



GEMEINDE
STAMMHEIM

Gemeindeversammlung

BELEUCHTENDER BERICHT

Mittwoch, 21. September 2022, 19.30 Uhr

Schwertsaal

Hauptstrasse 7, Oberstammheim



TRAKTANDEN

1. Revision kommunale Richtplanung

Kommunaler Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen

- Beratung und Festsetzung

2. Revision Nutzungsplanung

Revision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg, Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker

- Beratung und Festsetzung

3. Aufhebung Gestaltungsplan Kiesabbau Feldern

- Beratung und Festsetzung

4. Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung

- Beratung und Festsetzung

5. Anfragerecht gemäss § 17 Gemeindegesetz

Anfragen sind spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung dem Gemeindevorstand einzureichen.

TRAKTANDUM 1

REVISION KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Kommunaler Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen

✓ Beratung und Festsetzung

Das Wichtigste in Kürze:

Aufgrund der Fusion benötigt die neue Gemeinde Stammheim eine gemeinsame Richtplanung. Die Revision der kommunalen Richtplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige räumliche Entwicklung bilden. Die bestehenden kommunalen Richtpläne sollen komplett aufgehoben und durch neue Richtpläne ersetzt werden.

Vorgängig zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung hat der Gemeinderat ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK macht Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie und bildet das Fundament für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Planungshorizont:

Der Richtplan ist auf einen Entwicklungszeitraum von 20–25 Jahren ausgerichtet, dies bedeutet, dass er die langfristige Entwicklung aufzeigt.

Öffentliche Mitwirkung:

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 14. April 2022 bis 13. Juni 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gegen den kommunalen Richtplan ist eine schriftliche Einwendung eingegangen

Festsetzung durch Gemeindeversammlung:

Die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung erfordert einen formellen Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung. Die Revisionsvorlage muss durch die Baudirektion genehmigt werden.

Revisionsbestandteile:

Die Revision der kommunalen Richtplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplankarte mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplankarte 1:10'000

Sachverhalt:

Ziele des Richtplanes:

Die Hauptziele für die richtplanrelevanten Inhalte können entsprechend den Leitgedanken des REK wie folgt zusammengefasst werden.

- Der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen ist in geeigneter Weise gedeckt und es bestehen weiterhin ausreichend Flächenreserven.
- Für die Senioren stehen verschiedene Angebote an Alterswohnungen mit und ohne Service-Dienstleistungen zur Verfügung. Eine durchgehende, integrierte Betreuung ist gewährleistet und der Bedarf an Pflegeplätzen gedeckt
- Der benötigte Schulraum ist für ein zeitgemässes Unterrichten in Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule mit Zeithorizont von 2035 vollständig vorhanden
- Die Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit erfreuen sich einer regen Benützung und sind in einem zeitgemässen Zustand.
- Eine zentrale Wertstoffsammelstelle mit geregelten Öffnungszeiten deckt die Bedürfnisse der Bevölkerung ab.
- Die Kapazitäten der Sammelstellen sind mit verbesserten Zufahrtsverhältnissen benutzerfreundlich ausgebaut.

Inhalte Verkehrsplan:

- Öffentlicher Verkehr
- Strassennetz
- Umgestaltung Strassenraum
- Ortseinfahrten
- Parkierung
- Fuss- und Wanderwege
- Radwege
- Veloabstellanlagen

Inhalte Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen:

- Allgemeines
- Übergeordnete Festlegungen
- Kommunale Festlegungen

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den vorliegenden kommunalen Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen festzusetzen.

TRAKTANDUM 2

REVISION NUTZUNGSPLANUNG

Revision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg, Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker

✓ Beratung und Festsetzung

Das Wichtigste in Kürze:

Seit dem 1. Januar 2019 besteht die neue Gemeinde Stammheim. Gemäss Zusammenschlussvertrag hat die neue Gemeinde Stammheim bis spätestens 2022 eine Bau- und Zonenordnung (BZO) für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung zusammengeführt, aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden. Ferner ist der Mehrwertausgleich gemäss den Vorgaben des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes zu regeln.

Revisionsbestandteile:

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan Girsberg 1:1000
- Kernzonenplan Guntalingen 1:1000
- Kernzonenplan Oberstammheim 1:1000
- Kernzonenplan Unterstammheim 1:1000
- Kernzonenplan Waltalingen 1:1000
- Waldabstandslinienplan Öli und Sägiacker 1:500
- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Mitwirkung:

Die Revisionsvorlage wurde am 21. März 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 14. April 2022 bis 13. Juni 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Sachverhalt:

Die wichtigsten Kerninhalte der Revision sind nachfolgend zusammengefasst. Der detaillierte Revisionsinhalt ist den vollständigen Unterlagen der Revisionsakten zu entnehmen.

BZO:

Die bestehenden Bau- und Zonenordnungen der drei ehemaligen Gemeinden werden zu einer neuen Bau- und Zonenordnung zusammengeführt.

IVHB:

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Nutzungsziffern:

Die rechtskräftigen BZOs von Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen verwenden verschiedene Nutzungsziffern. In den Kernzonen sind dies die Überbauungsziffer (Unterstammheim (nur Kernzone II) und Waltalingen), in den Wohnzonen die Überbauungsziffer (Unterstammheim) und die Ausnutzungsziffer (Oberstammheim, Waltalingen) und in der Gewerbezone von Unterstammheim die Baumassenziffer.

Diese Nutzungsziffern werden in der neuen BZO Stammheim vereinheitlicht. Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Dichteziffern wurden eingehend geprüft. Die Baumassenziffer hat sich in der Gewerbezone bewährt und wird dort beibehalten. In den übrigen Zonen wird einheitlich die Überbauungsziffer verwendet.

Für die Überbauungsziffer (ÜZ) sprechen folgende Argumente:

- Die Überbauungsziffer kann im Baubewilligungsverfahren relativ einfach ermittelt und überprüft werden.
- Verbunden mit der Höhenfestlegung (Fassaden- und Gesamthöhe) kann die Baudichte relativ gut gesteuert werden. Auf die Festlegung von Geschossezahlen kann verzichtet werden.
- Eine kompakte Bauweise (kleiner Fussabdruck) mit Ausschöpfung der zulässigen Höhe wird gefördert. Grünflächen werden damit indirekt geschont.

Um den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in den verschiedenen Zonen gerecht zu werden, wird eine aufgeteilte Überbauungsziffer gewählt und für Hauptgebäude sowie für Kleinbauten und Anbauten Überbauungsziffern festgelegt. Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden. Umgekehrt ist dies nicht zulässig.

Zonenkatalog:

Die Zonentypen der ehemaligen Gemeinden werden zu einem neuen Zonenkatalog zusammengeführt. Die nachstehende Tabelle zeigt die Zuordnung sowie die Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Unterstammheim	Oberstammheim	Waltalingen	Stammheim NEU	ES
Kernzone I	Kernzone A	Kernzone I	Kernzone I	III
Kernzone II	Kernzone B	Kernzone II	Kernzone II	III
	Wohnzone W1/25 Büelweg		Kernzone III	II
	Kernzone Wilen		Kernzone Wilen	III
		Kernzone Weiler Girsberg	Kernzone Weiler Girsberg	III
Wohnzone I	Wohnzone W1/25	Wohnzone Wa	Wohnzone W1	II
		Wohnzone Wb	Wohnzone W2a	II
Wohnzone II	Wohnzone W2/38		Wohnzone W2b	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2/38		Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III
Gewerbezone G			Gewerbezone G	III
Zone für öffentliche Bauten Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	II
Erholungszone E	Erholungszone E		Erholungszone E	III
	Freihaltezone F	Freihaltezone F	Freihaltezone F	III
	Reservezone R	Reservezone R	Reservezone R	-
	Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L	III

Kernzonen (siehe Art. 3-20 BZO):

Alle drei ehemaligen Gemeinden verfügen über mindestens zwei Kernzonentypen. Diese Unterteilungen werden beibehalten.

Neu eingeführt wird die Kernzone III für das Gebiet Büelweg in Oberstammheim. Dieses Gebiet ist aktuell der Wohnzone W1/25 zugeordnet. Da sich das Gebiet im Ortsbildschutzperimeter gemäss dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) befindet, aber nicht aufgezont werden soll, wird eine neue Kernzone III geschaffen, in der die Gestaltungsvorschriften der Kernzone II, aber die Neubauvorschriften der Wohnzone W1/25 gelten.

In Artikel 3 BZO wird der Zweck der verschiedenen Kernzonentypen beschrieben.

- Die Kernzone I bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung.
- Die Kernzonen II und III bezwecken die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und den angrenzenden Zonen.
- Die Kernzone Weiler Girsberg bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und ihrer charakteristischen Umgebung.

Die teilweise sehr detaillierten Kernzonenbestimmungen werden generell gestrafft. Statt Detailbestimmungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Bauvorhaben den Einordnungsbestimmungen in Art. 5 BZO entspricht und die in § 238 Abs. 2 PBG in Kernzonen geforderte gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die Kernzone Wilen wird aufgrund ausstehender Festlegungen in der übergeordneten kantonalen Richtplanung von der Revision ausgeklammert. Entsprechend der Empfehlung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) werden die Vorschriften der Kernzone Wilen KW unverändert in die revidierte BZO übernommen. Auf die Erstellung eines Kernzonenplans für den Ortsteil Wilen wird vorläufig verzichtet.

Wohnzonen (siehe Art. 21 bis 23 BZO):

Die bisherigen Wohnzonen der einzelnen Gemeinden werden wie folgt in die neue BZO überführt:

- Die Wohnzone WI Unterstammheim, die Wohnzone W1/25 Oberstammheim und die Wohnzone Wa Waltalingen werden zur Wohnzone W1 zusammengeführt. Die Fassadenhöhe in der W1 wird massvoll von 4.8 m auf das Mass von Waltalingen (5.5 m) angehoben.

- Die Wohnzone Wb in Waltalingen wird in die Wohnzone W2a überführt. Diese Zone erlaubt mit einer Fassadenhöhe von 6.5 m knapp eine zweigeschossige Bauweise.
- Die Wohnzone WII Unterstammheim und die Wohnzone W2/38 Oberstammheim werden zur Wohnzone W2b zusammengeführt. Diese Zone ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise und bietet Raum für ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von rund 1.5 m.
- Die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG Unterstammheim und WG2/38 Oberstammheim werden zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zusammengeführt.

Gewerbezone (siehe Art. 24-26 BZO):

Die Grundmasse der Gewerbezone wurden überprüft und entsprechend den gewandelten Bedürfnissen des Gewerbes geringfügig verändert.

- Die Grünflächenziffer ersetzt die bis anhin angewendete Freiflächenziffer.
- Gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung wird der Grundabstand massiv auf 8.0 m erhöht.
- Die Gesamthöhe (bisher «Höchste Höhe der Bauten ab gewachsenem Terrain») wird unverändert bei 10.5 m belassen. Die minimale Dachneigung wird massiv von 15 auf 12° reduziert.

Neben flachen Satteldächern werden aus ökologischen Überlegungen neu auch begrünte Flachdächer zugelassen. Begrünte Flachdächer erfordern bei der Bauweise einen Mehraufwand, dafür ist eine grössere Fassadenhöhe erzielbar.

Sonderbauvorschriften Gewerbezone (siehe Art. 31 BZO):

Bereits bei der letzten BZO-Revision in Unterstammheim wurde das Anliegen des Gewerbes nach einer Aufzoning der Gewerbezone diskutiert. Die von der Gemeindeversammlung Unterstammheim am 19. Juni 2018 beschlossene Erhöhung der Baumassenziffer von 3.5 auf 5.0 m³/m², die Anhebung der Gebäudehöhe von 10.5 auf 13.5 m sowie die Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung wurden von der Baudirektion als massiven Eingriff in die geltende Rechtsordnung eingestuft, der das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde. Die Genehmigung der Aufzoning wurde daher verweigert.

Den Anliegen des Gewerbes soll durch Sonderbauvorschriften in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Sonderbauvorschriften gewähren folgende Erleichterungen:

- Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 12.5 m
- Freigabe der Gebäudelänge
- Wegfall der minimalen Grünflächenziffer

Die Beanspruchung der Erleichterungen wird an die Erfüllung strenger Bedingungen geknüpft. So ist darzulegen, dass durch eine entsprechende Fassadengestaltung, Fassadengliederung und Farbgebung sowie eine Bepflanzung der Umgebung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt wird. Die Gewährung der Erleichterungen setzt ferner eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe Art. 27 BZO):

Auf die Festlegung von Massvorschriften wird verzichtet. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grund- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung.

Erholungszonen (siehe Art. 28 BZO):

In den Erholungszonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den aufgeführten Zonenzwecken entsprechen.

Auf Massvorschriften wird verzichtet. Die Abmessungen der Bauten bemessen sich nach dem Zonenzweck. Da sich die Erholungszonen in freier Landschaft im Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befinden, gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung.

Die zulässigen Nutzungen für das Gebiet Röhrl (Badi) werden entsprechend der heutigen Nutzung um Sport- und Freizeitanlagen erweitert. Damit ist indes keine Intensivierung der Nutzung beabsichtigt, sondern einzig eine breitere Diversifizierung des Freizeitangebots.

Mehrwertausgleich (siehe Art. 45 BZO):

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis}–1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung (MAV) erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Die Gemeinden können gestützt auf § 19 ff. MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, das durch den Kanton erstellt worden ist.

Die Gemeinde Stammheim entscheidet sich für einen mittleren Abgabesatz von 20 %, der mit dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen korrespondiert. Die Freifläche wird auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt. Dabei ist festzuhalten, dass die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich ist, um eine Abgabepflicht feststellen zu können. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG). Auf die in der vorliegenden Revision beschlossenen Um- und Aufzonungen ist der kommunale Mehrwertausgleich nicht anwendbar. Der kantonale Mehrwertausgleich findet indes Anwendung.

Zonenplan:

Der Zonenplan wurde überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Auszonungen:

- Öli (Oberstammheim): Das Areal befindet sich nicht mehr im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans. Es wird daher ausgezont und wie die angrenzenden Grundstücke in die Freihaltezone überführt
- Sägiacker (Oberstammheim): Das Areal befindet sich nicht mehr im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans. Es wird daher ausgezont und wie die angrenzenden Grundstücke der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet.

Umzonungen:

- Kernzone «in der Gasse» (Unterstammheim)
- Kernzone Gemeindehausplatz (Unterstammheim)
- Bahnhofsstrasse (Unterstammheim)
- Müsliweg (Unterstammheim)
- Rietweg (Unterstammheim)
- Büelweg (Oberstammheim)
- Rietweg (Oberstammheim)

Einzonungen:

- Morgensonne (Oberstammheim): Einzonung in die Kernzone I, verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Auf die geplante Einzonung im Gebiet Frauwies (Unterstammheim) wird vorläufig verzichtet. Derzeit wird eine Standortevaluation und eine Machbarkeitsstudie für ein zentrales Feuerwehr- und Werkhofzentrum durchgeführt. Nach Abschluss der Studie soll der neue Standort im Rahmen einer Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung festgelegt werden.

Kernzonenpläne:

Die Inventare der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOBI (kantonales Ortsbildinventar) wurden im Jahr 2018 für die Ortsbilder Oberstammheim, Waltalingen, Wilen, Guntalingen und Girsberg aktualisiert und neu festgesetzt. Das Ortsbildinventar von Unterstammheim wurde im Jahr 2022 aktualisiert. Die Festsetzung des kantonalen Ortsbildinventars erfolgt durch den Kanton Zürich und kann weder von den betroffenen Grundeigentümern noch von der Gemeinde angefochten werden. Das kantonale Ortsbildinventar ist für die Behörden verbindlich. Mit der Neufestsetzung der Ortsbilder liegt eine aktuelle Grundlage für die Revision der Kernzonenpläne vor. Die Kernzonen und die Vorschriften der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sowie die zugehörigen Kernzonenpläne setzen das kantonale Ortsbildinventar stufengerecht und unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation um.

Wichtige Freiräume in Unterstammheim:

In der Verfügung der kantonalen Baudirektion zur teilweisen Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung von Unterstammheim vom 3. Januar 2019 ist zur Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) Folgendes ausgeführt:

Aufgrund eines Antrages an der Gemeindeversammlung wurden die gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I eingetragenen «wichtigen Freiräume» für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli ersatzlos aus dem Ergänzungsplan Kernzone I gestrichen. Damit werden die für die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung «wichtigen Freiräume» nicht grundeigentümergebunden umgesetzt.

Das kantonale ARE hat hierzu folgenden Auftrag formuliert: *Die Nichtgenehmigung des Ergänzungsplans Kernzone I für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3965, 3971 und 3972 im Gebiet Chällhof und die Grundstücke Kat.-Nrn. 3201, 3209 und 4176 im Gebiet Höfli betreffend Umsetzung der wichtigen Freiräume bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung.*

Für die vom Kanton vorgegebene Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOB I im Kernzonenplan werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherstellung einer weiterhin angemessenen Nutzung der betroffenen Grundstücke, unter Respektierung der wichtigen Freiräume und unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen.
- Wenn möglich Vermeidung von Entschädigungen infolge materieller Enteignung.

Für die beiden Gebiete «Höfli» und «Chällhof» wurden verschiedene Überbauungskonzepte getestet und auf ihre ortsbauliche Wirkung hin überprüft. Entsprechend den Überbauungskonzepten werden im Kernzonenplan die wichtigen Freiräume gemäss KOB I unter Berücksichtigung der besonderen Situation umgesetzt. Aufgrund des Beurteilungsspielraums, welcher auf kommunaler Ebene besteht, konnten die Freiräume gegenüber dem im KOB I festgelegten Perimeter in der konkreten Umsetzung verkleinert werden.

Für die Grundeigentümer entsteht mit der Festlegung der Freiräume Rechtssicherheit. Erfolgt keine Festlegung der Freiräume im Kernzonenplan, wird sich die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz, welche im Rahmen von Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter mitentscheidet, weiterhin auf die im KOB I festgelegten, grosszügigeren Freiräume abstützen müssen.

Eine Entschädigung für die Festlegung der Freiräume wird grundsätzlich nur geleistet, wenn eine enteignungsähnliche Nutzungsbeschränkung bewirkt wird. Diese muss gutachterlich festgestellt werden. Anschliessend wird die Höhe der Entschädigung ermittelt. Für die Geltendmachung der Entschädigung haben die Eigentümer zehn Jahre Zeit. Für allfällige Entschädigungen können Beiträge aus dem kantonalen Natur- und Heimatschutzfonds beansprucht werden.

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg, Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker, festzusetzen.

TRAKTANDUM 3

AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLAN KIESABBAU FELDERN

✓ Beratung und Festsetzung

Das Wichtigste in Kürze:

Der Gestaltungsplan Feldern wurde am 9. Juni 1994 durch die Gemeinde Oberstammheim 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).

Sachverhalt:

Der Kiesabbau Feldern ist in der Zwischenzeit abgeschlossen, das Areal ist wieder aufgefüllt und rekultiviert. Der bestehende Gestaltungsplan kann deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Aufhebung des Gestaltungsplanes Kiesabbau Feldern, zuzustimmen.

TRAKTANDUM 4

BERICHT ÜBER DIE NICHTBERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN ZUR REVISION DER RICHT- UND NUTZUNGSPLANUNG

✓ Beratung und Festsetzung

Das Wichtigste in Kürze:

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfliessen.

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der ZPW (Zürcher Planungsgruppe Weinland) sind im «Bericht zu den Einwendungen» aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Sachverhalt:

Insgesamt wurden 10 schriftliche Einwendungen aus der Bevölkerung mit 18 Anträgen formuliert. Alle Anträge wurden vom Gemeinderat geprüft und schriftlich beantwortet. Zwei Anträge wurden berücksichtigt, die übrigen Anträge wurden begründet abgelehnt.

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung anzunehmen.

TRAKTANDUM 5

ANFRAGERECHT GEMÄSS § 17 GEMEINDEGESETZ

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion geführt wird.

AKTENAUFLAGE

Die vollständigen Akten liegen **ab Montag, 22. August 2022** im Gemeindehaus Unterstammheim auf; sie können zu den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Montag/Mittwoch/Donnerstag: 08.00 – 11.30 / 14.00 – 16.30 Uhr
- Dienstag: 08.00 – 11.30 / 14.00 – 19.00 Uhr
- Freitag: 07.00 - 13.00 Uhr (durchgehend)

Zudem sind sämtliche Unterlagen auch auf der Homepage:

www.stammheim.ch unter Politik / Gemeindeversammlung aufgeschaltet.

Pro Haushalt wird eine Einladung zur Gemeindeversammlung abgegeben. Weitere Exemplare können bei Bedarf auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Unterstammheim, 26. August 2022

Gemeinderat Stammheim