



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Fassung für die Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31108 – 17.5.2023

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 KANTONALE VORPRÜFUNG	5
1.1 Gesamtbeurteilung	5
1.2 Kommunalen Richtplan Verkehr	7
1.3 Zonenplan und Kernzonenplan	13
1.4 Bau- und Zonenordnung	17
1.5 Erläuternder Bericht	43
2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	46
2.1 Kommunalen Richtplan Verkehr	46
2.1 Kernzonenplan	47
2.2 Bau- und Zonenordnung	59
2.3 Umzonungen	68
2.4 Weitere Umzonungsbegehren	68

Auftraggeber

Gemeinde Ellikon an der Thur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Dominic Fierz, Sibyl Kunz, Sachbearbeitung

VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsunterlagen zur Richtplanung und Nutzungsplanung der Gemeinde Ellikon an der Thur wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 25. März 2022 bis 23. Mai 2022 öffentlich aufgelegt.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Kommunalen Richtplan Verkehr mit Ergänzung Landschaft, Plan
- Kommunalen Richtplan Verkehr mit Ergänzung Landschaft, Richtplantext
- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Kernzonenplan im Massstab 1:1'000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (vorliegend)

Zur Richt- und Nutzungsplanung liegt zudem ein kommunales Entwicklungsleitbild vor, welche die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten rund 25 Jahre vorgibt.

Einwendungen

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

Insgesamt wurden 41 schriftliche Einwendungen formuliert. Diese sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Bericht zu den Einwendungen

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

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

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

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden Altikon, Rickenbach, Wiesendangen, Uesslingen-Buch, Frauenfeld und Gachnang sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die öffentliche Auflage informiert. Es sind keine Stellungnahmen eingereicht worden.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit

Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 zur Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen.

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

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

1.1 Gesamtbeurteilung

Gesamtschau und Beitrag kommunaler Richtplan Verkehr an kantonale Zielsetzung

Der vorliegende Entwurf der Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wurde auf der Grundlage einer im September 2020 erarbeiteten Strukturanalyse vorgenommen. Diese lag den zu prüfenden Unterlagen jedoch nicht bei bzw. wurde erst nach bereits erfolgten Mitberichten der weiteren Ämter und Fachstellen dem ARE zugestellt. Die Fragestellung, ob eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vorliegt und deren Argumentation nachvollziehbar und schlüssig beziehungsweise inwiefern diese im kommunalen Richt- und Nutzungsplan verankert ist, konnte daher nicht umfassend geprüft werden. Hinsichtlich des kommunalen Richtplans Verkehr ist nachzuweisen inwiefern dieser die übergeordneten Richtpläne sowie das kantonale Gesamtverkehrskonzept unterstützt, das heisst welches der kommunale Beitrag an die regionale und kantonale Zielerreichung ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Umzonung Freihaltezone in Erholungszone

Um auf Stufe Nutzungsplanung eine Erholungszone mit bestimmten Zweckbestimmungen zu erlassen, bedarf es auf Stufe kommunalem Richtplan der Ausscheidung eines Erholungsgebiets. Das Freibad Ellikon und der Sportplatz des Schulhauses Bürgli sollen von der Freihaltezone in die Erholungszone umgezont werden. Mit der vorgesehenen Aufhebung des kommunalen Gesamtplans fehlt diese Legitimation grundsätzlich.

Verweis

Siehe Kapitel 1.3 «Zonenplan und Kernzonenplan», Punkt 2.

Keine Genehmigung Einzonung Frauenfelderstrasse (Kat. Nrn. 715, 1236, 1138)

Es wird festgestellt, dass derzeit noch ein grosses Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht. Aufgrund des tiefen Ausbaugrads ergibt sich bereits ein hohes Entwicklungspotenzial aus der bestehenden Zonierung. Auch wenn die Aktivierung, in bereits überbauten Gebieten, beispielsweise in den Einfamilienhausquartieren, nicht immer kurzfristig möglich ist. Entsprechend wird die beabsichtigte Einzonung im Gebiet der Frauenfelderstrasse als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Verweis

Siehe Kapitel 1.3 «Zonenplan und Kernzonenplan», Punkt 4.

Gesamt- oder Teilrevision

Gemäss Titel der Vorlage ist eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung angestrebt. Gemäss Art. 66 BZO ersetzt zudem die revidierte BZO die bisherige BZO vollständig. Insofern ist von einer Totalrevision auszugehen. Das heisst, es können auch die bisherigen Bestimmungen der BZO, welche nicht angepasst werden, einer Prüfung auf ihre

Recht- und Zweckmässigkeit sowie Angemessenheit (§ 5 Abs. 1 PBG) hin unterzogen werden. Geht es indes inhaltlich um eine Teilrevision und soll sich die Prüfung auf die revidierten Bestimmungen beschränken, so müssten der Revisionsinhalt in der neuen Fassung konsequent rot, die weitergeführten Bestimmungen dagegen schwarz bezeichnet werden (vgl. als Bsp. Art. 21, welcher diverse Veränderungen nicht in rot angibt). Wir gehen im Folgenden davon aus, dass es sich bei der Vorlage um eine Totalrevision handelt.

Entscheid

Bei der vorliegenden Vorlage handelt es sich um eine Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Es sind somit lediglich die Anpassungen der bestehenden Bestimmung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie Angemessenheit zu überprüfen.

Die Darstellung wird entsprechend angepasst.

Systematik Kernzonenplan

Die Neueinführung des Kernzonenplans für den Ortsteil Ellikon wird grundsätzlich begrüsst. Die neu eingeführte Systematik vermag jedoch noch in wesentlichen Teilen nicht zu genügen. Die angestrebten Ortsbildschutzmassnahmen haben eindeutig aus den planlichen Festlegungen und zugeschnittenen Bauvorschriften hervorzugehen.

Verweis

Siehe Kapitel 1.3 «Zonenplan und Kernzonenplan», Punkt 8.

Herleitung Bauvorschriften ADER

Die beabsichtigten Bestrebungen, die BZO an die harmonisierten Bauvorschriften ADER und die in diesem Rahmen erarbeiteten Mustervorschriften anzupassen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Indes ist nicht immer schlüssig dargelegt, wie die neu getroffenen Festlegungen namentlich in Bezug auf die heute vorhandenen ortstypischen Merkmale hergeleitet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird sofern möglich berücksichtigt.

Möglichkeit 2. Kantonale Vorprüfung

Insgesamt besteht ein substanzieller Überarbeitungsbedarf der Planungsvorlage. Angesichts der Summe an Auflagen und Hinweisen empfehlen wir der Gemeinde, die Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Somit kann sichergestellt werden, dass einer Genehmigung nichts im Wege steht.

Entscheid

Die Planungsvorlage wurde unter Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage substanziell überarbeitet und die Anliegen wurden, wo zweckmässig, konsequent umgesetzt. Es wird keine zweite kantonale Vorprüfung angestrebt.

1.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 zur kommunalen Richtplanrevision Stellung genommen und darin 12 Anträge und Hinweise zum kommunalen Richtplan Verkehr formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Strukturierung und Nachvollziehbarkeit

Auf der kommunalen Ebene ist nur die Erstellung des Richtplans Verkehr gesetzlich verankert. Er konkretisiert zum einen die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans. Zum anderen enthält er die kommunalen verkehrlichen Festlegungen und ist nach der kantonalen Genehmigung behördenverbindlich — auch für den Kanton. Damit ist er das zentrale Instrument für die Belange des Verkehrs in den nachgelagerten Planungen und Verfahren wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Baubewilligungen, Strassen-, Velo- und Fusswegnetzplanungen etc. Diesem Umstand ist sowohl im Richtplantext wie auch insbesondere im Planungsbericht nach Art. 47 RPV Rechnung zu tragen.

In diesem Sinne legen wir einen hohen Wert darauf, dass im Erläuterungsbericht konkrete und verbindliche Aussagen zu einer mit der Ortsplanung in Einklang stehenden verkehrlichen Entwicklung enthalten sind.

Während der Richtplantext in der Regel weniger auf die Herleitung von Massnahmen eingeht, als vielmehr den angestrebten Zielzustand und die Strategie der nächsten 15 Jahre darlegt sowie die dazugehörigen Massnahmen verankert, enthält der Erläuterungsbericht die vorausgegangenen Analysen und detaillierten Massnahmenüberlegungen. Diese ermöglichen uns, den Richtplan hinsichtlich der Anforderungen aus der räumlichen Gesamtentwicklung zu überprüfen.

Mit den vorliegenden Dokumenten zum kommunalen Richtplan Verkehr ist diese Prüfung leider nicht ausreichend möglich. Gleichwohl hat die Gemeinde Ellikon an der Thur vorgängig ein räumliches Entwicklungskonzept verabschiedet, auf welches referenziert wird und welches mutmasslich auch Aussagen zur erwartenden Verkehrsentwicklung enthält. Leider wurde diese wesentliche Grundlage den Unterlagen zur Vorprüfung nicht beigelegt. Die Ausführungen im Richtplantext lassen nur unzureichend einen Zusammenhang zwischen den Massnahmen und den Erkenntnissen der Analysen erkennen. Der Zusammenhang zwischen den kommunalen und regionalen Zielen sowie der Beitrag der Gemeinde Ellikon an der Thur an die Erreichung der übergeordneten Ziele wird nicht dargelegt.

Mit der Zusammenfassung des Richtplantexts und des Erläuterungsberichts in einem Dokument vermischen sich zudem die festzusetzenden Inhalte mit Grundlagen zur Herleitung der Festlegungen. Insgesamt lässt sich die Abstimmung von Siedlung und Verkehr

unzureichend nachvollziehen, womit der Nachweis der Abstimmung aus unserer Sicht nicht erfolgt ist.

Das Amt für Mobilität stellt den Städten und Gemeinden ein Merkblatt «Kommunaler Richtplan Verkehr» als Arbeits- und Orientierungshilfe bei (Teil-)Revisionen zur Verfügung, das unter folgendem Link abgerufen werden kann: <http://www.zh.ch/kommverkehr>. Es konkretisiert nicht nur das Thema Abstimmung von Siedlung und Verkehr, sondern weist auch auf diejenigen Themen hin, die bei den Vorprüfungen und der Genehmigung kommunaler Richtpläne Verkehr durch die kantonalen Fachstellen und -ämter besondere Beachtung finden.

- Die festzusetzenden Inhalte und die Erläuterungen sowie Grundlagen zu deren Festlegung sind in separaten Dokumenten nachvollziehbar auszuweisen. Das räumliche Entwicklungskonzept auf dessen Basis der Richtplan erstellt wurde, ist entweder in Auszügen nachvollziehbar in den Erläuterungsbericht zu übernehmen oder wenigstens mit den Genehmigungsunterlagen miteinzureichen.

Entscheid

Die Anliegen werden teilweise berücksichtigt.

Die Richtplanung wird im Sinne der Anliegen geschärft. Auf zwei separate Dokumente für den Richtplantext und die Erläuterungen wird indes verzichtet. Eine Trennung dieser Inhalte wird als nicht zweckmässig angesehen.

Das räumliche Entwicklungskonzept wurde dem Amt für Raumplanung noch während der Frist der kantonalen Vorprüfung nachgereicht. Dem Kanton lag dieses Dokument daher vor.

2) Beitrag an die übergeordnete Richtplanung

Es ist nachzuweisen inwiefern der kommunale Richtplan Verkehr die übergeordneten Richtpläne sowie das kantonale Gesamtverkehrskonzept unterstützt, das heisst welches der kommunale Beitrag an die regionale und kantonale Zielerreichung ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Aufgaben und Inhalte des Richtplans

Neben den Festlegungen zu Infrastrukturanlagen werden im Richtplan auch konkrete und verbindliche Aussagen zu den Zielen erwartet, nach denen sich das Verkehrsangebot und die Verkehrsnachfrage in der Gemeinde weiterentwickeln sollen, sowie zu den Grundsätzen und Stossrichtungen, wie die Ziele erreicht werden. Diese stellen die Basis dar zur Beurteilung der Belange des Verkehrs in den nachgelagerten Planungen und Verfahren wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Baubewilligungen, Strassen-, Velo- und Fusswegnetzplanungen etc. und sind festzusetzende Inhalte.

- Im Richtplan sind Aussagen zu den Zielen der Entwicklung in Verkehrsangebot und Verkehrsnachfrage sowie den Grundsätzen

und Stossrichtungen zur Zielerreichung als verbindliche Festlegungen aufzunehmen bzw. auszuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Beitrag Richtplanung zur Zielerreichung

In diesen Kapiteln werden die Vorgaben der übergeordneten Sach- und Richtpläne sowie Inventare und Strategien ausgewiesen sowie auch regionale Gesamtverkehrsziele gelistet. Hingegen ist den Ausführungen nicht zu entnehmen, inwieweit der vorliegende kommunale Richtplan, die Inhalte aufnimmt/berücksichtigt. Unerwähnt bleibt insbesondere, welcher Auftrag sich daraus für die Gemeinde ergibt und wie sie diesem nachkommen möchte.

- Neben der Auflistung relevanter Inhalte aus den übergeordneten Planungsinstrumenten ist auszuführen inwieweit der kommunale Richtplan die Wirkung der Strategien und Massnahmen unterstützt und damit zur Zielerreichung beiträgt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Hinweis IVS

Durch mehrere Planungen und Einzonungen sind Archäologische Zonen und Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) betroffen. Das IVS ist im Kapitel Standortbestimmung des Textes zum kommunalen Verkehrsplan zwar erwähnt, doch fehlt der Hinweis, dass bei Planungen auf Inventarobjekte des IVS Rücksicht zu nehmen ist.

- Im Text zum kommunalen Verkehrsplan ist an geeigneter Stelle zu ergänzen, dass bei Planungen auf Inventarobjekte des IVS Rücksicht zu nehmen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Geplante Bushaltestelle: Koordination mit Tiefbauamt

Die Bushaltestelle an der neuen Lage ist in Projektierung. Die Planung sieht eine hindernisfrei gestaltete Haltekante vor. Eine Koordination mit dem Tiefbauamt TBA, Kanton Zürich ist zwingend.

- Die Vorhaben auf den Staatsstrassen sind mit dem TBA, Kanton Zürich abzustimmen und zu koordinieren.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wird ein Strassenprojekt ausgearbeitet, nimmt die Gemeinde Kontakt mit dem Tiefbauamt des Kantons auf.

7) Aufwertung Ortsdurchfahrten

Die über die üblichen Standards des Kantons hinausgehenden gestalterischen Massnahmen auf den Ortsdurchfahrten (z.B. Eingangstore) betreffen Kantonsstrassen und liegen somit nicht in der Planungskompetenz der Gemeinde. Aus der Beschreibung der

Massnahmen geht zudem der Auftrag an die Gemeindebehörde nicht eindeutig hervor.

Damit der Gestaltungsperimeter auf die Islikonerstrasse erweitert werden kann, bedarf es zunächst eines Antrags im Rahmen der nächsten Revision des regionalen Richtplans bevor diese als Festlegung in den kommunalen Richtplan aufgenommen werden kann. Massnahmen auf Kantonsstrassen, welche nicht in den übergeordneten Richtplänen enthalten sind, können lediglich als Informationsinhalte im Plan und im Text aufgenommen werden [...].

Die im Text mit Erläuterungen erwähnte Idee zur Realisierung eines Kreisels im Ortskern Ellikon zur Entschärfung der Kreuzung Andelfinger-/Frauenfelder-/Rickenbacher- und Uesslingerstrasse wurde bereits diskutiert und vom Amt für Verkehr abgelehnt. Für ein weiteres Vorgehen diesbezüglich ist ein Gutachten notwendig.

- Kapitel 6.4 ist hinsichtlich der festzusetzenden Informationsinhalte zu präzisieren und auf die übergeordneten Festlegungen abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

8) Gestaltung Ortsdurchfahrt/Eingangstore: Koordination mit Tiefbauamt

Die Vorhaben auf den Staatsstrassen (siehe auch Punkt 7) sind mit dem kantonalen Tiefbauamt abzustimmen und zu koordinieren. Für einen Teil der Vorhaben ist die Notwendigkeit nachzuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

9) Parkierung

Die im Text mit Erläuterungen erwähnte bestehende kommunale Parkierungsanlage beim Restaurant Löwen ist weder im rechtskräftigen Gesamtplan noch im neuen Verkehrsplan bezeichnet. Aus den Unterlagen geht weder Zweck noch Stellenwert der genannten Parkierungsanlage «Restaurant Löwen» noch dem neu geplanten Parkplatz beim Bushaltestellen-Standort hervor. Auch finden sich keine Angaben zur Anzahl der bestehenden bzw. geplanten Abstellplätze.

Die Gemeinde Ellikon an der Thur möchte (vgl. Kapitel 4.1) insbesondere im Binnenverkehr den Anteil des Fuss- und Veloverkehrs erhöhen. Gleichzeitig werden an der verlegten Bushaltestelle zusätzliche Parkplätze für den motorisierten Verkehr geplant. Aus der Analyse bei Kapitel 3 oder der Beschreibung der Massnahme geht ein zusätzlicher Bedarf nicht hervor. Der überwiegende Teil des bebauten Siedlungsgebiets und der Geschossflächenreserven der Gemeinde liegen in einem Umkreis von ca. 700 m um die Haltestelle, also in fussläufiger Distanz. Damit widerspricht der geplante Parkplatz bei der Bushaltestelle den gesteckten Zielen zur Verkehrsverlagerung im Binnenverkehr. Überdies ist dieser im Bereich des Ellikerbachs (öffentliches Gewässer Nr. 9083) verzeichnet. Dessen Uferstreifen bzw. Gewässer-raum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

- Der geplante kommunale Parkplatz für den motorisierten Verkehr ist aus dem Richtplan zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der ursprünglich geplante kommunale Parkplatz bei der Bushaltestelle wird nicht in den kommunalen Verkehrsplan aufgenommen. Die bestehende Parkierung Restaurant Löwen befindet sich auf privatem Grund und liegt nicht in der kommunalen Zuständigkeit. Die erwähnte Parkierung beim Restaurant Löwen wird daher nicht in den kommunalen Richtplan Verkehr aufgenommen.

10) Radwege

Im Verkehrsplan ist die Veloverbindung an der Uesslingerstrasse gemäss kantonalem Velonetzplan als bestehend aufzuführen (nicht als geplant). In der Legende ist die Signatur für geplante Radwege zu ergänzen. Im Text ist bei Kapitel 8.2 zudem fälschlicherweise von Fuss- und Wanderwegen die Rede statt von Veloverbindungen gemäss kantonalem Velonetzplan.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Fusswege

Mit Beschluss Nr. 1302 hat der Regierungsrat die Teilrevision des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung festgesetzt. In der Karte Verkehr ist der Abschnitt zwischen «Neue Horgenbachstrasse bis Gemeindegrenze zu Frauenfeld» indes nicht mehr als regionaler Wanderweg bezeichnet. Der kommunale Richtplan ist auf die aktuellen Grundlagen abzustimmen. Im Übrigen sind die übergeordneten Wanderwege korrekt in den kommunalen Richtplan übernommen worden.

- Das übergeordnete Wanderwegnetz ist korrekt in den kommunalen Richtplan zu übernehmen.

Im Weiteren empfehlen wir der Gemeinde Ellikon an der Thur das Alltagsfusswegnetz unter Beizug des ASTRA-Handbuchs Fusswegnetzplanung zu überarbeiten und zu verfeinern. Sehr wichtig erscheint uns zudem, dass nicht nur die Hauptfusswege in den Verkehrsrichtplan aufgenommen werden, sondern auch das feinmaschigere Netz gemäss GIS-Karte Fussverkehrspotenzial, damit diese auch langfristig gesichert werden können. [...]

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Empfehlung zur Aufnahme des feinmaschigeren Fusswegnetzes wird berücksichtigt. Es werden weitere bereits bestehende kommunale Fuss- und Wanderwege bezeichnet.

12) Begründung Beitrag Verkehrsplan zur übergeordneten Richtplanung

Im Abschnitt «Regionale Vorgaben» wird ohne Begründung festgestellt, dass der kommunale Verkehrsplan den Vorgaben des

regionalen Richtplans entspricht. Dies ist in dieser Form nicht nachvollziehbar, da es nicht nur darum geht, dass die übergeordneten Festlegungen im Plan korrekt übernommen werden. Im Text mit Erläuterungen ist insbesondere darzulegen, wie die kommunalen Zielsetzungen und Planungen das Erreichen der regionalen und kantonalen Ziele der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung unterstützt.

- In Kapitel 10 ist das Zusammenspiel mit den übergeordneten Richtplänen zu begründen und der Beitrag der Gemeinde Ellikon an der Thur an deren Zielerreichung darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3 Zonenplan und Kernzonenplan

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 8 Anträge und Hinweise zum Zonenplan und Kernzonenplan (Ergänzungsplan) formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Darstellung Zonenplan/Kernzonenplan (Berücksichtigung VDNP)

Das Titelblatt hat die Elemente gemäss § 5 Abs. 2 VDNP zu enthalten. Namentlich bedarf es sowohl des Erstellungs- als auch des Druckdatums auf dem jeweiligen Titelblatt.

Um zwischen Zonenplan und Legendenblatt einen Zusammenhang herzustellen wird empfohlen, die unter den Ergänzungsplänen gelisteten Gestaltungspläne mit einer Nummerierung zu versehen, welche im Zonenplan nachgetragen wird.

- Die Darstellung des Zonenplans bzw. des Kernzonenplans (Ergänzungsplan) haben die Vorgaben der VDNP einzuhalten und sind entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt. Auf dem Zonenplan und dem Kernzonenplan ist das Erstellungsdatum ersichtlich. Im Bereich mit den Erläuterungen auf den jeweiligen Plänen wird darauf hingewiesen, dass das Druckdatum dem Erstellungsdatum entspricht.

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

2) Fehlende Grundlage Erholungszone

Im mit Beschluss Nr. 792 des Regierungsrates vom 2. März 1983 genehmigten kommunalen Gesamtplan wurde das entsprechende Gebiet als besonderes Erholungsgebiet bezeichnet. Besondere Erholungsgebiete umfassen Flächen, die der Intensiverholung wie Spiel- und Sportplätze, Schwimmbäder, Familiengärten, Parkanlagen etc. dienen. Entsprechende Erholungsgebiete führten in der Nutzungsplanung zu kommunalen Freihaltezonen mit bestimmter Zweckbestimmung.

Grundsätzlich wird die vorgenommene Zuteilung des Freibads und des Sportplatzes zu einer Erholungszone begrüsst. Mit der beabsichtigten Aufhebung des kommunalen Gesamtplans fehlt indes die Legitimation zur Bezeichnung einer Erholungszone. Dies namentlich, da die Erholungszone ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets zu liegen kommt und daher als sogenannte «Durchstossung» einzustufen ist. Liegt eine Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets, erfordert dies im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 23 Abs. 1 lit. c PBG grundsätzlich die Ausscheidung eines Erholungsgebiets im Richtplan.

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

Stufe Richtplanung. Hierzu kann auch der kommunale Richtplan Verkehr um den Aspekt Erholung ergänzt werden und die entsprechenden Festlegungen eingefügt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Im kommunalen Verkehrsplan werden für das Freibad Ellikon und den Sportplatz Schulhaus Bürgli Erholungsgebiete ausgeschieden. Der kommunale Verkehrsplan wird mit der Ergänzung Landschaft ergänzt.

3) Umzonung und Hochwasserproblematik

Überdies bildeten die beabsichtigten Umzonungen in den Gebieten «Freibad Ellikon» und «Sportplatz Schulhaus Bürgli» bzw. im Gebiet «Bürgli» im Rahmen der Gefahrenkartierung Naturgefahren (BDV Nr. 700 vom 19. Oktober 2017) nur teilweise Bestandteil des Perimeters. Teile dieser Gebiete wurden deshalb nicht untersucht. In den im Rahmen der Gefahrenkartierung untersuchten Gebieten besteht teilweise eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser. In Kapitel 6.6 des Planungsberichts ist die Aussage bezüglich Naturgefahren entsprechend zu korrigieren.

Mit den Umzonungen von der Freihaltezone in die Erholungszone steigt das Schadenpotenzial. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Im erläuternden Bericht ist auf die Hochwassergefährdung hinzuweisen und es ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Hochwasserprobleme gelöst werden können.

- Im erläuternden Bericht ist auf die Hochwassergefährdung in den vorgenannten Umzonungen hinzuweisen und es ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Hochwasserprobleme gelöst werden können. In Kapitel 6.6 des Planungsberichts ist die Aussage zu den Naturgefahren zu korrigieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Einzonung Frauenfelderstrasse, Freihaltezone (F) zu Kernzone (K)

Ohne näher auf den Bedarfsnachweis einzugehen, wird beabsichtigt die Grundstücke Kat.-Nrn. 715 und 1236 sowie Teile des Grundstücks Kat.-Nr. 1138 von der Freihaltezone in die Kernzone einzuzonen. Die zentrale Herausforderung der künftigen Raumentwicklung liegt in der Siedlungsentwicklung nach innen. Somit stellen Einzonungen in Zukunft die Ausnahme darstellen. Die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist dafür nicht hinreichend.

- Die Einzonung Frauenfelderstrasse wird als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Auf die Einzonung ist entsprechend zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Perimeter Kernzonenplan

Die im Kernzonenplan getroffene Abgrenzung entspricht nicht der im Zonenplan zugewiesenen Kernzone. Differenzen werden insbesondere im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 1496 ausgemacht.

- Der Geltungsbereich des Kernzonenplans ist auf die bezeichnete Kernzone im Zonenplan abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Darstellung Legende

Die Kernzonengrenze ist in der Legende unter Festlegungen und nicht unter Informationsinhalte aufzuführen.

Die Legende ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Aufnahme Gestaltungspläne als Informationsinhalt

Die innerhalb der Kernzone festgesetzten privaten Gestaltungsplanperimeter sind als Informationsinhalt im Kernzonenplan aufzunehmen.

Der Kernzonenplan ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Kernzonenplan

Der Kernzonenplan teilt die bestehenden Bauten in «rot bezeichnete Bauten» bzw. «grau bezeichnete Bauten» ein. Gemäss Informationsinhalt sind die nicht speziell mit einer Farbe hinterlegten Gebäude alle ausserhalb der Kernzone. Es wird festgestellt, dass nicht sämtliche Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb der Kernzonengrenze (bspw. im Bereich Grundstücke Kat.-Nrn. 1332 und 1443) den rot oder grau bezeichneten Bauten zugeteilt wurden. Entsprechend geht aus den Bestimmungen auch nicht hervor, wie mit diesen Gebäuden verfahren werden kann.

Auch werden einige kommunal inventarisierte Gebäude im Kernzonenplan nicht oder nicht vollständig als rot bezeichnete Bauten aufgenommen. Ob der Verzicht auf eine Aufnahme als rot bezeichnete Gebäude gerechtfertigt ist, kann mangels nachvollziehbarer Begründung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV nicht beurteilt werden (vgl. zur Problematik der Bezeichnung als "erhaltenswerte Bauten" zudem Bemerkungen zu Art. 11 Abs. 1 BZO). Keine Hinweise können dem erläuternden Bericht sodann zum kommunalen Inventar, dessen Entstehungszeitpunkt und zu dessen - evtl. gebotener - Überarbeitung im Hinblick auf die Überarbeitung der Kernzone entnommen werden.

- Aufgrund der fehlenden Begründung kann die Recht-, Zweckmässigkeit und Angemessenheit nicht überprüft werden. Aus der planlichen Darstellung sowie den Bestimmungen hat eindeutig hervorzugehen, wie mit den jeweiligen Bauten verfahren werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Inhalte des Kernzonenplans werden nochmals präzisiert. Die Gebäude werden neu in die drei Kategorien rot, grau und nicht bezeichnete Bauten eingeteilt. Bei den rot bezeichneten Gebäude handelt es sich um die für das Ortsbild wichtigen Gebäude, welche nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen umgebaut oder ersetzt werden. Bei einem Ersatzbau in veränderten Lagen und Abmessungen gelten die Grundmasse für Neubauten. Für weiss bezeichnete Gebäude gelten die die Neubauvorschriften.

Der erläuternde Bericht wird betreffend kommunales Inventar ergänzt. Das Inventar bildet den Denkmalschutz, der Kernzonenplan den Ortsbildschutz ab. Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar von hohem denkmalpflegerischem Wert ist, jedoch nicht übermässig wertvoll für das Ortsbild ist. Daher sind explizit nicht alle inventarisierten Gebäude im Kernzonenplan rot bezeichnet.

1.4 Bau- und Zonenordnung

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 58 Anträge und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1.4.1 Einleitende Bestimmungen

1) Art. 1 BZO – Kantonales Recht

Zweck der Kernzonenvorschriften gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG ist der Erhalt und die Erweiterung schutzwürdiger Ortsbilder in ihrer Eigenart, nicht hingegen die Erneuerung.

Wenn überhaupt eine solche Bestimmung in die BZO aufgenommen werden soll, dann allenfalls unter der Bezeichnung «übergeordnetes Recht». Anstelle der Abs. 1 bis 3 ist nachfolgender Textbaustein zu übernehmen:

Die Gemeinde Ellikon an der Thur erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4.2 Zonenordnung

2) Art. 3 BZO – Zoneneinteilung ES Erholungszone

Die Erholungszone ist gemäss BZO der ES II und gemäss Zonenplan der ES III zugeteilt. Aufgrund der vorgesehenen Erholungsnutzungen (Schwimmbad und Sportplatz), welche mit Lärm verbunden sind, ist die Erholungszone der ES III zuzuordnen.

Die Vorlage ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Es wird zudem empfohlen die Zweckmässigkeit der Zuordnung der Freihaltezone zur ES II planerisch zu überprüfen, zumal diese von der Kernzone umgeben sind, welche selbst der ES III zugeordnet ist.

Entscheid

Das Anliegen und die Empfehlung werden berücksichtigt.

Sowohl für die Erholungs- als auch die Freihaltezone gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3) Verzicht auf Konkretisierung ES in den Bestimmungen

Auf die jeweilige Konkretisierung der Empfindlichkeitsstufe in Klammer zu den zulässigen Nutzungen gemäss Art. 7 und Art. 38 BZO ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Art. 4 BZO – Zonenpläne und Ergänzungspläne

Es soll das Verhältnis zwischen dem Zonenplan 1:5'000 und den Ergänzungsplänen geklärt werden. Möglich wäre folgende Formulierung:

«Für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- Kernzonenplan im Massstab 1:1000
- Waldabstandslinienplan Gebiet «Böswingert» (evtl. im Massstab 1:xy)
- Baulinienplan Quartierplan Huebacker (evtl. im Massstab 1:xy)
- Baulinienplan Quartierplan Hallgarten-Buergli (evtl. im Massstab 1:xy)»

Für die in Abs. 3 im zweiten Spiegelpunkt aufgeführt BLG Quartierplan Huebacker gibt es zwei rechtskräftige Verfügungen des Regierungsrats, welche beide aufzunehmen sind.

- Art. 4 BZO ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren. Der betreffende Spiegelpunkt ist entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4.3 Kernzone

5) Art. 5 BZO – Zweck

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG ist der Zweck der Kernzonenbestimmungen der Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart. Die Erneuerung gehört nicht zu den Zielen der Kernzone. Die Formulierung wäre evtl. im Sinne einer Abschwächung wie folgt anzupassen:

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung der verschiedenen Ortskerne / des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

- Der Zweckartikel zu den Kernzonen ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Art. 8 BZO – Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Art. 8 thematisiert die Abgrenzung der Kernzonenvorschriften gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes. Die Gemeinden sind diesbezüglich nicht regelungsbefugt. Die Bestimmung hält nur fest was ohnehin gilt. Der 3. Satz ist zudem irreführend, als für Ellikon (auch gemäss den Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV) weder ein kommunales noch ein überkommunales

Ortsbildschutzinventar existiert. Auch wenn die Bestimmung einer gewissen Klärung dient, sollte sie aus der BZO gestrichen und bspw. in die Erläuterungen zur BZO aufgenommen werden.

- Art. 8 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Abgrenzung des Denkmalschutzes und des Ortsbildschutzes ist für Laien meist schwierig zu verstehen. Auch wenn Art. 8 nur festhält, was ohnehin gilt, dient die Bestimmung – wie richtig erkannt wurde – der Klärung dieser beiden öffentlichen Interessen. Diese Bestimmung findet sich bereits in einigen Bau- und Zonenordnungen anderer Gemeinden und soll auch in die BZO von Ellikon an der Thur aufgenommen werden. Der 3. Satz wird angepasst, da keine überkommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare bestehen.

7.1) Art. 9 Abs. 1 BZO — Abweichungen von der Regelbauweise

Die BZO Ellikon enthielt in Art. 5 Abs. 2 für Um- und Ersatzbauten (nicht aber generell) bereits eine Art. 9 Abs. 1 entsprechende Bestimmung.

Die Bestimmung gemäss Abs. 1 sieht generell die Möglichkeit für geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise vor, wenn dies mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegt. Die gleiche Bestimmung wird in Art. 16 Abs. 2 wiederholt im Zusammenhang mit (mutmasslich) den grau bezeichneten Gebäuden. Auf dieselbe Bestimmung wird sodann in Art. 12 Abs. 3 wiederum verwiesen im Zusammenhang mit den bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen.

Kernzonenvorschriften haben zum Zweck, das schutzwürdige Ortsbild zu erhalten und bilden in diesem Sinne die wichtigste planungsrechtliche Schutzmassnahme zur Umsetzung der Anliegen des Denkmal- und Heimatschutzes (vgl. auch § 205 lit. a PBG und § 24 KNHV). Die Kernzonenvorschriften stellen den Gemeinden ein Instrumentarium zur Verfügung, welches eine massgeschneiderte Regelung bezogen auf das jeweilige Ortsbild zulässt. Dabei ist aufgrund der Detailliertheit der Regelung bereits bei Erlass der Bestimmungen auch den Eigentümerinteressen angemessen Rechnung zu tragen, soweit dies mit den (überwiegenden) Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist (vgl. VB.2018.00562, E. 7.2).

Grundsätzlich ist damit davon auszugehen, dass die Kernzonenvorschriften den im öffentlichen Interesse liegenden Anliegen des Ortsbildschutzes Rechnung tragen und dabei mit Blick auf die Eigentümerinteressen eine verhältnismässige Regelung getroffen wurde, andernfalls sie nicht genehmigungsfähig wären. Mit Bezug auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit sind daher weitergehende Abweichungsmöglichkeiten nicht erforderlich und mit Blick auf den Ortsbildschutz auch nicht wünschbar. Die vorliegende Regelung in

den Abs. 1 und 2 führt zu einer erheblichen Aufweichung der Schutzfunktion der Kernzonenvorschriften.

- Die vorab «grundlos» zugestanden geringfügigen Abweichungen lassen sich mit den Interessen des Ortsbildschutzes nicht vereinbaren. Auf die Festlegung von weitergehenden (und unbestimmten) Abweichungsmöglichkeiten, das heisst über die bisherigen Bestimmungen hinausgehend im Sinne von Art. 5 Abs. 2 a BZO ist zu verzichten. Aufgrund der fehlenden Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit, Angemessenheit kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Artikel 9 Abs. 1 wird vollständig gestrichen. In Artikel 9 Abs. 2 wird präzisiert, unter welchen Umständen Abweichungen von der Regelbauweise bewilligt werden können. Abweichungen von der Regelbauweise sind bei besonders guten Projekten (Neu-, Ersatz- und Umbauten) mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, bezüglich Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie bezüglich des Strassen- und Wegabstands möglich, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen. Solche Projekte setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Weitergehende Abweichungen, welche über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand hinausgehen, sind nicht zulässig.

7.2) Abweichungen von den Regelbauweisen (Art. 9 Abs. 2 und 3 BZO)

Abs. 2 und 3 lassen weitergehende Abweichungen zu und setzen damit einen Anreiz, sogar als rot bezeichnete Gebäude — vorbehaltlich ihrer Unterschutzstellung — zu ersetzen, obschon diese gemäss Art. 11 Abs. 1 erhaltenswert sein sollen. Aufgrund der Ausführungen im erläuternden Bericht ist von Letzterem auszugehen. Dadurch wird der Ortsbildschutz ausgehöhlt, indem letztlich gerade auch die für das Ortsbild prägenden Bauten durch andersartige Bauten ersetzt werden können. Mit Bezug auf Abs. 3 kann zudem auf den (unpublizierten) Entscheid BRGE IV Nrn. 0190/2021 und 0191/2021, E. 7 betreffend die Gemeinde Ossingen hingewiesen werden, wonach auch die positive Beurteilung solcher Abweichungen durch ein kommunales Fachgremium diese nicht zum Vornherein rechtfertigen kann. Auch geht aus der Formulierung in Abs. 3 nicht hervor, ob hiermit über Abs. 2 hinausgehende weitergehende Abweichungen gestattet werden sollen oder der Spielraum um Abweichungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung im Sinne von Abs. 2 in Anspruch nehmen zu können, näher definiert wird.

- Auf die Festlegung von weitergehenden (und unbestimmten) Abweichungsmöglichkeit, zumindest im Sinne von Abs. 3 ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es können Abweichungen von den Bestimmungen der Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie den Strassen- und Wegabstand bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind. Weitergehende Abweichungen sind nicht möglich. Die entsprechenden Formulierungen werden gestrichen.

7.3) Abweichungen von der Regelbauweise (Art. 9 Abs. 4)

Ellikon ist (auch gemäss den Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV) nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Der Verweis in Abs. 4 auf dasselbe ist daher nicht sinnhaft.

- Art. 9 Abs. 4 BZO ist zu streichen

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Art. 10 BZO – Fachberatung

Die Bestimmung enthält keine normative Festlegung und sollte daher eher in die Erläuterungen zur BZO aufgenommen werden als in dieser selbst. Es ist zu prüfen, ob die Bestimmung gemäss Abs. 1 bei Beibehaltung an Art. 6 angegliedert werden könnte.

Die Bestimmung gemäss Abs. 2 gehört als organisatorische Bestimmung nicht in die BZO.

- Die Bestimmungen hinsichtlich der Fachberatung sind im Sinne der Erwägungen zu prüfen. Art. 10 Abs. 2 BZO ist zu streichen

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Bestimmung zu Artikel 10 Abs. 1 BZO wonach Bauherren und Architekten eine Fachberatung seitens Baubehörde zur Verfügung steht, besteht bereits in der aktuellen Bau- und Zonenordnung und wird beibehalten, da der Hinweis in der Bau- und Zonenordnung bereits in einem frühen Stadium der Planung auf die Fachberatung aufmerksam macht und somit massgebend zur Qualität von Bauprojekten und einem reibungslosen Prozess bis zur Baubewilligung beitragen kann. Artikel 10 Abs. 2 stellt eine informative Ergänzung zu Artikel 1 dar und wird ebenfalls beibehalten.

Die Bestimmung wird jedoch an Art. 6 "Gestaltungsgrundsatz" angegliedert.

9) Bestehende Bauten, Vorbemerkungen

Die Vorschriften lassen [...] ein klares System vermissen. So sind die rot bezeichneten Gebäude wohl abschliessend in Art. 11 Abs. 1 geregelt. Die grau bezeichneten Gebäude sind in Art. 11 Abs. 2 und 3, Art. 12 (dort allerdings unter Vermischung mit den Neubauregeln) und in Art. 16 (welcher sich vermutungsweise nur auf die grauen Gebäude bezieht) geregelt. Was im Rahmen von Umbauten grauer Gebäude zulässig ist, wird dabei nicht geklärt. Es wäre wünschenswert, wenn

diesbezüglich ein klareres System erarbeitet würde. Auf die Unstimmigkeiten wird im Nachfolgenden soweit möglich hingewiesen.

- Die Bestimmungen zu den bestehenden Bauten sind im Sinne der nachstehend unter den aufgeführten Artikeln 11 bis 16 BZO gelisteten Erwägungen zu überarbeiten. Die angestrebten Ortsbildschutzmassnahmen haben eindeutig aus den planlichen Festlegungen und zugeschnittenen Bauvorschriften hervorzugehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen zu den rot, grau und nicht bezeichneten Bauten in der Kernzone gemäss Kernzonenplan werden in einem Artikel zusammengefasst. Die Systematik wird überarbeitet (vgl. dazu die nachstehenden Anliegen).

10) Abweichungen bei Um- und Ersatzbauten aufgrund Gewässerraum

Mehrere der Festlegungen «rot bezeichnete Gebäude» und «Prägende Fassade» befinden sich in der Kernzone innerhalb der Uferstreifen von Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

Um eine Interessenabwägung bei konkreten Bauvorhaben zu ermöglichen, ist in den zugehörigen Artikeln der Bau- und Zonenordnung vorzusehen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung etc.) möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung.

- In den neuen Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die entsprechenden Artikel werden mit dem Verweis auf den Gewässerraum ergänzt. Es bedarf jedoch lediglich einer Anpassung in diesem Sinne der Bestimmungen zu den bezeichneten Fassaden und Firstrichtungen (Artikel 12) und zu den Ersatzbauten (Artikel 16). Die in Artikel 11 geregelten bezeichneten Bauten können alle unter Berücksichtigung gewisser Vorgaben ersetzt werden. In diesem Fall greift Artikel 16 zu den Ersatzbauten.

11) Art. 11 BZO - Bezeichnete Bauten

Rot bezeichnet werden gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO die erhaltenswerten Gebäude. Es ist eine erhebliche Anzahl (8) inventarisierter

Gebäude nicht oder nicht vollumfänglich rot bezeichnet worden (vgl. dazu vorne auch die Ausführungen zum Kernzonenplan). Im Umkehrschluss aus dem Wortlaut der Bestimmung ist abzuleiten, dass alle nicht rot bezeichneten Gebäude nicht erhaltenswert sind, was auf inventarisierte Gebäude nicht zutrifft. Entweder ist die Formulierung anzupassen (z.B. «prägende Bauten») und/oder sind diese Gebäude zusätzlich rot zu bezeichnen.

Grau bezeichnete Gebäude im Sinne von Abs. 2 dürfen umgebaut, ersetzt oder gemäss den Neubauvorschriften neu aufgebaut werden. Das zulässige Mass des Umbaus wird an keiner Stelle geregelt; es ist damit unklar, ob dieser nur inner- oder auch ausserhalb des Gebäudeprofils zulässig ist. Dies muss geklärt werden. Der Ersatz wird - mutmasslich nur für grau bezeichnete Gebäude - in Art. 16 geregelt. Die Bestimmung ist systematisch schwer aufzufinden. Zudem bezieht sich Art. 16 nicht explizit auf die grauen Gebäude, was zu korrigieren ist.

Die Bestimmung in Abs. 3 ist unverständlich. Eine Erläuterung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dazu fehlt.

Auf Abs. 4 ist wie bereits auf den ganzen Art. 8 zu verzichten.

- Die Bestimmungen zu den bezeichneten Bauten sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Die angestrebten Ortsbildschutzmassnahmen haben eindeutig aus den planlichen Festlegungen und zugeschnittenen Bauvorschriften hervorzugehen.

Entscheid

Die Anliegen werden teilweise berücksichtigt.

Die Formulierung in Art. 11 wird entsprechend angepasst, damit nicht der Eindruck entsteht, dass es sich nur bei den rot bezeichneten Gebäuden um erhaltenswerte Gebäude handelt. Auf eine Bezeichnung aller inventarisierten Gebäude als rote Gebäude wird explizit verzichtet (siehe Begründung zu Antrag 8 Kernzonenplan in Kapitel 1.3 sowie die Ausführungen zur Abgrenzung von Ortsbildschutz und Denkmalschutz zu Artikel 8 BZO (neu)).

Die Bestimmung für die grau bezeichneten Gebäude wird präzisiert. Grau bezeichnete Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen umgebaut oder ersetzt werden. Wird davon abgewichen, gelten die Neubauvorschriften. Bezüglich Artikel 11 Abs. 3 wird die Erläuterung im erläuternden Bericht ergänzt.

Auf Abs. 4 sowie Art. 8 Denkmalpflege und Ortsbildschutz wird indes nicht verzichtet (siehe Begründung Antrag 6 Denkmalpflege und Ortsbildschutz).

12) Art. 12 BZO — Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

Die gesamte Bestimmung bezieht sich nur auf die grauen Gebäude. Dies ist systematisch zu klären.

Aus den Bestimmungen in Abs. 1 und 2 geht nicht hervor, ob bezüglich der Fassaden nur die Fassadenrichtung oder die gesamte

Fassade, das heisst diese auch bezüglich ihrer Höhe und Breite ortsbildprägend ist. Im Titel wird von Fassaden- und Firstrichtungen, im Text von Fassaden und Firstrichtungen [ohne Bindestrich] sowie im Kernzonenplan von prägenden Fassaden und Hauptfirstrichtungen gesprochen. Die verwendeten Begrifflichkeiten sind aufeinander abzustimmen. Es ist zu klären, was es bedeutet, die Fassaden bezüglich ihrer «Lage» einzuhalten.

Die Bestimmung gemäss Abs. 2 steht im Kapitel «Bestehende Bauten», soll aber gemäss ihrem Wortlaut auch für Neubauten gelten. Dies ist systematisch zu klären.

Der Verweis in Abs. 3 bezieht sich auf Art. 16 Abs. 2 BZO. Da sich Art. 16 Abs. 2 BZO einzig auf Ersatzbauten bezieht, ist unklar inwiefern die Abweichungsmöglichkeit auch für Neubauten gelten soll. Unklar ist zudem, ob hier die Beschränkung auf geringfügige Abweichungen die weitergehenden Abweichungsmöglichkeiten gemäss Art. 9 Abs. 2 und 3 ausschliessen soll. Diesbezüglich wäre ein Verweis auf Art. 9 Abs. 1 korrekt, sofern diese Bestimmung nicht ohnehin aufgehoben wird. Im Übrigen gilt hier das zu Art. 9 Ausgeführte.

- Die Bestimmungen zu den prägenden Fassaden und Hauptfirstrichtungen sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

13) Art. 13 BZO — Umnutzung

Im Sinne der Innenverdichtung sollen vermehrt auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten zu Wohn- und Arbeitsräumen umgebaut werden können (Art. 13 BZO). Dies könnte im Titel zum Ausdruck gebracht werden («Umnutzungen von Ökonomiebauten»).

Der zweite Satz von Abs. 1 ist sehr unbestimmt formuliert. Besser wäre evtl.: «Dabei ist besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter als Ökonomiebaute zu wahren.»

Der Anwendungsbereich der Bestimmung ist unklar. Soweit keine Denkmalschutzvorgaben entgegenstehen, ist die Umnutzung von Ökonomiebauten innerhalb der Kernzone zu zonenkonformen Wohnzwecken grundsätzlich zulässig und die Bestimmung diesbezüglich nicht notwendig. Die Bestimmung bezieht sich daher wohl einzig auf die Zulässigkeit der gestalterischen Auswirkungen der Umnutzung. Sie betrifft dabei einerseits den Umbau von rot und grau bezeichneten Gebäuden. Diesbezüglich fällt wiederum auf, dass bei grau bezeichneten Gebäuden das Mass des Umbaus generell gar nicht geregelt ist. Für rot bezeichnete Gebäude gilt ohnehin Art. 11 Abs. 1 BZO und die Bestimmung wäre wohl nicht erforderlich. Wobei auch die Abgrenzung zu den Festlegungen in Art. 26 BZO unklar ist. Unklar ist, ob und wie diese Bestimmung bei Ersatzbauten zur Anwendung kommt. Sowohl bei roten wie bei grauen Gebäuden sind auch bei Ersatzbauten die prägenden Fassadenelemente bzw. das äussere Erscheinungsbild zu wahren (Art. 11 Abs. 1 und Art. 16 Abs.

1), das heisst diese müssen weiterhin als Ökonomiebauten in Erscheinung treten, womit sich auch bei Ersatzbauten die Frage stellt, wie mit einem Nutzungswechsel umzugehen ist. Der Anwendungsbereich der Bestimmung ist diesbezüglich zu klären (z.B.: «*Werden nicht mehr landwirtschaftliche genutzte Ökonomiebauten im Rahmen eines Um- oder Ersatzneubaus zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt, ist dabei besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter als Ökonomiebaute zu wahren.*»)

- Die Bestimmungen hinsichtlich der Umnutzung von Ökonomiebauten ist im Sinne der Erwägungen zu klären und präzisieren.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

14) Art. 14 und Art. 15 BZO — Umbauten und Renovationen / Abbrüche

Beide Bestimmungen betreffen die Bewilligungspflicht und könnten unter diesem Titel in einer Bestimmung zusammengefasst werden.

Mit der Bestimmung gemäss Art. 14 BZO soll zum Schutz des Ortsbilds die Bewilligungspflicht erweitert werden. Dies ist sachgerecht für Veränderungen, die äusserlich in Erscheinung treten. Dies kam bei der bestehenden Bestimmung (Art. 22 aBZO) durch den Titel «Aussenrenovationen / Fassadenänderungen» auch mit Blick auf Renovationen zum Ausdruck. Dies ging nun durch Anpassung des Titels verloren.

Umbauten sind bereits von der bisherigen Formulierung erfasst, sofern sie Veränderungen gegenüber aussen mit sich bringen («nach aussen in Erscheinung tretende Veränderungen»). Neu ist diese Einschränkung aus dem Wortlaut nicht mehr ersichtlich und es werden damit auch sämtliche inneren Umbauten der Bewilligungspflicht unterworfen. Es stellt sich die Frage nach der Verhältnismässigkeit dieser Verschärfungen, da mit Blick auf den Ortsbildschutz innere Veränderungen in der Regel nicht ins Gewicht fallen, bzw. ob diesbezüglich nicht die in § 309 Abs. 1 PBG und indirekt in § 14 BVV geregelte Baubewilligungspflicht ausreichend ist. Insofern ist die Ergänzung um «Umbauten» und die Ausweitung auf «Renovationen» zu hinterfragen, wenn sie auch aus Sicht Denkmalschutz begrüssenswert wäre. Angemessener wäre evtl. folgende Formulierung: «*Nach aussen in Erscheinung tretende Renovationen und bauliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.*»

Bezüglich Bestandteilen der Umgebungsgestaltung von einer «Baulücke» zu sprechen, ist kaum zutreffend. Es ist für den zweiten Satz eine offenere Formulierung zu empfehlen: «*Er darf nur bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn....*»

- Die Bestimmungen zu den Umbauten und Renovationen / Abbrüche sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

15) Art. 16 BZO — Ersatzbauten

Die Bestimmung steht systematisch am falschen Ort. Vgl. dazu im Übrigen die Ausführungen weiter oben zu Ziff. 3.2, Art. 9, 11 und 12.

- Die Bestimmungen zu den Ersatzbauten ist im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

16) Art. 17 BZO – Neubauten

In der Kernzone soll sowohl auf den grossen Grundabstand wie auch auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden. Die Ausführungen in den Bemerkungen und im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, wonach dies aufgrund konkreter Regelungsmöglichkeiten im Kernzonenplan hinfällig wird, scheinen zu wenig begründet. Dies trifft allenfalls auf die roten Gebäude und die Gebäude mit Festlegungen zu Firstrichtung und Fassade zu. Im Übrigen kann durch die neue Regelung wahrscheinlich eine erhebliche Verdichtung erfolgen und es wäre aufzuzeigen, dass dies mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes verträglich ist (insb. die Zulassung von 30 m langen Gebäuden ohne Mehrlängenzuschlag und ohne Ausnützungsziffer oder Grünflächenziffer).

- Aufgrund der nicht hinreichenden Begründung kann die Recht-, Zweckmässigkeit, Angemessenheit betreffend den Verzicht sowohl auf den grossen Grundabstand wie auch auf den Mehrlängenzuschlag nicht abschliessend überprüft werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die bestehenden Bestimmungen mit einem grossen Grundabstand von 8.0 m und einem kleinen Grundabstand von 5.0 m sowie der Mehrlängenzuschlag ab 16.0 m von 1/5 in der Kernzone werden wie bis anhin beibehalten.

17) Art. 17 BZO – Neubauten

Da gemäss Art. 18 BZO auf Hauptbauten nur Satteldächer zulässig sind, ist anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe eine trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe festzulegen. Weiter wird festgestellt, dass die neu eingeführte maximale Gebäudebreite von 14 m kein ortstypisches Mass darstellt. Es wird empfohlen zu prüfen, ob nicht auf die Festlegung einer Gebäudebreite verzichtet werden kann und diese vielmehr anhand der in Art. 6 Gestaltungsgrundsatz gelisteten Anforderungen herzuleiten ist.

- Anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe ist eine trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt. Die Gebäudebreite soll in der Kernzone wie bis anhin geregelt werden. Eine Herleitung über den Gestaltungsgrundsatz, wonach sich die Bauten unter anderem

bezüglich ihrer Massstäblichkeit und des Volumens gut in die Umgebung einzuordnen haben, wird als nicht zweckmässig erachtet und erschwert den Vollzug. Die bestehende Gebäudebreite von 15.0 m soll beibehalten werden, da dies als ortstypisches Mass verstanden werden kann.

18) Art. 17 BZO – Neubauten

In Art. 17 Abs. 3 BZO wird wie bis anhin geregelt, dass die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen hat. Auf den Bedarf der systematischen Klärung, dass die im neu eingeführten Kernzonenplan bezeichneten (Haupt-)Firstrichtungen vorgehen und der unter den bestehenden Bauten gelisteten Bestimmung in Art. 12 Abs. 2 BZO, wurde bereits vorgängig verwiesen.

Weiter fehlen generell — ausser bezüglich der Dachform — Regelungen zur Zulässigkeit von Klein- und Anbauten in der Kernzone; dies sollte ergänzt werden.

- Die Bestimmungen zu den Neubauten sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Klein- und Anbauten zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen bezüglich systematischer Klärung der Bestimmungen zu den Hauptfirstrichtungen wird berücksichtigt.

Das Anliegen bezüglich einer zusätzlichen Regelung zur Zulässigkeit von Klein- und Anbauten in der Kernzone über die Dachform hinaus wird nicht berücksichtigt.

Die Regelung von Klein- und Anbauten ist in der Kernzone eher unüblich und ist grundsätzlich über den Gestaltungsgrundsatz geregelt, wonach sich Bauten und Anlagen sowohl bezüglich ihrer Gesamtwirkung (Massstäblichkeit, Volumen und Lage) als auch in einzelnen Aspekten wie Gliederung, Dachform Materialisierung, Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen müssen. In welchem Umfang Klein- und Anbauten in der Kernzone zulässig sind, ist mit dem konkreten Bauvorhaben und unter Berücksichtigung einer guten Einordnung situativ zu bestimmen.

19) Art. 18 BZO — Dachform und Dachneigung

Aufgrund der Harmonisierung der Bauvorschriften ADER soll die zulässige Dachneigung von bis anhin 36° bis 50° auf 30° bis 45° auf Hauptbauten vereinheitlicht werden. Aus den Ausführungen zum erläuternden Bericht geht nicht hervor, wie die vorgesehene Dachneigung von den jeweils ortstypischen Dachneigungen hergeleitet wurde. Aus ortsbaulichen Überlegungen soll die Dachneigung daher weiterhin auf das ortstypische Mass und nicht auf ein «Durchschnittsmass» Bezug nehmen.

- Aufgrund fehlender Begründung kann die Recht-, Zweckmässigkeit, Angemessenheit nicht überprüft werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Für Satteldächer wird eine beidseitig gleiche Neigung von 35° bis 45° festgelegt. Die bisherige maximal zulässige Neigung von 50° ist in Ellikon an der Thur nur selten vorhanden und wird als sehr steil empfunden. Im Sinne der ADER-Harmonisierung wird die Dachneigung auf die ortstypischen Masse in der Region (Kernzonen ADER-Gemeinden) abgestimmt und die Dachneigung kann theoretisch etwas flacher ausfallen. Praktisch sind Dächer mit einer Dachneigung von über 45° Neigung in Ellikon an der Thur ohnehin nur selten vorhanden.

20) Bedachungsmaterial

Im Zuge der beabsichtigten Harmonisierung der Bauvorschriften ADER ist auch der Ausschluss von Ortgangziegeln bei Hauptgebäuden vorgesehen. Da Ortgangziegel in der Kernzone grundsätzlich ortsunüblich sind, sollten diese nicht nur auf Hauptgebäuden, sondern gänzlich ausgeschlossen werden. Wir empfehlen die Bestimmung zu den Ortgangziegeln im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

21) Dachvorsprünge

Die bisherige Bestimmung wonach das Dach allseitig vorspringend auszugestalten ist, wird um die Festlegung eines einzuhaltenden trauf- bzw. giebelseitiges Mindestmasses entsprechender Vorsprünge ergänzt. Ob es sich bei dem festgelegten Mindestmass um das ortsübliche Mass handelt bzw. wie diese hergeleitet wurden, geht aus den Ausführungen nicht hervor. In diesem Zusammenhang gilt anzumerken, dass die Bezeichnung von Mindestmassen für trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge als nicht mehr zeitgemäss erachtet wird. Es wird daher empfohlen eine generellere Formulierung zu wählen, wonach trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge im ortsüblichen Mass auszubilden sind.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Formulierung wonach trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge im ortsüblichen Mass auszubilden sind, wird in der Praxis als wenig zielführend angesehen. Einerseits soll für die Vereinfachung des Bewilligungsprozesses und die Handhabbarkeit für Bauwillige und andererseits im Zuge der ADER-Harmonisierung ein konkretes Mass vorgegeben werden. Das definierte Mass des Dachvorsprungs von mindestens 60 cm traufseitig und mindestens 40 cm giebelseitig kann unter Beachtung der anderen ADER-Gemeinden als orts- oder regionsüblich angesehen und auch für Ellikon an der Thur übernommen werden.

22) Art. 21, 22 sowie 24 BZO — Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Technische Aufbauten

Im erläuternden Bericht wird zu den Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten ausgeführt, dass für die Erscheinung des Ortsbilds eine ruhige und möglichst geschlossene Dachlandschaft von hoher Bedeutung ist. Da im Sinne der Innenverdichtung die Dachgeschosse sinnvoll genutzt werden sollen, erfahren die bisherigen Bestimmungen

gewisse Anpassungen. Verzichtet wird insbesondere auf die Festlegung, wonach Dachaufbauten erst bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 10 m gestattet sind. Auch die Festlegung, wonach auf dem gleichen Gebäude nur eine Art von Dachaufbauten zulässig sind, entfällt. Es ist nicht ersichtlich, wieso gerade auf die Forderung nach einer einheitlichen Art von Dachaufbauten verzichtet wird. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft erscheint dies äusserst zentral. Am bisherigen Zusatz ist entsprechend festzuhalten.

Indem Dachaufbauten auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes abzustimmen sind wird die Festlegung, wonach Dachaufbauten nach den darunterliegenden Fenstern auszurichten sind nun sinngemäss in Abs. 3 aufgenommen. Zentral in diesem Zusammenhang erscheint, dass Dachaufbauten nicht nur in Form, Grösse, Farbe und Material, sondern auch hinsichtlich ihrer Proportion auf die Struktur der Fassade und des Daches abzustimmen sind. In diesem Sinne wird beantragt, die Aufzählung in Abs. 3 um den Begriff Proportion zu ergänzen.

Neu wird zudem geregelt, dass Dacheinschnitte inskünftig mit einer Schleppgaube oder Giebellukarnen zu überdachen sind (Art. 22 Abs. 3 BZO). Die diesbezügliche Formulierung ist dahingehend zu ergänzen, dass auch die Seitenwände geschlossen auszubilden sind.

Sowohl Art. 21 Abs. 2 bzw. Art. 22 Abs. 2 trifft Festlegungen hinsichtlich der maximal zulässigen Fassadenlänge entsprechender Dachaufbauten bzw. entsprechender Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Hinzu kommt, dass inskünftig auch Liftaufbauten an das maximal zulässige Mass der Dachaufbauten anzurechnen sind (Art. 24 BZO). Es wird empfohlen, die diesbezüglichen Festlegungen betreffend die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte an einem Ort zusammenzufassen. Andernfalls sollte der Klarheit halber in Abs. 1 ein Vorbehalt zu Gunsten der technischen Aufbauten gemäss Art. 24 BZO gemacht werden.

- Die Festlegungen zu den Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie den technischen Aufbauten sind im Sinne der Erwägungen zu ergänzen bzw. präzisieren und wo zweckmässig nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

23) Art. 23 BZO — Dachflächenfenster

Hinsichtlich dem Bedachungsmaterial regelt Art. 19 Abs. 3 BZO die Zulässigkeit von als kompakten Gruppen oder als Bänder angeordnete Glasziegel. Gemäss Art. 23 Abs. 4 BZO sind zudem in die Dachebene integrierte Lichtbänder im Firstbereich gestattet. Das Verhältnis der beiden Bestimmungen zueinander ist nicht klar und bedarf der Präzisierung. Insbesondere hinsichtlich dem Anspruch an eine gute Gestaltung und ruhigen, möglichst geschlossenen Dachlandschaft ist nicht ersichtlich, wie die einzelnen zulässigen Elemente betreffend Verhältnis und Umfang zu einander stehen.

Zusätzlich wird empfohlen, zu prüfen, ob nicht auch eine Festlegung betreffend die Aussenbeschattung von Dachflächenfenstern wie auch Lichtbändern zu treffen ist.

- Die Festlegungen zu den Dachflächenfenstern ist im Sinne der Erwägungen zu prüfen und entsprechend zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Auch hier greift wieder der Gestaltungsgrundsatz, wonach sich die Bauten bezüglich ihrer Gesamtwirkung und auch bezüglich einzelner Aspekte wie beispielsweise der Gliederung und Dachform, Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen haben.

Auf demselben Dach sind grundsätzlich sowohl Glasziegel in kompakten Gruppen oder als Bänder als auch in die Dachebene integrierte Lichtbänder im Firstbereich unter der Voraussetzung einer guten Einordnung (vgl. Gestaltungsgrundsatz) zulässig. Das Verhältnis dieser Bestimmungen zueinander und der zulässige Umfang ist situativ mit dem konkreten Baugesuch zu beurteilen. Der erläuternde Bericht wird diesbezüglich präzisiert.

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt. Die Aussenbeschattung von Dachflächenfenster ist auch hier mit dem einzelnen Baugesuch über den Gestaltungsartikel von der Baubehörde situativ zu beurteilen.

24) Art. 25 BZO — Solaranlagen

§ 238 Abs. 4 PBG hält fest, dass sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen bewilligt werden, sofern nicht überwiegende öffentlichen Interessen entgegenstehen; diese Bestimmung regelt die bauästhetischen Anforderungen auf kantonaler Ebene abschliessend (VB.2017.00623, E. 3.3.1; VB.2019.00758, E. 4.2). Für weitergehende kommunale Bestimmungen besteht kein Raum, weshalb diese Bestimmung zu streichen ist. Das nachvollziehbare Anliegen ist über den Vollzug von § 238 Abs. 4 PBG umzusetzen.

- Art. 25 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

25) Art. 26 BZO — Gestaltung Fassaden

Der Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 6 BZO wurde mit der Zielsetzung geschaffen, die bis dahin zahlreichen Verweise auf eine gute Gestaltung in den einzelnen Kernzonenbestimmungen zu vereinheitlichen. In diesem Sinne ist nicht ersichtlich, wie die getroffenen Festlegung zur Gestaltung in Art. 26 BZO zum vorgängig erwähnten Gestaltungsgrundsatz steht. Namentlich Abs. 1 ergibt sich unseres Erachtens bereits aus Art. 6 BZO. Aus ortsbaulichen Überlegungen wird, die Festlegung wonach gemäss Abs. 2 die Gliederung und Materialisierung der Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) auch bei Um- und Ersatzbauten bzw. Umnutzungen beizubehalten ist, begrüsst. Jedoch auch hierbei

ist nicht ersichtlich, wie diese zu den Umnutzungen gemäss Art. 13 bzw. der getroffenen Bezugnahme auf «das herkömmliche Erscheinungsbild» bei Ersatzbauten im Sinne von Art. 16 Abs. 1 BZO steht.

- Die getroffenen Festlegungen bedürfen im Sinne der Erwägungen der Präzisierung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

26) Art. 27 BZO - Fenster und Schaufenster

Inwiefern sich die Bestimmung auf Schaufenster bezieht, ist unklar. Der ehemalige Art. 8 Abs. 3 wurde gestrichen. Unter anderem geht nicht hervor, ob sich Abs. 2 auf die im Titel genannten Schaufenster oder aber Fenster in über die in Abs. 1 genannten traditionellen Wohnteile hinaus bezieht.

Auch ist der Anwendungsbereich von Abs. 1 unklar, wenn dieser sowohl für Neu- als auch für Ersatzbauten wie auch bei der Umnutzung von Ökonomiebauten nicht gelten soll (Abs. 4). Er käme höchstens noch beim Umbau von bestehenden Hauptgebäuden zum Tragen, wobei hier bei roten Gebäuden aufgrund von Art. 11 Abs. 1 die bestehende Fensterform ohnehin beibehalten werden muss. Für graue Gebäude sind Umbauten dagegen nicht geregelt, was nachzuholen ist.

Bei Ersatzbauten gilt für rote Gebäude Art. 11 Abs. 1 und für graue Gebäude Art. 16 Abs. 1. Bei roten Gebäuden sind die Fenster als prägende Fassadenelemente beizubehalten. Gleiches gilt gestützt auf Art. 16 Abs. 1 auch für graue Gebäude, gehört die Fensterform doch zum herkömmlichen Erscheinungsbild. Art. 27 Abs. 4 steht zu diesen Bestimmungen im Widerspruch. Ob Art. 13 (Umnutzung von Ökonomiegebäuden) und Art. 27 Abs. 4 vereinbar sind, ist zudem unklar. Es ist daher zu prüfen, ob Abs. 4 auf Neubauten zu beschränken ist, wobei diesbezüglich die Verträglichkeit mit dem Ortsbildschutz zu prüfen bleibt.

- Die Bestimmungen zu den Fenstern und Schaufenstern bedürfen im Sinne der Erwägungen einer Präzisierung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

27) Art. 29 BZO - Lauben, Balkone und Loggias

Entgegen den Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird die Bestimmung inhaltlich verschärft und verändert. Unklar ist, was mit einspringenden Lauben und Balkonen gemeint ist. Faktisch sind dies wohl Loggien. Dürfen diese teilweise auskragend sein, solange sie unter dem Dachvorsprung (vgl. Art. 20 BZO) zu liegen kommen? Dies ist zu klären.

Falls mit einspringenden Lauben und Balkonen gemäss Abs. 1 Loggien gemeint sind, erübrigt sich Abs. 2 wohl grundsätzlich. Bei Ersatzbauten ist die generelle Zulassung von Loggien mit Art. 11 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 1 nicht vereinbar. Auf die Bestimmung ist zu verzichten

oder es ist sicherzustellen, dass keine Widersprüche entstehen (z.B. Beschränkung auf Neubauten).

- Die getroffenen Festlegungen bedürfen im Sinne der Erwägungen der Präzisierung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

28) Art. 31 BZO — Wichtige Freiräume

Mit dem neu geschaffenen Kernzonenplan werden die wichtigen, das Ortsbild prägenden Freiräume bezeichnet. Diese sollen gemäss Ausführungen im erläuternden Bericht unbedingt von Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Die bezeichneten Freiräume betreffen an drei Stellen ganze Grundstücke. Parzelle Kat.- Nr. 884 ist heute zudem mit einem Gebäude überstellt. Faktisch kommt dies einer Auszonung gleich. Diese massiven Eingriffe in die privaten Grundeigentümerinteressen müssen mit überwiegenden öffentlichen Interessen begründet sein und können zu Entschädigungspflichten aus materieller Enteignung führen. Dies müsste im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV jedenfalls ausführlich begründet und die Folgen aufgezeigt werden (z.B. weil es sich um schutzwürdige Gärten handelt, die dann aber entsprechend auch zu inventarisieren wären).

- Aufgrund der fehlenden Begründung kann die Recht-, Zweckmässigkeit, Angemessenheit der bezeichneten wichtigen Freiräume nicht abschliessend überprüft werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Auf diverse Freiräume wird im Kernzonenplan verzichtet.

29) Art. 32 BZO — Vorgärten

Die Bestimmung bezieht sich gemäss ihrem Titel auf Vorgärten. Abs. 1 spricht dagegen von der Umgebungsgestaltung und kann sich damit auf die gesamte Umgebung beziehen. Dies ist sprachlich zu klären.

Namentlich Abs. 2 legt fest, dass bei Ersatz- und Neubauten sie (gemeint ist die traditionelle Umgebungsgestaltung unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur) weiterzuentwickeln ist. Es ist unklar, was unter «Weiterentwicklung» zu verstehen ist. Weshalb kann sie nicht auch beibehalten werden?

- Die Bestimmungen zu den Vorgärten sind im Sinne der Erwägungen zu schärfen bzw. präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

30) Art. 33 BZO — Bepflanzung

Die Bestimmung gemäss Abs. 1 stellt eine erhebliche Abschwächung der bisherigen Regelung dar, welche vor allem auch einen Erhalt des alten Baumbestandes forderte. Es ist unklar, was mit der

Berücksichtigungspflicht hier gemeint ist. Geht es darum, den Bestand zu erhalten und zu ergänzen oder kann im Sinne der bestehenden Bepflanzung auch eine Neupflanzung erfolgen? Verloren geht die Verpflichtung zur Pflanzung neuer (zusätzlicher) Bäume und Sträucher. Es wird empfohlen, an der bisherigen Formulierung festzuhalten.

In Kernzonen ist ein Umgebungsplan regelmässig zwingend bereits mit der Baueingabe und nicht erst vor der Ausführung einzureichen (Fritzsche / Bösch / Wipf / Kunz, a.a.O., S. 373; der RPV 47 Bericht, S. 27 spricht — anders als der Wortlaut der Bestimmung — ebenfalls von einer Einreichung mit dem Baugesuch, was zutreffend ist). Dieser muss Aufschluss geben über die massgebliche Umgebungsgestaltung. Den Gemeinden steht diesbezüglich keine eigene Regelungskompetenz zu, weshalb die Bestimmung zu streichen ist.

- Abs. 3 ist aufgrund der fehlenden Regelungskompetenz zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird grundsätzlich berücksichtigt.

Die Anforderungen bezüglich Bepflanzung werden im Sinne der Erwägungen angepasst und bei den ergänzenden Bestimmungen aufgeführt. Eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung und eine Bepflanzung unter der Berücksichtigung des bestehenden Baumbestands sowie die Neupflanzung von standortgerechten sowie einheimischen Bäumen und Sträuchern soll grundsätzlich für alle Zonen gelten.

Auf den Hinweis zum Umgebungsplan wird indes nicht verzichtet. Die Bestimmung hat informativen Charakter und weist die Bevölkerung frühzeitig auf die Notwendigkeit eines Umgebungsplans hin. Dies wird aus Sicht des Vollzugs als zweckmässig und sinnvoll erachtet und soll in die Bau- und Zonenordnung bei den ergänzenden Bestimmungen für alle Zonen aufgenommen werden (vgl. Artikel 61 BZO (neu)).

31) Art. 34 BZO — Terrainveränderungen

Art. 36 verlangt eine ins Gebäude integrierte Parkierung. Indem Rampen und Abfahrten ins Gebäude zu integrieren oder zu überdecken sind, kann diesbezüglich wohl auf eine Ausnahme von der Abgrabungsregelung zu Gunsten solcher Zufahrten verzichtet werden, was zu begrüssen ist. Evtl. ist dies noch einmal zu überprüfen. Vgl. im Übrigen die Ausführungen zu Art. 64.

Geländeveränderungen im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind immer bewilligungspflichtig (§ 1 lit. d BVV e contrario). Abs. 2 könnte also nur Fälle erfassen, welche unabhängig von bewilligungspflichtigen baulichen Veränderungen erfolgen. Dies ist wohl eher selten der Fall. Besser wäre es evtl., statt einer Bewilligungspflicht eine materielle Regelung aufzustellen, z.B. im Sinne eines Zusatzes zu Abs. 1: «*Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig und sollen*

in der Regel eine Veränderung von 0.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht überschreiten.»

- Die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

32) Art. 35 BZO — Mauern

Die Bestimmung bezieht sich einzig auf Stützmauern.

- Der Titel ist entsprechend zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4.4 Wohnzonen

33) Art. 38 BZO — Nutzung

Der Hinweis auf die ES II ist angesichts der Regelung in Art. 3 nicht notwendig. Auf die vorgenommene Präzisierung der Empfindlichkeitsstufe in Klammer ist entsprechend zu verzichten.

- Art. 38 BZO ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

34) Art. 39 BZO — Grundmasse

Für die beiden Wohnzonen W1 und W2 wird wie bis anhin an der Überbauungsziffer festgehalten. Anstelle der bisherigen Festlegung, wonach besondere Gebäude bis zu einer überbauten Fläche von 30 m² nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen waren, wird eine zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten von je 5% eingeführt. Weiter wird geregelt, dass die Überbauungsziffer gemäss lit. a) auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden darf. Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren (Grundstücks-)Fläche von bis 700 m² darf die maximal anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen (Abs. 3). Die BZO verzichtet weiterhin auf die Festlegung einer Nutzungsziffer (mit Ausnahme der ÜZ). Dies ist praxisgemäss zulässig, wenn auch in Wohnzonen eher unüblich (Fritzsche / Bösch / Wipf / Kunz, a.a.O., S. 992).

Gemäss § 256 PBG wird mit der Überbauungsziffer das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt. Was an die anrechenbare Gebäudefläche anzurechnen und somit relevant für die Überbauungsziffer ist, ergibt sich abschliessend aus der zu projizierenden Fassadenlinie. Auch Kleinbauten, Anbauten und Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Eine Aufteilung der Überbauungsziffer wie vorgesehen auf Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten erscheint nicht rechtens.

- Die Überbauungsziffer ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die Festlegung einer Überbauungsziffer sowohl für Hauptgebäude als auch für Klein- und Anbauten wird als rechtmässig angesehen und wurde in dieser Weise bereits für andere Gemeinden (z.B. Gemeinde Stammheim) in der Vorprüfung nicht bemängelt. Grundsätzlich entspricht dies auch sinngemäss der bisherigen Bestimmung, wonach Klein- und Anbauten bis zu 30 m² überbauter Fläche nicht an die Überbauungsziffer anrechenbar waren. Anstatt Klein- und Anbauten auszunehmen, wird für sie neu eine eigene Überbauungsziffer eingeführt.

Die Bestimmung wird jedoch textlich dahingehend präzisiert, als dass eine Überbauungsziffer für Hauptgebäude und eine solche für Klein- und Anbauten festgelegt wird.

35) Fassadenhöhe und Grundabstand

Anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe ist eine trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe festzulegen. Wo zudem ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangt, ist der Begriff des Grundabstands zu verwenden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

36) Mehrlängenzuschlag

Die Festlegungen bezüglich Mehrlängenzuschlag sind nicht verständlich. Gemäss rechtskräftiger BZO (Art. 36 Abs. 1 a BZO) musste bei Fassadenlängen von mehr als 16 m der betreffende Grundabstand in den Kern- und Wohnzonen um einen Fünftel der Mehrlänge heraufgesetzt werden. Auch entfällt der bisherige Abs. 2, wonach die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden in den Wohnzonen W1 und W2 zusammenzurechnen sind, sofern deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet. Gemäss lit. g (BZO neu) soll ab 25 m ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 gelten. In der W1 ist die maximale Gebäudelänge indes auf 25 m gesetzt, weshalb hier längere Gebäude ohnehin nicht möglich sind. Es ist zu klären, ab wann in dieser Zone der MLZ gelten soll.

- Die Bestimmungen betreffend den Mehrlängenzuschlag bedürfen im Sinne der Erwägungen einer Überprüfung bzw. Präzisierung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

37) Art. 40 BZO — Dachform und Dachneigung

[...] In Abs. 1 wird eine Abweichungsmöglichkeit von der vorgeschriebenen Dachform *für Klein- und Anbauten* bei *sorgfältiger* Einordnung vorgesehen, in Abs. 2 eine solche für *untergeordnete Bauten* bei *guter* Einordnung.

Es ist zu klären, was mit untergeordneten Bauten gemeint ist und ob allenfalls auf Abs. 2 verzichtet werden könnte. Weiter geht aus den

Ausführungen im erläuternden Bericht nicht hervor, wieso Satteldächer nur «möglichst» eine beidseitig gleiche Neigung aufzuweisen haben. Auf den entsprechenden Zusatz ist zu verzichten.

- Die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

38) Allseitiger Dachvorsprung

Im Gegensatz zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Art. 50 Abs. 1) wird in Wohnzonen die Vorgabe der allseitigen Dachvorsprünge (Art. 27 Abs. 1 aBZO) aufgegeben. Der Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

- Es ist darzulegen, wieso von der Vorgabe eines allseitigen Dachvorsprungs abgewichen wird.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Im Sinne einer modernen Gestaltung der Bauten und ihrer Dächer in der Wohnzone wird ein allseitiger Dachvorsprung als nicht mehr zeitgemäss beurteilt und soll nicht zwingend vorgeschrieben werden. Ein allseitiger Dachvorsprung kann aus Überlegungen des Fassadenschutzes oder gestalterischen Überlegungen freiwillig umgesetzt werden.

Entsprechend wird auch auf den allseitigen Dachvorsprung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verzichtet.

39) Art. 41 BZO — Dachaufbauten

In Art. 41 Abs. 2 BZO fehlt ein Vorbehalt zu Gunsten technischer Dachaufbauten. Weiter ist in Abs. 3 zu klären, unter welchen Umständen von dieser Regel abgewichen werden dürfte; ansonsten ist der Zusatz «in der Regel» zu streichen.

- Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

40) Art. 44 BZO – Terrainveränderungen

Die in Abs. 2 vorgesehene Ausnahme zu Gunsten der Belichtung von Räumen öffnet Abgrabungen über 1.5 m insbesondere angesichts des Verzichts auf eine Geschosszahlregelung, einer Ausnützungsziffer und einer Baumassenziffer Tür und Tor (vgl. zudem auch die Bemerkungen zu Art. 64). Hierauf ist zu verzichten.

Weiter gehört Abs. 3 eigentlich zu Abs. 1 und könnte dort integriert werden.

- Die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen sind im Sinne der Erwägungen anzupassen. Namentlich ist in Abs. 2 «... und die Belichtung von Räumen.» zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

41) Art. 45 BZO — Mauern

Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung werden den Gemeinden zur Durchsetzung ortsbildschützerischer Anliegen grundsätzlich Legiferierungskompetenzen zugestanden. Die Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften beschränkten sich allerdings auf den Bereich von Kern- und Quartiererhaltungszonen. In allen anderen Zonen haben sich die ästhetische Gestaltung von Bauten und Anlagen ausschliesslich nach § 238 PBG zu richten. Das heisst, die Gemeinden ist somit nicht kompetent, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften für Mauern in Wohnzonen zu statuieren. Art. 45 Mauern wird daher als nicht rechtmässig erachtet. Die Bestimmung bezieht sich zudem einzig auf Stützmauern. Der Titel wäre, bei Beibehaltung der Bestimmung, entsprechend zu präzisieren.

- Aufgrund der fehlenden Legiferierungskompetenz von Gemeinden über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften für Mauern in Wohnzonen zu statuieren, wird Art. 45 Mauern BZO als nicht rechtmässig erachtet und ist entsprechend zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die ADER-Gemeinden, namentlich die Gemeinden Altikon und Dinhard, kennen bereits Bestimmung bezüglich Gestaltung und Einordnung von Stützmauern in der Wohnzone, welche vom Kanton bewilligt wurden. Im Rahmen der ADER-Musterbestimmungen wird mindestens die, nach Möglichkeit, dauerhafte Begrünung von Stützmauern, wie sie beispielsweise die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dinhard vorsieht, auch in Ellikon an der Thur verlangt. Dies ist auch im Sinne eines guten Lokalklimas zielführend.

1.4.5 Gewerbezone

42) Art. 47 BZO — Grundmasse

Es ist zu prüfen, ob anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe einzig eine Gesamthöhe festzulegen ist. Weiter wird empfohlen zu prüfen, ob für Flachdächer ggf. eine Begrünung einzufordern ist. Der Grundabstand ist gemäss § 22 Abs. 1 ABV der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag. Da in der Gewerbezone neu ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangt, ist bei lit. g) von «Grundabstand» zu sprechen. Aus dem Spiegelpunkt unter lit. g) zum Mehrlängenzuschlag ab 30 m geht nicht eindeutig hervor auf was sich der genannte Viertel (1/4) bezieht. Es bedarf der diesbezüglichen Präzisierung.

- Die Grundmasse sind im Sinne der Erwägungen zu präzisieren. Wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangt, ist der Begriff des Grundabstands zu verwenden. Ebenso ist zu präzisieren auf was der genannte Viertel Bezug nimmt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

43) Art. 48 BZO — Umgebungsgestaltung

Eine diesbezügliche Regelungskompetenz der Gemeinden ist mit der Streichung in § 76 PBG (Vorschriften zur Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs) wohl zu verneinen. Es ist Sache des Vollzugs (§ 238 Abs. 3 PBG evtl. in Verbindung mit § 257 PBG) eine entsprechende Begrünung zu verlangen.

Die getroffene Festlegung, wonach im Abstandsbereich von 2.0 m ab der Grenze zu Wohn- und Landwirtschaftszonen die Anordnung von Wegen, Strassen, Lagerplätzen, usw. nicht erlaubt ist, ist zu streichen. Die Gemeinden können nicht-abstandspflichtige Bauten und Anlagen nicht für abstandspflichtig erklären; es fehlt eine diesbezügliche Regelungskompetenz. Das Problem scheint auch faktisch untergeordnet, als die Gewerbezone heute an keiner Stelle an die Wohnzone angrenzt. Gegenüber der Landwirtschaftszone scheint die Einschränkung zudem kaum nachvollziehbar.

- Art. 48 Abs. 2 BZO wird als nicht rechtmässig erachtet und ist entsprechend zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Auf die Festlegung eines Abstandsbereichs von 2.0 m, in welchem Wege, Strassen und Lagerplätze nicht erlaubt sind, wird verzichtet. Absatz 1, wonach Bauten und Anlagen in der Gewerbezone gegenüber anderen Zonen mit einheimischen Sträuchern gegen Einsicht abzuschirmen sind, wird indes nicht verzichtet. Die entsprechende Bestimmung besteht bereits in der aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung und bleibt mit der vorliegenden Teilrevision bestehen.

1.4.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

44) Art. 49 BZO — Grundmasse

Anstelle der Fassadenhöhe und Gesamthöhe ist eine trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe festzulegen, da auf Hauptbauten gemäss Art. 49 BZO nur Satteldächer zulässig sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

45) Art. 50 BZO — Dachform und Dachneigung

In Abs. 2 wird eine Abweichungsmöglichkeit von der vorgeschriebenen Dachform für *untergeordnete Bauten* bei *guter* Einordnung vorgesehen. Es ist zu klären, was mit untergeordneten Bauten gemeint ist.

- Es ist zu klären, was mit untergeordneten Bauten gemeint ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Unter untergeordnete Bauten werden Klein- und Anbauten gemäss Artikel 2a der allgemeinen Bauverordnung (ABV) verstanden. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert.

1.4.7 Erholungszone

46) Art. 52 BZO — Zweck und Nutzungen

Die Erholungszone wird neu eingeführt für das Freibad Ellikon und den Sportplatz Schulhaus Bürgli. Der Zweck dieser Erholungszone (Art und Zweck der Sportanlage) ist in der BZO abzubilden und es sind präzisere Vorgaben bezüglich der zulässigen Bauten und Anlagen und deren Massen zu machen.

- Die Bestimmungen zur Erholungszone bedürfen im Sinne der Erwägungen der Überarbeitung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4.8 Ergänzende Bauvorschriften

47) 8.1 Abstandsvorschriften – Art. 53 bis 55

Wie in Art. 35a BZO richtig festgehalten, setzt sich der Grenzabstand aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen. Wo namentlich ein Mehrlängenzuschlag weiter zur Anwendung gelangen kann, ist im Sinne von § 21 Abs. 1 ABV, wie bis anhin von Grundabstand und nicht Grenzabstand zu sprechen.

- In den jeweiligen Zonen sind die Festlegungen zu den Grundmassen im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

48) Grenz-/Grundabstand

Wieso der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV, S. 32 hinsichtlich dem Art. 54 Abs. 1 BZO Bezug auf Klein- und Anbauten nimmt, ist unklar. Unklar ist auch der Vorbehalt bezüglich Garagenvorplätzen. Diese sind keine Gebäude und haben damit ohnehin keinen Abstand einzuhalten. Sie müssen überdies gemäss § 266 PBG grundsätzlich eine Länge von 5.5 m aufweisen.

Neu wird für unterirdische Bauten generell ein allgemeiner Abstand von 2 m eingeführt (Art. 54 Abs. 2 BZO). [...] Aufgrund der Bemerkung in der Synopse erhält man den Eindruck («Dieser gilt neu allseitig»), dass ein unterirdischer Abstand nicht nur gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen, sondern in Umsetzung von § 269 PBG auch gegenüber anderen Grundstücken gelten soll. Falls dies beabsichtigt ist, müsste dies indes in einer eigenen Bestimmung und nicht unter dem Strassen- und Wegabstand geregelt werden. Zudem ist generell zu prüfen, was für Unterniveaubauten gelten soll.

- Die Bestimmungen zu den Abstandsvorschriften sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.
- Es ist nicht klar, dass die Bestimmung in Art. 53 Abs. 2 BZO (*Anm. Art. 54 Abs. 2*) nur bei fehlenden Baulinien zur Anwendung kommt. Gelten Baulinien, gilt § 99 PBG. Der Wortlaut ist diesbezüglich zu klären.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

49) Art. 56 und 57 BZO — Personenwagen-Abstellplätze / Besucherparkplätze

Gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist für Wohnungen eine maximale Anzahl von zwei (2) Abstellplätzen pro Wohnung zulässig. Dieser Zusatz ist in der BZO jedoch nicht aufgeführt. In Anbetracht der Änderung der Berechnungsgrundlage scheint die Begrenzung der Maximalzahl jedoch zweckmässig.

- Art. 56 Abs. 1 BZO ist im Sinne des Erläuterungsberichts wie folgt zu ergänzen: «Mehr als zwei Abstellplätze pro Haushalt sind nicht zulässig.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

50) Bezeichnung Kantonale Wegleitung (statischer Verweis auf eine Ausgabe)

Die anwendbare Wegleitung ist mit Datum genau zu bezeichnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

51) Art. 57 – Besucherparkplätze

Die in Art. 57 Abs. 4 BZO gemachte Festlegung, wonach die Besucherparkplätze als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten sind, findet sich bereits teils in Abs. 1.

- Die Festlegung in Abs. 1 «... und zu bezeichnen.», kann entsprechend gestrichen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

52) Art. 59 BZO — Gestaltung

Es wird auf einschlägige Empfehlungen verwiesen, ohne diese zu benennen (auch nicht im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV).

- Dieser unklare Verweis ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

53) Art. 60 BZO — Fahrräder und Kinderwagen

Die Revision der Bau- und Zonenordnung regelt neu auch die Veloabstellplätze. Hierzu wird auf die kantonale Wegleitung hingewiesen. Die zurzeit gültige Wegleitung stammt aus dem Jahr 1997. Für die Bedarfsermittlung der Veloabstellplätze gibt es neuere und aktuellere Fachempfehlungen. Die Merkblätterreihe «Veloabstellplätze» sowie die «Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellstellen in kommunalen Bau- und Zonenordnungen» der Koordinationsstelle Veloverkehr basieren auf den VSS Normen aus dem Jahr 2012: www.velo.zh.ch/parkierung.

- Im Rahmen dieser Revision sind die Veloabstellplätze in der BZO mindestens für Wohnungen analog den Personenwagen-Abstellplätzen detaillierter zu regeln und der entsprechende Artikel in der BZO anzupassen. Hierbei sind auch die Bedürfnisse von Spezialvelos, Veloanhänger und E-Bikes zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die neuste Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) stützt sich ebenfalls auf die VSS Norm 640 065 und weist dieselben Richtwerte auf wie beispielsweise die «Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellstellen in kommunalen Bau- und Zonenordnungen» der Koordinationsstelle Veloverkehr. Da für die Ermittlung der Personenwagen- und Besucherabstellplätze bereits auf die Wegleitung verwiesen wird, wird es für den Vollzug als zweckmässig erachtet, dass die Veloabstellplätze mit der gleichen Wegleitung beurteilt werden.

54) Art. 60 BZO — Fahrräder und Kinderwagen

Neu wird in Abs. 2 zudem geregelt, dass die erforderlichen Abstellplätze für Velos und Kinderwagen in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen sind. Es ist nicht ersichtlich, wieso dies nur in der Regel und nicht generell erfolgen soll.

- Auf den ersten Satz von Abs. 2 ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

55) Abfallbeseitigung

Es ist zu prüfen ob anstelle von vier (4) Einheiten zur Präzisierung nicht von Wohneinheiten gesprochen werden soll.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

56) Art. 63 BZO – Umgebungskonzept

Gemäss § 3 Abs. 1 lit. d Bauverfahrensverordnung (BVV) ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Praxisgemäss steht es im Ermessen der Baubehörden - ausser bei Arealüberbauungen und in Kernzonen - den Umgebungsplan auch später, bspw. vor Baubeginn zu verlangen (Fritzsche / Bösch / Wipf / Kunz, a.a.O., S. 373). Umgekehrt können die Baubehörden aber gestützt auf die besagte Bestimmung den Umgebungsplan auch vorher verlangen, was auch zu empfehlen ist. Dies ist allerdings Sache des Vollzugs. Den Gemeinden kommt diesbezüglich keine Regelungsbefugnis zu, weshalb Abs. 1 zu streichen und der Titel der Bestimmung anzupassen ist, bspw. auf «Umgebungsgestaltung». Zudem ist (vgl. auch Bemerkungen vorne zu Art. 33 Abs. 3 - das Verhältnis dieser beiden Bestimmungen zu klären, sofern nicht beide gestrichen werden).

- Art. 63 Abs. 1 BZO ist entsprechend zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Auf die Bestimmung bezüglich Umgebungsplan wird nicht verzichtet. Obwohl die Bestimmung nur informativen Charakter hat, weist der Hinweis die Bevölkerung frühzeitig auf die Notwendigkeit eines Umgebungsplans hin, was aus Sicht des Vollzugs als zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Damit kann ein frühzeitiger Austausch erfolgen, falls die Umgebungsgestaltung nicht den Anforderungen entspricht (z.B. nicht einheimische, standortgerechte Arten).

57) Art. 64 BZO - Freilegung von Untergeschossen

Die BZO enthält in Art. 34 zu den Kernzonen und in Art. 44 zu den Wohnzonen bereits Abgrabungsvorschriften. Das Verhältnis dieser Bestimmungen zur allgemein gültigen und sehr viel weitergehenden Vorschrift in Art. 64 ist zu klären.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4.9 Schlussbestimmungen

58) Art. 65 BZO – Inkrafttreten

Die unter Art. 65 BZO Inkrafttreten getroffene Formulierung ist wie folgt zu ergänzen:

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.5 Erläuternder Bericht

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 5 Anträge und Hinweise zum Erläuternden Bericht formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Wichtigste Grundlagen

Unter Kap. 1.6 Wichtigste Grundlagen ist auch der mit Beschluss Nr. 792 des Regierungsrates vom 2. März 1983 genehmigte kommunale Gesamtplan gelistet. Im Text mit Erläuterungen zum kommunalen Verkehrsplan wird ausgeführt, dass beabsichtigt ist diesen im vorliegenden Verfahren aufzuheben. Gleichzeitig wird angemerkt, dass als Grundlage für die Gesamtrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung die Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet hat. Dieses ist weder gelistet noch liegt es den Unterlagen bei.

- Es sind alle massgebenden Unterlagen anzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Gewässerraumfestlegung

Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, S. 5 wird ausgeführt, dass die Gemeinde zuständig für die Gewässerraumfestlegung für den eingedolten Eggirietgraben, der Kanton dagegen für den Schwarzbach ist. Diese Gewässerraumfestlegungen sollen aufeinander abgestimmt zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Tatsächlich fliesst aber der Ellikerbach mitten durch das Siedlungsgebiet (welcher weiter südlich und ausserhalb des Siedlungsgebiets Schwarzbach heisst). Es handelt sich dabei um ein öffentliches Gewässer mit eigener Parzelle. Für dieses Gewässer ist noch kein Gewässerraum festgelegt. Weshalb der erläuternde Bericht vom Schwarzbach und nicht vom Ellikerbach spricht, kann nicht nachvollzogen werden.

- Die Ausführungen zum Schwarzbach bzw. Ellikerbach sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Kantonale Planungsinstrumente

Durch mehrere Planungen und Einzonungen sind Archäologische Zonen und Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) betroffen. Das IVS ist im erläuternden Bericht unter den Rahmenbedingungen aufgeführt. Im erläuternden Bericht fehlt jedoch ein Hinweis auf den archäologischen Zonenplan.

- Im erläuternden Bericht ist unter 2.2 ein Hinweis auf den archäologischen Zonenplan und das notwendige koordinierte Bewilligungsverfahren anzubringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Auf S. 10 des erläuternden Berichts finden sich unter der Marginale «Objektliste der Denkmalpflege» folgende Formulierungen:

- «Die kantonale Denkmalpflege führt das <Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte) [...]». Die korrekte Bezeichnung dieses Inventars ist «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» (so richtig genannt auf S. 37 des erläuternden Berichts).
- «Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen». Die Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege erstreckt sich jedoch nur auf Denkmalschutzobjekte des überkommunalen Inventars.
- Auf S. 10 des erläuternden Berichts im Abschnitt «Objektliste der Denkmalpflege» ist der Begriff «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte» zu ändern in «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» (zweimal).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Beratung bei Inventarobjekten

Auf S. 10 des erläuternden Berichts im Abschnitt «Objektliste der Denkmalpflege» ist die Formulierung «Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen» zu ändern in «Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten».

Die Gebäude Mühlegasse 6 (Vers.-Nr. 0027), Rickenbacherstrasse 1 (Vers.-Nr. 0084) und Rickenbacherstrasse 7.1 (Vers.-Nr. 0118) sowie der Freiheitsbaum auf der Parzelle 1318 sind zur Aufnahme in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorgesehen. Voraussichtlich werden der Abschluss der Inventarrevision in der Planungsregion Winterthur und Umgebung (RWU) sowie die Festsetzung der revidierten Inventarliste jedoch erst erfolgen, nachdem die revidierte Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Ellikon an der Thur in Rechtskraft erwachsen sein wird.

Entscheid

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Zusatz

Gemäss Bericht wird Wert auf eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten gelegt. Dies wird aus Sicht Naturschutz begrüsst. Im erläuternden Bericht wird nur das überkommunale Schutzgebiet erwähnt. Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu definieren.

In der Bau- und Zonenordnung ist es sinnvoll, für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere

innerhalb des Siedlungsgebiets zusätzliche ökologische Massnahmen, wie Forderung einer minimalen Grünflächenziffer (§49 PBG), Erhaltung und Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen sowie die Begrünung von Flachdächern (§76 PBG) aufzuführen. Gemäss Art. 33 Abs. 2 BZO sind die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Erhaltung und der Ersatz weiterer inventarisierter Bäume ausserhalb der Kernzone ebenfalls in der BZO zu regeln. Zudem ist nur in der Gewerbezone eine minimale Grünflächenziffer angegeben. In diesem Zusammenhang wird ebenso empfohlen, die Einführung von minimalen Grünflächenziffern in den weiteren Zonen zu prüfen.

Die Empfehlungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Bau- und Zonenordnung wird mit den folgenden Themen ergänzt:

- Begrünung von Flachdächern
- Minimale Grünflächenziffer zusätzlich zur Gewerbezone auch in der Wohnzone (W1 und W2) sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf Regelungen zum Umgang mit inventarisierten Bäumen ausserhalb der Kernzone wird jedoch verzichtet, da die Gemeinde Ellikon an der Thur über keine inventarisierten Bäume ausserhalb der Kernzone verfügt und eine solche Bestimmung somit keine Grundlage besitzt.

2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 RPG erfolgte während 60 Tagen vom 25.3. bis 23.5.2022. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind 33 Einwendungen innerhalb der Frist eingegangen. Sämtliche Einwendungen werden nachfolgend aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

Abgelehnte Anliegen sind gemäss Art. 7 PBG in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit der Nutzungsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

2.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

1) Fahrverbot motorisierter Verkehr

Es wird begrüsst, dass das Kirchgässli im Verkehrsplan als Fuss- und Radweg bezeichnet ist. [...] u.E. wäre es aber folgerichtig, dass kleine Kirchgässli auch mittelfristig so zu gestalten, dass Fussgänger und Fahrradfahrende dieses sicher benutzen können.

Es wird daher beantragt Kat.-Nr. 1105 für den motorisierten Verkehr von beiden Seiten her zu sperren, mit Ausnahme für Anwohnende (Zufahrt Hausplatz/Hausgarage als Auflage des Kantons bei Kat.-Nr. 1109). U.E. wäre dies kostengünstig zu bewerkstelligen durch z.B. einen Pflanzentopf beim Ende Andelfingerstrasse und zwei Schildern an den Enden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Gemeinderat möchte richtigstellen, dass es sich beim Kirchgässli um die Wegverbindung zwischen Hinterdorfstrasse und Kirche (Parzelle Kat.-Nr. 86) handelt und nicht um die Wegverbindung zwischen Andelfinger- und Rickenbacherstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 1105). Das Kirchgässli ist im kommunalen Richtplan Verkehr weder als Fuss- noch Radweg bezeichnet. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Einwendung sich ausschliesslich auf die Wegverbindung zwischen Andelfinger- und Rickenbacherstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 1105) bezieht.

Bei der kleinen Strasse zwischen Andelfinger- und Rickenbacherstrasse (Kat.-Nr. 1105) handelt es sich um eine kommunale Strasse in der Zuständigkeit der Gemeinde. Sie gehört gemäss kommunalem Richtplan Verkehr nicht zu den verkehrsorientierten Sammelstrassen und ein Fahrverbot für den motorisierten Individualverkehr ist daher grundsätzlich möglich. Der Gemeinderat könnte ein

solches Fahrverbot jederzeit verhängen und wird dies bei Gelegenheit gerne auf seine Zweckmässigkeit prüfen.

Die Einwendung hat keine Auswirkungen auf den kommunalen Richtplan Verkehr. Es bedarf keiner Anpassung des Richtplans.

2.1 Kernzonenplan

2) Garagengebäude mit 2 Plätzen (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1545)

Betreffend Freiraum: Ein Weg mit Kies von 3m Breite muss gestattet sein, damit die Garage genutzt werden kann. Die Töchter können bald selbst Auto fahren und dann werden sie ihre Autos dort abstellen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hat den bezeichneten Freiraum überprüft und kam zum Schluss, dass dieser für das Ortsbild zwar einen Mehrwert schafft, jedoch nicht insofern ortsbildprägend ist, dass er in der Nutzungsplanung zu sichern wäre.

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst.

3) Bebaubarkeit Parzelle (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1545)

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1545 befindet sich eine Parzelle mit Bauland, was beim Kauf miteinbezogen und die Parzelle daher teurer gekauft wurde. Es soll möglich sein, auf der Parzelle für die Töchter einmal bauen zu können (Wunsch gemäss Plan).

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hat den bezeichneten Freiraum überprüft und kam zum Schluss, dass dieser für das Ortsbild zwar einen Mehrwert schafft, jedoch nicht insofern ortsbildprägend ist, dass er in der Nutzungsplanung zu sichern wäre.

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst.

4) Kernzonenplan (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1552)

Es wird beantragt, dass die Liegenschaft «Oberdorf 1 und 3» (Kat.-Nr. 1552) nicht als Schutzobjekt (*Anm. Inventarobjekt kommunal / rot bezeichnetes Gebäude?*) deklariert und nicht in die Freihaltezone (Freiraum) aufgenommen wird. Damit würde eine Einschränkung der Handlungsfreiheit, eine Entwertung des Grundstücks und des Wohnhauses sowie eine Beschränkung im Grundrecht Eigentumsgarantie gemäss Bundesverfassung einhergehen.

Falls am Freiraum festgehalten wird, werden folgende Vorschläge zu einer konsensfähigen Lösung gemacht:

- *Vorschlag 1 (Landabtausch)*: Die eingezonten Landparzelle, welche als Freiraum bestimmt wird, mit einem gleichwertigen in der

Bauzone befindlichen Grundstück in der Gemeinde Ellikon abzutauschen.

- *Vorschlag 2 (Verkauf)*: Wir verkaufen unsere als Freiraum eingezonte Landparzelle an die Gemeinde Ellikon an der Thur, versehen mit einem Nutzungsrecht, Rück- bzw. Vorkaufsrecht und einer von der Gemeinde jährliche zu entrichtenden Unterhaltszahlung für die Unterhaltspflege. Der Verkaufspreis sollte sich nach dem im Pt. 3 aufgestellten Vorschlag und Marktwert für Bauland richten
- *Vorschlag 3 (Prüfung der Umzonung)*: Prüfung der Umzonung von 2 unabhängigen Immobilienmarklern. Vorschlag, Walde & Partner und Engel & Völkers, die die Umzonung bzw. Schutzobjekt Status auf die Auswirkung der finanziellen- und zukünftigen Entwicklung der Liegenschaft prüft. Dieser Wert wird dann die Kompensationszahlung dieser Abwertung festlegen.

Noch offen: diverse Fragen

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beim Hauptgebäude handelt es sich um ein ursprüngliches Weinbauernhaus, welches in eindrücklicher Fachwerkbauweise erstellt wurde und einen bau- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeitzeugen des 18. Jahrhunderts darstellt. Vor diesem Hintergrund befindet sich das Hauptgebäude als kommunales Inventarobjekt auch bereits im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ellikon an der Thur und ist somit potenziell schützenswert. Der Hauptgebäudekörper soll gemäss beabsichtigtem Schutzziel in seiner äusseren Erscheinung mit den Aussenwänden und der inneren Tragstruktur unter Wahrung des baugeschichtlichen Charakters erhalten bleiben. Im Kernzonenplan wird die bestehende Inventarisierung als Informationsinhalt aufgenommen.

Ein kommunales Inventarobjekt kann grundsätzlich aus dem Inventar entlassen werden, wenn mittels Gutachten aufgezeigt werden kann, dass es sich nicht um eine Denkmalschutzobjekt handelt.

Beim Hauptgebäude handelt es sich auch aufgrund seiner ortstypischen Bauweise mit den Fachwerkfassaden und seiner Stellung an der Strasse «Oberdorf» um ein für das Ortsbild wichtiges Gebäude und soll das Ortsbild in dieser oder ähnlicher Weise weiterhin prägen. Entsprechend wird das Hauptgebäude (ohne Anbau) im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen. Rot bezeichnete Gebäude können unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Kernzonenvorschriften für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerische Unterschutzstellung.

Der Freiraum vor dem Hauptgebäude sichert den Blick auf das ursprünglich ortstypische Fachwerkgebäude. Der Gemeinderat hat den bezeichneten Freiraum überprüft und kam zum Schluss, dass lediglich der östliche Bereich zu diesem Zweck als Freiraum gesichert werden soll. Der Freiraum wird entsprechend verkleinert und der Zonenplan angepasst. Eine Bebauung im westlichen Bereich der Parzelle bleibt dadurch weiterhin möglich.

5) Gegen Aufnahme in das Inventar der Denkmalschutzobjekte (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1313)

Die Grundeigentümerin stellt den Antrag, dass die Liegenschaft Kataster 1313, Plan 24 im Rahmen der Überarbeitung des Kernzonenplans nicht als «rot bezeichnetes Gebäude» (gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO), sondern als «grau bezeichnetes Gebäude» und somit als nicht erhaltenswertes Gebäude eingestuft wird (gemäss Art. 11 Abs 2 BZO).

Bemerkung: Liegenschaft bereits im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte. Es wird die Erstellung eines Gutachtens gefordert.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Wohngebäude befindet sich, wie nachträglich richtig festgestellt wurde, bereits im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ellikon an der Thur. Das Gebäude soll gemäss beabsichtigtem Schutzziel in seiner äusseren Erscheinung mit den Aussenwänden und der inneren Tragstruktur erhalten bleiben.

Ein kommunales Inventarobjekt kann grundsätzlich aus dem Inventar entlassen werden, wenn mittels Gutachten aufgezeigt werden kann, dass es sich nicht um eine Denkmalschutzobjekt handelt. Für die Liegenschaft Kat.-Nr. 1313 besteht jedoch bereits ein Schutzvertrag im Entwurf.

Mit seiner Stellung und seinem ursprünglichen sowie ortstypischen Erscheinungsbild ist das Wohngebäude auch für das Ortsbild wichtig und prägt dieses wesentlich mit. Entsprechend wird das Wohngebäude mit dem angrenzenden Scheunenteil im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen. Rot bezeichnete Gebäude können unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Kernzonenvorschriften für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerische Unterschutzstellung.

6) Freiraum-Auflage (Einwendung bzgl. Kat.-Nrn. 1318 und 1320)

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1318 und 1320 sind im neuen Kernzonenplan teilweise bzw. vollständig mit einer Freiraum-Auflage belegt. Gemäss Art. 31 der neuen BZO bedeutet dies, dass diese Flächen von Bauten freizuhalten sind.

Unsere Mandantin ist nicht bereit, diese zusätzliche Einschränkung zu akzeptieren. Wir ersuchen Sie vielmehr, diese Änderung die der Festsetzung des definitiven Kernzonenplans wieder zu entfernen.

Diverse Fragen (z.B. welche Rechtsgrundlage? Entschädigung?)

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Freiraum auf der Parzelle Kat.-Nr. 1318 sichert den uneingeschränkten Blick auf den Freiheitsbaum von Ellikon an der Thur, welcher für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde von zentraler Bedeutung ist. Der Freiraum dient zudem als Umgebungsschutz für den Freiheitsbaum und stellt sicher, dass dieser durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt wird. Als rechtliche Grundlage dienen die Artikel 203 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach im Sinne des Natur- und Heimatschutzes das Ortsbild prägende Bauten und Freiräume sowie Bäume (u.a.) geschont werden und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Kleinere Bauten mit einer Höhe von maximal 1.5 m und einer Grundfläche von maximal 2.0 m² sollen in den bezeichneten Freiräumen grundsätzlich möglich sein. Ebenso sollen Anlagen grundsätzlich zulässig sein, sofern der bestehende Charakter des Freiraums bestehen bleibt. Die Bau- und Zonenordnung wurde nach der öffentlichen Auflage entsprechend angepasst.

Grössere bauliche Tätigkeiten sind im Bereich des bezeichneten Freiraums ohnehin nicht möglich, da für Neubauten die Abstände gegenüber den Strassen und Wegen, den Parzellengrenzen und der Gewässerraum einzuhalten sind.

Die Einwendung bezüglich des Freiraums auf der Parzelle Kat.-Nr. 1320 wird berücksichtigt. Der Freiraum wird aus dem Kernzonenplan gestrichen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grössere bauliche Tätigkeiten ebenfalls nicht möglich sind, da die Abstände gegenüber der Mühlegasse und der Gewässerraum einzuhalten sind.

7) Ergänzung zu Schutzobjekt (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1318)

Ergänzung zum oben aufgeführten Antrag:

In der neuen BZO ist ebenfalls ein neuer Art. 11 bezüglich der Schutzwürdigkeit aufgenommen worden. Es wird nicht akzeptiert, dass die bestehende Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1318 sehr eingeschränkt baulich verändert werden darf.

Aufgrund von bereits zahlreichen Einschränkungen auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1318 (hauptsächliche mit dem Freiheitsbaum), wird beantragt, dass das bestehende Gebäude auf dem Kernzonenplan nicht rot eingefärbt wird.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Hauptgebäude befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ellikon an der Thur und ist somit potenziell schützenswert. Das Gebäude soll gemäss beabsichtigtem Schutzziel in seiner ortsbildprägenden Lage und äusseren Erscheinung mit den Aussenwänden und der inneren Tragstruktur erhalten bleiben. Im Kernzonenplan wird die bestehende Inventarisierung als Informationsinhalt aufgenommen.

Ein kommunales Inventarobjekt kann grundsätzlich aus dem Inventar entlassen werden, wenn mittels Gutachten aufgezeigt werden kann, dass es sich nicht um eine Denkmalschutzobjekt handelt.

Das Hauptgebäude (ohne Anbau) prägt zudem das Ortsbild aufgrund seiner ursprünglichen ortstypischen Bauart sowie seiner markanten Stellung gegenüber der Mühlegasse und gegenüber dem Freiheitsbaum sowie im Ensemble mit den beiden benachbarten Liegenschaften (Kat.-Nrn. 1317 und 1500) massgebend. Entsprechend wird das Hauptgebäude im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen. Rot bezeichnete Gebäude können unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Kernzonenvorschriften für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerische Unterschutzstellung.

8) Streichung der Freihaltezone

Die Primarschulpflege beantragt die Prüfung einer Streichung der Freihaltezone (*Anm.: Freiraum*) auf der Parzelle 1236 (Bergstrasse 6) aus der BZO.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die ursprünglich vorgesehene Umzonung der Parzellen Kat. Nrn. 1136, 715 und 1236 von der Freihaltezone in die Kernzone ist aufgrund der bestehenden Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen nicht genehmigungsfähig. Auf eine Umzonung wird folglich verzichtet. Damit entfallen auch die ursprünglich angedachten Festlegungen im Kernzonenplan, namentlich der Freiraum, der ehemalige Kindergarten als grau bezeichnetes Gebäude und die bezeichneten Fassaden und Firstrichtungen.

9) Kernzonenplan (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 663)

Das Wohnhaus (Hinterdorfstrasse 7, Kat.-Nr. 663) soll statt als «Inventarobjekt kommunal» (rot) in ein «Inventarobjekt kommunal» grau eingestuft werden. Dies vor dem Hintergrund, dass damit und mit dem abzuschliessenden Schutzvertrag das Schutzziel gemäss Inventarvorschlag erreicht werden kann und das rechtliche Gebot der Verhältnismässigkeit gilt – es soll die mindeste Massnahme getroffen werden, die zum Ziel führt.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Hauptgebäude befindet sich, wie richtig festgestellt wird, im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ellikon an der Thur und ist somit potenziell schützenswert. Das Gebäude soll gemäss beabsichtigtem Schutzziel in seiner ortsbildprägenden Lage und strukturellen äusseren Erscheinung mit den Aussenwänden und der inneren Tragstruktur erhalten bleiben. Im Kernzonenplan wird die bestehende Inventarisierung als Informationsinhalt aufgenommen.

Ein kommunales Inventarobjekt kann grundsätzlich aus dem Inventar entlassen werden, wenn mittels Gutachten aufgezeigt werden kann, dass es sich nicht um eine Denkmalschutzobjekt handelt.

Beim Hauptgebäude handelt es sich jedoch auch aufgrund seiner ortstypischen Bauweise mit den Fachwerkfassaden und seiner Unterteilung in Wohn- und Scheunenteil sowie seiner Stellung gegenüber dem Kirchgässli und der Hinterdorfstrasse um ein für das Ortsbild wichtiges Gebäude. Es soll daher in dieser oder ähnlichen Weise das Ortsbild weiterhin prägen. Entsprechend wird das Hauptgebäude mit Scheunenteil im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen. Rot bezeichnete Gebäude können unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Kernzonenvorschriften für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerische Unterschutzstellung.

10) Nebengebäude und markanter Baum (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 663)

Es wird beantragt, dass das Nebengebäude nicht als Schutzobjekt deklariert wird und der Baum nicht als «markanter Baum» eingestuft wird, zumal die Herleitungskriterien für deren Schutzwürdigkeit in Frage gestellt werden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Nebengebäude befindet sich bereits im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ellikon an der Thur. Im Kernzonenplan wird die bestehende Inventarisierung als Informationsinhalt aufgenommen.

Ein kommunales Inventarobjekt kann grundsätzlich aus dem Inventar entlassen werden, wenn mittels Gutachten aufgezeigt werden kann, dass es sich nicht um eine Denkmalschutzobjekt handelt.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist das Nebengebäude nicht zwingend zu erhalten (grau bezeichnet) und darf entweder unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen und nach den

Kernzonenbestimmungen zu Dächern, Fassaden und der Umgebung umgebaut sowie ersetzt werden oder es kann auch gemäss den Neubaubestimmungen in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleibt die denkmalpflegerische Unterschutzstellung.

Der markante Baum wird ebenfalls im Kernzonenplan belassen, da dieser massgeblich zur ortsbildprägenden kleinen Platzsituation an der Hinterdorfstrasse beiträgt, welche so für das Ortsbild belassen werden soll.

11) Neuaufnahme Kommunales Inventarobjekt (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1139)

Das Wohnhaus an der Hinterdorfstrasse 3 (Kat.-Nr. 1139) ist als kommunales Inventarobjekt bezeichnet. Das Haus wurde 1900 erbaut. In den folgenden Jahren wurde das Haus mit mehreren Anbauten versehen. Es ist kein typisches Bauernhaus und somit nicht schützenswert, deshalb wird kein Sinn darin gesehen, es als kommunales Inventarobjekt zu bezeichnen.

Sollte es weiterhin als kommunales Inventarobjekt geführt werden, wird um eine Besprechung mit Begründung vor Ort gebeten.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Das Wohnhaus wurde fälschlicherweise als kommunales Inventarobjekt bezeichnet. Tatsächlich befindet sich die Liegenschaft nicht im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte. Die Bezeichnung (Informationsinhalt) wird im Kernzonenplan entsprechend gelöscht.

Das Wohnhaus ist jedoch auch aufgrund seiner raumbildenden Stellung für das Ortsbild interessant und wird daher grau bezeichnet. Es ist aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht zwingend zu erhalten und darf entweder unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen und nach den Kernzonenbestimmungen zu Dächern, Fassaden und der Umgebung umgebaut sowie ersetzt werden oder es kann auch gemäss den Neubaubestimmungen in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut werden.

12) Erweiterung Freiraum (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1109)

Es wird beantragt, dass die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 1109 von der Kreuzung her bis zum Holzschopf (Anbau Liegenschaft in Richtung Kreuzung) als Freiraum aufgenommen und als solcher im Kernzonenplan gekennzeichnet wird.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Freiraum wird zwar als schöner Freiraum gewürdigt, er ist jedoch nicht insofern von ortsbildprägender Bedeutung, als dass sich eine Bezeichnung im Kernzonenplan rechtfertigen würde.

**13) Kernzonenplan (Einwendung
bzgl. Kat.-Nr. 1109)**

[...] *Lange Erwägung*

Kat.-Nr. 1109 ist nicht als «rot» sondern als «grau» zu beurteilen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beim Gebäude handelt es sich aufgrund seiner ortstypischen Unterteilung in Wohn- und Scheunenteil sowie aufgrund seiner Stellung gegenüber der Andelfingerstrasse und dem kleinen Strässchen zwischen Andelfinger- und Rickenbacherstrasse um ein für das Ortsbild prägendes Gebäude. Es soll daher in dieser oder ähnlichen Weise das Ortsbild weiterhin prägen. Entsprechend wird das Gebäude im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen. Rot bezeichnete Gebäude können unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) sowie unter Beachtung der Kernzonenvorschriften für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.

14) BZO: Sonderkategorie Gebäudestellung und Firstrichtung (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1109)

Es wird beantragt, eventuell in der BZO eine Sonderkategorie zu schaffen, die die Gebäudestellung und Firstrichtungen schützt, nicht aber die prägenden Fassadenelemente. Es wird beantragt Kat.-Nr. 1109 dieser neuen Kategorie zuzuordnen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gebäude, welche lediglich aufgrund ihrer Stellung und der Firstrichtung für das Ortsbild prägend sind und daher erhalten werden sollen, werden im Kernzonenplan grau bezeichnet und es wird zusätzlich eine Firstrichtung bezeichnet. Die vorgeschlagenen Inhalte werden entsprechend in der Bau- und Zonenordnung bereits abgebildet.

Das Wohngebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 1109 wird im Kernzonenplan jedoch rot bezeichnet, da auch die prägenden Fassadenelemente für das Ortsbild von grosser Qualität und Wichtigkeit sind. Unter den prägenden Fassadenelementen wird beispielsweise die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur des Gebäudes (z.B. Gestalterische Unterteilung in Wohn- und Scheunenteil, Holzverkleidung, Steinsockel) verstanden. Welche Fassadenelemente konkret zu erhalten sind, ist im Rahmen einer Baubewilligung durch die Baubehörde zu bestimmen.

**15) Kernzonenplan (Einwendung
bzgl. Kat.-Nr. 885)**

Die Festlegung im Kernzonenplan bezüglich der Hauptfirstrichtung und der prägenden Fassaden beim Gebäude Kat.-Nr. 885 soll aufgehoben werden.

Begründung: Die bestehenden Gebäude weisen seit jeher eine Nord-Süd-Firstrichtung auf (*Anm.: nicht wie im Kernzonenplan Ost-West*)

bezeichnet). Durch verschiedene Um- und Sanierungsarbeiten wie Aussenwanddämmung und Fenstervergrösserungen wurde der Ursprung des Wohnhauses im Laufe der Zeit stark verändert. So sind auch die Fassaden nicht prägnant im ursprünglichen Sinn, sondern eher Ausdruck verschiedener Anpassungen und Veränderungen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Stellung und Lage des Gebäudes ist für das Ortsbild insofern prägend, als dass sie massgeblich zur Schaffung einer Ortseingangssituation beitragen. Aus diesem Grund werden die beiden Fassaden mit Stellung zur Islikonerstrasse im Kernzonenplan bezeichnet. Mit der Bezeichnung der Fassaden geht der Schutz der prägenden Fassadenelemente einher (z.B. Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur des Gebäudes). Welche Fassadenelemente konkret zu erhalten sind, ist im Rahmen einer Baubewilligung durch die Baubehörde zu bestimmen.

Die Hauptfirstrichtung wurde fälschlicherweise in einer Nord-Südausrichtung eingezeichnet und entsprechend ihrer tatsächlichen Lage angepasst.

16) Kernzonenplan (Einwendung bzgl. Kat.-Nrn. 1257 und 884)

Die beiden Baulandparzellen Kat.-Nr. 1257 und Kat.-Nr. 884 sollen wie bisher der Kernzone und nicht als Freiraum in der Kernzone zugeordnet sein, damit die Bebauung der genannten Parzellen gewährleistet bleibt.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hat die bezeichneten Freiräume überprüft und kam zum Schluss, dass diese für das Ortsbild zwar einen Mehrwert schaffen, jedoch nicht insofern ortsbildprägend sind, dass sie in der Nutzungsplanung zu sichern wären.

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst.

17) Klärung der Sachlage (Einwendung bzgl. Kat. Nrn. 1257 und 884)

Wir beantragen eine Begehung und einen Augenschein vor Ort mit anschliessender Diskussion und Klärung der Sachlage, sofern seitens der Gemeinde an der Umteilung der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 884 und Kat.-Nr. 1257 in den Freiraum festgehalten wird (vgl. Antrag oben)

Entscheid GR

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Da nicht an den beiden Freiräumen festgehalten wird, erübrigt sich eine Begehung vor Ort.

18) Einwendung Freiraum (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 56)

Die Bezeichnung eines neuen Freiraums und faktisch des geplanten Bauverbots auf der Parzelle Kat.-Nr. 56 hätte sehr einschneidende Auswirkungen auf die eigene Freiraumgestaltung. Ein Hühnerhof zur Quartierbereicherung mit Einfriedung und Aussengehege wäre erschwert oder eine Mauer (zur Wahrung des immer stärker werdenden Bedürfnisses nach Privatsphäre) dürfte unter der neuen BZO nicht erstellt werden.

Zudem ist eine einseitige gemeinnützige Dienstbarkeit ohne Gegenleistung für die betroffenen Parteien sehr unattraktiv, zumal es sich nicht abschliessend bestimmen lässt, welche Freiräume für das Ortsbild objektiv wirklich wirksam sind.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Mit der Bezeichnung des markanten und das Ortsbild prägenden Baum vor dem Hauptgebäude wird der für das Ortsbild wichtige Freiraum bereits ausreichend gesichert. Eine zusätzliche Bezeichnung als Freiraum erachtet der Gemeinderat als nicht mehr zweckmässig. Das Erstellen von kleineren Bauten und Anlagen bleibt weiterhin möglich. Diese bedürfen jedoch einer Baubewilligung. Die angesprochene mögliche Mauer oder Einfriedung kann grundsätzlich erstellt werden, sofern sie offen gestaltet werden und sich optimal in die bestehende Umgebung einordnen (siehe dazu die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bezüglich Gestaltungsgrundsatz sowie Mauern und Einfriedungen in der Kernzone).

19) Gebäude im Landwirtschaftsgebiet / Kernzone

Ferner ist nicht klar, weshalb vereinzelte Gebäude – siehe Revision Richt- und Nutzungsplanung, Abbildungen Seiten 10, 12 und 13, braun markiert – im übrigen Landwirtschaftsgebiet, anstatt in der Kernzone eingezeichnet sind (bzw. auch umgekehrt).

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei den angesprochenen Abbildungen handelt es sich um den kantonalen und regionalen Richtplan und somit um Grundlagenkarten des Kantons. Die Darstellung dieser Karten kann nicht beeinflusst werden. Die Richtpläne bezeichnen unter anderem Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet. Grundsätzlich können keine Grundstücke mehr eingezont werden, welche in den übergeordneten Richtplänen nicht als Siedlungsgebiet ausgeschieden sind. Die bestehenden Bauzonen der Gemeinde Ellikon an der Thur bleiben bestehen, werden jedoch nicht erweitert.

20) Schützenswertes Gebäude (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1353)

Das ganze Gebäude (Kat.-Nr. 1353) ist rot eingefärbt, was heissen würde, dass auch der ehemalige Teil «Bauernbetrieb» davon betroffen ist (wo es wohl sicher zukünftige bauliche Anpassungen und Veränderungen geben könnte), worin der Einwender auch keine

schützenswerten Bauteile sieht (im östlichen Teil Riegelbau, kann diese jedoch nachvollzogen werden). Der Anbau (ehemalige Waschküche/Traktorengarage) ist ebenfalls rot bezeichnet und ebenfalls im Gebiet des Freiraums. Mit diesen Bestimmungen wäre es nicht einmal mehr möglich, den Anbau zu sanieren und erneuern, was definitiv bald fällig wird. (Anm.: Einwendung bezüglich Umfang der roten Bezeichnung)

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beim Gebäude handelt es sich aufgrund seiner ortstypischen Bauweise mit den Fachwerkfassaden und seiner Unterteilung in Wohn- und Scheunenteil sowie seiner Stellung gegenüber der Strasse «im Winkel» und der kleinen Zufahrtsstrasse (Kat.-Nr. 1342) um ein für das Ortsbild wichtiges Gebäude. Es soll daher in dieser oder ähnlichen Weise das Ortsbild weiterhin prägen. Entsprechend wird das Hauptgebäude mit Scheunenteil im Kernzonenplan als rot bezeichnetes Gebäude aufgenommen.

Eine Sanierung oder Erneuerung des Hauptgebäudes sowie des Anbaus ist auch mit einer roten Bezeichnung im Kernzonenplan weiterhin möglich. Die rote Bezeichnung regelt lediglich, dass das Gebäude oder ein Gebäudeteil für das Ortsbild prägend ist und seine Stellung, äusseren Abmessungen und die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu erhalten sind. Ein rot bezeichnetes Gebäude darf unter Beachtung dieser Punkte (Stellung, äussere Abmessungen und prägenden Fassadenelementen; z.B. Fachwerk, Steinsockel, Holzverkleidung) sowie unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden.

Der südliche Gebäudeteil (ehemalige Waschküche) ist von der Bezeichnung ausgenommen und kann nach den allgemein geltenden Bestimmungen der Kernzone abgebrochen, ersetzt oder neu gebaut werden.

Das Gebäude ist zudem im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte als potenziell schützenswertes Gebäude aufgeführt. Im Kernzonenplan ist die bestehende Inventarisierung als Informationsinhalt aufgenommen. Eine denkmalpflegerische Unterschutzstellung und bleibt daher vorbehalten.

21) Freiraum (Einwendung bzgl. Kat.-Nr. 1353)

Mit dem eingezeichneten Freiraum auf Parzelle Kat.-Nr. 1353 rund um die Liegenschaft wird jede Überlegung betreffend Entwicklung verunmöglicht (auch wenn aktuell nichts konkret geplant ist). Würde die Liegenschaft erweitert mit ein oder zwei zusätzlichen Wohnungen, wäre das Erstellen einer Tiefgarage allenfalls eine Überlegung wert. Die Einfahrt in die Tiefgarage würde das Bild nicht gross negativ belasten, dies könnte entsprechend gestaltet werden. Auch die

Verwendung als Spielplatz oder Verwendung für den Gartenbau, allenfalls mit kleinem Gartenhäuschen, etc. wäre nicht mehr möglich.
(Anm.: Einwendung bezüglich Freiraum)

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Freiraum im nördlichen Bereich der Parzelle ist von ortsbildprägender Bedeutung und sichert den Blick auf das anmutige Gebäude mit ursprünglichem Charakter. Damit kommt das Gebäude im Ortsbild voll zur Geltung, was den ländlichen Charakter von Ellikon an der Thur mitprägt. Der Freiraum soll daher erhalten bleiben.

Kleinere Bauten mit einer Höhe von maximal 1.5 m und einer Grundfläche von maximal 2.0 m² sollen in den bezeichneten Freiräumen grundsätzlich möglich sein. Ebenso sollen Anlagen grundsätzlich zulässig sein, sofern der bestehende Charakter des Freiraums bestehen bleibt. Die Bau- und Zonenordnung wurde nach der öffentlichen Auflage entsprechend angepasst. Der erwähnte Spielplatz oder ein Gartenhaus innerhalb der zulässigen Masse ist somit grundsätzlich immer noch möglich.

Eine Bebauung der Parzelle im südlichen Bereich ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die angesprochenen Wohnungen mit einer Tiefgaragenzufahrt wäre in diesem Bereich weiterhin möglich. Die Tiefgarageneinfahrt hätte jedoch ab der Zufahrtsstrasse im Westen der Parzelle zu erfolgen oder wäre im Bereich von Im Baumgarten mit den Nachbarn rechtlich zu regeln.

2.2 Bau- und Zonenordnung

20) Grenzabstand (Kernzone) Art. 17 BZO

Der Grenzabstand in der Kernzone war bis anhin 5m/5m/6.5m zur Strasse und 8m südseitig. Neu würde der Abstand rundum bei 5m liegen. Die 6.5m zur Strasse würden mit Parkplätzen, die meistens strassenseitig liegen, durchaus Sinn machen, könnten aber gut bei Bedarf auch auf 5m reduziert werden. Der 8 m südseitige Abstand ist aber dringen beizubehalten, da südseitig Balkone, Terrassen und Sitzplätze gebaut werden, die ansonsten sehr nahe an die Grundstücksgrenzen ragen, die Privatsphäre erheblich einschränken und mit Sicherheit vermehrt zu Konflikten führen würden. Der Gemeinderat wird gebeten, die Anpassung der Grenzabstände auf 5m / 5m / 5m (6.5m) / 8m südseitig abzuklären.

Entscheid GR

Das Anliegen wird grundsätzlich berücksichtigt.

Begründung

Bis anhin galt in der Kernzone ein grosser Grundabstand von mindestens 8.0 m und ein kleiner Grundabstand von mindestens 5.0 m. Ein Strassenabstand wurde nicht explizit geregelt und es galt –wo Verkehrsbaulinien fehlen – allgemein ein Mindestabstand gegenüber Strassen von mind. 6.0 m und gegenüber Wegen von 3.5 m (Artikel 265 PBG).

Das Anliegen bezüglich Beibehaltung des grossen Grundabstands von 8.0 m in der Kernzone kann nachvollzogen werden, insbesondere da in Ellikon an der Thur ein grosser Anteil der Wohnbauten in der Kernzone liegen. Mit der Aufhebung des grossen Grundabstands würde auch eine erhebliche Verdichtung einhergehen, was vom Gemeinderat grundsätzlich nicht beabsichtigt wird. Die bisherigen Masse zum Grundabstand inklusive Mehrlängenzuschlag werden entsprechend beibehalten. In diesem Punkt wird von den ADER-Musterbestimmungen abgewichen.

Mehrere gleiche Einwendungen mit ausführlicher Begründung. Nachfolgend sind die Anliegen zusammengefasst aufgeführt:

21.1) Gebäudelängen (allgemein)

Die Gebäudelängen sind mindestens auf das bisherige Mass der geschlossenen Bauweise zu vergrössern:

- Wohnzone W1 = 30m
- Wohnzone W2 = 30m
- Kernzone K = 40m
- Gewerbezone G = 60m (vgl. Rickenbach 85m)

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mit der Harmonisierung der Bauvorschriften in den ADER-Gemeinden wurde bezüglich Gebäudelänge ein ortstypisches Mass gewählt. In der Wohnzone W1 reduziert sich das Mass der zulässigen Gebäu-

delänge entsprechend auf 25 m. In der eingeschossigen Wohnzone wird grundsätzlich keine hohe Dichte angestrebt und sie soll sich durch den Freiraum auszeichnen. Grossmassstäbliche Gebäude stehen zu diesem Ziel im Widerspruch. Eine Reduktion der Gebäudelängen von 30.0 m in der geschlossenen Bauweise auf 25.0 m auch als Einzelgebäude wird vom Gemeinderat – gerade vor dem Hintergrund der beabsichtigten ADER-Harmonisierung – als vertretbar eingeschätzt. Bereits bestehende Gebäude geniessen Bestandesgarantie.

Ebenfalls wurde in der Kernzone im Sinne der ADER-Harmonisierung ein ortstypisches Mass unter Berücksichtigung der aktuellen Bau- und Zonenordnungen der ADER-Gemeinden gewählt. Der Gemeinderat stuft die Reduktion der Gebäudelängen in der Kernzone von 50.0 m in der geschlossenen Bauweise auf 40.0 m auch als Einzelgebäude als vertretbar ein. Bereits bestehende Gebäude geniessen auch hier Bestandesgarantie. Der Kernzonenplan kann ebenfalls als Instrument zur Sicherung längerer Gebäude herangezogen werden. Es handelt sich in der Kernzone aber nur um zwei Gebäude, welche im Bestand eine Gebäudelänge von mehr als 30 m aufweisen.

Die Gebäudelänge in der Gewerbezone wird auf 60.0 m angehoben, was heute bereits in der geschlossenen Bauweise möglich ist.

21.2) Gebäudebreiten (Kern- und Gewerbezone)

- Die neue zusätzliche Einschränkung der Gebäudebreite in der Kernzone ist wieder fallen zu lassen
- Die Gebäudebreite in der Gewerbezone ist aufzuheben (durch Länge bestimmt) oder maximal beim Grenzbau auf z.B. Die Hälfte der Gebäudelänge (30m) zu beschränken (vgl. Rickenbach – nur bei Grenzbau)

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Ellikon an der Thur kennt bereits heute eine maximale Gebäudebreite in der Kernzone. Diese hat sich bewährt, insbesondere, da tiefere Gebäude ohnehin Schwierigkeiten mit einer ausreichenden Belichtung der Innenräume hätten. Das bestehende Mass von 15.0 m Gebäudebreite bleibt – entgegen der ADER-Vorlage – bestehen.

Die maximale Gebäudebreite in der Gewerbezone für alle Gebäude – unabhängig vom Grenzbau – wird wie bis anhin bei 25.0 m belassen. Breitere Gebäude werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes auch in der Gewerbezone nicht gewünscht.

21.3) Anrechenbarkeit der An- und Kleinbauten (Wohnzone)

Die Anrechenbarkeit der An- und Kleinbauten (früher besondere Gebäude) ist vollständig aufzuheben (die Einschränkungen gem. PBG / ABV genügen)

- Bei der Anrechnung auf die Überbauungsziffer (neue zusätzliche ÜZ soll dann gestrichen werden)

- Bei der Anrechnung an die Gebäudelängen und Breiten

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Für Klein- und Anbauten darf die anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m² oder weniger neu einheitlich 35 m² betragen. Bei grösseren Grundstücken wird neu ebenfalls eine eigene Überbauungsziffer von 5 % eingeführt. Die zulässige mit Klein- und Anbauten überbaubare Fläche wird somit neu bei grösseren Grundstücken in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche geregelt. Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf zudem auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden. Bis anhin waren Klein- und Anbauten allgemein nur bis maximal 30 m² nicht anrechenbar. Faktisch wird mit der neuen Regelung somit eine etwas höhere Ausnützung respektive Überbaubarkeit des Grundstücks ermöglicht, als dies bis anhin der Fall war. Die Gemeinden haben grundsätzlich zu regeln, in welchem Masse Klein- und Anbauten erstellt werden dürfen. Eine «freie» Überbauung der Grundstücke lediglich unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (PBG/ABV) wird nicht gewünscht und ist wohl auch Seitens Kanton nicht bewilligungsfähig. Die neue Regelung zu den Klein- und Anbauten wird als zweckmässig beurteilt und es wird daran festgehalten.

Anbauten werden gemäss Artikel 28 ABV nicht an die Gebäudelänge und Gebäudebreite angerechnet. Eine diesbezüglich weitergehende Regelung durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

21.4) Grenzabstände / Mehrlängenzuschlag (Wohn- und Gewerbezone)

- der Mehrlängenzuschlag ab 25m in der W1 ist bei einer maximalen Gebäudelänge von 25m unsinnig. Bei einer Anpassung der max. Gebäudelänge auf 30m wie im Vorschlag und in der aktuellen BZO (geschlossene Bauweise 30m) soll sie analog der W2 beibehalten werden.
- der neue Mehrlängenzuschlag in der Gewerbezone ist wieder vollständig aufzuheben.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Mehrlängenzuschlag wird angepasst und gilt nicht mehr ab einer Gebäudelänge von 16 m sondern erst ab einer Gebäudelänge von 20 m. Eine weitere Erhöhung der Gebäudelänge für ein Einzelgebäude von 20.0 m auf 30.0 m in der W1 wird nicht angestrebt (vgl. Begründung zu Punkt 21.1)

Mit der ADER-Harmonisierung würde in der Gewerbezone neu ein Mehrlängenzuschlag ab 30.0 m eingeführt werden. Der Gemeinderat hat die Einwendung zum Mehrlängenzuschlag in der Gewerbezone geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass dieser in der Gewerbezone von Ellikon an der Thur keinen Mehrwert schafft und die

bestehende Bestimmung beibehalten werden kann. Dies insbesondere, da die Gewerbezone lediglich im Süden an die Wohnzone angrenzt, gegenüber dieser einen Grenzabstand von mindestens 8.0 m einzuhalten hat und zusätzlich die Bergwiesstrasse (weitere 6.0 m) eine Distanz zwischen Wohn- und Gewerbezone schafft.

21.5) Nutzungsziffern (Wohn- und Gewerbezone)

Die Nutzungsziffern sind für einen schonungsvollen Umgang der Ressource «Boden» zu erhöhen

- in der Wohnzone auf z.B. 30% (vgl. BZO Dinhard von 2016)
- in der Gewerbezone BMZ auf $5\text{m}^3/\text{m}^2$ (vgl. Rickenbach $5\text{m}^3/\text{m}^2$)

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Überbauungsziffer von 20 % in der Wohnzone wird für Ellikon an der Thur beibehalten. In der Gemeinde bestehen noch genügend Reserven zur Verdichtung nach innen, welche es auszunützen gilt. Eine zusätzliche höhere Ausnützung zum aktuellen Zeitpunkt ist durch den Kanton nicht bewilligungsfähig.

Die Baumassenziffer in der Gewerbezone wird jedoch von $3.5\text{m}^3/\text{m}^2$ auf $4.5\text{m}^3/\text{m}^2$ erhöht, um den aktuell bestehenden Bedürfnissen gerecht zu werden und langfristig genügend Reserven in der Gewerbezone anbieten zu können.

21.6) Freiräume (Kernzone)

- Die grössenmässige Ausdehnung der Freiräume ist anzupassen oder zu streichen – und/oder
- Die Bauverbote weniger generell halten, damit «Kleinbauten», welche den Gesamteindruck der Bauten nicht einschränkt, wieder zulässig sind.

Entscheid GR

Die Einwendung wird grundsätzlich berücksichtigt.

Begründung

Die Freiräume wurden nochmals umfassend überprüft und wo sinnvoll angepasst. Im Kernzonenplan werden abschliessend drei, das Ortsbild prägende Freiräume bezeichnet.

Kleinere Bauten mit einer Höhe von maximal 1.5 m und einer Grundfläche von maximal 2.0m^2 sollen in den bezeichneten Freiräumen grundsätzlich möglich sein. Ebenso sollen Anlagen grundsätzlich zulässig sein, sofern der bestehende Charakter des Freiraums bestehen bleibt. Die Bau- und Zonenordnung wurde nach der öffentlichen Auflage entsprechend angepasst.

22) Grundabstand (Kern- und Wohnzone)

Gemäss BZO vom 12.12.2008 gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel von der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist von der übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Art. 34). Insbesondere sollte der

grosse Grundabstand von mindestens 8.0 Metern (Art. 6) beibehalten werden. Auch dies sollte so belassen werden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Begründung siehe gleiche Einwendung zu Punkt 20.

23) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Dachform und Dachneigung

Die Forel Klinik AG (Kat.-Nr. 1239) beantragt die Streichung bzw. Nichtfestsetzung des neuen Art. 50 BZO (Dachform und Dachneigung).

[...] Der Sinn der Zone für öffentliche Bauten besteht darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären (Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 162). [...] Es sind keine Neubauten des Gesundheitswesens bekannt, die noch mit Schrägdächern realisiert werden. Schrägdächer widersprechen bei einer Klinik einer zweckdienlichen Nutzung.

[...] In den Richtplänen wird das kantonale und regionale öffentliche Interesse an der Forel Klinik als öffentliche Baute des Gesundheitswesens festgelegt.

Der neue Art. 50 BZO würde hierzu (öffentliches Interesse und grundsätzlich grosszügigere Bauvorschriften zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe) im Widerspruch stehen und ist deshalb zu streichen bzw. nicht festzusetzen.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Forel-Klinik befindet sich in der Gemeinde Ellikon an der Thur an erhöhter und einsehbarer Lage. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nimmt zudem im Siedlungsgebiet im Verhältnis zu den weiteren Bauzonen eine relativ grosse Fläche in Anspruch. Ihre gute Einordnung in das ländliche Ortsbild von Ellikon an der Thur wird zur Wahrung des ländlichen Charakters der Gemeinde als wichtig beurteilt. An den Vorgaben bezüglich Dachform und Dachneigung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird daher wie bis anhin grundsätzlich festgehalten.

Die Forel-Klinik wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die Realisierung von Bauten mit einer anderen Dachform über einen Gestaltungsplan grundsätzlich jederzeit möglich ist. Mittels Gestaltungsplan kann bei Aufzeigen einer guten Bebauung von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen werden. Der Gestaltungsplan wird durch die Gemeindeversammlung angenommen oder abgelehnt.

24) Abweichung von der Regelbauweise (Kernzone, Art. 9 Abs. 2)

Es wird beantragt, Art. 9 Abs. 2 wie folgt anzupassen:

«Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer **oder historischer** Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, ...»

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Kernzonenbestimmungen sind generell auf eine historische Architektur ausgerichtet und unterstützen ein ortstypisches Erscheinungsbild. Eine Abweichung von der Regelbauweise für eine historische Architektur ist somit nicht erforderlich und soll nicht grundsätzlich geregelt werden. In besonderen Fällen kann eine Ausnahmebewilligung beantragt und durch den Gemeinderat erteilt werden.

25) Abweichung von der Regelbauweise (Kernzone, Art. 9 Abs. 3)

Im Bericht zu Art. 9.3 ist festzuhalten, dass dies auch bei der Kategorie «rot» greift, sofern Umgestaltungen weder das Ausmass an den prägenden Fassadenelementen zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Ortsbildes führen würde.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Abweichungen von der Regelbauweise sind bei besonders guten Projekten mit einer zeitgenössischen Architektur, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, möglich. Dies betrifft alle Gebäude, unabhängig von ihrer Bezeichnung im Kernzonenplan. Bei Vorliegen eines besonders guten Projekts können somit auch bei rot bezeichneten Gebäuden Abweichungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie über den Strassen- und Wegabstand bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind. Dass solche Abweichungen möglich werden, setzt eine positive Bewertung des Projekts durch ein Fachgremium oder einen Fachberater voraus. Der Bericht kann diesbezüglich präzisiert werden.

Vorbehalten bleiben Gebäude, welche sich im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte befinden und somit potenziell schützenswert sind, oder Gebäude, welche bereits denkmalgeschützt sind.

26) Neubauten (Kernzone, Art. 17 Abs. 2 BZO)

Der genannte Text soll in nachfolgender, **fett** dargestellter Art ergänzt und geändert werden:

«Das zweite anrechenbare Dachgeschoss ist **nur** zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt,

- **oder** (gemäss Art 23, Abs. 3) **sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden,**
- **oder** (gemäss Art. 23, Abs. 4) **als in die Dachebene integrierte Lichtbänder im Firstbereich.»**

Begründung: In Art. 17 wird eine Belichtung und Belüftung des 2. Dachgeschosses nur über die Giebelseite zugelassen. In Art. 23 wird

aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grössere Glasflächen und Lichtbänder im Firstbereich, also auch im 2. Dachgeschoss, möglich sind. Dieser Widerspruch soll aufgehoben werden. Mit den gestalterischen Vorgaben von Art. 23 kann ein Ausbau des 2. Dachgeschosses auch in der Kernzone ermöglicht werden, ohne dass das Ortsbild Schaden nimmt. Dies ist ganz im Sinne des Energiegesetzes und des verdichteten Bauens. Der Dachausbau ist für ländliche Gemeinden mit grossem Kernzonenanteil (wie Ellikon) heute eine der wenigen Möglichkeiten, überhaupt noch zu wachsen. [...]

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der betreffende Artikel wird in der vorgeschlagenen Weise präzisiert.

27) Technische Aufbauten (Kernzone, Art. 24 BZO)

Art. 24 BZO ist wie folgt zu ergänzen:

Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Liftaufbauten sind in Kernzonen «nicht» als Dachaufbauten anzurechnen.

Zudem soll die Anrechnung von technischen Aufbauten in den Wohnzonen klar geregelt werden.

Begründung: Wird der technische Aufbau für einen Lift als Dachaufbau voll angerechnet, so wird der Ausbau und die Belichtung des Dachgeschosses merklich eingeschränkt. [...] Die Möglichkeit für ältere Menschen mit den berechtigten Bedürfnissen nach einem hindernisfreien Wohnraum im Dorfzentrum bleiben eingeschränkt. Hindernisfreies Wohnen und geeignete Wohnformen für ältere Personen sind für eine Dorfgemeinschaft wie Ellikon wichtig und ist höher oder mindestens gleich zu gewichten, wie das schützenswerte Ortsbild. Um diesem Umstand zu begegnen und um den Einbau einer gewünschten Tiefgarage (Art. 36 BZO) mit Lift nicht zu bestrafen oder zu verunmöglichen soll der Liftaufbau inkl. Der dazugehörigen minimalen Zirkulationstiefe von 1.40m in der Kernzone nicht oder nur zu einem Anteil z.B. 1/3 der Dachaufbauten angerechnet werden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen kann nachvollzogen werden. Grundsätzlich muss der hindernisfreie Ausbau des Dachgeschosses jedoch nicht für alle Gebäude in der Kernzone gegeben sein. Ein hindernisfreier Ausbau kann auch mit der neuen Bau- und Zonenordnung in den Regelgeschossen problemlos erfolgen. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und im Interesse des schützenswerten Ortsbild sollen Liftaufbauten daher im Dachgeschoss grundsätzlich an die Dachaufbauten angerechnet werden. In konkreten Fällen kann eine Ausnahmegewilligung beantragt und erteilt werden. Dies ist jedoch im Einzelfall mit der Baubewilligung zu beurteilen.

28) Hindernisfreies Bauen (Wohnzonen, Zusatzartikel Art. 38)

In der BZO ist in nachfolgender Art ein Zusatzartikel aufzunehmen:

Für die Förderung und Ermöglichung von altersgerechtem Wohnraum, von hindernisfreiem Bauen und allgemein von aktivem Dorfleben in der Kernzone kann die Gemeinde auch Ausnahmen zu einzelnen Bestimmungen der BZO bewilligen, insbesondere auch gegen Bestimmungen, die das Ortsbild betreffen.

Dies gilt:

- für Bauten in Hanglagen mit über 6% Neigung
- für Rampen und Lifteinbauten und
- für Garageneinfahrten und Tiefgaragen

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein solche generelle Bestimmung für alle Bauten in der Kernzone wird als nicht zweckmässig erachtet. Grundsätzlich stehen sich in der Kernzone zwei öffentliche Interessen (Ortsbildschutz vs. Hindernisfreier Wohnraum) gegenüber. Inwiefern und in welchem Ausmass Ausnahmen von der Regelbauweise aufgrund eines hindernisfreien Ausbaus zweckmässig sind, muss daher im Einzelfall bestimmt werden. In konkreten Fällen kann eine Ausnahmegewilligung beantragt und erteilt werden.

29.1) BZO / Mehrwertausgleich (allgemein)

Es werden bezüglich der vom Gemeinderat festgesetzten Mehrwertabgabe inkl. Fondsreglement folgende Anträge gestellt:

- auf eine Mehrwertabgabe ist wie vom Hauseigentümerversand beantragt und nach aktuellem Stand seitens des Kantons möglich, gänzlich zu verzichten. Somit entfällt auch die Schaffung und Genehmigung eines Fondreglements
- auf eine Harmonisierung der Bauordnung mit den ADER-Gemeinden ist aufgrund der völlig unterschiedlichen bisherigen BZO und keinem ersichtlichen Vorteil für unsere Gemeinde zu verzichten

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Gemäss aktueller Rechtsprechung kann nicht auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden. Alle Gemeinden haben eine Mehrwertabgabe mit der zugehörigen Freifläche und dem entsprechenden Abgabebesatz in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen. Die Gemeinde Ellikon an der Thur kommt dem gesetzlichen Auftrag nach und führt die Mehrwertabgabe ein.

Die Harmonisierung ist ein wichtiges Anliegen aller ADER-Gemeinden, zu welchen auch Ellikon an der Thur gehört. Die Harmonisierung ist eine wichtige Voraussetzung für die engere Zusammenarbeit und die spätere Zusammenlegung der Bauämter. Dadurch können Synergien

und Ressourcen besser genutzt und die Qualität kann gesteigert werden.

29.2) Bau- und Zonenordnung (allgemein)

Es werden bezüglich der revidierten BZO folgende Anträge gestellt:

- der grössere Teil der neu hinzugefügten Texte ist wegzulassen, da es sich um unnötigen Ballast handelt, welcher die Griffbarkeit der BZO massiv erschwert
- die gültige BZO ist beizubehalten und die einzelnen Artikel zu ergänzen oder anzupassen mit:
 - der Begriffsharmonisierung
 - Art. 11 (Art. 29) Loggien sind erlaubt
 - Art. 12 (Art. 40) Dachneigung 25 Grad bis 50 Grad, Klein- und Anbauten Flachdächer gestattet
 - Art. 14 (Art. 23) 0.75m² Glasfläche
 - Art. 26 (Art. 39) Überbauungsziffer neu 30%, Gebäudelänge W1 30m, Grenzabstand 5m
 - Art. 27 (Art. 40/41) Dachaufbauten max. ½ der Fassadenlänge, Dachneigung 25 Grad bis 50 Grad
 - Art. 29 (Art. 50) Dachneigung 25 Grad bis 50 Grad, Dachaufbauten max. ½ der Fassadenlänge
 - Art. 31 (Art. 47) Gebäudehöhe 10.5m, Gebäudelänge 60m
 - Art. 40 (Art. 54) bei unterirdischen Bauten 2m Strassenabstand

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat sieht einen grossen Mehrwert in der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden. Die Harmonisierung ist eine wichtige Voraussetzung für die engere Zusammenarbeit und die spätere Zusammenlegung der Bauämter. Dadurch können Synergien und Ressourcen besser genutzt und die Qualität kann gesteigert werden. Die Harmonisierung bedingt jedoch, dass die bestehenden und sinnvollen Bestimmungen aller ADER-Gemeinden zweckmässig berücksichtigt werden. Gleichzeitig führt die Gemeinde Ellikon an der Thur neu einen Kernzonenplan ein. Für die Gemeinde Ellikon an der Thur bedeutet dies, dass die Bau- und Zonenordnung mit zusätzlichen Artikeln ergänzt wird. Der Gemeinderat beabsichtigt die neuen Bestimmungen im Sinne der ADER-Harmonisierung zu übernehmen. Entgegen dieser Vorlage wird die Gebäudelänge in der Gewerbezone aber auf 60 m abgehoben, was heute in der geschlossenen Bauweise bereits möglich ist.

2.3 Umzonungen

30) Keine Umzonung Freihaltezone in Kernzone

Die Freihaltezone rund um die Kirche ermöglicht eine fast rundum Sicht auf das alte und weit bekannte, sehr schöne Kirchgebäude von Ellikon. Auch der alte Kindergarten prägt dieses Bild von Norden her. [...]

Die Gründe für eine Umzonung sind für uns bei weitem nicht gegeben, deshalb bitten wir den Gemeinderat die Freihaltezone wie bis anhin beizubehalten und unser Dorfkern mit etwas Freiraum weiterhin ländlich und attraktiv zu erhalten.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Umzonung ist aufgrund der hohen Nutzungsreserven in der Gemeinde auch seitens Kantons nicht genehmigungsfähig. Auf eine Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 715, 1138 und 1236 von der Freihaltezone in die Kernzone wird verzichtet.

31) Umzonung Kirchhügel

Der sogenannte Kirchhügel ist so zu belassen, wie er ist. Das heisst, eine teilweise Umzonung von der Freihalte- in die Bauzone sollte nicht erfolgen, zumal sich in jenem Bericht die Kirche (Kulturgut von regionaler Bedeutung, RRB Nr. 5113/1979) sowie der im Jahre 1856 erbaute, ehemalige Kindergarten (der in das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgenommen werden soll - siehe Inventarvorschlag der Gemeinde, Objekt Nr. 23) befinden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Umzonung ist aufgrund der hohen Nutzungsreserven in der Gemeinde auch seitens Kantons nicht genehmigungsfähig. Auf eine Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 715, 1138 und 1236 von der Freihaltezone in die Kernzone wird verzichtet.

2.4 Weitere Umzonungsbegehren

32) Korrektur Kernzonengrenze

Es wird beantragt, eine Kernzonenkorrektur von 25m in der Parzelle, Kat.-Nr. 1188, angrenzend an die Parzelle Kat.-Nr. 1187 und Kat.-Nr. 1189 zu bewilligen. Dadurch wird es der Erbgemeinschaft möglich sein ein geplantes Bauprojekt (Mehrfamilienhaus) mit optimaler Ausnützung der knappen Baulandreserven zu realisieren.

Hinweis: Revers bezüglich Schiesslärm bei der Erteilung der Baubewilligung, wie dies bei den realisierten Bauten angewendet wurde.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat.-Nr. 1188 befindet sich aktuell in der kantonalen Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzone. Seit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes auf nationaler Ebene, welches die Zersiedlung eindämmen und das Kulturland besser schützen soll, wird der Fokus auf die Verdichtung der bestehenden Bauzonen gelegt (Innenverdichtung). Der Kanton bewilligt grundsätzlich keine neuen Einzonungen – insbesondere nicht an peripheren Lagen –, solange noch genügend Reserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind. Dies ist in der Gemeinde Ellikon an der Thur der Fall.

33) Umzonung

Die vorhandenen Gebäude liegend in der Landwirtschaftszone und können nach Aufgabe des Betriebs und Verpachtung des Landes nur begrenzt genutzt werden. Um längerfristig eine sinnvolle Nutzung der überbauten Gebäudefläche zu ermöglichen, wird beantragt, die Teilfläche von Kat.-Nr. 1343 von der Landwirtschafts- in die Kernzone umzuzonen. Dadurch könnte eine Entwicklungsmöglichkeit für Ellikon geschaffen werden, ohne zusätzlich neues Gebiet zu überbauen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat.-Nr. 1343 befindet sich aktuell in der kantonalen Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzone. Seit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes auf nationaler Ebene, welches die Zersiedlung eindämmen und das Kulturland besser schützen soll, wird der Fokus auf die Verdichtung der bestehenden Bauzonen gelegt (Innenverdichtung). Der Kanton bewilligt grundsätzlich keine neuen Einzonungen – insbesondere nicht an peripheren Lagen –, solange noch genügend Reserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind. Dies ist in der Gemeinde Ellikon an der Thur der Fall.

Eine bauliche Veränderung des Gebäudes im Rahmen der Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone ist grundsätzlich möglich. Sollte beabsichtigt sein, das Wohnhaus an Privatpersonen ohne Landwirtschaftsausbildung zu verkaufen, kann beim Kanton ein privater Antrag auf Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht gestellt werden. Hierzu ist mit dem Kanton Kontakt aufzunehmen.