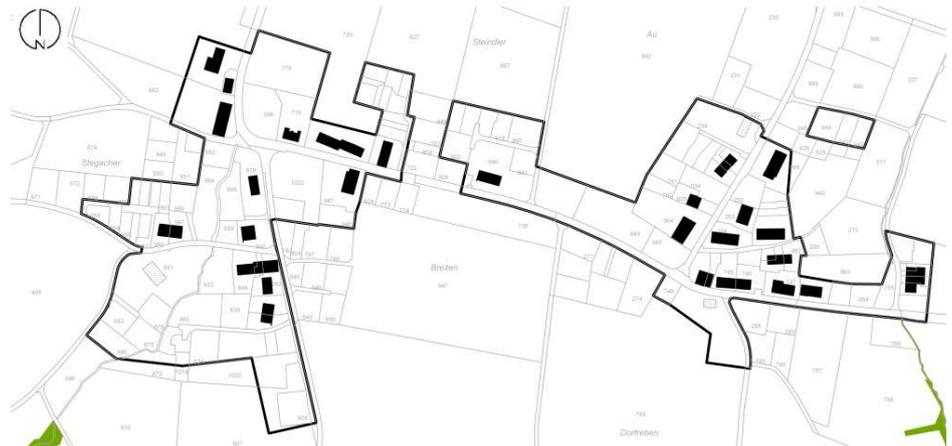


Abbildung 17 Kernzonenplan Schleinikon

Überarbeitung

Im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird auch der Kernzonenplan und die zugrundeliegenden Vorschriften überarbeitet. Dieser soll in seinem Aufbau gestützt auf die kantonalen Musterbestimmungen überarbeitet und an das aktualisierte kommunale Inventar für schützenswerte Bauten angepasst werden. Das Inventar sowie die Grundlagen für den Kernzonenplan werden durch das Büro für Baugeschichte überarbeitet.

3 Analyse nach Sachthemen

3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

Vorliegend wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt und mit den bestehenden Bauzonenreserven abgeglichen.

3.1.1 Bevölkerung

Im Jahr 2024 wies die Gemeinde Schleinikon 877 Einwohnende auf. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 38 Einwohnenden pro ha Bauzone.

Die Bevölkerungsentwicklung bewegt sich seit 1990 grundsätzlich konstant zwischen -1.5 % und +4.6 %.

Zwischen 2019 und 2020 gab es ein markantes Wachstum von +13.1 %. Dies entspricht einem Wachstum um ca. 100 Einwohnende, welches auf die Neubauten an der Stegacherstrasse 7/9/11, am Höhweg 3/3a/3b sowie an der Rotbuechstrasse 1/1a zurückzuführen ist.

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023

- Legende
- Einwohner**
 - Schleinikon
 - Bevölkerungsentwicklung**
 - Schleinikon
 - Region Unterland
 - Kanton Zürich



Abbildung 18 Diagramm Bevölkerungsentwicklung 1992 bis 2022

Altersstrukturen

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023

- Legende
- Bevölkerung nach Altersklassen**
 - ▭ Gemeinde Schleinikon
 - ▭ Kanton Zürich
 - Personen im Erwerbsalter

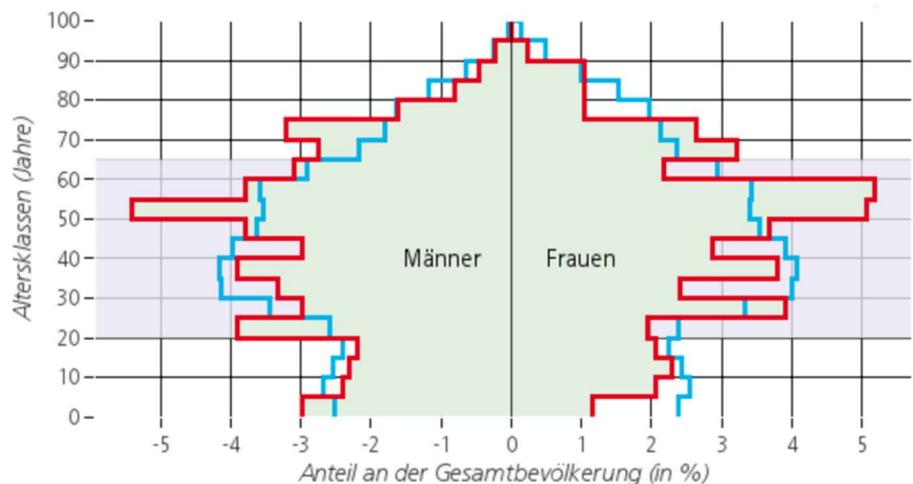


Abbildung 19 Bevölkerungverteilung nach Altersklassen und Geschlecht

Wohnungsbestand

Die Gemeinde Schleinikon verfügt mit Stand 2023 über gesamthaft 159 Einfamilienhäuser und 416 Wohnungen. Über 85 % aller Wohnungen verfügen über 3 Zimmer und mehr. Der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen beläuft sich auf 20.4 %, der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen auf 13.7 %. Kleinstwohnungen sind mit 0.5 % kaum vorhanden.

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023

Legende

	1 Zi.-Wohnungen
	2 Zi.-Wohnungen
	3 Zi.-Wohnungen
	4 Zi.-Wohnungen
	5 Zi.-Wohnungen
	6+ Zi.-Wohnungen

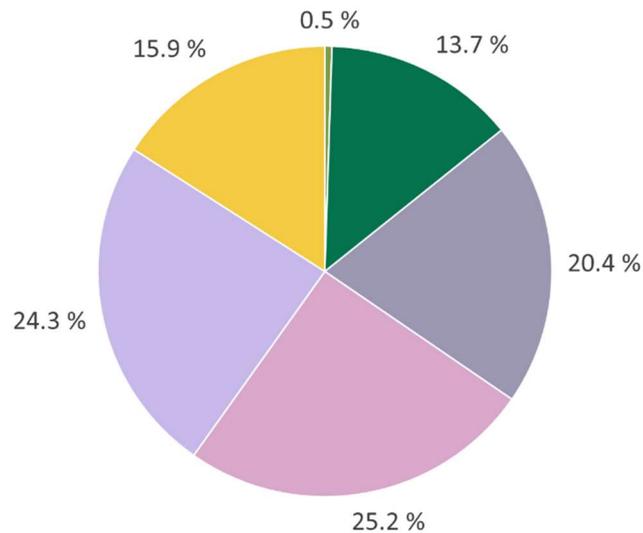


Abbildung 20 Diagramm Wohnungsbestand 2023

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde strebt ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum an. Entsprechend den kantonalen und regionalen Voraussetzungen ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen.

Gemäss dem aktuellen Szenario wird die Bevölkerung der Region Zürcher Unterland von 2024 bis 2050 um rund 17 % von 127'940 auf 149'014 Einwohnende wachsen. Die Bevölkerung wächst mehrheitlich durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschuss.

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Wachstum zu 80 % in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Die Gemeinde Schleinikon ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet und spielt daher, bezogen auf das kantonale Bevölkerungswachstum, eine untergeordnete Rolle.

Projiziertes Wachstum

Seit dem Jahr 2009 veränderte sich die Bevölkerungszahl nur gering. Das prozentuale Wachstum bewegte sich, bis auf einen Ausreisser im Jahre 2020 (+13.1 %), zwischen 4.0 % und -1.5 %. Im Jahr 2009 hatte die Gemeinde Schleinikon 706 Einwohnende, im Vergleich dazu sind es im Jahr 2024 877 Einwohnende. Dies entspricht einem Wachstum von +171 Personen (+19.7 %) innerhalb von 15 Jahren. Ein Grossteil des Wachstums von 171 Personen fand im Jahr 2020 (+99 Personen) statt.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde Schleinikon, welche ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum vorsehen, sowie dem Wachstum der vergangenen Jahre, kann von einem geringen Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.

Projiziert man das Wachstum der letzten 15 Jahre auf die nächsten 15 Jahre, so würde die Gemeinde bis ins Jahr 2039 theoretisch um 171 Einwohnende auf

insgesamt 1'048 Einwohnende wachsen. Da jedoch grundsätzlich nicht erneut von einem Wachstum wie im Jahr 2020 ausgegangen werden kann, wird das Jahr 2020 den restlichen Jahren angeglichen. Somit ergibt sich ein voraussichtliches Wachstum von +78 Einwohnenden über die nächsten 15 Jahre. Dies entspricht 955 Einwohnenden bis ins Jahr 2039. Für das Jahr 2020 wurde eine Annahme von +5 Einwohnenden angenommen, dies entspricht dem durchschnittlichen Wachstum ohne das Jahr 2020.

Bevölkerungskapazität

Für die Berechnung der Bevölkerungskapazität werden folgende Annahmen getroffen:

- ◆ Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Kanton Zürich bei 44.9 m² pro Kopf. Der heutige Median des Flächenverbrauchs pro Kopf in der Gemeinde Schleinikon liegt bei ca. 70 m². Da die Gemeinde Schleinikon gemäss Raumkonzept des Kantons Zürich dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeteilt ist, wird mit einem pro Kopf Verbrauch von 70 m² gerechnet.
- ◆ Für unbebaute und bereits bebaute Grundstücke wird eine mögliche Ausnutzung von 80 % angenommen. Das Verhältnis zwischen Einwohnenden und Beschäftigten wurde bei bereits bebauten Flächen in Mischzonen beibehalten. Bei unbebauten und bebauten Flächen in Wohnzonen wurde von einer vollständigen Wohnnutzung ausgegangen. Bei unbebauten Flächen in Mischzonen wurde von einem Verhältnis von 80 % Wohnnutzung und 20 % gewerblicher Nutzung ausgegangen.

Basierend auf dieser Berechnung verfügt das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon heute über ein theoretisches Potenzial von ungefähr 230 zusätzlichen Einwohnenden. Dies ergibt eine theoretische mögliche Bevölkerungszahl von ca. 1'030 Einwohnenden innerhalb der bestehenden BZO.

Quelle: GIS-ZH, Quartieranalyse,
eigene Darstellung / Berechnung
Stand: Dezember 2024

Legende

Einwohnerpotenzial

	0 – 5
	6 – 10
	11 – 25
	26 – 50
	51 – 75

Weitere Zonen

	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

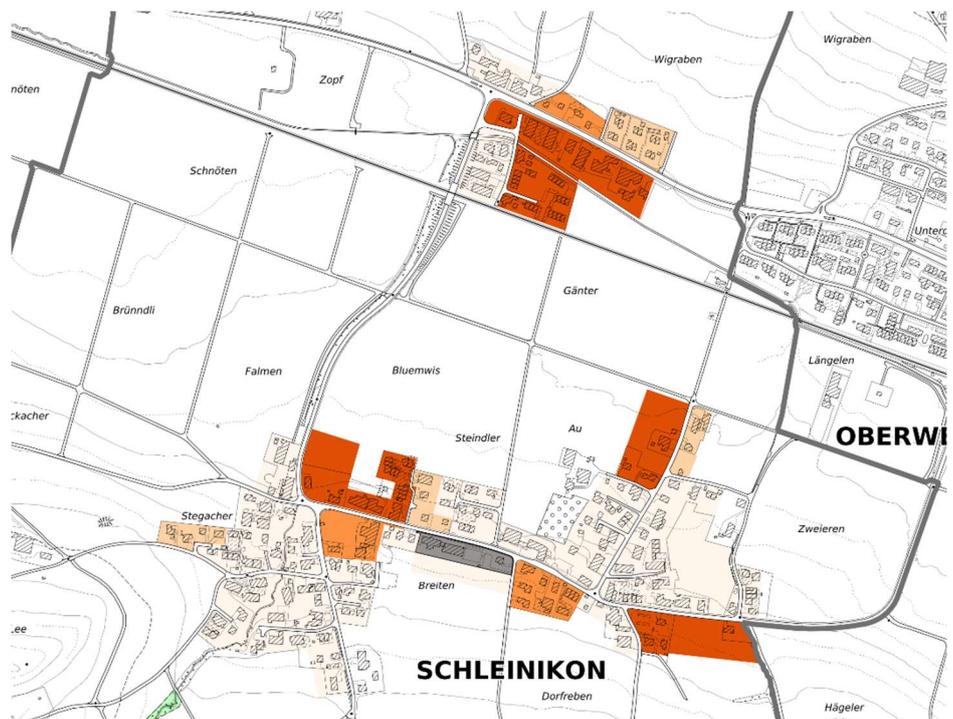


Abbildung 21 Analyseplan über die Einwohnerpotenziale in den bestehenden Bauzonen

3.1.2 Wirtschaft

Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2022 wies die Gemeinde total 136 Beschäftigte auf. In den vorhergehenden Jahren schwankte die Beschäftigtenanzahl zwischen 120 und 156.

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2022

Legende

Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung

- Schleinikon
- Region Unterland
- Kanton Zürich

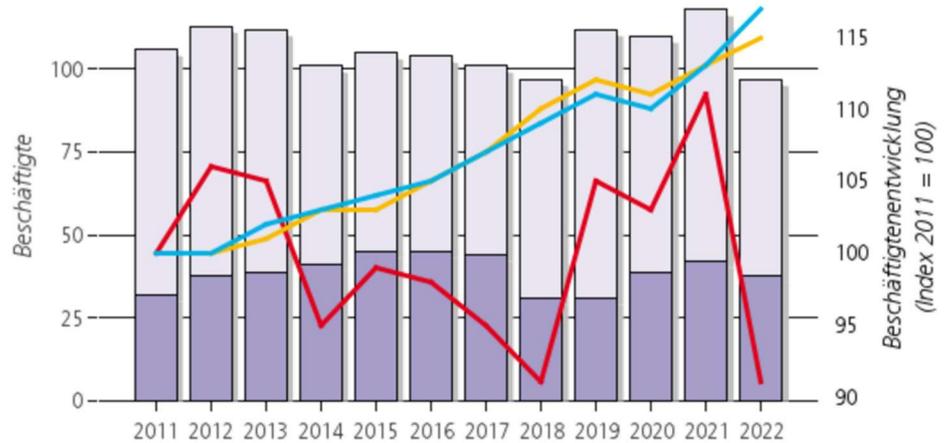


Abbildung 22 Diagramm Beschäftigtenentwicklung des 2. und 3. Sektors

Projiziertes Wachstum

Seit dem Jahr 2011 werden die Anzahl Beschäftigten erhoben. Die letzte Erhebung wurde im Jahr 2022 durchgeführt.

Die Gemeinde Schleinikon verfügt über keine reinen Arbeitsplatzgebiete (Industrie- und Gewerbebezonen). Daher ist von einem geringen Beschäftigtenwachstum bis ins Jahr 2039 auszugehen. Die Beschäftigtenanzahl wird sich in den nächsten 15 Jahren zwischen den ca. 120 Beschäftigten und 150 Beschäftigten bewegen.

Beschäftigtenkapazität

Für die Berechnung der Beschäftigtenkapazität werden folgende Annahmen getroffen:

- ◆ Für Quartiere mit bereits vorhandenen Beschäftigten (bereits bebaut) wird der heutige durchschnittliche Flächenverbrauch sowie der heutige prozentuale Anteil verwendet.
 - ◆ Für unbebaute Quartiere in der Mischzone oder der Zentrumszone wird mit einem Anteil von 20 % gerechnet.
 - ◆ In Mischzonen wurde ein Pro-Kopf-Verbrauch von 128 m² angenommen (Ecoplan (2016), Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz - Entwicklung und Szenarien bis 2040).
 - ◆ Bei Wohnzonen wird davon ausgegangen, dass es keine Beschäftigten gibt.
- Anhand der getroffenen Annahmen ergab sich eine theoretische Kapazität von ungefähr 20 zusätzlichen Beschäftigten.

Quelle: GIS-ZH, Quartiersanalyse,
eigene Darstellung
Stand der Daten: 2022

Legende

Beschäftigtenpotenzial

 < 3

 > 3

Weitere Zonen

 Zone für öffentliche Bau-
ten und Anlagen

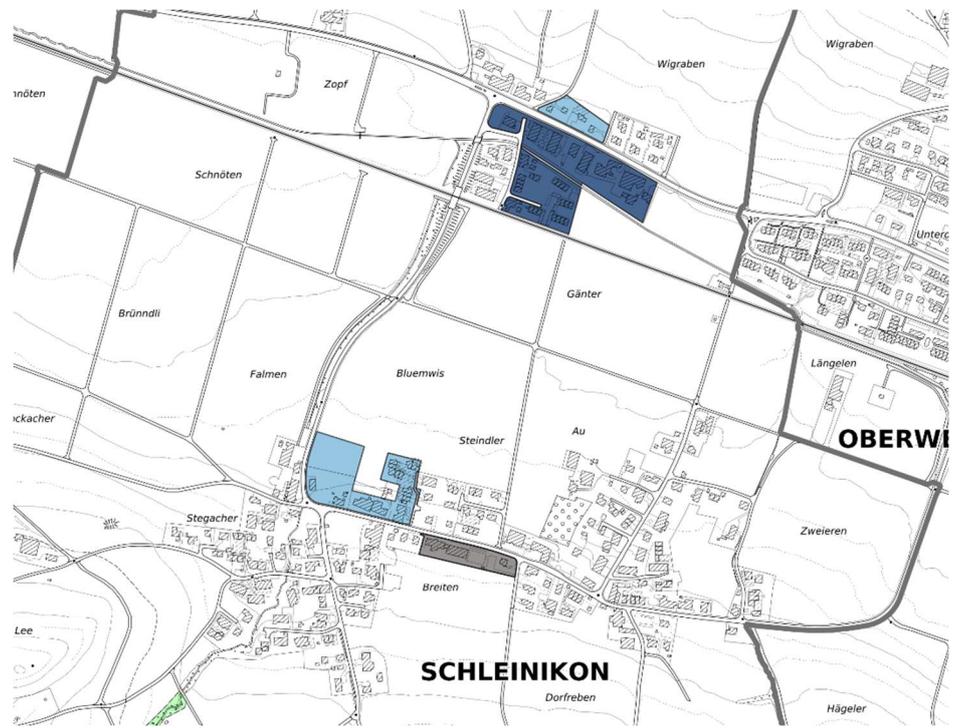


Abbildung 23 Analyseplan über die Beschäftigtenpotenziale in den bestehenden Bauzonen

3.2 Siedlungsnutzung und -struktur

3.2.1 Siedlungsentwicklung

Bereits im Jahr 1850 waren die Strukturen der heutigen Ortsteile Wasen, Dachsleren und Schleinitikon ersichtlich. Die Namen der Ortsteile stammen aus dem Jahr 450 und sind auf die Besitzer der ersten Höfe zurückzuführen.

Der Ortsteil Wasen vergrösserte sich seit 1850 nur leicht in Richtung Süden und wurde in den vergangenen Jahren entlang der Wehntalerstrasse weiterentwickelt.

Der Ortsteil Dachsleren entwickelte sich über die Jahre in südwestliche Richtung. Die ursprünglichen Bauten entlang der Dorf- und Dachslerenstrasse sind heute noch erkennbar.

Der Ortsteil Schleinitikon war bereits im Jahr 1900 in den heutigen Grundstrukturen vorhanden. In den letzten Jahren wurden vereinzelte Grundstücke neu bebaut und bestehende Bauzonenreserven entwickelt.

Quelle: map.geo.admin.ch, Bundesamt für Landestopografie, Zeitreise

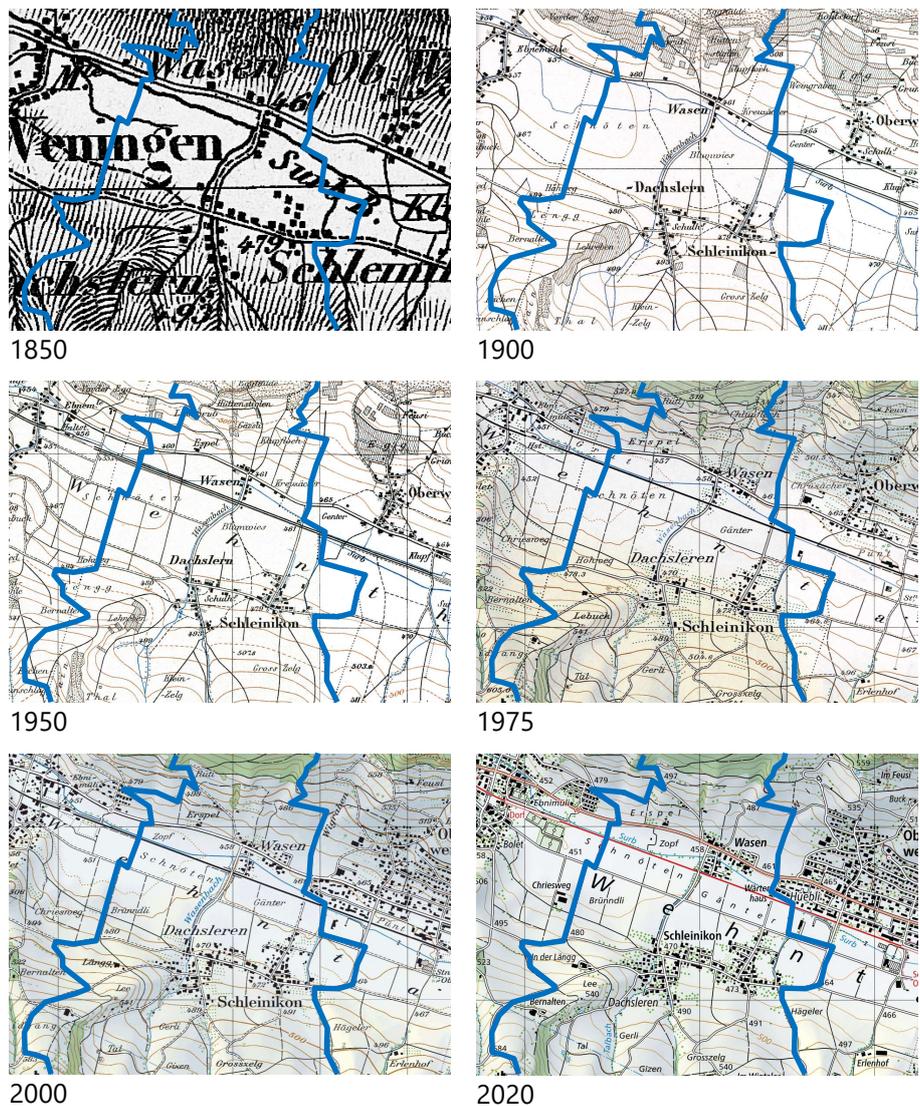


Abbildung 24 Siedlungsentwicklung von 1950 bis 2020 (blau: Gemeindegebiet)

3.2.2 Quartieranalyse / Ausbaugrad

Die Quartieranalyse zum Ausbaugrad gibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche wieder. Daraus kann abgeleitet werden, welche Teilgebiete resp. Siedlungsstrukturen die heute rechtlich möglichen Rahmenbedingungen (BZO) bereits ausschöpfen und wo noch Reserven bestehen.

Grundsätzlich wird ein Ausbaugrad von 80 % als anzustrebender Zielwert definiert. Die entsprechenden Zielwerte können jedoch, je nach Lage im Siedlungsgebiet (z.B. schlecht durch den ÖV erschlossen / sehr gut durch den ÖV erschlossen), variieren.

Der Ausbaugrad im Ortsteil Wasen liegt zwischen 50 % und 80 %, wobei einige vereinzelte Grundstücke auch einen Ausbaugrad von unter 20 % aufweisen. Über den gesamten Ortsteil Wasen ergibt dies einen Ausbaugrad von 54 %.

Die Ortsteile Schleinikon und Dachsleren verfügen in den Mischzonen (Kernzone) im Durchschnitt über einen Ausbaugrad von mehr als 50 %. Einige Mischzonen weisen dabei einen Ausbaugrad von über 95 % auf.

Die reinen Wohnzonen (WnD / WmD) weisen, bis auf einige Grundstücke, grundsätzlich einen tieferen Ausbaugrad zwischen 15 % und 50 % auf.

Der Ortsteil Dachsleren verfügt über einen durchschnittlichen Ausbaugrad von 67 %. Jener des Ortsteils Schleinikon ist mit 65 % nur geringfügig tiefer.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

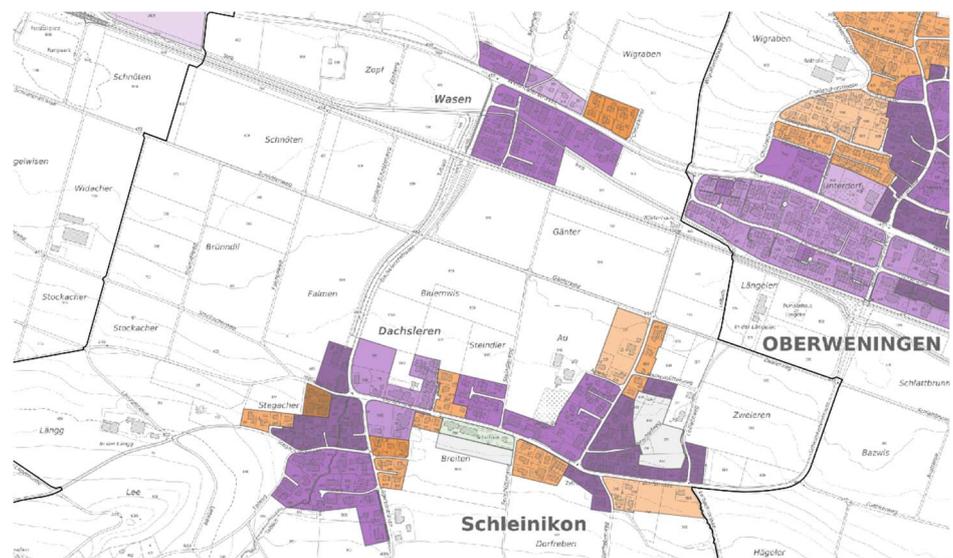
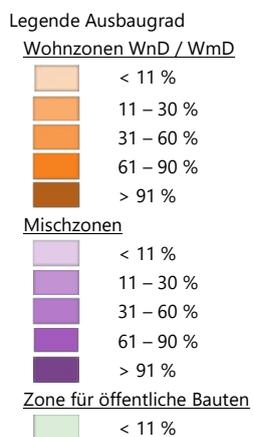


Abbildung 25 Analyseplan Ausbaugrad

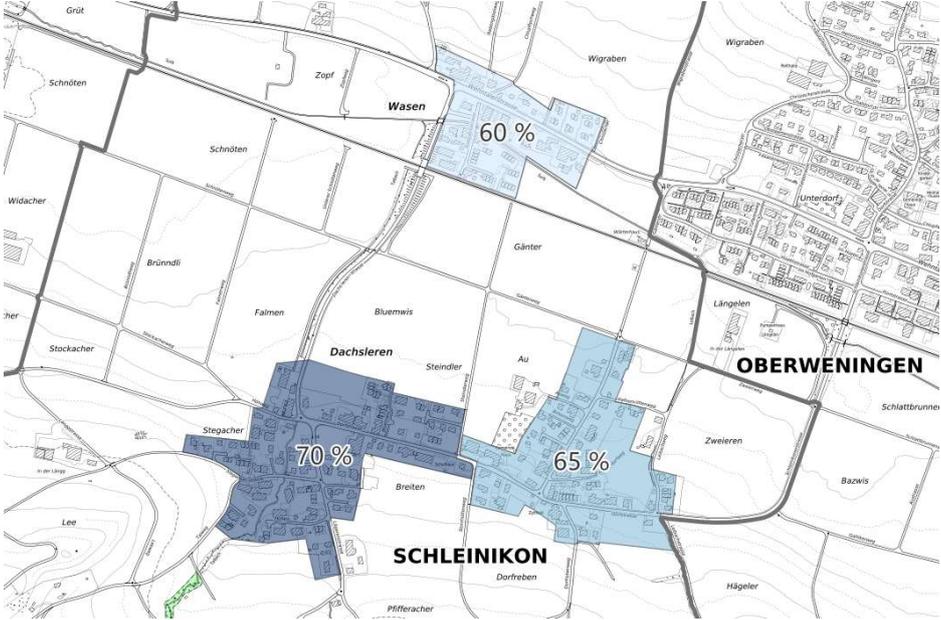


Abbildung 26 Analyse Ausbaugrad

3.2.3 Quartieranalyse / Nutzungsdichte

Die Quartiersanalyse zu den Nutzungsdichten gibt Aufschluss über die Einwohnenden- und Beschäftigtendichten sowie die daraus resultierenden Nutzungsdichten pro Teilgebiet.

Die Gemeinde Schleinikon weist im kantonalen Vergleich eine eher geringe Dichte an Einwohnenden und Beschäftigten auf. Dies widerspiegelt sich auch in der Nutzungsdichte.

Ein grosser Teil des Siedlungsgebietes verfügt über eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 Personen pro ha. Auffallend ist die geringe Nutzungsdichte im Kern des Ortsteil Dachsleren, welcher ein Nutzungsdichte von unter 50 Personen pro ha aufweist.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

Legende Nutzungsdichte (P/ha)

Wohnzonen WnD / WmD

-  unter 25
-  25 bis 50
-  50 bis 100
-  über 100

Mischzonen

-  unter 50
-  50 bis 100
-  100 bis 150
-  über 150

Industriezonen

-  unter 75

Zone für öffentliche Bauten

-  unter 25

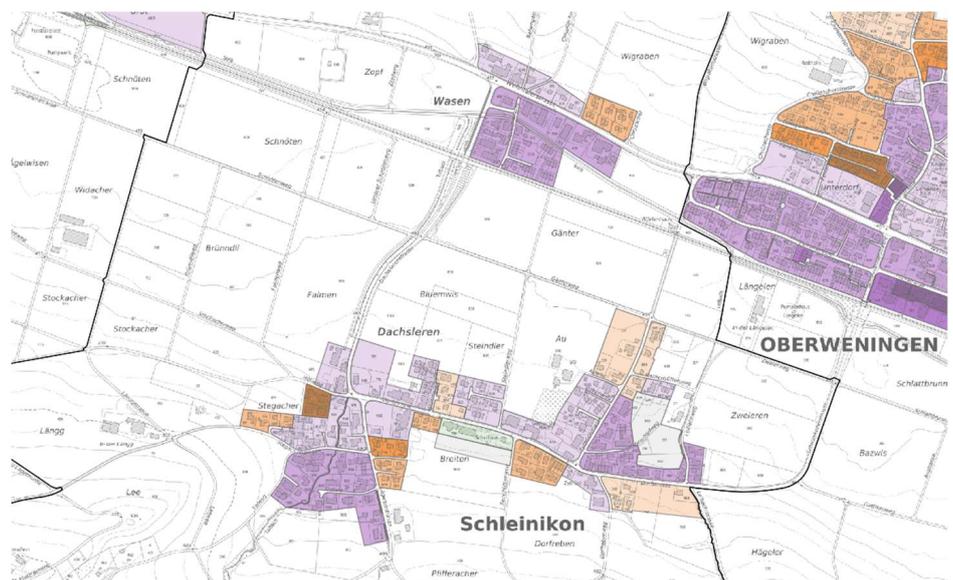


Abbildung 27 Analyseplan Nutzungsdichte

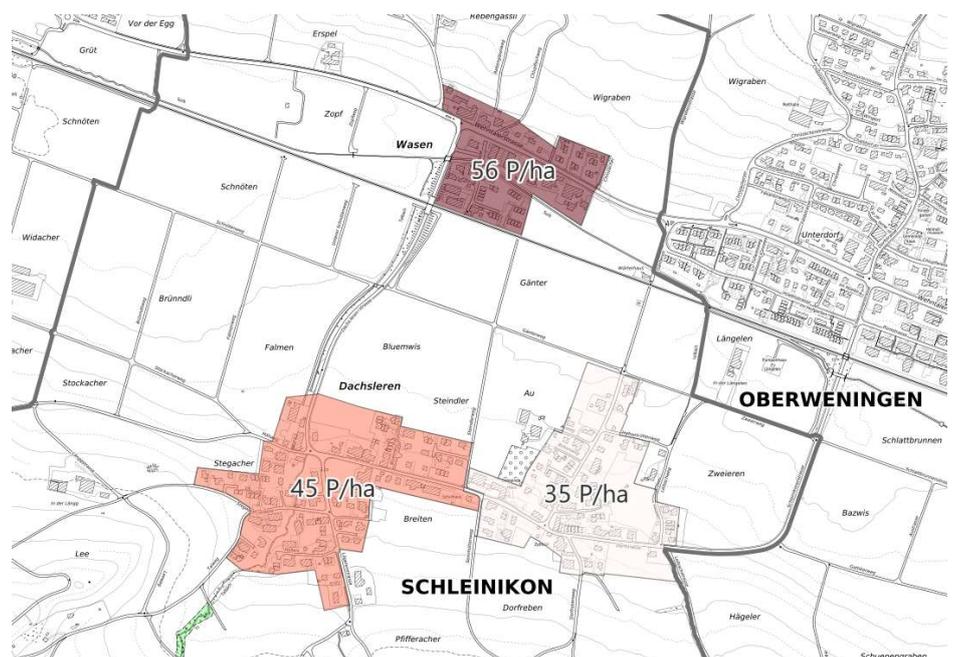


Abbildung 28 Analyseplan Nutzungsdichte

3.2.4 Bauzonenreserven

Die Bauzonen der Gemeinde Schleinikon sind zu 88.3 % bebaut. Dies entspricht einer bebauten Fläche von 20.4 ha von insgesamt 23.1 ha Bauzonen.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

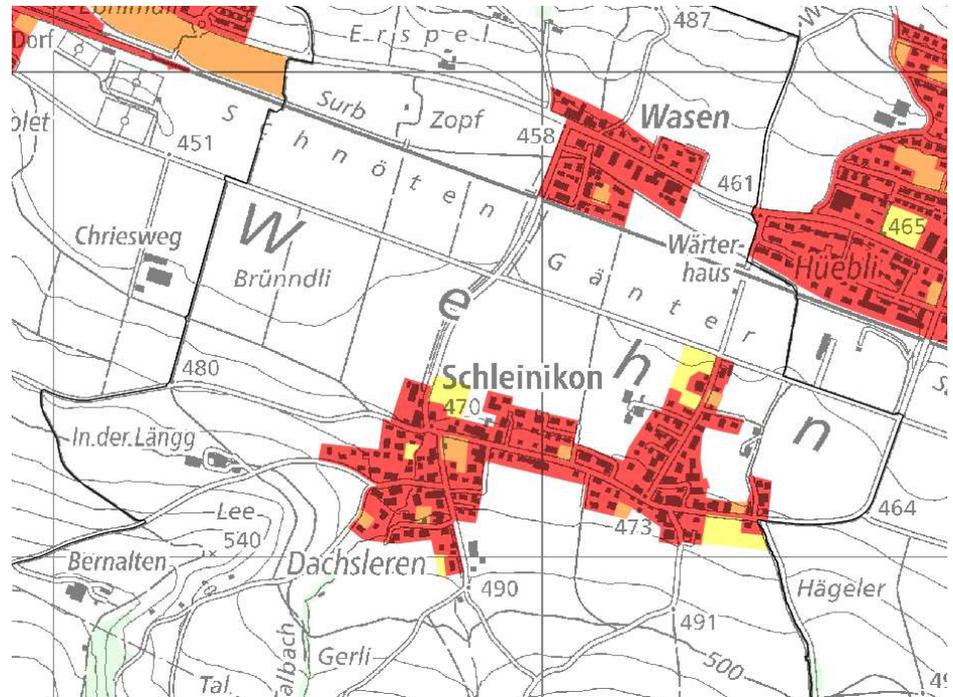


Abbildung 29 Analyseplan Bauzonenreserven

Die grössten noch unbebauten Reserven befinden sich mit ca. 23 % in den Wohnzonen. In den Mischzonen sind noch ca. 9 % unbebaut. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es keine unbebauten Bauzonen.

Die grossen Reserven befinden sich insbesondere in der Kernzone im Ortsteil Dachsleren und in den Wohnzonen im Ortsteil Schleinikon.

Die unbebauten Bauzonen haben sich von 5 ha im Jahr 2000 auf heute 2.7 ha reduziert.

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Stand 2023

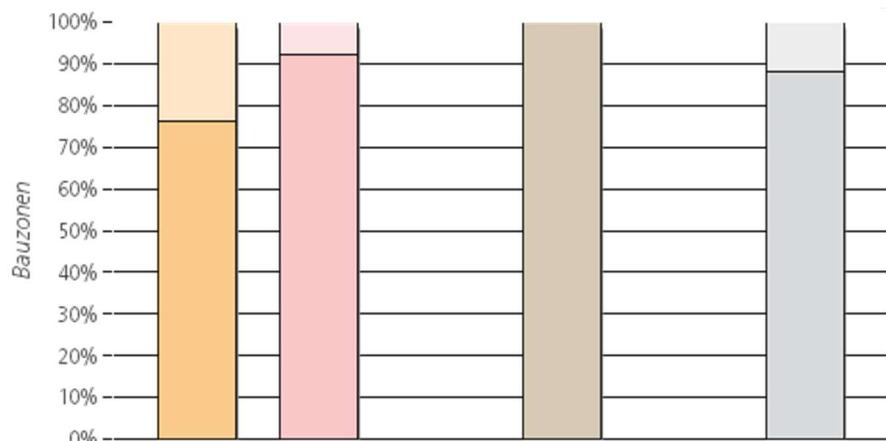


Abbildung 30 Diagramm Bauzonenstatistik

3.2.5 Gebäudealter

Wohngebäude weisen einen theoretischen Sanierungszyklus von 25 bis 30 Jahren auf. In den ersten 25 – 30 Jahren nach Erstellung der Gebäude sind nur geringfügige Sanierungsmassnahmen angezeigt. Treten Gebäude jedoch 50 bis 70 Jahre nach Ihrer Erstellung in den zweiten Sanierungszyklus ein, so ist ein Ersatzbau oft eine lukrative Alternative. Für die Innenentwicklung sind Gebiete mit Gebäuden, welche den zweiten Sanierungszyklus erreichen daher besonders prädestiniert.

Das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon weist bezüglich des Gebäudealters eine stark heterogene Struktur auf. Einzig nördlich der Wehntalerstrasse im Ortsteil Wasen (1) ist eine grössere Ansammlung von Gebäuden aus den Jahren zwischen 1960 und 1980 erkennbar.

Zwischen 2019 und 2020 wurden in Dachsleren und in Wasen mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Neubauten führten zu einem für Schleinikon aussergewöhnlich starken Bevölkerungswachstum innerhalb eines kurzen Zeitraumes (siehe Kapitel 3.1.1).

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

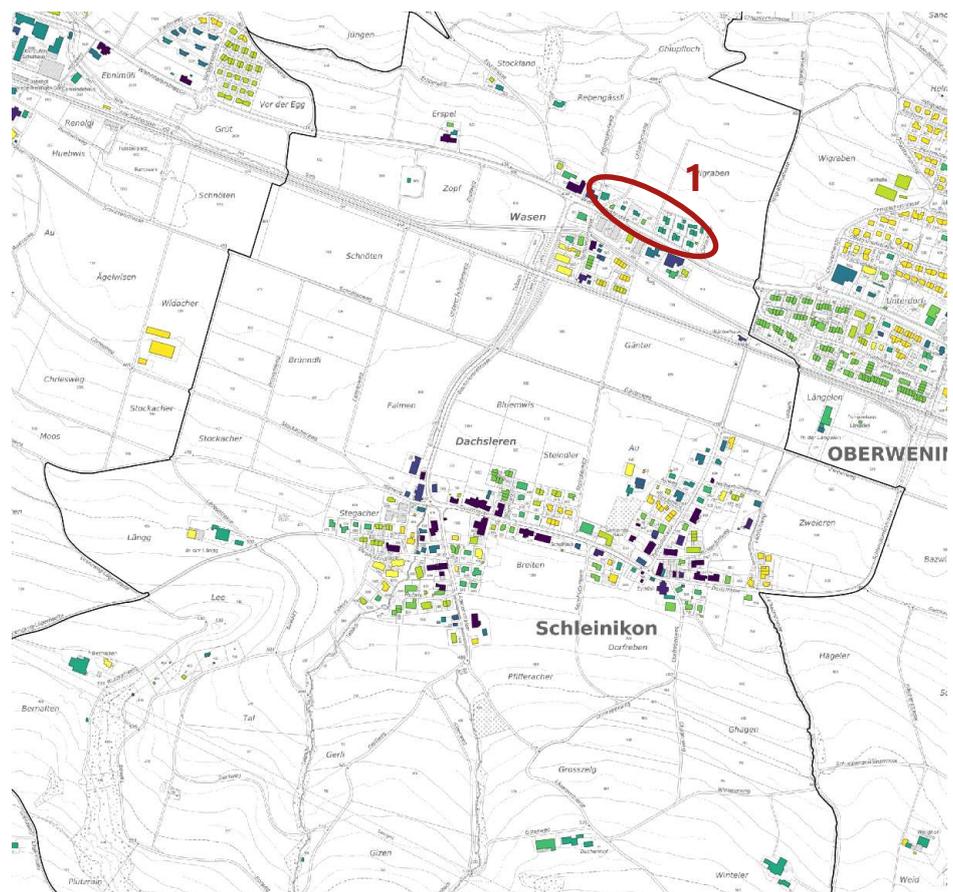
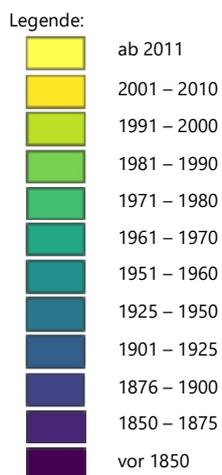


Abbildung 31 Analyseplan Gebäudealter

3.3 Umwelt

3.3.1 Fluglärm

Das Gemeindegebiet Schleinikon ist von Fluglärm betroffen. Für das Siedlungsgebiet gelten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Quelle: Gis-ZH,
Stand 1. Juni 2011

Legende

Beurteilung Wohnen

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm

Abgrenzungslinie kant. Richtplan

- AGL kantonaler Richtplan

Administrative Grenzen

- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

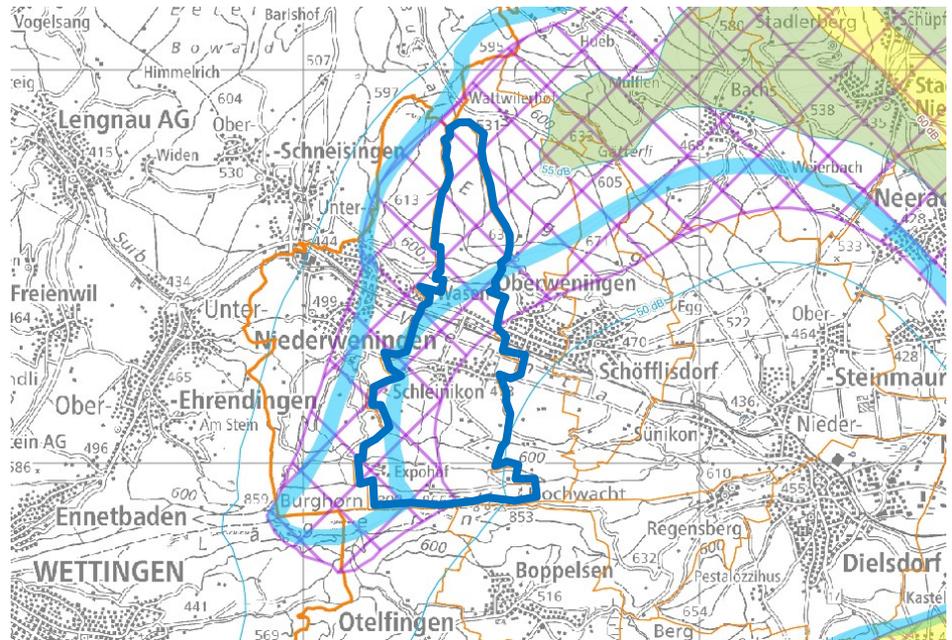


Abbildung 32 Fluglärm für eingezonte und erschlossene Gebiete (blau: Gemeindegebiet)

Quelle: GIS-ZH
Stand 1. Juni 2011

Legende

Beurteilung Wohnen

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
- Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
- Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
- Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
- Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL

Administrative Grenzen

- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

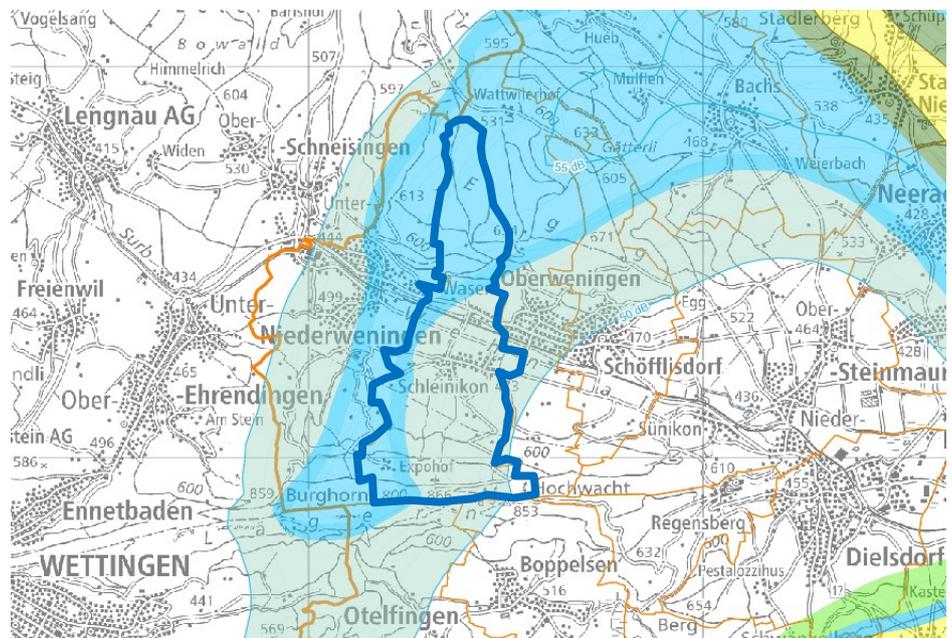


Abbildung 33 Fluglärm für eingezonte und nicht erschlossene Gebiete (blau: Gemeindegebiet)

3.3.2 Strassenlärm

Entlang der Hauptstrasse Wehntalerstrasse ist die Lärmbelastung am Tag, wie auch in der Nacht erhöht. Dies ist auf die Geschwindigkeit von 80 km/h ausserhalb des Siedlungsgebiets und 60 km/h innerhalb des Siedlungsgebiets sowie den DTV von ca. 7'500 Fahrzeuge zurückzuführen.

In den Ortsteilen Dachsleren und Schleinikon fällt die Lärmbelastung vergleichsweise gering aus.

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)

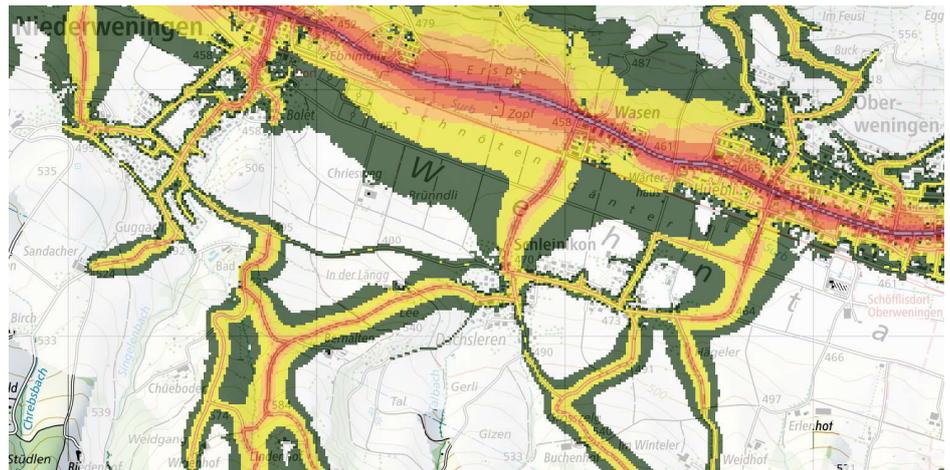
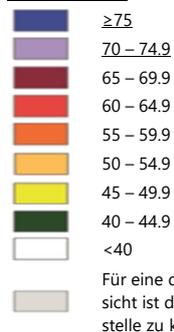


Abbildung 34 Strassenverkehrslärm Tag

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)

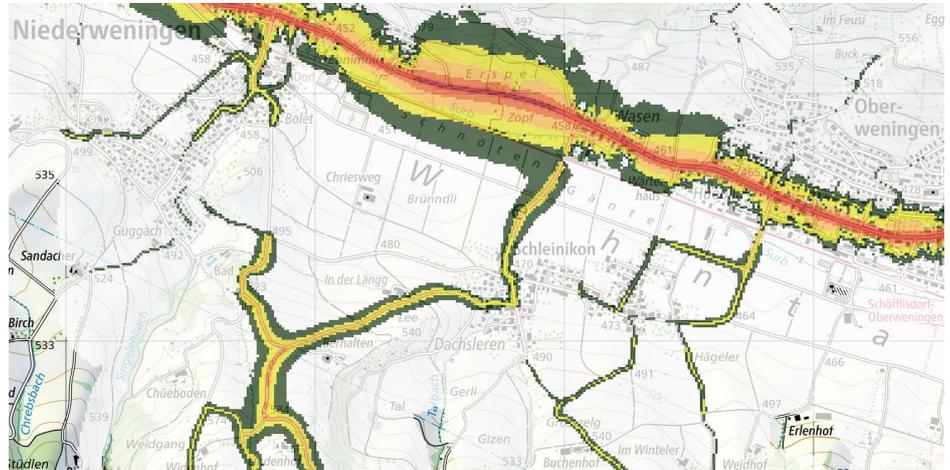
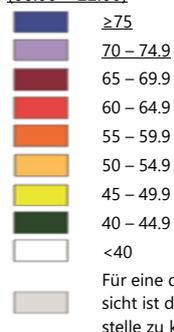


Abbildung 35 Strassenverkehrslärm Nacht

3.3.3 Bahnlärm

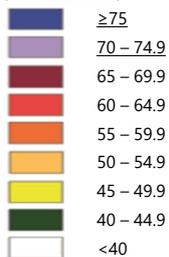
Die S-Bahnlinie S15 von Rapperswil nach Niederweningen führt durch die Gemeinde Schleinikon. Die S15 verkehrt im Halbstundentakt. Die Hauptlärmquelle der Eisenbahn sind die Rollgeräusche, welche durch Schwingungen der Räder und Schienen verursacht werden. Die Lärmbelastung fällt relativ gering aus.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon ist minimal im Bereich des Ortsteils Wasen durch den Eisenbahnlärm betroffen.

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



<40
Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

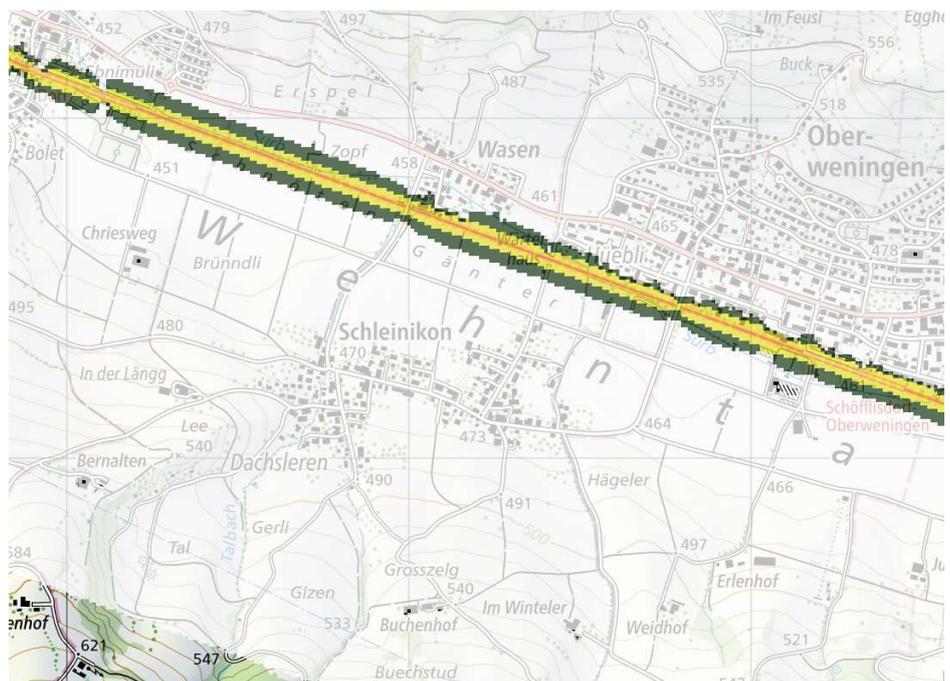
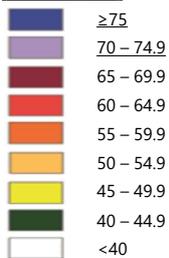


Abbildung 36 Eisenbahnlärm Tag

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



<40
Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

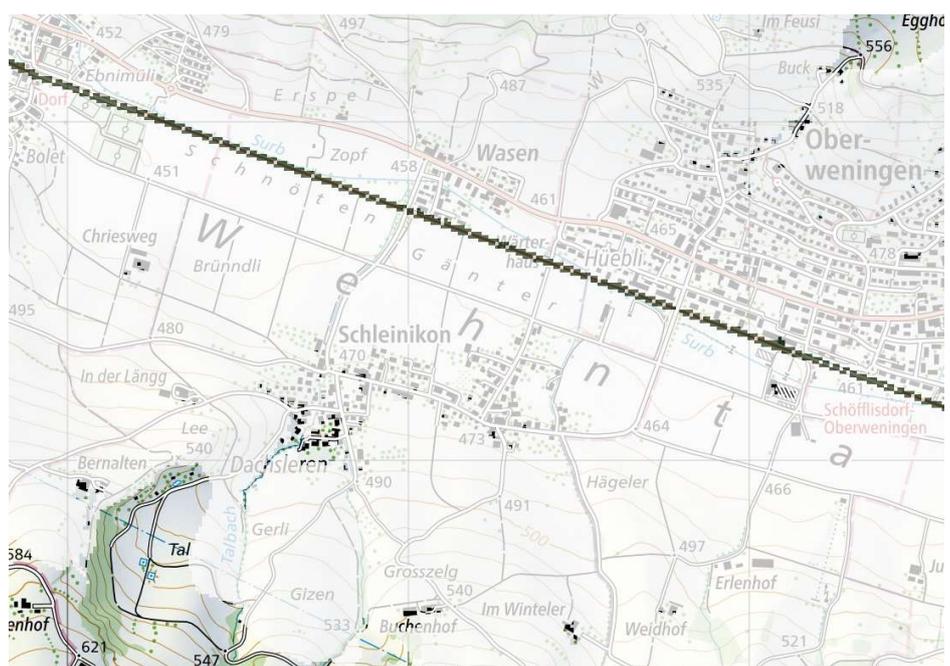


Abbildung 37 Eisenbahnlärm Nacht

3.3.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte in Abbildung 38 bildet die Überlagerung der Gefährdungsflächen der beiden Hauptprozesse Hochwasser und Massenbewegung ab. Sie zeigt auf, welche Gebiet durch Naturgefahren gefährdet sind.

Auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon gibt es keine Bereiche mit erheblicher Gefährdung. Für einen Grossteil des Siedlungsgebietes gibt es keine Gefährdung. Das restliche Gebiet ist der mittleren oder geringen Gefährdung zugewiesen. Die mittlere Gefährdung ist vor allem entlang der beiden Bäche Talbach und Leibach ausgewiesen, da in diesen Bereichen eine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

Legende:

Naturgefahren

- Erhebliche Gefährdung
 - Mittlere Gefährdung
 - Geringe Gefährdung
 - Rest Gefährdung
 - Keine Gefährdung
 - Oberflächenabfluss / Vernässung
- Ökomorphologie Fließgewässer**
- Natürlich, naturnah
 - Wenig beeinträchtigt
 - Stark beeinträchtigt
 - Künstlich, naturfremd

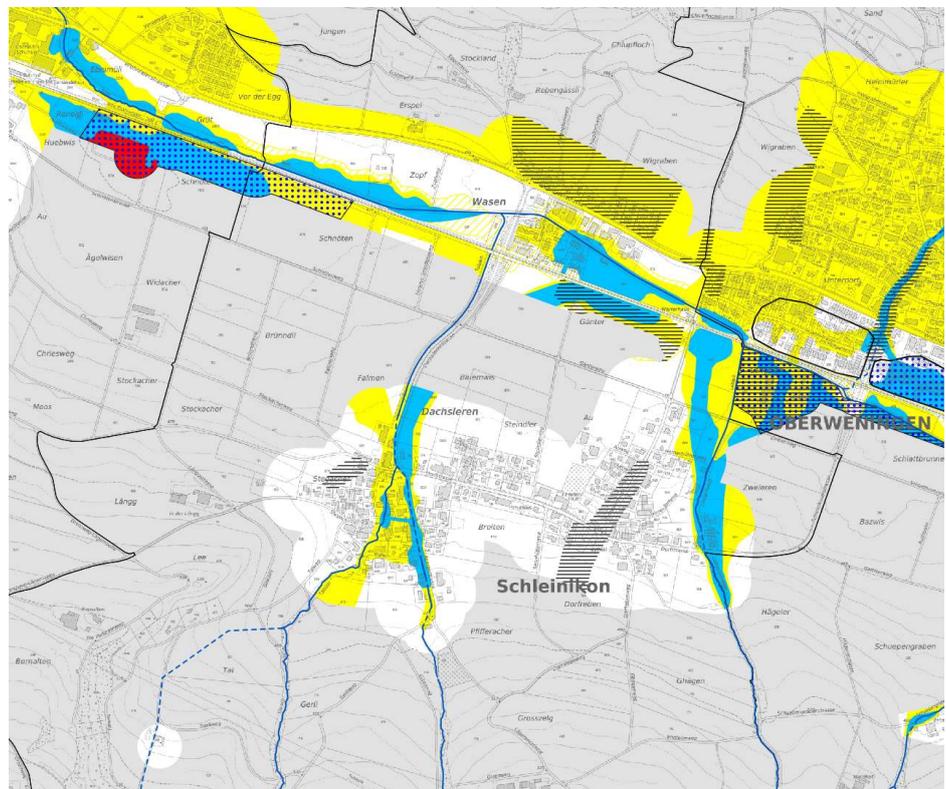


Abbildung 38 Naturgefahren

3.3.5 Klima

Die Überwärmung des Siedlungsgebiets ist vor allem am Tag (14.00 Uhr) erkennbar. Entlang des Strassenraums und in dicht bebauten Gebieten erwärmt sich der Siedlungsraum. In der Nacht ist eine Überwärmung aufgrund der abfallenden Temperaturen und des fehlenden Sonnenlichts gar nicht bis schwach erkennbar.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

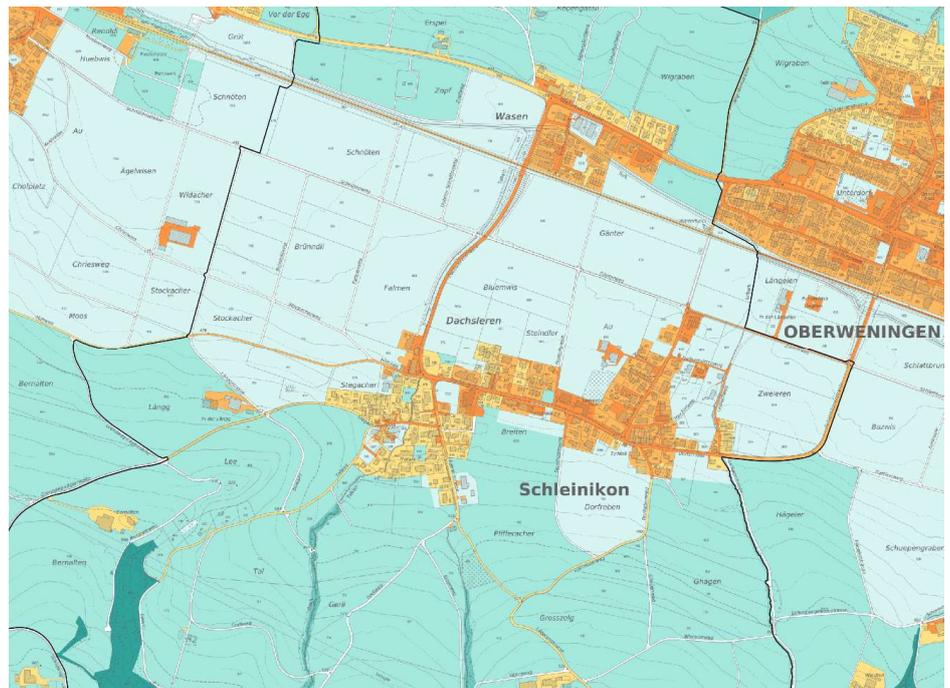


Abbildung 39 Klimamodell Tagessituation (14.00 Uhr)

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

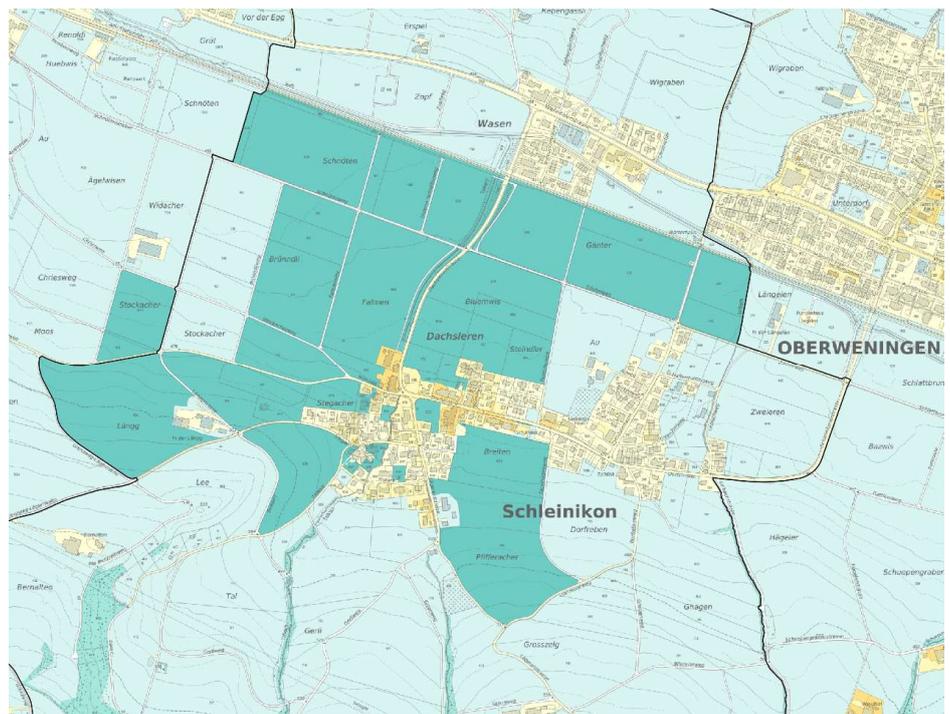


Abbildung 40 Klimamodell Nachtsituation (4.00 Uhr)

3.3.6 Durchgrünung

Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes ist für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Durch möglichst grossflächig unveriegelte Böden resp. der Bewahrung des natürlichen Bodenaufbaus wird die Retention von Regenwasser gefördert und Überschwemmungen bei Starkniederschlägen verringert. Gleichzeitig dient der Boden als Wasserspeicher der vorhandenen Vegetation und kühlt die Siedlung durch Verdunstungskälte.

Die untenstehende Übersicht gibt Auskunft über die bestehende Durchgrünung des Siedlungsgebiets resp. der Bauzonen.

Quelle: eigene Darstellung
erstellt am 16. April 2025



Abbildung 41 Durchgrünung Siedlungsgebiet Schleinikon

3.4 Öffentlicher Verkehr

ÖV-Güteklasse

Die kantonalen ÖV-Güteklassen geben die Erschliessung eines Standortes durch den ÖV wieder.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon befindet sich in der ÖV-Güteklasse F.

Auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon befinden sich drei Bushaltestellen der Linien 555 und N51. Die Linie 555 fährt zu den Stosszeiten am Morgen und am Abend jeweils im Halbstundentakt. Der Nachtbus N51 fährt in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag im Stundentakt.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Anschluss an die S-Bahn S15 befinden sich in der Nachbargemeinde Niederweningen und in der Gemeinde Schöfflisdorf.

Quelle: GIS-ZH
abgerufen am 16. April 2025

Legende:

ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Haltestellen

-  Bahn
-  Bus

Linien des öffentlichen Verkehrs

-  S-Bahn S15
-  Buslinie N51 und 555



Abbildung 42 Analyseplan öffentlicher Verkehr des Gemeindegebiets Schleinikon

4 Erläuterung zur IVHB

IVHB-Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Freiflächenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten - insofern in der BZO nichts geregelt ist. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Dachaufbauten	Dürfen neu - insofern in der BZO nichts geregelt ist - auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden. Bisher waren diese auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zulässig i insofern in der BZO nichts geregelt war.
Kniestockhöhe	Beträgt neu - bei geänderter Messweise – generell 1.50 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.30 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.

Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.50 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterverbauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Schleinikon respektive die BZO betreffen, werden unter Kapitel 6.1 erläutert.

5 Erläuterung zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	x	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	x	-
Umzonungen	-	x
Aufzonungen	-	x
Gestaltungsplanungen	-	x

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu einer erhöhten Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

5.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG (Mehrwertausgleichsgesetz) und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

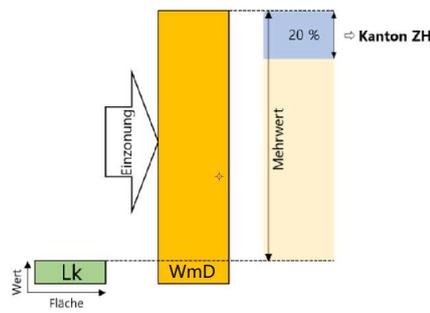


Abbildung 43 Beispiel Einzonung

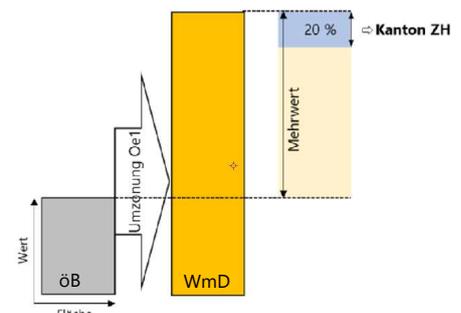


Abbildung 44 Beispiel Umzonung öB

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erheben. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung links

W 1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4

W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

G = Gewerbezone

WG 1.6 = Wohnzone mit

Gewerbebeerleichterung

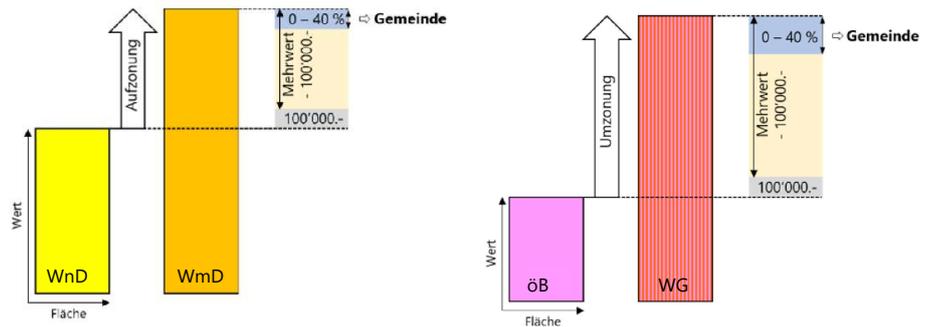


Abbildung 45 Beispiel Aufzonung

Abbildung 46 Beispiel Umzonung

5.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung zum Mehrwertausgleich in der BZO enthalten sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist, resp. eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben wird.

5.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Neben der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

6 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Die Artikel- und Absatznummerierung werden bei Änderungen entsprechend aktualisiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Erläuterung einfacher Präzisierungen und Verschiebungen von Artikeln wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

Verweise

- ◆ Verweise auf die neue / revidierte BZO sind mit "**nBZO**" gekennzeichnet.
- ◆ Verweise auf die alte / rechtsgültige BZO sind mit "**aBZO**" gekennzeichnet.
- ◆ Die gleiche Systematik gilt für Verweise auf das PBG und die ABV

6.1 Anpassung aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

6.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsenes Terrain". Dieses wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Quelle:
Eigene Darstellung

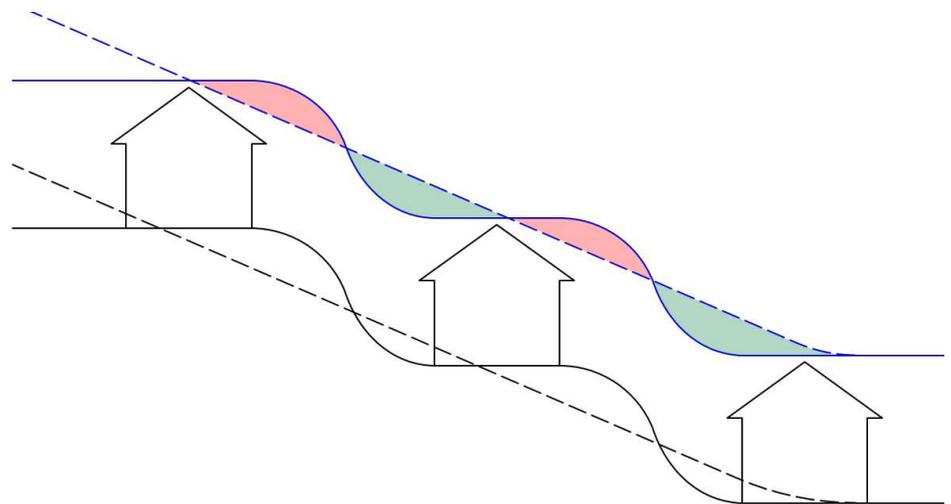


Abbildung 47 Schema massgebendes Terrain gemäss § 5 nABV

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

6.1.2 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe um das sich aus der Dachneigung ergebende Mass.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

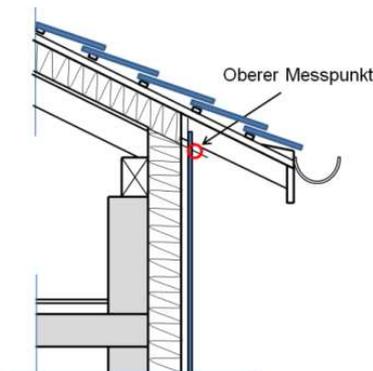


Abbildung 48 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 nPBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

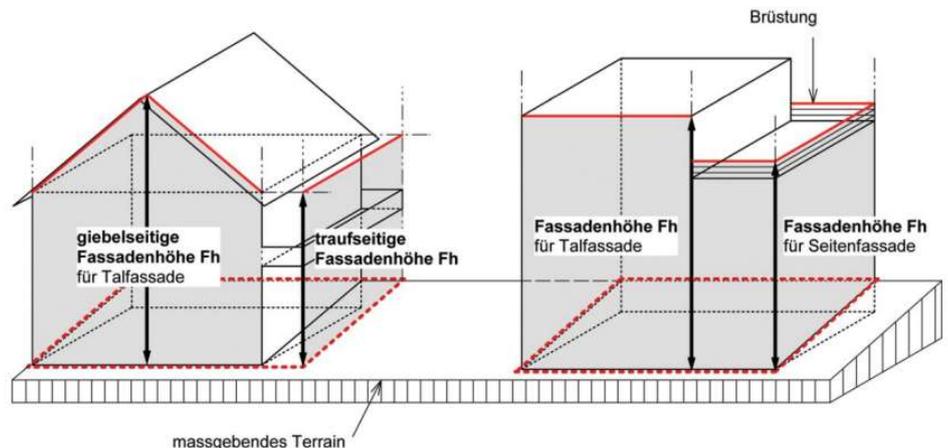


Abbildung 49 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 nPBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Schleinikon wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe um das sich aus der Dachneigung (Vorschriften zur Dachgestaltung) ergebende Mass.

6.1.3 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im aPBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet. Diese wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen Klein- und Anbauten gemäss § 2a nABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten. Andernfalls sind sie als Hauptbaute zu bewerten.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

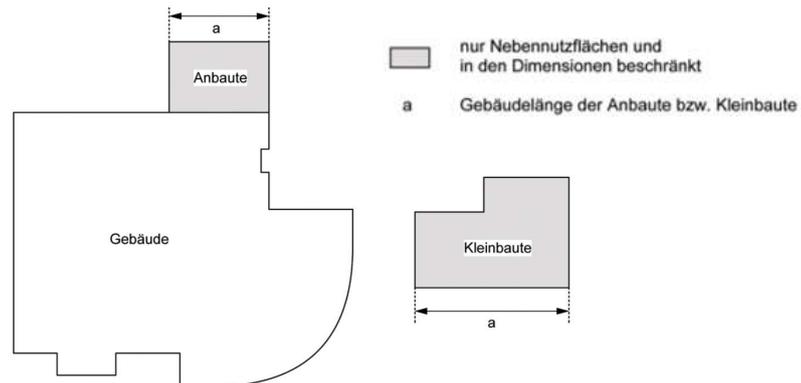


Abbildung 50 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a nABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt.

6.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

Die Gemeinde Schleinikon übernimmt die Musterbestimmungen.

6.2.1 Freifläche

1'200 bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

6.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 84 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 55 % der Flächen, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023



Legende

 Fläche in Bauzone
kleiner 1'200 m²

Abbildung 51 Übersichtplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

6.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 9 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross

Flächen

Rund 16 % der Flächen, die für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023

Legende

-  Fläche in Bauzone zwischen 1'200 – 1'500 m²
-  Fläche in Bauzone zwischen 1'500 – 2'000 m²



Abbildung 52 Übersichtplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

6.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 7 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Flächen

Rund 29 % der Flächen, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023

Legende
 Fläche in Bauzone grösser 2'000 m²

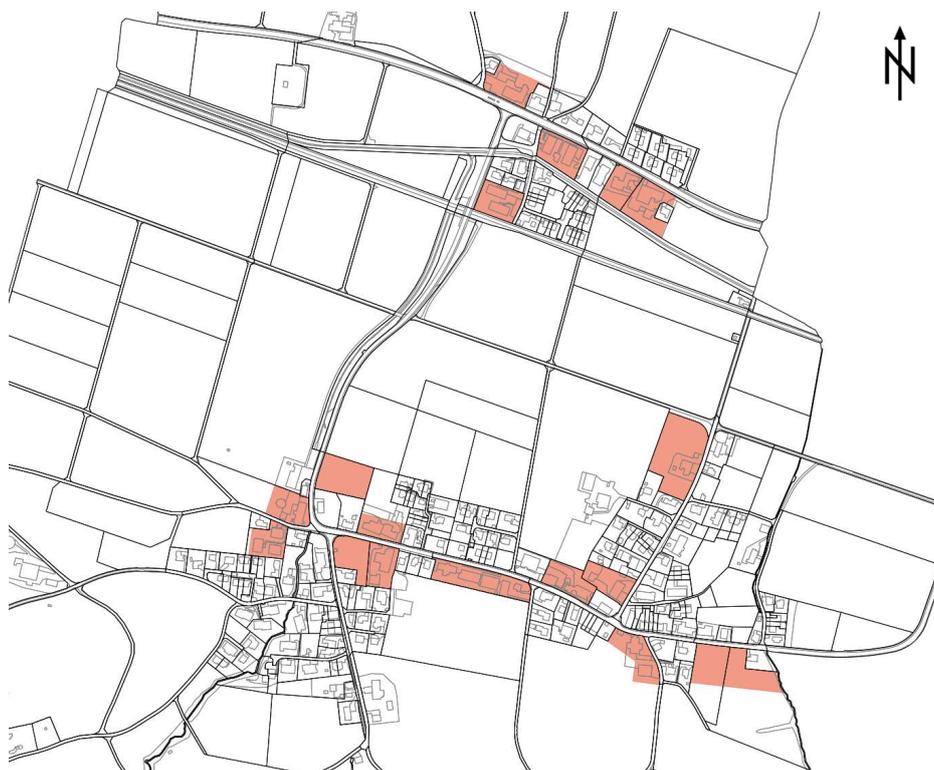


Abbildung 53 Übersichtplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

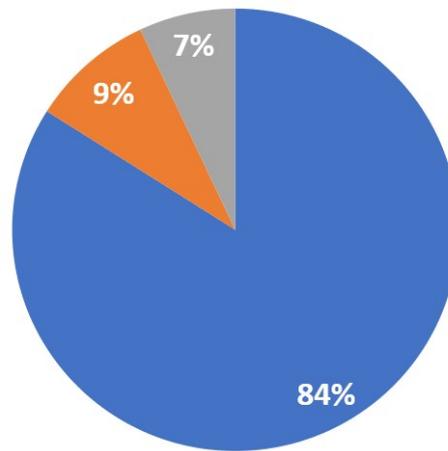
6.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 55 % der gesamten Baufläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke der Gemeinde Schleinikon nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

Anteil Grundstücke

Legende

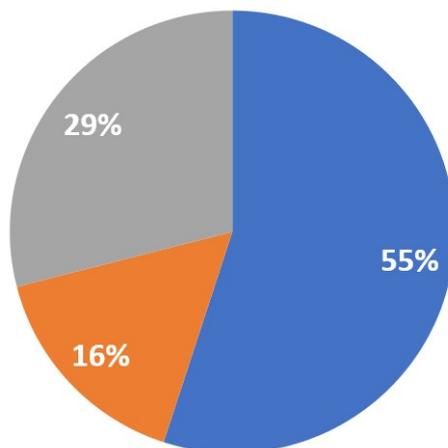
- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 1'500m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²



Flächen

Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 1'500m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²



Verzicht

6.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Schleinikon sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten.

Es wird zukünftig mit keinem grösseren Bevölkerungswachstum gerechnet. Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass keine grösseren Infrastruktur Aus- und Umbauten erfolgen müssen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig keine Aufzonungen und Umzonungen erfolgen, welche dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstehen würden. Mehrwerte würden vermutlich nur anfallen, sofern neue Gestaltungspläne erarbeitet werden.

Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Durch den Verzicht auf den Mehrwertausgleich zieht es zugleich einen Verzicht auf städtebauliche Verträge nach sich.

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

3 Mehrwertausgleich

3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

6.3 Weitere Anpassungen

6.3.1 Bestimmungen der Kernzone I und II

Überarbeitung und Neustrukturierung

Die Vorschriften der Kernzonen wurden überarbeitet und gemäss den kantonalen "Musterbestimmungen Kernzonen" der Baudirektion vom 20. Februar 2024 umstrukturiert.

Ergänzend zur bestehenden Kernzone wird eine neue Kernzone II eingeführt, welche die ehemaligen Gebiete der Wohnzone niedriger Dichte umfasst. Mit der Umzonung werden die historisch entstandenen kleinen Flächen am Siedlungsrand neu vereinheitlicht und in eine Kernzone II umgezont. Wo in den Vorschriften nichts Abweichendes festgehalten wird, gelten für die neue Kernzone II die allgemeinen Kernzonenbestimmungen.

Neu werden die Bestimmungen in der nBZO die folgenden Kapitel unterteilt:

- 1 Allgemeine Bestimmungen
- 2 Um- oder Ersatzbauten
- 3 Neu- oder Anbauten
- 4 Gemeinsame Bestimmungen

Ziel der Anpassungen

Ziel der Überarbeitung ist einerseits der Schutz und der Erhalt der Ortsbildprägenden Strukturen, aber auch die Ermöglichung einer angemessenen und zeitgemässen Weiterentwicklung.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 4.1.1
Zweck

Entsprechend den unter § 50 PBG festgehaltenen Bestimmungen, bezwecken die Kernzonenvorschriften der Kernzone I den Erhalt sowie die Erneuerung des historischen Ortskerns der Gemeinde Schleinikon. Sie verfolgen das Ziel, ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten sowie eine sorgfältige Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen zu gewährleisten.

Mit der Kernzone II wird neu die qualitätsvolle Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich der Kernzone I und der Landwirtschaftszone sichergestellt.

Art. 4.1.2
Anforderungen

Unter Art. 4.1.2 nBZO werden neu allgemeine Anforderungen / Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen in den Kernzonen festgehalten.

Art. 4.1.3
Nutzweise

Zur besseren Lesbarkeit werden die Bestimmungen zur Nutzweise der Kernzonen an den Anfang der Kernzonenbestimmungen verschoben.

Um- oder Ersatzbauten

Art. 4.2.1 Abs. 1
Ortsprägende Bauten

Die im Krenzonnenplan als ortsprägend gekennzeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen, wie bisher, ausschliesslich unter Beibehalt der Volumetrie mit Gebäudelänge und -breite, der First- und Traufhöhe, der Dachneigung, der Stellung und der Orientierung (Adressierung) umgebaut oder ersetzt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die bei Um- und Ersatzbauten zu berücksichtigenden Merkmale neu in aufgelisteter Form wiedergegeben. Der Artikel entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel Art. 3.3 Abs. 1 aBZO.

Ehemaliger Art. 3.3 Abs. 2
Unterschutzstellungen

Der Artikel wird aufgehoben. Allfällige Unterschutzstellungen gehen den Bestimmungen der BZO auch ohne konkrete Erwähnung vor. Zudem implementiert die ehemalige Vorschrift, dass Unterschutzstellungen nur in der Kernzone den zugrundeliegenden Vorschriften vorgehen, was nicht der Fall ist.

Ehemaliger Art. 3.3 Abs. 4
Regelbauweise bei ortsprägenden
Bauten

Der Artikel wird aufgehoben. Unter Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO wird unmissverständlich festgelegt, dass ortsprägende Bauten ausschliesslich unter Beibehalt der Lage, des Grundrisses, der Dachform und Firstrichtung sowie der Ausbildung der Fassade umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 4.2.2 Abs. 1 und 2 nBZO.

Art. 4.2.1 Abs. 2
Punktierte Gebäude

Die im Kernzonenplan punktiert bezeichneten Bauten dürfen entweder an der bisherigen Stelle und in den bisherigen Ausmassen gemäss Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO um- oder wiederaufgebaut werden oder durch Neubauten gemäss Art. 4.3 nBZO ersetzt werden. Vorausgesetzt wird, dass durch entsprechende bauliche Veränderungen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 4.2.1 Abs. 3
Übrige Gebäude

Alle als "übrige Gebäude" gekennzeichneten Bauten dürfen durch Neu- und Anbauten gemäss Art. 4.3 nBZO ersetzt werden.

Art. 4.2.1 Abs. 4
Dachaufbauten

Nachträglich an ortsprägende Bauten angebrachte Dachaufbauten, fallen unter die Neubauvorschriften gemäss Art. 4.3 nBZO. Vorbehalten bleiben weitere, aus einer Unterschutzstellung hervorgehende Regelungen.

Art. 4.2.2
Abweichungen

Bei Um- und Ersatzbauten von ortsprägenden Bauten können Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden, insofern sie nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird (vgl. Art. 4.2.2 Abs. 1 nBZO). Mögliche Abweichungen sind zum Beispiel eine veränderte Fensteranordnung aufgrund einer neuen Nutzung oder eine aussenliegende Treppenanlage zu Gunsten der Sicherheit (Fluchtwege). Entsprechende Abweichungen sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen respektive herzuleiten. Der Artikel entspricht inhaltlich dem ehemaligen Art. 3.3 Abs. 3 aBZO.

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte in der Kernzone nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei Um- und Ersatzbauten von ortsbildprägenden Bauten solche besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird unter Art. 4.2.2 Abs. 2 nBZO ein neuer Artikel aufgenommen.

Mit dem neuen Artikel soll eine Weiterentwicklung durch gute Projekte mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, möglich sein. Dazu können Abweichungen zu den Bestimmungen über Lage, Grundriss und Firstrichtung von ortsprägenden Bauten bewilligt werden. Entsprechende Abweichungen setzen jedoch ein zustimmendes Fachgutachten voraus, um eine Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität sicherzustellen.

Art. 4.2.3
Umnutzung Ökonomiegebäude

Mit der neuen Bestimmung können Ökonomiegebäude bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohn- oder Gewerbenutzungen – gemäss den ortsspezifischen Bedürfnissen – umgenutzt werden. Um die Wirkung des bestehenden Bauvolumens (v.a. Strukturierung, Dachflächen sowie Aussenbereiche) zu erhalten, sollen Ausrüstungen und Ausstattungen möglichst im bestehenden Bauvolumen integriert werden.

Neu- und Anbauten

Art. 4.3.1
Grundmasse

Die bestehenden Grundmasse werden mit den Grundmassen für die neue Kernzone II ergänzt. Diese orientieren sich grundsätzlich an den bisherigen Bestimmungen der Wohnzone niedriger Dichte. Im Sinne einer Vereinheitlichung und der Innenentwicklung wird einzig die bisherige Fassadenhöhe (Gebäudehöhe) von ehemals 4.8 m auf 7.5 m angehoben. In den neu der Kernzone K II zugewiesenen Flächen sind somit neu zwei Vollgeschosse möglich.

Die Unterschiede bei den Gebäudelängen der Kernzone I und der Kernzone II sind dem jeweiligen Zweck geschuldet. Gebäude in der Kernzone II sollen eine geringere maximale Gebäudelänge aufweisen, da die diese als Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der Landwirtschaftszone dient.

Art. 4.3.2
Fassadenbereiche

Der Art. 4.3.2 nBZO wird entsprechend den Präzisierungen im Kernzonenplan ergänzt. Insofern im Kernzonenplan vorhanden, müssen die wichtigen Begrenzungen von Platz- und Strassenräumen beibehalten werden und die wesentlichen Fassadengliederungen- und materialisierungen sind bei Umbau oder Ersatz zu übernehmen.

Art. 4.3.3
Stellung von Neu- und Anbauten

Um den Erhalt der kernzonentypischen Strukturen bestmöglich sicherzustellen, wird unter Art. 4.3.3 nBZO neu festgehalten, dass die Anordnung von Neu- und Anbauten auf die charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur von Altbauten in der näheren Umgebung Bezug nehmen muss.

Art. 4.3.4 Abs. 1, 3 und 4
Dachgestaltung - Grundsatz

In den Kernzonen sind wie bis anhin ausschliesslich Satteldächer mit gleichseitiger Neigung zulässig. Die bisherige Regelung, welche besagte, dass Dächer eine Neigung zwischen 40 und 43 Grad aufweisen müssen, wird gelockert. Neu dürfen Dächer in der Kernzone I eine Neigung von 40 bis 45 Grad aufweisen (vgl. Art. 4.3.4 Abs. 1 nBZO). Für die Kernzone II wurden die bisherigen Bestimmungen der Wohnzone niedriger Dichte übernommen.

Art. 4.3.4 Abs. 2
Dachgestaltung - Firstrichtungen

Neu werden die prägenden Firstrichtungen im Kernzonenplan festgelegt. Diese sind verbindlich und entsprechend zu berücksichtigen.

Art. 4.3.5 Abs. 1 bis 4
Dachgestaltung - Dachaufbauten

Die Vorschriften zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern werden im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit umstrukturiert und präzisiert.

In den Kernzonen wird das maximal zulässige Mass für Dachaufbauten gelockert (vgl. Art. 4.3.5 Abs. 2 nBZO). Neu dürfen Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss auf 1/3 der betroffenen Fassadenlänge, statt wie bisher auf 1/4 der betroffenen Fassadenlänge, erstellt werden. Wie bis anhin müssen sich Dachaufbauten in den Kernzonen gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen und sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszugestalten.

Unter Art. 4.3.5 Abs. 3 nBZO wird neu klar strukturiert aufgeführt, welchen Anforderungen Dachaufbauten in den Kernzonen gerecht werden müssen. Die bisherige Regelung, welche besagte, dass die Frontfläche von Giebellukarnen maximal 2.50 m² betragen darf, wird gelockert.

Durch das neue Maximalmass von 3.0 m² sind neu beispielsweise die folgenden maximalen Aussenmasse an Giebellukarnen möglich:

Quelle:
Eigene Darstellung

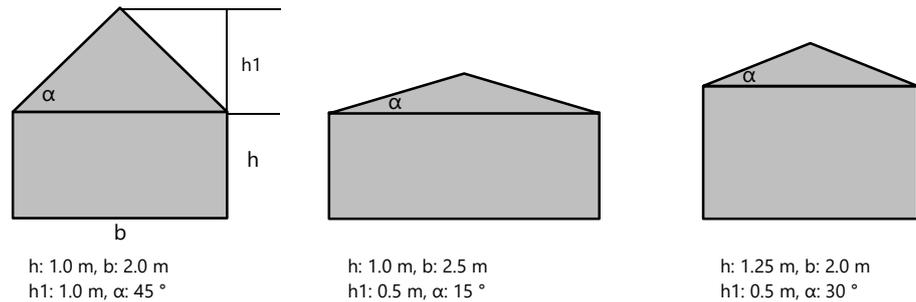


Abbildung 54 Schema Giebellukarnen

Dacheinschnitte sind, wie bisher, nicht gestattet.

Art. 4.3.5 Abs. 5 bis 7
Dachgestaltung - Dachflächenfenster

Bisher durften Dachflächenfenster eine maximale Lichtfläche von 0.45 m² aufweisen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das maximal zulässige Lichtmass erhöht respektive an ein typisches Regelmass von 0.6 m² angepasst (vgl. Art. 4.3.5 Abs. 5 nBZO).

Unter Art. 3.9 Abs. 3 aBZO wurde bisher der Begriff der "vertikalen Dachfläche" für die Bemessung der maximal zulässigen Anzahl Dachflächenfenster verwendet. Der Begriff ist irreführend, da dieser im eigentlichen Baubewilligungsverfahren mit der effektiven Dachfläche gleichgestellt wird. Im Art. 4.3.4 Abs. 6 nBZO wird daher neu nur noch der Begriff "Dachfläche" verwendet.

Der Art. 4.3.5 Abs. 6 nBZO wird dahingehend angepasst, dass Lichtbänder auch ohne Einbezug eines Fachgutachters erstellt werden können. Gemäss Art. 4.4.4 Abs. 2 nBZO steht es dem Gemeinderat jederzeit frei, einen Fachgutachter beizuziehen.

Ehemaliger Art. 3.9 Abs. 10
Solaranlagen

Die Erläuterungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen werden gestrichen. Diese ist übergeordnet abschliessend geregelt.

Ehemaliger Art. 3.10
Kreuz- und Kehrfirste

Bei Kreuz- und Kehrfirsten handelt es sich nicht um Dachaufbauten. Der herkömmliche Kreuzfirst setzt auf der Höhe des Hauptfirstes an und verläuft horizontal im rechten Winkel zur Fassade. Kreuz- und Kehrfirste beziehungsweise die zugehörigen Dächer sind somit Bestandteil der eigentlichen Dachfläche. Die gestalterischen Vorschriften zur Dachgestaltung (vgl. Art. 4.3.3 nBZO) verhindern ein übermässiges Mass an Dachaufbauten / Kreuz- und Kehrfirsten. Der Art. 3.10 Abs. 2 aBZO wird daher aufgehoben.

Art. 4.3.6
Fassadengestaltung - Grundsatz

Der neue Artikel entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 3.7 Abs. 1 aBZO. Dieser wird dahingehend präzisiert, dass sich die Fassadengestaltung an der ortstypischen Gliederung und an den Merkmalen der umliegenden Bauten zu orientierend hat. Was als ortstypische Merkmale gilt wird neu übersichtlich aufgelistet.

Art. 4.3.7
Fassadengestaltung - Fenster und Beschattungselemente

Die bisherige Regelung zu Sprossen, wird im neuen Art. 4.3.7 Abs. 2 nBZO gelockert. Neu kann eine Sprossenteilung verlangt werden, insofern dies dem Charakter des Gebäudes respektive des Ortsteils entspricht.

Aussenliegende Fensterläden - insbesondere in den Farben Grün und Braun - sind ein Erkennungsmerkmal der Kernzone von Schleinikon. Daher wird unter dem neue Art. 4.3.6 Abs. 3 nBZO neu festgehalten, dass das Anbringen von

	<p>Fensterläden in herkömmlicher Form verlangt werden kann, insofern es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p>
<p>Art. 4.3.8 Fassadengestaltung - Anbauten / Vorspringende Gebäudeteile</p>	<p>Der Art. 4.3.8 Abs. 2 nBZO entspricht inhaltlich dem ehemaligen Art. 3.6 aBZO. Auf den Hinweis, dass Pergolen, Pavillon und kleine Vordächer auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden dürfen, wird verzichtet. Massgebend ist, dass diese den Anforderungen gemäss Art. 4.1.2 nBZO gerecht werden und sich gut in die Kernzone einfügen. Da "Pergolen" nach oben grundsätzlich offen gestaltet sind, wird künftig auf den Zusatz "gedeckte" verzichtet. Stattdessen wird der Begriff "Pavillon" ergänzt.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 1 Umgebung</p>	<p>Die ortstypische Umgebungsgestaltung der Kernzonen mit ihren prägenden Strukturen soll, wie es auch der bisherige Art. 3.11 aBZO sicherstellte, in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Neu wird präzisiert, dass die Umgebung unter Verwendung der charakteristischen Materialisierung (bspw. gepflasterte Vorplatz- und Hofstrukturen, niedrige Einfriedungen / Mauern) und Bepflanzung (bspw. punktuelle hochstämmige Bäume, Vorgärten) weiterentwickelt werden soll.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 2 Platz- und Strassenräume</p>	<p>Im Kernzonenplan werden neu ausgeprägte Platz- und Strassenräume verbindlich festgelegt. Die ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen sollen nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden. Ausgenommen von dieser Festlegung sind sickerfähige Fahrzeugabstellplätze mit belebter Bodenschicht und aussen aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpen.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 3 Massgebendes Terrain</p>	<p>Unter dem neuen Art. 4.3.9 Abs. 3 nBZO wird, wie bisher unter Art. 3.11 aBZO, festgehalten, dass gegenüber dem massgebenden Terrain möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschliesslich in einem zurückhaltenden und ortsbildgerechten Mass zulässig.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 4 Bäume</p>	<p>Wie bereits Art. 4.3.9 Abs. 1 nBZO implementiert, sind markante Bäume ein charakteristischer Bestandteil der Kernzonenstruktur. Diese sind daher, wie bisher unter Art. 3.11 aBZO, auch künftig möglichst zu erhalten und bei Abgang entsprechend durch gleichartige mit Stammumfang mind. 12 cm zu ersetzen. Neu werden die markanten Bäume im Kernzonenplan verortet.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 5 Einzelemente</p>	<p>Neu werden im Kernzonenplan ortstypische Einzelemente verbindlich festgelegt. Diese sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.</p>

Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4.4.1 Abstellplätze / Tiefgaragenrampen	Abstellplätze und Tiefgaragenrampen können das Ortsbild negativ prägen. Um künftig eine gute Einordnung sicherzustellen, sind diese betreffend Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Wo es aus wirtschaftlicher und baulicher Sicht verhältnismässig ist, sind Tiefgaragenrampen, um eine zurückhaltende Erscheinung sicherzustellen, in Gebäuden oder Anbauten zu integrieren.
Art. 4.4.2 Reklameanlagen	Der bisherige Art. 3.12 aBZO wird dahingehend präzisiert, dass sich Reklameanlagen, wie bspw. Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen gut ins Ortsbild einfügen müssen. Massgebend für eine gute Einordnung sind unter anderem die Farbgebung, Grösse und Platzierung entsprechender Anlagen.
Art. 4.4.3 Bewilligungspflicht	Der Artikel entspricht inhaltlich dem ehemaligen Art. 3.2 Abs. 2 aBZO. Er wird dahingehend präzisiert, dass eine entstehende Baulücke nebst dem Ortsbild auch einzelne Schutzobjekte nicht beeinträchtigen darf.

6.3.2 Bestimmungen der Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone

In der bisherigen Fassung der BZO wurden die Wohnzonen (WnD / WmD) und die Wohn- und Gewerbezone (WG) in separaten Kapiteln abgehandelt. Da ein Grossteil der zonengemässen Bestimmungen identisch ist und es sich bei der Wohn- und Gewerbezone im Grundsatz ebenfalls um eine Wohnzone handelt, werden die Zonen im Rahmen der vorliegenden Revision im Sinne einer Vereinfachung zusammengefasst.

Die Wohnzone niedriger Dichte wird in eine neuen Kernzone II umgezont. Mit der Umzonung gibt es daher neu nur noch eine Wohnzone sowie eine Wohn- und Gewerbezone.

Art. 5.1 Grundmasse	Die Grundmasse zur Wohnzone niedriger Dichte entfallen, da die Flächen der Wohnzone niederer Dichte in die Kernzone II umgezont werden.
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Grundmasse unter Art. 5.1 nBZO werden mit den Bestimmungen zur Wohn- und Gewerbezone WG ergänzt.

Bisher wurde, im Hinblick auf die maximal zulässige Länge beim Zusammenbau von Gebäuden, unter anderem der Begriff der "Gesamtlänge" in den Grundmassen aufgeführt. Da diese der maximal zulässigen "Gebäudelänge" entspricht, wird künftig auf die Erwähnung dieses Begriffs verzichtet.

Art. 5.2 Nutzweise, Immissionen	Die Nutzweisen der Wohnzone und der Wohn- und Gewerbezone werden unter dem neuen Art. 5.2 abgehandelt. Die zulässigen Nutzungen bleiben unverändert.
------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Auf die Verwendung des Begriffs "übliche Arbeitszeiten" wird künftig verzichtet. Es gelten die Bestimmungen zu den Ruhezeiten gemäss Polizeiverordnung der Gemeinde Schleinikon vom 1. Januar 2021.

Art. 5.3 Dachgestaltung	In der Wohnzone sind wie bis anhin ausschliesslich Satteldächer zulässig. Die bisherige Regelung, welche besagte, dass Dächer eine Neigung zwischen 30 und 43 Grad aufweisen müssen, wird gelockert. Neu dürfen Dächer eine Neigung von 30 bis 45 Grad aufweisen. Dies entspricht auch der neuen Kernzone KII.
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zusätzlich zu Satteldächern sind in der Wohn- und Gewerbezone WG neu auch Flachdächer zulässig. Im Ortsteil Wasen, welcher als alleiniger Siedlungsteil in Erscheinung tritt und fast vollständig der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist, können somit neu auch Flachdächer auf Hauptbauten erstellt werden. In den Wohnzonen wird, insbesondere zur Rücksichtnahme des örtlichen Charakters und der historischen Siedlungsstruktur (Kernzone) auch zukünftig auf die Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptgebäuden verzichtet.

Bisher waren für Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) gemäss Art. 4.2.2 Abs. 2 aBZO nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Diese Vorschrift wird dahingehend gelockert, dass bei Klein- und Anbauten in den Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone nebst Satteldächern auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer) zulässig sind.

6.4 Bestimmungen der Reservezone

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die im Zonenplan als Reservezone gekennzeichneten Fläche der kantonale Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kapitel 7.1). Das Kapitel und der Verweis auf die Bestimmungen im PBG wird daher gestrichen.

Ehemaliger Art. 6
Reservezone R

6.5 Zonenübergreifende Bestimmungen

Bauweise und Abstände

Ehemaliger Art. 7.1
Geschlossene Überbauung

Der Artikel zur geschlossenen Überbauung findet in der nBZO keine Anwendung mehr, da die Wohnzonen WnD in eine Kernzone II umgezont wird.

Ehemaliger Art. 7.1.1
Gebäuelänge bei besonderen
Gebäuden / Klein- und Anbauten

Unter dem ehemaligen Art. 7.1.1 aBZO wurde bisher festgehalten, dass besondere Gebäude (neu Klein- und Anbauten) bis zu einer maximalen Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² bei der Berechnung der Gebäuelänge nicht zu berücksichtigen sind. Diese Bestimmung ist hinfällig, da unter § 28 Abs. 3 nABV festgehalten wird, dass Anbauten bei der Berechnung der Gebäuelänge ausser Ansatz fallen, insofern die BZO nichts anderes bestimmt. Weissen Anbauten eine Grundfläche von mehr als 50 m² auf so sind diese als Teil des Hauptgebäudes zu beurteilen und bei der Berechnung der Gebäuelänge zu berücksichtigen.

Ehemaliger Art. 7.1.2
Reduzierter Grenzabstand und
Grenzbau für besondere Gebäude

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung § 270 nPBG dürfen Klein- und Anbauten ohne nachbarliche Zustimmung in einem Abstand von 3.5 m parallel zur Grenze verlaufenden Linie erstellt werden. Die Bestimmung (Art. 7.1.2 Abs. 1 aBZO) ist daher hinfällig und wird aufgehoben.

Unter dem ehemaligen Art. 7.1.2 Abs. 2 aBZO wurde festgehalten, dass für einen Grenzabstand unter 3.5 m sowie den Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich ist. Da unter § 270 Abs. 2 nPBG bereits festgehalten wird, dass ein Näherbaurecht durch nachbarliche Vereinbarung begründet werden kann, ist der bisherige Artikel hinfällig und wird aufgehoben. Der Grenzbau für Klein- und Anbauten wie auch für Hauptbauten wird neu unter Art. 7.1.2 nBZO geregelt.

Art. 7.1.1
Grenzbau

Der bisherige Artikel wird dahingehend angepasst, dass dieser für Klein- und Anbauten wie auch für Hauptgebäude angewendet werden kann.

Die Bestimmung, dass ein Grenzbaurecht zwingend im Grundbuch einzutragen ist, wird gestrichen. Es liegt nicht in der Kompetenz der BZO, einen solchen Eintrag zu verlangen.

Gemäss der laufenden Revision des PBG (Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023) wird gegenüber der Landwirtschaftszone künftig ein allgemeingültiger Abstand festgelegt. Dieser beträgt für oberirdische Gebäude mindestens 3.5 m. Die bisherige Regelung, wonach Klein- und Anbauten gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten müssen, widerspricht somit künftigem übergeordnetem Recht und ist aufzuheben.

Ehemaliger Art. 7.1.4
Näherbau

Unter § 270 Abs. 3 nPBG wird geregelt, dass ein Näherbaurecht durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse begründet werden kann. Die bisherige Regelung unter Art. 7.1.4 aBZO kann daher aufgehoben werden.

Die Bestimmung, dass ein entsprechendes Näherbaurecht zwingend im Grundbuch einzutragen ist, wird gestrichen. Es liegt nicht in der Kompetenz der BZO, einen solchen Eintrag zu verlangen.

Art. 7.1.2
Abstand an Strassen, Wegen und
Plätzen ohne Baulinien

Bisher wurde lediglich festgehalten, dass für unterirdische Bauten gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ein Abstand von mindestens 3.5 m gilt. Die Bestimmung wird, analog den Inhalten von § 265 nPBG, mit den

für oberirdische Bauten geltenden Abständen gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien, ergänzt.

Umgebungsgestaltung

Art. 7.2.1
Siedlungsökologie

Bäume können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Revision neu festgehalten, dass der Baumbestand im Grundsatz zu schonen ist (vgl. Art. 7.2.1 nBZO). Der Gemeinderat kann Neu- oder Ersatzpflanzungen verlangen.

Um eine befriedigende Einordnung von Bauten und Anlagen sowie einen attraktiven Strassenraum sicherzustellen, wird unter Art. 7.2.1 Abs. 2 nBZO neu festgehalten, dass der Strassenabstandsbereich vorzugsweise mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Der Verkehrssicherheit, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Sichtbeziehungen, ist Rechnung zu tragen.

Versiegelte Flächen verstärken den Hitzeinseleffekt. Jede Entsiegelung trägt daher unmittelbar zu einem angenehmeren Stadtklima bei. Ein hoher Grünanteil, natürliche Materialien und eine hohe Durchlässigkeit des Bodens reduzieren die Wärmespeicherung des Untergrunds. Der höhere Wasseraustausch hat einen zusätzlichen Kühlungseffekt zur Folge (Verdunstungskühle). Die Versiegelung des Bodens ist daher auf das notwendige Minimum zu beschränken (vgl. Art. 7.2.1 Abs. 3 nBZO).

Von links nach rechts:
Sicherfähiges, begrünbares
Rasengitter / Pflasterung mit breiten,
begrüntem Fugen / Chausseierte Fläche
Quelle:
Programm Klimaanpassung,
Fachplanung Hitzeminderung,
Stadt Zürich (2020)



Abbildung 55 Beispiele von sickerfähiger Materialisierung des Bodens

Im Sinne der Siedlungsökologie wird im Rahmen der vorliegenden Revision vorgeschrieben, dass Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten zu begrünen sind, insofern diese nicht als begehbare Terrasse benutzt werden (vgl. Art. 7.2.1 Abs. 4 nBZO). Begrünte Flachdächer schaffen eine ökologische Ausgleichsfläche, auf welcher Pflanzen und Tiere Lebensraum finden und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund des Wasserrückhalts bei Regenfällen und der daraus resultierenden Verzögerung des Regenwasserabflusses (Retention), wird die Kanalisation entlastet.

Art. 7.2.2
Vermeidung von Lichtverschmutzung

Unter Lichtverschmutzung ist die künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu verstehen. Konkret wirken sich künstliche Lichtquellen auch auf die Artenvielfalt der Tierwelt aus. Nachtaktive Tiere können durch künstliches Licht erheblich gestört, deren Lebensraum durchschnitten, ihr Aktionsradius eingeschränkt und deren Nahrungsangebot reduziert werden.

Gemäss Art. 11 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) sind Lichtemissionen in erster Linie durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird unter Art. 4.4.3 nBZO demnach neu vorgeschrieben,

dass Beleuchtungen im Aussenraum auf das notwendige Minimum zu beschränken sind. Lichtquellen sind so anzuordnen, dass diese von oben nach unten leuchten.

Die Betriebszeiten werden für Leuchtreklamen und Schaufensterbeleuchtungen neu zusätzlich eingeschränkt. Diese müssen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ausgeschaltet sein.

Dem Gemeinderat bleibt es zudem vorbehalten, weiterführende Einschränkungen - insbesondere bezüglich der Betriebszeiten - anzuordnen.

Art. 7.2.4
Spiel- und Erholungsflächen

Unter § 238 PBG wird vorgeschrieben, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern im angemessenen Umfang verkehrssichere Flächen als Spiel- und Ruheflächen bereitzustellen sind. Die BZO der Gemeinden können dazu ergänzende Bestimmungen enthalten.

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Schleinikon schrieb bisher vor, dass pro Wohnung / Wohneinheit mindestens eine Fläche von 10 m² als Kinderspielfläche zu gestaltet war.

Da gemäss den Bestimmungen von § 238 PBG nicht nur Kinderspielflächen, sondern auch Ruheflächen für die weitere Bewohnerschaft bereitzustellen sind, wird unter Art. 7.2.4 Abs. 1 nBZO neu konkretisiert, dass bei Neubau oder neu bauähnlichen Umbauten und Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern, an verkehrssicherer und gut besonnter Lage Freiflächen als Spiel- und Erholungsflächen auszugestalten sind.

Deren Bemessung wird angepasst. Neu haben die Flächen einen Mindestumfang von 15 % der dem Wohnen gewidmeten Geschossflächen (SIA 416) aufzuweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass für grössere Wohnungen, welche gegebenenfalls auch eine Mehrzahl an Bewohnenden aufweisen können, entsprechend grössere Spiel- und Erholungsflächen bereitzustellen sind. Diese sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten (vgl. Art. 7.2.4 Abs. 3 nBZO).

Da in den Kernzonen aufgrund der gegebenen ortsbaulichen Struktur engere Verhältnisse herrschen, können die Flächen in diesen Fällen entsprechend den Platzverhältnissen reduziert werden (vgl. Art. 7.2.4 Abs. 4 nBZO).

Abstellplätze und -flächen

Art. 7.3.1
Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Wohnnutzungen wird aktualisiert. Bisher wurde die Anzahl zu erstellende Abstellplätze anhand der massgeblichen Geschossflächen (GF) von Wohnungen (1 Abstellplatz pro 80 m²) berechnet. Die Anwendung dieser Bestimmung führte in der Vergangenheit zu einer knappen bis ungenügenden Anzahl Abstellplätze.

Neu sind für Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer jeweils 1 Abstellplatz zu realisieren. Dies entspricht dem vorgeschlagenen Wert gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung). Bei Wohnungen bis und mit 3.5 Zimmern sind neu 1.5 Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen und bei Wohnungen mit mehr als 3.5 Zimmern 2 Abstellplätze pro Wohnung.

Abstellplätze für Besuchende bemessen sich neu an der Anzahl Wohnungen. Pro 3 Wohnungen ist 1 Abstellplatz für Besuchende zu erstellen.

Die Auswirkungen auf die Anzahl zu erstellenden Abstellplätze ist nachstehend beispielhaft aufgezeigt:

Beispiel 1: MFH mit 5 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern / über 100 m² GF

	Bestimmungen aBZO	Bestimmungen nBZO
Abstellplätze	7	10
Abstellplätze für Besuchende	1	2

Beispiel 2: MFH mit 4 Wohnungen mit 3.5 Zimmern / 80 m² GF

	Bestimmungen aBZO	Bestimmungen nBZO
Abstellplätze	4	6
Abstellplätze für Besuchende	1	2

Bei Einfamilienhäusern sind neu 2 Abstellplätze für Bewohnende und mindestens 1 Abstellplatz für Besuchende zu erstellen. Die Garagenvorplätze können als Abstellplatz angerechnet werden.

Wie bisher richtet sich der Pflichtbedarf an Abstellplätzen bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen nach der einschlägigen Norm. Neu wird konkret darauf verwiesen, dass die jeweils gültige VSS-Norm massgebend ist.

Der bisherige Art. 7.3.1 Abs. 7 nBZO wird dahingehend präzisiert, dass Abstellplätze und ihre Zufahrten wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Durch die natürliche Versickerung des Regenwassers wird die Kanalisation entlastet.

Art. 7.3.2
Parkierung für Dritte gegen Entgelt

Bisher gab es keine Vorschriften zu Valet-Parking-Anlagen oder ähnlichem in der BZO Schleinikon. Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus (rGVK PZU+) regelt in den Handlungsstrategieblättern mit einzelnen Massnahmenbereichen unterschiedliche Themen. Unter anderem den Ausschluss von Valet-Parking in einzelnen Gemeinden rund um den Flughafen Kloten.

Die BZO wird mit dem Art. 7.3.2 ergänzt.

Die Vorschrift regelt:

- ◆ **Gewerblich genutzte Parkplätze ohne Zusammenhang einer baulichen Nutzung auf dem Gemeindegebiet:** Gewerblich genutzte Parkplätze werden als entgeltliche Parkierungsanlagen für einen unbestimmten Kreis an Personen genutzt und betrieben. Ihre Nutzung ist durch ein Interesse an einer Gewinnerzielung motiviert. Eine begründete bauliche Nutzung des Baugrundstücks / auf dem Gemeindegebiet fehlt. Unter diese Kategorie fallen das "Valet-Parking / Off-Airportparking". Von solchen Anlagen sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt (Strassenlärm; Luftschadstoffe) und die Raumordnung (Strassenkapazität) zu erwarten. Diese sind aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen entsprechend der Gemeindeautonomie her einzuschränken resp. zu verbieten. Davon ausgenommen sind Parkierungsanlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.

Die Vorschrift regelt nicht:

- ◆ **Autohandel:** Hierbei handelt es sich um Verkaufsflächen, die nicht der Parkierung im eigentlichen Sinne dienen. Die dort ausgestellten Fahrzeuge sind nicht immatrikuliert und werden zum Zweck des Verkaufs abgestellt.

Art. 7.3.3
Abstellflächen für Kinderwagen,
Fahrräder und Motorfahräder

- ◆ **Autogarage:** Die Autogarage dient dem Reparieren von Fahrzeugen. Bei dieser Nutzung handelt es sich um Ge-werbe- und nicht um Parkierungsflächen.
- ◆ **Autovermietung (inkl. Car-Sharing):** Die Dienstleistung einer Autovermietung ist nicht das Parkieren von Motorfahrzeugen, sondern die Abgabe und Bewirtschaftung von Mietobjekten.
- ◆ **Parkierung im öffentlichen Grund:** Mit öffentlich bewirtschafteten Parkierungsangeboten (Benützungsgebühren oder Lenkungsabgaben) wird keine Gewinnerzielung verfolgt. Somit handelt es sich daher nicht um ein kommerzielles Angebot.

Bisher wurde festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen sind. Für Gartengeräte wurden entsprechende Gartenschöpfe gefordert.

Die Regelung zur Bereitstellung von Flächen für Gartengeräte wird aufgehoben.

In der Revision wird die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) respektive der aktuellen VSS-Norm (VSS 40 065) aktualisiert. Neu ist bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

Für andere Nutzungen erfolgt die Dimensionierung gemäss dem neuen Abs. 2 basierend auf der jeweils gültigen VSS-Norm.

Die Dimensionierung von Kinderwagenabstellplätzen wird in der revidierten Fassung unter Art. 7.3.2 Abs. 2 nBZO geregelt. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind. Pro Wohnung mit drei und mehr Zimmern ist dabei von ca. einem Abstellplatz mit jeweils ungefähr 1 m² Abstellfläche auszugehen. Um eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Abstellflächen vorzugsweise ebenerdig in der Nähe des Hauseingangs zu platzieren.

Ehemaliger Art. 7.6
Aussenantennen

Der Artikel wird aufgehoben. Die Thematik ist übergeordnet unter § 238 nPBG geregelt.

Ehemaliger Art. 7.7
Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

Der Artikel wird aufgehoben. Die Thematik ist übergeordnet unter § 249 PBG und nebengeordnet in der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon geregelt.

Naturgefahren

Art. 7.4 Abs. 1
Berücksichtigung Gefahrenkarte

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (vgl. Kapitel 3.3.4). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenkarte wird im Rahmen der vorliegenden Revision entsprechend in der BZO verankert.

Art. 7.4 Abs. 2
Objektschutz

Wo der Hochwasserschutz nicht durch planungsrechtliche Massnahmen, Gewässerunterhaltsmassnahmen oder bauliche Massnahmen am Gewässer möglich ist, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In der BZO wird dafür eine neue Bestimmung aufgenommen.

Arealüberbauungen

Art. 8.2
Arealüberbauungen -
Gebäudelängenzuschlag

Bei Arealüberbauungen galt gemäss ehemaligem Art. 8.2 Abs. 2 aBZO innerhalb des Areals der minimale Gebäudeabstand gemäss §§ 270 und 271 PBG. Die Vorschrift wird aufgehoben, da diese keinen erkennbaren Mehrwert bietet. Innerhalb eines zusammenhängenden Areals mit einer Grundeigentümerschaft ist ein entsprechendes Näherbaurecht auch ohne Bestimmung zulässig. Andernfalls besteht die Möglichkeit zur Erteilung eines schriftlichen Näherbaurechtes.

7 Anpassungen des Zonenplans

Aktualisierung Layout

Der Zonenplan wird gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

7.1 Bereinigung Reservezone

Reservezone

Der rechtskräftige Zonenplan wurde überprüft. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan werden die bestehenden Reservezonen dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Reservezone kann nicht eingezont werden.

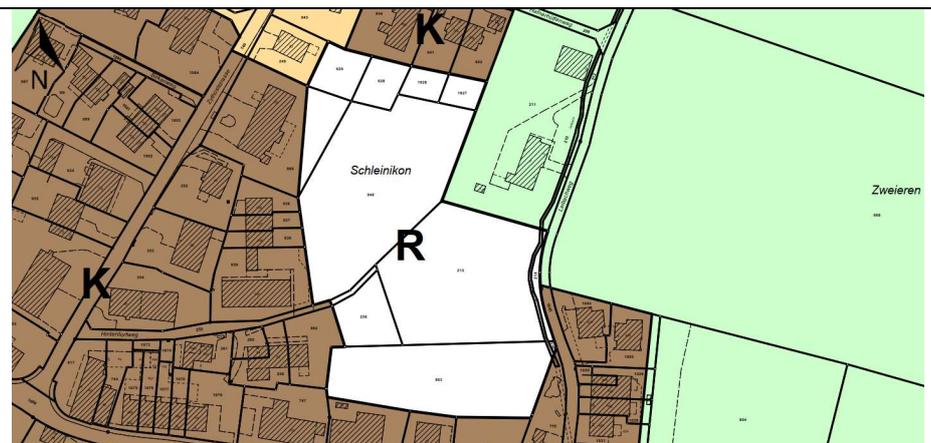
Die Reservezone ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind darin nur nach Art. 24 RPG zulässig. Grundsätzlich besteht für dortige Bauten und Anlagen gegenüber dem Gemeinwesen weder ein Anspruch auf Erschliessung noch ein solcher auf Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen. Die Zuweisung von Grundstücken in der Reservezone zu einer Nichtbauzone begründet keinen Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung.

Zweieren

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

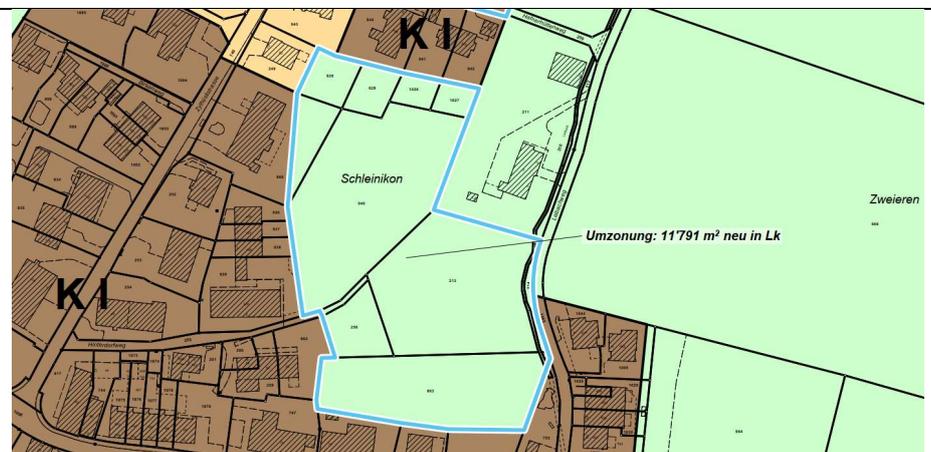
- K** Kernzone
- WmD** Wohnzone mittlerer Dichte
- R** Reservezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I** Kernzone I
- W** Wohnzone
- Informationsinhalt**
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen**
- Beantrage Festlegungen**



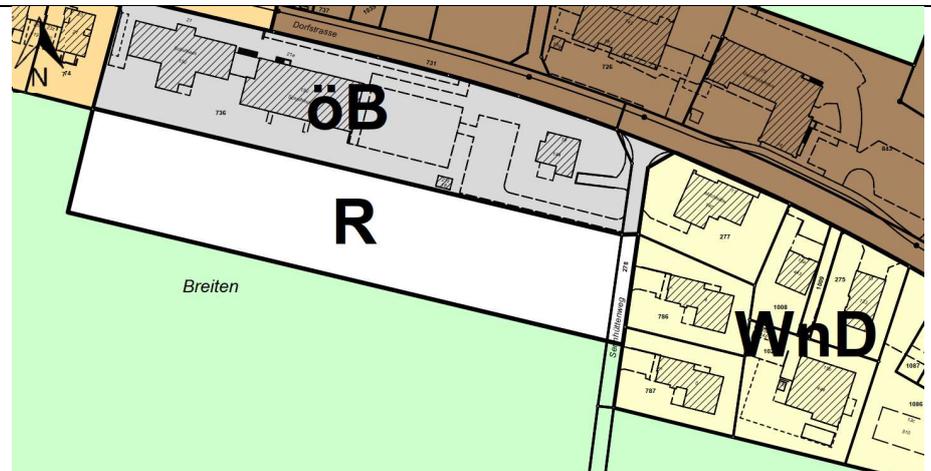
Insgesamt werden 11'791 m² der bisherigen Reservezone neu der Landwirtschaftszone Lk zugewiesen.

Breiten

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

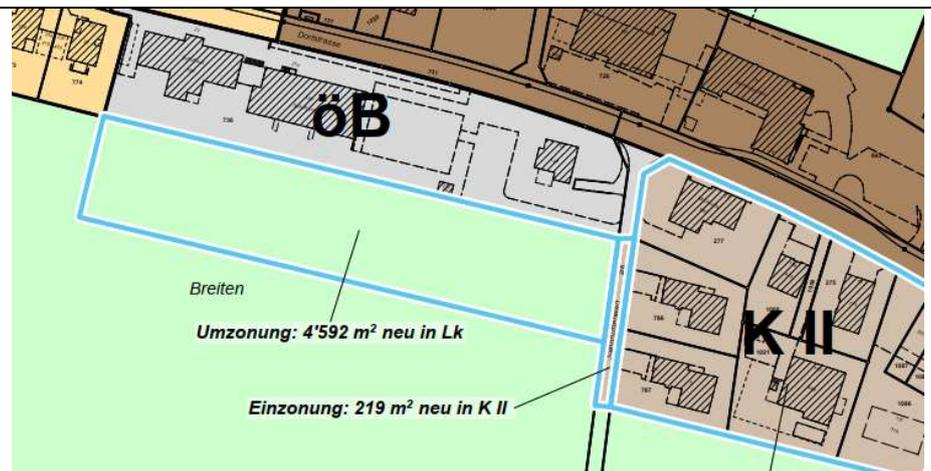
- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- öB Zone für öffentliche Bauten
- R Reservezone
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I Kernzone I
- K II Kernzone II
- W Wohnzone
- öB Zone für öffentliche Bauten
- Informationsinhalt**
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen**
- Beantrage Festlegungen



Insgesamt werden 4'592 m² der bisherigen Reservezone neu der Landwirtschaftszone Lk zugewiesen.

7.2 Technische Einzonungen

Arrondierungen

Bei den nachfolgend erläuterten Zonenplananpassungen handelt es sich um Einzonungen von versiegelten Verkehrsflächen, welche als Erschliessung der Bauzone dienen.

Grundstück-Nr. 892 und 469

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

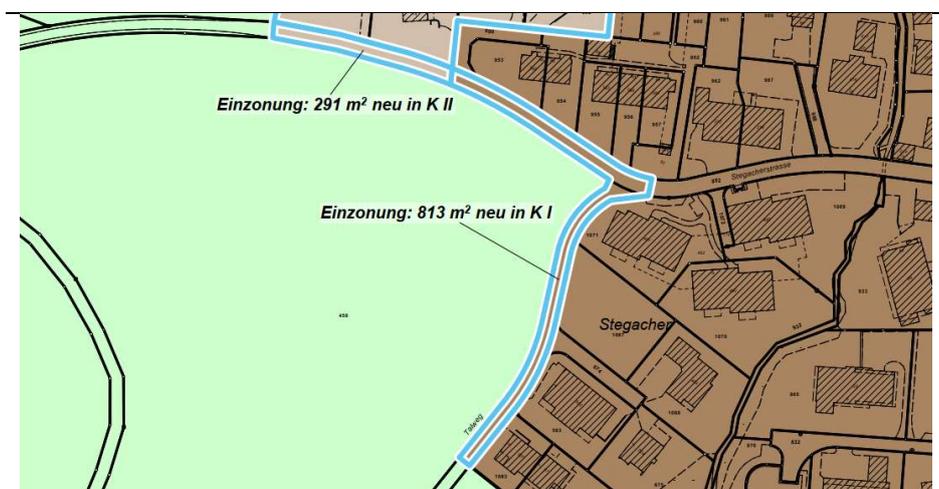
	K	Kernzone
	WnD	Wohnzone niederer Dichte
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

<u>Festlegungsinhalt</u>		
	K I	Kernzone I
	K II	Kernzone II
<u>Informationsinhalt</u>		
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal
<u>Temporäre Festlegungen</u>		
		Beantragte Festlegungen



Die Stegacherstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 892 und erschliesst unter anderem die Grundstücke Nrn. 671, 672, 688, 692, 653, 954, 955 und 956. Der Talweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 469 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 1067, 1068, 675, 583, 1083 und 1082, welche sich innerhalb der Bauzone befinden. Die Strassenabschnitte erfüllen somit eine Erschliessungsfunktion und werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 291 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone II zugewiesen und 813 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück-Nr. 288

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
- W Wohnzone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Die Lägerenstrasse verläuft unter anderem auf dem Grundstück Nr. 288 und erschliesst in diesem Bereich die Grundstücke Nrn. 1020, 807, 808 und 480, wobei sich das Grundstück Nr. 480 ausserhalb der Bauzone befindet. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 371 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück-Nr. 841

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
- W Wohnzone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Der Steindlerweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 841 und erschliesst das Grundstück Nr. 900 sowie alle Grundstücke, welche über das Grundstück Nr. 901 erschlossen sind. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 194 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück-Nr. 278

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

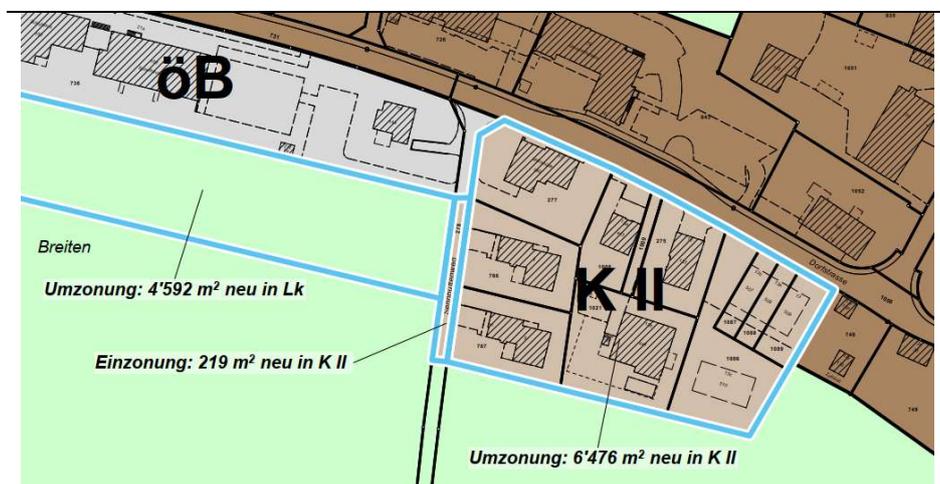
- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- öB Zone für öffentliche Bauten
- R Reservezone
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I Kernzone I
- K II Kernzone II
- öB Zone für öffentliche Bauten
- Informationsinhalt**
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen**
- Beantragte Festlegungen



Der Sennhüttenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 278 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 786 und 787. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 219 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk und der bisherigen Reservezone neu der Kernzone II zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück-Nr. 802

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
- K II Kernzone II
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Der vom Dorfrebenweg abzweigende Strassenabschnitt verläuft auf dem Grundstück Nr. 802 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 795 und 796. Der Strassenabschnitt erfüllt somit die Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 92 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone II zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück-Nr. 233

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
 - W Wohnzone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Der Auweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 233 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 1084, 1085, 232, 231 und 842. Wobei das Grundstück Nr. 842 sich ausserhalb der Bauzone befindet. Der Auweg erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision gesamthaft der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 55 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Wohnzone zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

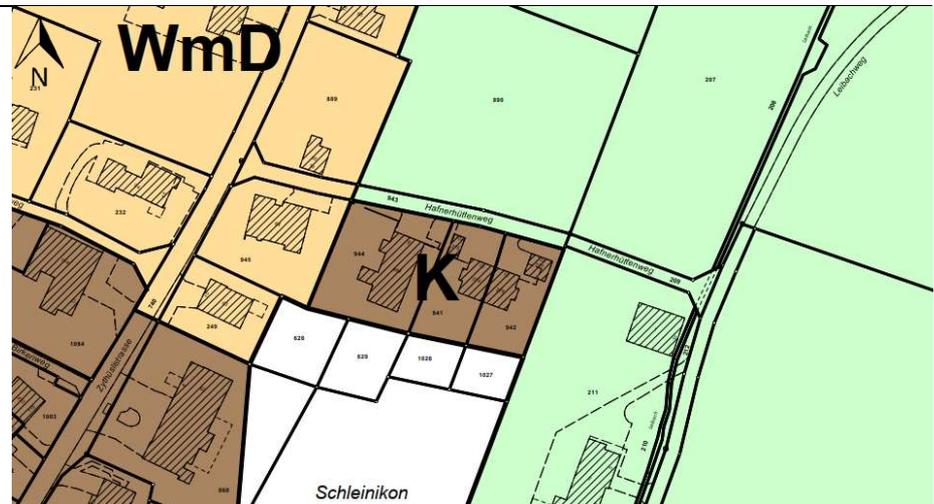
Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung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

Grundstück Nr. 943

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

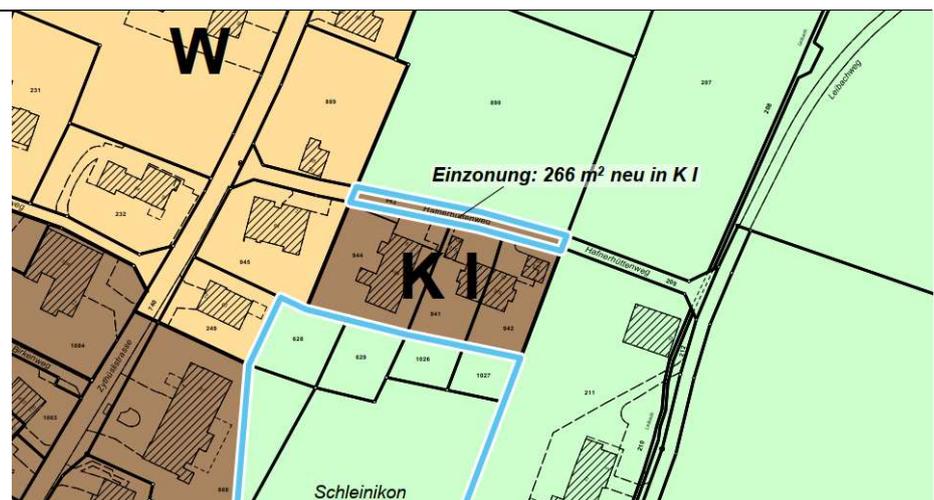
K	Kernzone
WmD	Wohnzone mittlerer Dichte
R	Reservezone
Lk	Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

<u>Festlegungsinhalt</u>	
K I	Kernzone I
W	Wohnzone
<u>Informationsinhalt</u>	
Lk	Landwirtschaftszone kantonal
<u>Temporäre Festlegungen</u>	
	Beantrage Festlegungen



Der Hafnerhüttenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 943 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 889, 942, 941, 944 und 945. Das Grundstück Nr. 890 befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der Hafnerhüttenweg erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision gesamt- haft der Bauzone zugewiesen.

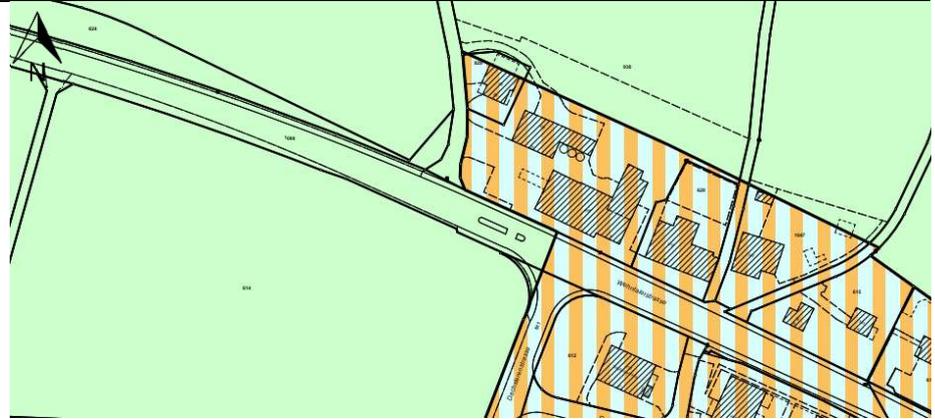
Insgesamt werden 266 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kern- zone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwick- lung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

Grundstück Nr. 1080 und 622

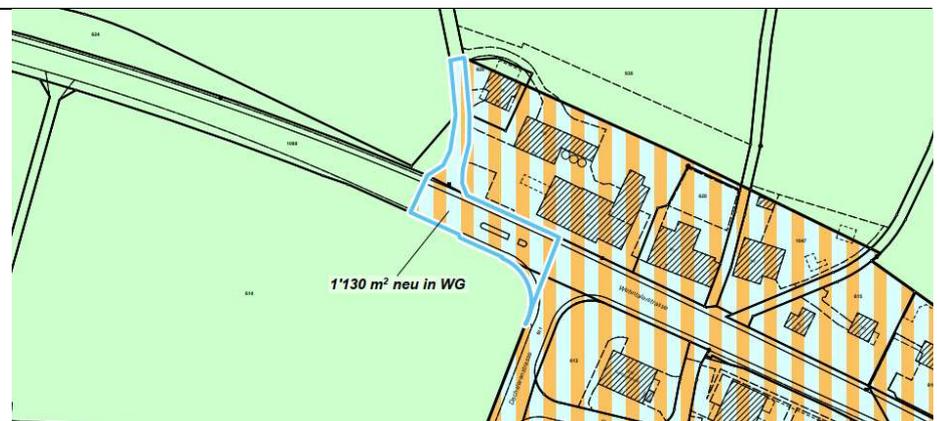
Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Legende:

- WG** Wohn- und Gewerbezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal

Zonenplanänderung



Legende:

- Festlegungsinhalt
- WG** Wohn- und Gewerbezone
- Informationsinhalt
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegungen**

Der westliche Strassenabschnitt der Wehntalerstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 1080 und erschliesst unter anderem das Grundstück Nr. 930. Er verbindet jedoch auch die Erschliessungsstrasse innerhalb der Bauzone mit der Eggstrasse auf dem Grundstück Nr. 622. Die Eggstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 622 und erschliesst im südlichen Bereich das Grundstück Nr. 929. Die Strassenabschnitte erfüllen somit die Erschliessungsfunktion und werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 1'130 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

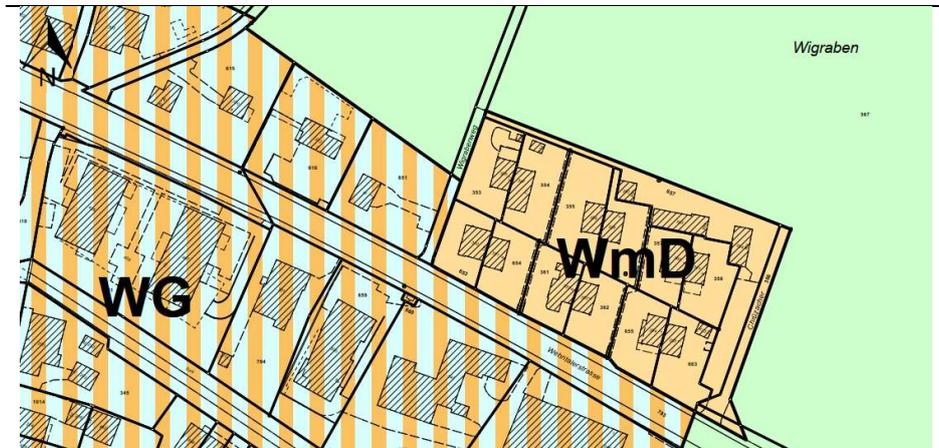
Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetragbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung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

Grundstück Nr. 652

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

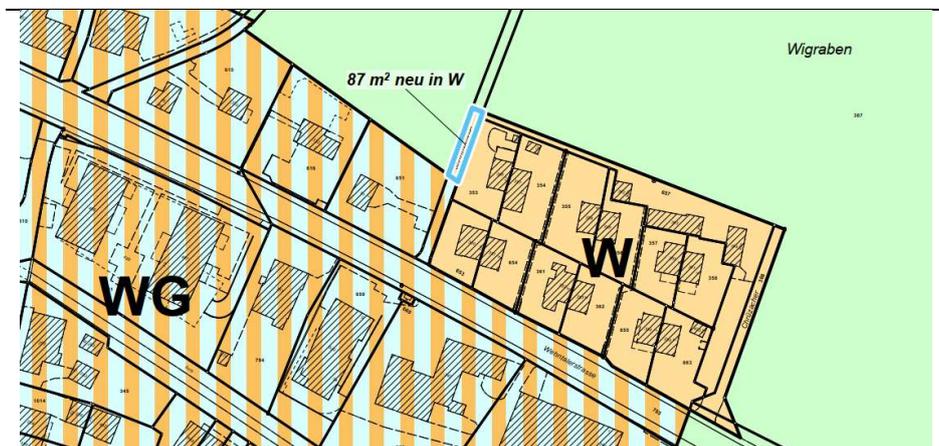
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- WG Wohn- und Gewerbezone
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- W Wohnzone
- WG Wohn- und Gewerbezone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Der südliche Strassenabschnitt des Wigrabenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 652 und erschliesst unter anderem die Grundstücke Nrn. 657 und 353. Der Strassenabschnitt erfüllt somit die Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 87 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Wohnzone zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx.xx.xxxx die Mehrwertprognose mitgeteilt.

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

7.3 Zonenplananpassungen im Bezug zur Kernzonenplanung

Ausgangslage und Ziel

Ein Grossteil der Ortsteile Dachsleren und Schleinikon ist gemäss rechtsgültiger Zonenplanung der Kernzone zugewiesen. Entlang des Siedlungsrandes und zwischen den Ortsteilen erstrecken sich vereinzelte Wohnzonen. Aufgrund der Kleinteiligkeit einiger der bestehenden Wohnzonen wurde im Rahmen der vorliegenden Revision die Zweckmässigkeit deren Zonierung überprüft.

Ziel der Überprüfung ist es, einen ansprechenden Übergang zwischen Wohn- und Kernzone sowie dem angrenzenden Siedlungsrand sicherzustellen. Kleinteilige, für sich stehende Bauzonen, welche nur eine geringe Anzahl Grundstücke / Gebäude umfassen, können das Gesamtbild der Siedlung beeinflussen. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitätsansprüche an Bauvorhaben entstehen wahrnehmbare, harte Übergänge zwischen Wohn- und Kernzonen.

Vorgenommene Anpassungen

Um einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungsrand und Kernzone sicherzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Revision die Flächen der bisherigen Wohnzone niedriger Dichte der neuen Kernzone K II zugewiesen. Die bestehende Wohnzone niedriger Dichte erscheint zudem, insbesondere hinsichtlich der geltenden maximalen Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe, Zulässigkeit ein Vollgeschoss) als nicht mehr zweckmässig.

Im Ortsteil Dachsleren werden die beiden am Siedlungsrand liegenden Wohnzonen niedriger Dichte umgezont. Diese umfassen jeweils nur vier Gebäudestrukturen. Eine separate Zonierung erscheint aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung als nicht zweckmässig.

Die direkt am Siedlungsrand gelegene Wohnzone niedriger Dichte eingangs des östlichen Siedlungsgebiets der Ortsteils Schleinikon ist zu einem Grossteil noch unbebaut. Um eine ortsbaulich auf die direkt angrenzende Kernzone abgestimmte Entwicklung und einen attraktiven Ortseingang sicherzustellen, werden die Flächen in der vorliegenden Revision der neuen Kernzone K II zugewiesen.

Die gegenüber der Gemeindeverwaltung und des Dorfplatzes gelegene Wohnzone niedriger Dichte ist heute bereits vollständig bebaut. Um die zukünftige Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Schleinikon aus ortsbaulicher Sicht beidseits der Dorfstrasse aufeinander abzustimmen, wird die betroffene Wohnzone niedriger Dichte im Rahmen der Revision in die neue Kernzone K II umgezont.

Die nördlich des Zentrums der Gemeinde gelegene Wohnzone mittlerer Dichte (neu nur noch Wohnzone) wird in ihrer heutigen Zonierung belassen. Die Grösse des Siedlungsteils ermöglicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Siedlungsteils.

Auf die Umzonung der am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dachsleren gelegenen Wohnzone mittlerer Dichte (neu nur noch Wohnzone) wird verzichtet. Das bebaute Gebiet wird aufgrund seiner Grösse und Lage im Siedlungsgefüge als zusammenhängend wahrgenommen.

Um die Erkennbarkeit der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der beiden Ortsteile Dachsleren und Schleinikon auch künftig zu erhalten, wird auf die Umzonung der Wohnzone mittlerer Dichte (neu nur noch Wohnzone) zwischen

den beiden Ortsteilen verzichtet. Diese bildet zusammen mit der bestehenden Zone für öffentliche Bauten einen in sich wahrnehmbares Siedlungsgefüge.

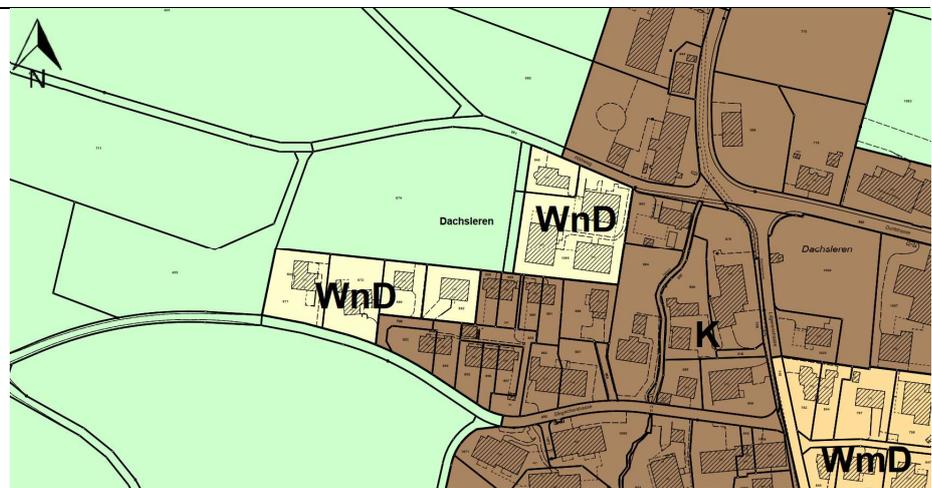
Durch die Umzonung erhöht sich die maximalen Fassadenhöhe von 4.8 m auf neu maximal 7.5 m, dadurch kann verglichen zur heutigen Zonierung ein Vollgeschoss mehr realisiert (zwei Vollgeschosse) werden. Im Gegenzug müssen sich die Bauten an die Kernzonenbestimmungen halten, welche erhöhte Qualitätsanforderungen an die Erstellung von Bauten richten. Die Kernzone II bezweckt eine qualitätsvolle Einordnung in die bestehende Bebauungs- und Ausenraumstruktur im Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der angrenzenden Landwirtschaftszone.

Dachsleren

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

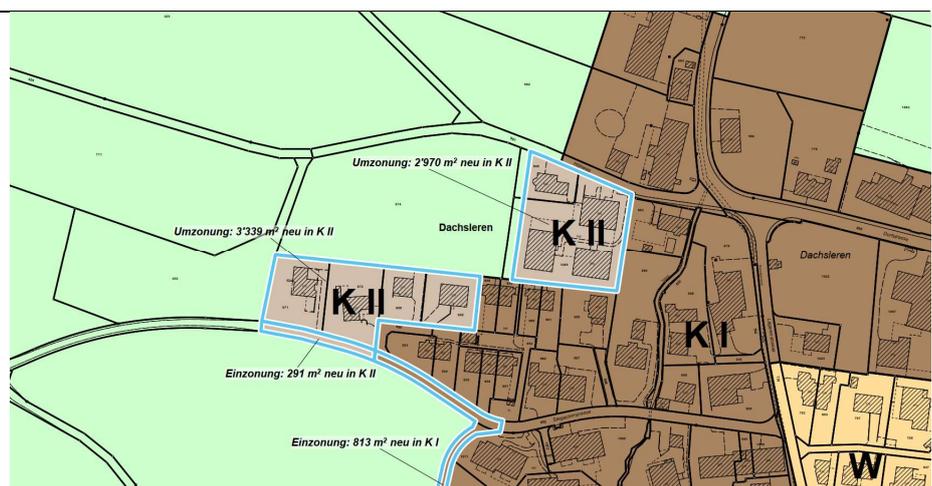
- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
- K II Kernzone II
- W Wohnzone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantrage Festlegungen



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 671, 672, 688 und 692 rund 3'339 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 9 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Für die Grundstück Nrn. 948 und 1065 werden insgesamt 2'970 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 7 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Bezug zu regionalen Dichtevorgaben

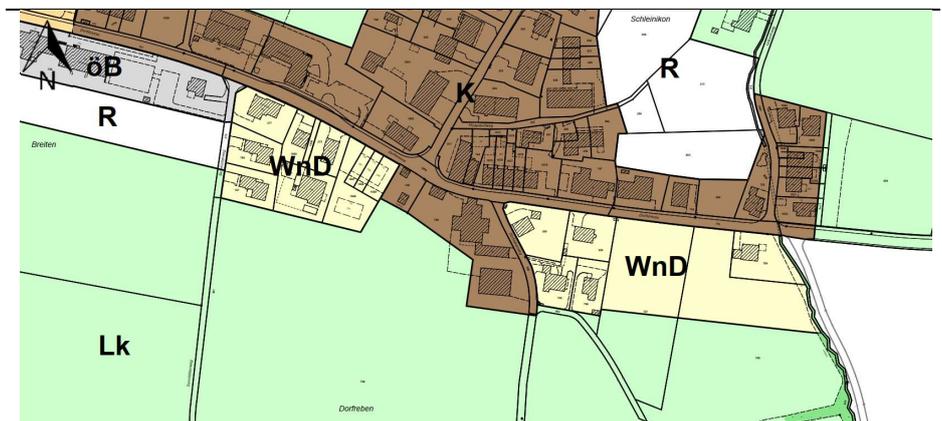
Die theoretisch mögliche Nutzungsdichte (Ausbaugrad 80 % inkl. Umzonung WnD in K II) beläuft sich auf ca. 55 E+B/ha Siedlungsgebiet, was leicht über der maximalen Nutzungsdichte von 50 E+B/ha Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan liegt (siehe Kapitel 2.3.1). Da es sich jedoch zum Grossteil um Kernzonen handelt, ist davon auszugehen, dass die angenommenen 80 % Ausbaugrad nicht erreicht werden. Somit werden die regionalen Dichtevorgaben eingehalten.

Dorfleben

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

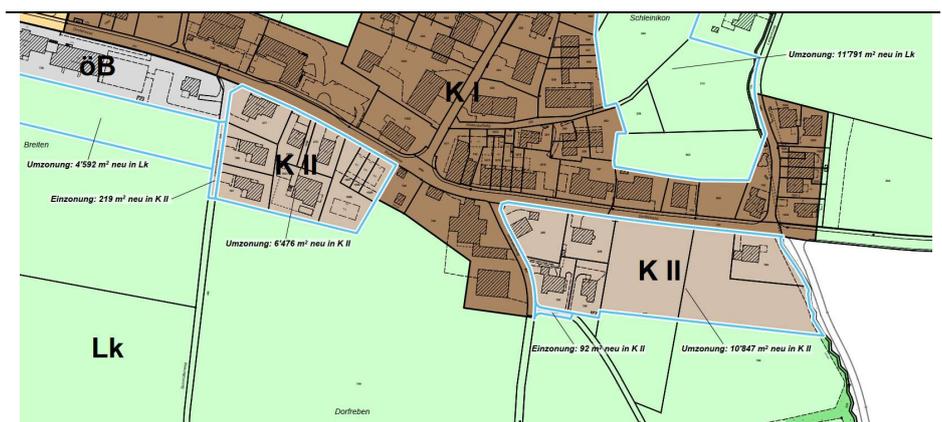
- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- öB Zone für öffentliche Bauten
- R Reservezone
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Wald



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I Kernzone I
 - K II Kernzone II
 - W Wohnzone
 - öB Zone für öffentliche Bauten
- Informationsinhalt**
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
 - Wald
- Temporäre Festlegungen**
- Beantrage Festlegungen



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 275, 277, 786, 787, 1008, 1009, 1021, 1086, 1087, 1088 und 1089 rund 6'476 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 18 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Für die Grundstück Nrn. 268, 269, 795, 796, 757, 788 und 789 werden insgesamt 10'847 m² der bisherigen Wohnzone niedriger Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 30 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Bezug zu regionalen Dichtevorgaben

Die theoretisch mögliche Nutzungsdichte (Ausbaugrad 80 % inkl. Umzonung WnD in K II) beläuft sich auf ca. 56 E+B/ha Siedlungsgebiet, was innerhalb der Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan liegt (siehe Kapitel 2.3.1).

8 Anpassung des Kernzonenplans

Rechtgültiger Zonenplan

Der rechtsgültige Kernzonenplan wurde am 19. Juni 1995 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Nachführung des Kernzonenplans wurde am 13. April 2010 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Seither wurde der Kernzonenplan nicht mehr überarbeitet oder revidiert.

Quelle: Kernzonenplan, Stand 13. April 2010

Legende

-  Kernzonen-Abgrenzung
-  Gebäudeteile die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 5 BZO oder als Neubau gemäss Zif. 3.4 BZO wieder erstellt werden können

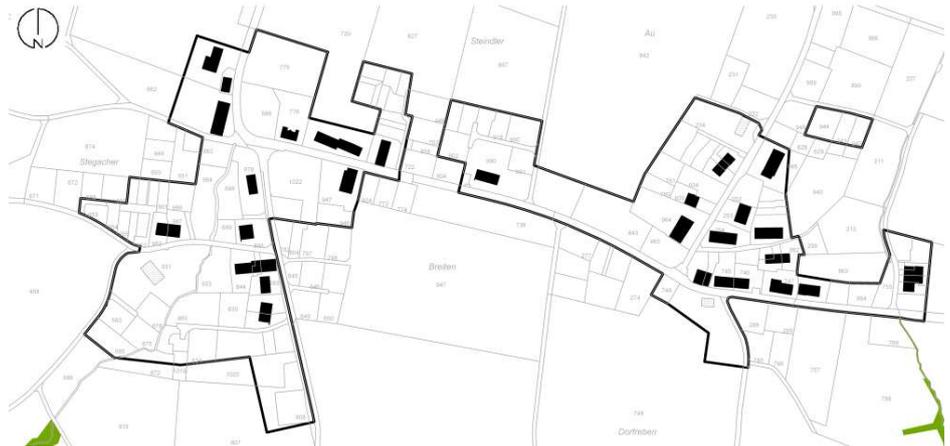


Abbildung 56 Kernzonenplan Schleinikon

Revidierter Kernzonenplan

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Punktierte Gebäude
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II



Abbildung 57 Revidierter Kernzonenplan Schleinikon

Ausgangslage

Gemäss § 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen. Der bisherige sowie der vorliegend revidierte Zonenplan der Gemeinde Schleinikon sieht kommunale Kernzonen vor.

Für Kernzonen können mittels Kernzonenplänen räumlich konkretisierte Bestimmungen festgelegt werden, um den Erhalt der für das Ortsbild wichtigen Strukturen zu sichern. Dazu zählen unter anderem Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage und Stellung im Gesamtkontext oder einer prägenden Fassadenstruktur das Ortsbild beeinflussen, typische und prägende Frei- oder Strassenräume sowie markante Einzelelemente (u.a. Bäume und Brunnen).

Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt die Überarbeitung des kommunalen Inventars für Schützenswerte Bauten (vgl. Kapitel 2.4.1). Während das behördenverbindliche Denkmalschutzinventar wichtige

historische Zeitzeugen aufzeigt – sich also mit einzelnen Objekten befasst – setzt sich der Kernzonenplan mit dem Gesamtkontext des Ortsbildes auseinander und trifft grundeigentümergebundene Festlegungen.

Anpassungen

Die bisher im Kernzonenplan festgelegten Elemente wurden unter Berücksichtigung der Überarbeitung des kommunalen Inventars einer Überprüfung und Überarbeitung unterzogen. Im Rahmen einer Begehung wurden die Inhalte des Kernzonenplans durch das Büro für Baugeschichte überprüft und entsprechend aktualisiert. Es wurde eruiert, welche Strukturen im Gesamtkontext des Ortsbildes von Bedeutung sind (Situationswert).

Kernzonenabgrenzung

Der Kernzonenplan wurde anhand des Zonenplans überprüft und mit den Flächen der neuen Kernzone II ergänzt. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird eine zweite Kernzone eingeführt. Die Festlegung der Kernzonen erfolgt im Zonenplan. Im Kernzonenplan werden diese lediglich als Informationsinhalt abgebildet.

- Legende Kernzonenplan
-  Ortsprägende Bauten
 -  Punktierte Gebäude
 -  Übrige Gebäude
 -  Fassadenbereiche
 -  Prägende Firstrichtungen
 -  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
 -  Markante Bäume
 -  Ortstypische Elemente
 -  Kernzone I
 -  Kernzone II

Ausschnitte ZP-Änderung / Neue Kernzone KII





Ortsprägende Bauten

In der bisherigen Fassung des Kernzonenplans waren ortsprägende Bauten schwarz gekennzeichnet. Sie durften nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 aBZO wieder erstellt werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden diese Bauten als ortsprägende Bauten benannt und mittels den Kernzonenbestimmungen gemäss Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO entsprechend geschützt.

Überarbeitung

Folgende Ortsprägenden Bauten wurden werden gemäss überarbeitetem Kernzonenplan aufgenommen resp. entlassen.

- Legende
- Neuaufnahmen
 - Entlassungen
 - Ortsprägende Bauten
 - Übrige Gebäude



Abbildung 58 Übersicht Neuaufnahmen und Entlassungen

Grundstück Nr. 682, Dorfstrasse 37

- Legende
- Ortsprägende Bauten
 - Übrige Gebäude
 - Fassadenbereiche
 - Prägende Firstrichtungen
 - Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
 - Markante Bäume
 - Ortstypische Elemente
 - Kernzone I
 - Kernzone II
 - Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Die Kleinbaute an der Dorfstrasse 37 dokumentiert durch ihr Volumen und ihre Stellung die für bäuerliche Siedlungen typische Bebauung mit kleinvolumigen Nebengebäuden (u.a. Waschwäuser und Schweineställe), die vielfach rückseitig der langgezogenen Vielzweckbauernhäuser resp. am Ortsrand erstellt wurden und wesentlich zur Körnung des Siedlungsbilds beitragen. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.

**Grundstück Nr. 678,
Lägerenstrasse 2**

Legende

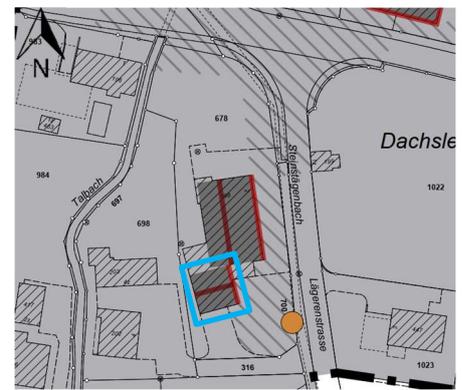
-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Der zur Strasse zurückgesetzte, an den traufständigen Hauptbau angebaute Ökonomiegebäudeteil fasst den südostseitigen Gartenraum mit Brunnenanlage (ortstypisches Element) wesentlich mit und bezeugt die Siedlungsstruktur bäuerlich geprägter Ortschaften mit strassenseitigen Vielzweckbauernhäuser und rückseitigen Nebengebäuden. Deswegen wird der Umfang der ortsprägenden Baute bei "Lägerenstrasse 2" um die Ökonomie zu erweitert.

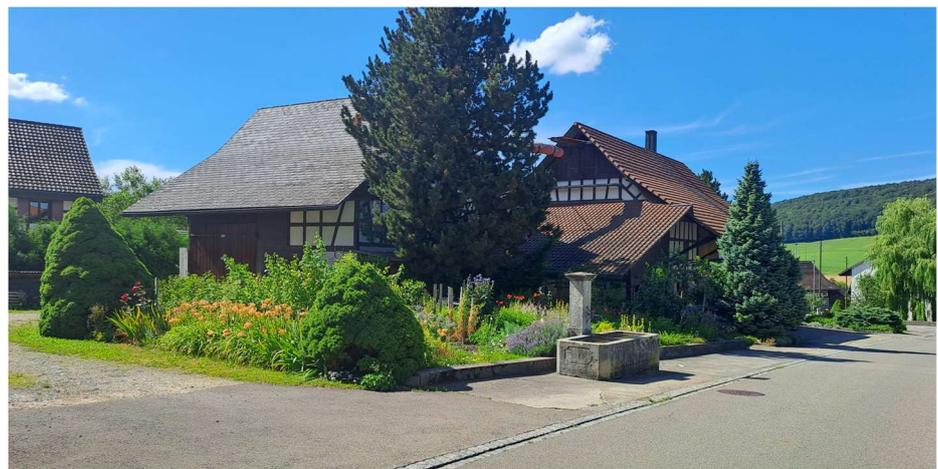


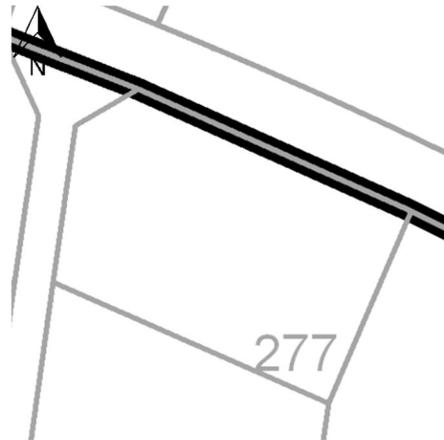
Abbildung 59 Aufnahme Lägerenstrasse 2 von Süd-Osten,
(Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 277,
Dorfstrasse 17**

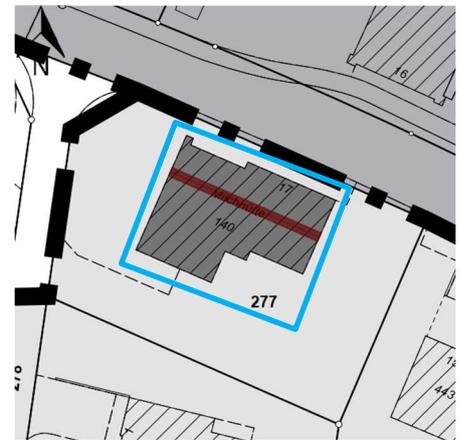
- Legende
-  Ortsprägende Bauten
 -  Übrige Gebäude
 -  Prägende Firstrichtungen
 -  Kernzone I
 -  Kernzone II
 -  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



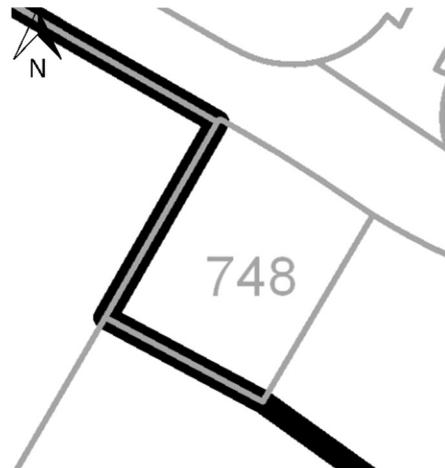
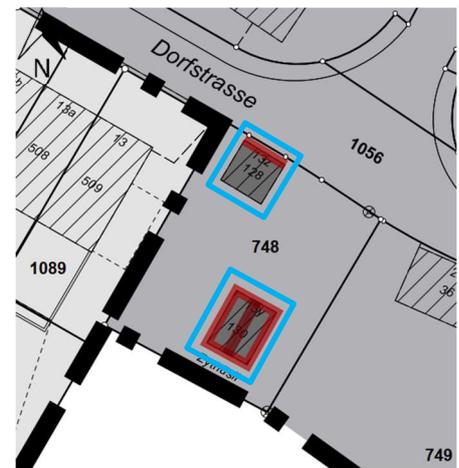
Die "Milchhütte" weist durch ihre ursprüngliche Funktion sowie durch ihre Stellung entlang der "Dorfstrasse" eine wichtige ortsbildprägende Funktion auf und funktioniert als Bindeglied zwischen den beiden zusammengewachsenen Ortschaften "Dachsleren" und "Schleinikon". Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 60 Aufnahme Milchhütte von Nord-Osten
(Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 748,
Zythüsli**
Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Bergündung
Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan


Das überkommunal inventarisierte "Zythüsli" weist durch seine Stellung am Endpunkt der axial zum "Zythüsli" verlaufenden "Zythüslistrasse" eine hohe ortsbildprägende Wirkung auf und charakterisiert das Dorfbild von Schleinikon wesentlich mit. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.

Die Kleinbaute an der "Dorfstrasse" vor dem "Zythüsli" dokumentiert durch ihr Volumen und ihre Stellung die für bäuerliche Siedlungen typische Bebauung mit kleinvolumigen Nebengebäuden (u.a. Waschhäuser und Schweineställe), die vielfach rückseitig der langgezogenen Vielzweckbauernhäuser resp. am Ortsrand erstellt wurden und wesentlich zur Körnung des Siedlungsbilds beitragen. Zudem bildet es mit dem überkommunal inventarisierten "Zythüsli" ein ortsbaulich wichtiges Ensemble am Endpunkt der zum "Zythüsli" axial verlaufenden "Zythüslistrasse". Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 61 Aufnahme Zythüsli mit Kleinbaute im Vordergrund
(Foto: Büro für Baugeschichte)

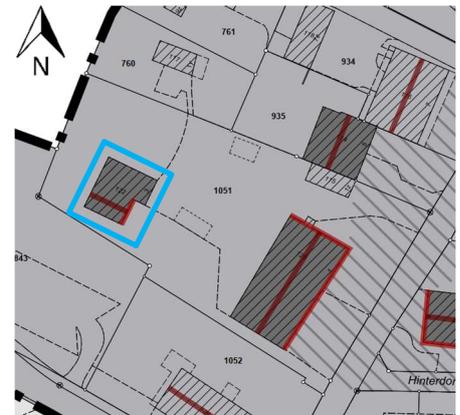
**Grundstück Nr. 1051 (ehemals 964),
Zythüslistrasse 3**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute



Begründung

Der überkommunal inventarisierte ehemalige Speicher mit Trotte weist durch seine Stellung am historischen Siedlungsrand sowie als Teil der Baugruppe um den Hofraum auf dem Grundstück. Nr. 1051 eine hohe ortsbildprägende Wirkung auf. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 62 Aufnahme Zythüslistrasse 3, (Foto: Büro für Baugeschichte)

Grundstück Nr. 1084 (ehemals 234),
Zythüslistrasse 13

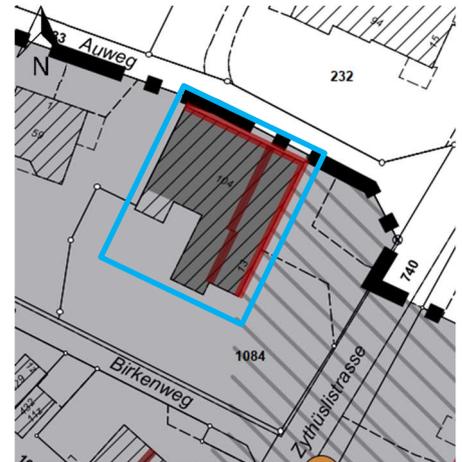
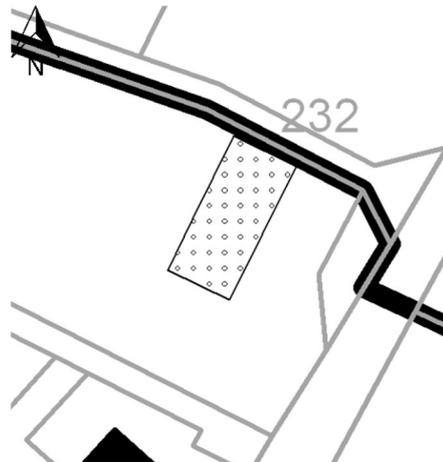
Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung



Das Vielzweckbauernhaus prägt durch seine Stellung und Volumetrie sowie durch den charakteristischen, strassenseitigen Vorplatz mit Garten die Bebauung entlang der "Zythüslistrasse" wesentlich mit. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 63 Aufnahme Zythüslistrasse 13, (Foto: Büro für Baugeschichte)

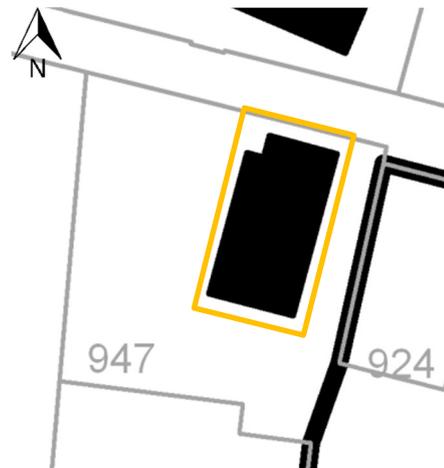
**Grundstück Nr. 1057,
Dorfstrasse 29**

Legende

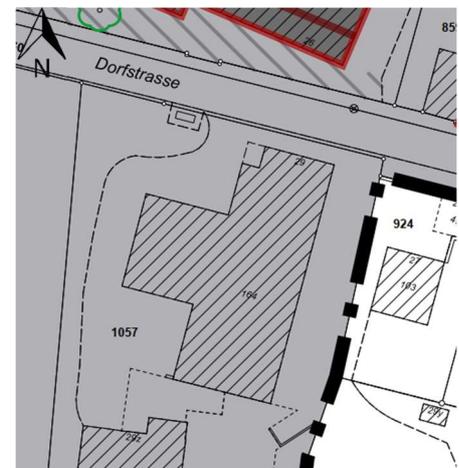
-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Das atypisch giebelständig zur Strasse stehende ehemalige Vielzweckbauernhaus ist durch den weitgehenden Ersatz des Wohnteils im frühen 21. Jh. sowie durch Änderungen und Vergrößerungen der Ökonomie im 20. Jh. sowohl in seinem Ausdruck als auch in seinem Volumen überprägt. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

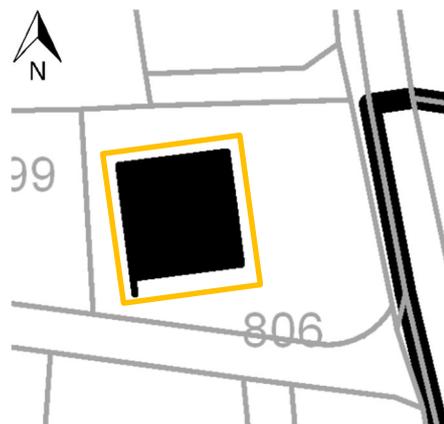
**Grundstück Nr. 806,
Lägerenstrasse 6**

Legende

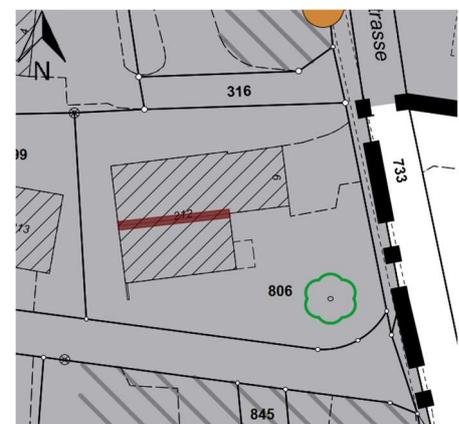
-  Übrige Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



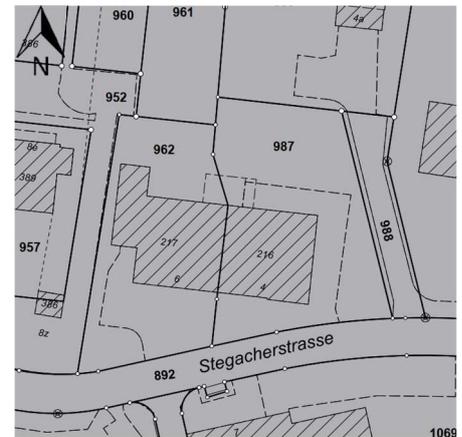
Das umfassend veränderte Gebäude tritt durch seinen heutigen Ausdruck sowie durch seine zurückspringende Stellung mit vorgelagerter Garage im Strassenraum untypisch in Erscheinung. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Seine fürs Ortsbild wichtige Stellung an der Kreuzung "Lägerenstrasse/Stegacherstrasse" bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung jedoch auch bei Änderungen erhalten.

**Grundstück Nr. 1057,
Stegacherstrasse 4-6**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

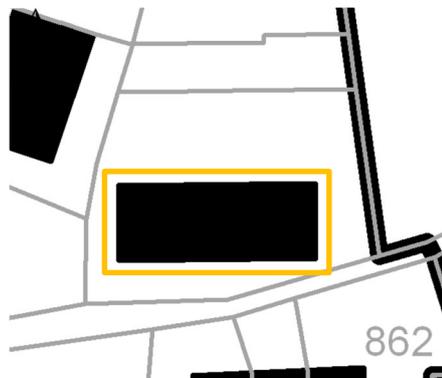
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

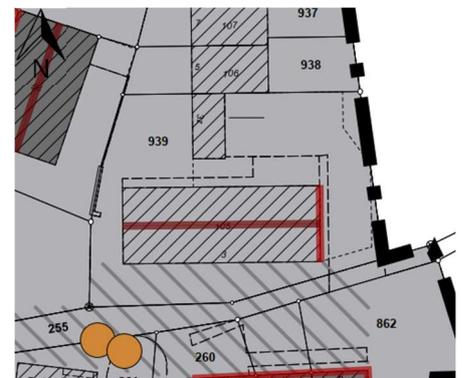
Das ehemalige Vielzweckbauernhaus ist durch umfassende Veränderungen im 20. Jh. in seinem Ausdruck sowie in Teilen in seinem Volumen überprägt. Durch den Abbruch des vis-à-vis gelegenen Gehöfts vor wenigen Jahren ging zudem die ortsbildwirksame Gruppierung historischer Bauten um die Kreuzung "Stegacherstrasse/Talweg" verloren. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

**Grundstück Nr. 939,
Hinterdorfweg 3**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

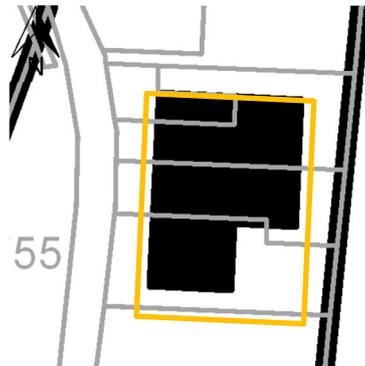
-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

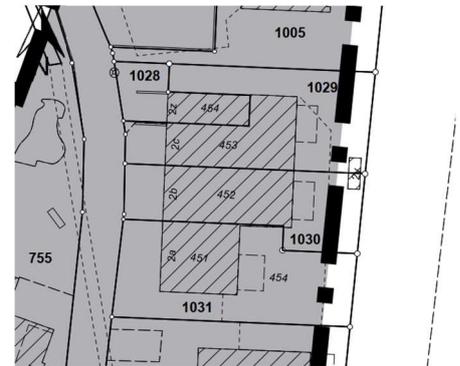
Das Ende des 20. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als Reihenhaus mit untypisch T-förmigem Grundriss sowie untypischer Anbindung an den Strassenraum des "Hinterdorfwegs". Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Die für das Ortsbild wichtige Stellung am ostseitigen Ortsrand von Schleinikon bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung sowie der Giebelostfassade als Fassadenbereich jedoch auch bei Änderungen erhalten.

Grundstück Nrn. 1028, 1029, 1030 und 1031, Leibachweg 2a-2c, 2z

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

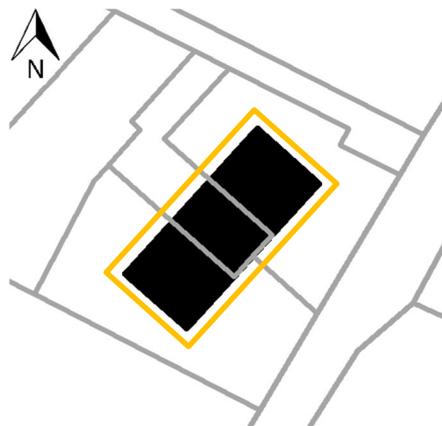
-  Übrige Gebäude
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Das im 21. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als für bäuerliche Siedlungen untypisches, banal wirkendes Reihenhaus. Durch den gesamthaften Ersatz der Baugruppe um die Kreuzung "Dorfstrasse/Leibachweg" besteht zudem auch keine ortsbildrelevante Ensemblewirkung mehr. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

Grundstück Nrn. 1001, 1002 und 1003, Zythüslistrasse 11a-11c

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

-  Übrige Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Das im 21. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als für bäuerliche Siedlungen untypisches, banal wirkendes Reihenhaus. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Die für das Ortsbild wichtige traufständige Stellung entlang der "Zythüslistrasse" bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung jedoch auch bei Änderungen erhalten.



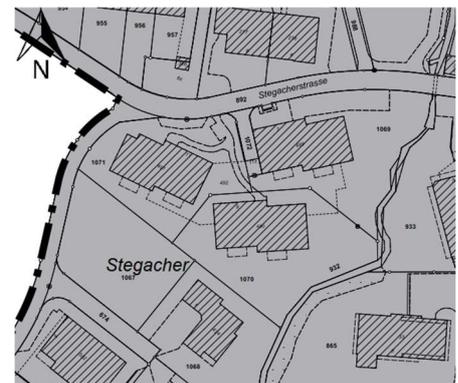
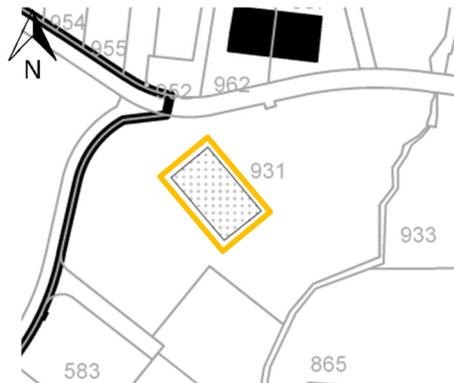
Punktierte Gebäude

Die punktierten Gebäude werden gemäss dem bisherigen Kernzonenplan übernommen und entsprechend den Anpassungen der Ortsprägenden Bauten angepasst.

**Grundstück Nr. 931,
Stegacherstrasse 7, 9 und 11**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan



Legende

- Übrige Gebäude
- Kernzone I
- Entlassung punktierte Gebäude

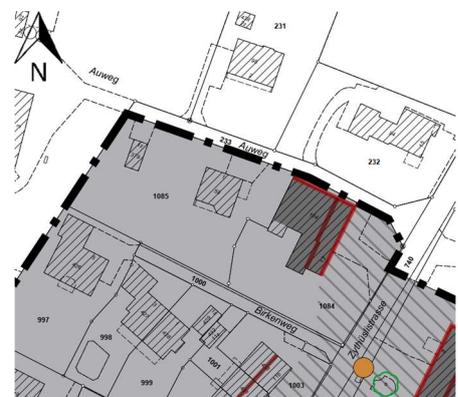
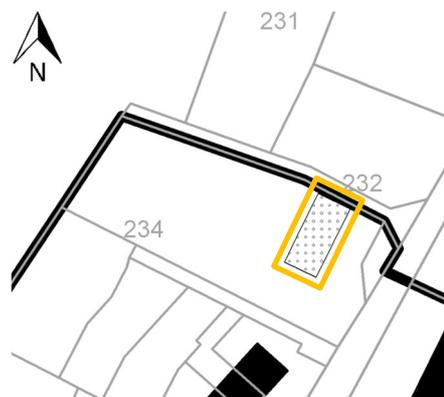
Begründung

Die als punktiertes Gebäude gekennzeichnete Baute wurde durch drei Neubauten ersetzt. Das nicht mehr vorhandene Gebäude wird als punktiertes Gebäude aus dem Kernzonenplan entlassen.

**Grundstück Nr. 1084 (ehemals 234),
Zythüslistrasse 13**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan



Legende

- Ortsprägende Bauten
- Übrige Gebäude
- Fassadenbereiche
- Prägende Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Kernzone I
- Entlassung punktierte Gebäude

Begründung

Das Gebäude Assek. Nr. 104 auf dem Grundstück Nr. 1084 wird neu als ortsprägende Baute aufgenommen und wird daher als punktiertes Gebäude entlassen.



Fassadenbereiche und Prägende Firstrichtungen

Für Ortsbilder sind nicht nur die Volumen der Bauten von hoher Bedeutung, sondern auch ihre Stellung und ihre Orientierung an Aussen- resp. Strassenräumen. Um bei Ersatzbauten oder markanten Veränderungen diese Eigenschaften erhalten zu können, ist die Festlegung von Fassadenbereichen und prägenden Firstrichtungen wichtig. In der Gemeinde Schleinikon sind die wichtigen Fassadenbereiche und prägenden Firstrichtungen insbesondere entlang der ortsbaulich wichtigen Erschliessungen wie der "Dorf- und Zythüslistrasse" und dem "Hinterdorfweg" in "Schleinikon" sowie entlang der "Dorf-, Dachsleren- und Lägerenstrasse" in "Dachsleren" vorhanden.

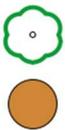
Neu werden im Kernzonenplan Fassadenbereiche und prägende Firstrichtungen ausgeschieden. Entsprechend der Bestimmungen unter Art. 4.3.2 und Art. 4.3.4 Abs. 2 nBZO sind die eingetragenen Fassadenbereich und prägenden Firstrichtungen verbindlich und somit bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.



Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Unter einem Ortsbild wird das äussere Erscheinungsbild eines Ortes verstanden. Dazu gehören die Gebäude, die dazwischen aufgespannten Räume wie Strassen, Plätze, Vorgärten und Hofräume sowie die „Möblierung“ der Räume insb. mit Brunnen und Bäume. Platz- und Strassenräume spielen die Bauten frei und verbinden die Gebäude ortsbaulich untereinander. In der Gemeinde Schleinikon zeichnen sich die ausgeprägten Platz- und Strassenräume insb. durch strassenseitige Hofräume und Gärten entlang der "Zythüslistrasse" und dem "Hinterdorfweg" in "Schleinikon" sowie entlang der "Dorf-, Dachsleren- und Lägerenstrasse" in "Dachsleren" aus.

Neu werden im Kernzonenplan ausgeprägte Platz- und Strassenräume ausgeschieden. Entsprechend dem Art. 4.3.9 Abs. 2 nBZO sind die ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.



Markante Bäume und Ortstypische Elemente

Markante Bäume sowie ortstypische Elemente weisen innerhalb des Siedlungsbilds eine besondere Bedeutung auf, da sie die Aussenräume bespielen und Platzräume markieren. In der Gemeinde Schleinikon sind die markanten Bäume wesentliche Elemente der Vorplatz- und Gartensituationen entlang der ortsbaulich wichtigen Erschliessungsstrassen. Bei den ortstypischen Elementen handelt es sich in der Gemeinde Schleinikon um ortsprägende Brunnenanlagen, die wiederum die ortsbaulich wichtigen Erschliessungsräume bespielen und wesentlich zum Charakter des Dorfbilds beitragen.

Neu werden im Kernzonenplan Bäume und ortstypische Elemente ausgeschieden. Entsprechend dem Art. 4.3.9 Abs. 4 und 5 nBZO sind diese zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.

9 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	<p>Gemäss der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schleinikon ist mit einem geringen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die Ziele der Gemeinde sehen ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum vor. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2009 bestärken diese Ziele. Mit einer Ausnahme im Jahr 2020 war das jährliche Wachstum konstant zurückhaltend.</p> <p>Durch die vorliegende Revision werden untergeordnete Nutzungsreserven geschaffen. Mit der Umzonung der Wohnzone niederer Dichte in die Kernzone II werden Kapazitäten für ca. 60 zusätzliche Einwohnende geschaffen. Mit den Kernzonenbestimmungen und den damit verbundenen Vorschriften kann das südliche Siedlungsgebiet ganzheitlich entwickelt werden, wobei sichergestellt wird, dass der ortstypische Charakter nicht verloren geht.</p> <p>Gemäss Zielbild Nutzungsdichten 2030 des regionalen Richtplans Unterland ist für Ortsteile Wasen und Schleinikon eine geringe Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha vorgesehen. Der Ortsteil Dachsleren hingen soll eine sehr geringe Nutzungsdichte von unter 50 E+B/ha aufweisen. Die im Rahmen der vorliegenden Revision zusätzlich geschaffenen Nutzungsreserven spricht die danach resultierenden Gesamtkapazitäten des Siedlungsgebiets respektieren die regionalen Zielvorgaben.</p>
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	<p>Mit der Revision wird möglichst der 'Status quo' gesichert und die übergeordneten Vorgaben (u.a. Harmonisierung Baubegriffe) umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.</p>
Mehrwertausgleich	<p>Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird dementsprechend keine Abgabe erhoben.</p> <p>Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).</p>
Ortsbild- und Denkmalschutz	<p>Die im Zonenplan, Kernzonenplan und den dazugehörigen Vorschriften vorgenommenen Anpassungen sichern den Erhalt des Ortsbildes der Gemeinde Schleinikon und ermöglichen eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone. Mit der zweiten Kernzone kann eine qualitätsvolle Entwicklung des Übergangs zwischen Landwirtschaftszone und dem bestehenden historischen Ortsbild der Gemeinde sichergestellt werden. Die vorgenommenen Zonenplananpassungen tangieren keine regionalen oder kantonalen Denkmalschutzobjekte.</p>
Archäologische Zonen	<p>Die im Rahmen der Revision vorgenommenen Zonenplananpassungen betreffen teilweise als archäologische Zonen ausgeschiedene Gebiete, in welchen archäologische Strukturen oder Funde zu erwarten sind. Bei Planungs- oder Bauvorhaben wird empfohlen, möglichst frühzeitig Kontakt mit der Kantonsarchäologie aufzunehmen.</p>
Siedlungsökologie	<p>Die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen wie beispielsweise der neue Artikel zur Flachdachbegrünung, die Bestimmungen zum versiegelten Boden oder der neue Artikel zur Vermeidung</p>

Umwelt	<p>von Lichtverschmutzung führen zu einer Förderung der Siedlungsökologie und entsprechen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Gemäss Chemie-Risiko-Kataster verläuft durch die Gemeinde Schleinikon mit der Wehntalerstrasse eine Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht. Im betroffenen Bereich werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.</p> <p>Durch die Revision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon liegt teilweise im Bereich geringer Gefährdung aufgrund Massenbewegungen und / oder Hochwasser. Im Bereich der Fliessgewässer besteht teilweise mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die kantonale Naturgefahrenkarte auf kommunaler Stufe gesetzlich verankert.</p>
Fazit	<p>Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf wird berücksichtigt.◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.