

Revision Richt- und Nutzungsplanung

Antrag an Gemeinde-
versammlung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31107 - 27.7.2022

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Vorgehen / Prozess	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Nationale Planungsinstrumente	7
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	15
2.3	Regionale Planungsinstrumente	29
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	32
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	34
3.1	Bevölkerungsentwicklung	34
3.2	Altersstruktur	35
3.3	Gebäudenutzung	36
3.4	Arbeitsplatzverteilung	39
3.5	Bauzonenentwicklung	40
3.6	Schlussfolgerungen	41
4	ANALYSE BAUZONEN UND VERKEHRERSCHLIESSUNG	42
4.1	Ausbaugrad	42
4.2	Unbebaute Flächen	43
4.3	Kapazitätsabschätzung Zonenplan	44
4.4	Verdichtung	46
5	KERNZONEN	53
5.1	Heutige Kernzonenstruktur	53
5.2	Grundhaltung	53
5.3	Kernzone Ortsteil Wilen	54
5.4	Differenzen Kernzonenpläne und KOB	55
6	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	58
6.1	Allgemeines und IVHB	58
6.2	Nutzungsziffern	61
6.3	Zonenordnung	66
6.4	Kernzonenvorschriften	67
6.5	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg	72
6.6	Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G	73
6.7	Wohnzonen	73
6.8	Gewerbezone	74
6.9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	76
6.10	Erholungszone	76
6.11	Weitere Festlegungen	76
6.12	Ergänzende Bauvorschriften	79
6.13	Mehrwertausgleich	79
7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	85
7.1	Auszonungen	85
7.2	Umzonungen	86

7.3	Einzonungen	89
7.4	Aufhebung Gestaltungsplan "Felderen"	91
8	UMSETZUNG KANTONALER VORGABEN	92
8.1	Auszonung Gebiete Öli und Sägiacker	92
8.2	Wichtige Freiräume in Unterstammheim	93
8.3	Kernzonenplan Wilen	97
9	AUSWIRKUNGEN	98
9.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	98
9.2	Ortsbild	98
9.3	Umweltschutz	100
9.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	102
9.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	102
9.6	Infrastruktur	103
9.7	Reflexion der Zielerfüllung	103
9.8	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	104
10	MITWIRKUNG	105
10.1	Allgemeines	105
10.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	105
11	SCHLUSSFAZIT	106
	BEILAGEN	107
	Beilage 1: Tabellen "Auswertung kantonale Vorprüfung"	107
	Beilage 2: Vergleich Kernzonenpläne	108

Auftraggeberin

Gemeinde Stammheim

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Projektleiter
Peter von Känel, Stv. Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin
Katrin Hiestand, Sachbearbeiterin

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Fusion der Gemeinden Oberstammheim, Unterstamm- heim und Waltalingen

Im September 2017 wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der drei Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen entschieden, sich zu einer Gemeinde zusammenzuschliessen. Seit dem 1. Januar 2019 besteht die neue Gemeinde Stammheim.

Gemäss Zusammenschlussvertrag hat die neue Gemeinde Stammheim bis spätestens 2022 eine BZO für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen.

1.2 Aufgabenstellung

Richtplanung

Die kommunale Richtplanung von Oberstammheim stammt aus dem Jahr 2014 (Verkehrsplan) und die von Waltalingen aus dem Jahr 1985 (Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan, RRB Nr. 1305 vom 3.4.1985). Unterlagen zur kommunalen Richtplanung von Unterstammheim sind nicht verfügbar.

Neue gemeinsame Richtplanung

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 Entwicklung bilden. Die bestehenden kommunalen Richtpläne sollen komplett aufgehoben und durch neue Richtpläne ersetzt werden.

Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung verfügt über folgenden Stand:

- Unterstammheim: Bau- und Zonenordnung vom 19.6.2018, inkl. Kernzonenplan (von der Baudirektion genehmigt am 3.1.2019, mit Ausnahme Gewerbezone und Freiräume)
- Oberstammheim: Bau- und Zonenordnung vom 31.10.2013, inkl. Kernzonenplan Oberstammheim (von der Baudirektion genehmigt am 18.3.2014)
- Waltalingen: Bau- und Zonenordnung vom 26.8.2014, inkl. Kernzonenpläne Waltalingen und Guntalingen (von der Baudirektion genehmigt am 18.6.2015)
- Waltalingen: Kernzonenplan Weiler Girsberg vom 5.12.2018 (von der Baudirektion genehmigt am 16.8.2019)

Neue Nutzungsplanung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der fusionierten Gemeinde Stammheim sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung zusammengeführt, aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Gesamtschau – Räumliches Entwicklungskonzept

Siehe separate Dokumentation

Als Basis für eine umfassende Revision der Ortsplanung wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung angestellt und im Sinne einer Gesamtschau die Ziele und Vorstellungen räumlich verortet.

Das räumliche Entwicklungskonzept fasst im Sinne eines Zielbildes die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den Handlungsbedarf in den kommunalen Planungsmitteln auf. In diesem Sinne dient es auch zur Klärung des Revisionsumfangs für die nun anstehende Ortsplanungsrevision.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen geht es im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind in diesem Zusammenhang ebenfalls von räumlicher Wirkung und wurden daher ins räumliche Entwicklungskonzept einbezogen.

Andere Themen der Gemeindeentwicklung wie Kultur, Soziales, Wirtschaft, Gesellschaft usw. wurden nur so weit miteinbezogen, wie sie räumliche Wirkung entfalten.

Eine Gesamtschau über die räumliche Entwicklung wird auch vom ARE empfohlen. Das REK bildet ein solides und gut dokumentiertes Fundament für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Es macht zu den folgenden 13 Handlungsfeldern Aussagen:

Handlungsfelder

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven nutzen
3. Dorfbild bewahren – Siedlungsränder gestalten
4. Arbeits- und Mischnutzungen fördern
5. Öffentliche Einrichtungen erhalten
6. Erholungs-, Familien- und Freizeitangebot stärken
7. Natur- und Landschaftsraum erhalten; Siedlungsökologie fördern
8. Gewässerräume revitalisieren
9. Ortsdurchfahrten aufwerten
10. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren
11. Öffentlicher Verkehr fördern
12. Parkierung regeln
13. Nachhaltige Energienutzung sicherstellen

Bestandteile Revisionsvorlage Richt- und Nutzungsplanung

Die Revisionsvorlage der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus:

- Kommunalen Richtplan, Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplankarte mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und Richtplankarte 1:10'000
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen, Guntalingen, Weiler Girsberg
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

1.3 Vorgehen / Prozess

Arbeitsphasen

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit:

- Konzepte (unverbindlich)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich)



2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Die Revisionsarbeiten berücksichtigen die massgeblichen vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit generell

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz).

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und in diesem Rahmen grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Bedeutung für den Kanton

Der Kanton muss das ISOS in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Bedeutung für die Grundeigentümer

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird.

Unterschied kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) und ISOS

Es gilt zu beachten, dass das kantonale Ortsbildinventar und das ISOS zwei differenzierte Inventare mit unterschiedlichem Fokus sind. Das kantonale Inventar umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das ISOS hingegen erfasst vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht. Die Erstellung des ISOS basiert auf einer Bewertung nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Die ISOS-Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert sowie aktualisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden.

ISOS Stammheim

Die Ortskerne von Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen, Girsberg und Wilen sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.

Beispiel ISOS Oberstammheim Quelle: map.geo.admin, 24.7.2019

Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel A	Erhaltungsziel
1.0.1	A
1.0.2	B
1.0.3	C
1.0.4	D
1.0.5	E
1.0.6	F
1.0.7	G
1.0.8	H
1.0.9	I
1.0.10	J



Erhaltungsziel A Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Einzelelemente

Des Weiteren werden im ISOS verschiedene schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet.

Erhaltungsziel a
Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Erhaltungsziel B
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Erhaltungsziel b
Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Gebiete oder Baugruppen mit dem
Erhaltungsziel A

Im ISOS Stammheim werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel A zugeordnet:

- G 1: Historischer Dorfkern am Hangfuss; Ober- und Unterstammheim
Bäuerlicher Ortskern am Hangfuss; Waltalingen
Bäuerlicher Ortskern in sanftem Geländeeinschnitt; Guntalingen
Kompakte Siedlung entlang verzweigter Strassen; Wilen
- 1.0.1: Pfarrkirche; Unterstammheim
St. Antoniuskapelle; Waltalingen
- 1.0.2: Imposanter Riegelbau; Guntalingen
- 1.0.3: Ehem. Schulhaus; Guntalingen
Transformatorstation; Waltalingen
- 1.0.4: Glögglihaus; Wilen
- 1.0.5: Primarschulhaus; Oberstammheim
- 1.0.7: Gemeindehaus; Unterstammheim
- 1.0.8: Gemeindehaus; Oberstammheim
- 1.0.10: Alte Kanzlei; Oberstammheim
- 1.0.12: Gasthof "Hirschen"; Oberstammheim
- B 0.1: Talmüli; Oberstammheim
Bäuerliche Bauten am Hangfuss; Guntalingen
Schlossanlage Schwandegg; Waltalingen
Locker gestaffelte Bauernhöfe; Girsberg

Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen mit dem Erhaltungsziel a

- 0.0.1: Galluskapelle; Oberstammheim
- B 0.2: Rietmühle; Waltalingen
Schlossanlage Girsberg; Girsberg
- 0.2.1 Wuchtiger Wohnturm mit Walmdach; Girsberg
- 0.0.3: Oberstufenschulhaus; Unterstammheim
- 0.0.4: Bahnhof Stammheim; Unterstammheim
- 0.0.6: Primarschulhaus; Unterstammheim

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen wer-
den ebenfalls dem Erhaltungsziel a zugeordnet:

- I: Westhang des Stammerbergs; Unterstammheim
"Chilebückli"; Oberstammheim
Hügel mit Wies- und Ackerland; Guntalingen
Länglicher Moränenhügel; Waltalingen
Schlosshügel, markanter Geländekegel; Girsberg
Gewelltes Wies- und Ackerland mit Obstbäumen; Wilen
- II: Stammheimer Ebene, Wies- und Ackerland; Oberstamm-
heim, Guntalingen, Waltalingen, Girsberg
- III: Wieshügel mit Obstbäumen; Guntalingen
- IV: Stammheimer Ebene, Wies- und Ackerland; Unter-
stammheim
Wiesen mit Obstbäumen und kleinem Bachlauf im Nah-
bereich des bäuerlichen Kerns; Waltalingen
- V: Sanft gewelltes Wies- und Ackerland; Guntalingen
- VI: Südhang des Stammerbergs mit Reben und Wiesen;
Oberstammheim

Gebiete oder Baugruppen mit dem
Erhaltungsziel B

Im ISOS Stammheim werden die folgenden Gebiete oder Baugrup-
pen dem Erhaltungsziel B zugeordnet:

- G 2: Vorwiegend bäuerliche Vielzahlbauten und Ökonomie-
gebäude in der Ebene, lockere Reihung von traufstän-
digen Gebäuden an der Dorfstrasse und der recht-
winklig abzweigenden Achse Richtung Waltalingen,
dichte Bautengruppierung um Strassenästchen Im
Chloster, Guntalingen

Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel b

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen werden dem Erhaltungsziel b zugeordnet:

- II: Einfamilienhäuser am Hang in empfindlicher Lage am Rand des alten Kerns; Unterstammheim
- III: Bahnhofsquartier und Ortserweiterung, lockere, unplanmässig wirkende Bebauung mit Bauernhöfen, Wohn- und Gewerbebauten, dazwischen Wiesen mit Obstbäumen; Unterstammheim
- V: Einfamilienhäuser und Schulareal am Ortsrand; Unterstammheim
- VI: Wohnquartier am Hang in der Fortsetzung der Altbauung, hangparallele Reihen mit heterogenen Ein- und Mehrfamilienhäusern; Unterstammheim
- III: Wohnquartier in der Ebene am Ortsrand, vorwiegend Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Gestalt; Oberstammheim
- IV: Grossflächiges Wohnquartier in der Ebene am Ortsrand, locker angeordnete Ein- und Mehrfamilienhäuser, vereinzelte Gewerbebauten; Oberstammheim
- V: Wohnquartier am Hang, trauf- oder giebelständige Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentliche Gebäude; Oberstammheim
- III: Ortserweiterung, vorwiegend Einfamilienhäuser mit Giebelhäusern in kleinen Gärten, vereinzelte bäuerliche Altbauten; Waltalingen
- IV: Beidseits der Dorfstrasse locker aufgereichte Gewerbebauten und Höfe in struktureller Fortsetzung des Strassendorfes; Guntalingen
- VI: Kleines Wohnquartier im optisch wenig exponierten Anschlussbereich des alten Kerns; Guntalingen

BLN
Bundesinventar der Landschaften und
Naturdenkmäler von nationaler
Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Revision des BLN

Aufgrund von Kritik an der mangelnden Wirksamkeit wurde das BLN-Inventar einer Gesamtrevision unterzogen.

Im Zentrum der Revision des Inventars und der entsprechenden Verordnung standen die grundlegende Überarbeitung der Umschreibungen der 162 Inventarobjekte. Die einzelnen Objekte sind neu viel umfassender beschrieben. Die nationale Bedeutung der Objekte wird präziser begründet, die Merkmale der einzelnen Landschaften werden im Detail beschrieben und es werden objektspezifische Schutzziele formuliert. Das BLN-Inventar und die totalrevidierte Verordnung traten am 1. Juni 2017 in Kraft.

Glaziallandschaft (Objekt Nr. 1403)

Die Gemeinde Stammheim liegt im BLN-Gebiet Nr. 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein. Im Bereich des BLN-Gebiets sind insbesondere für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erhöhte Anforderungen und Auflagen gegeben.

Schutzziele

Es werden folgende Schutzziele formuliert:

- 3.1 Die Seen und ihre Verlandungsgürtel als wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.
- 3.2 Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- 3.3 Die Dynamik der Gewässer und der Auen zulassen.
- 3.4 Die Moorbiotope und die Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.5 Die Auen- und Bruchwälder sowie die lichten Wälder mit ihren charakteristischen Arten erhalten.
- 3.6 Das kleinräumige Mosaik von meist bewaldeten Drumlins und offenen Feuchtgebieten in den Senken erhalten.
- 3.7 Die Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- 3.8 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- 3.9 Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Wiesen, Weiden, Hecken, Obstgärten und Rebberg erhalten.
- 3.10 Die kompakten Dörfer und Weiler mit ihren typischen Fachwerkbauten erhalten.
- 3.12 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

BLN 1403 Glaziallandschaft zwischen
Thur und Rhein
Quelle: map.geo.admin, 24.7.2019



IVS Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Die Einträge des IVS auf dem Gebiet der Gemeinde Stammheim sind in Kap. 2.1 des kommunalen Richtplans – Richtplantext mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV aufgeführt.

Revitalisierungsplanung Gewässer

Artikel 38a GSchG verpflichtet den Kanton Zürich, eine übergeordnete, grossräumige Planung der Revitalisierungen auf strategischer Ebene und einen Zeitplan für deren Umsetzung zu erarbeiten, um die langfristigen Ziele der Revitalisierungen zur Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Gewässer zu erreichen.

Hierzu hat der Kanton Zürich im Jahr 2015 für das gesamte Kantonsgebiet eine Revitalisierungsplanung aufgrund einer GIS-Analyse erstellt.

In Stammheim ist der Chrumbach im Abschnitt zwischen der Bahnlinie und der Mündung in den Mülibach als 1. Priorität für eine Revitalisierung verzeichnet.

Revitalisierungsplanung 2015
GIS ZH, 3.4.2020



Gewässerräume (Text: GIS ZH)

Mit der Festlegung des Gewässerraums an den oberirdischen Gewässern soll der Raum gesichert werden, welcher nötig ist zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

Die Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) legt dazu konkrete Masse fest, wie gross der Gewässerraum mindestens sein muss (Art. 41a und 41b GSchV). Der Gewässerraum muss dort erhöht werden, wo dies zur Gewährleistung für den Hochwasserschutz, der Revitalisierung sowie bei überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist, bzw. kann die Behörde für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Gewässerraum darf nur extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden (Art. 41 c GSchV).

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümerverbindlich die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen. Der Gewässerabstand von 5 Metern gemäss § 21 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) behält bis zu einer allfälligen Anpassung des WWG auch mit der Festlegung des Gewässerraums weiterhin Gültigkeit.

Gewässerraumfestlegung für Stammheim

Aus der Gewässerraumfestlegung ergeben sich folgende Konsequenzen für die Nutzungsplanung:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen der GSchV ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führen würde.
- In Gewässerräumen gelegene Teile von Bauzonen sind nicht überbaubar. Sie dürfen indes an die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss IVHB angerechnet werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren (flächendeckende Gewässerraumfestlegung im Siedlungsgebiet).

Kantonales Raumordnungs-konzept



Quelle: ARE ZH, 24.7.2019

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

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

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche EinwohnerInnen im Kanton Zürich niederlassen werden.

Stammheim ist den Handlungsräumen "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft" zugewiesen. Für die Kultur- und Naturlandschaften ergeben sich gemäss kantonalem Richtplan spezifische Handlungsanweisungen:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude (Ortskerne) mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Landschaftskammern erhalten
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

Schlussfolgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Raumordnungskonzepts bedeuten, dass für Neueinzonungen [mit Erhöhung der Einwohnerkapazitäten](#) mittelfristig kein Spielraum besteht. Ein inneres Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ist möglich, es muss aber moderat erfolgen.

sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.

Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen.

Der Bundesrat hat in der Genehmigung des kantonalen Richtplans die folgenden Sätze ergänzt: "Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben."

Quer durch den Ortsteil Wilen verläuft die Grenze zwischen den Kantonen Thurgau und Zürich. Der im Kanton Thurgau gelegene Teil von Wilen ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Neunforn der Dorfzone A zugeordnet. Die Dorfzone A bildet eine vollwertige Bauzone.

Auch im laufenden Projekt "Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" ist keine Änderung vorgesehen, d.h. der Thurgauer Teil von Wilen bleibt weiterhin im Siedlungsgebiet.

Zonenplan Wilen bei Neunforn
(Quelle: ThurGIS)



Weiler Girsberg

Der Weiler Girsberg ist einer Weilerkernzone zugeordnet. Gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO Waltalingen sind in der Weilerkernzone keine Neubauten zulässig. Die Weilerkernzone Girsberg entspricht somit den neuen Vorgaben von Ziff. 2.2.2 des kantonalen Richtplans.

Fruchtfolgeflächen

Ein wesentlicher Inhalt des kantonalen Richtplans ist darüber hinaus die Festlegung und Verortung der Fruchtfolgeflächen. Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse.

Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern.

Werden Fruchtfolgeflächen für die Erstellung von Bauten und Anlagen beansprucht oder ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonaalem Richtplan der Bauzone zugewiesen, müssen sie kompensiert werden. Wenn in einer Gemeinde Fruchtfolgeflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m² eingezont werden, muss über die vorgesehene Kompensation Bericht erstattet werden. Als Gesamtfläche gilt die Summe aller ab 1. Februar 2011 betroffenen, noch nicht kompensierten Fruchtfolgeflächen.

Mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger (Bund und Kanton) ist die Sicherstellung und der Erhalt schon in wesentlichen Teilen geschützt. Dennoch ist der Erhalt von genügend geeigneten Landwirtschaftsflächen auch ein wichtiges Anliegen der Gemeinde.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemeinde Stammheim
Quelle: GIS ZH, 24.7.2019



KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich
Quelle: maps.zh, 28.02.2022

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen und Guntalingen sind Ortsbilder von kantonomer Bedeutung. Girsberg und Wilen sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Die Festsetzung des Ortsteiles Unterstammheim erfolgte am 18.2.2022, Wilen und Oberstammheim wurden am 12.11.2018 festgesetzt und Girsberg sowie Guntalingen am 9.5.2019.

hat gelöscht: und

Ortsbilder (Neufestsetzung ab 2018)
 ● Ortsbild von kantonomer Bedeutung
 ● Ortsbild von regionaler Bedeutung
 ● Ortsbild von kantonomer / regionaler Bedeutung



Ordnung (Neufestsetzung ab 2018)
(achMan unter 1.10.2000)

Belohnungsstruktur

- 🏆 Goldene Baugruppen mit 500 Punkten
- 🥈 Silberne oder bronzefarbene Gebäude
- 🥉 Silberne Freiwirtschaften

Zwei und dreifarbige Gebäude

- 🏡 Weiße Gebäude können nicht und entsprechen in der Bedeutung

Wichtige Funktionen / Erweiterungsfunktion

- 🏠 Ausgewählte Platz / Wasserwerke
- 🏡 Wichtige Einrichtungen von Gruppen, Platz und Freiwirtschaften
- 🏠 Raumökonomische Mauer
- 🏡 Übertragende Wirtschaft
- 🏠 Einzelne Häuser
- 🏡 Mehrere Häuser / Baugruppen
- 🏠 Ursprüngliche Elemente (Bauwerk, Material, Hochwasser, etc.)

Dominante Landschaftselemente

- 🏡 Felder

Wald

- 🌲 Wald

Gewässer

- 🌊 Gewässer



KOBİ Waltalingen



KOBİ Girsberg



KOB Guntalingen



KOB Wilen



Inventar der Denkmalschutz- objekte von überkommunaler Bedeutung

In Stammheim sind zahlreiche Objekte im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Das Inventar der Denkmalschutzobjekte ist dabei nicht bloss eine Erweiterung des KOBI in Richtung Substanzerhalt, sondern gründet auf eigenen Auswahlkriterien und hat spezifische Zielsetzungen. Entsprechend sind das KOBI und das überkommunale Inventar nicht immer deckungsgleich. Das überkommunale Inventar erfasst zudem Qualitäten eines Gebäudes und seiner Umgebung, die im KOBI nicht abgebildet sind, in der Regel jedoch hervorragende Merkmale eines Ortsbilds darstellen und damit räumliche Wirksamkeit entfalten. Ausserdem können auch Denkmalschutzobjekte, die nicht im baulichen Gefüge eines schutzwürdigen Ortsbilds stehen, für das Bild und die Struktur der Siedlungslandschaft grösste Bedeutung haben (etwa Schloss Schwandegg).

Inventar der Denkmalschutzobjekte von
überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt
Gemeinde Stammheim
Quelle: maps.zh, 28.2.2022

● Denkmalschutzobjekt



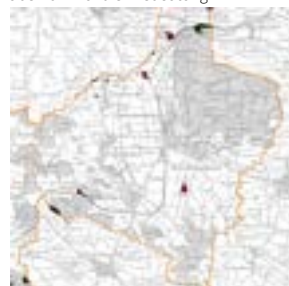
Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Quelle: maps.zh, 24.7.2019

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 verzeichnet. Es bestehen zudem folgende weitere Objekte in der Schutzverordnung (SVO) "Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Stammheim":

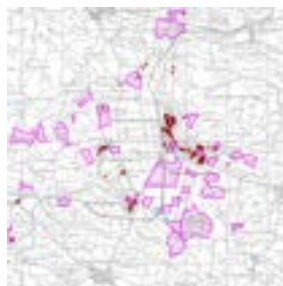
- Naturschutzobjekt Nr. 1, Ried südlich Hasenbuck, Waltalingen
- Naturschutzobjekt Nr. 2, Gmeindrüti-Ried, Waltalingen
- Naturschutzobjekt Nr. 3, TSO Eschbuck, Waltalingen
- Naturschutzobjekt Nr. 4, Furtmülibuck, Waltalingen
- Naturschutzobjekt Nr. 5, Hinterwisen / Hoher Marchstein, Waltalingen
- Naturschutzobjekt Nr. 1, Seewädli, Unterstammheim
- Naturschutzobjekt Nr. 2, Chinterschersbuck, Unterstammheim
- Naturschutzobjekt Nr. 3, Schlatt / Steigbüel, Unterstammheim
- Naturschutzobjekt Nr. 6, Mooshölzli, Unterstammheim
- Naturschutzobjekt Nr. 7, Etwiler Riet, Unterstammheim
- Naturschutzobjekt Kiesgrube Händli / Schelmengrueb, Oberstammheim

Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung



Waldschutzzonen IV, VA
Naturschutzzonen NW, IB, I, IG

Archäologische Zonen



Archäologische Zonen
Denkmalschutzobjekt

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

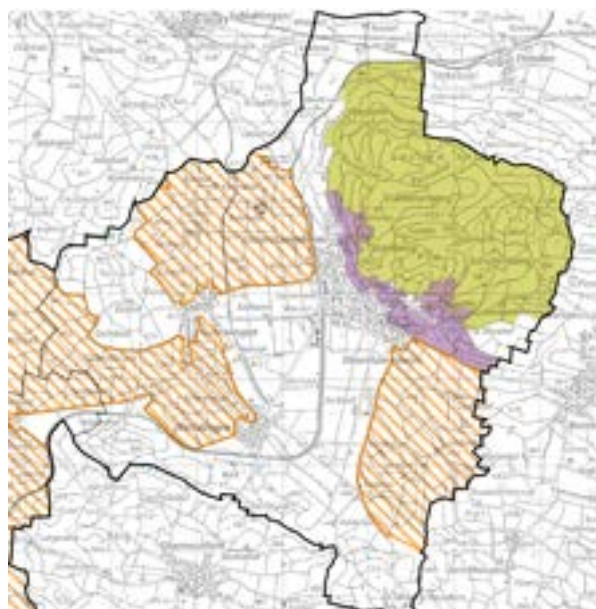
Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Stammheim sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Obj.-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
1002	Endmoränenkranz Oberstammheim	geomorphologisch geprägte Landschaften	Kantonal
1026	Moränen- und Drumlinlandschaft zwischen Waltalingen und Guntalingen	geomorphologisch geprägte Landschaften	Regional
1027	Endmoränenlandschaft Unterstammheim	geomorphologisch geprägte Landschaften	Regional
4007	Reblandschaft Stammerberg	Reblandschaft	Kantonal
6001	Kulturerbelandschaft Stammerberg	Kulturerbelandschaft	Kantonal

Kantonales Inventar der
Landschaftsschutzobjekte,
Ausschnitt Gemeinde Stammheim
Quelle: maps.zh, 28.2.2022



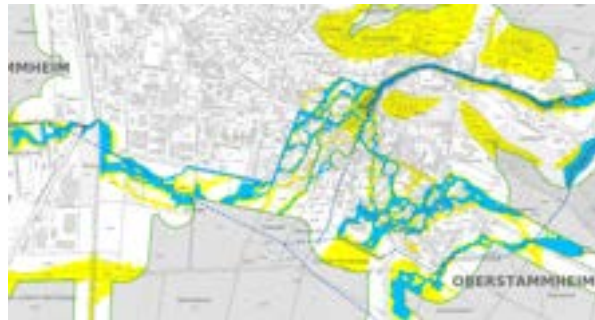
Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.

Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind einige Gebiete in Oberstammheim, Waltalingen und Guntalingen mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Hochwasser bzw. Massenbewegungen verzeichnet.

Gefahrenkarten Oberstammheim, Waltalingen und Guntalingen
Quelle: maps.zh, 1.3.2022



Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie können in ihren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen erlassen."

Der Kanton hat aufgrund von Klimamodellen über den gesamten Kanton Klimaanalysekarten erstellt. Ziel der Karten ist es, die Bereiche des Kantons nach ihrer unterschiedlichen klimatischen Funktion, d.h. ihrer Wirkung auf andere Räume abzugrenzen. Ausgangspunkt ist die Gliederung des Untersuchungsraumes in bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsraum) einerseits und kaltluftproduzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsraum). Sofern diese Räume nicht unmittelbar aneinander grenzen und die Luftaustauschprozesse stark genug ausgeprägt sind, können linear ausgerichtete, gering überbaute Freiflächen (Luftleitbahnen) beide miteinander verbinden. Aus der gegenseitigen Abgrenzung von Gunst- und Ungunsträumen sowie den verbindenden Strukturen ergibt sich somit ein komplexes Bild vom Prozesssystem der Luftaustauschströmungen des Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüges.

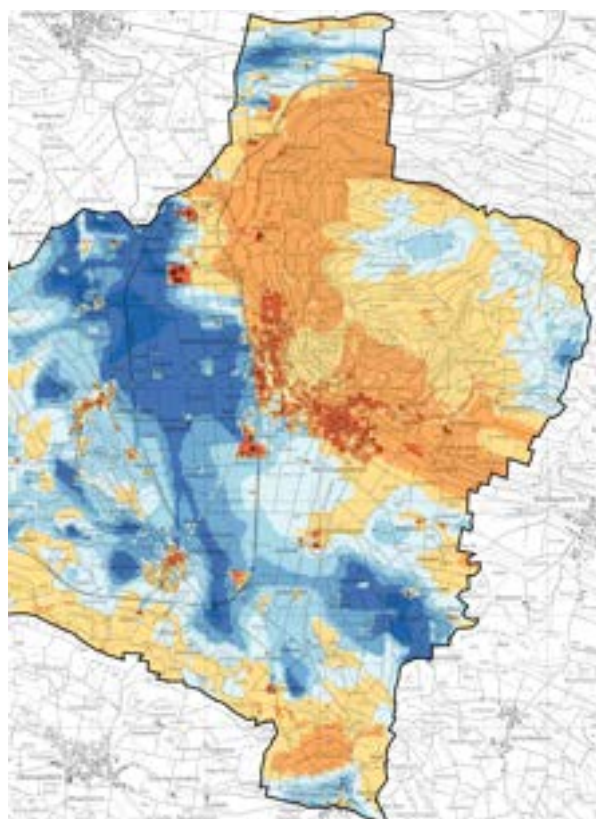
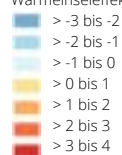
Klimaanalysekarten
Quelle: maps.zh

hat gelöscht: Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an....

Ausschnitt Stammheim

Die nachfolgenden Pläne zeigen die Klimasensibilität von Stammheim auf. Es ist ersichtlich, dass sich die grösseren bzw. stärker versiegelten Siedlungsgebiete sich mehr erhitzen, als kleinere bzw. stärker durchgrünte Siedlungsgebiete. Es wird erwartet, dass die Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung in den in Orangetönen gekennzeichneten Gebieten der Planhinweiskarte hoch sein wird. Es ist insbesondere auf einen guten Luftaustausch zwischen überwärmten und kühlen Gebieten zu achten.

Ausschnitt aus der Karte
Wärmeineffekt [°C], 4 Uhr



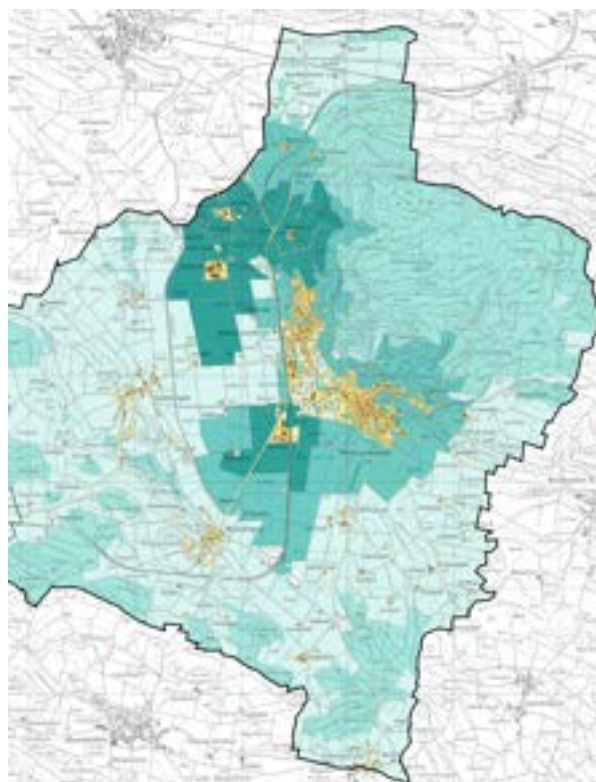
Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des Klimamodells

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünfläche, 4 Uhr

- hoch
- sehr hoch



Schlussfolgerungen

Der Ortsteil Wilen sowie der Weiler Girsberg sind im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Für den Weiler Girsberg existiert ein rechtskräftiger Kernzonenplan. Neubauten sind nicht erlaubt.

Im Ortsteil Wilen fehlt bisher ein detaillierter Kernzonenplan, da bei der letzten Ortsplanungsrevision von Oberstammheim im Jahr 2013 der Kernzonenplan für Wilen von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde. Bis zum Inkrafttreten der erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG muss die Zuordnung des Ortsteils Wilen (Siedlungsgebiet oder Weilerzone nach Art. 33 RPV) offen gelassen werden.

Infolgedessen wird auch auf die Festsetzung eines Kernzonenplans für den Ortsteil Wilen verzichtet.

RegioROK Weinland
Gesamtplan
Quelle: zpw-zh, 24.7.2019

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Das regionale Raumordnungskonzept diene als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region. Zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr sowie Infrastruktur, Energie und Umwelt wurden Ziele, Leitlinien und Handlungsfelder beschrieben.

Das Gebiet beim Bahnhof Stammheim wird als Siedlungsschwerpunkt bezeichnet. In diesem Gebiet soll Versorgung wie auch Arbeiten seinen Platz finden.

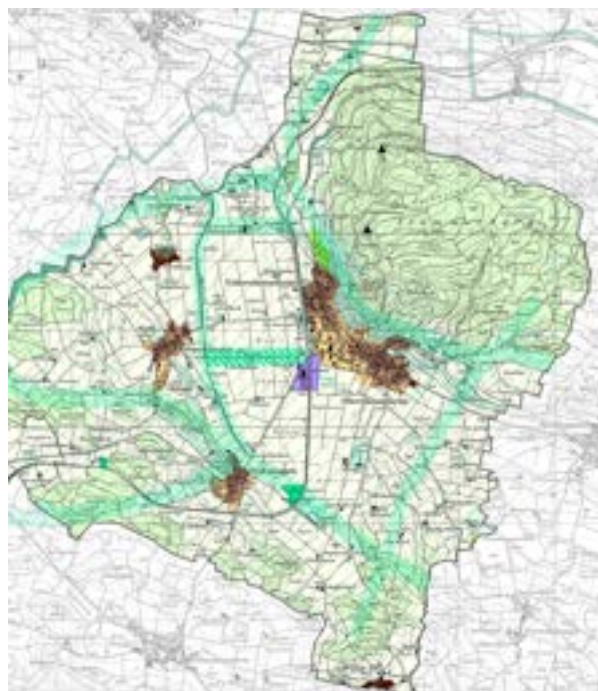
Ausschnitt Stammheim



Regionaler Richtplan
Quelle: zpw, Sept. 2020

Der regionale Richtplan Weinland wurde in Zusammenarbeit mit den 24 Gemeinden erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Am 7. Juni 2017 wurde der regionale Richtplan von der Delegiertenversammlung der ZPW zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Die Teilrevision des regionalen Richtplan Weinland, Teil Verkehr, Rad- und Wanderwege, wurde von der Delegiertenversammlung am 30. Mai 2018 zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hat den revidierten regionalen Richtplan am 17. März 2021 festgesetzt.

Der Richtplan bezieht sich auf die räumliche Entwicklung der Region und definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Der Inhalt des regionalen Richtplans bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

[illegible]

Die Ansiedlung/Verdichtung erfolgt schwergewichtig bei den bezeichneten Siedlungsschwerpunkten. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen. Das Bahnhofsgelände Stammheim wird als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Dort soll eine Weiterentwicklung mit publikumsorientierten und zentralörtlichen Einrichtungen stattfinden und es soll ein vielfältiges Wohnangebot gewährleistet werden. Das bestehende Gewerbegebiet südlich des Bahnhofsgeländes Stammheim wird als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet.

Der nördliche Dorfteil von Unterstammheim wird als bestehendes Gebiet mit niedriger baulicher Dichte definiert. Die übrigen Wohn- und Mischzonen sind als Gebiete mit mittlerer bauliche Dichte festgelegt.

Bauliche Dichte und Zielwerte für die
Nutzungsichte

Im regionalen Richtplan sind für Wohn- und Mischzonen folgende
Richtwerte für die bauliche Dichte und Zielwerte für Nutzungsichte
festgelegt (Tabelle 8):

Dichtestufe	Vollgeschoosse	AZ	BMZ (m ² /ha)	UZ	Nutzungsichte
niedrig	1	15 % - 20 %	0.8 - 1.2	12 % - 20 %	< 50 E+8ha
	2	20 % - 25 %	1.2 - 1.4	< 15 %	
mittel	2	25 % - 35 %	1.4 - 2.0	15 % - 22 %	50 - 100 E+8ha
	3	35 % - 50 %	2.0 - 2.5	22 % - 25 %	
hoch	3	50 % - 65 %	2.5 - 3.0	< 22 %	100 - 200 E+8ha
	4	65 % - 80 %	3.0 - 3.7	< 20 %	

Abkürzungen
AZ: Ausnutzungsziffer, BMZ: Baumassenziffer, UZ: Überbauungsziffer

Landschaft

Die Hanglagen in Unter- und Oberstammheim werden als Freihalte-
gebiete definiert.

Verkehr

In Oberstammheim wird die Ortsumfahrung als Massnahme mit lang-
fristigem Realisierungshorizont bezeichnet. Gleichzeitig soll dann die
Ortsdurchfahrtsstrasse Oberstammheim abklassiert werden.

In Oberstammheim und Waltalingen ist mittel- bis langfristig eine
Aufwertung des Strassenraums geplant.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr
Festsetzung 17.3.2021



Schlussfolgerungen

Das Gebiet um den Bahnhof Stammheim wird im regionalen Richtplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Diese Festlegung ermöglicht in diesem Gebiet eine dynamischere Entwicklung als im übrigen Siedlungsgebiet.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Übersicht kommunale Inventare

Die ehemaligen Gemeinden Unterstammheim, Oberstammheim und Waltalingen verfügen über folgende Inventare:

- Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte Waltalingen

Im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte sind verschiedenste Einzelobjekte in Waltalingen und Guntalingen inventarisiert: Bauernhäuser, Wohnhäuser, Scheunen, Trotten, Kachelöfen, Glocken, Wandmalereien usw. Das Inventar liefert, ergänzend zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und zur Schutzliste der Denkmalpflege, Hinweise zu den im Kernzonenplan rot eingefärbten Gebäuden.

Ausschnitte aus dem Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

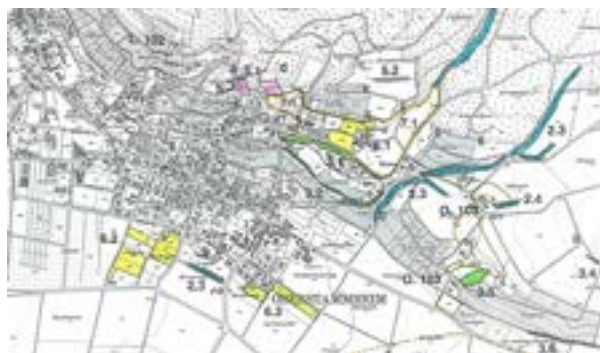


Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte Waltalingen

Nach § 203 PBG sind Gemeinden verpflichtet, ein Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte zu führen. Am 10.11.1997 hat der Gemeinderat das entsprechende Inventar für Waltalingen und Guntalingen festgesetzt. Ziel des Inventars ist das Erfassen, Abgrenzen, Beschreiben und Bewerten der biologisch, ökologisch und geomorphologisch wertvollen Natur- und Landschaftsobjekte von kommunaler Bedeutung. Es zeigt auf, welche Objekte erhaltenswert sind und wie sie bewirtschaftet bzw. gepflegt werden können.

In zwei Ordnern sind verschiedenste Einzelobjekte in Oberstammheim inventarisiert.

Am 8.7.1997 hat der Gemeinderat das entsprechende Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte für Oberstammheim genehmigt.



3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

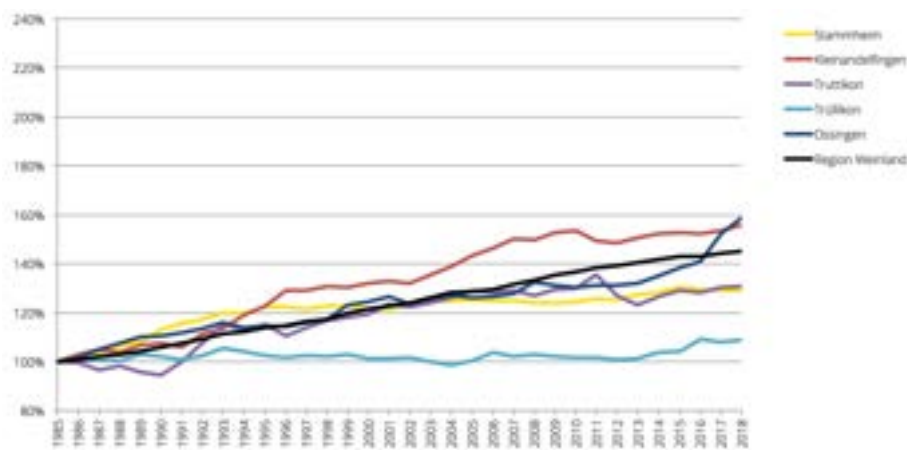
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: ARE.zh / Raumbewachung,
25.7.2019

Basierend auf den statistischen Daten wird die Entwicklung der Gemeinde Stammheim im Quervergleich mit den Nachbargemeinden und den durchschnittlichen Werten in der Planungsregion Weinland aufgezeigt.

Bevölkerungsentwicklung 1985 bis 2018

Im Zeitraum 1985–2018 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Stammheim von 2'124 auf rund 2'740 Personen zugenommen. Das ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden ein durchschnittliches Wachstum. Bis ca. zum Jahr 2000 war das Wachstum im Vergleich zur Planungsregion überdurchschnittlich. Seither ist ein unterdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen. In Prozent ausgedrückt ist das ein Bevölkerungszuwachs seit 1985 von rund 29 % (Region Weinland 45 %).



Quantitative Entwicklungsziele

Rechnet man mit einem Wachstum entsprechend dem Wachstum der letzten 30 Jahre, ergibt sich für 2040 eine Einwohnerzahl von ca. **3'100 Einwohnern**.

Im Sinne der 80/20-Regelung¹ des Kantons und der Bevölkerungsprognose der Region Weinland und Umgebung, lässt sich für Stammheim für 2040 eine Einwohnerzahl von **rund 3'300 Einwohnern** ableiten.

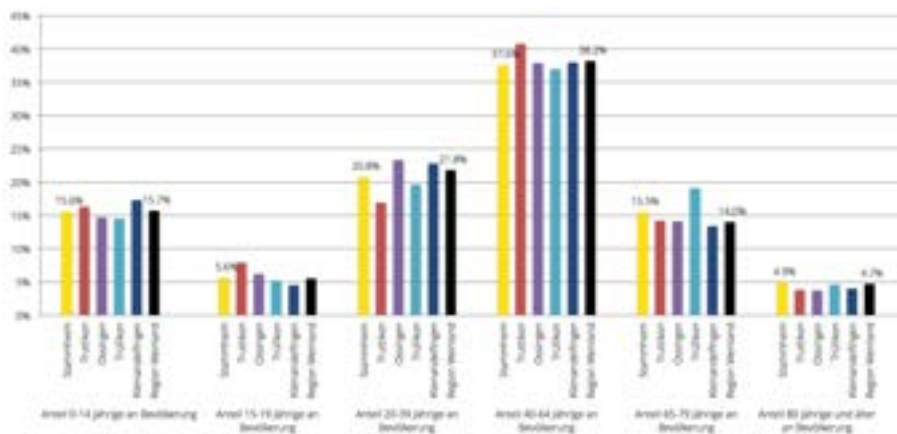
¹ Die 80/20-Regelung des Kantons Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten des Kantons Zürich angesiedelt werden sollen. Lediglich 20 % des Bevölkerungswachstums soll in den übrigen Gebieten erfolgen. Die Gemeinden sind daher angehalten die entsprechenden Reserven zu schaffen bzw. nicht grössere Kapazitäten zu erhalten.

Der Gemeinderat strebt für die nächsten 15 Jahre ein moderates Bevölkerungswachstum von jährlich ca. 30 Personen an, was einer Einwohnerzahl von ca. 3'100 Einwohnern entspricht.

3.2 Altersstruktur

Bevölkerungsstruktur 2017

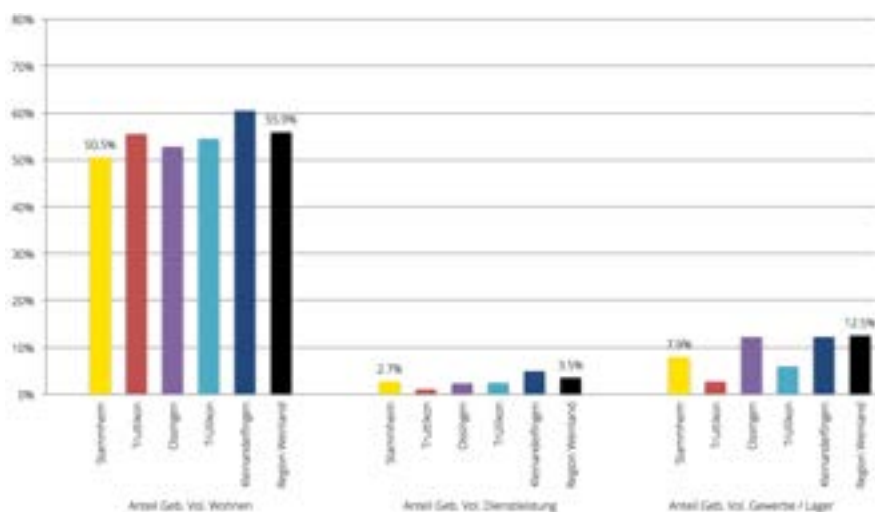
Im Vergleich zur Planungsregion liegt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an der Bevölkerung über dem Durchschnitt. Alle anderen Bevölkerungsgruppen liegen im Durchschnitt.



3.3 Gebäudenutzung

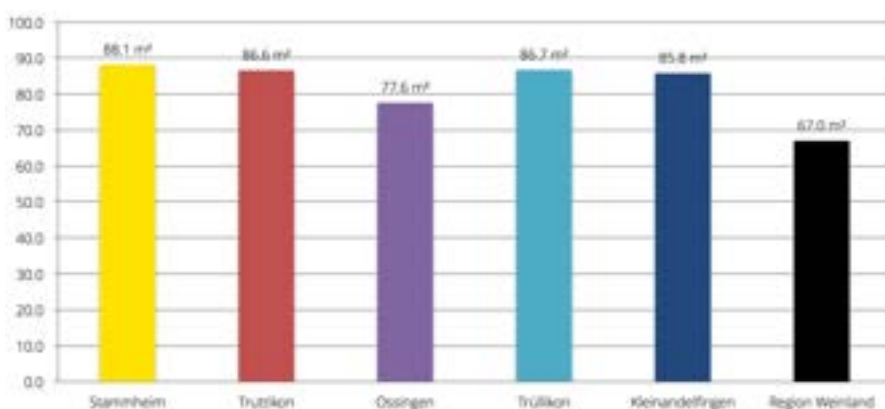
Gebäudevolumen nach Nutzung 2018

Im Vergleich zu den Nachbargemeinden und zur Planungsregion weist Stammheim den kleinsten Anteil an zum Wohnen genutzten Gebäudevolumen auf. Eher hoch, aber immer noch unter dem Anteil der Planungsregion sind die Gebäudevolumen für Dienstleistung und Gewerbe/Lager.



Flächenbedarf pro Kopf 2017

Der Flächenbedarf pro Kopf liegt in Stammheim deutlich über dem Durchschnitt der Planungsregion. Die Gründe für den höheren Flächenbedarf sind nicht bekannt.



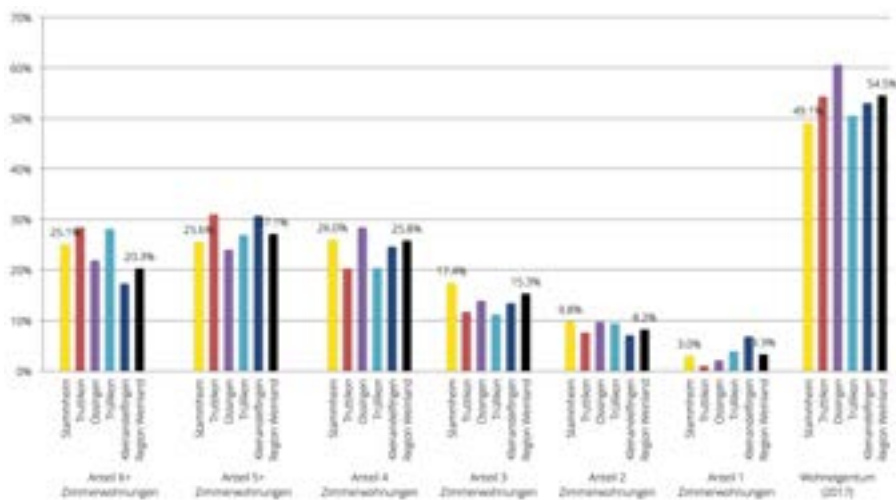
Geschossflächen aller Wohn- und Mischzonen pro Kopf

Es ist zu beachten, dass diese Werte eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen, da die gewerblich genutzten Flächen und die Einwohner, welche ausserhalb der Bauzonen (z.B. Landwirtschaftsbetriebe) oder in Arbeitszonen leben, ebenfalls eingerechnet werden. Da in Stammheim viele ausgesiedelte Landwirtschaftsbetriebe bestehen, dürfte dieser Anteil erheblich sein.

Wohnungsgrössen und Wohneigentum 2017

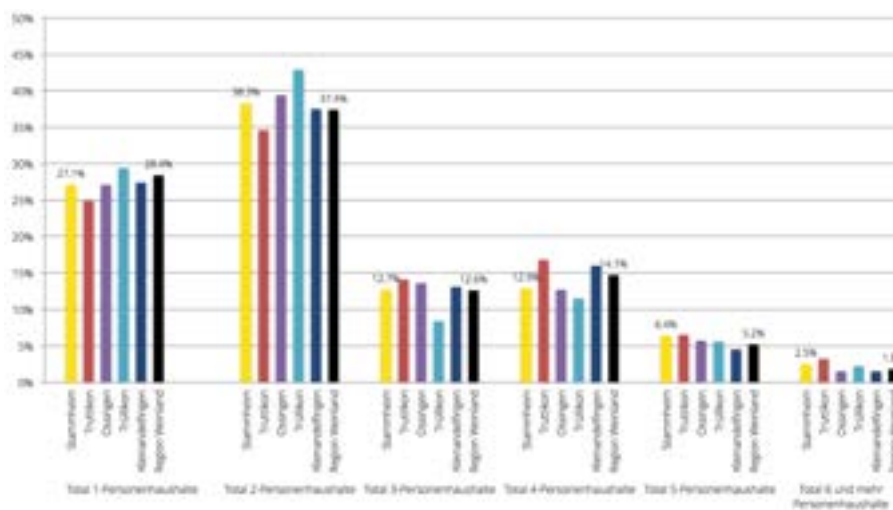
Eine Betrachtung der Wohnungsgrössen zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern. Bei diesen Wohnungen dürfte es sich in erster Linie um Mietwohnungen handeln. Auch der Anteil an Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern ist überdurchschnittlich hoch, was darauf hinweist, dass in Stammheim viele Einfamilienhäuser bestehen.

Die Wohneigentumsquote liegt bei rund 49 % und damit deutlich unter dem regionalen Durchschnitt (ca. 55 %). Die Prozentanteile zeigen, dass in Stammheim die Verteilung der Wohnungsgrössen gleichmässig ist: Rund ein Viertel sind 6+-Zimmerwohnungen, je ein weiteres Viertel 5+-Zimmerwohnungen sowie 4-Zimmerwohnungen. Ein Viertel sind Kleinwohnungen (3-, 2- und 1-Zimmerwohnungen).



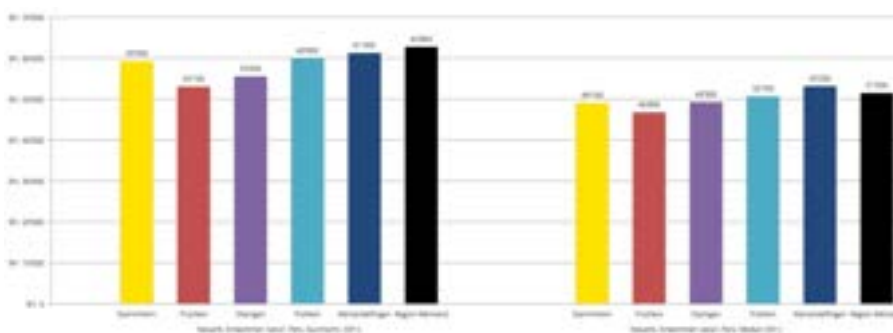
Haushaltsgrössen 2017

Eine Betrachtung der Haushaltsgrössen zeigt, dass überdurchschnittlich viele Haushalte mit 2 Personen und mit 5 und 6 Personen in Stammheim zu finden sind. Bei den kleineren Haushalten dürfte es sich mehrheitlich um ältere Personen handeln, bei den grösseren um Familienhaushalte.



Steuerbares Einkommen 2015

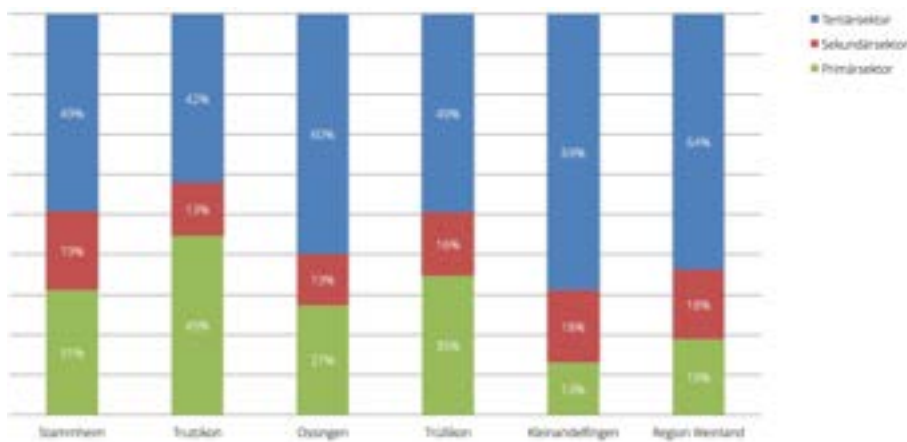
Die Bevölkerung ist im Vergleich zu den Nachbargemeinden Truttikon und Ossingen "steuerkräftig". Im Vergleich zur Region liegt Stammheim aber unter dem Durchschnitt. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen (arithmetisches Mittel) liegt bei rund Fr. 59'300.-, der Medianwert (50 % der Steuerpflichtigen unterschreiten diesen Wert) bei Fr. 49'100.-. Die neuesten verfügbaren Daten von 2017 zeigen mit Fr. 50'300.- (Medianwert) keine wesentliche Veränderung.



3.4 Arbeitsplatzverteilung

Verteilung der Arbeitsstätten auf die Sektoren 2016

Im Vergleich zur Region sind in Stammheim überdurchschnittlich viele Betriebe des Primär- und Sekundärsektors angesiedelt. Die überdurchschnittliche Vertretung des Primärsektors ist angesichts des ländlichen Umfelds nicht erstaunlich.

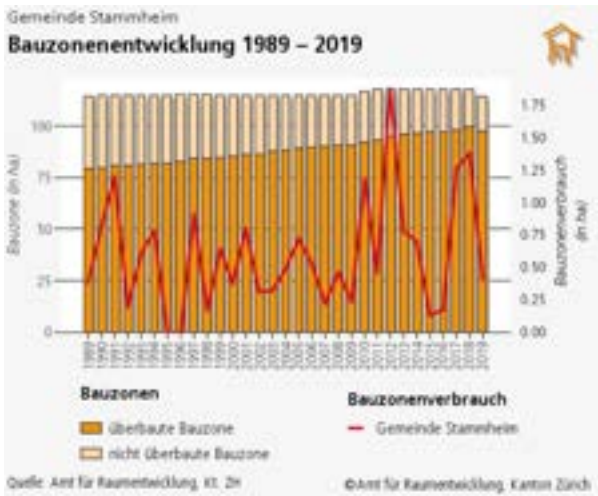


Bauzonenverbrauch

Bauzonenentwicklung 1987–2017
Quelle: Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2019, 27.4.2021

3.5 Bauzonenentwicklung

Die Gesamtfläche der Bauzonen von Stammheim liegt aktuell bei 114.6 ha. Zwischen 2002 und 2017 (15 Jahre) wurden rund 11.8 ha Bauzone überbaut, d.h. pro Jahr rund 0.79 ha. Davon wurden 7.6 ha in Wohn- und Mischzone und 4.2 ha in Arbeitszonen überbaut. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden keine Flächen überbaut.



Bauzonenreserven
Statistik ARE, Stand 2020

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Daten bis 2020) ist in Stammheim insgesamt 17.1 ha unbebaute Bauzone vorhanden, wovon 13.9 ha Wohn- und Mischzonen sind. 3.2 ha sind Arbeitszonen und 0.1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Überbauungsgrad der Bauzone liegt gesamthaft bei rund 85 %.

	Total	überbaut	unbebaut
Wohnzonen	23.5 ha	19.5 ha	4.0 ha
Mischzonen	78.6 ha	68.7 ha	9.9 ha
Reserve Wohn- und Mischzonen			13.9 ha
Arbeitszonen	8.3 ha	5.2 ha	3.2 ha
Zonen für öffentliche Bauten	4.2 ha	4.1 ha	0.1 ha
Reserve Total			17.1 ha
Total Bauzonen	114.6 ha	97.4 ha	17.1 ha

Bedarf gemäss Verbrauch

Gemäss dem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch der letzten 15 Jahre (0.79 ha pro Jahr) würden die unbebauten Wohn- und Mischzonen folglich für die nächsten ca. 22 Jahre ausreichen.

Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für rund 11 Jahre reichen. Allerdings ist hier zu bemerken, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden.

3.6 Schlussfolgerungen

Eher unterdurchschnittliche
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Stammheim war in den letzten 30 Jahren im Vergleich zur Planungsregion eher unterdurchschnittlich. Bezüglich Bevölkerungsstruktur ist ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an Personen über 65 Jahren zu verzeichnen.

Ländliche Strukturen

Die Gebäudenutzung, die Wohnungsstruktur, die Haushaltgrössen und die Arbeitsplatzverteilung kennzeichnen Stammheim als typisch ländliche Gemeinde mit starkem Primärsektor und vielen Einfamilienhäusern mit entsprechend vielen Familienhaushalten. Daneben ist auch eine verhältnismässig hohe Zahl kleinerer Haushalte zu verzeichnen, wobei es sich bei diesen Haushalten wohl um ältere Personen handeln dürfte.

Bauzonenreserven

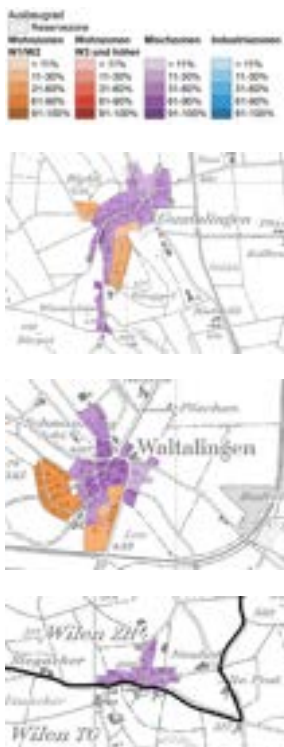
Die Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen weisen eine Kapazität für mehr als 20 Jahre auf, was deutlich über dem Zielwert des Raumplanungsgesetzes von 15 Jahren liegt. Die Bauzonenreserven in den Arbeitszonen sind hingegen knapp bemessen.

4 ANALYSE BAUZONEN UND VERKEHRERSCHLIESSUNG

4.1 Ausbaugrad

Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Stammheim bei rund 53 %. Das heisst, dass gewisse Teile der Bauzonen unternutzt sind und noch relativ viel Spielraum für bauliche Verdichtungen innerhalb der geltenden Bauzonbestimmungen besteht.



Ausbaugrad in %
Quelle: ARE, Stand 2017, 25.7.2019

Ort	Ausbaugrad			
	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Stammheim	47.8 %	54.4 %	56.9 %	53.7 %
Truttikon	36.8 %	43.5 %	0.0 %	42.9 %
Ossingen	47.0 %	50.2 %	30.6 %	45.8 %
Trüllikon	36.7 %	44.0 %	100.0 %	43.6 %
Kleinandelfingen	43.3 %	44.8 %	24.6 %	41.0 %
Region Weinland	58.9 %	50.6 %	45.6 %	52.1 %
Kanton Zürich	74.5 %	79.5 %	50.7 %	70.6 %

Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Stammheim bei den Wohnzonen etwas unterdurchschnittlich. Bei den Mischzonen liegt der Ausbaugrad in Stammheim leicht höher als in der Region. Der Ausbaugrad in den Arbeitszonen ist im Vergleich zur Region und Kanton etwas überdurchschnittlich.

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Dieser Zielwert wird aktuell deutlich unterschritten.

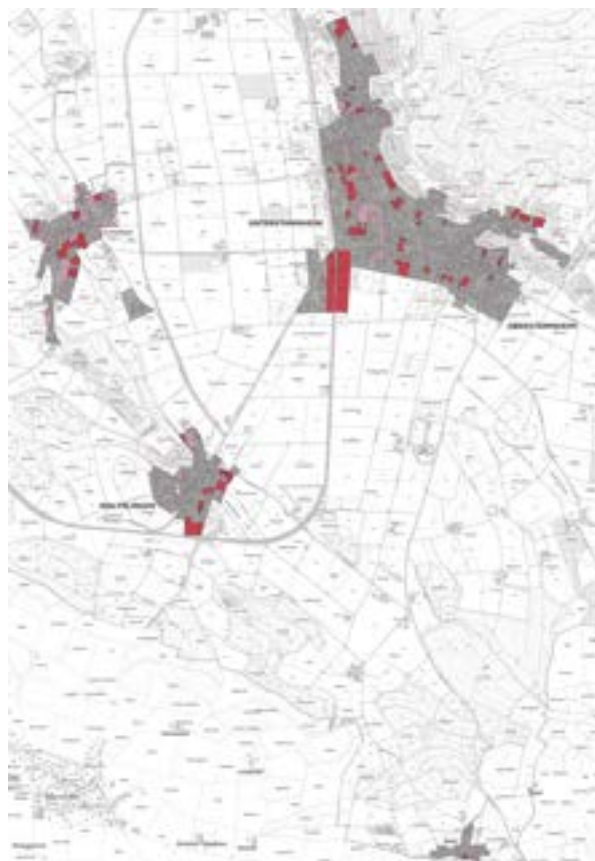
4.2 Unbebaute Flächen

Unbebaute Parzellen
Quelle: SKW / AV-Daten, 25.7.2019 und
27.4.2021

Die unbebauten Flächen umfassen gemäss Statistik 17.1 ha. Davon befinden sich 4.0 ha in Wohn-, 9.9 ha in Misch-, 3.2 ha in Arbeitsplatzzonen und 0.1 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Auf einigen unbebauten Parzellen befinden sich projektierte Bauten. Für diese Objekte ist bereits eine Baubewilligung erteilt worden. Die Bauten müssen noch erfasst werden oder sind noch in der Bauphase. Neben den weitgehend unbebauten Parzellen bestehen auch Parzellen, welche nur teilweise überbaut erscheinen und eine grosse unbebaute Fläche aufweisen.

Die unbebauten Flächen befinden sich verteilt über das ganze Gemeindegebiet. Grosse unbebaute Flächen finden sich einzig in der Industriezone.



4.3 Kapazitätsabschätzung Zonenplan

Geschossflächenreserven

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dienen die rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen der drei Gemeinden Unterstammheim, Oberstammheim und Waltalingen. Zudem dienen verschiedene Statistiken des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich als Datenbezugsquelle.

Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen

In der Berechnung werden die variablen Parameter Ausbaugrad und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahl gemäss Gemeindestatistik (2'785, Stand Ende 2019) geeicht.

Kapazitätsabschätzung rechtskräftiger
Zonenplan
Quelle: Excel SKW, 28.4.2021

Zone		KI	KII	W1	W2	WG2
Mittel von AZ und ÜZ (%)		70%	40%	25%	30%	35%
Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)						
überbaute Zonenfläche (Stand 2019)	ha	15.90	36.80	10.00	9.50	16.00
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	14.31	33.12	9.00	8.55	14.40
Wohnanteil (geschätzte AZ)	%	0.28	0.20	0.23	0.27	0.22
Geschosszahl (Total UG, VG, DG) UGDG ca. 1/2 vom VG	GZ	2.80	2.80	1.80	3.0	3.0
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	100'971	166'925	32'805	62'330	84'234
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	90	90	90	90	90
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	51%	51%	47%	47%	47%
Einw. in überbauten Zonenflächen	E	572	946	172	326	441
Total	E			2'457		
Vergleichsgrösse: Einwohner innerhalb Bauzone 2019				2'459		
Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete						
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	100'971	166'925	32'805	62'330	84'234
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	85	85	85	85	85
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone		109	181	36	67	91
Zusätzliche Einwohner Total				484		
Berechnung nicht überbaute Gebiete						
unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	2.40	5.70	1.60	2.50	1.80
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	2.16	5.13	1.44	2.25	1.62
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.67	0.38	0.24	0.29	0.33
Geschosszahl (Total UG, VG, DG) UGDG ca. 2/3 vom VG	GZ	3.00	3.00	2.30	3.3	3.3
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	38'783	52'634	7'079	19'045	15'998
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	85	85	85	85	85
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	456	619	83	224	188
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E			1571		
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	54%	54%	54%	54%	54%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	246	334	45	121	102
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E			848		
Total Einwohner						
Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E			2'785		
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E			326		
Einwohner innerhalb Bauzone	E			2'459		
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E			484		
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E			848		
Total Potenziale Zonenplan	E			1'332		
Fassungsvermögen Total Zonenplan rechtskräftig	E			3'791		

Verdichtungspotenzial für überbaute und
unüberbaute Gebiete

Die Kapazitätsabschätzungen zeigen, dass in den bereits überbauten Gebieten und in den rund 14 ha grossen unüberbauten Wohn- und Mischzonen sich noch Reserven für ca. 1'350 zusätzliche Personen befinden. In den bereits überbauten Gebieten besteht ein erhebliches Verdichtungspotenzial.

Fazit

Die rechtskräftigen Zonenpläne besitzen ein theoretisches Fassungsvermögen für insgesamt ca. 3'800 Einwohner.

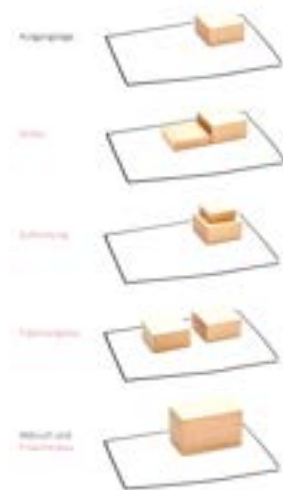
Die bevorzugte Lage mit einer guten Anbindung an Winterthur und einer reizvollen ländlichen Umgebung machen Stammheim zu einer bevorzugten Wohngemeinde, so dass auch in den nächsten Jahren mit einer weiteren baulichen Entwicklung zu rechnen ist.

Schlussfolgerungen

Die rechtskräftigen Zonenpläne besitzen ein theoretisches Fassungsvermögen für insgesamt ca. 3'800 Einwohner. Dies liegt deutlich über der denkbaren Bevölkerungszunahme bis 2040 auf rund 3'100 bis 3'300 Personen (siehe Kap. 3.1). Das Fassungsvermögen dürfte in der Realität indes tendenziell niedriger ausfallen, da sich viele Nutzungsreserven aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur eingeschränkt aktivieren lassen. Gleichwohl besteht ein erhebliches Potenzial für die Innenentwicklung.

4.4 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel zur Förderung sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Funktionale Dichte – Nutzungsdichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

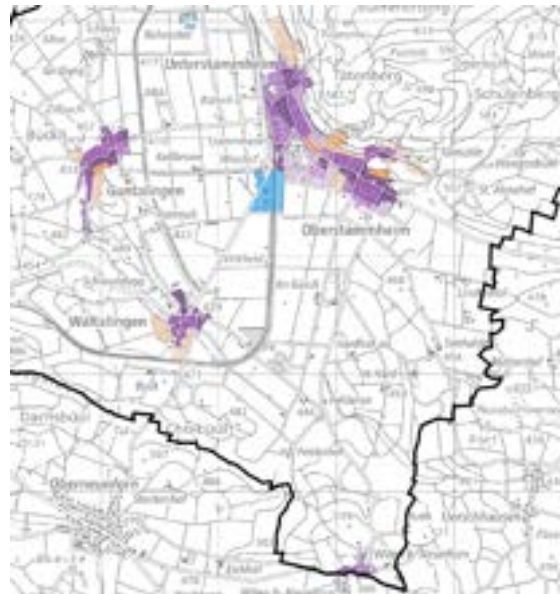
- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Stammheim wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

Gebäudealter

Je nach Gebäudealter kann damit gerechnet werden, dass Bauten demnächst saniert werden müssen, so dass Veränderungen anstehen können. Bei sehr alten oder sehr neuen Bauten wird es unabhängig von der Zonierung in nächster Zeit kaum zu Veränderungen kommen. Die meisten Bauten in Stammheim wurden vor 1945 erstellt.

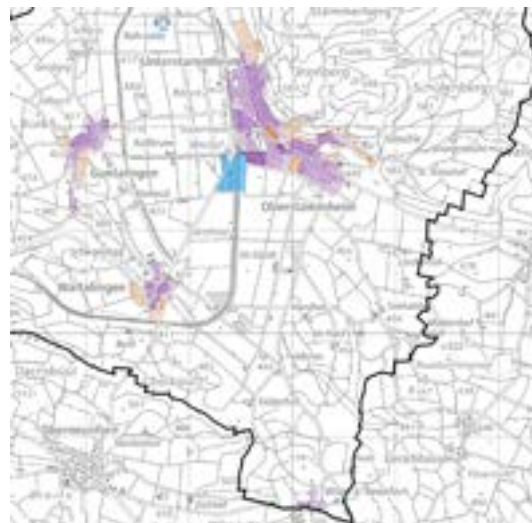
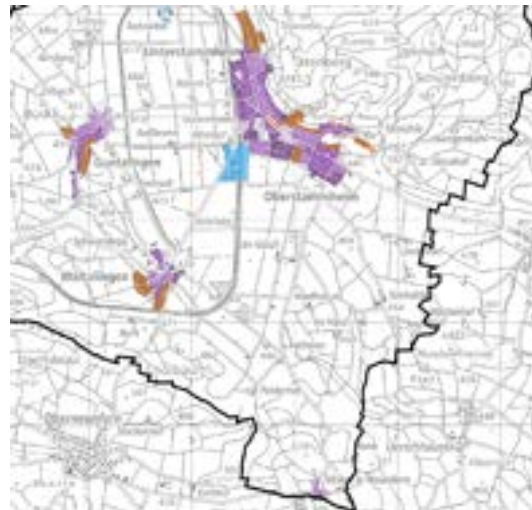
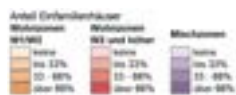


Baustrukturen; Einfamilienhausquartiere,
Mehrfamilienhausquartiere

In Gebieten mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern werden aufgrund der Eigentums- und Parzellarstruktur Veränderungen über die Nutzungsplanung schwierig zu erreichen sein. In Mehrfamilienhausquartieren mit geringem Anteil Stockwerkeigentum hingegen können Aufzonungen und dergleichen zu baulichen Veränderungen führen.

In Stammheim befinden sich rund 31 % Einfamilienhäuser und 7 % Mehrfamilienhäuser. 54 % der Bauten sind ein- bis zweigeschossig.

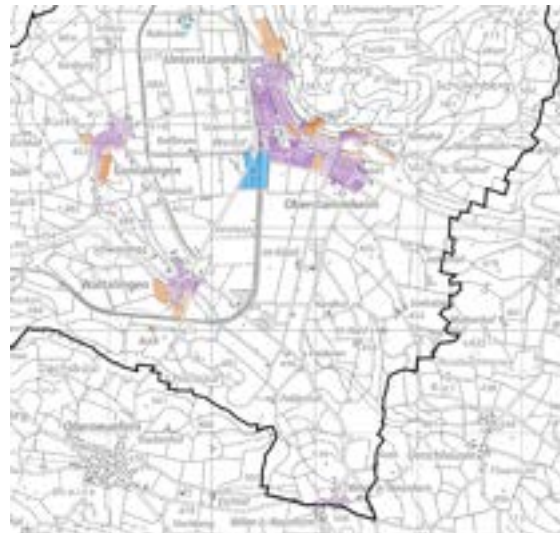
Somit dürften Nachverdichtungsstrategien nur partiell, z.B. entlang der Bahnhofstrasse möglich sein.



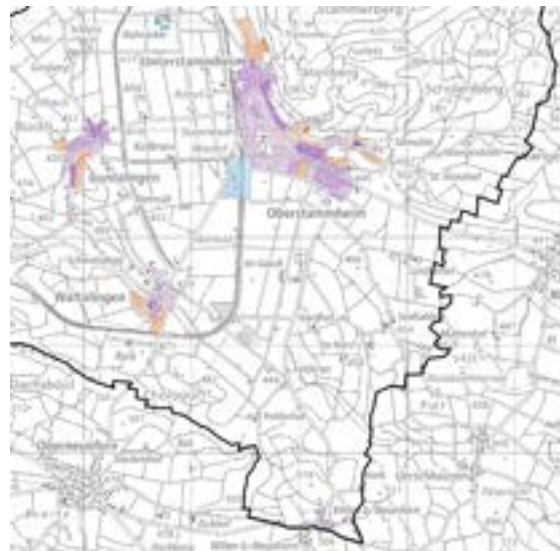
Haushalte

Auch die Haushaltsformen geben Auskunft auf mögliche künftige Veränderungen. In Gebieten mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Schulkindern kann davon ausgegangen werden, dass sich langfristig nicht gross etwas verändern wird. Hingegen kann es in Gebieten mit Haushalten in später Pensionierungsphase Generationenwechsel geben.

Anteil Haushalte mit Schulkindern



Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase



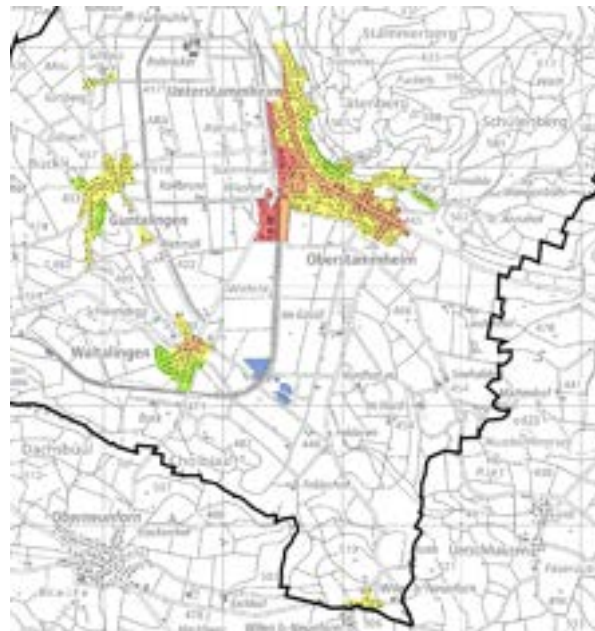
Lageklasse

Die Lageklasse zeigt, welche Gebiete in Toplagen liegen. Die Festlegung der Lageklasse beruht auf folgenden Kriterien: Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung.

In Stammheim befinden sich die meisten Parzellen in der Lageklasse 1 und 2. Es gibt aber auch einige Parzellen, die in den Lageklassen 3 und 4 sind. Diese befinden sich vorwiegend entlang der Hauptstrasse in Ober- und Unterstammheim. Für die Parzellen in den Lageklassen 1 und 2 ist ebenfalls ein Indiz, dass an diesen Lagen langfristig etwas verändert werden könnte und diese Lagen beliebt sind.

Lageklassen 2017 (Flächen und Einzelobjekte)

- Lageklasse 1
- Lageklasse 2
- Lageklasse 3
- Lageklasse 4
- Lageklasse 5
- Lageklasse 6
- Lageklasse 7

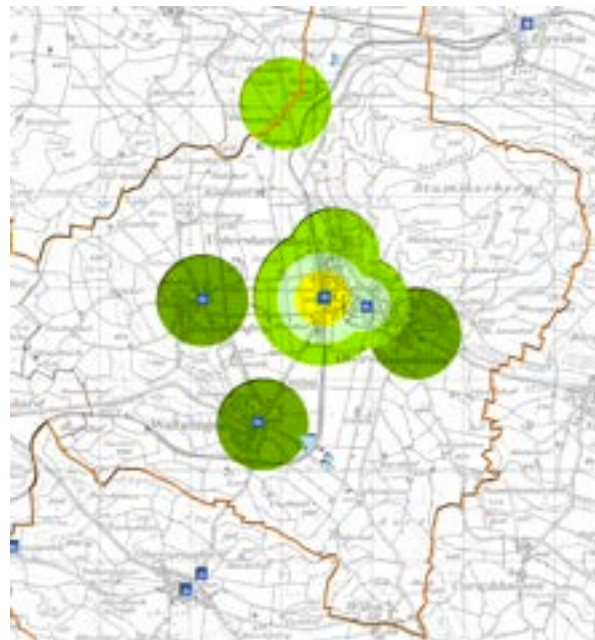


ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. In Stammheim trifft dies einzig für das Gebiet um den Bahnhof zu. Oberstammheim, Waltalingen und Guntalingen befinden sich in der ÖV-Güteklasse F. Von diesen Orten verkehren nur rund alle 60 Minuten Busse in die grösseren Orte wie z.B. Winterthur.

Dichte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen



5 KERNZONEN

5.1 Heutige Kernzonenstruktur

Drei Kernzonentypen

Die rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen von Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen bezeichnen verschiedene Kernzonentypen. In Oberstammheim sind das die Kernzonentypen KA, KB und KW, in Unterstammheim K I und K II und in Waltalingen K I und K II sowie die Weilerkernzone Girsberg KW.

Neu sollen drei Kernzonentypen, welche sich bezüglich ihres Gebietscharakters unterscheiden, bezeichnet werden:

- Kernzone K I: Umfasst die Kernzonen mit historischem Charakter
- Kernzonen K II und K III: Umfassen die Bereiche angrenzend an die historischen Ortsteile
- Kernzone KW G: Umfasst die Kernzone Girsberg

5.2 Grundhaltung

Handlungsbedarf

Die Kernzonenbestimmungen orientieren sich teilweise stark an traditionellen Gestaltungsvorstellungen. Dadurch wird zeitgemässes, modernes Bauen teilweise unnötig erschwert oder bisweilen sogar verunmöglicht.

Eine wichtige Rolle spielt bei dieser Problematik die Tatsache, dass alle Baugesuche in einer Kernzone, unabhängig vom Gebäudetyp und der Art des Bauvorhabens, nach den gleichen Vorschriften beurteilt werden.

Die heutigen baulichen Ansprüche und Anforderungen stehen teilweise in Konflikt mit dem Ortsbild. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden. Die Kernzonenvorschriften müssen somit eine Balance finden zwischen den Anliegen zur Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsbilder einerseits und den Anliegen nach einer zeitgemässen baulichen Entwicklung andererseits.

Um den verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, sind im Leitsatz 3 des räumlichen Entwicklungskonzepts Ziele und Absichten für die Entwicklung der Ortskerne formuliert. Demnach soll das ländliche Erscheinungsbild der verschiedenen Ortsteile von Stammheim als Ganzes bewahrt, weiterhin gepflegt und mit zeitgemäss gestalteten Bauten ergänzt werden. Zwischen Bewahren und Entwickeln soll ein ausgewogenes Gleichgewicht gefunden werden.

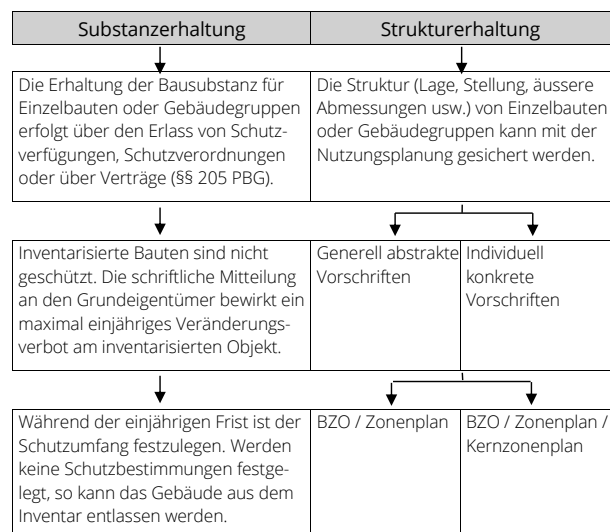
Die teilweise sehr detaillierten Kernzonenbestimmungen sollen gestrafft werden. Statt Detailbestimmungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Bauvorhaben den Einordnungsbestimmungen in Art. 5 nBZO entspricht und die in § 238 Abs. 2 PBG in Kernzonen geforderte gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Substanz- und Strukturhaltung

In diesem Zusammenhang sind in den Kernzonen zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturhaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.



5.3 Kernzone Ortsteil Wilen

Ortsteil Wilen wird von der Revision ausgeklammert

Der Ortsteil Wilen auf der Kantonsgrenze Zürich–Thurgau liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan kartografisch festgelegten Siedlungsgebiets. Er ist gemäss heute rechtsgültiger BZO der ehemaligen Gemeinde Oberstammheim (genehmigt am 18. März 2014) der Kernzone KW zugewiesen. Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und seiner ländlichen Umgebung (Art. 3 Abs. 3 BZO Oberstammheim). Für die Kernzone KW gelten im Vergleich zur Kernzone A zusätzliche Gestaltungsvorschriften (Art. 20 und 21 BZO Oberstammheim), Neubauten sind möglich (Art. 8 BZO Oberstammheim). Ein Kernzonenplan besteht bisher nicht.

Das ARE hat der Gemeinde im Vorprüfungsbericht vom 29.10.2021 empfohlen, die Kernzone Wilen von der BZO-Revision auszuklammern, d. h. als Kernzone Wilen mit den entsprechenden Bestimmungen unverändert in die neue BZO zu überführen und auf die

Festsetzung eines Kernzonenplans zu verzichten. Gestützt auf das Kreisschreiben vom 24. August 2021 wird der Gemeinde die Anweisung der Baudirektion vom 8. Juni 2020, einen detaillierten Kernzonenplan für den Weiler Wilen zu erstellen, vorderhand abgenommen. Die Gemeinde wird eingeladen, sich in einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dannzumal voraussichtlich angepassten übergeordneten rechtlichen und planerischen Bestimmungen mit dem Weiler Wilen auseinanderzusetzen.

Bis auf Weiteres sind Baugesuche entsprechend dem Kreisschreiben vom 24. August 2021 der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen.

Haltung der Gemeinde

Entsprechend der Empfehlung des ARE werden die Vorschriften der Kernzone Wilen KW unverändert in die revidierte BZO übernommen, wobei als Folge der geänderten Zonenbezeichnungen die Kernzone KW neu auf den Vorschriften der Kernzone K I (statt bisher der Kernzone A) basiert. Auf die Erstellung eines Kernzonenplans für den Ortsteil Wilen wird vorläufig verzichtet.

Aus Sicht des Gemeinderates erfüllt der Ortsteil Wilen zusammen mit dem im Kanton Thurgau gelegenen Teil von Wilen die Anforderungen für die Festlegung als Siedlungsgebiet. Für den Gemeinderat sind keine Argumente ersichtlich, weshalb Grundeigentümer im zürcherischen Teil von Wilen strenger behandelt werden sollten als Grundeigentümer im thurgauischen Teil, der in einer vollwertigen Bauzone gelegen ist. Bei einer Zuordnung des Ortsteils Wilen (ZH) zu einer Weilerkernzone würde der Verfassungsgrundsatz der Gleichbehandlung eklatant verletzt.

Das ARE hat im Rahmen der ersten Vorprüfung zugesagt, bei der Beurteilung der Zonierung des Ortsteils Wilen diesen als funktionale Einheit über die Kantonsgrenze hinaus zu betrachten.

5.4 Differenzen Kernzonenpläne und KOB

Umsetzung Ortsbildinventar

Die Inventare der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (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. 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.

Differenzen zwischen Kernzonenplänen und KOB

Gebiet "Bach" in Guntalingen



Ausschnitt KOB Guntalingen, überlagert mit dem Zonenplan

Haltung der Gemeinde

Die wichtigsten Differenzen zwischen den Kernzonenabgrenzungen bzw. den Kernzonenplänen und dem KOB sind nachfolgend zusammengestellt.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. WT4134, WT4133, WT4059, WT4168, WT3036 und ST25 liegen innerhalb des kantonalen Ortsbildperimeters, jedoch nicht in der Kernzone I, sondern in der Kernzone II.

Im vorliegenden Fall wird eine Differenzierung in Kernzone I und II seitens ARE als nicht rechtmässig beurteilt, da mit der Neufestsetzung des kantonalen Ortsbildinventars bereits die Wertigkeit der Bebauung im Bereich der Kernzone II inhaltlich abschliessend geprüft wurde.

hat gelöscht: mehr

Die Erweiterung des Ortsbildperimeters auf das Gebiet südlich der Dorfstrasse erfolgte im Rahmen der Revision des KOB im Jahr 2017. Die Gemeinde Waltalingen hat sich damals gegen diese Erweiterung ausgesprochen, mit folgender Begründung:

"Der Perimeter der Kernzonenabgrenzung soll auf das Gebiet südlich der Dorfstrasse und östlich der Mülibachstrasse ausgedehnt werden. Als Begründung wird angeführt, es handle sich um den südlich der Dorfstrasse gelegenen Teil des Gebiets 2 gemäss ISOS („Vorwiegend bäuerliche Vielzweckbauten und Ökonomiegebäude in der Ebene, lockere Reihung von traufständigen Gebäuden an der Dorfstrasse und der rechtwinklig abzweigenden Achse Richtung Waltalingen, dichte Bautengruppierung um Strassenästchen, Im Chloster“, v.a. 18.-20.Jhd.“).

Diese Begründung ist für die Gemeinde Waltalingen nicht nachvollziehbar. Die Bauten südlich der Dorfstrasse weisen eine deutlich geringere ortsbauliche Qualität auf als die kompakte Gebäudegruppe rund um die Seitenstrasse „Im Chloster“. Im ISOS ist das Gebäude Dorfstrasse 58 (VOLG) sogar explizit als „leicht störend“ bezeichnet. Einzig das Gebäude Dorfstrasse 60 verfügt über gewisse Qualitäten. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich zur Mehrzahl um Ökonomiegebäude ohne besondere architektonische bzw. ortsbauliche Qualitäten. Eine Erweiterung des Perimeters des KOB erscheint unter diesen Gesichtspunkten nicht gerechtfertigt."

Das ARE ist bei der Festlegung des revidierten KOB nicht auf das begründete Anliegen der Gemeinde Waltalingen eingetreten. Ein Rechtsmittel gegen das KOB besteht nicht, daher ist die Richtigkeit der Erweiterung des KOB nun akzessorisch in der Nutzungsplanung zu prüfen.

Die Ausführungen des Gemeinderats Waltalingen aus dem Jahr 2017 sind korrekt und nachvollziehbar. Das Gebiet ist verhältnismässig stark von gewerblichen Nutzungen geprägt und verfügt über keine besonderen ortsbaulichen Qualitäten. So sind im Gebiet weder

hat gelöscht: Im ISOS Guntalingen ist das fragliche Gebiet Teil des Gebiets 2 mit Erhaltungsziel B. Im Gebiet befindet sich ein Wohnhaus mit Volg-Laden und gewerblichem Anbau mit Laderampe, das im ISOS als leicht störend eingestuft wird. Auch sonst ist das

Denkmalschutzobjekte von übergeordneter Bedeutung, noch kommunale Inventarobjekte bezeichnet. Einzig die beiden Gebäude Hauptstrasse 60 und 62 sind als prägende oder strukturbildende Gebäude im KOBI bezeichnet. Diese bilden aber Einzelobjekte und werden im Gegensatz zur kantonalen Einschätzung nicht als identitätsstiftend für den Ortsteil betrachtet. Die Zuordnung der Fläche zur Kernzone II wurde zudem in der letzten Revision der Gemeinde Waltalingen im Jahr 2014 von der Baudirektion nicht beanstandet. Im damaligen Rekursverfahren war einzig die Zonierung des Ortsteils «Chloster» nördlich der Dorfstrasse strittig.

Ähnlich wie in Oberstammheim handelt es sich beim fraglichen Gebiet um einen weniger empfindlichen Bereich des Ortsbilds, für den die Zuordnung zur Kernzone II ausreichend ist, zumal auch für die Kernzone II die hohen Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 nBZO gelten. Eine Umzonung in die Kernzone I ist aus Sicht der Gemeinde daher nicht angezeigt.

Kernzonenplan Oberstammheim

Der Kernzonenplan Oberstammheim deckt nicht den gesamten Bereich des kantonalen Ortsbildinventars ab. Sowohl im Süden wie auch im Norden liegen weite Bereiche in der Kernzone II oder in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Der Bereich, welcher in der Wohnzone liegt, wird im Ortsbildbeschreibung des kantonalen Ortsbildinventars beschrieben und dessen Schutzziele werden definiert.

Aus Sicht des ARE hat die Gemeinde zu begründen, weshalb eine Kernzone II die Schutzziele des kantonalen Ortsbilds ausreichend sicherstellt. Eine Wohnzone vermag die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars nicht sicherzustellen.

Haltung der Gemeinde

Im Gebiet Rietweg erfolgt eine Umzonung von der Wohnzone WG2 in die Kernzone I. Im Gebiet Büelweg erfolgt eine Umzonung von der Wohnzone W1 in die neu geschaffene Kernzone III (siehe Kap. 7.2).

Auch für die Kernzonen II und III gelten die hohen Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 nBZO. Die Vorschriften der Kernzonen II und III sind bis auf die Detailbestimmungen in Art. 16 nBZO zu Fenster, Fensterläden und Türen identisch mit den Bestimmungen der Kernzone I. In den Kernzonen II und III befinden sich zudem keine Denkmalschutzobjekte von übergeordneter Bedeutung, auch sind im KOBI keine prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnet. Insgesamt vermögen die Vorschriften der Kernzonen II und III die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars ausreichend sicherzustellen.

hat gelöscht: , welche

hat gelöscht: sind

hat gelöscht: vermögen

Differenzen rechtskräftige Kernzonenpläne zu neuen Kernzonenplänen

In den neuen Kernzonenplänen gibt es einige Differenzen zu den rechtskräftigen Kernzonenplänen sowie zum KOBI. Diese sind in der Auflistung in Beilage 2 festgehalten.

6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

6.1 Allgemeines und IVHB

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen

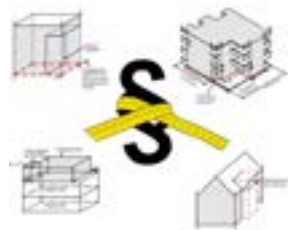
Die bestehenden Bau- und Zonenordnungen der drei ehemaligen Gemeinden werden zu einer neuen Bau- und Zonenordnung zusammengeführt. Wo möglich und zweckmässig, werden dabei bestehende bewährte Vorschriften übernommen. In der Synopse sind die aus den rechtsgültigen BZO übernommenen Vorschriften grau markiert.

Der Aufbau der neuen BZO (nBZO) richtet sich weitgehend nach den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Oberstammheim und Waltalingen, die bereits über einen weitgehend ähnlichen Aufbau verfügen. Die neue Bau- und Zonenordnung ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von weiteren Festlegungen und ergänzenden Bauvorschriften.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (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.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Generelle Begriffsanpassungen

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 Unter-niveaubauten

Grundabstand

Generelle Korrektur

In den geltenden Bau- und Zonenordnungen wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

Fassadenhöhe

IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach

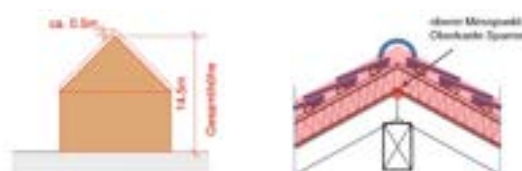


Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbebezonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der "grössten Höhe" verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.

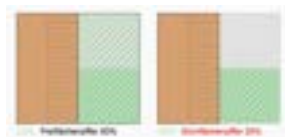


Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

§ 280 Abs. 2 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Grünflächenziffer IVHB



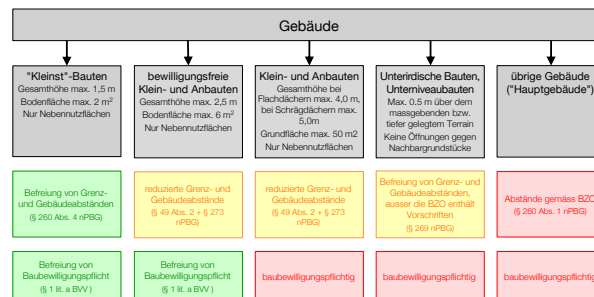
Der bisherige Begriff "Freiflächenziffer" wird ersetzt durch "Grünflächenziffer".

Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff "Hauptgebäude" ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff "Hauptgebäude" auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss
IVHB und PBG bzw. BVV
(Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt den bisher verwendeten Begriff "besondere Gebäude".

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als "Hauptgebäude".

Die bisherige Vorschrift in Art. 25 Abs. 1 BZO Oberstammheim, dass besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche erlaubt sind, erübrigt sich, da Klein- und Anbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

Überbauungsziffer, Ausnützungsziffer und Baumassenziffer

6.2 Nutzungsziffern

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

Diese Nutzungsziffern sollen in der neuen BZO Stammheim vereinheitlicht werden.

Vergleich der Nutzungsziffern

Nachstehend werden die Nutzungsziffern erläutert und miteinander verglichen.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch ein Gebäude beansprucht werden darf, und somit indirekt auch den Anteil, der von einer Überbauung freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau, das Gegenteil der Grünflächenziffer. In diesem Fall könnte auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden.

Wenn z.B. in der Wohnzone W2 in Unterstammheim eine maximale Überbauungsziffer 0.25 gilt, so darf der Fussabdruck eines Gebäudes auf einem Grundstück von 1000 m² Fläche höchstens 250 m² betragen. Die Anzahl der Geschosse ist nicht bestimmt, diese ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Bei der Ausnützungsziffer wird die gesamte Geschossfläche eines Gebäudes gezählt.

Als Beispiel wird die Wohnzone W1/25 in Oberstammheim, in welcher die Ausnützungsziffer 0.25 gilt, gewählt. Bei einem Grundstück von 1000 m² Fläche darf das Gebäude höchstens eine Geschossfläche von 250 m² auf einem Vollgeschoss aufweisen. Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer bestimmt, wieviel Kubikmeter anrechenbaren Raums (oberirdischer umbauter Raum in seinen Aussenmassen) auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen. Die Baumassenziffer wird in der Gewerbezone Unterstammheim verwendet. In Arbeitsplatzzonen mit uneinheitlichen Stockwerkhöhen ist die Baumassenziffer von Vorteil. Allerdings kann sich die Ermittlung des Bauvolumens bei komplizierter Bauweise als schwierig erweisen.

Wahl der Überbauungsziffer als neue Dichteziffer

Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Dichteziffern wurden eingehend geprüft. Die Baumassenziffer hat sich in der Gewerbezone bewährt und wird dort beibehalten, in den Wohnzonen scheidet sie wegen der aufwendigen Ermittlung aus.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde entschieden, künftig einheitlich die Überbauungsziffer als neues Dichtemass zu verwenden.

Folgende Überlegungen waren massgeblich für diesen Entscheid:

- Die Ausnützungsziffer berücksichtigt nur die Geschossflächen in Vollgeschossen. Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen werden nicht angerechnet.
- Da bei der AZ die Dachgeschosse nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gerechnet werden müssen, wird durch die AZ das Erstellen von möglichst grossen Dachgeschossflächen gefördert, was in der Regel zu Gebäuden führt, die sich vor allem in die Fläche ausdehnen. Es ist somit für die Nachbarschaft und die Öffentlichkeit schwer abschätzbar, mit welchen Bauvolumen zu rechnen sein wird, weil dies von der gewählten Bauform abhängig ist.
- Neben der Anzahl Vollgeschosse müssen auch die Anzahl der anrechenbaren Dach- und Untergeschosse beschränkt werden.
- Die Ausnützungsziffer ist in der Praxis bewährt und die Besonderheiten sind dank einer breiten Rechtspraxis gut bekannt.

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

Gegen die Überbauungsziffer wird vorgebracht, dass die architektonischen Freiheiten im Vergleich zur Ausnützungsziffer oder zur Baumassenziffer durch die Begrenzung der Gebäudefläche eingeschränkt würden. Dem ist entgegenzuhalten, dass bei verdichteter Bauweise die Bewahrung ausreichender Grün- und Freiflächen von zunehmender Bedeutung ist und eine flächensparende Bauweise gefördert werden soll.

Als problematisch wird zudem angesehen, dass Klein- und Anbauten vollumfänglich in die Überbauungsziffer einzurechnen sind. Um diese Bauten zu ermöglichen, ist eine gesonderte Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten vorgesehen.

Um zu verhindern, dass Untergeschosse mittels Abgrabungen für Wohnzwecke genutzt werden, sind die zulässigen Abgrabungen klar zu regeln (siehe Art. 37 nBZO).

Vorgehen bei der Festlegung des Nutzungsmasses zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Zur Bestimmung des in der BZO festzulegenden Nutzungsmasses für die Überbauungsziffer wurden die Werte für verschiedene ausgewählte Gebiete in unterschiedlichen Bauzonen ermittelt. Für alle Grundstücke innerhalb der Testgebiete wurde die Überbauungsziffer anhand der amtlichen Vermessung, je für Hauptgebäude und Nebengebäude, ermittelt. Für jedes Teilgebiet wird eine Einschätzung vorgenommen, wie sich die Einführung der Überbauungsziffer auswirken würde.

Testgebiet Schuelerwis Oberstammheim

Zone: W2 / AZ: 0.38



Parzelle mit einer ÜZ von über 0.25



Mit einer ÜZ von 0.25 wären drei Grundstücke übernutzt. Auf den übrigen Grundstücken würden teils erhebliche Nutzungsreserven entstehen.

Ausbaugrad heute gemäss GIS: 45 %

Testgebiet Kirchweg Oberstammheim

Zone: W1 / AZ: 0.25



Mit einer ÜZ von 0.20 wäre bereits eine massgebliche Nutzungserhöhung realisierbar. Mit einer ÜZ von 0.25 würde diese noch zunehmen.

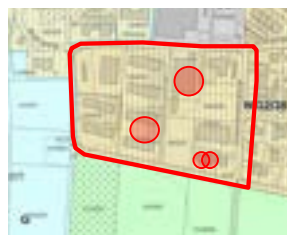
Ausbaugrad heute gemäss GIS: 40 %

Testgebiet Geerenstrasse Oberstammheim

Zone: WG2 / AZ: 0.38



Parzelle mit einer ÜZ von über 0.28



Mit einer ÜZ von 0.28 wären drei Grundstücke übernutzt. Mit einem Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile von 0.06 wäre nur noch ein Grundstück (OH4036) übernutzt.

Ausbaugrad heute gemäss GIS: 79 %

**Testgebiet Höhrainweg
Unterstammheim**

Zone: W2 / ÜZ: 0.25



Parzelle mit einer ÜZ von
über 0.25



Mit einer ÜZ von 0.25 sind zwei
Grundstücke übernutzt. Auf den
übrigen Grundstücken bestehen
teils erhebliche Nutzungs-
reserven.

Ausbaugrad heute gemäss GIS:
69 %

**Testgebiet Kellhofstrasse
Unterstammheim**

Zone: W1, ÜZ: 0.25



Parzelle mit einer ÜZ von
über 0.25



Mit einer ÜZ von 0.25 sind vier
Grundstücke übernutzt

Auf den übrigen Grundstücken
bestehen teils erhebliche
Nutzungsreserven.

Ausbaugrad heute gemäss GIS:
33 %

**Testgebiet Neunfornerstrasse
Waltalingen**

Zone: Wb / AZ: 0.30



Mit einer ÜZ von 0.20 wären vier
Grundstücke übernutzt. Die
Nutzungsreserven wären eher
gering.

Mit einer ÜZ von 0.25 würden
auf allen Grundstücken
Nutzungsreserven bestehen.

Ausbaugrad heute gemäss GIS:
70 %

**Testgebiet Eichhofstrasse
Guntalingen**

Zone: Wa / AZ: 0.30



Mit einer ÜZ von 0.20 wäre
bereits eine massgebliche
Nutzungserhöhung realisierbar.

Mit einer ÜZ von 0.25 würde
diese noch zunehmen.

Ausbaugrad heute gemäss GIS:
55 %

Festlegung des Nutzungsmasses zur Überbauungsziffer

Um den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in den verschiedenen Zonen gerecht zu werden, wird eine aufgeteilte Überbauungsziffer gewählt:

- Überbauungsziffer für Hauptgebäude. Als Hauptgebäude gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.
- Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten. Diese wird auf 5 % festgesetzt. Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m² oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen. Damit wird auch auf kleineren Grundstücken die Erstellung von nutzbaren Kleinbauten (z.B. einen Carport) ermöglicht.
- Erhöhung der Überbauungsziffer für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude ("Gewerbebonus"). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gewerbliche Nutzungen mehr Fläche beanspruchen als reine Wohnnutzungen.

Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden. Umgekehrt ist dies nicht zulässig.

Generell werden die Nutzungsmasse für die Überbauungsziffer in den Mischzonen (Kernzone II und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) mit 0.28 leicht höher angesetzt als in den Wohnzonen mit 0.25.

Abgleich mit den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans

Gemäss den Richtwerten für die bauliche Dichte (siehe Kap. 2.3) wäre in den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte (W1 in Unterstammheim) eine Überbauungsziffer von 12–20 % zu wählen. In den Gebieten der mittleren Dichtestufe wird ein Zielwert für die Überbauungsziffer von 15–25 % angegeben. Der gewählte Wert von 25 % für die Wohnzone W1 und W2 liegt für die Wohnzone W1 über dem Zielwert. Wie die Analyse gezeigt hat, wäre indes bei einer Überbauungsziffer von 20 % eine grosse Anzahl bestehender Grundstücke übernutzt. Es würden altrechtliche Situationen in grosser Zahl geschaffen, was zu Rechtsunsicherheiten führen würde und nicht als zweckmässig angesehen wird.

Auswirkungen

Die Ausbaureserven sind in den untersuchten Zonen bereits heute teilweise erheblich. Mit der neuen Regelung sind die Ausbaureserven bezogen auf die zulässige Grundfläche eher geringer, wobei nicht abgeschätzt werden kann, inwiefern die zulässige Fassadenhöhe auf den jeweiligen Grundstücken ausgeschöpft wird. Insgesamt dürften sich die Ausbaureserven nicht erheblich ändern.

Umgang mit Bestandesbauten

Für Bestandesbauten auf Grundstücken, bei denen das zulässige Nutzungsmass für die Überbauungsziffer überschritten ist, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG. Demnach dürfen solche Bauten umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

So sind beispielsweise Aufstockungen, die ohne Erhöhung der Gebäudefläche erfolgen, grundsätzlich im Rahmen von § 357 PBG zulässig, da keine weiter gehende Abweichung von Vorschriften erfolgt.

6.3 Zonenordnung

Übergeordnetes kantonales Recht

Im Sinne der Klarstellung wird auf die geltende Fassung des übergeordneten kantonalen Rechts verwiesen. Es gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen.

Zonenkatalog

Art. 1 nBZO

Die Zonentypen der ehemaligen Gemeinden werden zu einen 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 1	II
		Wohnzone Wb	Wohnzone W2a	II
Wohnzone II	Wohnzone W2/38		Wohnzone W2b	II
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG	Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG 2/38		Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2	II
Gewerbezone G			Gewerbezone G	III
Zone für öffentliche Bauten Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	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

Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) wird im Wesentlichen unverändert übernommen. Einzig die Kernzone II in Unterstammheim, die bisher der ES II zugeordnet war, wird neu wie die anderen Kernzonen der ES III zugeordnet.

Die Empfindlichkeitsstufen sind auch in der Legende zum Zonenplan aufgeführt.

Massgebliche Grundlagen

Art. 2 nBZO

Die Aufzählung der massgeblichen Grundlagen wird neu zusammengestellt.

Folgende Pläne sind massgebend

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 für die Waldabstandslinien
- c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000

Für die genaue Abgrenzung der Festlegungen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend.

6.4 Kernzonenvorschriften

Differenzierte Kernzonentypen

Alle drei ehemaligen Gemeinden verfügen über mindestens zwei Kernzonentypen. Diese Unterteilungen werden beibehalten. Die Zuordnungen der bisherigen Kernzonentypen zu den neuen Kernzonentypen sind aus der Tabelle in Kap. 6.3 ersichtlich.

Neu eingeführt wird die Kernzone III für das Gebiet Büelweg in Oberstammheim (siehe Kap. 5.4). Dieses Gebiet ist aktuell der Wohnzone W1/25 zugeordnet. Da sich das Gebiet im Ortsbildperimeter gemäss KOB befindet, aber nicht aufgezonzt werden soll, wird eine neue Kernzone III geschaffen, in der die Gestaltungsvorschriften der Kernzone II, aber die Neubauvorschriften der Wohnzone W1/25 gelten.

Zweck

Art. 3 nBZO

In Artikel 3 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.

Nutzweise
Art. 4 nBZO

Artikel 4 regelt die Nutzweise der Kernzonen. Neben Wohnungen sind in den Kernzonen auch Büros, Gaststätten, Ateliers, Praxen, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Eine Ausnahme bildet die neu eingeführte Kernzone III, in der wie bisher nur Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig sind.

Einordnungsanforderungen
Art. 5 nBZO

Die Einordnungsanforderungen werden im Wesentlichen von der BZO Waltalingen übernommen. Sie konkretisieren die geforderte gute Gesamtwirkung im Sine von § 238 Abs. 2 PBG.

Um- und Ersatzbauten
Art. 6 nBZO

In den Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert. Diese entsprechen bis auf wenige Ausnahmen denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind. Die Kernzonenpläne sichern lediglich die "Hülle" der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage und die Stellung der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Rot bezeichnete Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren.

In einigen Fällen entsprechen die rot bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle prägenden Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den rot bezeichneten Bauten geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es hingegen um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

Die übrigen Gebäude in den Kernzonen dürfen ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

In gewissen Fällen können Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Art. 6 Abs. 3 nBZO wird daher mit einer Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können, ergänzt. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

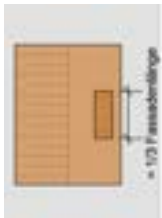
Stellung
Art. 7 nBZO

Für die im Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt. Bei diesen Bauten ist die Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Auch hier wird analog zu Art. 6 Abs. 3 nBZO dieselbe Auflistung von wichtigen Gründen, die zu Abweichungen führen können, ergänzt.

Dachgestaltung

Art. 8 nBZO



Dachflächenlichtbänder
(Art. 8 Abs. 11 nBZO)

Hauptgebäude in den Kernzonen haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 45° alter Teilung aufzuweisen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Hauptfirstrichtungen entsprechen bis auf wenige Abweichungen den "prägenden Firstrichtungen" gemäss Ortsbildinventar.

Als Bedachungsmaterial kommen in den Kernzonen zur Erhaltung des Gesamteindrucks der Dachlandschaft insbesondere unglasierte rötlich bis braune Tonziegel in Frage. Zulässig sind auch Bedachungsmaterialien, die in der äusserlichen Erscheinung gleichwertig sind. Glänzende Bedachungsmaterialien wirken in der Dachlandschaft störend und werden daher ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und nur in Form von Lukarnen oder Schleppgauben. Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten wird auf 1/4 der betreffenden Fassadenlänge in der Kernzone I und der Kernzone Weiler Girsberg, 1/3 der Fassadenlänge in der Kernzone II bzw. 1/2 der Fassadenlänge in der Kernzone III (analog zur Wohnzone W1/25) festgelegt. Damit wird die Nutzung der Dachgeschosse erleichtert, ohne das Erscheinungsbild der Dachlandschaft wesentlich zu verändern.

Das Dach als fünfte Fassade steht stets in Wechselbeziehung zu den Fassaden, vor allem den Trauffassaden. In historischen Ortsbildern bestehen weitgehend strukturierte Bautypologien mit u.a. klassizistischen Fassadenordnungen oder klaren Fassadengliederungen. Dachaufbauten sind somit auch auf die strukturelle Ordnung der Fassaden auszurichten.

Erfahrungsgemäss ist der Umgang mit Dachflächen in Kernzonen ein sensibles Thema. Neuzeitliche Elemente verändern den Charakter der historisch gewachsenen Dachlandschaft. Von dieser Qualität lassen sich auch die relativ weitgehenden Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ableiten. Dies beschränkt die Nutzbarkeit der Dachgeschosse, insbesondere bei grossen Gebäudelängen.

Um eine Verbesserung der Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Firstverglasungen, Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen, unter der Voraussetzung, dass sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Diese können eine ausreichende Belichtung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.

Beispiele für Dachflächenlichtbänder



Dachflächenfenster mit Solaranlagen



Es gibt vollflächige Solardachsysteme, bei denen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Solche Dachflächenfenster dürfen die üblichen Abmessungen für Dachflächenfenster überschreiten.

Generell sind grossflächige Solaranlagen in den Kernzonen mit hoher gestalterischer Sorgfalt auszubilden.

Fassadengestaltung

Art. 9 nBZO

Für Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen wird als neuer Grundsatz festgelegt, dass die ortstypischen Merkmale der Fassaden in zeitgemässer Form zu berücksichtigen sind. Als herkömmliche Kernzonenbauten gelten dabei insbesondere inventarisierte Bauten.

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen eine Gliederung mit zwei, drei oder vier Gebäudeteilen (Wohnteil, Stall und Tenn) auf, die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Riegelwerk, Verputz, Holzverschalung). Der Wechsel zwischen hellen verputzten und dunkeln, mit Holz verschalten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch. Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter der Dorfteile bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

Zur Fassadengestaltung gehört auch eine Respektierung der herkömmlichen Fenstergestaltung, namentlich beim Umbau von Wohnteilen. Bei der Umnutzung von Ökonomiebauten besteht bezüglich Befensterung ein grösserer Gestaltungsspielraum. Dabei ist indes auf eine möglichst zurückhaltend in Erscheinung tretende Befensterung zu achten.

Verglaste Vorbauten

Art. 10 BZO Waltalingen, Art. 10 Abs. 4
BZO Oberstammheim

Verglaste Vorbauten müssen im Einzelfall betrachtet werden. Es gelten dabei die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 5 nBZO. Auf eine spezifische Regelung in der BZO wird im Sinne einer Straffung der Bestimmungen verzichtet.

Umgebungsgestaltung

Art. 11 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbet ohne Einfassung etc.

Terrainveränderungen sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 12 nBZO

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden.

[Die Abweichungen können die Geschossigkeit sowie die Dachgestaltung \(Art. 8 nBZO\), die Fassadengestaltung \(Art. 9 und 10 nBZO\) und die Umgebungsgestaltung \(Art. 11 nBZO\) betreffen und bieten einen grösseren architektonischen Gestaltungsspielraum. Sie können indes nicht für die Begründung einer Nutzungserhöhung herangezogen werden.](#)

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, sind solche Projekte rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen zudem eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

Neubauten

Art. 13 nBZO

In der Kernzone I wird auf eine Nutzungsziffer verzichtet. Die Einordnungsanforderungen in Art. 5 nBZO reichen aus, um die im konkreten Fall ortsbaulich verträgliche Dichte zu bestimmen.

Die Überbauungsziffer in der Kernzone II orientiert sich an derjenigen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung; die Überbauungsziffer in der Kernzone III an derjenigen der Wohnzone W1/25.

Im Sinne einer besseren Nutzbarkeit wird die Fassadenhöhe massvoll von 7.5 auf 7.8 m angehoben. Effektiv können Bauten wegen der geänderten Definition der Fassadenhöhe rund 60 cm höher in Erscheinung treten als bisher. Dabei ist zu beachten, dass im Einzelfall die Frage der guten Einordnung eines Neubaus sich auch auf die Höhe bezieht und immer im Kontext der Umgebung beurteilt werden muss. Hauptgebäude haben im Sinne einer kernzonenkonformen Volumetrie mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten. Anrechenbare Untergeschosse sind in den Kernzonen generell nicht zulässig.

Für Unterstammheim resultiert eine Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge von 25.0 auf 30.0 m. [Dieses Mass gilt bereits bisher in Oberstammheim und Waltalingen und hat dort in den letzten Jahren zu](#)

[keinen Problemen bezüglich Einordnung geführt.](#) Eine solche Gebäudelänge ist [zudem](#) bei verschiedenen Bestandesbauten anzutreffen, beispielsweise beim Hornerweg 2 und bei der Hauptstrasse 2 und 4 in Oberstammheim, bei der Sennegasse 27, beim Oberdorf 5, beim Trottenweg 1 oder bei der Kellhofstrasse 24 in Unterstammheim. Obwohl nicht besonders zahlreich, zeigen diese Beispiele doch, dass eine Gebäudelänge von 30 m grundsätzlich kernzonenverträglich ist. [Im Übrigen geht die in Art. 5 nBZO verlangte gute Einordnung den festgelegten Gebäudelängen vor.](#)

Ebenso wird die Überbauungsziffer in der Kernzone II Unterstammheim von 25 auf 28 % erhöht.

Beratung
Art. 15 nBZO

Das Bauen in Kernzonen ist anspruchsvoller als in Wohn- und Arbeitszonen, weil an die Gestaltung und Einordnung höhere Anforderungen gestellt werden. Daher wird der Bauherrschaft jeweils ein unentgeltliches Erstgespräch angeboten. Es soll, im Hinblick auf die Baueingabe, die wesentlichen Randbedingungen klären, welche mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu beachten sind.

Fenster, Fensterläden und Türen
[Art. 16 nBZO](#)

[Aus Sicht des ARE sind Rafflamellenstoren in der Kernzone I nicht ortsbildtypisch. Sie sind aufgrund ihrer Struktur und Materialisierung im Ortsbild nicht angemessen und liefern keinen Beitrag für einen ortsbildverträglichen Fassadencharakter. Rafflamellenstoren werden deshalb innerhalb des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung nicht bewilligt.](#)

[Gleichwohl wird von der Einführung eines generellen Verbots solcher Storen in der BZO abgesehen. Die von der BZO Waltalingen übernommene Bestimmung hat sich in der Praxis bewährt. Die Verwendung von Rollläden und Storen muss im Einklang mit der Nutzung und dem Standort in Einzelfall geprüft werden. Sofern die generell hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzone I erfüllt sind, sollen Rollläden und Storen zugelassen werden können.](#)

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

Grundsatz

Die bisherigen teilweise recht detaillierten ergänzenden Vorschriften für die Kernzone I, die Kernzone Wilen und die Kernzone KW G werden deutlich gestrafft und auf die wesentlichen Punkte beschränkt.

**Detailbestimmungen
Kernzonenpläne**
Art. 17 nBZO

Im Art. 17 werden Detailbestimmungen zu den Kernzonenplänen geregelt. Diese Detailbestimmungen wurden weitgehend aus der BZO Waltalingen übernommen.

Freiräume
Art. 17 Abs. 2 nBZO

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur "wichtige Freiräume" gemäss Ortsbildinventar. Um den Zusammenhang der Freiräume zu zeigen, werden nebst den Flächen innerhalb der Kernzonen auch jene ausserhalb dargestellt. Die Freiräume sind in den Kernzonenplänen nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder durch Abstellplätze beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind indes zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist. Massgebend ist dabei der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist.

Dachflächen mit erleichterten
Belichtungsmöglichkeiten
Art. 6 BZO Unterstammheim

Im Kernzonenplan Unterstammheim sind Dachflächen mit erleichterten Belichtungsmöglichkeiten festgelegt. Ziel der im Rahmen der letzten Teilrevision 2018 eingeführten Regelung ist es, einen differenzierten Schutz der Dachlandschaft zu erzielen. Die ehemaligen Gemeinden Oberstammheim und Waltalingen kennen diese Regelung nicht.

Die Bezeichnung von Dachflächen mit erleichterten Belichtungsmöglichkeiten erfordert umfangreiche ortsbildbezogene Vorabklärungen. Eine Beurteilung der Belichtungsmöglichkeiten im Einzelfall wird als zielführender angesehen. Daher wird die Bestimmung nicht in die neue BZO übernommen.

6.6 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G

Weitgehend unveränderte
Übernahme

Für die Kernzone Weiler Girsberg KW G werden die bisherigen Vorschriften der BZO Waltalingen weitgehend unverändert übernommen.

6.7 Wohnzonen

Grundmasse
Art. 21 nBZO

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

- Die Wohnzone W1 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 W2 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 WG2 Unterstammheim und Oberstammheim werden zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zusammengeführt.

Die Grundabstände orientieren sich an denjenigen der BZO von Oberstammheim. Auf grosse Grundabstände (bisher in Waltalingen) wird verzichtet.

Auf die Festlegung von Geschosshöhen kann mit Einführung der Überbauungsziffer verzichtet werden. Damit können die Geschosse freier angeordnet werden.

Die Fassadenhöhe in der W2b und WG2 sind identisch mit der Fassadenhöhe in der Kernzone. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in der WG2 eine Anhebung der Fassadenhöhe zugelassen, um gewerbliche Nutzungen, die grössere Raumhöhen benötigen, zu ermöglichen.

Die Gesamthöhe wird in den Zonen W1 und W2a beschränkt, entsprechend einer Gebäudetiefe von 12 m und einer Dachneigung von 30°, abgeleitet von der bisherigen Regelung in der W1 Unterstammheim. In den anderen Zonen bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

Für Hauptbauten sind weiterhin nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Erweiterungsbauten, die im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet sind, sowie Klein- und Anbauten sind neu auch andere Dachformen zulässig.

Dachaufbauten dürfen gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

Dacheinschnitte sind zulässig, bisher waren diese in Oberstammheim nicht erlaubt.

6.8 Gewerbezone

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

Die Grünflächenziffer ersetzt die bis anhin angewendete Freiflächenziffer. Die Prozentzahl bleibt mit 15 % unverändert. Aufgrund der anderen Definition der Grünflächenziffer bedeutet dies eine gewisse Verschärfung. Der festgesetzte Begrünungsanteil ist erfahrungs-

Dachgestaltung Art. 23 nBZO

Grundmasse Art. 24 nBZO

gemäss im Regelfall problemlos umsetzbar. Mit den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 31 nBZO sind zudem Abweichungen von der Grünflächenziffer möglich.

Gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung wird der Grundabstand massvoll 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 massvoll von 15 auf 12° reduziert. Die Auswirkungen der Reduktion der minimalen Dachneigung sind in den untenstehenden Abbildungen anhand des Gebäudes der Brack Landtechnik, Kat.-Nr. UH4095, dargelegt. Die Fassadenhöhe erhöht sich dabei von 6.5 auf 7.3 m.

Grundmasse Gewerbezone (bisher)



Grundmasse Gewerbezone (neu)



Beurteilung

Die Änderungen sind insgesamt von untergeordnetem Ausmass. Das Orts- und Landschaftsbild wird mit den vorgenommenen Änderungen nicht zusätzlich beeinträchtigt. Mit den neuen Sonderbauvorschriften (siehe Erläuterungen zu Art. 31 nBZO) soll hingegen ein deutlicher Anreiz für eine bessere Einpassung gesetzt werden, entsprechend der Empfehlung des ARE im Vorprüfungsgespräch vom 12. November 2021.

Nutzweise
Art. 25 nBZO

Gemäss regionalem Richtplan wären Wohnungen in der Gewerbezone komplett auszuschliessen. Die Regelung in Art. 25 Abs. 2 nBZO, wonach Wohnungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige sowie als provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig sind, führte bisher zu keinen Problemen. Sie entspricht zudem § 56 Abs. 4 PBG.

Dachform
Art. 26 nBZO

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.

Grundmasse
Art. 27 nBZO

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.

Nutzweise, Grundwerte
Art. 28 nBZO

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 inmitten des BLN-Gebietes befinden, gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung.

Die zulässigen Nutzungen für das Gebiet Röhrli 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.

Gestaltungsplanpflicht
Art. 29 nBZO

Das neu einzuzonende Areal "Morgensonne" in Oberstammheim wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (siehe Kap. 7.3). Die mit dem Gestaltungsplan zu erreichenden Ziele werden in Art. 29 nBZO festgehalten.

**Sonderbauvorschriften
Gewerbezone**
Art. 31 nBZO

Bereits bei der letzten BZO-Revision in Unterstammheim wurde das Anliegen des Gewerbes nach einer Aufzonung 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

6.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

6.10 Erholungszone

6.11 Weitere Festlegungen

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 Aufzonung 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 Differenz zur Regelbauweise ist aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich. Es wird dabei dasselbe Beispiel wie in Kap. 6.8 verwendet (Gewerbehalle mit 30 m Gebäudebreite). Die Fassadenhöhe erhöht sich wie die Gesamthöhe um 2.0 m auf 9.3 m. Alternativ ist ebenfalls ein begrüntes Flachdach zulässig.

Differenz zur Regelbauweise

Grundmasse Gewerbezone (neu)



Grundmasse Gewerbezone mit
Sonderbauvorschriften



Beurteilung

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.

Zudem ist die Beanspruchung der Erleichterungen rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Die Gewährung der Erleichterungen setzt ferner eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus.

Mit den Sonderbauvorschriften soll eine tragfähige Balance erzielt werden zwischen den Anliegen des Gewerbes nach einer besseren und dichterem Nutzung der Gewerbezone einerseits und den berechtigten Anliegen nach einer guten Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild andererseits. Da die qualitativen Anforderungen bewusst streng formuliert wurden und einen massgeblich höheren Planungsaufwand erfordern, ist damit zu rechnen, dass die Sonderbauvorschriften einzig in Situationen zum Einsatz gelangen, wo entweder eine Neuüberbauung eines noch unüberbauten Grundstücks erfolgt oder eine grundlegende Neuorientierung eines bestehenden Betriebs ansteht.

Die Differenz zwischen Regelbauweise und Sonderbauvorschriften wurde mit dem Online-Tool "Luucy" visualisiert. Dabei wurde bewusst angenommen, dass nur auf einigen wenigen Grundstücken die Sonderbauvorschriften zum Einsatz gelangen.

Visualisierung

Bebauung nach Regelbauweise (weiss)



Bebauung nach Regelbauweise (weiss)
mit einigen Gebäuden gebaut nach SBV
(grau)



Mit den dargelegten Vorkehrungen können eine gute Einordnung der nach den Sonderbauvorschriften errichteten Bauten gewährleistet und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können verhindert werden.

Arealüberbauung
Art. 33 nBZO

Arealüberbauungen kamen in den letzten Jahren kaum zur Anwendung. Gleichwohl soll das Planungsinstrument im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Mit der Arealüberbauung werden gezielte Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise ermöglicht.

Die gewährte Nutzungserhöhung bei einer Arealüberbauung beträgt im Durchschnitt rund 12 bis 14 %.

Da im Rahmen von Arealüberbauungen keine eingeschossigen, dauernd gewerblich genutzten Gebäude erwünscht sind, entfällt die Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 22 Abs. 3 nBZO.

6.12 Ergänzende Bauvorschriften

Abgrabungen
Art. 37 nBZO

Die Freilegung von Untergeschossen muss infolge des Wechsels zur Überbauungsziffer strenger geregelt werden.

Fahrzeugabstellplätze
Art. 39 nBZO

Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge orientiert sich an der VSS-Norm 40 281. Die in der BZO Oberstammheim zitierte Wegleitung der Baudirektion stammt aus dem Jahr 1990, eine aktualisierte Fassung dazu liegt noch nicht vor.

Neu ist bei Wohnungen ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche, mindestens jedoch ein Abstellplatz pro Wohnung, zu erstellen.

Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen
Art. 40 nBZO

Die Bestimmung findet bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern Anwendung, wo Abstellflächen oftmals generell knapp bemessen sind. Entsprechend der aktuell gültigen VSS-Norm und dem Merkblatt Veloparkierung des Kantons wird 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Diese Vorgabe ist vergleichsweise hoch, erscheint indes angemessen.

Spiel- und Ruheflächen
Art. 44 nBZO

Die bisherige Regelung von Unterstammheim wird präzisiert, indem erst bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten Spiel- und Ruheflächen geschaffen werden müssen. Die Mindestfläche wird zudem definiert.

6.13 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

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.

Ausgleich von Mehrwerten welche durch Planungs- massnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

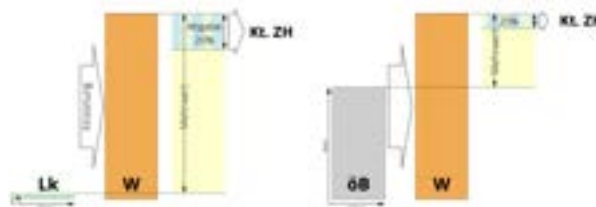
- Einzonungen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen
(-> kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen

Gestaltungsplanungen fallen gemäss MAG unter den Begriff "Aufzonungen". Gemäss Weisung zum MAG wird als "Aufzonung" jede Planungsmassnahme verstanden, die – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dies ist in aller Regel bei Gestaltungsplänen der Fall.

Kantonaler Mehrwertausgleich

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.

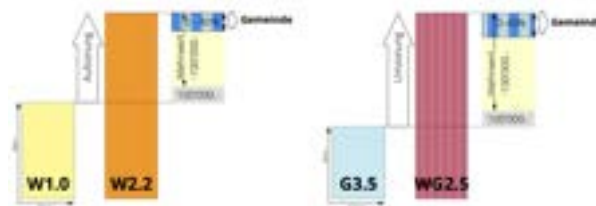


Was wird unter dem Begriff "Einzonzung" verstanden?

Als Einzonzung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

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. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und liegt nun vor. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

Mehrwertprognose

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmaßnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Verankerung Mehrwertausgleich in der BZO

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert.

Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig ein Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen. Auf Um- und Aufzonungen, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen werden, findet der kommunale Mehrwertausgleich noch keine Anwendung.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 45 nBZO
Abs. 1 Abgabesatz

Der Abgabesatz kann von den Gemeinden zwischen 0 und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Die Gemeinde Stammheim entscheidet sich für einen mittleren Abgabesatz von 20 %, der mit dem kantonalen Abgabesatz bei Einzonungen korrespondiert.

Abs. 2 Freifläche

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, sofern der Mehrwert Fr. 250'000.- nicht übersteigt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 und 2'000 m² festgelegt werden. Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds, soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden.

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Fondsreglement

Die Gemeinden müssen mit der Einführung des Mehrwertausgleichs auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetzes (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

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

Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Revision. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

Der Zonenplan wurde gründlich überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

7.1 Auszonungen

Öli (Oberstammheim)

Auf den in der Wohnzone W1/25 gelegenen Grundstücken im Gebiet Öli in Oberstammheim besteht ein Bauverbot, die Eigentümer wurden im Jahr 2014 hierfür entschädigt (siehe Kap. 8.1.). Das Areal befindet sich nicht mehr im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans. Es wird daher ausgezont und wie die angrenzenden Grundstücke in die Freihaltezone überführt.

Wohnzone W1 zu Freihaltezone F



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Sägiacker (Oberstammheim)

Die in der Wohnzone W1/25 gelegenen Grundstücke im Gebiet Sägiacker in Oberstammheim (Kat.-Nrn. OH3081, OH3083, OH3084 und OH 3086) sind nur teilweise erschlossen und aktuell nicht baureif. Das Areal befindet sich nicht mehr im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 8.1). Es wird daher ausgezont und wie die angrenzenden Grundstücke der kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet.

Wohnzone W1 zu Freihaltezone F



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

7.2 Umzonungen

Kernzone "In der Gasse" (Unterstammheim)

Die Kernzone KII bezweckt gemäss Art. 3 Abs. 2 nBZO die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KI und den angrenzenden Zonen. Im Bereich "In der Gasse" werden die Parzellen Kat.-Nrn. UH3063 und UH3103, welche beide mit neueren Gebäuden überbaut sind, von der Kernzone KI in eine Kernzone KII umgezont. Somit wird ein Übergangsbereich zwischen der Kernzone KI und der Wohnzone W1 geschaffen. Die beiden Grundstücke befinden sich zudem ausserhalb des kantonalen Ortsbildperimeters. Die Umzonung wurde von den beiden betroffenen Grundeigentümern beantragt.

Kernzone KI zu Kernzone KII



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Kernzone Gemeindehausplatz (Unterstammheim)

Bisher verlief die Zonengrenze zwischen der Kernzone KI und der Kernzone KII quer durch das Grundstück Kat.-Nr. UH4053. Neu wird die gesamte Parzelle der Kernzone KI zugewiesen.

Kernzone KII zu Kernzone KI



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Bahnhofstrasse (Unterstammheim)

In Unterstammheim wird die Parzelle Kat.-Nr. UH 4038, die im Eigentum der Gemeinde steht, ganz der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. UH4037, welche Privateigentum ist, wird im Gegenzug in die Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG2 umgezont.

Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung
WG2 in Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen öBA



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Müsliweg (Unterstammheim)

Im Gebiet Müsliweg im Bereich der ehemaligen Gemeindegrenze zwischen Unter- und Oberstammheim sind bezüglich Lage und Exposition vergleichbare Areale unterschiedlichen Zonen zugeordnet. Das gesamte Gebiet wird neu einheitlich der Wohnzone W2b zugeordnet. Für das bisher der Kernzone II zugewiesenen Teilgebiet bleiben die Nutzungsmöglichkeiten gewahrt, es müssen aber weniger strenge gestalterische Vorgaben eingehalten werden. Für das bisher der Wohnzone W1/25 zugeordnete Teilgebiet erfolgt eine massvolle Aufzonung.

Wohnzone W1/25, Kernzone KII zu
Wohnzone W2b



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Rietweg (Unterstammheim)

Der östlich der Bahnlinie gelegene Teil des Gewerbegebiets in Unterstammheim ist bisher nicht erschlossen. Optimal wäre eine Erschliessung von Süden über das Trasse der geplanten Umfahrung von Oberstammheim. Da aktuell nicht absehbar ist, wann die Umfahrung realisiert wird, bildet die Erschliessung von Norden über den westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3409 eine weitere Option zur Erschliessung des Gewerbegebietes.

Die Erschliessung von Süden wird bevorzugt, diese führt aber aktuell über Nichtbaugelände. Mit der Umzonung einer Teilfläche von Kat.-Nr. 3949 von der WG2/28 in die Gewerbezone kann die Option einer Erschliessung von Norden ab dem Rietweg offengehalten werden. Im Richtplan Verkehr ist diese Erschliessungsrichtung ebenfalls vermerkt.

Wohnzone WG2/28 zu Gewerbezone G



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Büelweg (Oberstammheim)

Der planungsrechtliche Schutz von Ortsbildern erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung von Kern- und Freihaltezonen oder mithilfe von Gestaltungsplänen. Die bestehende Wohnzone W1/25 liegt innerhalb des kantonalen Ortsbildperimeters. Damit die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sichergestellt werden können, wird das betroffene Gebiet von der Wohnzone W1/25 in die neu geschaffene Kernzone III umgezont. Die Kernzone III beinhaltet die Gestaltungsvorschriften der Kernzone und kombiniert diese mit den Dichtevorschriften der Wohnzone W1.

Wohnzone W1/25 zu Kernzone KIII



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Rietweg (Oberstammheim)

Die im kantonalen Ortsbildperimeter gelegenen Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. ST28, [ST53](#), [ST54](#) und [ST55](#), die im rechtsgültigen Zonenplan der Wohnzone WG2 zugewiesen sind, werden in die Kernzone I umgezont. Mit der Angleichung der Kernzone an den Ortsbildschutzperimeter können die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sichergestellt werden.

Wohnzone WG2/28 zu Kernzone KI



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

hat gelöscht: OH3127,

hat gelöscht: ST29

7.3 Einzonungen

Morgensonne (Oberstammheim)



Ausschnitt KOB



Nutzungsidee der Antragstellenden

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. OH3720 haben beim Gemeinderat den Antrag gestellt, die Wohn- und Betriebsgebäude des Landwirtschaftsbetriebs "Morgensonne" einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Die Antragstellenden begründen ihren Antrag mit einer Änderung des Betriebskonzepts. 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 mit Ökonomieteil (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 Siedlungsgebiets 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 Möglichkeiten einer zusätzlichen Wohnnutzung aus denkmalpflegerischen Gründen stark eingeschränkt sind. 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 (siehe Kap. 9.5).

Landwirtschaftszone Lk zu Kernzone KI
mit GP-Pflicht



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

[Haltung des ARE und Begründung der Gemeinde](#)

Die Einzonung wird von ARE abgelehnt, mit der Begründung, dass die Gemeinde über überdurchschnittlich grosse innere Reserven verfüge. Land könne nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

Die Einzonung hat aus Sicht der Gemeinde das Ziel, den bestmöglichen Erhalt der schutzwürdigen Bauten sowie den Schutz des bisher weitgehend unverbauten östlichen Ortseingangs von Oberstammheim sicherzustellen. Die Schutzwürdigkeit ist durch die Zuordnung der Liegenschaft zum kantonalen Ortsbildperimeter und durch die Bezeichnung der Gebäude Nussbommerweg 18 und 20 als prägende bzw. strukturbildende Gebäude im KOBi klar ausgewiesen. Bei einem Verbleib in der Landwirtschaftszone könnte statt einer ortsbildverträglichen Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung – wie es nun vorgesehen ist – eine Ausweitung und Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen, mit potenziell negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. In der Gesamtabwägung überwiegen aus Sicht der Gemeinde vorliegend die Vorteile für den Ortsbildschutz klar und die mit einer Gestaltungsplanpflicht verbundene Einzonung bildet die beste planerische Lösung. Die als Folge der Einzonung entstehende Erhöhung der Nutzungsreserven ist äusserst geringfügig. Daher wird an der Einzonung festgehalten.

Einzonung Frauwies (Unterstammheim)

Die Fusion der drei Gemeinden Oberstammheim, Unterstammheim und Waltalingen zur neuen Gemeinde Stammheim erfolgte unter anderem mit dem Ziel, die bisher dezentral betriebenen öffentlichen Infrastrukturen zu bündeln und daraus Effizienzgewinne zu erzielen. Dies gilt insbesondere für die Werkdienste, die bis zu diesem Zeitpunkt von jeder Vorgängergemeinde separat organisiert waren. Forstbetrieb und Feuerwehr waren bis anhin schon gemeinsam als Zweckverbände organisiert, jedoch mit dezentralen Standorten.

[Ausgliederung in eine separate Teilrevision](#)

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.

hat gelöscht: Bestehende Standorte öffentlicher Infrastrukturbetriebe ... [1]

hat gelöscht: Erste Standortevaluation ... [2]

7.4 Aufhebung Gestaltungsplan "Felderen"

hat gelöscht: Einzonung Frauwies ... [3]

Felderen (Waltalingen)

Auf der bezeichneten Fläche wurde Kies abgebaut. Der Gestaltungsplan wurde am 9. Juni 1994 durch die Gemeinde erlassen und am 11. Januar 1995 (RRB Nr. 139/1995) genehmigt. Der Kiesabbau ist inzwischen abgeschlossen, das Areal ist wieder aufgefüllt und rekultiviert. Der bestehende Gestaltungsplan kann ersatzlos aufgehoben werden.

Gestaltungsplan aufheben



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Verfahren

Die Aufhebung hat in einem eigenständigen Beschluss durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen (§ 88 PBG). Der Eintrag im Zonenplan gilt gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als Informationsinhalt. Er kann gelöscht werden (aus dem Zonenplan sowie aus der Liste der Ergänzungspläne im Legendenblatt), sofern die Gemeindeversammlung der Aufhebung des Gestaltungsplans vorgängig zur Festsetzung der BZO-Revision zustimmt.

8 UMSETZUNG KANTONALER VORGABEN

8.1 Auszonung Gebiete Öli und Sägiacker

Auftrag

Im Protokoll des Gemeindegesprächs mit dem ARE vom 7. Februar 2020 ist folgender Auftrag formuliert:

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (Beschluss Kantonsrat vom 18. März 2014) hat der Kantonsrat das im Siedlungsgebiet gelegene Gebiet Öli-Sägiacker zum Teil dem Freihalte- und Landwirtschaftsgebiet und im Gegenzug das Gebiet Chessler dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Mit Genehmigung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Oberstammheim (Baudirektionsverfügung Nr. 26 vom 18. März 2014) wurde die Gemeinde angewiesen, die dauernde Freihaltung des Gebietes Öli-Sägiacker sicherzustellen.

Für die Errichtung von Bauverbotsdienstbarkeiten auf den Grundstücken Kat.-Nr. OH3075, OH3078 und OH3079 (Öli) zugunsten des Kantons wurden die Grundeigentümer aus dem kantonalen Natur- und Heimatschutzfonds entschädigt.

In der Zwischenzeit trat am 1. Januar 2021 im Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft. Auf planungsbedingte Vorteile bei Einzonungen wird eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben. Diese fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel können u. a. für die Entschädigung bei Auszonungen verwendet werden.

Umsetzung

Die Auszonung des Gebiets Öli wird mit der vorliegenden Revision umgesetzt.

Die Auszonung des Gebiets Sägiacker soll ebenfalls im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen, da mit der Streichung aus dem kantonalen Siedlungsgebiet die Voraussetzungen für den Verbleib in der Bauzone nicht mehr gegeben sind. Obwohl das Gebiet Sägiacker nicht vollständig erschlossen und damit nicht baureif ist, setzt sich die Gemeinde im Sinne der Gleichbehandlung für eine angemessene Entschädigung der Grundeigentümer ein, da die Eigentümer im benachbarten Gebiet Öli, das einen vergleichbaren Erschliessungsstand aufweist, im Jahr 2014 vom Kanton entschädigt wurden.

Gemäss ARE wird der Gemeinde im Falle einer Auszonung der Minderwert des Grundstücks grundsätzlich vollumfänglich entschädigt (§ 38 Abs. 1 MAV). Dabei entspricht gemäss § 38 Abs. 2 MAV der Minderwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks mit und ohne Auszonung. Er wird nach Möglichkeit gestützt auf die Landpreismodelle ermittelt.

Die Grundeigentümer werden über die Auszonung und das ihnen zustehende Recht auf Entschädigung orientiert. Die Grundeigentümer müssen anschliessend bei der Gemeinde einen Antrag auf Entschädigung stellen.

Aktuell sind im kantonalen Mehrwertausgleichsfonds noch keine Gelder vorhanden. Rückwirkend ab 1. Januar 2021 führt das ARE eine Warteliste für die Gemeinden als Antragsteller. Das Datum der Festsetzung der Auszonung ist massgebend für die Reihenfolge der Auszahlung. Der Anspruch auf Entschädigung wird mit einer Absichtserklärung der kantonalen Baudirektion abgesichert.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass gemäss den Aussagen des ARE eine Entschädigung erfolgt. Ansonsten könnte der Gemeinderat einer Auszonung nicht zustimmen.

8.2 Wichtige Freiräume in Unterstammheim

Teilweise Nichtgenehmigung des Ergänzungsplans Kernzone I 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 überkommener 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 kantonalen Bedeutung "wichtigen Freiräume" nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Durch die Anordnung der Bebauung entlang der Erschliessungsachsen im Dorfkern von Unterstammheim sind in den Gebieten Chällhof unterhalb des Kirchenbezirkes und Höfli südwestlich des Gemeindehausplatzes noch zwei grössere zusammenhängende Grünbereiche mit Wiesen und Obstbäumen erhalten geblieben. Diese "wichtigen Freiräume" sind für die Ablesbarkeit und den Charakter des Bebauungsmusters sowie den Sichtbezug zu den Rebbergen, als dominantes Landschaftselement und wichtiger Ortsbildhintergrund, von grosser Bedeutung. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Qualität und als strukturierenden Freiräume und wichtiger Bestandteil der ursprünglichen gewachsenen Siedlungsanlage in ihrer traditionellen Nutzung zu bewahren. Einem generellen Verzicht auf die Umsetzung der Festlegung der "wichtigen Freiräume" gemäss KOBI im Ergänzungsplan Kernzone I kann nicht zugestimmt werden.

Im Protokoll des Gemeindegesprächs mit dem ARE vom 7. Februar 2020 ist dazu folgender 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.

Zielsetzungen für die Festlegung der "wichtigen Freiräume"

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.

Umsetzung Freiraum Gebiet Höfli

Das Gebiet Höfli in Unterstammheim weist eine sehr besondere Parzellenstruktur auf. Das Grundstück Kat.-Nr. UH3201 reicht von der Sennegasse weit nach Südwesten in den Freiraum hinein.



Orthofoto Gebiet Höfli



KOBI Gebiet Höfli



Situationsplan amtliche Vermessung

Überbauungskonzept

Für das Gebiet wurden verschiedene Überbauungskonzepte getestet und auf ihre ortsbauliche Wirkung hin überprüft. Das nachfolgend dargestellte Überbauungskonzept sieht folgende Lösungsansätze vor:

- Für das Grundstück Kat.-Nr. UH 4176 wird eine angemessene Überbauung der Freifläche mit einem kleineren Neubau (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) ermöglicht. Der eingezeichnete Neubau wird dabei soweit als möglich an die nördliche Grenze geschoben, um im Süden einen möglichst grossen, zusammenhängenden Freiraum zu bewahren.
- Für das Grundstück Kat.-Nr. UH3201 ist ein Neubau mit einem kleineren Mehrfamilienhaus vorgesehen, das von Osten über die bestehende Grundstückszufahrt, die in eine Tiefgarage hinabführt, erschlossen wird. Der Neubau ist so nah als möglich an

die östliche Grenze gesetzt, sodass im westlichen Grundstücksteil ein möglichst grosser, zusammenhängender Freiraum bewahrt wird. Eine Unterbauung des Freiraums mit einer Tiefgarage ist dabei möglich, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist (siehe Art. 17 Abs. 2 nBZO).

- Das kleine Grundstück Kat.-Nr. UH3289 (Fläche: 210 m²) bleibt unüberbaubar. Dieses ist indes wegen der geringen Grösse ohnehin nicht überbaubar.

Im Kernzonenplan wird der wichtige Freiraum gemäss KOBİ entsprechend dem Überbauungskonzept flächengleich angepasst. Der Freiraum wird schmaler als im KOBİ festgelegt und erstreckt sich etwas weiter nach Süden.

Überbauungskonzept Gebiet Höfli Unterstammheim
(Quelle: SKW)



Kernzonenplan Gebiet Höfli mit Freiraum



Umsetzung Freiraum Gebiet Chällhof

Im revidierten KOBİ Unterstammheim ist der wichtige Freiraum auf das Grundstück Kat.-Nr. UH3965 ausgedehnt worden, um die Sicht von Norden auf das Gebäude Kellhofstrasse 10, das ein Schutzobjekt von überkommener Bedeutung darstellt, freizuhalten.



Orthofoto Gebiet Chällhof



KOBİ Gebiet Chällhof



Situationsplan amtliche Vermessung

Überbauungskonzept



Blick von Norden auf die Schutzobjekte
Kellhofstrasse 10 (rechts) und
Kellhofstrasse 20 (Bildmitte)

Für das Gebiet wurden ebenfalls verschiedene Überbauungskonzepte getestet und auf ihre ortsbauliche Wirkung hin überprüft. Das dargestellte Überbauungskonzept sieht folgende Lösungsansätze vor:

- Auf dem Grundstück Kat.-Nr. UH3965 ist ein Neubau entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Grundfläche ist ähnlich gross wie diejenige des Schutzobjekts Kellhofstrasse 10. Die Erschliessung kann direkt ab der Kellhofstrasse in das Sockelgeschoss des Neubaus erfolgen. Der Neubau bildet mit den beiden Denkmalschutzobjekten Kellhofstrasse 10 und 20 einen Hof. Der Blick von der Kellhofstrasse in den Freiraum und auf die beiden Schutzobjekte bleibt gewahrt.
- Im rückliegenden Bereich der beiden Grundstücke Kat.-Nr. UH3967 und UH3220 wird eine angemessene Überbauung der Freifläche mit je einem kleineren Mehrfamilienhaus ermöglicht. Die Neubauten sind dabei soweit als möglich an die östliche Grenze geschoben, um im Westen einen möglichst grossen, zusammenhängenden Freiraum zu bewahren. Die Zufahrt erfolgt über die Strasse Kat.-Nr. UH 4014.
- Auf dem Grundstück Kat.-Nr. UH3145 ist ein kleinerer Neubau direkt gegenüber dem Gebäude Trottenweg 4 vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt über den Trottenweg.
- Das Grundstück Kat.-Nr. UH3973 im Zentrum des Freiraums bleibt frei. Eine Überbauung würde den Freiraum zu stark beeinträchtigen. Für das Grundstück, das bisher nicht erschlossen ist, ist eine Entschädigungslösung zu suchen.

Im Kernzonenplan wird der wichtige Freiraum gemäss KOBİ entsprechend dem Überbauungskonzept flächengleich angepasst. Der Freiraum wird schmaler als im KOBİ festgelegt und erstreckt sich etwas weiter nach Süden.

Überbauungskonzept Gebiet Chällhof Unterstammheim (Quelle: SKW)



Kernzonenplan Gebiet Chällhof mit
Freiraum



Entschädigung

Eine Entschädigung für die Festlegung der Freiräume wird grundsätzlich nur geleistet, wenn eine enteignungsähnliche Nutzungsbeschränkung verfügt wird. Diese muss gutachterlich festgestellt werden. Anschliessend wird die Höhe der Entschädigung ermittelt. Für die Geltendmachung der Entschädigung haben die Eigentümer zehn Jahre Zeit.

8.3 Kernzonenplan Wilen

Vorläufiger Verzicht auf die Erstellung eines Kernzonenplans

Gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2 wird in Abweichung zum Schreiben des ARE vom 8. Juni 2020 bis zum Abschluss der Klärung der planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) auf die Erstellung eines Kernzonenplans verzichtet.

9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Veränderung der Kapazitäten

Als einzige nennenswerte Aufzoning ist das Gebiet nördlich des Müsliwegs in Oberstammheim, das von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 aufgezont wird, zu verzeichnen. Das Gebiet ist heute überbaut.

Die Einzonung des Gebiets "Morgensonne" ist auf die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten beschränkt.

Die Umstellung auf die Überbauungsziffer schafft einerseits auf gewissen Grundstücken neue Nutzungsreserven, andererseits können dadurch auch bestehende Nutzungsreserven geschmälert werden. Insgesamt dürften sich die Nutzungsreserven nicht in dem Masse erhöhen, dass dies einen massgeblich stärkeren Anlass zur effektiven Nutzung der Reserven zur Folge hätte.

Gesamthaft gesehen hat die Revision keine massgeblichen Auswirkungen auf die Kapazität des Zonenplans.

9.2 Ortsbild

Umsetzung kantonaes Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Alle relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind in den Kernzonenplänen und in den Kernzonenvorschriften grund-eigentümergebunden festgesetzt. Dies betrifft namentlich die Freiräume in Unterstammheim (siehe Kap. 8.2). Allfällige Abweichungen sind begründet (siehe Kap. 5.4 und Kap. 8.2).

ISOS

Für alle in Kap. 2.1 aufgeführten Gebiete oder Baugruppen bzw. Umgebungszone oder Umgebungsrichtungen mit den Erhaltungszielen A/a und B/b wird die Zonierung aufgeführt und dargelegt, ob die Schutzziele des ISOS erfüllt werden. Wo im Rahmen der Revision abweichende Festlegungen getroffen werden, ist eine Begründung angefügt.

Gebiete oder Baugruppen mit Erhaltungsziel A

- G 1 in Unterstammheim: Kernzone I, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- G 1 in Oberstammheim: Kernzone I, Kernzonenplan; bis auf ein kleines Gebiet östlich der Bachstrasse, welches der Kernzone II zugeordnet ist. Die dortigen Bauten sind inventarisiert, verfügen aber über keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Die Gestaltungsvorgaben der Kernzone II sind ausreichend. Die Schutzziele sind erfüllt.
- G1 in Waltalingen: Kernzone I, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- G1 in Guntalingen: Kernzone I, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.

Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen mit Erhaltungsziel a

- Baugruppe 0.1 Girsberg: Kernzone Weiler Girsberg, Kernzonenplan. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U I in Unterstammheim: Das gesamte Gebiet ist bis auf ein kleines Teilgebiet im Bereich Kirchweg/Müslweg der Freihaltezone zugeordnet. Das Teilgebiet Kirchweg/Müslweg befindet sich in der Kernzone II. Da es sich um voll erschlossenes Bauland im kantonalen Siedlungsgebiet handelt, wird eine Auszonung nicht in Betracht gezogen. Mit den Vorschriften der Kernzone II ist eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen sichergestellt.
- U IV in Unterstammheim: Landwirtschaftszone. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U I in Oberstammheim: Freihaltezone, Landwirtschaftszone, Kernzone III (Gebiet Büelweg). Mit der Umzonung des weitgehend überbauten Gebiets Büelweg in die Kernzone III ist insgesamt ein ausreichender Schutz sichergestellt.
- U II in Oberstammheim: Das gesamte Gebiet ist bis auf ein kleines Teilgebiet südlich des Nussbommerwegs der Landwirtschaftszone zugeordnet. Das Teilgebiet Chliner Hornerweg befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und ist inzwischen teilweise überbaut. Da es sich um voll erschlossenes Bauland im kantonalen Siedlungsgebiet handelt, wird eine Auszonung nicht in Betracht gezogen.
- U VI in Oberstammheim: Freihaltezone, Landwirtschaftszone. Mit der Auszonung der Gebiete Öli und Sägiacker werden zwei wichtige Teilgebiete von einer Überbauung freigehalten. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U I, II und IV in Waltalingen: Die Gebiete sind bis auf ein kleines Teilgebiet im Bereich Schlosshalde/Hinterweg der Landwirtschaftszone und der Freihaltezone zugeordnet. Das Gebiet Hinterweg ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, die eine qualitativ überzeugende Überbauung mit einwandfreier Integration ins Ortsbild sicherstellt. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U I, II, III und V in Guntalingen: Bis auf drei kleine Teilbereiche im Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans, welche sich in der Kernzone I befinden, sind die Gebiete der Landwirtschaftszone zugeordnet. Im Gebiet Tröttliweg besteht eine Gestaltungsplanpflicht, in den Gebieten "Zur Halde" und Girsbergstrasse ist mit den Vorschriften der Kernzone I eine ortsbildgerechte Einordnung von Bauten und Anlagen gewährleistet. Die Schutzziele sind ausreichend erfüllt.
- U I Girsberg: Freihaltezone, Landwirtschaftszone. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U II Girsberg: Landwirtschaftszone. Die Schutzziele sind erfüllt.
- G 2 in Guntalingen: Kernzone I, Kernzonenplan nördlich der Dorfstrasse und westlich der Mülibachstrasse; Kernzone II im übrigen Gebiet. Die Schutzziele sind erfüllt.

Gebiete oder Baugruppen mit
Erhaltungsziel B

Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen mit Erhaltungsziel b

- U II in Unterstammheim: Kernzone II. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U II und VI in Unterstammheim: Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2, öBA, Wohnzone W1 und Wohnzone W2b.
Mit der Pflicht zur Erstellung von Satteldächern in Wohnzonen
(Art. 23 nBZO), einer unveränderten Baudichte und unveränder-
ten Gebäudeabmessungen werden die massgeblichen Eigen-
schaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind,
erhalten. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U V in Unterstammheim: Nicht zonierte Gebiet mit Gestaltungs-
plan. Der Gestaltungsplan stellt eine gute Einordnung von
Bauten und Anlagen sicher. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U III in Oberstammheim: Kernzone II, Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2. Mit der Pflicht zur Erstellung von Sattel-
dächern in Wohnzonen (Art. 23 nBZO), einer unveränderten
Baudichte und unveränderten Gebäudeabmessungen werden
die massgeblichen Eigenschaften, die für die angrenzenden
Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten. Die Schutzziele sind
erfüllt.
- U IV und V in Oberstammheim: Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2, öBA, Wohnzone W1 und Wohnzone W2b.
Mit der Pflicht zur Erstellung von Satteldächern in Wohnzonen
(Art. 23 nBZO), einer unveränderten Baudichte und unveränder-
ten Gebäudeabmessungen werden die massgeblichen Eigen-
schaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind,
erhalten. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U III in Waltalingen: Wohnzone W1, Kernzone II, Wohnzone W2a.
Mit der Pflicht zur Erstellung von Satteldächern in Wohnzonen
(Art. 23 nBZO), einer unveränderten Baudichte und unveränder-
ten Gebäudeabmessungen werden die massgeblichen Eigen-
schaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind,
erhalten. Die Schutzziele sind erfüllt.
- U IV in Guntalingen: Kernzone II, Wohnzone W2a. Mit der Pflicht
zur Erstellung von Satteldächern in Wohnzonen (Art. 23 nBZO),
einer unveränderten Baudichte und unveränderten Gebäude-
abmessungen werden die massgeblichen Eigenschaften, die für
die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten. Die
Schutzziele sind erfüllt.

9.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Das Baugebiet vergrössert sich einzig durch die Einzonung des Areals Frauwies in Unterstammheim sowie durch die Einzonung des Areals Morgensonne in Oberstammheim (ca. 0.45 ha). Im Gegenzug zur Einzonung des Areals Frauwies wird die öffentliche Zone nördlich des Schulhauses Waltalingen verkleinert. Gesamthaft beträgt die Vergrösserung der öBA rund 1.07 ha, wobei rund 0.35 ha davon das bestehende, überbaute Werkhofareal und rund 0.29 ha Strassenfläche und den bestehenden Lagerplatz umfassen.

Das Baugebiet wird ferner mit der Auszonung der Gebiete Öli und Sägjacker um rund 1.01 ha reduziert.

Lufthygiene / Lärm

Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene und die Lärmsituation.

Altlasten

Im Siedlungsgebiet von Stammheim existiert einzig an der Hauptstrasse in Oberstammheim ein flächenmässig kleiner untersuchungsbedürftiger belasteter Standort. Die Revision hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

Fruchtfolgeflächen

Die [Revision hat keine Auswirkungen auf den Umfang der Fruchtfolgeflächen](#).

hat gelöscht: Einzonung im Gebiet Frauwies betrifft teilweise eine Fruchtfolgefläche (rund 5'200 m²). Mit der Auszonung nördlich des Schulhauses Waltalingen erfolgt eine teilweise Kompensation (rund 1'750 m²).

Hochwasserschutz

Einige Änderungen der Bau- und Zonenordnung führen zu geringfügigen Erhöhungen der zulässigen baulichen Ausnützung (u. a. die Festlegung der Überbauungsziffer anstelle der Ausnützungsziffer).

Durch Aufzonungen und Einzonungen kann das Schadenpotenzial erhöht werden. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Insgesamt führt die vorliegende Revision nicht zu einer massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials, die besondere Massnahmen erfordern würde.

Für die Gefährdungen durch Hochwasser gilt, dass die Hochwassersicherheit in den betreffenden Gebieten in erster Linie durch Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen hergestellt werden muss. Erst wenn dies nicht ausreicht, dürfen bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgenommen werden (Art. 3 WBG, § 22 WWG, § 9 HWSchV).

Gewässerrenaturierung

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf allfällige Gewässerrenaturierungen.

hat gelöscht: Grundwasser

... [4]

Klima

In Art. 42 nBZO werden Vorgaben für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung, Begrünung und Bepflanzung formuliert. Ferner wird mit der Überbauungsziffer der Anteil der mit Gebäuden belegten Grundstücksfläche begrenzt, was wiederum der Begrünung zugute kommt.

Formatierte Tabelle

9.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Zusammen mit der vorliegenden Revision wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt (Art. 45 nBZO). Auf Um- oder Aufzonungen, die im Rahmen dieser Revision vorgenommen werden, ist der Mehrwertausgleich noch nicht anwendbar. Dieser greift erst bei künftigen Um- oder Aufzonungen.

9.5 Kantonalen Mehrwertausgleich

Kantonalen Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die nachfolgende Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Einzonung Morgensonne

Planungs-mass-nahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m ²	Verkehrswert in Fr./m ² ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m ² mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche in m ²
Lk -> K I	Lk	K I	1'561'709	307	190	497	5087

hat gelöscht: Einzonung Frauwies

... [5]

hat gelöscht: Siehe separates Blatt

Formatierte Tabelle

Umzonung Bahnhofstrasse Unterstammheim

Planungs-mass-nahme	Zone ohne Planungs-massnahme	Zone mit Planungs-massnahme	Mehrwert in Fr.	Mehrwert in Fr./m ²	Verkehrswert in Fr./m ² ohne Planungs-massnahme	Verkehrswert in Fr./m ² mit Planungs-massnahme	Relevante Teilfläche in m ²
OeBA > WG2	OeBA	WG2	83'877	383	190	537	219

hat gelöscht: Siehe separates Blatt

Formatierte Tabelle

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wurde vom Kanton schriftlich informiert.

hat gelöscht: wird

hat gelöscht: ¶

... [6]

Wasserversorgung

9.6 Infrastruktur

Grundsätzlich gehört zu einer vollständigen Ortsplanung auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP), das den zeitgemässen Anforderungen entspricht und die aktuellen Verhältnisse berücksichtigt.

Der Anpassungsbedarf des GWP ist noch offen.

Entwässerung

Die Revision hat keine massgebliche Erhöhung der Kapazitäten zur Folge.

Der Anpassungsbedarf des GEP ist noch offen.

9.7 Reflexion der Zielerfüllung

Die Ziele des räumlichen Entwicklungskonzepts werden im Rahmen der Revision wie folgt umgesetzt:

1. Qualitätsorientiert wachsen

- Die Anforderungen an die Einordnung von Bauvorhaben werden geschärft und präzisiert.
- Für besonders gute Projekte können gestützt auf eine Fachbeurteilung Erleichterungen gewährt werden.
- Der Erhalt der prägenden Freiräume und der Rebberge ist gesichert.

2. Innere Reserven nutzen

- Die Fassadenhöhen werden massvoll angehoben und die Geschossvorschriften in den Wohnzonen aufgehoben.
- Zum Umfang zulässiger Abgrabungen werden neue Bestimmungen erlassen.
- Die Förderung qualitätsvoller Grün- und Freiräume kann erst mit der anstehenden diesbezüglichen Teilrevision des PBG umgesetzt werden.

3. Dorfbild bewahren – Siedlungsränder gestalten

- Die Kernzonenpläne sind harmonisiert.
- Die Belichtung von Dachgeschossen wird mit zusätzlichen, ortsbildverträglichen Möglichkeiten (Dachflächenlichtbänder) erleichtert.
- Die Fachberatung für Bauvorhaben in den Kernzonen wird fortgeführt.

4. Arbeits- und Mischnutzungen fördern

- Die Bauvorschriften in der Gewerbezone werden entsprechend den geänderten Bedürfnissen des Gewerbes unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen des Landschafts- und Ortsbildschutzes neu festgelegt.
- Für Gewerbebauten werden mit den neuen Sonderbauvorschriften gezielte Erleichterungen gewährt.

5. Öffentliche Einrichtungen erhalten

- [Für ein zentrales Feuerwehr- und Werkhofzentrum wird derzeit eine Standortevaluation und eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Nach Abschluss der Studie soll der neue Standort im](#)

Rahmen einer Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung festgelegt werden.

- | | |
|---|--|
| 6. Erholungs-, Familien- und Freizeitangebot stärken | <ul style="list-style-type: none"> • Der Bestand und die Weiterentwicklung der Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeit ist gewährleistet. |
| 7. Natur- und Landschaftsraum erhalten; Siedlungsökologie fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Die Rebberge und die siedlungsgliedernden Freiräume sind gesichert. |
| 8. Gewässerräume revitalisieren | <ul style="list-style-type: none"> • Die Umsetzung erfolgt in separaten Projekten ausserhalb der Ortsplanungsrevision. |
| 9. Ortsdurchfahrten aufwerten | <ul style="list-style-type: none"> • Die Aufwertungen der Ortsdurchfahrten Waltalingen und Oberstammheim sind im Verkehrsrichtplan verankert. |
| 10. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren | <ul style="list-style-type: none"> • Im Verkehrsrichtplan sind entsprechende Festlegungen zu den Langsamverkehrsnetzen für Fussgänger und Radfahrer formuliert. |
| 11. Öffentlicher Verkehr fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Im Verkehrsrichtplan sind entsprechende Zielsetzungen zur Weiterentwicklung des ÖV-Netzes formuliert. |
| 12. Parkierung regeln | <ul style="list-style-type: none"> • Die Zahl der erforderlichen Parkplätze in den Kernzonen kann angemessen reduziert werden. • Für Fahrradabstellplätze bei privaten Bauvorhaben werden konkrete Mindestzahlen festgelegt. |
| 13. Nachhaltige Energienutzung sicherstellen | <ul style="list-style-type: none"> • Siehe Energieplan 2015. |

hat gelöscht: Mit der Einzonung Frauwies werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um die Werkbetriebe und die Feuerwehr an einem zentralen, verkehrsgünstig gelegenen Standort zusammenzufassen. Am gleichen Standort kann auch die zentrale Wertstoffsammelstelle platziert werden.

9.8 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Die Kernzone Wilen grenzt im Süden an die Gemeinde Neunforn im Kanton Thurgau. Die Kernzonenbestimmungen erfahren im Rahmen der Revision keine Änderungen.

Ansonsten haben die Zonenplanänderungen keine Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

10 MITWIRKUNG

10.1 Allgemeines

Vorprüfung Kanton

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. In den Vorprüfungsberichten vom 29.10.2021 sowie vom 8.6.2022 hat der Kanton Bemerkungen zur vorgebracht. Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

10.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

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. Insgesamt wurden 10 schriftliche Einwendungen mit 18 Anträgen formuliert. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

hat gelöscht: Es sind insgesamt x Schreiben mit insgesamt y schriftlichen Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und neugeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Die Nachbargemeinden Ossingen ZH, Truttikon ZH, Basadingen-Schlattigen TG, Neunforn TG, Wagenhausen TG und Hüttwilen TG sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

hat gelöscht: Die Nachbargemeinden Ossingen ZH, Truttikon ZH, Basadingen-Schlattigen TG, Neunforn TG, Wagenhausen TG und Hüttwilen TG sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden xxx äusserten sich mit Schreiben positiv zu den Revisionsinhalten. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die Planungsgruppe Zürcher Weinland äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom xxx

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sind im "Bericht zu den Einwendungen" aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

hat gelöscht: sowie die Anliegen der ZPW

hat gelöscht: ¶

... [7]

11 SCHLUSSFAZIT

Fazit

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit der inneren Verdichtung zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

BEILAGEN

Beilage 1: Tabellen "Auswertung kantonale Vorprüfung"

Beilage [2](#): Vergleich Kernzonenpläne

hat gelöscht: 3

Seite 90: [1] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 10:20:00
Seite 90: [2] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 10:20:00
Seite 91: [3] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 10:22:00
Seite 101: [4] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 10:51:00
Seite 102: [5] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 10:51:00
Seite 102: [6] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 14:11:00
Seite 105: [7] hat gelöscht	Olaf Wolter	28.07.22 11:04:00