

BEILAGEN

Beilage 1: Tabellen "Auswertung kantonale Vorprüfung"

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
1. kommunaler Richtplan Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen						
1.1	Plan Die Festlegungen des regionalen Richtplans zum Bereich Verkehr sind zu übernehmen. Netzlücken des Velonetzplans sind als geplante Radwege darzustellen. Das regionale Fuss- und Wanderwegnetz ist mit dem Netz der ZAW abzustimmen.	Fehlende Fusswegverbindung Stegacker in Wilen ist zu ergänzen. Die geplanten Volverbindungen entlang der Kantonsstrassen wurden nicht dargestellt (Oberstammheim-Nussbaumen, Ossingen-Waltalingen, Unterstammheim-Etzwilen). Die Strecke Unterstammheim-Guntalingen ist im regionalen Richtplan nur als Fuss- und Wanderweg eingetragen. Eine übergeordnete Absicht für eine Veloverbindung besteht nicht. Die Veloverbindung ist zu löschen.	SKW	Der Plan ist bezüglich der Inhalte des regionalen Richtplans gemäss Vorprüfungsbericht anzupassen.	a	
1.2	Plan Strassen und Wege entlang von öffentlichen Gewässern	Bis zur Festlegung des Gewässerraums ist entlang der öffentlichen Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Im kommunalen Richtplan sind verschiedene Strassen und Wege entlang von öffentlichen Gewässern eingetragen (z.B. die geplante regionale Verbindungsstrasse im Bereich des eingedolten Schlierenbachs, öffentliches Gewässer Nr. OH1.1). Verbreiterungen oder Anpassungen bestehender Wege - auch Änderungen des Oberflächenbelags - innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums bedürfen einer Bewilligung des AWEL. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind bei neuen oder angepassten Wegen grundsätzlich nur unbefestigte Beläge erlaubt. Mögliche Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.	SKW	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzung des Erläuterungsberichts	a	
1.3	Plan Die Parkierungsanlage ist im Verkehrsplan am bestehenden Standort einzutragen.	Im Verkehrsplan ist die kommunale Parkierungsanlage "Tobel" über dem Tobelbach, öffentliches Gewässer Nr. OH1.0 und südöstlich daran anschliessend eingetragen. Gemäss den amtlichen Vermessungsdaten liegt die bestehende Parkierungsanlage jedoch nordwestlich des Tobelbachs und ausserhalb des Uferstreifens.	SKW	Der Plan ist gemäss Vorprüfungsbericht anzupassen und das P-Signal zu verschieben.		a
1.4	Plan und Richtplantext Die geplante kommunale Festlegung "Werkhof und Feuerwehrzentrum Frauwis" sowie "Abfallsammelstelle Frauwis" sind aus dem Plan sowie aus dem Richtplantext zu streichen.	Richtplantext (S.25) und -karte sehen als geplante kommunale Festlegung einen Werkhof und ein Feuerwehrzentrum sowie eine Abfallsammelstelle in der Frauwis vor. Der Standort befindet sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone. Zu seiner Realisierung müsste das Landwirtschaftsgebiet mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden. Der Nachweis, dass diese Infrastrukturen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, wurde nicht in genügender Art und Weise erbracht (vgl. Kapitel Zonenplan / Frauwis).	SKW	Siehe Erwägungen zu Punkt 2.1.		
1.5	Richtplantext Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat Anträge zu Angebotsänderungen dem marktverantwortlichen Verkehrunternehmen zustellen kann. Im Rahmen des Fahrplanverfahrens werden die Anträge geprüft und vom Verkehrsrat des Zürcher Verkehrsverbundes beschlossen.	Kapitel 3.1 Öffentlicher Verkehr Die Buslinie 605 bietet auch einen Bahn-Anschluss am Bahnhof Ossingen. Das ARE empfiehlt den Text unter "3.1.1 Buslinien" wie folgt zu ergänzen: "Der Bus verkehrt tagsüber im Stundentakt und vermittelt an den Bahnhöfen Ossingen und Andelfingen Anschlüsse auf die S-Bahn." Wie auf Seite 6 im Bericht erwähnt, liegt die Umsetzung der Ziele und Festlegungen in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Unter dem Punkt der Rechtswirkung im Kapitel 3.1 kommunaler Festlegungen (S. 10) sollte die Ausgangslage daher mit "Handlungsanweisungen an den Gemeinderat" präzisiert werden.	SKW	Kapitel 3.1 wird entsprechend angepasst.	a	
1.6	Richtplantext Der Haltestellenname "Oberstammheim, Schwert" in der Aufzählung auf Seite 11 ist durch "Oberstammheim, Post" zu ersetzen.	Unter Kapitel "3.1.2. Bushaltestellen" wird die Haltestelle Oberstammheim, Schwert, als bestehende kommunale Festlegung genannt. Der Haltestellenname lautet offiziell "Oberstammheim, Post".	SKW	Der Haltestellenname wird ersetzt. Beim BAV soll ein Antrag gestellt werden, um die Haltestelle umzubenennen, da die Post nicht mehr existiert.	a	
1.7	Richtplantext Im Richtplantext ist bei den Erläuterungen zu den Sammelstrassen zu ergänzen, dass bei der Abklassierung und dem Rückbau der Hauptstrasse der Durchgangsverkehr (insb. Schwerverkehr) mit geeigneten Massnahmen so weit als möglich verringert bzw. auf die Ortsumfahrung Oberstammheim verlagert wird.	Kapitel 3.2 Strassennetz, Abklassierung und Rückbau Hauptstrasse Mit dem Bau der geplanten Ortsumfahrung Oberstammheim als neue Verbindungsstrasse soll die Hauptstrasse abklassiert und zurückgebaut werden. Dabei erscheint es wesentlich, dass der Durchgangsverkehr mit einem beträchtlichen Schwerverkehranteil mit geeigneten Massnahmen von der bisherigen Ortsdurchfahrt auf die Umfahrung verlagert wird, um im Ortskern eine gewisse Reduktion der Lärmbelastung zu erzielen. Dies ist in den Erläuterungen in geeigneter Form festzuhalten.	SKW	Die Erläuterung wird ergänzt.	a	
1.8	Richtplantext Im kommunalen Richtplan Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen ist auf den vom Regierungsrat beschlossenen regionalen Richtplan Bezug zu nehmen.	Im Kapitel 3.2 wird ein Ausschnitt des regionalen Richtplans Verkehr abgebildet. Es scheint sich nicht um den vom Regierungsrat festgesetzten Verkehrsrichtplan zu handeln (RRB Nr. 259/2021).	SKW	Der festgesetzte Verkehrsrichtplan stand zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht zur Verfügung. Planausschnitt wird ersetzt.	a	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
1.9	Richtplantext Der Text zum Richtplan ist in Kapitel 3.3 «Umgestaltung Strassenraum» mit dem Hinweis zu ergänzen, dass die bezeichneten Strassenabschnitte teilweise im unmittelbaren Nahbereich von Denkmalschutzobjekten des kommunalen und des überkommunalen Inventars liegen und die jeweils zuständigen Fachstellen in den Planungsprozess frühzeitig eingebunden werden müssen.	Kapitel 3.3 Umgestaltung Strassenraum Es wird erwähnt, dass die Gemeinde die Umsetzung einer Tempo 30 Zone auf den Strassen Wetti/Rietweg und der Bahnhofstrasse in Betracht zieht. Generell ist zu berücksichtigen, dass sich Geschwindigkeitsreduktionen auf die Fahrzeiten von Buslinien auswirken können. Wir empfehlen der Gemeinde, die Auswirkungen auf den ÖV zu berücksichtigen und sich diesbezüglich mit PostAuto abzusprechen. Kapitel 3.3 des Texts zum kommunalen Richtplan, Abschnitt Verkehr, ist der Umgestaltung von Strassenräumen innerorts gewidmet. Insbesondere bei den übergeordneten Festlegungen Oberstammheim und Waltalingen liegen die angesprochenen Strassenräume im unmittelbaren Nahbereich von Denkmalschutzobjekten des kommunalen und des überkommunalen Inventars; dies gilt aber auch für die kommunale Festlegung Wetti / Rietweg und Bahnhofstrasse. Bei baulichen Massnahmen muss auf diese Denkmalschutzobjekte Rücksicht genommen werden, der frühzeitige Einbezug der jeweils zuständigen Fachstellen im Planungsprozess ist notwendig.	SKW	Der Text wird mit dem Hinweis ergänzt.		ja
2. Zonenplan						
2.1	Einzonung "Frauwis" Die Einzonung Frauwis erweist sich unter den gegebenen Umständen als nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen.	Die Planungsvorlage sieht die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets in der "Frauwis" mit der Einzonung der Grundstücke Kat. Nm. UH3735, UH3743 sowie eines Teils der Strassenparzelle UH3744 von der kantonalen Landwirtschaftszone zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor, um an diesem Standort Werkhöfe, Feuerwehr und Wertstoffsammelstellen zusammenzufassen. Auf Kat.-Nr. 3743 steht heute der Werkhof Unterstammheim (öffentlicher Gestaltungsplan «Werkhof», 3524 m2). Kat.-Nr. UH3735 wird heute als Lagerplatz genutzt (2052 m2). Kat.-Nr. 3735 wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen (5202 m2). Im Gegenzug zur Einzonung soll beim Zentralschulhaus Waltalingen ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. WT3575 (ca. 1750 m2) aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgenommen werden. Mit Schreiben vom 4. März 2021 (ARE-21-0177) hatte das ARE der Gemeinde mitgeteilt, dass öffentlichen Infrastrukturen wie Werkhöfe, Feuerwehr oder Wertstoffsammelstellen grundsätzlich innerhalb der bestehenden Bauzonen unterzubringen sind, insbesondere da die Gemeinde über überdurchschnittlich grosse innere Reserven verfügt. Eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit einer Zone für öffentliche Bauten ist nur möglich, wenn die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden können (vgl. Pt. 3.2.3 a des kantonalen Richtplans). Fruchtfolgeflächen können nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese zu kompensieren. Gemäss kantonalem Richtplan sind Anlagen für die Behandlung und das Rezyklieren von Siedlungs- und Betriebsabfällen grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets zu realisieren (Pt. 5.7.2 des kantonalen Richtplans).	SKW	Die Absichten für die Erstellung des Werkhofs sollten konkretisiert werden (Flächenbedarf konkretisieren, Bedarf auf das unbedingt notwendige beschränken, evtl. Machbarkeitsstudie erstellen). Der Kanton erwartet möglichst viele Argumente für die Standortwahl. Neben Grundstücken im Eigentum der Gemeinde müssen auch weitere mögliche Standorte evaluiert werden. Die Standortevaluation und die Erstellung einer Machbarkeitsstudie benötigt etwas Zeit. Daher stellt sich die Frage, ob die Einzonung in eine spätere Teilrevision verschoben werden soll. Eine weitergehende Flächenkompensation durch Auszonungen würde die Argumentation der Gemeinde verbessern.	Das Vorhaben soll konkretisiert werden. p. Stehauer stellt den genauen Flächenbedarf zusammen, in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr. SKW erstellt ein Arbeitsprogramm für eine Machbarkeitsstudie. Die Verschiebung auf eine spätere Teilrevision löst das Problem nicht.	Es wird eine Machbarkeitsstudie erstellt und eine vertiefte Standortabklärung vorgenommen.
2.2	Einzonung "Underi Braalien" Die Einzonung «Underi Braalien» ist zu streichen. Die nicht zonierte Fläche ist zu belassen.	Die Planungsvorlage sieht die Zuweisung des nicht zonierten Gebiets «Underi Braalien» zur Wohnzone W1 vor. Das Gebiet liegt grösstenteils ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und wird seit 1981 vom öffentlichen Gestaltungsplan «Under Brellen» überlagert. Dieser bezweckt eine das Ortsbild berücksichtigende, zurückhaltende und harmonische Überbauung und einen gestalterisch hochwertigen Übergang zur Kernzone. Es sind nur eingeschossige Bauten mit Satteldächern erlaubt, und die Umgebung muss geprägt sein von hochstammigen Obstbäumen. Der Kantonsrat legt das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan abschliessend fest. Da es sich beim Gebiet «Under Braalien» nur zum Teil um Siedlungsgebiet handelt, ist eine Einzonung nicht zulässig. Im Zuge einer nächsten Revision des kantonalen Richtplans ist – sofern die Revision Siedlungsgebietsanpassungen zum Thema hat – dem Kantonsrat ein Antrag um Aufnahme ins Siedlungsgebiet zu unterbreiten.	SKW	Der Status Quo wird als unbefriedigend empfunden. Da das Areal im KRP nicht als Siedlungsgebiet festgelegt ist, kann derzeit keine Einzonung vorgenommen werden. Das Anliegen der Gemeinde auf Einzonung wurde beim ARE deponiert, die Bereinigung muss aber bis zur nächsten Revision des KRP aufgeschoben werden.	Es ist sicherzustellen, dass bei der nächsten Revision des KRP das Areal ins Siedlungsgebiet aufgenommen wird.	Verzicht auf Zonenplan-änderung

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit Kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
	Benötigt Absprache mit der Nutzungsplanung ist das Gebiet					
	Mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung ist das Gebiet					
	Sägacker auszuweisen.					
2.3	Auszonung Gebiet Oli und Sägacker Mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung ist das Gebiet Sägacker auszuweisen.	Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Beschluss Kantonsrat vom 18. März 2014) hat der Kantonsrat das im Siedlungsgebiet gelegene Gebiet Oli-Sägacker zum Teil dem Freihalte- und Landwirtschaftsgebiet und im Gegenzug das Gebiet Chessler dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Mit Genehmigung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Oberstammheim (Baudirektionsverfügung Nr. 26 vom 18. März 2014) wurde die Gemeinde angewiesen, die dauernde Freihaltung des Gebiets Oli-Sägacker sicherzustellen. Für die Errichtung von Bauverbotsdienstbarkeiten auf den Grundstücken Kat.-Nr. 3075, 3078 und 3079 (Oli) zugunsten des Kantons wurden die Grundeigentümer aus dem kantonalen Natur- und Heimatschutzfonds entschädigt. Die Auszonung des in der Wohnzone W1/25 liegenden Gebiets Oli zur Freihaltzone wird mit der vorliegenden Revision vollzogen. Dies wird begrüsst. Die Auszonung des Gebiets Sägacker in die Landwirtschaftszone im Rahmen der vorliegenden Revision möchte die Gemeinde hingegen nicht an die Hand nehmen, da allfällige Entschädigungsfragen noch nicht geklärt seien. 2012 wurden zwei Gutachten erstellt als Grundlage für die Beurteilung der Überbaubarkeit der betroffenen Gebiete Oli-Sägacker aufgrund der Erschliessungssituation und um eine allfällige Entschädigungspflicht infolge materieller Enteignung bzw. Heimatschlagrecht infolge Zuweisung zur Freihaltzone abzuklären. In der Zwischenzeit trat am 1. Januar 2021 im Kanton Zürich das Mehrwertsteuergleichgesetz in Kraft. Auf planungsbedingte Vorteile bei Einzonungen wird eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben. Diese fliesst in den kantonalen Mehrwertsteuergleichs fonds. Die Fondsmittel können u. a. für die Entschädigung bei Auszonungen verwendet werden. Die Gemeinde wird eingeladen, im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung beim Kanton die Prüfung einer allfälligen Entschädigung aus dem kantonalen Mehrwertsteuergleichs fonds bzw. aus dem Natur- und Heimatschutzfonds zu beantragen.	SKW	Das Areal Sägacker ist nicht erschlossen. Bei einer Auszonung ist eine Entschädigung aus dem kantonalen Mehrwertsteuergleichs fonds denkbar. Im Fonds ist aber noch kein Geld vorhanden. Es ist aber möglich, vom Kanton eine schriftliche Absichtserklärung für eine Entschädigung zu erhalten (Auskunft Herr Imobersteg). Die Gemeinde müsste allenfalls in Vorleistung gehen oder die Eigentümer würden sich einverstanden erklären, auf die Auszahlung der Entschädigung vorläufig zu verzichten. Es wäre auch denkbar, auf die Auszonung so lange zuzuwarten, bis im MWA-Fonds des Kantons genügend Mittel zur Verfügung stehen. Allerdings erfolgen die Auszahlungen nach Reihenfolge des Eingangs, d.h. eine frühzeitige Anmeldung lohnt sich. Bei Zuwarten besteht indes das Risiko, dass ein Grundeigentümer die Durchführung eines Quartierplanverfahrens beantragt, wozu die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet ist.	Die Auszonung wird im Rahmen der laufenden Revision vorgenommen. Die betroffenen Grundeigentümer werden direkt informiert und über ihren Entschädigungsanspruch orientiert. Beim Kanton soll das Areal zur Entschädigung aus dem kantonalen MWA-Fonds angemeldet werden. Die Entschädigung erfolgt, sobald im kantonalen MWA-Fonds entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird für die Entschädigung nicht in Vorleistung treten.	Ja
2.4	Kernzone Wilen Der Gemeinde wird empfohlen, die Kernzone Wilen von der BZO-Revision auszuklammern, d. h. als Kernzone W mit den entsprechenden Bestimmungen unverändert in die neue BZO zu überführen und auf die Festsetzung eines Kernzoneplans zu verzichten. Gestützt auf das Kreisschreiben vom 24. August 2021 wird der Gemeinde die Anweisung der Baudirektion vom 8. Juni 2020, einen detaillierten Kernzoneplan für den Weiler Wilen zu erstellen, vorgehend abgenommen. Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind die entsprechenden Ausführungen darzustellen. Die Gemeinde wird eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dazumal voraussichtlich angepassten übergeordneten rechtlichen und planerischen Bestimmungen mit dem Weiler Wilen auseinanderzusetzen. Bis auf weiteres sind Baugesuche entsprechend dem Kreisschreiben vom 24. August 2021 der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bau-verfahrensverordnung einzureichen.	Der Weiler Wilen auf der Kantongrenze Zürich-Thurgau liegt ausserhalb des im Zürcher kantonalen Richtplan kartografisch festgelegten Siedlungsgebiets. Er ist gemäss heute rechtsgültiger BZO (genehmigt am 18. März 2014 mit BDV Nr. 26/14) der Kernzone KW zugewiesen. Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und seiner ländlichen Umgebung (Art. 3 Abs. 3 BZO). Für die Kernzone KW gelten im Vergleich zur Kernzone A zusätzliche Gestaltungsvorschriften (Art. 20 und 21 BZO). Neubauten sind möglich (Art. 8 BZO). Ein Kernzoneplan besteht bisher nicht. Der gesamte grenzüberschreitende Weiler ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS enthalten. Die Zürcher Seite wurde im November 2018 ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung KOBI aufgenommen. Mit Schreiben vom 8. Juni 2020 (ARE 20-0192) hatte das ARE der Gemeinde mitgeteilt, dass sie im Rahmen der BZO-Revision aufgrund der übergeordneten Bestimmungen und der Aufnahme ins KOBI einen grundeigentümergebündelten, detaillierten Kernzoneplan für den Weiler Wilen zu erstellen hat. Es gilt der Grundsatz, dass damit kein zusätzliches Wohnpotenzial (über das RPG hinaus) geschaffen werden bzw. keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden dürfen. Im Bericht nach Art. 47 RPV ist aufzuzeigen, wie die Bilanz zwischen heutigem Stand und neuer Regelung aussieht. Seit der Genehmigungsverfügung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat vom 29. April 2015 muss im Kanton Zürich bei der Ausscheidung und Veränderung von Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Weilern) gegenüber der bisherigen Praxis eine Änderung vollzogen werden. Der kantonale Richtplan wurde mit folgendem Textabschnitt ergänzt: «Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben».	SKW	Die bestehenden Bestimmungen für die Kernzone Wilen sollen möglichst unverändert in die revidierte BZO überführt werden. Auf die Festlegung eines Kernzoneplans wird vorläufig verzichtet. Es spricht einiges dafür, dass Wilen in der anstehenden Teilrevision des KRP wie Wilen TG dem Siedlungsgebiet zugewiesen wird. Aus Sicht der Gemeinde müssen die beiden Ortsteile zwingend zusammen betrachtet werden.	Der Status-Quo für die Kernzone Wilen soll möglichst unverändert beibehalten werden. Die bestehenden Bestimmungen für die Kernzone Wilen werden unverändert in die revidierte BZO überführt. Auf die Festlegung eines Kernzoneplans wird vorläufig verzichtet.	Neuregelung Weilerzone und Festlegung Kernzoneplan auf eine spätere Teilrevision in ca. 3-5 Jahren verschoben.

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
		Mit Kreisschreiben vom 24. August 2021 hat Baudirektor Martin Neukom die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das ARE aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wird den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen. Gemäss Revisionsvorlage plant die Gemeinde Stammheim die Weilerkernzone Wilen neu der Kernzone I zuweisen (im Zonenplan ist sie allerdings als Weilerkernzone KW dargestellt). Die Revisionsvorlage erlaubt Neubauten gemäss Art. 13 BZO. Durch Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 6 BZO könnte zusätzliches Wohn- und Entwicklungspotenzial geschaffen werden. Der Entwurf des Kernzonenplans sieht «rote bezeichnete Gebäude» (Festlegung) und «übrige bestehende Bauten» (Informationsinhalt) vor. Die geplante Zuweisung des Weilers Wilen zur Kernzone I steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Die Bestimmung von § 16 Abs. 1 PBG, wonach die Nutzungsplanungen der Richtplanung zu entsprechen haben, stehen der richtplanwidrigen Kernzone I entgegen. Aufgrund der derzeitigen umfassenden Überprüfung der planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) und den allenfalls erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG kann das ARE zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilen, ob die Zuweisung zur Kernzone I rechtmässig ist. Bei der Beurteilung der Zonierung ist der Weiler Wilen als funktionale Einheit über die Kantonsgrenze mit dem Kanton Thurgau zu betrachten. Der Dorfteil Wilen auf Thurgauer Seite soll gemäss Ergebnis des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen» und entsprechend der vom Thurgauer Regierungsrat beschlossenen Kleinsiedlungsverordnung vom 12. Mai 2020 eine Dorfzone A bleiben."				
2.5	Aufhebung privater Gestaltungsplan "Felderen" Die Gemeindeversammlung hat die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Felderen» in einem separaten Beschluss zu erlassen. Die Aufhebung bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.	Gemäss Kap. 7.4 des erläuternden Berichts soll der private Gestaltungsplan «Felderen» mit öffentlicher Wirkung ersatzlos aufgehoben werden. Das Verfahren dazu wird im Bericht nicht beschrieben. Der Gestaltungsplan wurde am 9. Juni 1994 durch die Gemeinde erlassen und am 11. Januar 1995 (RRB Nr. 139/1995) genehmigt. Die Aufhebung hat in einem eigenständigen Beschluss durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen (§ 88 PBG). Der Eintrag im Zonenplan gilt gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als Informationsinhalt. Er kann gelöscht werden (aus dem Zonenplan sowie aus der Liste der Ergänzungspläne im Legendenblatt), sofern die Gemeindeversammlung der Aufhebung des Gestaltungsplans vorgängig zur Festsetzung der BZO-Revision zustimmt. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans kann unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass sämtliche notwendigen Abnahmebestätigungen der relevanten kantonalen Fachstellen betreffend Wiederaufüllung (AVEL) und Rekultivierung (ALN) vorliegen. Dies ist der Fall. Die Genehmigung der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Felderen» kann damit in Aussicht gestellt werden.	SKW	Aufhebung in einem separaten Beschluss der Gemeindeversammlung vorliegen.	Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird in einem separaten Beschluss der Gemeindeversammlung vorgelegt. Der Ablauf wird im Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben.	
2.6	Wald Beim Schloss Girsberg ist das Waldareal im Kernzonenplan korrekt und im Zonenplan falsch dargestellt. Beim Schloss Schwandegg überdeckt die kantonale Freihaltezone das forstrechtliche Waldareal. Der Wald ist hier gemäss AV-Daten darzustellen. Beim Chilebückli auf der Parzelle Kat.-Nr. OH3965, besteht Wald ausserhalb der statl- schen Waldgrenze. Diese Fläche ist der Freihaltezone zuzuweisen. Bei der Tüggeraa auf der Parzelle Kat.-Nr. OH3090, besteht Wald ausserhalb der statl- schen Waldgrenze. Diese Fläche ist der einer Zone zuzuweisen. Die Waldgebiete Chilebückli und Tüggeraa sind im Plan Stammheim_Revision_OP_Entwicklungsbild_MstL_1-5000_1_VP fälschlicherweise der Wohn- und Mischzone zugewiesen. Dies ist zu korrigieren und das Waldareal mit der korrekten Färbung darzustellen.	Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) und nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Seit dem 1. Juli 2013 ist dies auch ausserhalb der Bauzone möglich. Die Waldgrenzen sind in den Nutzungsplan einzutragen. Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Wald-funktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend (Art. 2 WaG). Als Wald gelten auch unbestockte oder ertragslose Flächen eines Waldgrundstücks und Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht (Art. 2 Abs. 2 WaG).	SKW	Die Waldflächen werden im Zonenplan dementsprechend angepasst.	Die Waldflächen werden im Zonenplan dementsprechend angepasst.	ja

Antrag / Hinweiss		Begründung		Zuständigkeit		Erwägungen Planer		Entscheid Kommission		Änderung aufgrund VP?	
Nr.											
		Kann so umgesetzt werden									
		Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern									
		Benötigt Absprache mit der Kommission									
2.7		Waldabstandslinien Der Waldabstandslinienplan ist im Gebiet Öl anzupassen und mit der Revision der Nutzungsplanung festzusetzen sowie von der Baudirektion genehmigen zu lassen.		Gemäss § 66 PBG legt der Zonenplan im Bauzonengebiet Waldabstandslinien fest. Diese haben einen Abstand von 30 m zur Waldgrenze; bei kleineren Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können Ausnahmen gemacht werden. Relevante Vorhaben für den Wald sind die Festlegung der Waldgrenzen nach Art. 10 und 13 WaG und der Waldabstandslinien nach § 66 PBG.		SKW		Der Waldabstandslinienplan wird angepasst.		ja	
2.8		Erholungszone Schelmengrueb Als Freihaltezone oder Erholungszone sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind (§ 61 Abs. 1 PBG). Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekte bewahren (§ 21 Abs. 2 PBG). Es wird empfohlen, das kantonale Schutzgebiet von der Erholungszone in die Freihaltezone umzunutzen.		Auf dem «Öl-Areal» (OH3075, OH3078 und OH3079) besteht ein Bauverbot, und die Eigentümer wurden 2014 hierfür entschädigt. Das Areal gehört nicht mehr zum Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans und wird ausbezogen. Die Waldabstandslinie auf den Parzellen Kat.-Nrn. OH3075 und OH3078 (genehmigt mit BDV Nr. 2359/1997) wird damit hinfällig und kann aufgehoben werden. Im Zonenplan umfasst die Erholungszone Schelmengrueb Sportanlagen und das überkommunale Schutzgebiet «Kiesgrube Härdli/Schelmengrueb». Für dieses wurde am 16. August 2018 die grundeigentümerverbindliche Schutzverordnung erlassen. Der öffentliche Gestaltungsplan «Fussballplatz Schelmengrueb» überlagert dabei den nördlichen Teil des Schutzgebiets.		SKW		Der Vorschlag, das kantonale Schutzgebiet von der Erholungszone in die Freihaltezone umzunutzen, ist grundsätzlich zweckmässig. Die Zonierung soll unverändert belassen werden, da im Schutzgebiet ein Pumpwerk und Parkplätze bestehen, die über Bestandesgarantie verfügen. Der Bestand dieser Bauten und Anlagen soll nicht unnötig erschwert werden.		Nein, keine Umzonung vornehmen.	
2.9		Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.		Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen. Die Nutzungspläne enthalten die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (in der Legende oder im Zonenplan). In der Legende des Zonenplans fehlt bei der Erholungszone, Freihaltezone und der Landwirtschaftszone die Angabe der ES. Diesen Zonen ist gemäss revidierter BZO die ES III zugeordnet. Der Vollständigkeit halber sollte die Angabe der ES auch im Zonenplan ergänzt werden. Die Zonen sind mit der entsprechenden Signatur darzustellen und im Zonenplan zu beschriften (siehe Anhang der VDNP). Zonenplanänderungen sind mit einer Bandierung kenntlich zu machen. Die übrigen im Planausschnitt ersichtlichen Zonen sind ebenfalls zwingend entsprechend der VDNP darzustellen. Die Legende verweist auf rechtskräftige Ergänzungspläne. Dazu gehören auch die Kernzonenpläne und der Waldabstandslinienplan.		SKW		Die Darstellung des Zonenplans wird gemäss Verordnung der VDNP angepasst.		ja	
3. Kernzonen											

Nr.	Antrag / Hinweise	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit Kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
3.1	Auseinandersetzung mit übergeordneten Vorgaben Die Auseinandersetzung mit den Wirkungen der übergeordneten Vorgaben des kantonalen Ortsbildinventars und des ISOS auf die Nutzungsplanung ist im erläuternden Bericht abzuhandeln.	Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (nachfolgend kantonales Ortsbildinventar) wurde mit AREV-Nr. 0195/18 am 12. November 2018 für die Ortsbilder Oberstammheim und Wilen und mit AREV-Nr. 0196/18 am 9. Mai 2018 für die Ortsbilder Walltalingen, Guntalingen und Girsberg neu festgesetzt. Die Neufestsetzung des Ortsbilds von Unterstammheim ist noch ausstehend. Änderungen bei der betroffenen Orts- bildaufnahme sind jedoch bis auf eine minimale Perimeteranpassung auf die bestehende Kernzone nicht vorgesehen. Aufgrund der Neufestsetzung des kantonalen Ortsbildinventars liegt der Gemeinde Stammheim für die Revision der BZO eine aktuelle Grundlage vor. Der planungsrechtliche Schutz von Ortsbildern erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung von Kern- und Freihaltezonen und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen (§ 24 Abs. 1 KHNVH). Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar und dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die Kernzonenpläne und die Vorschriften der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung setzen das kantonale Ortsbildinventar um. Die Vorlage beinhaltet aber auch Bereiche des kantonalen Ortsbilds, die nicht durch einen Kernzonenplan umgesetzt werden, sondern die in der Nutzungsplanung als Kernzone II oder Wohnzone festgelegt sind. Diese Abweichungen entsprechen nicht den übergeordneten Vorgaben und sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und zu begründen. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) wird nicht berücksichtigt bzw. es findet sich in den Erläuterungen keine Auseinandersetzung mit dessen Wirkung auf die Nutzungsplanung. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV fehlt eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV. Sowohl das kantonale Ortsbildinventar wie auch das	SKW	Abweichungen: Siehe Punkte 5.1 und 7.1. Der erläuternde Bericht wird idementsprechend ergänzt.	Die Abweichungen vom KOB! werden in Punkt 5.1 und Punkt 7.1 thematisiert. Im Bericht wird im Kap. 9 eine Interessenabwägung mit den Vorgaben des ISOS vorgenommen.	ja
4. Kernzonenpläne generell						
4.1	Änderungen gegenüber rechtskräftigen Kernzonenplänen Die Unterschiede zu den rechtskräftigen Kernzonenplänen sind zumindest im erläuternden Bericht aufzuzeigen.	Die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Kernzonenplänen sind weder in den Kernzonenplänen noch im erläuternden Bericht ersichtlich. Zumindest im erläuternden Bericht ist plangrafisch und textlich aufzuzeigen, welche bisherigen Inhalte wegfällen und welche neu dazukommen (z. B. Anpassungen am Perimeter, Umgang mit prägenden Bauten vorher versus nachher). In denjenigen Bereichen der Kernzonenpläne, in denen sich die Signatur «Freiraum ausserhalb Kernzone» und die Signatur «Rebberg» bzw. «Wald» überlagern, entsteht ein Muster, das sich kaum von der Signatur «Freiraum» (innerhalb Kernzone) unterscheiden lässt. Dies führt zu Missverständnissen (z. B. in den Kernzonenplänen Girsberg und Guntalingen).	SKW	Die Änderungen der Kernzonenpläne werden im erläuternden Bericht aufgezeigt.	Die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Kernzonenplänen werden im erläuternden Bericht aufgezeigt.	ja
4.2	Farbgebung Signatur «Rebberg» und «Freiraum» (innerhalb Kernzone) Die Farbgebung der Signaturen «Rebberg», «Freiraum ausserhalb Kernzone» und «Freiraum» (innerhalb Kernzone) sind so anzupassen, dass ihre Zuordnung eindeutig ist, wo sie sich überlagern (vgl. rechtskräftigen Kernzonenplan Girsberg).	In denjenigen Bereichen der Kernzonenpläne, in denen sich die Signatur «Freiraum ausserhalb Kernzone» und die Signatur «Rebberg» bzw. «Wald» überlagern, entsteht ein Muster, das sich kaum von der Signatur «Freiraum» (innerhalb Kernzone) unterscheiden lässt. Dies führt zu Missverständnissen (z. B. in den Kernzonenplänen Girsberg und Guntalingen).	SKW	Die Farbgebung und Signatur wird so angepasst, dass keine Missverständnisse entstehen.	Die Farbgebung und Signatur wird so angepasst, dass keine Missverständnisse entstehen.	ja
4.3	Schutzobjekte auf kantonomaler Ebene In den Kernzonenplänen ist der Begriff «Formelles Schutzobjekt» durch den Begriff «Schutzobjekt auf kantonomaler Ebene» zu ersetzen.	In den Kernzonenplänen findet sich die Signatur «S» mit der Erläuterung «Formelles Schutzobjekt». Danunter fallen Denkmalschutzobjekte des überkommunalen Inventars, Denkmalschutzobjekte des überkommunalen Inventars, die mit einer konkreten «formellen» Schutzmassnahme belegt sind, sowie Gebäude, die im kommunalen Inventar gelistet sind, aber mittels einer Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons einem Veränderungsverbot unterliegen. Die Bezeichnung «Formelles Schutzobjekt» deckt nicht alle diese Kategorien ab. Zu empfehlen ist der Gebrauch des Begriffs «Schutzobjekt auf kantonomaler Ebene».	SKW	Der Begriff wird in den Kernzonenplänen ersetzt.	Der Begriff «Formelles Schutzobjekt» wird durch den Begriff «Schutzobjekt auf kantonomaler Ebene» ersetzt.	ja
5. Kernzonenplan Oberstammheim						
5.1	Kernzonenperimeter Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist aufzuzeigen, weshalb eine Kernzone II ohne detaillierten Kernzonenplan die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sicherstellen kann. Die bestehende Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung WG2 innerhalb des kantonalen Ortsbildperimeters ist entweder in eine Kernzone umzuzeichnen oder es ist eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen.	Der Kernzonenplan deckt nicht den gesamten Bereich des kantonalen Ortsbildinventars ab. Sowohl im Süden wie auch im Norden liegen gemäss Vorlage weite Bereiche in der Kernzone II oder in der Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung. Der Bereich, welcher in der Wohnzone liegt, wird im Ortsbildbeschrieb des kantonalen Ortsbildinventars beschrieben und dessen Schutzziele definiert. Um die Vorlage als rechtmässig beurteilen zu können, hat eine Auseinandersetzung mit den Ortsbildinventarinalten zu erfolgen und es ist im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zu begründen, weshalb eine Kernzone II die Schutzziele des kantonalen Ortsbilds ausreichend sicherstellt. Eine Wohnzone vermag die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars nicht sicherzustellen. Der Bereich ist entweder in eine Kernzone umzuzeichnen oder es ist mit einer Gestaltungsplanpflicht das wesentliche öffentliche Interesse sicherzustellen.	SKW	Die Differenzen zum KOB! bestanden bereits bei der letzten Teilrevision 2014. Aus Sicht des ARE haben sich seither aber die Vorgaben geändert: Das ISOS wurde neu festgesetzt, auch das KOB! wurde revidiert. Die Gemeinde ist aufgefordert darzulegen, ob die Vorschriften der Kernzone II ausreichend sind.	Gebiet Rietweg: Baugesuch kürzlich bewilligt. Es wird eine Umzonung von WG in KI vorgenommen. Bäuweg: Umzonung in eine neu zu schaffende Kernzone III, mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone, aber Dichtevorschriften der Wohnzone W1. Für die übrigen Gebiete wird im Bericht dargelegt, dass die Vorschriften der Kernzone II ausreichend sind.	ja

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
5.2	Wichtige Freiräume Der Freiraum ist grundsätzlich umzusetzen oder es ist in der Interessensabwägung aufzuzeigen, weshalb lediglich eine teilweise Berücksichtigung der Freiraumumsetzung erfolgt.	Im Kennzonenplan werden nicht alle im kantonalen Ortsbildinventar aufgeführten wichtigen Freiräume umgesetzt. Der Freiraum entlang bzw. angrenzend der Talstrasse (Kat.-Nm. OH3089 und OH3088) wird nur teilweise umgesetzt. Im erläuternden Bericht wird auf die Nichtberücksichtigung dieser Freiraumbereiche nicht eingegangen.	SKW	Der Kennzonenplan wird entsprechend mit den wichtigen Freiräumen ergänzt.	Der Kennzonenplan Oberstammheim wird entsprechend mit den wichtigen Freiräumen ergänzt.	ja
6. Kennzonenplan Unterstammheim						
6.1	Wichtige Freiräume Die in der Bebauungsstudie aufgezeigten Fussabdrücke bilden noch keine Verbindlichkeit für die effektiv möglichen Dimensionen, da diese qualifiziert im Zuge eines Bewilligungsverfahrens in Bezug auf ihre Ortsbauliche Verträglichkeit zu überprüfen sind. Der Neubau an der Kellhofstrasse (Grundstück Kat.-Nr. UH 3965) wird als zu dominant und zu grosse Konkurrenz zum südlich gelegenen Schutzobjekt (Vers.-Nr. 1055) beurteilt. Die beiden Neubauten (Grundstücke Kat.-Nm. UH3967 und UH3220) weisen eine für die zweite Bautiefe beziehungsweise rückwärtige Lage untypische Gebäudetiefe auf. Ebenfalls wird in Frage gestellt, ob aufgrund bau- und feuerpolizeilicher Vorgaben die Setzung der beiden Volumen zweckmässig ist. Ebenfalls gilt es die Erschliessung des nördlichen Gebäudes zu klären und aufzuzeigen. Diese Fragen sind ebenfalls im Zuge einer konkreten Projektierung mit der Gemeinde und dem Fachbereich Ortsbild/Stadtebau des ARE zu klären.	Ein wesentliches Merkmal der Kennzone und des Ortsbilds stellen die wichtigen Freiräume dar. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Identität und Qualität eines Orts. Diese gilt es zu erhalten und zu sichern. Mit Verfügung Nr. 0586/19 vom 14. August 2019 wurden Teile der Revision der BZO der damaligen Gemeinde Unterstammheim als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Davon betroffen war u.a. der Ergänzungsplan Kennzone I betreffend Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss dem mit BDV Nr. 674/2001 festgesetztem kantonalen Ortsbildinventar. Die Gemeinde wurde eingeladen, eine Nachfolgeregelung zu treffen, die der Umsetzung der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars in den Gebieten Chälhof und Höfli hinreichend Rechnung trägt. Der Anordnungsspielraum, welcher von der Gemeinde in diesem Fall in Anspruch genommen wird, entspricht und erfüllt die Ziele des Ortsbildschutzes. Der Anpassung des wichtigen Frei-raums wird aus Sicht Ortsbildschutz zugestimmt.	SKW	Das ARE hat sich mündlich zur Entscheidungsfrage wie folgt geäußert: Eine Entschädigung wird nur geleistet, wenn eine enteignungsähnliche Nutzungsbeschränkung verfügt wird. Diese muss gutachterlich festgestellt werden. Anschliessend wird die Höhe der Entschädigung ermittelt. Für die Geltendmachung der Entschädigung haben die Eigentümer 10 Jahre Zeit.	Die erarbeitete Lösung für die Freiräume Chälhof und Höfli wird weiterverfolgt.	Freiräume wie im KZP eingetragen belassen, auch wenn einzelne Grundeigentümer gegen Entschädigung eine vollständige Überlagerung mit der Signatur "wichtiger Freiraum" akzeptieren würden.
6.2	Schutzobjekt auf kantonal Ebene Im Kennzonenplan Unterstammheim ist die Signatur «S» auf der reformierten Kirche und dem Pfarrhaus (Kat.-Nr. UH3124) nachzutragen.	Im Kennzonenplan Unterstammheim fehlt die Signatur «S» auf der reformierten Kirche und dem Pfarrhaus (Kat.-Nr. UH3124).	SKW	Die Signatur wird nachgetragen.	Die Signatur wird nachgetragen.	ja
7. Kennzonenplan Guntalingen						
7.1	Kennzonengrenze K I Die Grundstücke Kat.-Nm. W74134, W74133, W74059, W74168, W73036 und ST25 sind in die Kennzone I aufzunehmen und der detaillierte Kennzonenplan ist dementsprechend mit diesen Grundstücken zu erweitern.	Die Grundstücke Kat.-Nm. W74134, W74133, W74059, W74168, W73036 und ST25 liegen innerhalb des kantonalen Ortsbildspekters, jedoch nicht mehr in der Kennzone I, sondern in der Kennzone II. Mit der Neu festsetzung des kantonalen Ortsbildinventars ist exakt dieser Bereich ins kantonale Ortsbildinventar aufgenommen worden, um einerseits eine Anpassung an die Kennzone zu erreichen und andererseits um die bisherige Divergenz zwischen kantonalem Ortsbildinventar und ISOS aufzuheben. Die Differenzierung in zwei Kennzonentypen ist grundsätzlich nachvollziehbar, da es unterschiedliche qualitätsvolle Bereiche in einer Schutzzone tatsächlich gibt. Auch können solche Differenzierungen, beispielsweise in Oberstammheim möglich sein, wenn sie gut begründet sind und aufgezeigt wird, weshalb dieser Bereich der Kennzone II geringere Qualitäten aufweist. Für das Baubewilligungsverfahren wird diese Differenzierung jedoch als heikel beurteilt, da alle Gesuche innerhalb des kantonalen Ortsbildinventars § 238 Abs. 2 PBG entsprechen müssen. Im vorliegenden Fall wird eine Differenzierung in Kennzone I und II seitens ARE nicht als rechtmässig beurteilt, da mit der Neu festsetzung des kantonalen Ortsbildinventars bereits die Wertigkeit der Bebauung im Bereich der Kennzone II inhaltlich abschliessend geprüft wurde.	SKW	Die Festlegung als Kennzone II widerspricht aus Sicht des Kantons klar den übergeordneten Vorgaben. Die genannten Grundstücke sollten in die Kennzone I aufgenommen werden. Die Argumentation ist mit derjenigen für Oberstammheim (siehe Pt. 5.1) abzustimmen.	Die bezeichnete Fläche soll in der Kennzone II belassen (analog Oberstammheim). In Kap. 5.4 des Berichts wird dies entsprechend begründet.	Keine Änderung.
7.2	Kennzonengrenze K I Die Qualitäten der Gebäude Vers.-Nm. 2106 und 2107 sind sicherzustellen.	Die Gebäude Vers.-Nm. 2106 und 2107 der Grundstücke Kat.-Nm. W74059 und W74168 sind gemäss kantonalem Ortsbildinventar als prägend oder strukturbildend bezeichnet. Da sie jedoch nicht im Perimeter des Kennzonensplans liegen, können Volumen und Stellung dieser Bauten nicht rot bezeichnet und somit deren Qualitäten sichergestellt werden. Mit einer Anpassung an den Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars ist dies möglich.	SKW	Siehe Erwägungen zu Punkt 7.1	Siehe Erwägungen zu Punkt 7.1	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
7.3	Kernzongrenze K I Der Verlauf des Ortsbildperimeters ist im detaillierten Kernzonenplan zu präzisieren.	Gemäss Vorlage des Kernzonenplans ist auch eine Divergenz zwischen Kernzongrenzen und dem Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars bei den Grundstücken Kat.-Nr. WT4077, WT3939, WT3086, WT3940 und WT3097 vorhanden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der neu festgesetzte und somit behördenverbindliche Ortsbildperimeter entspricht bis auf untergeordnete Abweichungen beim Grundstück WT3037 der Kernzongrenze.	SKW	Der Verlauf des Ortsbildperimeters ist im Kernzonenplan angepasst.	Der Verlauf des Ortsbildperimeters ist im Kernzonenplan angepasst.	ja
8. Kernzonenplan Girsberg						
8.1	Kompensation von Fruchtfolgefläche durch Einzonung Weiler Girsberg Im Hinblick auf die Genehmigung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung hat die Gemeinde das ausstehende Konzept zur Kompensation der mit der Zuweisung zur Kernzone Girsberg beanspruchten Fruchtfolgefläche im Umfang von 2121 m2 einzurufen. Andernfalls ist zu bestätigen, dass die Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5000 m2 beträgt.	Mit Verfügung BDV-Nr. 0335/19 genehmigte die Baudirektion am 16. August 2019 die Teilrevision der Nutzungsplanung der damaligen Gemeinde Waltalingen, mit welcher die Zuordnung des Weilers Girsberg zu einer Weilerkernzone vorgenommen wurde. Im Vorprüfungsbericht vom 27. August 2018 zu dieser Teilrevision hatte das ARE verlangt, die Abgrenzung der Kernzone Weiler Girsberg sei auf die Teile zu beschränken, welche nicht von der regionalen Freihaltezone und der Fruchtfolgefläche betroffen sind, und der Umgang mit den Fruchtfolgeflächen sei im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Der Bericht nach Art. 47 RPV zur Genehmigungsverlage erwähnte (S. 41) zwei Fruchtfolgeflächen im Umfang von 478 m2, die von der neuen Kernzone betroffen seien. Da diese im Kernzonenplan als wichtige Freiräume gekennzeichnet seien, entstehe kein Verlust an Fruchtfolgefläche, die zu kompensieren wäre. Der Kernzonenplan Girsberg betrifft im Bereich der Parzellen Kat.-Nr. WT4184, WT3344, WT4187, WT4188, WT3330 und WT3341 2121 m2 Fruchtfolgefläche (gewichtet) der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 2, 5 und 6. Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen des Bodens liegen teilweise vor. Uns ist nicht bekannt, ob eine Interessenabwägung durchgeführt wurde. Ein Konzept zur Kompensation oder Bestätigung zur Kumulation der Fruchtfolgeflächen liegt nicht vor. Der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen kann pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von 5000 m2 über mehrere Revisionen der Nutzungsplanung kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert wird. Soll hiervon kein Gebrauch gemacht werden, ist dem Kanton für die Genehmigung der Einzonung ein Konzept mit folgenden Angaben zur Kompensationsfläche einzureichen: Lage und Flächengrösse (Plan), Ausgangszustand (Bedingung bei baulicher Kompensation: anthropogene Böden) und Zielzustand, Abschätzung der benötigten Bodenmenge. Die Kompensation hat innerhalb von fünf Jahren nach der kantonalen Genehmigung zu erfolgen. Massgebend für die Projektierung bzw. für die Planung und Ausführung des Kompensationsobjekts sind die Richtlinien für Aufgrund der Farbgebung lassen sich die als «rot» bzw. als «orange» bezeichneten Gebäude praktisch nicht unterscheiden.	SKW	Bei der Festlegung der Weilerkernzone Girsberg handelt es sich um keine Einzonung, sondern um die Zuweisung zu einer Zone nach Art. 33 RPV. Zudem sind die bezeichneten FFF im Kernzonenplan mehrheitlich als wichtige Freiräume bezeichnet, die nicht überbaut werden dürfen. Eine Kompensationspflicht wird daher bestritten. > Das ARE überprüft die Sachlage nochmals.	Bei der Festlegung der Weilerkernzone Girsberg handelt es sich um keine Einzonung, sondern um die Zuweisung zu einer Zone nach Art. 33 RPV. Zudem sind die bezeichneten FFF im Kernzonenplan mehrheitlich als wichtige Freiräume bezeichnet, die nicht überbaut werden dürfen. Eine Kompensationspflicht wird daher bestritten. > Das ARE überprüft die Sachlage nochmals.	Keine Änderung.
8.2	Farbgebung "rot" und "orange" bezeichnete Gebäude Die Farbwahl der speziell bezeichneten Gebäude hat so zu erfolgen, dass eine eindeutige Unterscheidung gewährleistet ist.	Aufgrund der Farbgebung lassen sich die als «rot» bzw. als «orange» bezeichneten Gebäude praktisch nicht unterscheiden.	SKW	Die Farbgebung wird angepasst.	Die Farbgebung wird angepasst.	ja
8.3	Firststrichung Gebäude Nr. 2208 Die Firststrichung des Gebäudes Vers.-Nr. 2208 ist gemäss kantonaalem Ortsbildinventar zu sichern.	Die Firststrichung des Gebäudes Vers.-Nr. 2208 auf Grundstück Kat.-Nr. WT3349 weicht sowohl vom kantonalen Ortsbildinventar wie auch vom heute rechtsgültigen Kernzonenplan ab. Sie ist im KObI als prägende Firststrichung festgesetzt. Das kantonale Ortsbildinventar bildet den heutigen Bestand ab. Die Abweichung wird weder gekennzeichnet noch erläutert. Grundsätzlich hat der Kernzonenplan die Qualitäten gemäss kantonalem Ortsbildinventar unzusetzen.	SKW	Die Firststrichung wird mit dem Kernzonenplan gesichert.	Die Firststrichung wird mit dem Kernzonenplan gesichert.	ja
8.4	Festlegung Gebäude Vers. Nr. 2394 Die Änderung der Festlegung des Gebäudes Vers.-Nr. 2394 ist im erläuternden Bericht zu begründen.	Das Gebäude Vers.-Nr. 2394 auf Kat.-Nr. WT3330 wird in Abweichung zum heute rechtsgültigen Kernzonenplan statt als braunes neu als oranges Gebäude bezeichnet. Damit ändern sich die Nutzungsmöglichkeiten gemäss Art. 19 BZO und ein ersatzloser Abbuch wird möglich. Die Änderung wird weder deklariert noch erläutert. Das Gebäude ist im kantonalen Ortsbildinventar nicht als prägendes bzw. strukturbildendes Gebäude bezeichnet.	SKW	Der Kernzonenplan wird entsprechend überprüft.	Der Kernzonenplan wird entsprechend geändert.	ja
8.5	Raumwirksame Mauern Die raumwirksame Mauer innerhalb des Kernzonenperimeters ist in der Legende unter Festlegung aufzuführen und verbindlich zu sichern.	Die raumwirksamen Mauern sind in der Legende unter Informationsinhalt aufgeführt. Die raumwirksame Mauer im Weilerker ist im KObI festgesetzt und bildet eine wichtige Begrenzung des ausgeprägten Platz- und Strassenraums. Sie ist verbindlich zu sichern.	SKW	Die raumwirksamen Mauern werden verbindlich gesichert.	Die raumwirksamen Mauern werden verbindlich gesichert.	ja
9. Bau- und Zonenordnung						

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
9.1	Anpassung des Nutzungsmasses Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist darzulegen, in wie weit die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans umgesetzt werden.	Die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der drei ehemaligen Gemeinden in eine BZO ist gut nachvollziehbar abgeleitet. Ausgenommen bleibt die Zuweisung der Kernzone Wilen zur Kernzone I (vgl. oben). Die Aktualisierung der Baubegriffe nach IVHB wird begrüsst. Die Festlegung der aufgeteilten Überbauungsziffer als Nutzungsmass (für Hauptbauten sowie für Klein- und Anbauten) erweist sich als gut nachvollziehbar. Im Zusammenhang mit der Anpassung des Nutzungsmasses fehlt jedoch eine Auseinandersetzung mit den übergeordneten Vorgaben des regionalen Richtplans und dessen Richtwerten für bauliche Dichten in Wohn- und Mischzonen.	SKW	Im erläuternden Bericht die Dichtemasse mit den Vorgaben des regionalen Richtplans abgleichen.	In Kap. 6.2 des Bericht werden die Dichtemasse mit den Vorgaben des regionalen Richtplans abgeglichen.	ja
9.2	Gültige Fassung des Planungs- und Baugesetzes Der zweite Einleitungssatz ist wie folgt anzupassen: «Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 mit den seitheirigen Änderungen.»	Das Datum der aktuellen Fassung des Planungs- und Baugesetzes wird in der Regel nicht genannt.	SKW	Der Einleitungssatz wird dementsprechend angepasst.	Der Einleitungssatz wird dementsprechend angepasst.	ja
9.3	Massgebende Grundlagen Art. 2 Abs. 3 ist zu streichen.	In Art. 2 Abs. 3 wird für die genaue Abgrenzung der Festlegungen auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (OREB-Kataster) verwiesen. Der OREB-Kataster hat jedoch lediglich informativen Charakter. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet bzw. veröffentlicht worden sind.	SKW	Art. 2 Abs. 3 wird gestrichen.	Art. 2 Abs. 3 wird gestrichen.	ja
9.4	Art. 3 Zweck, Zweck Kernzone K I, Abs. 1	Die Formulierung umschreibt aus Sicht Ortsbildschutz treffend das Erhaltungsziel. Es sollte jedoch mit neuen Massnahmen auch eine Aufwertung entstehen. Es wird empfohlen, die Formulierung mit «und aufzuwerten» zu ergänzen.	SKW	Art. 3 wird mit "und aufzuwerten" ergänzt.	Art. 3 wird mit "und aufzuwerten" ergänzt.	ja
9.5	Art. 6 Um- und Ersatzbauten, Abs. 1 Die Firstrichtung ist in die Aufzählung mit aufzunehmen.	Rot bezeichnete Bauten, Abs. 1: Ein wesentliches Element bildet auch die Firstrichtung. Sie ist deshalb in die Auflistung zu übernehmen.	SKW	Die Firstrichtung wird in die Auflistung aufgenommen.	Die Firstrichtung wird in die Auflistung aufgenommen.	ja
9.6	Art. 6, Abs. 2 Im letzten Satz von Abs. 2 ist das Wort «ergänzend» zu streichen und es ist auf Art. 19 zu verweisen.	Übrige Bauten, Abs. 2: In der Kernzone Girsberg sind keine Gebäude als «übrige Bauten» bezeichnet. Für Bauten in der Kernzone KW G gelten die Bestimmungen von Art. 19.	SKW	In Abs. 2 wird das Wort "ergänzend" gestrichen und auf Art. 19 verwiesen.	In Abs. 2 wird das Wort "ergänzend" gestrichen und auf Art. 19 verwiesen.	ja
9.7	Art. 7 Stellung, Fassadenlinien, Abs. 1 Die Formulierung ist offener zu gestalten und das Interesse des Ortsbildschutzes mit aufzunehmen.	In den meisten Kernzonen entspricht die Stellung der Gebäude oftmals nicht den Vorschriften der Verkehrssicherheit. Gerade diese Setzung der Bauten schafft jedoch die ortstypischen Zwischenräume und Strassen- bzw. Vorplatzsituationen. Ferner ist in Art. 6 (Um- und Ersatzbauten, rot bezeichnete Bauten, Abs. 1) die Stellung als verbindlich geregelt. Fassadenlinie und rote Gebäude überlagern sich oftmals. Es entsteht zum einen ein Zielkonflikt zwischen den Vorschriften und zum anderen eine vorgezogene Interessenabwägung zugunsten der Verkehrssicherheit.	SKW	Streichung des Abschnitts "vorbehaltlich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit".	Streichung des Abschnitts "vorbehaltlich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Einzelliche Aufzählung von Gründen für Abweichungen in Art. 7 Abs. 1, wobei in solche Fällen eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich ist.	ja
9.8	Art. 8 Dachgestaltung, Abs. 3 Aufschieblinge sind als wesentliche ortstypische Elemente in den Artikel aufzunehmen.	Aufschieblinge bilden einen wesentlichen Bestandteil der Dachlandschaft eines historischen Dorfkerns. Sie strukturieren sowie gliedern Dachflächen und geben den teilweise mächtigen Dachlandschaften die angemessene Massstäblichkeit. Aufschieblinge sollte deshalb nicht nur gestaltet, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Bautypologie sein und als solche verankert werden. Gerade bei Neubauten und energetischen Sanierungen wird oftmals auf diese Dachstruktur verzichtet, was sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.	SKW	Ergänzung der BZO.	Art. 8 nBZO wird ergänzt.	ja
9.9	Ergänzend zu Art. 8 Dachgestaltung aus Sicht Ortsbildschutz Es ist ein ergänzender Absatz im Sinne der nachfolgenden Formulierung zu verfassen: «Dachauf bzw. -einbauten sind in der Regel auf die bestehende Fassadenordnung bzw. -struktur auszurichten.»	Das Dach als fünfte Fassade steht stets in Wechselbeziehung zu den Fassaden, vor allem den Trauffassaden. In historischen Ortsbildern bestehen weitgehend strukturierte Bautypologien mit u.a. klassizistischen Fassadenordnungen oder klaren Fassadengliederungen. Eine Ausrichtung der Dachauf bzw. -einbauten ist somit auch auf die Fassadenstruktur abzustimmen und auf dessen strukturelle Ordnung soweit möglich auszurichten.	SKW	Ergänzung der BZO.	Art. 8 nBZO wird ergänzt.	ja
9.10	Gestaltung von Dachaufbauten Die Ausführung von Dachaufbauten in Bezug auf Brüstung, Loggien, seitliche Verglasungen ist zu berücksichtigen und in diesem Artikel entsprechend zu umschreiben.	Vermehrt treten seitlich verglaste Dachaufbauten mit vorgelagerten Balkonen sowie in die Dachfläche eingeschnittene Fensterbrüstungen auf. Unklar ist die Anwendung des «Abs. 9 Dachzeile» in diesem Zusammenhang. Es ist eine Formulierung zu definieren, welche diese Parameter klar aufzeigt und abbedingt.	SKW	Der Artikel wird entsprechend ergänzt und sowohl offene wie überdeckte Dachzeile ausgedrückt.	Der Artikel wird unverändert belassen. Sollten im Einzelfall unbefriedigende gestalterische Lösungen auftreten, so kann gestützt auf die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze in Art. 5 nBZO eine Verweigerung ausgesprochen werden.	Keine Änderung

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
9.10	Aussenliegend der Sonnschutz Dachfenster	In Bezug auf die Verwendung von Dachflächenfenstern ist ein bewusster Umgang mit den notwendigen Verschattungselementen zu finden. Es ist zu überprüfen, inwieweit eine Unterscheidung zwischen kommunalen Inventarobjekten und übrigen Gebäuden getroffen werden kann. Aus Sicht Ortsbildschutz wäre es denkbar nur auf übrigen Gebäuden aussenliegende Sonnschutzzelemente zuzulassen bzw. entsprechenden Anforderungen an deren Gestaltung zu definieren. Es wird empfohlen einen klaren Umgang mit aussenliegenden Sonnschutzzelementen bei Dachfenstern zu formulieren.	SKW	Ist spezifisch in den Schutzvorschriften bei inventarisierten Bauten zu regeln.	Aussenliegende Sonnschutzzelemente lassen sich in der Praxis kaum verhindern, da diese ohne grösseren Aufwand montiert werden können und sich Bauherrschaften nicht bewusst sind, dass auch solche Sonnschutzzelemente grundsätzlich bewilligungspflichtig wären. Bei inventarisierten Objekten können entsprechende Auflagen in die Schutzverfügung bzw. den Schutzvertrag aufgenommen werden. Wichtig ist die Vorgabe, dass DFF dachbündig einzubauen sind, da sich diese besser in die Dachfläche eingliedern.	Keine Änderung
9.11	Art. 11 Umgebungsgestaltung, Parkierung, Abs. 4 Die Formulierung «...in der Regel zu überdecken...» ist durch «...grundsätzlich einzuhausen» zu ersetzen.	Tiefgaragenzufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen stellen in der Regel massive Eingriffe und Einschnitte in das bestehende Terrain dar. Eine durchgängige und zusammenhängende ortstypische Umgebungsgestaltung ist somit nicht möglich. Eine blossige Überdeckung der Rampe entschärft die Situation nicht, sondern schafft ein «dunkles schwarzes Loch». Rampen sind somit aus Sicht des Ortsbildschutzes einzuhäusen, damit sie als Nebengebäude in Erscheinung treten. Ungedachte Rampen sind nur an rückwärtigen und nicht vom öffentlichen Raum her einsehbaren Lagen möglich, wenn sie keine intakten Hof- und Freiraumflächen in ihrer Qualität beeinträchtigen.	SKW	Die Formulierung wird angepasst.	Art. 11 Abs. 4 nBZO wird angepasst.	Ja
9.12	Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte Der Artikel ist sinngemäss zu ergänzen: «Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgremium bestätigt werden.»	Weiter ist zu definieren, inwieweit Abweichungen zulässig sind, ohne die BZO ihres Sinns zu entleeren. Eine Formulierung könnte wie folgt lauten: «Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgremium bestätigt werden.»	SKW	Die Formulierung wird angepasst. Ergänzend werden auch Abweichungen von der Geschossigkeit zugelassen.	Die Formulierung wird angepasst. Ergänzend werden auch Abweichungen von der Geschossigkeit zugelassen.	Ja
9.13	Art. 13 Neubauten Die max. Gebäudelänge und Gebäudetiefe ist entsprechend der Bauvologie bzw. ortstüblichen Abmessungen zu beschränken.	Durch den neuen Begriff der Fassadenhöhe kann rund 30 cm höher gebaut werden. Aus Sicht Ortsbildschutz ist zu beachten, dass im Einzelfall die Frage der guten Einordnung eines Neubaus auch auf die Höhe bezieht und immer im Kontext der Umgebung beurteilt werden muss. Die max. Gebäudelänge bei offener Überbauung von 30 m wird als nicht ortstypisch eingeschätzt. Es ist zu prüfen, welche durchschnittlichen Masse (Gebäudelänge und -tiefe) die bestehenden Altbauten aufweisen, und diese sind auf die Grundmasse für Neubauten zu übertragen. Es wird empfohlen, das Ergebnis der Analyse im Erläuterungsbericht abzubilden.	SKW	Ist zu diskutieren.	Im Bericht wird ergänzt, dass im Einzelfall die Frage der guten Einordnung eines Neubaus sich auch auf die Höhe bezieht und immer im Kontext der Umgebung beurteilt werden muss. Im Bericht wird aufgezeigt, dass auch bestehende Gebäude solche Gebäudelängen aufweisen. Das Mass der Gebäudelänge soll belassen werden.	Nein.
9.14	Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen, Abbruch, Abs. 1 Der Artikel ist sinngemäss zu ergänzen: «Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Ein-friedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist bei roten Gebäuden nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.»	Bei roten Gebäuden ist aus Sicht Ortsbildschutz immer von einer Beeinträchtigung der ortsbaulichen Qualität und Struktur auszugehen, wenn die entstehende Baulücke nicht durch einen Ersatzneubau gesichert ist. Eine allgemeine Formulierung ohne Differenzierung der Anwendbarkeit schafft ein Zielkonflikt innerhalb der BZO und in der Bewilligungspraxis. Die Ziele des Ortsbildschutzes sind durch die bestehende Formulierung nicht ausreichend gesichert.	SKW	Ergänzung der BZO.	Art. 14 nBZO wird entsprechend ergänzt.	Ja

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit Kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
9.15	Art. 16 Fenster, Fensterläden, Türen Der Begriff Storen ist aus dem Artikel zu entfernen und dieser wie folgt zu ergänzen: Rafflännellen/Rafflännellenstoren sind nicht bewilligungsfähig.	Verschattungselemente tragen wesentlich zur Identifikation und Bildung des Gebäudecharakters bei. Die Differenzierung zwischen Wohn und Ökonomiebauten wird aus Sicht Ortsbildschutz sehr begrüsst. Ökonomiebauten sind jedoch trotz ihres möglichen moderneren Charakters immer noch Bauten der Kernzone und nicht der Wohn- bzw. Gewerbezone im ländlichen Raum. Die Verwendung von Rafflännellen widerspricht somit der Nutzung und dem Standort. Aus diesem Grund ist auf die Verwendung von Rafflännellen/Rafflännellenstoren in der Kernzone grundsätzlich zu verzichten.	SKW	Ergänzung der BZO.	Die Verwendung von Rolläden und Storen muss im Einklang mit der Nutzung und dem Standort in Einzelfall geprüft werden. Sofern die generell hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzone erfüllt sind, sollen Rolläden und Storen zugelassen werden können	nein
9.16	Art. 17 Detailbestimmungen Kennzonenpläne Der Artikel ist diesbezüglich zu präzisieren, dass Baumbepflanzungen mit aufgenommen werden.	Der Unterbauung von wichtigen Freiräumen kann aus Sicht Ortsbildschutz grundsätzlich zugestimmt werden. Mit dieser Massnahme können zum Beispiel Sammelgräben unter Terrain erstellt und den sensiblen Ortskern entlasten. Massgebend ist jedoch der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist. Eine intensive Begrünung berücksichtigt nicht zwingend die nachhaltige Pflanzung von Bäumen. Dies gilt es jedoch sicher zu stellen.	SKW	Ergänzung der BZO.	Art. 17 nBZO wird entsprechend präzisiert.	Ja
9.17	Art. 24 Gewerbezone in Verbindung mit Art. 31 Sonderbauvorschriften Gewerbezone Art. 31 BZO Sonderbauvorschriften Gewerbezone ist zu streichen.	Im Rahmen der letzten BZO-Revision erhöhte die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2018 in der Gewerbezone die gemäss rechtskräftiger BZO 1996 massgebende Baumassenziffer (BMZ) von 3.5 m ² /m ² auf 5.0 m ³ /m ² , die Gebäudehöhe von 10.5 m auf 13.5 m, hob die Gebäudelänge von 50 m auf und erlaubte Flachdächer (vgl. Grundmasse Art. 25 rechtskräftige BZO). Die Baudirektion beurteilte diese Aufzoning als massiven Eingriff in die geltende Rechtsordnung (§ 16 PBG), als Widerspruch zur übergeordneten Richtplanung (der regionale Richtplan gibt als Richtwert für Gebiete mit mittlerer Dichte eine BMZ von 2 bis 2.5 m ³ /m ² vor) und als erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie verweigerte in der Folge die Genehmigung (BDV Nr. 0686/19). Mit der vorliegenden BZO-Revision will die Gemeinde den Anliegen des Gewerbes nach einer Aufzoning gleichwohl teilweise entgegenkommen. Gemäss Art. 24 BZO wird die BMZ bei 3.5 m ³ /m ² belassen, die Fassadenhöhe auf 8.4 m begrenzt, dafür wird die Gesamthöhe auf 12.5 m angehoben, begrünte Flachdächer sind zulässig. Über die Sonderbauvorschriften von Art. 31 BZO können folgende Erleichterungen gewährt werden: Erhöhung der zulässigen BMZ auf 4.0 m ³ /m ² , Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe auf 11.5 m, Freigabe der Gebäudelänge und Wegfall der Grünflächenziffer. Die Erleichterungen können beansprucht werden, sofern durch die Fassadengestaltung, -gliederung und Farbgebung sowie eine Bepflanzung der Umgebung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild erzielt wird und sofern eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz das Vorhaben zustimmend beurteilt. Die Vergrösserung der maximal zulässigen Grundmasse gemäss Art. 24 BZO sowie das Zulassen von begrünten Flachdächern gemäss Art. 26 BZO erachten wir als massvoll. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Aufzoning, die mit den Sonderbauvorschriften Gewerbezone gemäss Art. 31 BZO möglich sein soll. Die geplante Erhöhung der zulässigen Bauvolumen steht, selbst bei einer besonders guten Gestaltung, im Widerspruch zur übergeordneten Festlegung als Landschaft von nationaler Bedeutung. Die so ausgestaltete Gewerbezone vermag sich nicht ins Siedlungsgefüge einzuordnen und würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. In Art. 28 werden im Gebiet Röhrli neu neben dem Schwimmbad «Sport- und Freizeitanlagen» aufgeführt. Im kommunalen Richtplan Bereich öffentliche Bauten und Anlagen soll im Gebiet Röhrli hingegen lediglich das Freibad Unterstammheim festgesetzt werden. Weder der kommunale Richtplantext noch der erläuternde Bericht geben Aufschluss über allfällige ergänzende Nutzungen. Im regionalen Richtplan fehlt ein entsprechender Eintrag. In der Erholungszone sind nur die Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig, die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften (§ 62 Abs. 2 PBG). Bei kleineren Bauten und Anlagen kann allenfalls ein entsprechender Richtplaneintrag fehlen. Die Gemeinden haben in ihren Bau- und Zonenordnungen konkret festzulegen, welche Nutzungen zulässig sind und welche primären Baubegrenzungsnormen gelten sollen. Dabei können die Gemeinden verschiedene Arten von Erholungszone definieren und ausschneiden. Hierbei sind sie allerdings stets an die Zweckumschreibung der betreffenden Erholungszone gebunden.	SKW	Der erläuternde Bericht wird ergänzt.	Es sollte nachvollziehbar aufgezeigt werden, wie sich die mit den SBV möglichen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern können. Vorschlag SKW: Visualisierung der möglichen Überbauung mit dem Visualisierungs-Tool "Lucy". Die Differenz Regelbauweise - SBV sollte aus Sicht des ARE vergrössert werden, um so die Attraktivität der SBV zu erhöhen. Vorschlag: In Regelbauweise eine Gesamthöhe von 10.5 m beibehalten, in den SBV eine Erhöhung auf 12.5 m vorsehen.	Teilweise Änderung
9.18	Kapitel 6 Erholungszone, Art. 28 Nutzungszone, Grundwerte Im erläuternden Bericht ist darzulegen, weshalb die Nutzung der Erholungszone Röhrli geändert wird.		SKW		Kap. 6.10 des Berichts nach Art. 47 RPV wird ergänzt.	Ja

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
9.19	Art. 40 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen Es sind zwei PDF-Dateien dieses Planes vorhanden. Da diese bei «Stand» dasselbe Datum tragen, wird davon ausgegangen, dass die Pläne identisch sind.	Das Velo ist ein praktisches und ökologisches Verkehrsmittel von Tür zu Tür und ist insbesondere für kurze Wege innerhalb der Gemeinden geeignet. Es leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur angestrebten Reduktion des Anteils des motorisierten Verkehrs. Es wird die Absicht begrüsst, eine Mindestanzahl Veloabstellplätze festzulegen. Die angestrebte Regelung liegt jedoch wesentlich unter den empfohlenen Richtwerten der aktuell gültigen VSS-Normen sowie der kantonalen Empfehlung. Für die Förderung der Nutzung des Velos insbesondere auch für die Alltagsmobilität in Ortskernen, zwischen nahe beieinanderliegenden Ortsteilen sowie zur Anbindung an die Haltestellen des ÖV, stellen ausreichende Abstellplätze sowie eine bequeme Zugänglichkeit zu diesen wichtigen Voraussetzungen dar. Es wird empfohlen, für die Wohnnutzung einen Veloabstellplatz pro Zimmer festzulegen. Dies entspricht der aktuell gültigen VSS Norm und der kantonalen Empfehlung. Vergleiche: https://www.zh.ch/de/mobilitaet/veloverkehr/veloinfrastruktur/veloparkierung.html Aus Sicht Tiefbauamt ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit wesentlich. Das Tiefbauamt hat dazu eigens eine Fachstelle Sicherheit aufgebaut. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit werden in gesetzlichen Vorgaben (PBG und Verkehrserschliessungsverordnung [VERV]), technischen Normen und aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen (State of the art) definiert. In Spezialfällen wird durch die gesetzlichen Vorgaben ein Ermessensspielraum erteilt. Bauvorhaben können die Verkehrssicherheit wesentlich beeinträchtigen. In der vorliegenden Bauordnung wird die Gewährleistung der Verkehrssicherheit lediglich bei der Kernzone in Art. 6 und 7 erwähnt. Wir empfehlen, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit den gesetzlichen Vorgaben entsprechend generell zu verlangen. Die in Art. 45 formulierten Bestimmungen entsprechen sinngemäss den vom ARE formulierten Mustervorschriften und können genehmigt werden. Im erläuternden Bericht wird jedoch nicht darauf hingewiesen, dass durch die mit der BZO-Revision einhergehenden Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten eine kantonale Mehrwertabgabe anfallen könnte. Bei Planungsmaßnahmen, die einen ausgleichspflichtigen Mehrwert zur Folge haben, sind im erläuternden Bericht Ausführungen zu den zu erwartenden Mehrwerten aufgrund von Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen zu machen (§ 8 Mehrwertausgleichsverordnung [MAV]). Diese Planungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben in die Online-Plattform eMWA einzugeben, um die Mehrwertprognose zu ermitteln. Die Klima- und Siedlungserwärmung ist auch im ländlichen Raum ein Thema, wenn auch nicht annähernd wie in grossen Städten. Um einer übermässigen und unnötigen Versiegelung entgegen zu wirken, soll der Grünflächenanteil gesichert werden. Die Grünflächenziffer findet sich in der BZO nur in der Gewerbezone. Wir empfehlen, die Grünflächenziffer auch für die Wohn- und Kernzonen aufzunehmen.	SKW	Die Anzahl der Veloabstellplätze wird angepasst.	Die Anzahl der Veloabstellplätze wird auf ein Velo-PP pro Zimmer erhöht.	ja
9.20	Verkehrssicherheit		SKW		Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind in anderen Gesetzen und Verordnungen bereits ausreichend geregelt. Eine besondere Erwähnung in der BZO erscheint nicht erforderlich.	nein
9.21	Art. 45 Kommunalen Mehrwertausgleich Die prognostizierte Mehrwertabgabe ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPY für alle Planungsmaßnahmen darzustellen.		SKW	Der erläuternde Bericht wird angepasst.	Der kantonale Mehrwertausgleich wird in Kap. 9.5 des Bericht behandelt.	ja
9.22	Grünflächenziffer		SKW		Mit der Überbauungsziffer werden die Gebäudegrundflächen beschränkt und Freiflächen bewahrt. Die Festlegung einer Grünflächenziffer wird nicht als notwendig erachtet.	nein

Nr.	Antrag / Hinweise	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit Kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
9.23	Ökologische Siedlungsentwicklung Es wird empfohlen die BZO folgendermassen zu ergänzen: Art. 26 Abs. 1 Dachform – Textergänzung: «Flachdächer sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder ausschliesslich für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.» Art. 42, Abs. 2 Bepflanzung – Textänderung: «... sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (Baum- und Straucharten streichen).» Art. 42 – neuer Abs.: «Für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung soll die Begrünung und Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten erfolgen. Es dürfen keine invasiven Neophyten verwendet werden.»	Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966 ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturschutz erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1bis). Durch die Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Die ökologische Siedlungsentwicklung wird mit der Festlegung der Grünflächenziffer und Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung u.a. bezüglich Vorgärten sichergestellt. Dies wird aus Sicht Naturschutz begrüsst. Zusätzlich soll in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden, dass für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung die Begrünung und Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten erfolgen und auf invasive Neophyten verzichtet werden soll. In der Bau- und Zonenordnung ist es zudem sinnvoll, für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets zusätzliche ökologische Massnahmen wie Erhaltung und Ersatz von bezeichneten Baumbeständen und gebietsweise angemessene Neupflanzungen (§76 PBG) aufzuführen. Gemäss Artikel 17, Ziffer 4 Detailbestimmungen Kemzonenpläne sind die in den Kemzonenplänen bezeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. Dies ist zu begrüssen. Es wird empfohlen, die Erhaltung und den Ersatz von allfälligen weiteren inventarisierten Bäumen gemäss den kommunalen Inventaren der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von Waltalingen, Guntalingen, Ober- und Unterstammheim ebenfalls in der BZO zu regeln.	SKW	Die BZO wird angepasst.	Art. 42 nBZO wird um einen neuen Abs. 3 ergänzt.	ja
9.24	Gewässerraum In der Bau- und Zonenordnung (Art. 6 Abs. 3, Art. 7 Abs. 1, Art. 17 Absätze 1 und 5) ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil / Profil der Baute möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Im Planungsbericht ist zu diesen Artikeln festzuhalten, dass unter dem Begriff «Volumetrie» auch die Lage und Stellung einer Baute zu verstehen ist.	Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausstattungen freizuhalten (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV). Mehrere der Festlegungen «Rot bezeichnetes Gebäude», «Fassadenlinie», «Strassen- und Platzraum» und «Brunnen» in den Kemzonen befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässerumsetzung) 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 / Profil der Baute (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 Gewässerumsetzung. Die vorgesehene Erwähnung des Gewässerraums in Art. 6 Abs. 3 wird grundsätzlich begrüsst. Sie ist jedoch dahingehend zu präzisieren, dass die Anforderungen bezüglich Gewässerraum unabhängig sind von der «Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen». In Art. 7 Abs. 1 (Fassadenlinie), Art. 17 Abs. 1 (Ausgeprägte Platz- und Strassenräume) und Art. 17 Abs. 5 (Brunnen) sind ebenfalls entsprechende Nennungen bezüglich Gewässerraum zu ergänzen. Im Planungsbericht soll zu den genannten Artikeln erläuternd festgehalten werden, dass unter dem Begriff «Volumetrie» auch die Lage und Stellung einer Baute zu verstehen ist.	SKW	Die BZO wird in Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 1 entsprechend angepasst, wobei auch weitere Ausnahmegründe angepasst werden. In Art. 17 Abs. 1 und 5 wird auf die Ausnahmegründe verzichtet, da diese den BZO-Text unnötig aufblähen würde und eine Interessenabwägung bei konkurrierenden Interessen in diesen Fällen ohnehin erforderlich ist.	Die BZO wird in Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 1 entsprechend angepasst, wobei auch weitere Ausnahmegründe angepasst werden. In Art. 17 Abs. 1 und 5 wird auf die Ausnahmegründe verzichtet, da diese den BZO-Text unnötig aufblähen würde und eine Interessenabwägung bei konkurrierenden Interessen in diesen Fällen ohnehin erforderlich ist.	Teilweise
10. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV						

Nr.	Antrag / Hinweiss	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
10.1	Kap. 2.1 Nationale Planungsinstrumente, ISOS Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ist der Abschnitt «ISOS Rechtsverbindlichkeit» im Sinne der Begründung zu korrigieren.	Die Ausführungen zur Rechtsverbindlichkeit des ISOS im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, Seite 7 sind anzupassen. Das ISOS ist unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungs-pflicht. Das ISOS ist in die Interessensabwägung einzubeziehen und so grundeigentümerverbindlich umzusetzen (vgl. auch kantonaler Richtplan, Pt. 2.4). Es gilt zu beachten, dass das kantonale Ortsbildinventar und das ISOS zwei differenzierte Inventare mit unterschiedlichem Fokus sind. Das kantonale Inventar umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das ISOS hingegen erfasst vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht. Die Erstellung des ISOS basiert auf einer Bewertung nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Die ISOS Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert sowie aktualisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden. Im Erläuternden Bericht unter Planerische Grundlagen ISOS Stammheim wird eine Beschränkung auf ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A/a formuliert. Für die Interessensermittlung ist das gesamte ISOS Stammheim massgebend.	SKW	Der erläuternde Bericht wird korrigiert.	Der erläuternde Bericht wird korrigiert.	ja
10.2	Kap. 2.1 «Nationale Planungsinstrumente», Inventar der historischen Verkehrswege Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist in Kapitel 2.1 «Nationale Planungsinstrumente» unter «Übergeordnete Inventare» zusätzlich das IVS – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufzunehmen. Für die ausführliche Darstellung des IVS kann auf das entsprechende Kapitel im Richtplan verwiesen werden.	In Stammheim sind verschiedene historische Verkehrswege erhalten. Wege von nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegesubstanz sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) erfasst und stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Im IVS sind aber auch Wege erfasst, die nicht im Bundesinventar enthalten sind. Es handelt sich um Wege von nationaler Bedeutung, von welchen aber nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie um Wege von regionaler und lokaler Bedeutung, für welche die Kantone zuständig sind. Die historischen Verkehrswege sind in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten. Die Wege mit Substanz verlaufen überwiegend im Wald und sind in ihrem Bestand nicht gefährdet. Während im Richtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV in Kapitel 2.1 «Nationale Planungsinstrumente» das IVS umfassend dargestellt wird, fehlt im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung in Kapitel 2.1 ein Hinweis auf das IVS. Die Erhaltung der historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft ist weiter unten im erläuternden Bericht jedoch richtigerweise als Schutzziel 3.12 des BLN aufgenommen. Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.	SKW	Die IVS werden im erläuternden Bericht aufgenommen.	Kap. 2.1 des Berichts wird entsprechend mit einem Hinweis auf das IVS ergänzt.	ja
10.3	Kap. 2.2 «Kantonale Planungsinstrumente» Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist in Kapitel 2.2 «Kantonale Planungsinstrumente» das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen.	Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung wird im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV als «Schutzziste», die neben den kommunalen Inventaren existiere (Kap. 2.4, S. 25), lediglich gestreift. Angesichts der beträchtlichen Zahl von Denkmalschutzobjekten des überkommunalen Inventars in der Gemeinde Stammheim ist allerdings eine Erwähnung des Inventars als kantonales Planungsinstrument von gleichem Rang wie das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) angezeigt. Das Inventar der Denkmalschutzobjekte ist nicht bloss eine Erweiterung des KOBI in Richtung Substanzerhalt, sondern gründet auf eigenen Auswahlkriterien und hat spezifische Zielsetzungen. Entsprechend sind das KOBI und das überkommunale Inventar nicht immer deckungsgleich (vgl. die zutreffenden Ausführungen auf S. 58 des erläuternden Berichts). Das überkommunale Inventar erfasst zudem Qualitäten eines Gebäudes und seiner Umgebung, die im KOBI nicht abgebildet sind, in der Regel jedoch hervorragende Merkmale eines Ortsbilds darstellen und damit räumliche Wirksamkeit entfalten. Ausserdem können auch Denkmalschutzobjekte, die nicht im baulichen Gefüge eines schutzwürdigen Ortsbilds stehen, für das Bild und die Struktur der Siedlungslandschaft grösste Bedeutung haben (etwa Schloss Schwandegg).	SKW	Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung wird im erläuternden Bericht aufgenommen.	Kap. 2.2 des Berichts wird entsprechend ergänzt.	ja
10.4	Kap. 2.3 Regionale Planungsinstrumente Es ist auf den vom Regierungsrat festgesetzten regionalen Richtplan zu verweisen. Für Ausschnitte aus dem regionalen Richtplan ist die festgesetzte Version zu verwenden.	Der im Kap. 2.3 geschilderte Stand des regionalen Richtplans ist nicht mehr aktuell. Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan mit Beschluss vom 17. März 2021 festgesetzt (RRB Nr. 258 / 2021). Zudem sind verschiedene im erläuternden Bericht verwendete Ausschnitte aus dem regionalen Richtplan überholt. Es ist der aktuelle Stand darzustellen und die aktuellen Ausschnitte sind darzustellen.	SKW	Wird angepasst.	Es wird im Bericht durchgehend auf den regionalen Richtplan vom 17. März 2021 referenziert.	ja

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
10.5	Kap. 6 IVHB, Anpassungen in Bezug auf das KOB Es wird empfohlen, die Erläuterungen zu den «gewachsenes Terrain – massgebendes Terrain», «überbaubare Fläche – anrechenbare Gebädefläche» und «unterirdische Gebäude – unterirdische Bauten und Unterrivneubauten» im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV aufzuführen.	Die Vorlage nimmt hauptsächlich die Begriffe «Gebäudehöhe - Fassadenhöhe», «besondere Gebäude – Klein- und Anbauten», «gewachsenes Terrain – massgebendes Terrain», «überbaubare Fläche – anrechenbare Gebädefläche», «grösste Höhe – Gesamthöhe», «Freiflächenziffer – Grünflächenziffer» und «unterirdische Gebäude – unterirdische Bauten und Unterrivneubauten» auf. Die Verwendung und Umsetzung ist grundsätzlich nachvollziehbar.	SKW		Wird zur Kenntnis genommen.	
10.6	Naturgefahren Die Gefährdungssituation durch Hochwasser, Massenbewegungen und Hinwelsprozesse ist darzulegen. Das Kapitel 9.3, Absatz Hochwasserschutz ist entsprechend zu ergänzen. Es ist zu prüfen und darzulegen, mit welchen Massnahmen (raumplanerische und wasserbauliche) den Gefährdungen begegnet werden kann (Art. 3 Abs. 1 WBG, § 22 Abs. 3 WWG) und wer für die Massnahmen verantwortlich ist.	Mit einigen Änderungen der Bau- und Zonenordnung sind Erhöhungen der zulässigen baulichen Ausnützung vorgesehen (u. a. Art. 13 Abs. 1). In mehreren der betroffenen Gebiete sind in der Gefahrenkarte Gefährdungen durch Naturgefahren ausgewiesen (z. B. mittlere bis geringe Hochwassergefährdungen in der Gewerbezone Stangen / Stangenacker in Unterstammheim und in der Kemzone II im Gebiet Werkhausstrasse in Oberstammheim). In diversen von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (http://maps.zh.ch , Karte «Oberflächenabfluss»). Es wird empfohlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte in den nachfolgenden Verfahren, d. h. bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen. Durch Aufzonungen und Einzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. 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. Für die Gefährdungen durch Hochwasser gilt, dass die Hochwassersicherheit in den betreffenden Gebieten in erster Linie durch Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden muss. Erst wenn dies nicht ausreicht, dürfen bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgenommen werden (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV).	SKW		Kap. 9.3 des Bericht nach Art. 47 RPV wird um einen Abschnitt "Hochwasserschutz" ergänzt. In Kap. 2.3 des Bericht werden die Naturgefahrenkarten aufgeführt.	
10.7	Lokalklima Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokalklimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungsperimeters vermieden werden kann.	Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagtäglich wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden. Eine übermässige Wärmebelastung stellt, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsrahmens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG). Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen zu beachten. Es wird festgestellt, dass im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV der Umgang mit den lokalklimatischen Verhältnissen nicht aufgezeigt wird. Demzufolge ist im Erläuternden Bericht aufzuzeigen, welche lokalklimatischen Bedingungen im Planungsperimeter vorhanden sind (enthand der Klimakarte unter www.maps.zh.ch) und welche Auswirkungen die Planung auf die lokalklimatischen Bedingungen hat. Gegebenenfalls sind Massnahmen zu entwickeln und darzulegen, mit welchen eine übermässige Wärmebelastung des Planungsperimeters vermieden werden können.	SKW	Der erläuternde Bericht wird angepasst.	Der erläuternde Bericht wird im Analyse- und bei den Auswirkungen angepasst.	ja

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
1. kommunaler Richtplan Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen						
1.1	Plan Das fehlende Stück übergeordneter Fuss- und Veloverbindungen im genannten Abschnitt ist zu ergänzen.	Im Bereich zwischen Einmündung Breitenweg in die Stigtrasse bis zur Einmündung in die Hauptstrasse sind die übergeordneten Fuss- und Veloverbindungen unterbrochen.	SKW	Wird im Plan ergänzt	einstimmig	a
1.2	Plan und Richtplantext Die geplanten kommunalen Festlegungen «Werkhof und Feuerwehrzentrum Frauwies» sowie die «Abfallsammelstelle Frauwies» sind aus dem Plan sowie aus dem Richtplantext zu streichen.	Richtplantext (S. 25) und -Karte sehen als geplante kommunale Festlegungen einen Werkhof und ein Feuerwehrzentrum sowie eine Abfallsammelstelle in der Frauwies vor. Der Standort befindet sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone. Zu seiner Realisierung müsste das Landwirtschaftsgebiet mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchflossen werden. Der Nachweis, dass diese Infrastrukturen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, wurde nicht in genügender Art und Weise erbracht (vgl. Kapitel Zonenplan Frauwies).	SKW	Die Einträge im Richtplan zum Standort Frauwies sind zu streichen. Die Standortfestlegung Frauwies wird auf eine spätere Teilrevision verschoben.	Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel einer Einzonung für das Feuerwehrzentrum mit Werkhof am Standort Frauwies. Da die Machbarkeitsstudie inkl. Standortklärung mehr Zeit benötigt, wird die Einzonung auf eine spätere Teilrevision verschoben. Die Auszonung bei der Schulanlage Guntalingen ist mit der Einzonung Frauwies verknüpft (Kompensation). Auf diese Auszonung wird folglich verzichtet.	a
1.3	Plan Es ist aufzuzeigen, ob eine neue Querung des Chrummbachs vorgesehen ist. Für die Erschliessung soll anstelle einer neuen Querung nach Möglichkeit die bestehende Querung bei Grundstück Kat.-Nr. UH3421 vorgesehen werden. Falls eine neue Querung vorgesehen ist, ist dem AWEL die Notwendigkeit, die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse der Querung nachzuweisen oder ansonsten ist auf die Festlegung «Mögliche Erschliessungsrichtung» zu verzichten.	Kap. 3.2 Strassennetz, Erschliessungsrichtung Gewerbegebiet «Stangen» Gegenüber der Planungsvorlage der ersten Vorprüfung wurde neu die kommunale Festlegung «Mögliche Erschliessungsrichtung Gewerbegebiet Stangen» ergänzt. Es fehlen Erläuterungen, weshalb die Erschliessung ab dem Rietweg erfolgen soll bzw. ob andere Varianten geprüft wurden. Damit ist die Festlegung dieser Erschliessungsrichtung nicht nachvollziehbar. Die Festlegung weist in Richtung des eingedolten Chrummbachs, öffentliches Gewässer Nr. 1222. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob eine neue Überquerung des Chrummbachs vorgesehen ist. Dies ist aufzuzeigen. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c Aus. 1 GSchV und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV) und Fliessegewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 GSchG). Aus wasserbaulicher Sicht soll für die Erschliessung anstelle einer neuen Querung die bestehende Querung des Chrummbachs bei Grundstück Kat.-Nr. UH3421 vorgesehen werden. Falls eine neue Querung vorgesehen ist, sind die Notwendigkeit, die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse im Planungsbericht nachzuweisen, oder sonst ist auf die Festlegung «Mögliche Erschliessungsrichtung» zu verzichten.	SKW	Eine Erschliessung über den Rietweg und den Säumenweg (Kat.-Nr. UH3421) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (zwei scharfe Kurven) nicht erstrebenswert, zudem würde das östlich angrenzende Wohngebiet belastet. Daher soll die Option, die Erschliessungsstrasse in gerader Fortsetzung entlang der Bahnlinie zu führen, offen gehalten werden. Die genaue Linienführung der Erschliessungsstrasse im Gewerbegebiet Stangen ist noch nicht bestimmt. Ebenso ist die Linienführung des gedöhlten Chrummbachs noch nicht definiert. Ein Variantenstudium soll zum Zeitpunkt der Erschliessungsplanung erfolgen. Dieses Variantenstudium wird auch die Frage der Öffnung des eingedolten Chrummbachs behandeln. Im Rahmen des Variantenstudiums wird das AWEL einbezogen. Es ist zu beachten, dass es sich bei der Richtplanfestlegung um eine Vororientierung handelt, bei der verschiedene Fragen noch offen sind. Dies wird entsprechend in den Dokumenten vermerkt.	einstimmig	nein

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
1.4	Plan und Richtplanteil Die kommunale Parkierungsanlage «Frauwis» ist aus dem Plan und dem Richtplanteil zu streichen.	- Kap. 3.5 Parkierung - Im kommunalen Richtplan Verkehr soll im Gebiet «Frauwis» eine «Parkierung im öffentlichen Interesse» festgelegt werden. Sofern der Bedarf zur Durchstossung des Landschaftsgebiets in der «Frauwis» zur Realisierung eines Werkhofs und Feuerwehrlotals nicht nachgewiesen wird, befindet sich die Parkierungsanlage ausserhalb der Bauzone. § 30 Abs. 4 PBG definiert den Inhalt des regionalen Richtplans Verkehr. Im regionalen Richtplan Weinland sind entsprechend in Kap. 4.6 «Parkierung» Parkierungsanlagen von regionaler Bedeutung festgelegt. Der regionale Richtplanteil bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung und Erweiterung von Parkierungsanlagen ausserhalb der Bauzone (Ausnahme: Parkierungsanlagen im Zusammenhang mit den besonderen Erholungs- und Sportplatz «Schelmengrueb», die keinen Eintrag im regionalen Richtplan Weinland aufweisen). Für das Gebiet «Frauwis» ist keine Parkierungsanlage im Richtplanteil eingetragen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Festlegung einer Parkierungsanlage im kommunalen Richtplan ausserhalb der Bauzone ist deshalb nicht gegeben. - Die Tatsache, dass eine Parkierungsanlage ausserhalb des Siedlungsgebiets vorhanden ist, führt nicht automatisch zur Legitimation eines Eintrags im kommunalen Richtplan. Es geht demzufolge bei kommunalen Richtplan Bereich Verkehr nicht um ein Parkplatzerzeichnis, sondern um eine Auseinandersetzung, welcher Zweck und welcher Stellenwert den einzelnen Anlagen zukommen soll und wie die funktionale Einbettung in das Verkehrsnetz aussieht. Diese Auseinandersetzung ist im Richtplan nicht erfolgt. Der kommunale Richtplanteil «Parkplatz Frauwis» soll im Grundsatz zu keiner nachträglichen Legitimierung von Parkierungsanlagen führen oder eine vorsorgliche Grundlage für möglicherweise später auftretende Ausbaubegehren schaffen und keine neue Zonierung ermöglichen. - Die kommunale Festlegung «Parkierung im öffentlichen Interesse» im Gebiet «Frauwis» im kommunalen Richtplan ist deshalb nicht genehmigungsfähig, solange sich die Durchstossung der «Frauwis» mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als nicht genehmigungsfähig erweist.	SKW	Streichen des Richtplanteintrags "Parkierung Frauwis".	einverstanden	a
2. Zonenplan						
2.1	Einzonung "Frauwis" Die geplante Einzonung Frauwis ist nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.	Die Planungsvorlage sieht die Durchstossung des Landschaftsgebiets in der «Frauwis» mit der Einzonung der Grundstücke Kat.-Nr. UH3735, UH3736, UH3743 sowie eines Teils der Strassenparzelle UH3744 von der kantonalen Landschaftszone zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor, um an diesem Standort Werkhöfe, Feuerwehr und Wertstoffsammelstellen zusammenzufassen. Die Einzonung wird als nicht genehmigungsfähig erachtet, da die Gemeinde nicht nachweist, dass die betreffenden Nutzungen nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen untergebracht werden können.	SKW	Die Machbarkeitsstudie zum Werkhof und Feuerwehrzentrum ist noch nicht abgeschlossen. Die Einzonung Frauwis wird aus der Gesamtrevision ausgedielet und in eine spätere Teilrevision verschoben.	Siehe Nr. 1.3. Die Auszonung bei der Schulanlage Guntaligen ist mit der Einzonung Frauwis verknüpft (Kompensation). Auf diese Auszonung wird folglich verzichtet.	a
2.2	Auszonung Säglacker	Die geplante Auszonung der Grundstücke im Säglacker von der Wohnzone W125 in die Landwirtschaftszone wird begründet. Der Kantonsrat hat das Gebiet mit der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2014 aus dem Siedlungsgebiet entlassen. Die Gemeinde wurde angewiesen, die Auszonung in der Nutzungsplanung nachzuverfolgen. Im Rahmen des Vorprüfungsgesprächs vom 12. November 2021 hat das ARE die Gemeinde über das Verfahren hinsichtlich eines allfälligen Beitrags aus dem kantonalen Mehrvertraulichkeitsfonds infolge der Auszonung aufgeklärt. Gemäss § 37 der Mehrvertraulichkeitsverordnung (MAV) hat die Gemeinde ein entsprechendes Gesuch im Rahmen der Vorprüfung einzureichen. Da die Gemeinde bisher weder die notwendigen Unterlagen zur Ermittlung des Mindervertrags noch einen Antrag um Entschädigung eingereicht hat, lässt sich die Entschädigungsfrage nicht beurteilen. Die Gemeinde wird eingeladen, die notwendigen Unterlagen einzureichen.	SKW	Die notwendigen Unterlagen werden nachgereicht.	einverstanden	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
2.3	Einzonung Morgensonne Die geplante Einzonung «Morgensonne» ist aus dem Zonenplan, dem Kernzonenplan Oberstammheim, der Zonenordnung und dem erläuternden Bericht zu streichen.	Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. OH3720 möchten die Wohn- und Betriebs- gebäude des Landwirtschaftsbetriebs «Morgensonne» einzonen. Begründet wird dies mit einer Umstellung des Betriebskonzepts (von Viehhaltung zu Obst-/Gemüse-/Rebbaui). Die Wohn- und Betriebsgebäude liegen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und innerhalb des KOB-Perimeters. Bauernhaus (Vers.-Nr. 53) und Stöckli (Vers.-Nr. 51) sind als prägende oder stukturbildende Gebäude im KOB enthalten. Die Gemeinde plant eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone I mit Gestaltungsplanpflicht. Die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht sind im ergänzen Art. 29 BZO festgehalten. Die Gemeinde beabsichtigt, mit den Antragstellenden zu vereinbaren, dass die Errichtung eines landwirtschaftlichen Ersatzbaus als Folge der Einzonung ausgeschlossen wird. Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) liegt Stammheim mehrheitlich im Handlungsraum «Kulturlandschaft». Demnach hat sich die Entwicklung unter Erhaltung des Charakters des Orts- und Landschaftsbilds auf die Auschöpfung des Potenzials zur Siedlungsentwicklung nach innen zu richten. Einzonungen stellen die Ausnahme dar. Die Auszonung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ist dafür nicht hinreichend. Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Im erläuternden Bericht wird dieser Nachweis nicht erbracht. Die Gemeinde verfügt über überdurchschnittlich grosse innere Reserven. Die geplante Einzonung «Morgensonne» erweist sich damit als nicht genehmigungsfähig.	SKW	Die Einzonung hat aus Sicht der Gemeinde das Ziel, den bestmöglichen Erhalt der schutz-wür-di-gen Bauten sowie den Schutz des bisher weitgehend unverbauten östlichen Ortszentrums von Oberstammheim sicherzustellen. Die Schutzwürdigkeit ist durch die Zuordnung der Liegenschaft zum kantonalen Orts-bildperimeter und durch die Bezeichnung der Gebäude Nussbommenerweg 18 und 20 als prägende bzw. strukturbildende Gebäude im KOB klar ausgewiesen. Bei einem Verbleib in der Landwirtschaftszone könnte statt einer ortsbilder-trägl-ichen Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung – wie es nun vorgesehen ist – eine Aus- weitung und Intensivierung der landwirt- schaftlichen Nutzung erfolgen, mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. In der Gesamtabwägung überwiegen aus Sicht der Gemeinde vorliegend die Vorteile für den Ortsbild- schutz klar und die mit einer Gestaltungsplanpflicht verbundene Einzonung bildet die beste planerische Lösung. Die mit der Einzonung verbundene Erhöhung der Nutzungsreserven ist ausserst geringfügig. Daher wird an der Einzonung festgehalten	Die Kommission unterstützt nach wie vor den Antrag auf Einzonung und sieht die Argumente des ARE nicht als stichhaltig an. Ein allfälliger Rekurs der Grundeigentümer gegen eine teilweise Nichtgenehmigung darf indes das Inkrafttreten der revidierten BZO nicht verzögern. Für die Einzonung werden keine Bauvorschriften erlassen, die für sich einen Zusammenhang mit der übrigen Revisionsvorlage haben und so zu einer Blockierung anderer Teile der Revisionsvorlage führen könnten. Eine Teilgenehmigung der Revision mit Ausnahme der Einzonung Morgensonne ist möglich. Insgesamt wird das Risiko einer Blockierung der Gesamtrevision durch die Einzonung als sehr gering angesehen.	nein
2.4	Wald Das Waldareal muss in allen Planunterlagen, auch in den Planausschnitten in den Berichten, korrekt dargestellt werden. Wo sich Anpassungen am Zonenplan oder an bestehenden Kernzonenplänen ergeben, ist im Erläuterungsbereich darauf hinzuweisen.	Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Änderungen an der Ortsplanung keinen Einfluss auf die bereits festgesetzten Waldgrenzen haben und kein diesbezüglicher Handlungsbedarf bei den geplanten Ein- und Auszonungen entsteht. Es wurde jedoch festgestellt, dass die Zonenauscheidung teilweise nicht mit den AV-Daten und dem ÖREB-Kataster korrelieren. Von den fünf gestellten Korrekturanträgen wurde mit der vorgelegten zweiten Vorlage fast alles bereinigt. Bei den Kernzonenplänen wurden die Anträge korrekt abgebildet. Allerdings besteht eine gewisse Unsicherheit, das Waldareal auf den verschiedenen weiteren Plänen (z.B. im kommunalen Richtplan) und Darstellungen in den Berichten immer noch fehlerhaft dargestellt wird und nicht den aktuellen AV-Daten entspricht. Besonders bei den Gebieten «Girsberg» und «Schloss Schwandegg» scheinen die Korrekturanträge nicht übernommen worden zu sein – der Wald wird nicht korrekt dargestellt. Die Falschzuweisung zur Wohn- und Mischzonen der Waldgebiete «Chleibüchli» und «Türggeraa» wurde ebenfalls noch nicht auf allen Plänen und Berichtsdarstellungen korrigiert – hier wird immer noch Wald ausserhalb der statischen Waldgrenze dargestellt.	SKW	Die aufgeführten Differenzen werden bereinigt.	einverstanden	a
	Bereit Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, ob die Zuweisung zur Wohnzone W1/25 einer Einzonung entspricht oder auf einer technischen Ungenauigkeit (z.B. bei der Überführung in den digitalen ÖREB-Kataster) beruht. Sollte es sich um eine Einzonung handeln, wäre der kantonale Mehrwertausgleichsprozess zu durchlaufen.	Im Gebiet «Türggeraa» (Kat.-Nr. 3090) wird die knapp 50 m ² grosse Restfläche Wald ausserhalb der statischen Waldgrenze neu der Wohnzone W1/25 zugewiesen. Da die Waldgrenze bereits 1997 festgesetzt wurde, ist davon auszugehen, dass es sich nicht um eine Einzonung, sondern um eine technische Bereinigung handelt. Im Erläuterungsbericht fehlt jedoch eine Darstellung der Sachlage. Im Falle einer Einzonung müsste der volle reguläre kantonale Mehrwertausgleichsprozess durchlaufen werden. Alternativ könnte die Restfläche der Freihaltezone zugewiesen werden.	SKW	Es handelt sich um eine technische Bereinigung, die entsprechend dokumentiert wird.	Die Restfläche wird statt der Wohnzone W1/25 der Freihaltezone zugewiesen.	a
2.5	Waldabstandslinienplan Der angepasste Waldabstandslinienplan «Öil und Säggacker» ist der Baudirektion zur Genehmigung zu unterbreiten. Der ÖREB-Kataster ist anzupassen.	Sauber bereinigt wurde das Gebiet «Öil» und «Säggacker», wo nach rechtskräftiger Auszonung der Waldabstandslinienplan angepasst werden muss.	SKW	Wird zur Kenntnis genommen.	einverstanden	
2.6	Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.	Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Die Vorgaben der VDNP sind Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP). Bei der Überarbeitung ist u.a. folgender Aspekt zu berücksichtigen: Blaue Bänderung für beantragte Festlegungen (Umzonung zwecks Erschliessung des Gewerbegebiets).	SKW	Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.	einverstanden	a
3. Kernzonen						

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
3.1	Auseinandersetzung mit übergeordneten Vorgaben Der Erläuterungsbericht ist mit einem Kapitel zur Interessenabwägung zu ergänzen.	Die Anträge aus der ersten Vorprüfung wurden mehrheitlich berücksichtigt, oder es wird im Erläuterungsbericht dargelegt, weshalb die Anträge nicht berücksichtigt wurden. Zu den nicht oder nur teilweise umgesetzten Anträgen haben wir folgende Bemerkungen: Auseinandersetzung mit übergeordneten Vorgaben Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird in Kapitel 9 aufgeführt, wie das kantonale Ortsbildinventar und das ISOS in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Einerseits heisst es, dass das kantonale Ortsbildinventar mit den Kernzonenplänen und den Kernzo- nenvorschriften umgesetzt wird. Andererseits werden alle Gebiete, Baugruppen und Uinge- bungen des ISOS einzeln aufgeführt und dazu ausgesagt, dass die Schutzziele erfüllt sind oder die Vorgaben ausreichend sind. Eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV erfolgt im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV nicht. Insbesondere die Diskrepanzen zwischen den Schutzinteressen und der Planung sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und zu be- gründen. Abweichungen sind in Stammheim insbesondere bei fehlendem Kernzonenplan oder nicht sichergestellten Gebäudeprofilen von prägenden Bauten des kantonalen Ortsbi- dinventars gegeben.	SKW	Das Kapitel zum Umgang mit dem ISOS und dem kantonalen Ortsbildinventar wird mit einer tabellarischen Übersicht zur Interessenabwägung ergänzt (folgt mit der Genehmigungseingabe)	einverstanden	a
4. Kernzonenplan Oberstammheim						
4.1	Kernzonenperimeter Im Erläuterungsbericht ist zu begründen, weshalb eine Kernzone II die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sicherstellen kann.	Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV fehlt eine Begründung, weshalb die Kernzone II für die Sicherstellung der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars ausreicht. Diese könnte beispielsweise mit der Argumentation erfolgen, dass innerhalb der Kernzone II keine Einzelelemente des kantonalen Ortsbildinventars vorhanden sind und dass in den Vorschriften zwischen Kernzone I bis III gleiche Anforderungen zur Einordnung und Gestaltung gestellt werden. Das ARE begrusst die Umzonung im Gebiet Buelweg von der Wohnzone W1 in die Kernzone III. Unter Berücksichtigung des obenstehenden Antrages zur Kernzone II kann einer Kernzone III im Gebiet Buelweg zugestimmt werden.	SKW	Die Begründung wird ergänzt.	einverstanden	a
5. Kernzonenplan Guntalingen						
5.1	Kernzongrenze K I Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. WT4134, W 4133, WT4059, WT4 168, WT3036 und ST25 sind in die Kernzone I aufzunehmen	Die Ortsbilderweiterung in Guntalingen wird lediglich mittels einer Kernzone II grundlegend überverbindlich umgesetzt. Im Erläuterungsbericht (§ 56) wird begründet, dass die Kern- zone II ausreichend ist, da es sich um einen weniger sensiblen Bereich handelt. Das Erhaltungsziel B des ISOS bedeutet jedoch, dass die vorhandene Struktur zu erhalten ist (Gebäudeprofile). Das kantonale Ortsbildinventar bezeichnet, welche Gebäude prägend sind. Mit der Kernzone II können diese identitätsstiftenden Elemente nicht sichergestellt werden, sondern alle Bauten durch Neubauten ersetzt werden, da es für die Kernzone II keinen de- taillierten Kernzonenplan gibt. Die Begründung des weniger sensiblen Bereiches und die Aufzählung von zwei beeinträchtigenden Elementen reichen nicht aus, da die Differenz zu den übergeordneten Schutzzielen zu gross ist. An dem Antrag aus der ersten Vorprüfung wird festgehalten. Wir weisen darauf hin, dass Vorhaben innerhalb des kantonalen Ortsbildperimeters analog zu den übrigen Kernzonen erhöhte Anforderungen erfüllen müssen und bei der Beurteilung von § 238 Abs. 2 PBG nicht zwischen Kernzone I, II oder III unterschieden wird. Bei einem fehlenden Kernzonenplan und weniger konkreten Anforderungsvorgaben hat der Bauherr eine deutlich grössere Ungewissheit, was bewilligungsfähig ist, da § 238 Abs. 2 PBG einen sehr hohen Ermessensspielraum inne hat. Ein detaillierter Kernzonenplan gibt Rechtssi- cherheit. Des Weiteren möchten wir zu Art. 15nBZO hinweisen, dass Voranfragen beim ARE verrechnet werden, unabhängig davon, ob es sich um ein Erstgespräch handelt oder nicht. Das ARE hat die Erfahrung gemacht, dass Vorhaben in Gemeinden ohne Kernzo- nenplan und mit offenen Vorschriften (v.a. zu Neubauten) im Baubewilligungsverfahren eine aufwändige Projektbegleitung und -überarbeitung erfordern.	SKW	Die Erweiterung des Ortsbildperimeters auf das Gebiet südlich der Dorfstrasse erfolgte im Rahmen der Revision des KOB I im Jahr 2017. Die Gemeinde Waltalingen hat sich damals gegen diese Erweiterung ausgesprochen, mit folgender Begründung: <i>"Der Perimeter der Kernzonengrenzung soll auf das Gebiet südlich der Dorfstrasse und östlich der Müllbachstrasse ausgedehnt werden. Als Begründung wird angeführt, es handle sich um den südlich der Dorfstrasse gelegenen Teil des Gebiets 2 gemäss ISOS („Vorwiegend bäuerliche Vielzweckbauten und Ökonomiegebäude in der Ebene, lockere Reihung von traufständigen Gebäuden an der Dorfstrasse und der rechtwinklig abzwiegenden Achse Richtung Waltalingen, dichte Baugruppierung um Strassenrändern. Im Kloster“ v.a. 18.-20.Jhd.)"</i> Diese Begründung ist für die Gemeinde Waltalingen nicht nachvollziehbar. Die Bauten südlich der Dorfstrasse weisen eine deutlich geringere ortsbauliche Qualität auf als die kompakte Gebäudegruppe Dorfstrasse 38 (VOLL) sogar explizit als "leicht störend" bezeichnet. Einzig das Gebäude Dorfstrasse 60 verfügt über gewisse Qualitäten. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich zur Mehrzahl um Ökonomiegebäude ohne besondere architektonische bzw. ortsbauliche Qualitäten. Eine Erweiterung des Perimeters des KOB I erscheint unter diesen Gesichtspunkten nicht gerechtfertigt." Das ARE ist bei der Festlegung des revidierten KOB I nicht auf das begründete Anliegen der Gemeinde Waltalingen eingetreten. Ein Rechtsmittel gegen das KOB I besteht nicht, daher ist die Richtigkeit der Erweiterung des KOB I nun akzessorisch in der Nutzungsplanung zu prüfen.	nein	Die Ausführungen des Gemeinderats Waltalingen aus dem Jahr 2017 sind korrekt und nachvollziehbar. Das Gebiet ist verhältnismässig stark von gewerblichen Nutzungen geprägt und verfügt über keine besonderen ortsbaulichen Qualitäten. Die Zuordnung der Fläche zur Kernzone II wurde in der letzten Revision der Gemeinde Waltalingen im Jahr 2014 bestätigt. Auch im damaligen Rekursverfahren gegen die Zonierung des Gebiets "Kloster" nördlich der Dorfstrasse wurde die Zonierung des Gebiets südlich der Dorfstrasse nicht beanstandet. An der Zuordnung zur Kernzone II wird festgehalten.
6. Kernzonenplan Girsberg						

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Zuständigkeit	Erwägungen Planer	Entscheid Kommission	Änderung aufgrund VP?
	Kann so umgesetzt werden					
	Benötigt Absprache mit kantonalen Ämtern					
	Benötigt Absprache mit der Kommission					
6.1	Kompensation von Fruchtlofigkeit durch Einzonung Weiler Girsberg Das ARE bestätigt, dass damit keine Kompensationspflicht besteht. Die Fachstelle Bodenschutz wird die Karte der Fruchtlofigkeiten an die neue Rechtslage anpassen. D.h. innerhalb der Weilerkernzone Girsberg werden Fruchtlofigkeiten gemäss kantonalen Kriterien ausgeschieden. Ver-luste durch allfällige bauliche Eingriffe sind zu kompensieren.	Im Rahmen der ersten Vorprüfung hatte das Amt für Landschaft und Natur gefordert, dass die Gemeinde im Hinblick auf die Genehmigung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung das ausstehende Konzept zur Kompensation der mit der Zuweisung zur Kernzone Girsberg beanspruchten Fruchtlofigkeit im Umfang von 2121 m2 einzureichen habe. Andernfalls sei zu bestätigen, dass die Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtlofigkeit infolge Einzonnungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5000 m2 beträgt. Das Thema wurde am Vorprüfungsgespräch vom 12. November 2021 nochmals mit der Gemeinde besprochen. Bei der Festlegung der Weilerkernzone Girsberg handelt es sich nicht um eine Einzonung, sondern um die Zuweisung zu einer Zone nach Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV). Zudem sind die bezeichneten Fruchtlofigkeiten im Kernzonenplan mehrheitlich als wichtige Freiräume bezeichnet, die nicht überbaut werden dürfen.	SKW	Diese Feststellung wird erfreut zur Kenntnis genommen.	einverstanden.	
7. Bau- und Zonenordnung						
7.1	Art. 7 Fassadenlinien Der Artikel ist dahingehend anzupassen, dass Abweichungen nur dann zulässig sind, wenn sie auch im Interesse des Ortsbildschutzes liegen.	Das Interesse des Ortsbildschutzes wird zwar neu mit aufgenommen, der angepasste letzte Satz des Abs. 1 sieht aber Abweichungsmöglichkeiten komplett losgelöst von Gründen des Ortsbildschutzes vor, beispielsweise aus Gründen der Wohnhygiene oder einer sparsamen und rationalen Energienutzung. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie auch im Interesse des Ortsbildschutzes liegen.	SKW	Der letzte Satz wird wie folgt umformuliert: <i>...liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird.</i>	Mit Änderung einverstanden	a
7.2	Art. 12 Erleichterung für besonders gute Projekte Es wird empfohlen, im Erläuterungsbericht die Möglichkeiten für Abweichungen zu erläutern, um eine Bewilligungspraxis sicherzustellen.		SKW	Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.	einverstanden	a
7.3	Art. 13 Neubauten Die max. Gebäudelänge und Gebäudetiefe ist entsprechend der Bautypologie bzw. orts- üblichen Abmessungen zu beschränken.	In Art. 13 wird bei Kernzone I und II die max. Gebäudelänge von 30 m und bei Kernzone III von 25 m festgelegt. Als Begründung werden einzelne Beispiele mit dieser Gebäudelänge genannt. Die Grösse des Fussabdrucks von Neubauten spielt eine wesentliche Rolle für die Weiter- entwicklung eines ortstypischen Bbaumusters. Überdimensionierte Bauten entspre- chen nicht dem Ziel des Ortsbildschutzes. Ist in der BZO eine max. Gebäudelänge def- niert, so ist es kaum möglich, eine reduzierte Länge im Rahmen des Baubewilligungsver- fahrens zu verlangen. Bei den genannten Beispielen: - Hornweg 2 und Hauptstrasse 2 und 4 in Oberstammheim handelt es sich um jeweils ein zweigeschossiges Hauptgebäude mit einem eingeschossigen (Ökonomie-)Anbau, die eindeutig als zwei unterschiedliche und hierarchisierte Gebäudevolumen wahrgenommen werden. Beim Trottenweg 1 in Uhter- stammheim handelt es sich ebenfalls um ein Hauptgebäude mit in Volumen und Dachhor- men unterschiedlichen Anbauten. - Lediglich die Seengasse 27 und die Kehlhofstrasse 4 ha- ben einen durchgehenden First und durchgehende Fassadenlinien. Bei Esterem handelt es sich um zwei aneinandergebaute Reihenhäuser und eine Werkstatt; bei Letzterem um ein weiteres Bauernhaus mit angebautem Ökonomieeil. Die Kombination aneinanderste- hender, volumetrisch und typologisch z.T. völlig verschiedener Gebäude ist als Referenz für die ortstypische Grösse von Einzelbauten ungeeignet. An dem Antrag aus der ersten Vorprüfung wird festgehalten. Für die Festlegung der max. Masse sind die Längen und Breiten der historischen Bauten zu nehmen, die im Ortsbild mehrheitlich vorkommen.	SKW	Die Gebäudelängen der historischen Bauten betragen mehrheitlich um die 20 m. Die Gebäudetiefen betragen mehrheitlich rund 10 bis 12 m.	In den letzten Revision der Ortsplanungen von Waltalingen und Oberstammheim im Jahr 2014 wurde die maximale Gebäudelänge von 30 m nicht beanstandet. Die Gebäudelänge von 30 m hat in den letzten Jahren in der Praxis zu keinen Problemen bezüglich Einordnung geführt. Die Befürchtung des ARE, dass eine reduzierte Gebäudelänge im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nicht verlangt werden könne, wird nicht geteilt. Die verlangte gute Einordnung geht den Gebäudemassen grundsätzlich vor.	nein
7.4	Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen Der Begriff Storen ist aus dem Artikel zu entfernen und dieser wie folgt zu ergänzen: Rafflamellen/Rafflamellenstoren sind nicht zulässig.	Wie in der ersten Vorprüfung festgehalten, sind Rafflamellenstoren nicht ortsbildtypisch. Rafflamellenstoren sind aufgrund ihrer Struktur und Materialisierung im Ortsbild nicht ange- messen und liefern keinen Beitrag für einen ortsbildverträglichen Fassadencharakter. Sie stellen grundsätzlich Elemente aus gewerblich genutzten Objekten dar. Sie wurden frü- her bei Gewerbebauten häufig anstelle von Fensterläden verwendet. Rafflamellenstoren bestehen aus einzelnen waagerechten Lamellen und werden in der Regel in Aluminium ausgeführt. Die waagerechte Gestaltung der Verblendungselemente durch die beweglichen Lamellen, lässt die Fassade unnahig wirken. Ortsypisch sind dabei die klassischen Ver- schaltungselemente aus Holz wie beispielsweise Holz-Schiebe- oder Klappelemente. Dar- über hinaus ordnen sich vollflächige Verblendungselementen wie Rollläden oder Stoffsto- ren gut in die Fassadengestaltung ein, weil sie untergeordnet und ruhig als geschlossene Fläche in Erscheinung treten. Rafflamellenstoren werden deshalb innerhalb des Ortsbildes von überkommener Bedeutung nicht bewilligt	SKW	Verzicht auf Rafflamellenstoren in den Kernzonen.	Die Bestimmung wurde von den BZO's von Oberstammheim und Waltalingen übernommen und hat sich grundsätzlich bewährt. Die Haltung des ARE, das Rafflamellenstoren innerhalb des Ortsbilds von überkommener Bedeutung nicht bewilligt werden, wird zur Kenntnis genommen. An der Formulierung in der BZO wird indes festgehalten.	nein

