



Datum:	21. September 2022
Zeit:	19:30 Uhr - 23:30 Uhr
Ort:	Schwertsaal Oberstammheim
Vorsitz:	Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin
Anwesend:	107 Stimmberechtigte 5 Gäste (nicht stimmberechtigt; inkl. Presse)
Stimmzähler:	Martin Ita, Unterstammheim Felix Bächli, Oberstammheim
Protokoll:	Christian Noth, Gemeindeschreiber
Protokoll umfasst:	Beschluss 1/2022 bis 4/2022

Beschlüsse

1. Revision kommunale Richtplanung
2. Revision Nutzungsplanung
3. Aufhebung Gestaltungsplan Kiesabbau Feldern
4. Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung

Anfragen

5. Schriftliche Anfrage Heidi und Peter Oberholzer-Schwendimann

Gemeindepräsidentin Beatrice Ammann weist die Stimmberechtigten im Rahmen der Abnahme der Traktandenliste darauf hin, dass mit dem Traktandum 4, «Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung» aufgezeigt werden muss, dass Anträge und Einwendungen eingegangen sind und, dass diese entgegengenommen und behandelt worden sind. Die Beschlussfassungen der Planungsgruppe wurde den einzelnen Einwendern zudem schriftlich



mitgeteilt und sind in diesem Bericht zusammengefasst und dokumentiert. Die Gemeindeversammlung muss das Vorliegen des Berichtes mit einem Abnahmebeschluss bestätigen.

Deshalb sei es wichtig, dass Änderungsanträge bei den vorhergehenden Traktanden 1 und 2, allenfalls 3, eingebracht werden und dann bei dem entsprechenden Thema zu behandeln sind.

Beschluss 1/2022

B1	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03	Kommunale Planung Stammheim
B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Revision kommunale Richtplanung

Sachverhalt

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, Richtplantext mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplankarte 1:5'000

Sachverhalt:

Ziele des Richtplanes:

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

Bereich öffentliche Bauten und Anlagen:

- 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.

Bereich Verkehr:

- Ortsdurchfahrten aufwerten
- Verkehrssicherheit erhöhen und Velo- und Fusswegnetze optimieren.
- Öffentlichen Verkehr fördern

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

Diskussion:

Werner Schwendimann, Oberstammheim

Der jetzt vorgelegte Plan des räumlichen Entwicklungskonzepts 1:5'000 ist nicht gleich wie derjenige in der Auflage vom April. Dies ist ein eigenartiges Vorgehen des Gemeinderates. Der jetzt vorliegende

Plan ist deutlich klarer als der ursprüngliche Plan und ist somit für die heutige Beratung gut anwendbar.

Ich habe in meiner Einwendung zum Entwicklungskonzept die Streichung der Offenlegung des Tobelbaches im Plan und im Text beantragt. An diesem Antrag halte ich fest und bitte Sie, mich dabei zu unterstützen.

Die Fläche im bezeichneten Entwicklungsgebiet zwischen der Bachstrasse und der Bahnlinie beträgt gemäss GIS-Information 620 Aren Landwirtschaftsland. Davon sind rund 250 Aren für die Öffnung des Tobelbaches vorgesehen. 620 Aren Kulturlandverlust im Gebiet darf nicht hingenommen werden. Die vorgeschlagene Erweiterung der Bauzone könnte ja noch als vernünftig betrachtet werden, dies aber erst, wenn die hohen Baulandreserven im jetzigen Baugebiet aufgebraucht sind.

Gar nicht einverstanden bin ich mit der Offenlegung des Tobelbaches von der Bachstrasse bis zur Bahnlinie. In diesem Gebiet gab es ja nie einen Bach. Ich sehe nicht ein, dass hier ein künstlicher Bach gebaut werden soll. Das Bachgebiet müsste ja überall mit schatten-spendenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Damit entstünde südlich vom Dorf ein 500 bis 600m langer Busch- und Baumriegel vor dem Dorf. Die Sicht vom Dorf ins Tal und umgekehrt wäre sehr stark eingeschränkt. Die Erstellungskosten wären sehr hoch und die jährlichen Unterhaltskosten massiv höher als der Unterhalt in Röhren.

Gemäss Gemeinderat müsste im unteren Teil der geplanten Bauzone der Bach verlegt werden und darum offengelegt werden. Es gibt gute Gründe, dieses Ansinnen zu verhindern. Bis etwas zur Mitte des Gebietes kann der Bach in der Röhre bleiben. Im unteren Teil müsste bei einer Bebauung tatsächlich der Bach verlegt werden. Die Öffnung müsste ausgerechnet in der Nähe des gemeindeeigenen Grundwasserpumpwerks und im Zuströmbereich dieses Grundwassers erfolgen. Es trifft zwar zu, dass beim Pumpwerk keine Schutzzonen bestehen, es ist aber immer noch unser Grundwasser und muss dauerhaft geschützt bleiben. Auch für die Bewässerung der Kulturen brauchen wir sauberes Wasser. Eine weitere Variante wäre, auf die vorgesehene Bauzone zu verzichten.

Auf einer grossen Fläche müsste direkt über dem Grundwasser die schützende Erdschicht abgetragen werden. Die Bachsohle käme durch diese Ausgrabungen viel näher an das Grundwasser. Im grossen Einzugsgebiet der Oberstammer Bäche ist eine Verschmutzung jederzeit möglich. Eine Verschmutzung des Grundwassers wollen wir nicht. Darum muss der Tobelbach in den Röhren bleiben. Im Bereich Säumerweg und Bahn sind ja auch noch einige Probleme zu lösen. Dort kann es ja auch nur mit einem eingedolten Gewässer eine gute Lösung geben.

Im gesamten Räumlichen Entwicklungskonzept fand ich kein einziges Mal das Wort Fruchtfolgeflächen. Das begreife ich nicht. In meiner Begründung zur Einsprache habe ich darauf hingewiesen. Es gibt einen rechtsgültigen Plan der Fruchtfolgeflächen für dieses Gebiet. Rund 350 Aren sind Fruchtfolgeflächen. Diese müssen bei einer Umnutzung zwingend vollumfänglich ersetzt werden. Auch die Offenlegung des Baches ist eine Umnutzung und somit nicht möglich. Stammheim dürfte diese Flächen kaum ersetzen können. Mit dem Verzicht auf eine Öffnung müsste die Gemeinde nur noch ca. 50 Aren Fruchtfolgeflächen für die Bauzone irgendwo ersetzen. Die fehlenden Fruchtfolgeflächen und unnötige Bachöffnung muss zur teilweisen Ablehnung dieses Konzeptes führen. Darum beantrage ich, die ersatzlose Streichung im Plan und im Text des Räumlichen Entwicklungskonzeptes über die Offenlegung des Tobelbaches. Jetzt haben wir diese Möglichkeit noch. Aus Erfahrung weiss ich, dass solche Einträge später kaum wegzubringen sind.



Simon Bachmann, Bauvorstand

Das räumliche Entwicklungskonzept ist ein übergeordnetes Planungsinstrument, welches der Gemeinderat in seiner eigenen Kompetenz als Leitbild erarbeitet hat. Wir sind jedoch gerne bereit, sofern dies von der Versammlung so gewünscht wird, die Anpassungen von Werner Schwendimann zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Stammheim hat eine Baulandreserve von ca. 20 Jahren. Bevor die Baulandreserven nicht aufgebraucht sind ist es völlig ausgeschlossen, dass weiteres Bauland eingezont wird. Ein eingedolter Bach muss jedoch bei einer allfälligen Bebauung zwingend geöffnet werden. Sollte die Versammlung beschliessen, dass der Tobelbach aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept genommen wird, ändert sich nichts an der Tatsache, dass wenn in diesem Gebiet etwas geplant ist, der Bach geöffnet werden müsste. Dass Fruchtfolgeflächen kompensiert werden müssten, ist dem Gemeinderat durchaus bewusst und müsste in diesem Fall natürlich umgesetzt werden.

Sigi Oswald, Oberstammheim

Wäre im kommunalen Richtplan auch eine öffentliche Toilette enthalten? Dies vermisse ich seit Jahren im Stammertal.

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG

Der kommunale Richtplan ist ein strategisches Führungsinstrument für die kommenden 20 Jahre und enthält Grossvorhaben. Etwas Konkretes wie z.B. eine öffentliche Toilette sollte dem Gemeinderat als Anregung direkt mitgeteilt werden. Der Richtplan ist dafür ca. 2 Stufen zu hoch.

Änderungsanträge Räumliches Entwicklungskonzept:

Antrag Werner Schwendimann

Ersatzlose Streichung des Tobelbachs im Plan und Text (Seite 21) des Räumlichen Entwicklungskonzept

Der Antrag von Werner Schwendimann wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

Schlussabstimmung

Der kommunale Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen wird von der Gemeindeversammlung mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der vorliegende kommunale Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen wird mit den von der Versammlung angenommenen Anpassungen genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Simon Bachmann, Gemeinderat, z.H. «Beratende Kommission BZO» (per Mail)
 - Olaf Wolter, Planungsbüro Suter/von Känel/Wild AG, Zürich (per Mail)
 - Christian Häni, Baurechtsberatungen, Altikon (per Mail)
 - Peter Steinauer, Bausekretär (per Mail)
 - Dossier 2020-38



B1	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03	Kommunale Planung Stammheim
B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Revision Nutzungsplanung

Sachverhalt

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.

Zonenplan:

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

Umzonungen:

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

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.

Einzonungen:

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

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. OH3270 haben dem Gemeinderat den Antrag gestellt, die Wohn- und Betriebsgebäude des Landwirtschaftsbetriebs «Morgensonne» einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Die Antragsteller begründen ihren Antrag mit einer Änderung des Betriebskonzeptes. Die Viehhaltung wird aufgegeben und der Betrieb auf Feldfrüchte, Gemüse, Obst, Beeren und den Rebbau ausgerichtet, verbunden mit einer Erweiterung der Wertschöpfungskette auf dem Hof, insbesondere mit dem Ausbau der Direktvermarktung

Die Wohn- und Betriebsgebäude liegen innerhalb des kantonalen Ortsbildperimeters. Darin sind das Bauernhaus (Vers.Nr. 53) und das Stöckli (Vers.-Nr. 51) als prägende oder strukturbildende Gebäude aufgeführt. Die Gebäude sind zudem im kommunalen Inventar verzeichnet. Ebenso liegt das Areal innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan.

Vorgesehen ist die Einzonung in die Kernzone I, verbunden mit einer Gestaltungsplanpflicht. In der Gestaltungsplanpflicht wird folgendes festgehalten:

- Erhaltung des Ensembles, bestehend aus Bauernhaus mit Ökonomieteil (Vers.-Nr. 53), der südlich angebauten Scheune/Trotte und dem Stöckli (Vers.-Nr. 51), in seiner ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Qualität
- Ersatz des Grossviehstalls (Vers.-Nr. 460) durch einen Neubau mit höchstens zwei Wohneinheiten
- Rückbau der Silos und Anlage eines ländlichen Gartens
- Sicherstellung einer einwandfreien Integration des gesamten Ensembles ins Ortsbild



Mit der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone I mit Gestaltungsplanpflicht kann der bestmögliche Erhalt der schutzwürdigen Bauten sichergestellt werden. Gleichzeitig wird mit den Gestaltungsplanvorgaben sichergestellt, dass das Einwohnerpotenzial nur sehr geringfügig (um zwei Wohneinheiten) erhöht wird, da im bestehenden Ensemble die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnnutzung aus denkmalpflegerischen Gründen stark eingeschränkt wird. Der ortsbaulich wichtige östliche Dorfeingang von Oberstammheim kann ungeschmälert erhalten werden.

Mit den Antragstellenden soll zudem vereinbart werden, dass die Errichtung eines landwirtschaftlichen Ersatzbaus als Folge der Einzonung ausgeschlossen ist.

Die Einzonung untersteht dem kantonalen Mehrwertausgleich.

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.

Diskussion:

Viola Fenner, Waltalingen

Ich habe auf dem Plan gesehen, dass auf unserem Grundstück in Waltalingen neu durch die Baudirektion ein Stück Wald eingezeichnet ist. Wir haben dies mit dem Kanton besprochen und die Information erhalten, dass an der bisherigen Situation nichts geändert werde. Diese Information ist zu Händen des Protokolls.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Im Stammertal gibt es diverse kleinere Umzonungen. Im angesprochenen Fall ist der Vermerk «durch Baudirektion» auf dem Plan ersichtlich. Aus diesem Grund ist es nicht Gegenstand der heutigen Festlegung. Wenn sie von der Baudirektion die Information erhalten haben, dass dies korrigiert werde, ist das sicherlich ein gutes Zeichen und wird entsprechend protokolliert.

Martin Farner, Oberstammheim

Die Auszonungen Sägiacker und die Freiräume in Unterstammheim müssen finanziert werden. Werden die Entschädigungen durch die Gemeinde finanziert? Der Kanton wird diese nicht entschädigen, wenn wir dies heute so genehmigen. Zudem wäre ich froh, wenn bei Abstimmungen die Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und die Enthaltungen ausgezählt würden.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Wir sind bei der Revision des Zonenplans und werden im 3. Teil bei den Kernzonenplänen nochmals auf die Thematik der Entschädigung der Freiräume zu sprechen kommen. Die Auszonung Sägiacker erfolgt, weil das Gebiet im kantonalen Richtplan nicht mehr als Siedlungsgebiet bezeichnet ist und deshalb nicht bebaut werden könnte.



Rita Rütimann, Unterstammheim

Vis-à-vis der Morgensonne wurde Bauland verkauft. In welcher Zone liegt dieses?

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Das Bauland vis-à-vis der Morgensonne liegt in der Kernzone I.

Peter Oberholzer, Unterstammheim

Ich habe eine Frage zum Feuerwehrrüsli am Rietweg. Das Feuerwehrrüsli liegt aktuell in der Wohn- und Gewerbezone und soll neu der Gewerbezone zugeordnet werden. Dies ist für die Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen vorgesehen. Daraus schliesse ich, dass die Erschliessung von Süden her geplant und gewünscht ist. Ich möchte auf diesen Punkt im Traktandum 4 noch genauer eingehen. Es erstaunt mich jedoch, wie häufig die Gemeinde sagt, wir wollen sämtliche Optionen und Möglichkeiten offen behalten und hier wird bereits die Erschliessungsrichtung in die Wege geleitet. Dies betrifft unsere Liegenschaft sehr direkt.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Habe ich deine Aussage korrekt interpretiert, dass Du keinen Antrag stellst?

Peter Oberholzer, Unterstammheim

Das ist korrekt, ich wollte einfach platzieren, dass hier eine Richtung vorgelegt wird, obwohl der Gemeinderat immer behauptet hat, dass alle Möglichkeiten offenbleiben sollten.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

In diesem Fall wäre es jetzt Zeit, einen Antrag zu stellen, dass das Grundstück beim Feuerwehrrüsli am Rietweg in Unterstammheim nicht umgezont wird.

Peter Oberholzer, Unterstammheim

In diesem Falle stelle ich den Antrag, dass das Grundstück beim Feuerwehrrüsli am Rietweg in Unterstammheim nicht umgezont wird.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Bei der Umzonung geht es darum, dass das Gewerbegebiet Stangen gut und richtig erschlossen werden kann. Es wurde gesagt, der Gemeinderat habe sich verschiedene Optionen offengelassen. Ich kann Ihnen sagen, welche Möglichkeiten das Gewerbegebiet Stangen zu erreichen es aktuell gibt. Am Rietweg beim Grundstück Oberholzer geht es zum Gewerbegebiet. Die aktuelle Verkehrssituation mit den 2 Kurven und der Einmündung ist schwierig. Mit dieser Umzonung können wir eine weitere Möglichkeit schaffen. Bei der Erschliessung von Süden her gibt es 2 Varianten. Die 1. Möglichkeit ist die Umfahrungstrasse, welche im Richtplan enthalten ist. Ob diese Strasse irgendwann mal gebaut wird ist jedoch völlig offen. Die 2. Möglichkeit von Süden her ist, über den Weg, welcher aktuell hinter der Landi zum Bahnübergang führt. Das sieht zwar sinnvoll aus für die Erschliessung, liegt aber in der Landwirtschaftszone und ist deshalb ausgeschlossen. Der Kanton wird keine Erschliessung über die Landwirtschaftszone bewilligen.

Aus diesem Grund brauchen wir eine weitere Erschliessungsrichtung und beantragen die Umzonung des Grundstücks.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Besten Dank für die Ausführungen, ich möchte einfach noch erwähnen, dass im Bereich des Grundstücks beim Feuerwehrrüsti am Rietweg in Unterstammheim auch der Schulweg vorbeiführt. Mit der Strasse, welche am Grundstück Oberholzer vorbeiführen würde, könnte der Rietweg vom Verkehr entlastet werden. Diese Option muss unbedingt offengehalten werden, da es zu einem späteren Zeitpunkt sicher eine Studie dazu geben wird.

Peter Wepfer, Oberstammheim

Ich möchte eine Präzisierung zu den Aussagen von Herrn Bachmann anbringen. Das Land für die Umfahrungsstrasse wurde bereits ausgeschieden und gehört der Gemeinde Stammheim. Ich könnte mir deshalb durchaus vorstellen, dass die Umfahrungsstrasse bis zum Gewerbegebiet irgendwann erstellt werden wird.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Besten Dank für die Präzisierung bzw. die Korrektur. Das würde es etwas erleichtern, wenn die Umfahrungsstrasse gebaut werden würde. Ob diese jedoch kommen wird ist nicht vorauszusehen. Sollte heute jemand kommen und auf dem Gewerbegebiet Stangen etwas umsetzen wollen, benötigt der Gemeinderat Optionen, welche wir bereits jetzt anbieten können.

Peter Wepfer, Oberstammheim

Eine Erschliessung vom Bahnhof her ist aus meiner Sicht sinnlos, diese muss von aussen gemacht werden.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Da bin ich voll und ganz bei Dir und habe dies auch beim Kanton so deponiert.

Peter Wepfer, Oberstammheim

Dann muss der Gemeinderat auf den Kanton Druck ausüben.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Der Kanton müsste dann auch eine Bahnunterführung bauen da der Verkehr nicht über die Geleise geführt werden kann.

René Heller, Unterstammheim

In diesem Fall würde der Verkehr durch die bestehende Unterführung, am Bahnhof und an der Liegenschaft Oberholzer vorbeigeführt? Ist es sinnvoll den Verkehr durch das Dorf zu führen?

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Sinnvoll ist es selbstverständlich nicht, aber es ist die einzige bestehende Möglichkeit.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Im Artikel 25 der neuen Bau- und Zonenordnung ist vorgesehen, dass verkehrsintensive Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Damit wird die Verkehrsproblematik entschärft.

Peter Oberholzer, Unterstammheim

Es wurde schon ziemlich viel geredet über diese Erschliessungen. Ich würde gerne festhalten, dass ohne AWEL und ohne die SBB in diesem Gebiet gar nichts umgesetzt werden kann. Im September habe ich von der Gemeinde die Mitteilung erhalten, das bisher noch keine Gespräche stattgefunden haben.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Es ist korrekt, dass mit dem AWEL sowie auch mit der SBB gesprochen werden muss, wenn es um die konkrete Planung geht. In diesem Stadium sind wir jedoch jetzt noch nicht. Wir versuchen aktuell in der übergeordneten Planung nur, diverse Möglichkeiten zu sichern.

Werner Straub, Oberstammheim

Ich möchte daran erinnern, dass bei der Bau- und Zonenordnung seinerzeit im Richtplanverfahren die Kreuzung am Rietweg als sehr gefährlicher Verkehrsknotenpunkt gesehen wurde. Es macht wenig Sinn an diesem Ort nun noch mehr Verkehr durchzuführen. Wie will der Gemeinderat das Problem entflechten. Von Süden her wurde dannzumal gesagt, dass wenn jemand ein Projekt in dieser Gewerbezone planen würde, es südlich die Möglichkeit von 4ha gäbe, die provisorisch gesichert seien. Der Regierungsrat hat dannzumal dem Gemeinderat Oberstammheim diese Möglichkeit offengelassen. Ich finde wir machen hier Planungsarbeiten, die noch viel zu früh sind.

Martin Farner, Oberstammheim

Das ist korrekt, im Gestaltungsplan von Oberstammheim war ein Arbeitsplatzgebiet vorgesehen. Dieses wurde vom Kanton im 1. Schritt abgelehnt. Ich denke nach wie vor, dass es sinnvoll wäre und dafür kämpfen sollte. Dies würde auch zu einer Entflechtung des Gewerbes im Dorf führen. Hier muss man unbedingt weitsichtig handeln.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Besten Dank für den Hinweis. Dies zeigt, dass solche Varianten auch nicht ausgeschlossen sind, wenn dieses kleine Grundstück umgezont wird.

Änderungsantrag:

Heidi und Peter Oberholzer, Unterstammheim

Das Grundstück beim Feuerwehrhüsli am Rietweg in Unterstammheim soll nicht von der Wohn- und Gewerbezone in die Gewerbezone umgezont werden.



Der Antrag wird mit 31 Ja-Stimmen zu 38 Nein-Stimmen bei 24 Enthaltungen abgelehnt.

Schlussabstimmung Revision Zonenplan:

Die Revision des Zonenplans mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

Felix Bächli, Oberstammheim

Als Stimmenzähler möchte ich bitten, dass auch die Nein-Stimmen ausgezählt werden.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Bei offensichtlicher Mehrheit ist das Vorgehen statthaft, die Nein-Stimmen müssen nur ausgezählt werden, wenn keine offensichtliche Mehrheit vorhanden ist. Ist diese Anfrage als Antrag zu verstehen?

Sigi Oswald, Oberstammheim

Dies ist bereits durch die Bemerkung von Martin Farner erfolgt.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Dann bitte ich die Stimmberechtigten so abzustimmen, dass die Stimmenzähler die Stimmen einwandfrei zählen können.

Auszählung der Schlussabstimmung Revision Zonenplan:

Die Revision des Zonenplans mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen wird mit 83 Ja-Stimmen zu 7 Nein-Stimmen und 14 Enthaltungen angenommen.

BZO:

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

Harmonisierung der Baubegriffe:

Die Harmonisierung der Baubegriffe soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich hat sich entschieden, die Harmonisierung wie die umliegenden Kantone umzusetzen. Die BZO muss entsprechend angepasst werden.

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 Geschosshöhen kann verzichtet werden.
- Eine kompakte Bauweise (kleiner Fussabdruck) mit Ausschöpfung der zulässigen Höhe wird gefördert. Grünflächen werden damit indirekt geschont.

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

1. Zonen und Zonenplan

- **Art. 1 Zonen**
- **Art. 2 Massgebende Grundlagen**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 1 und 2 gestellt.

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 aufgezoniert 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.



2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 3 Zweck**
- **Art. 4 Nutzweise**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 3 und 4 gestellt.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 5 Einordnungsanforderungen**
- **Art. 6 Um- und Ersatzbauten**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 5 und 6 gestellt.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 7 Stellung**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 7 gestellt.



2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 8 Dachgestaltung**

Diskussion:

Walter Messmer, Wilen

Bei Artikel 8, Absatz 5 würde ich gerne den Antrag stellen, dass in der Kernzone Ortgangziegel gestattet werden. Dabei geht es darum, dass Ortgangziegel bei Neubauten möglich sein sollen, da diese im Unterhalt günstiger sind. Da es in der Kernzone mittlerweile auch Häuser mit Flachdach gibt, sollte auch dies möglich sein.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Bei Ortgangziegeln handelt es sich um Ziegel, die auch den Dachrand an der Giebelseite eines Hauses abdecken.

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG

Man muss sich bewusst sein, dass die Verhinderung von Ortgangziegel ein grosses Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes ist. Das bedeutet, dass, auch wenn dies in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stammheim gestattet wird, dies durch den kantonalen Ortsbildschutz vermutlich nicht bewilligt werden wird.

Walter Messmer, Wilen

Es ist ja möglich, dass bei ausserordentlich guten Projekten gewisse Dinge erlaubt sind. Dies sieht man beim Neubau der Leihkasse ohne Vordach sowie auch beim Flachdach des Alters- und Pflegezentrums Stammertal. Wir sollten die Möglichkeit haben, solche Ortgangziegel bei Neubauten zu beantragen, was der Kanton dann damit machen werden wir ja sehen.

Hansruedi Langhart, Oberstammheim

Ich sehe die ganze Sache etwas anders. Wir haben so schöne Dörfer worauf wir auch stolz sein können. Dies hat auch viel mit Details zu tun. Die Ortgangziegel sehen einfach schlecht aus. Ich habe auch ein alters Riegelhaus welches wir umgebaut haben und vor 25 Jahren ohne Ortgangziegel gemacht wurde. Details sind mir im Ortsbildschutz wichtig, Kanton hin oder her, wir müssen unsere Gemeinde Sorge tragen. Ich möchte nicht, dass es bei uns wie in Nussbaumen oder Hüttwilen aussieht.

Kaspar Reutimann, Guntalingen



Artikel 8, Absatz 12 in der neuen Bau- und Zonenordnung stört mich. Es geht dabei um Solaranlagen. Es wurde eine Einwendung zu diesem Thema gemacht die nicht berücksichtigt wurde. Dies mit dem Argument, der Gemeinderat könne heute bereits Ausnahmen bewilligen. Zur Präzisierung geht es mir um Aufdach-Solaranlagen in der Kernzone. Eine Ausnahmegewilligung, wie sie vorgesehen ist, muss immer erkämpft werden. Ich glaube, es sollte als Zeichen der Zeit grundsätzlich in der Bau- und Zonenordnung enthalten sein. Die Gemeinde Stammheim ist eine Energiestadt, deshalb sollten Solaranlagen auch nicht unnötig verhindert werden. Indach-Anlagen macht man in der Regel nur bei Dachsanierungen, Aufdach-Anlagen können auch gemacht werden, wenn das bestehende Dach noch in gutem Zustand ist. Dies sollte auch bei Bauernhäusern möglich sein. Zudem sind Indach-Anlagen viel teurer als Aufdach-Anlagen. Ein weiterer Punkt ist, dass wir alle in diesem Bereich vorwärtskommen wollen. Der Gemeinderat soll die Möglichkeit haben, die Einordnung zu prüfen und anzuschauen. Die Bau- und Zonenordnung welche 15-20 Jahre Bestand haben wird, muss ein Zeichen enthalten, da sich in den nächsten 5 Jahren auch der Kanton und der Heimatschutz bewegen wird. Die Energiekrise, welche momentan vorhanden ist, wird nicht in den nächsten Monaten beendet sein. Ich bin gespannt, auf die Antwort und die Begründung von Regierungsrat Martin Neukom und würde diese dann gerne persönlich mit ihm besprechen.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Bei den Solaranlagen handelt es sich um ein sehr wichtiges Thema, da bin ich mit Kaspar Reutimann einverstanden. Der Gemeinderat bewilligt bereits jetzt Solaranlagen, dies auch in der Kernzone. Ausserhalb der Kernzone braucht es mittlerweile gar keine Bewilligung mehr zur Erstellung einer Solaranlage. Dies wird im Meldeverfahren gemacht. Innerhalb der Kernzone sieht die Situation etwas anders aus. Hier haben wir bei allen Bauten die Vorgabe, dass sie sich wegen dem Ortsbildschutz gut einordnen müssen. Unsere Ortsbilder sind alle geschützt. Im Antrag habe ich gehört, dass dies grundsätzlich weiterhin so sein soll. Der Gemeinderat hat nie gesagt, dass Aufdach-Anlagen in der Kernzone ausgeschlossen sind, es ist einfach so, dass es aufgrund der guten Einordnung in der Regel eine Indach-Anlage benötigt. Wenn man eine gut eingeordnete Aufdach-Anlage plant, wird diese selbstverständlich ebenfalls durch den Gemeinderat angeschaut. Wie sie wissen wird aktuell viel über dieses Thema geschrieben und gesprochen. Seit dem 1. September 2022 gilt im Kanton Zürich das neue Energiegesetz welches bei Neubauten eine Pflicht zur Produktion von eigener Energie vorsieht, dies auch in der Kernzone. Zudem ist festgehalten, dass Projekte für die Förderung von Solarenergie bewilligt werden sollen, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Da sind uns mit den geschützten Ortsbildern und den vielen Denkmalschutzobjekten, auf die ebenfalls Rücksicht genommen werden muss, teilweise die Hände gebunden. Eine Regelung in der BZO ist aus meiner Sicht nicht nötig, da der Gemeinderat bereits heute Projekte, die sich gut einordnen bewilligt. Übergeordnetes Recht kann auch mit einer Ergänzung der Bau- und Zonenordnung nicht übersteuert werden. Der Regierungsrat empfiehlt den Gemeinden in der Bau- und Zonenordnung nichts vorzusehen, oder wenn, dann, dass Energieanlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts erlaubt sind. Das ist aber eine nichtssagende Aussage. Aus diesem Grund empfehle ich Ihnen den Antrag abzulehnen.



Änderungsanträge:

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Vor der Abstimmung möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass bei Änderungsanträgen nur die Ja bzw. Nein-Stimmen ausgezählt werden müssen, wenn kein offensichtliches Mehr sichtbar ist. Enthaltungen sind bei dieser Abstimmung nicht relevant und sind nicht auszuzählen.

Walter Messmer, Wilen

Artikel 8, Absatz 5 soll so ergänzt werden, dass das Anbringen von Ortgangziegel bei rot gekennzeichneten Gebäuden in der Kernzone nicht gestattet ist.

Der Antrag wird mit 43 Ja-Stimmen zu 35 Nein-Stimmen angenommen.

Kaspar Reutimann, Guntalingen

Art. 8, Absatz 12 soll wie folgt ergänzt werden:

Aufdach-Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen. Bei Schutzobjekten sowie bei Neubauten an besonders exponierten Lagen können Indach-Konstruktionen verlangt werden.

Der Antrag wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 9 Fassadengestaltung**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 9 gestellt.



2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 10 Balkone und Lauben**
- **Art. 11 Umgebungsgestaltung**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 10 und 11 gestellt.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 12 gestellt.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 13 Neubauten**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.



Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 13 gestellt.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

- **Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen**
- **Art. 15 Beratung**

Diskussion:

David Urscheler, Wilen

In Artikel 14, Absatz 2 steht, dass Aussenrenovationsarbeiten bewilligungspflichtig sind. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen. Dies bedeutet, dass, auch wenn ich mein Haus in derselben Frage neu streiche, eine Baubewilligung gemacht werden muss.

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG

Die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art.22 Abs. 1 RPG und der Konkretisierung im kantonalen Recht (§ 309 Abs. 1 und Abs. 3 PBG, § 1 BVV. Die Gemeinde ist diesbezüglich nicht befugt, einschränkende kommunale Bestimmungen zu erlassen. Ob eine Bewilligungspflicht bei Fassadenrenovationen vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden und hängt unter anderem vom Gebäude ab. Bei Schutzobjekten ist beispielsweise ein strengerer Massstab anzulegen als bei anderen Bauten.

David Urscheler, Wilen

Ich habe die Gesetzesartikel, welche als Begründung in der Antwort des Gemeinderates enthalten waren geprüft und interpretiere diese so, dass es eigentlich genau meinem Antrag entspricht. Konkret steht im Planungs- und Baugesetz in §309 Abs. 1 lit. N Ziff. 3 «Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien. »

Änderungsantrag:

David Urscheler, Wilen

Ergänzung Artikel 14, Absatz 2 «Erneuerungsarbeiten, die keine Material- oder Farbwechsel beinhalten, sind nicht bewilligungspflichtig. »

Der Antrag wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.



2. Kernzonen

2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg

- **Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen**
- **Art. 17 Detailbestimmungen Kernzonenpläne**

Diskussion:

Konrad Wiesmann, Wilen

Wenn die vorgesehenen Massnahmen für das Gemeinwohl wichtig sind, und durch die Gemeinde eigentümergebunden angeordnet werden, sehe ich auch die öffentliche Hand in der Pflicht die entstehende „Enteignung“, Wertminderungen durch Einschränkungen in der Ausnutzung und für den zu erwartenden Unterhalt die Kosten zu tragen. Der einzelne Eigentümer soll nicht zusätzlich belastet werden, da seine Vorfahren und er selbst, seinem Anwesen bisher schon Sorge getragen haben.

Beispiel Wilen

Obwohl heute nicht Inhalt der vorliegenden BZO, aber indirekt gleichwohl durch die Bau- und Zonenordnung in Zukunft betroffen ist:

Grundsätzlich ist das ganze Dorf unverhältnismässig mit Einschränkungen betroffen

Im Speziellen betrachte ich die vorliegende Parzelle

Es werden sage und schreibe 10 Aren oder eindrücklicher 1'000 m² Land «beschlagnahmt» oder eben enteignet

Gemäss Bundesverfassung Art. 26 besteht eine Eigentumsgarantie

1. Das Eigentum ist gewährleistet.
2. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

Dadurch ergibt sich ein erheblicher Minderwert der Grundfläche

Erwähnen möchte ich dazu, dass nebst der materiellen Enteignung noch ein beträchtlicher, fremdbestimmter Unterhalt der Anlagen entsteht (Pflege des Baumgartens und des besonderen Platzes, Grüngutabfuhr verursachergerecht, Dachrinnen reinigen usw.)

Da dieser Aufwand durch die öffentliche Hand verordnet wird, ist dieser nicht mehr als freiwillig zu werten und deshalb abzugelten

Dazu ist weiter zu vermerken, dass solche Einschränkungen mit wenig Sachkompetenz und mit Beamtenwillkür vorgenommen wurden (nicht einheimischer Baum als Markant bezeichnet, geschweige denn bewusst ist, was es heisst einen Baumgarten zu pflegen)

Auf die Beantwortung unserer Frage, wie ein markanter Baum definiert werde, warten wir heute noch (wer bestimmt, Willkür?)

Mit den Eigentümern wurde nie das Gespräch gesucht, dabei wird auf jeder Planungsstufe von Mitwirkungsrecht gesprochen

Die Antwort des Gemeinderates auf meine identische Einwendung fällt wenig substantiell, wie folgt aus:



«Die Entschädigung von allfälligen Minderwerten bemisst sich nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung. Dies bezüglich existiert eine breite Gerichtspraxis. Allfällige Entschädigungen für Einschränkungen aus Auflagen des Ortsbildschutzes (insbesondere aus der Festlegung von Freiräumen) dürften zu erheblichen Kosten für die Gemeinde führen. Nutzungseinschränkungen monetär zu bemessen ist sehr schwierig und in der Praxis kaum durchführbar. Die Unterhaltskosten für Bäume, Brunnen etc. dürften nicht derart hoch sein, dass sie für die betroffenen Grundeigentümer eine massgebliche Belastung darstellen würden. Letztlich leisten die Eigentümer von Objekten, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, wie andere Eigentümer auch einen wertvollen Beitrag an die Erhaltung der schönen Ortsbilder. Die Ausrichtung von Entschädigungen würde zu schwierigen Verteilungsdiskussionen führen, weil andere Eigentümer ihre Einschränkungen, die sie für ein schönes Ortsbild in Kauf nehmen, auch vergütet haben möchten.»

Mein Fazit aus dieser Antwort:

- Die Enteignung wird als gegeben hingenommen!
- Es werden für die Gemeinde hohe Kosten erwartet
- Aber die Unterhaltskosten für Bäume, Brunnen etc. dürften nicht derart hoch sein, dass sie für die betroffenen Grundeigentümer eine massgebliche Belastung darstellen würden (Widerspruch)
- Im Übrigen sind nur «weiche» Argumente angeführt

Die Verantwortlichkeiten für die Planungen solcher Einschränkungen, wie die Behördenverbindlichkeit von ISOS und KOBI und die Eigentümergegenverbindlichkeit erst durch den Beschluss der Gemeinde sind «komisch» (wenig Demokratie, viel Beamteneinfluss) geregelt.

Alternativ wäre eine massgebliche Reduktion der Einschränkungen vorzunehmen. Ich glaube nicht, dass unsere Eigentümer und Bewohner alles, auch ohne Vorschriften, entstellen würden.

Auf der betroffenen Parzelle wurde 1 Tonne Fallobst kostenpflichtig und verursachergerecht abgeführt. Der Baumgarten ist mit viel Aufwand verbunden.

Wenn Sie der Meinung sind, dass all diese Einschränkungen für unser Gesamtwohl so wichtig sind, dass diese umgesetzt werden müssen, erwarte ich, dass Sie auch bereit sind eine Entschädigung auszurichten um die Ungleichheiten zu dämpfen und meinen Antrag gutzuheissen.

Simon Bachmann, Bauvorstand

An der heutigen Gemeindeversammlung wird kein Kernzonenplan für Wilen festgelegt, sondern die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Der Gemeinderat hat die vom Kanton festgelegten Freiräume zur Kenntnis genommen und versucht, diese möglichst optimal umzusetzen. Die Möglichkeiten für die Gemeinde sind nicht gross aber trotzdem vorhanden. Wenn wir über Massnahmen reden, bei denen Grundeigentümer so stark eingeschränkt werden, dass eine Nutzung kaum mehr möglich ist, besteht die Möglichkeit, eine Entschädigung zu verlangen. Wenn es um Einschränkungen geht, die nicht so gross sind wie z.B. der Unterhalt, dann ist dies Sache der Grundeigentümer. Ich möchte Sie davor warnen, eine Entschädigungspflicht in der Bau- und Zonenordnung festzusetzen. Dies könnte erhebliche finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde haben. Sämtliche Personen, welche in den Kernzonen leben haben bereits heute bedeutende Einschränkungen wegen dem Ortsbildschutz und teilweise auch deshalb, weil die Häuser selber geschützt sind. Diese werden ebenfalls nicht entschädigt. Hier würde eine Ungleichbehandlung geschaffen werden.

Konrad Wiesmann, Wilen

Der Ortsteil Wilen ist einerseits durch den Unterhalt der Freiräume betroffen, andererseits aber auch durch die Einschränkungen in der Kernzone. Ich vermisse das Vertrauen der Gemeinde in die Grundeigentümer.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Gerne würde ich im Zusammenhang mit der Entschädigungsfrage noch auf die Freiräume zu sprechen kommen. Vom Amt für Raumplanung und Entwicklung des Kantons Zürich haben wir zur Finanzierung von Entschädigungen eine Antwort erhalten.

Der Gemeinderat muss mittels einer Bebauungsstudie prüfen, ob und wie hoch die Nutzungseinschränkung sein wird. Für die betroffenen Personen ist die Gemeinde, welche die Freiräume festlegt, die 1. Ansprechperson.

Die Frage nach der Finanzierung von Entschädigungen für die Festlegung von Freiräumen ist aus meiner Sicht geklärt. Es sind 60%, allenfalls sogar 90%, welche der Kanton übernimmt und aus dem Natur- und Heimatschutzfonds respektive aus dem Denkmalfonds finanziert.

Ebenfalls geklärt ist die Frage, ob der Natur- und Heimatschutzfonds gut dotiert ist. Das Amt für Raumplanung und Entwicklung hat bestätigt, dass dies der Fall ist. CHF 40-60 Mio. pro Jahr fliessen da rein.

Änderungsantrag:Konrad Wiesmann, Wilen

Im Artikel 17 ist ein Absatz ⁷ einzufügen: „Betreffen diese Massnahmen privates Eigentum, werden die entstehenden Minderwerte, Benutzungseinschränkungen und Unterhaltskosten angemessen entschädigt.“

Der Antrag wird mit 43 Ja-Stimmen zu 52 Nein-Stimmen abgelehnt.

Diskussion:Walter Messmer, Wilen

Im Artikel 16, Absatz 1 steht, «Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.» Mein Antrag ist es, diesen Satz zu streichen mit der Begründung, dass es bereits heute in allen Ortsteilen rot bezeichneten Bauten mit innenliegenden Sprossen gibt.

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG



Hierzu gibt es zu ergänzen, dass der 1. Satz aus der Bau- und Zonenordnung Oberstammheim bereits übernommen wurde. Der 2. Satz wurde nicht übernommen, der 3. Satz befindet sich jedoch in einem anderen Artikel der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stammheim.

Walter Messmer, Wilen

Mit geht es vor allem um die aussenliegenden Sprossen. Diese sind mit viel Arbeit und hohen Kosten verbunden. Die Begründung des Gemeinderates, dass es sich nicht vermeiden lässt, dass neue Vorschriften in der BZO zu zusätzlichen Einschränkungen führen, kann ich so nicht nachvollziehen.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Als Hinweis dazu: Sollte dieser Satz aus der Bau- und Zonenordnung gestrichen werden, können wir nicht versprechen, dass dies vom Ortsbildschutz dann nicht trotzdem so verlangt werden kann.

Änderungsantrag:

Walter Messmer, Wilen

In Artikel 16 Absatz¹ soll der zweite Satz «Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden», gestrichen werden.

Der Antrag wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

2. Kernzonen

2.3 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg

- **Art. 18 Nutzweise KW G**
- **Art. 19 Um- und Ersatzbauten KW G**
- **Art. 20 Parkierung in der Kernzone KW G**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 18, 19 und 20 gestellt.

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.

Änderungsanträge:**3. Wohnzonen**

- **Art. 21 Grundmasse**
- **Art. 22 Nutzweise**
- **Art. 23 Dachgestaltung**

Walter Messmer, Wilen

Ich habe 2 Anträge zu den Grundmassen. Die Entwicklung von Stammheim kann aufgrund der übergeordneten Vorgaben aller weitest gehend nur noch in den heute rechtskräftig festgesetzten Bauzonen erfolgen. Mit wenigen Ausnahmen sind die eingezonten Grundstücke bereits überbaut. Ersatzneubauten kommen nur selten in Betracht, weil die Gebäude regelmässig erneuert werden müssen, neuerdings insbesondere auch gestützt auf das Energiegesetz vom 28. November 2021. Dieses verlangt auch im Falle des Ersatzes von Heizungen in bestehenden Gebäuden die Einrichtung klimaneutraler Systeme zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser. Mit der beantragten Erhöhung der Überbauungsziffer im Falle des Einbaus einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehenden Gebäuden entsteht der nötige Spielraum, dass unter weitgehendem Erhalt vorhandener Bausubstanz mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Die Beschränkung der Regelung auf bestehende Gebäude ist gerechtfertigt, weil im Falle eines Ersatzneubaus ausreichend Spielraum in der Aufteilung und Grundrissgestaltung besteht. Die Regelung ist auch aus energetischen und ökologischen Gründen sinnvoll, damit die in Bestandesbauten steckende graue Energie nicht unnötigerweise vernichtet werden muss und damit Bauabfälle minimiert werden können.



Mein 1. Antrag lautet demzufolge:

Ergänzung von Art 21, Grundmasse «Es sei in den Wohnzonen die Erhöhung der Überbauungsziffer um 5% einzuführen für Fälle, in denen bei Umbauten bestehender Gebäude eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. »

Bei Neubauten ist zu berücksichtigen, dass die eingezonten Flächen immer weniger werden. Die Einwohnerzahl aber weiter steigt. Somit besteht auch die Möglichkeit auf kleineren Bauparzellen mehr Wohnraum zu schaffen, da das zur Verfügung stehende Bauland in der gesamten Gemeinde sehr gering ist und einen wesentlichen Kostenpunkt für das Erstellen von Wohnraum darstellt. Daraus ergibt sich der jungen Generation wieder die Möglichkeit ins Tal zurückzukehren und erschwinglichen Wohnraum zu erwerben.

Mein 2. Antrag lautet demzufolge:

In den Zonen W1, W2a und WG2 sei die Überbauungsziffer um 3% zu erhöhen.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Ich möchte Ihnen kurz erläutern, wie die Arbeitsgruppe vorgegangen ist, um die richtige Überbauungsziffer festzulegen. Wir haben sehr genau geschaut, was wir im Stammertal alles haben. Dazu wurden verschiedene Testgebiete festgelegt um zu messen, wie hoch die bestehende Ausnützung ist und was eine sinnvolle Überbauungsziffer sein kann. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die Vorgaben so anzunehmen, da wir uns damit sinnvoll in das Bestehende einfügen. Wir haben uns auch mit den umliegenden Gemeinden verglichen und ich darf Ihnen mitteilen, dass wir uns am oberen Rand befinden. Eine Erhöhung von 5% tönt nach wenig, würde aber massiv wirken. Bedenken sie, dass auch ihr Nachbar sein Grundstück damit weitaus stärker ausnützen könnte.

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG

Die Erhöhung um 3% mag nach sehr wenig aussehen, bedeutet jedoch, dass die Grundfläche um 12.5% Prozent vergrössert würde. Die Ausnützungsziffer würde um 25% erhöht werden. Dies muss man sich bewusst sein. Auf die Dichte und das Volumen der Gebäude hat dies eine grosse Auswirkung. Der Kanton hat auch bei den Überbauungsziffern eine gewisse Range, in welcher sich die Gemeinden befinden sollten. Ich bin mir zu 95% sicher, dass die beantragte Erhöhung vom Kanton nicht genehmigt würde. Somit müsste eine Nachfolgeregelung gefunden werden. Somit hätte ein grosser Teil der Bau- und Zonenordnung keine rechtsgültige Festlegung.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Ich möchte kurz ergänzen, was dies bedeutet. Die bisherigen Bestimmungen, welche hier geändert wurden, können aus meiner Sicht vom Kanton genehmigt oder auch abgelehnt werden, ohne dass die BZO grundsätzlich zurückgewiesen werden müsste. Wenn die Überbauungsziffern abgeändert werden und der Kanton dies nicht genehmigt, blockieren wir die Bau- und Zonenordnung, da der Kanton uns in diesem Fall keine konkrete Überbauungsziffer vorgeben kann. Somit hätten wir noch länger keine Bau- und Zonenordnung, die angewendet werden kann. Ich empfehle Ihnen, dieses Risiko nicht einzugehen.



Die Fragen wurden innerhalb der Arbeitsgruppe intensiv besprochen und es konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Walter Messmer, Wilen

Die 5% wären nur bei bestehenden Gebäuden, nicht über alles. Die Überbauungsziffer um 3% zu erhöhen finde ich sinnvoll, da die Wohnfläche grösser wird und nicht die Grundfläche. Die 31% Überbauungsziffer wäre nicht mal 1/3 der Parzelle die überbaut werden würde. Man könnte aber auf 400m² ein Einfamilienhaus für eine Familie zu bauen.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Besten Dank für die Ausführungen. Ich denke, man muss sich selbst vorstellen, was passiert, wenn auf dem Nachbargrundstück die geplante Ausnützung auch vollzogen wird.

Änderungsanträge:

Walter Messmer, Wilen

Ergänzung von Art 21, Absatz 1 «Es soll bei den Wohnzonen die Erhöhung der Überbauungsziffer von 5% bei Umbauten bestehender Gebäude möglich sein, wenn eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. »

Der Antrag wird mit 29 Ja-Stimmen zu 58 Nein-Stimmen abgelehnt.

Walter Messmer, Wilen

Ergänzung von Art 21, Grundmasse «In den Zonen W1, W2a und WG2 sei die Überbauungsziffer um je 3% zu erhöhen. »

Der Antrag wird mit 25 Ja-Stimmen zu 52 Nein-Stimmen abgelehnt.

4. Gewerbezone

- **Art. 24 Grundmasse**
- **Art. 25 Nutzweise**
- **Art. 26 Dachform**



Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 24, 25 und 26 gestellt.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- **Art. 27 Grundmasse**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 27 gestellt.

6. Erholungszonen

- **Art. 28 Grundmasse, Grundwerte**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 28 gestellt.

7. Weitere Festlegungen

- **Art. 29 Gestaltungsplanpflicht**



Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 29 gestellt.

7. Weitere Festlegungen

- **Art. 30 Arealüberbauung**
- **Art. 31 Sonderbauvorschriften Gewerbezone**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 30 und 31 gestellt.

7. Weitere Festlegungen

- **Art. 32 Waldabstandslinien**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 32 gestellt.

8. Ergänzende Bauvorschriften

- **Art. 33 Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen**
- **Art. 34 Geschlossene Bauweise**
- **Art. 35 Klein- und Anbauten**



Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 33, 34 und 35 gestellt.

8. Ergänzende Bauvorschriften

- **Art. 36 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten**
- **Art. 37 Abgrabungen**
- **Art. 38 Umgebungsgestaltung**
- **Art. 39 Fahrzeugabstellplätze**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 36, 37, 38 und 39 gestellt.

8. Ergänzende Bauvorschriften

- **Art. 40 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 40 gestellt.

8. Ergänzende Bauvorschriften

- **Art. 41 Kehr- und Abstellplätze**
- **Art. 42 Begrünung und Bepflanzung**
- **Art. 43 Rebaabstand**
- **Art. 44 Spiel- und Ruheflächen**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 41, 42, 43 und 44 gestellt.

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 bis zu 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.

Der Gemeinderat empfiehlt ihnen einen mittleren Abgabesatz von 20 %, der mit dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen korrespondiert. Die Freifläche wird auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt.

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.



9. Schlussbestimmungen

- **Art. 45 Kommunalen Mehrwertausgleich**
- **Art. 46 Inkraftsetzung**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zu Artikel 45 und 46 gestellt.

Martin Farner, Oberstammheim

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Das ging jetzt alles ein bisschen schnell. Simon Bachmann hat uns sehr gut erläutert, was es mit den Freiräumen auf sich hat. Ich möchte jedoch nochmals darauf hinweisen, dass beim Kanton kein Geld vorhanden ist, der «Topf» ist leer. Die 20% Mehrwertabschöpfungen sind vom Gemeinderat sinnvoll gewählt, aber auch hier ist kein Geld beim Kanton vorhanden. Würde es mich betreffen würde ich morgen bei der Gemeinde vorsprechen. In Oberstammheim hatten wir im Gebiet beim Volg dieselbe Situation und wir haben es geschafft, diese Freiräume aus der Bau- und Zonenordnung zu löschen. Die Schaffung der Freiräume könnte die Gemeinde sehr viel Geld kosten.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Die anstehende Abstimmung ist die Schlussabstimmung zur Bau- und Zonenordnung. Die Freiräume sind bei den Kernzonenplänen ein Thema und diese können dann nochmals diskutiert und auch darüber abgestimmt werden.

Andreas Stegemann, Unterstammheim

Weshalb wird bei den Freiräumen erst ab 1'200m² eine Entschädigung bezahlt?

Simon Bachmann, Bauvorstand

Dabei handelt es sich um den Mehrwertausgleich bei Aufzonungen und nicht um die Entschädigungen für Freiräume.

Schlussabstimmung Revision Bau- und Zonenordnung:

Die Revision der Bau- und Zonenordnung mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen wird mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

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. 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:

Für die vom Kanton vorgegebene Umsetzung der «wichtigen Freiräume» gemäss KOBI 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 KOBI unter Berücksichtigung der besonderen Situation umgesetzt. Aufgrund des Beurteilungsspielraums, welcher auf kommunaler Ebene besteht, konnten die Freiräume gegenüber dem im KOBI festgelegten Perimeter in der konkreten Umsetzung verkleinert werden.

Eine Entschädigung für die Festlegung der Freiräume wird grundsätzlich nur geleistet, wenn eine enteignungsähnliche Nutzungsbeschränkung bewirkt wird. Anschliessend wird die Höhe der Entschädigung gutachterlich ermittelt. Für allfällige Entschädigungen können Beiträge aus dem kantonalen Natur- und Heimatschutzfonds, welcher gemäss Informationen des Amtes für Raumplanung und Entwicklung genügend Geld enthält, und allenfalls zusätzliche Mittel aus dem Denkmalschutzfonds beansprucht werden.

Sollte die vom Gemeinderat festgelegten Freiräume durch die Gemeindeversammlung erneut abgelehnt werden, wird der Kanton die Ablehnung voraussichtlich erneut nicht genehmigen. Der Kanton stellt sich auf den Standpunkt, dass die betroffenen Grundstücke aufgrund der noch fehlenden Planung als nicht baureif gelten. Das würde bedeuten, dass Neubauten grundsätzlich nicht möglich sind. Für die Grundeigentümer besteht damit das Risiko, dass sie auf ihrem Grundstück bautechnisch blockiert sind, ohne dafür eine Entschädigung verlangen zu können, weil die Einschränkung in diesem Fall noch nicht eigentümerverbindlich festgelegt worden ist.

- ***Kernzonenplan Unterstammheim***

Diskussion:

Andreas Stegemann, Unterstammheim

Wir wohnen an der Kellhofstrasse 10 und haben unser Haus in den letzten 10 Jahren mit sehr viel Herzblut renoviert. Wir haben dannzumal die ganze Parzelle inklusive der alten Scheune gekauft, da alles Bauland war. Durch die Kennzeichnung eines Teils des Grundstückes als Freiraum wird mir nun sogar der Autoabstellplatz weggenommen. Ich finde es sehr happig, dass so etwas passieren kann. Ich beantrage, dass das Gebiet Chällhof aus der Freihaltezone gestrichen wird.

Simon Bachmann, Bauvorstand



Wir verstehen sehr gut, dass es eine grosse Einschränkung für Sie bedeutet und dass Sie den Freiraum nicht haben möchten. Die Garage und die Autoabstellplätze haben jedoch eine Bestandesgarantie.

Walter Frei, Unterstammheim

Ich habe das Gefühl, der Gemeinderat hatte Freude daran, die Freiräume zu planen. Bei einigen Grundstücken ist ein Teil der Parzelle, z.B. der Garten betroffen. Wird die Freiraumgrenze vermarktet bzw. gelten dann auch neue Grenzabstände?

Simon Bachmann, Bauvorstand

Grenzabstände zum Freiraum bestehen nicht, man darf ihn einfach nicht bebauen.

Andreas Stegemann, Unterstammheim

Wir haben die Angelegenheit von einem Anwalt prüfen lassen, welcher uns mitgeteilt hat, dass keinerlei Aussichten auf Entschädigungen bestehen würden.

Simon Bachmann, Bauvorstand

Das kann ich nicht kommentieren. Gemäss unseren Abklärungen können wie erwähnt Entschädigungen geltend gemacht werden, wenn eine materielle Enteignung vorliegt. In ihrem Fall ist eine ganze Parzelle betroffen, so dass die Einschränkung schon sehr gross wäre.

Änderungsantrag:

Andreas Stegemann, Unterstammheim

Der Freiraum Chällhof ist im Kernzonenplan von Unterstammheim zu streichen.

Der Antrag wird mit 57 Ja-Stimmen zu 21 Nein-Stimmen angenommen.

- **Kernzonenplan Oberstammheim**

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.



Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zum Kernzonenplan Oberstammheim gestellt.

- ***Kernzonenplan Waltalingen***

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zum Kernzonenplan Waltalingen gestellt.

- ***Kernzonenplan Guntalingen***

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zum Kernzonenplan Guntalingen gestellt.

- ***Kernzonenplan Weiler Girsberg***

Diskussion:

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zum Kernzonenplan Weiler Girsberg gestellt.



Schlussabstimmung Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen werden mit offensichtlicher Mehrheit angenommen.

Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker

Die Auszonungen der Gebiete Öli und Sägiacker haben zur Folge, dass die Waldabstandslinien aufgehoben werden können.

Änderungsanträge:

Es werden keine Anträge zum Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker gestellt.

Schlussabstimmung Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker:

Der Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker wird mit offensichtlicher Mehrheit festgesetzt.

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

Der Revision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg, Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker, mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen wird mit offensichtlicher Mehrheit zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Revision Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg, Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker, mit den von der Versammlung angenommenen Änderungen werden festgesetzt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Simon Bachmann, Gemeinderat, z.H. «Beratende Kommission BZO» (per Mail)
 - Olaf Wolter, Planungsbüro Suter/von Känel/Wild AG, Zürich (per Mail)
 - Christian Häni, Baurechtsberatungen, Altikon (per Mail)
 - Peter Steinauer, Bausekretär (per Mail)
 - Dossier 2020-38



Beschluss 3/2022

B1	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03	Kommunale Planung Stammheim
B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Aufhebung Gestaltungsplan Kiesabbau Feldern

Sachverhalt

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).

Erwägungen

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

Diskussion:

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Schlussabstimmung:

Die Versammlung beschliesst mit offensichtlicher Mehrheit, dass der Gestaltungsplan Kiesabbau Feldern aufgehoben wird.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan Kiesabbau Feldern wird aufgehoben.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Simon Bachmann, Gemeinderat, z.H. «Beratende Kommission BZO» (per Mail)
 - Olaf Wolter, Planungsbüro Suter/von Känel/Wild AG, Zürich (per Mail)
 - Christian Häni, Baurechtsberatungen, Altikon (per Mail)
 - Peter Steinauer, Bausekretär (per Mail)
 - Dossier 2020-38

Beschluss 4/2022

B1	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03	Kommunale Planung Stammheim
B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung

Sachverhalt

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.

Erwägungen

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.

Diskussion:

Peter Oberholzer, Unterstammheim

Ich hätte noch eine Frage an die Planer. Was bedeutet der Begriff „Vororientierung“. Der Gemeinderat hat mir mitgeteilt, dass die niedrigste Stufe Vororientierung berücksichtigt wurde. Was bedeutet dies für mich?

Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG

Beim Richtplan gibt es je nach Konkretheit des Planungsgeschäftes verschiedene Stufen. Die 1. und oberste Stufe bedeutet, dass ein Planungsgeschäft klar ist und sämtliche Konflikte beseitigt sind. Dann wird dies als „Festsetzung“ bezeichnet. Die 2. Stufe tritt ein, wenn die Planung läuft jedoch noch einige Abklärungen gemacht werden müssen. Dies bezeichnet man als „Zwischenergebnis“. Wenn es sich jedoch um ein Projekt handelt, bei dem man weiss, dass etwas kommen könnte, jedoch nicht wann und wie wird dies auf die 3. Stufe der „Vororientierung“ klassiert. Dies wurde bei der Erschliessungsrichtung Gewerbegebiet „Stangen“ gemacht. So wird signalisiert, dass noch Abklärungen und Gespräche offen sind.



Peter Oberholzer, Unterstammheim

Wir haben einen Antrag gestellt, dass unsere Parzelle UH3409, die aktuell in 2 Zonen geteilt ist, komplett der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen wird. Diesen Antrag haben wir bereits vor 40 Jahren gestellt.

Beatrice Ammann, Gemeindepräsidentin

Der Antrag hätte bei der Behandlung der Nutzungsplanung eingebracht werden müssen, wenn Du den Antrag bringen möchtest, müsstest Du nun einen Rückkommensantrag stellen.

Peter Oberholzer, Unterstammheim

Dann stellen wir nun den Rückkommensantrag zur Behandlung unserer Einwendung betreffend die Teilung unseres Grundstückes UH3409. Besten Dank für den Ausweg, welcher uns hier angeboten wird.

Rückkommensantrag:

Soll dem Rückkommensantrag von Heidi und Peter Oberholzer zur Behandlung der Einwendung betreffend die Zonenänderung ihres Grundstückes UH3409 stattgegeben werden?

Der Rückkommensantrag von Heidi und Peter Oberholzer wird in einer 1. Zählung mit 28 Ja-Stimmen zu 29 Nein-Stimmen abgelehnt. Die von der Versammlung verlangte Nachzählung ergibt ein Ergebnis von 33 Ja-Stimmen zu 34 Nein-Stimmen. Somit ist der Rückkommensantrag abgelehnt.

Schlussabstimmung:

Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird mit offensichtlicher Mehrheit zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Simon Bachmann, Gemeinderat, z.H. «Beratende Kommission BZO» (per Mail)
 - Olaf Wolter, Planungsbüro Suter/von Känel/Wild AG, Zürich (per Mail)
 - Christian Häni, Baurechtsberatungen, Altikon (per Mail)
 - Peter Steinauer, Bausekretär (per Mail)
 - Dossier 2020-38



G2	GEMEINDEORGANISATION, BEHÖRDEN
G2.02	Gemeindeversammlung (inkl. Bürgerversammlung)
G2.02.2	Einzelne Gemeindeversammlungen
	Schriftliche Anfrage Heidi und Peter Oberholzer-Schwendimann

1. Weshalb setzt sich die Gemeinde mit den Forderungen des ARE im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen nicht auseinander, sondern erwähnt auf Seite 7 lediglich eine Bachöffnung, obwohl das ARE nicht von Bachöffnung spricht (nur von «neue Querung des Chrumbachs»)?

Antwort:

Die Gemeinde hat sich mit den Forderungen des ARE auseinandergesetzt. Die entsprechenden Erwägungen sind im Richtplanteil mit Erläuterungen auf den Seiten 13 und 14 sowie in Beilage 1 zum erläuternden Bericht, Seite 17, Punkt 1.3 in der Folgespalte aufgeführt.

Aufgrund der vom ARE aufgeworfenen Frage, ob eine neue Querung des Chrumbachs erforderlich und bewilligungsfähig ist, hat der Gemeinderat die Festlegung der möglichen Erschliessungsrichtung für das Gewerbegebiet Stangen ab Rietweg neu auf die niedrigste Abstimmungsstufe «Vororientierung» festgelegt. Vororientierungen zeigen gemäss Art. 5 Abs. 2 lit a. der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) auf, «welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.»

Im vorliegenden Fall ist der mögliche Konflikt mit der Bachquerung und der Bachöffnung erkannt und im Richtplanteil erläutert. Im Rahmen der Erschliessungsplanung soll ein umfassendes Variantenstudium durchgeführt und aufgezeigt werden, wie Erschliessung, Bachquerung und Bachöffnung bestmöglich aufeinander abgestimmt werden können. Den Vorbehalten des ARE wird damit aus Sicht des Gemeinderates in geeigneter Weise Rechnung getragen.

2. Haben bereits Gespräche mit dem AWEL stattgefunden, in denen das AWEL eine Bachöffnung des Chrumbachs im Gebiet südlich der Parzelle der Antragsteller Kat.-Nr. UH3409 gefordert hat? Wurden diese Gespräche protokolliert? In entsprechende Gesprächsprotokolle und allfällige weitere zugehörige Unterlagen würden die Antragsteller gerne Einsicht nehmen.

Antwort:

Der eingedolte Chrumbach verläuft diagonal über das Grundstück Nr. UH3969. Um dieses Grundstück zonengemäss als Gewerbezone nutzen zu können, ist eine Verlegung des Chrumbachs erforderlich. Da gemäss Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden dürfen, ist der Chrumbach bei einer Verlegung gleichzeitig zu öffnen. Die Bachöffnung ist auch im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) dokumentiert. Zur Bachöffnung im Gewerbegebiet «Stangen» haben noch keine Gespräche mit dem AWEL stattgefunden.

3. Wieso hält die Gemeinde an einer zusätzlichen Erschliessungsrichtung für das Gewerbegebiet Stangen westlich der Parzelle der Antragsteller Kat.-Nr. UH3409 fest,



obwohl aufgrund der Ausführungen des ARE feststeht, dass eine zusätzliche Querung des Chrummbachs kaum Chancen hätte, bewilligt zu werden?

Antwort:

Der Gemeinderat hat die Absichten, welche mit der Festlegung einer möglichen Erschliessungsrichtung verfolgt werden, im Richtplangentext mit Erläuterungen umfassend dokumentiert. Ob eine zusätzliche Querung des Chrummbachs erforderlich ist, kann heute nicht abschliessend beurteilt werden. Aus Sicht der Gemeinde sind auch Varianten möglich, bei denen keine zusätzliche Querung des Chrummbachs erforderlich ist, beispielsweise durch Aufhebung des Flurwegs Kat.-Nr. UH3421, der heute den Chrummbach quert und dessen Funktion durch die neue Erschliessungsstrasse für das Gewerbegebiet übernommen werden kann). Daher ist der Gemeinderat überzeugt, dass aufgrund der angepassten Festlegung (Einstufung als «Vororientierung») und der ergänzenden Erläuterungen einer Genehmigung nichts im Wege steht.

4. Wie stellt sich der Gemeinderat zum Vorwurf des ARE, dass die Festlegung der neuen Erschliessungsrichtung nicht nachvollziehbar ist?

Antwort:

Der Gemeinderat hat wie bereits erwähnt die Festlegung überarbeitet und die Erläuterungen ergänzt, so dass die Nachvollziehbarkeit gegeben ist.

5. Was sagt der Gemeinderat hinsichtlich Notwendigkeit, Standortgebundenheit und öffentliches Interesse an einer zusätzlichen Querung des Chrummbachs, die mit einer direkt östlich der Bahnlinie über die Parzelle der Anfragsteller Kat.-Nr. UH3409 neu erstellten Strasse einhergehen würde?

Antwort:

Wie bereits in der Antwort auf Frage 3 erwähnt, kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden, ob eine zusätzliche Querung des Chrummbachs erforderlich ist. Um diese Fragen zu klären, ist das bereits erwähnte Variantenstudium vorgesehen. Im Rahmen des Variantenstudiums wäre dann bei Varianten, die eine zusätzliche Querung des Chrummbachs vorsehen, die Notwendigkeit, die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Abschliessend möchte der Gemeinderat nochmals darauf hinweisen, dass die Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen von Süden her bevorzugt würde. Eine Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen von Süden her ist jedoch auf absehbare Zeit nicht realistisch. Der Flurweg Kat.-Nr. OH4218, welcher die Bahngleise quert, liegt in der Landwirtschaftszone und kann für die Erschliessung der Gewerbezone nicht genutzt / ausgebaut werden. Mit einer Umsetzung der im kommunalen Richtplan eingetragenen Umfahrungsstrasse ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Deshalb ist es die Pflicht des Gemeinderats, den Handlungsspielraum für die spätere Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen zu bewahren und mögliche Erschliessungsrichtungen vorausschauend frei zu halten.

Stellungnahme von Peter und Heidi Oberholzer:

Auf eine Stellungnahme zur Antwort des Gemeinderates wird seitens von Heidi und Peter Oberholzer dankend verzichtet.



GEMEINDE
STAMMHEIM

Gemeindeversammlung

Protokoll Gemeindeversammlung

1. Versammlung der Amtsperiode 2022-2026 vom 21.
September 2022

**Auf entsprechende Anfrage der Vorsitzenden werden gegen die Versammlungsführung
und gegen den Verlauf der Versammlung keine Einwendungen erhoben.**

Im Weiteren weist die Vorsitzende auf das Rekursrecht gemäss § 19 VRG hin.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Die Gemeindepräsidentin

Beatrice Ammann

Der Gemeindeschreiber

Christian Noth