



Teilrevision Nutzungsplanung

Stand: Antrag an die
Gemeindeversamm-
lung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Aufgabenstellung	5
1.3 Arbeitsschritte	7
1.4 Berichtinhalt	8
1.5 Grundlagen	9
2. Analyse Ortsentwicklung	10
2.1 Historische Dorfteile	10
2.2 Bevölkerung	11
2.3 Bauzonen	12
2.4 Bevölkerungsdichte	15
2.5 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial	16
2.6 Kapazitätsabschätzung	17
2.7 Stärken und Schwächen	18
3. Entwicklung des Siedlungsgebietes	19
3.1 Gebäudealter	19
3.2 Gesamtschau	20
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	27
4.1 Nationale Planungsinstrumente	27
4.2 Kantonale Planungsinstrumente	28
4.3 Regionale Planungsinstrumente	32
4.4 Kommunale Inventare	37
5. Ziele	38
5.1 Substanz- und Strukturerhaltung	38
5.2 Künftige Siedlungsentwicklung	39
5.3 Räumliches Entwicklungsleitbild	43
6. Kernzonenplan	44
6.1 Allgemeines	44
6.2 Umsetzung Ortsbildinventar	44
6.3 Festlegungen im Kernzonenplan	45
6.4 Unterschiede Kernzonentypen	49
7. Bau- und Zonenordnung	50
7.0 IVHB und allgemeine Anpassungen	51
7.1 Kernzonen	56
7.2 Quartiererhaltungszone	58
7.3 Wohnzonen	61
7.4 Übrige Zonen	64
8. Zonenplan	72
8.1 Grenzbereinigungen	72
8.2 Umzonungen	73
8.3 Einzonungen	78
8.4 Fazit	79
9. Waldabstandslinienplan	80
9.1 Allgemein	80
9.2 Ergänzungsplan 2, „Klushalden“	80
10. Auswirkungen	83

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	83
10.2 Ortsbild	85
10.3 Umweltschutz	85
10.4 Infrastruktur	89
10.5 Störfallvorsorge	89
10.6 Archäologische Zonen	90
10.7 Kantonaler Mehrwertausgleich	91
10.8 Kommunaler Mehrwertausgleich	92
10.9 Fazit	92
10.10 Reflektion der Zielerfüllung	94
11. Mitwirkung	96
11.1 Erste Öffentliche Auflage und Anhörung	96
11.2 Zweite Öffentliche Auflage und Anhörung	96
11.3 1. Vorprüfung	97
11.4 2. Vorprüfung	104
11.5 3. Vorprüfung	105
12. Ausblick	106
Anhang	107
I Einwohnerkapazität vor Revision	108
II Zusätzliche Einwohnerkapazität nach Revision	109
III Kantonale Mehrwertprognose	110

Auftraggeber
Bearbeitung

Gemeinde Feuerthalen
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Beat Jossi, Sandrina Hartmann, Lea Humbel Sachbearbeitung

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Lage und Entwicklung



Bahnhof Feuerthalen



Ortsrandsilhouette entlang des Rheins gegenüber Schaffhausen



Naherholung am Rhein (Beispiel Campingplatz)

Feuerthalen ist eine ländliche Gemeinde in einem urbanen Umfeld und nur durch den Rhein von der Stadt Schaffhausen getrennt. Mit 3'811 Einwohnern (Stand Ende 2023) in der Region Weinland im Bezirk Andelfingen. Das Gemeindegebiet umfasst 250 Hektaren, wovon nur 11.2 Prozent landwirtschaftlich genutzt werden. Fast die Hälfte des Gemeindegebiets (44 %) ist von Wald bedeckt. Das Gemeindegebiet teilt sich in die inzwischen zusammengewachsenen Ortsteile Feuerthalen und Langwiesen. Feuerthalen ist umgeben von den Gemeinden Flurlingen ZH, Laufen-Uhwiesen ZH, Schaffhausen SH, Schlatt TG und Büsingen (BRD).

Von Feuerthalen gelangt man via Zürcherstrasse und später über die Autostrasse/Miniautobahn N4/A4 in etwa einer halben Stunde nach Winterthur. Mit der Feuerthalerbrücke verfügt Feuerthalen über einen direkten Anschluss an Schaffhausen und damit an die Autobahn. Ab Langwiesen ist der Bodensee in etwas mehr als einer Viertelstunde erreichbar. In Feuerthalen verkehren die beiden Buslinien 630 und 634 im Stundentakt alternierend, so dass faktisch ein Halbstundentakt entsteht. Die Linie 630 führt wahlweise nach Marthalen oder Schaffhausen. Mit der Linie 634 kann nebst Schaffhausen auch das Schloss Laufen erreicht werden. Feuerthalen verfügt nebst den Buslinien auch über einen Bahnhof, an welchem die S8 hält und mit der man entweder nach Schaffhausen oder in Richtung Romanshorn gelangt.

Die markante Dorfkulisse am Rhein sowie die dahinter liegende Arbeitersiedlung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts war einstmals im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen und dort als "verstädtertes Dorf" klassifiziert. Mit der letzten Überarbeitung des ISOS wurde Feuerthalen aus dem Bundesinventar entlassen.

Wichtige Naherholungsgebiete in Feuerthalen sind die Freizeitanlage am Rhein und die Sport- und Freizeitanlagen am Waldrand sowie der Wald Cholfirst selbst.

Stand der Ortsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Feuerthalen stammen aus dem Jahr 1995. Die letzte kleine Revision der Nutzungsplanung erfolgte im Jahr 1996. Der Gesamtplan „Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten“ ist seit fast 30 Jahren (1983) unverändert in Kraft (kommunaler Richtplan, damals noch als Gesamtplan bezeichnet).

1.2 Aufgabenstellung

Revisionsvorlage zur Richt- und Nutzungsplanung

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

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Richt- und Nutzungsplanung 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.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Gesamtrevision Richtplanung mit Schwerpunkt Verkehrsplan und Plan öffentlicher Bauten und Anlagen (vgl. separater Bericht dazu)
- Aufhebung des Siedlungs- und Landschaftsplanes sowie des Versorgungsplanes
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilrevision Zonenplan
- Kernzonenplan
- Teilrevision Ergänzungsplan 2 „Klushalden“
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Erschliessungsplan
- Bericht zum Erschliessungsplan
- Umsetzung des IVHB
- Regelung des Mehrwertausgleichs

Umgang mit Baulandreserven

Die Gemeinde Feuerthalen hat festgestellt, dass nur noch wenig Bauland zur Verfügung steht und dass die Thematik der inneren Verdichtung zu einem wichtigen Traktandum geworden ist. Zudem sind die noch vorhandenen freien Grundstücke eher schwierig zu bebauen. Das vom Kanton festgesetzte Siedlungsgebiet wurde durch die Überarbeitung des kantonalen Richtplans nicht vergrössert, weshalb im Rahmen der vorliegenden Teilrevision verschiedene Massnahmen geprüft werden. Feuerthalen möchte auch weiterhin geordnet wachsen können und für Investoren und gute Steuerzahler attraktiv bleiben. In diesem Zusammenhang ist die Zentrumsüberbauung Stägli zu erwähnen, welche vor kurzem in der Kernzone realisiert worden ist.

Zentrum Kohlfirst

Im Bereich des heutigen Alterszentrums Kohlfirst besteht für die Gemeinde Feuerthalen als Grundstückseigentümerin Entwicklungsspielraum für neue Nutzungen. Für den Bau eines neuen Alterszentrums haben die Stimmberechtigten im Herbst 2010 einen Planungskredit gesprochen. Die zweckmässige Erschliessung des Gebiets Toggenburg wurde 2011 in einem Masterplan aufgezeigt. Im Herbst 2014 wurde als vorgelagerter Bestandteil der vorliegenden Teilrevision eine Umzonung im Bereich Kohlfirst vollzogen und ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt.

Visualisierung geplantes
Alterszentrum Kohlfirst
(www.zentrum-kohlfirst.ch)



Umsetzung Ortsbildinventar

Die Kernzone von Feuerthalen ist im regionalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild bezeichnet. Sie ist zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten, welches am 15.6.2001 mit BDV Nr. 674 durch die Baudirektion festgesetzt wurde (zur Zeit in Revision). Die Inhalte des Inventarplanes sind in einem Kernzonenplan sowie in den zugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Für die Kernzone Langwiesen ist aus rechtlicher Sicht kein Kernzonenplan erforderlich, weil diese nicht als Ortsbild von überkommunaler Bedeutung eingestuft ist.

Mitwirkung und Bereinigung

- Erstellung Bericht zu den Einwendungen
- Diskussion und Verifizierung der Ziele und Absichten des Revisionsinhaltes anlässlich einer Informationsveranstaltung
- Mehrfache Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Vermessung (ARE), zweimalige öffentliche Auflage während 60 Tagen und öffentliche Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Auswertung und Behandlung der zahlreich eingegangenen Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Behandlung allfälliger Rekurse
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

1.4 Berichtinhalt

Informationen für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG; erfolgt im separaten Bericht zu den Einwendungen)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- Übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplanes, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

1.5 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Weinland
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Feuerthalen – Festsetzung der Revision und Ergänzung (ARE Nr. 0844 / 21 vom 12.11.2021)
- Schutzliste der Kantonalen Denkmalpflege

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung vom 22.9.1995 inkl. Teilrevision vom 29.11.1996
- Zonenplan vom 29.6.2001
- Kommunaler Gesamtplan vom 2.11.1983
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte vom 1.10.1997
- Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte vom 20.11.2018
- Revisionsentwurf Richtplanung 2013

2. Analyse Ortsentwicklung

2.1 Historische Dorfteile



Dufourkarte Erstausgabe (1845-1865)



Historische Karte J. Wild (1850)



Siegfriedkarte (1880)



Siegfriedkarte (1930)



Dufourkarte Letztausgabe (1939)



Alte Landeskarte (1956 - 1965)



Historische Gewässerkarte des Kantons Zürich (1850-1890)



Landeskarte (aktuell)

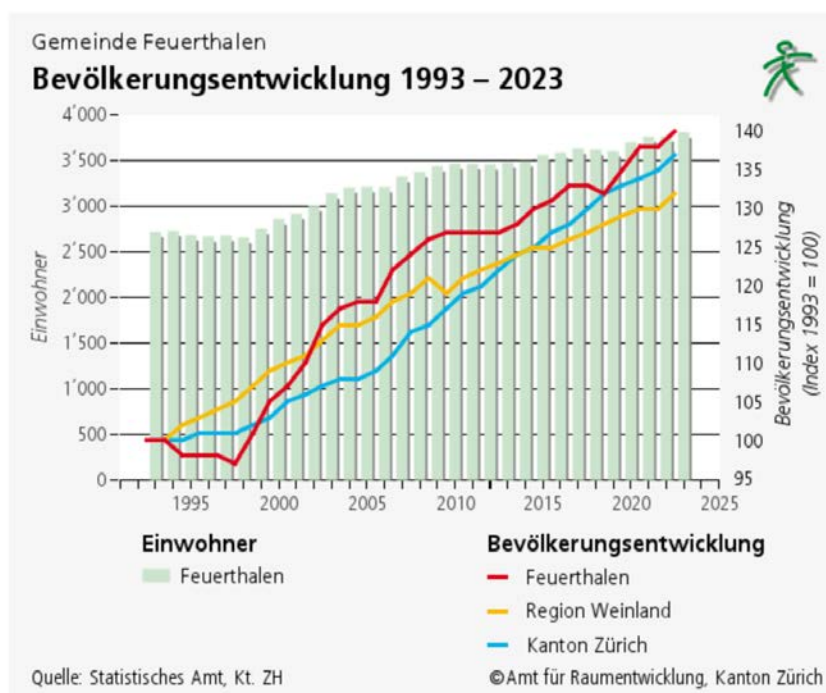
Beim Vergleich des historischen Kartenmaterials fällt auf, dass sich der Rheinverlauf und der Waldbestand im Gegensatz zur Siedlung und dem Strassennetz in den letzten 150 Jahren kaum bis nicht verändert haben. Heute sind die ursprünglich unabhängigen Ortsteile Feuerthalen und Langwiesen zusammengewachsen resp. nur noch durch das Bahntrasse voneinander getrennt. Auf der Siegfriedkarte ist die Bahnlinie ein erstes Mal verzeichnet. Das eigentliche Siedlungswachstum setzte in den 50-er Jahren spürbar ein und gab damit einen Vorgeschmack auf die heute zu bewältigenden Herausforderungen im Bereich der inneren Verdichtung. Wie die historische Wildkarte zeigt, gab es um 1850 in Feuerthalen bloss in der Kernzone Dorf sowie im Bereich der reformierten Kirche und in Langwiesen Bauten. Mit der einsetzenden Melioration in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde das Wegnetz innerhalb und ausserhalb des heutigen Siedlungsgebiets deutlich vergrössert und die Landschaft veränderte sich. Die Siegfriedkarte von 1930 zeigt erstmals die Bebauungen entlang der Kirchstrasse und weitere Quartiere (z.B. Dahlienstrasse).

2.2 Bevölkerung

Absolutes Wachstum

Die Zahl der Einwohner in Feuerthalen hat sich gegenüber den 60er Jahren nur leicht erhöht. Grund dafür ist die stetige Bevölkerungsabnahme in den 70er und 80er Jahren. In den 90er Jahren ist die Bevölkerung stagniert. Seit der Jahrhundertwende hat das Wachstum bis 2010 linear zugenommen, 2018/2019 wieder leicht abgenommen, während aktuell wieder eine Zunahme zu verzeichnen ist. Ende 2023 lebten 3811 Einwohner in Feuerthalen. In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 30 Einwohner oder 1.0 % pro Jahr an. Das kantonale und regionale Wachstum für den gleichen Zeitraum beträgt 1.2 % resp. 1.0 % pro Jahr.

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit dem Kanton und der Region



Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Weinland und zum Kanton Zürich weist Feuerthalen zwischen 1999 und 2005 sowie 2007 ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Das Wachstum weist wenig Konstanz auf. Zwischen 1985 und 1998 gab es unterdurchschnittliche und teilweise negative Wachstumszahlen. Seit der Jahrtausendwende nimmt die Bevölkerung in Feuerthalen stetig zu und liegt im durchschnittlichen Wachstumsbereich der Region.

Folgerung

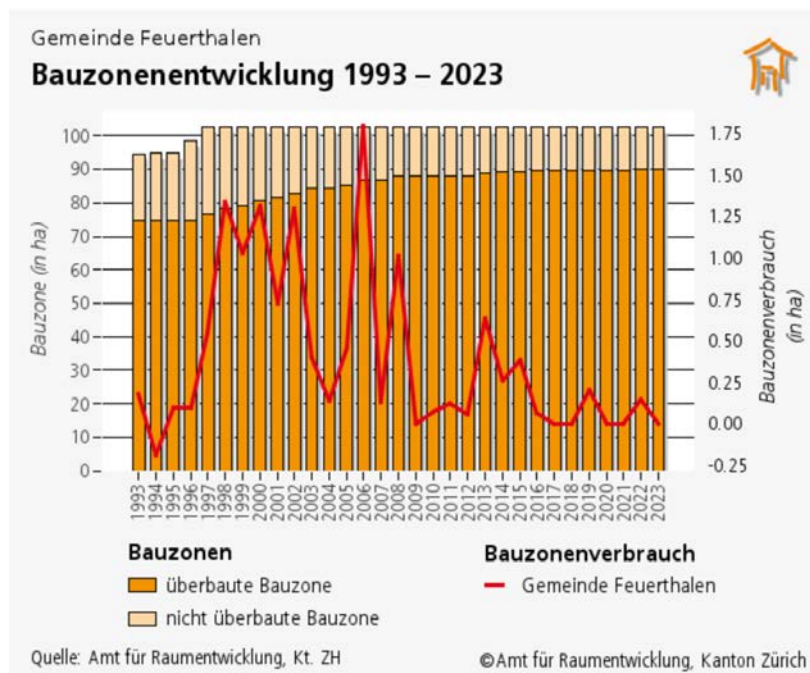
Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Feuerthalen im Vergleich mit Region und Kanton zwischen 1985 und 1997 als wenig dynamisch bezeichnet werden. In Bezug auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum von Feuerthalen deutlich über jenem der kantonalen Entwicklung und hat sich dem Wachstum der Region angeglichen.

2.3 Bauzonen

Bauzonenverbrauch

Die totale Fläche der überbauten Bauzonen hat sich in den vergangenen 15 Jahren seit 2008 bis 2023 von 87.9 ha auf 89.9 ha erhöht, was einem Anstieg von 1.4 % bzw. einem Verbrauch von 2.0 ha entspricht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch somit rund 0.15 ha. Der Verbrauch in den Wohn- und Mischzonen entspricht praktisch dem Gesamtverbrauch. Von 2008 bis 2023 wurden rund 2.0 ha Wohn- und Mischzonen verbraucht. Die Reserven in den Wohn- und Mischzonen betrugen 2023 gemäss kantonomer Bauzonenstatistik noch 6.3 ha.

Bauzonenverbrauch und Bauzonenreserven in ha



Bauzonenstatistik

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Feuerthalen folgende Baulandreserven aus:

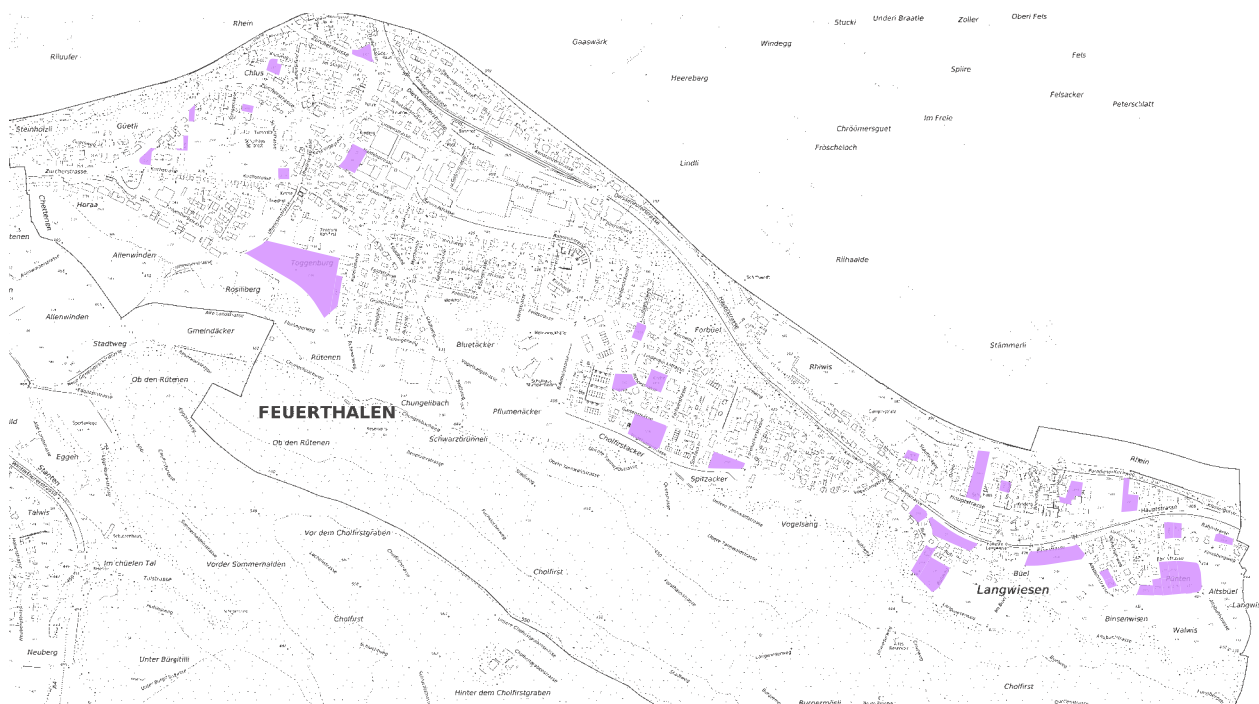
Bauzonenreserven in ha

Datengrundlage: ARE Stand 2023

	Total vorhanden	bebaut	unbebaut
Wohnzone	51.1 ha	47.2 ha	3.9 ha
Mischzone	24.4 ha	22.0 ha	2.4 ha
Arbeitszone	10.9 ha	9.8 ha	1.1 ha
öff. Bauten + Anlagen	16.1 ha	10.9 ha	5.2 ha
Total	102.5 ha	89.9 ha	12.6 ha

Unüberbaute Grundstücke

Die Lage der unüberbauten Grundstücke in den Wohn- und Kernzonen (gemäss rechtsgültigem Zonenplan) sind nachstehend abgebildet. Insgesamt beträgt die Fläche rund 6.3 ha.



Quelle: Datengrundlage Übersichtsplan 2020, eigene Darstellung

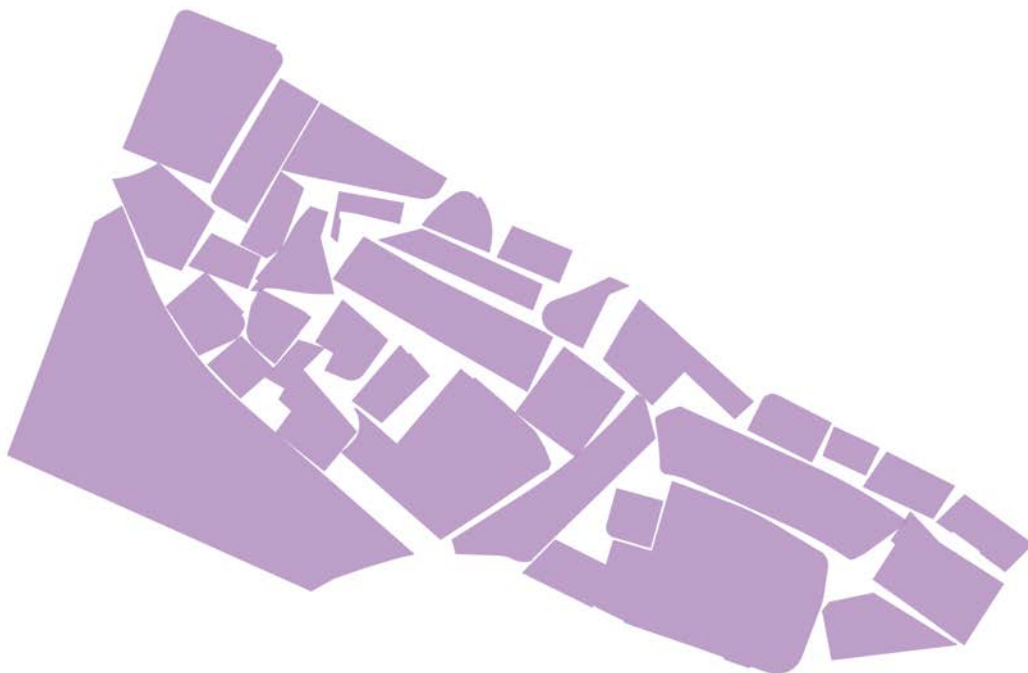
Grösse unüberbaute Grundstücke

In der nachstehenden Grafik ist das Quartier Forenacker zwischen der Kirchstrasse und der Vogelsangstrasse (ca. 7.6 ha) im Vergleich zu den zusammengefassten unüberbauten Grundstücken (ca. 6.3 ha) dargestellt. Der Vergleich zeigt auf, dass es innerhalb des Bestandes Reserven gibt, welche in etwa der Grösse des Quartiers Forenacker entspricht.

Quartier Forenacker



Unüberbaute Grundstücke



2.4 Bevölkerungsdichte

Höhere Nutzungsdichten als
in der Region

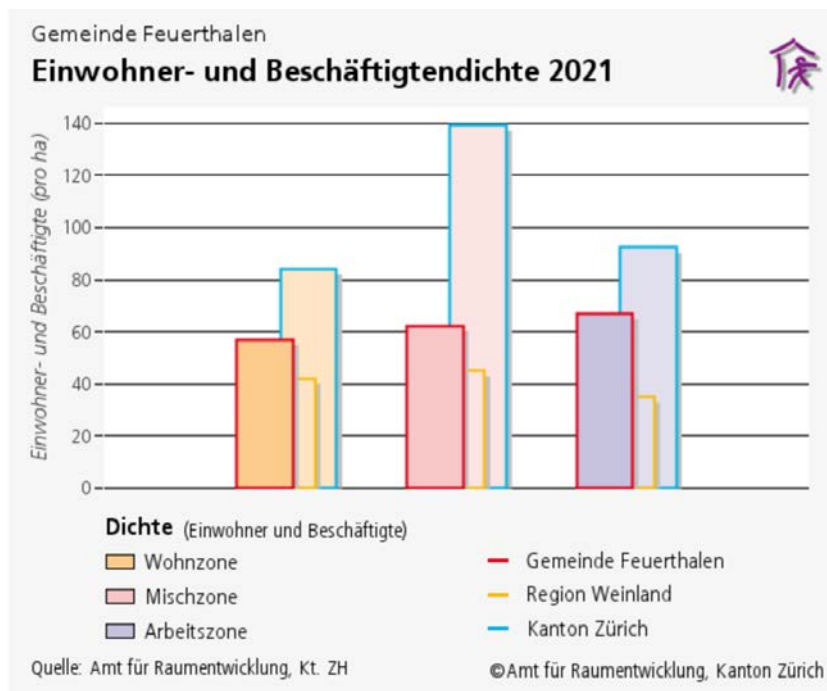
Die Nutzungsdichten in Feuerthalen liegen mit knapp 60 E+B / ha im Vergleich zum kantonalen Mittel in den Wohnzonen um rund 20 E+B / ha tiefer jedoch etwa 20 E+B / ha höher als in der Region Weinland.

In den Mischzonen liegt die Nutzungsdichte der Gemeinde Feuerthalen um rund 70 E+B / ha tiefer als im Kanton. Im Vergleich zur Region Weinland wiederum liegt die Nutzungsdichte um ca. 10 E+B / ha höher.

Feuerthalen weist durch die Nahe Lage zur Stadt Schaffhausen tendenzielle eine höhere Nutzungsdichte auf als im Vergleich zur eher ländlich geprägten Region Weinland. Unter anderem deswegen wurde die Gemeinde gemäss dem ROK-ZH dem Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“ zugeordnet.

Im Vergleich zum gesamten Kanton Zürich mit den starken Zentren Zürich und Winterthur weist die Gemeinde jedoch eher tiefe Nutzungsdichten auf.

Gemäss dem Kanton sollen in Siedlungen im urbanen Umfeld eine Verdichtung mit mittlerer Dichte (100-150 E+B / ha) angestrebt werden.



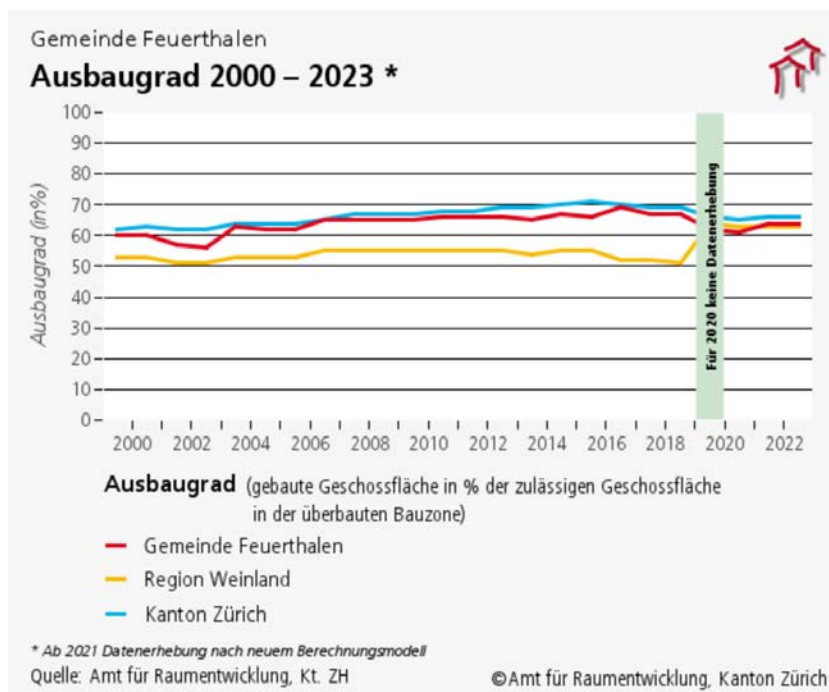
2.5 Ausbaugrad und Umnutzungspotenzial

Wohn- und Mischzonen

Die Ausbaugrade in Feuerthalen verdeutlichen die urbane Lage unmittelbar neben Schaffhausen. Die Ausbaugrade liegen etwas über den Werten der ländlich geprägten Region Weinland. In den Wohnzonen liegt der Ausbaugrad gegenüber der Region deutlich höher. Gegenüber dem kantonalen Wert jedoch tiefer, während jener in den Mischzonen ebenfalls etwas tiefer und der Ausbaugrad in der Arbeitszone höher liegt.

Ausbaugrad in Prozent (%)

	Wohnzone %	Mischzone %	Arbeitszone %	Total %
Feuerthalen	55.9	73.2	76.2	64.2
Region Weinland	49.3	83.6	46.0	63.3
Kanton Zürich	62.3	79.3	55.9	66.2



Nach der Korrektur des kantonalen Berechnungsmodelles weisen die Ausbaugrade in den Wohn- und Mischzonen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung angemessen ausgeschöpft werden.

Das Umnutzungspotenzial von nicht mehr gebrauchten Ökonomiegebäuden ist sehr gering. In der Kernzone Dorf stehen jedoch einige ungenutzte und teilweise im Zerfall befindliche Gebäude, deren Potenziale durch Um- oder Ersatzbauten genutzt werden könnten.

Fassungsvermögen
Zonenplan 1996

2.6 Kapazitätsabschätzung

Die theoretische Abschätzung der Einwohnerkapazität wurde auf der Datengrundlage des ARE mit Stand 2023 erstellt. Die detaillierte Tabelle befindet sich im Anhang.

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Zone (2024)		3'845
Einwohner Verdichtung überbaute Zonen	+ 67	3'888
Einwohner unbebaute Zonen	+ 247	4'028
Kapazitätsgrenze Zonenplan nach ZP 1996	+ 324	4'135

Bedarf für die nächsten
15 Jahre ist nicht gedeckt

Bei einem durchschnittlichen Wachstum von 30 Einwohnern im Jahr ist in 15 Jahren rechnerisch mit 450 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Die vorhandenen Zonenkapazitäten können diesen Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht decken. Die Erhöhung der Nutzungsziffern resp. die bessere Ausnützung der vorhandenen Bauzonen können dazu beitragen, dass das Bevölkerungswachstum bzw. die langfristige Nachfrage im Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“ der kommenden 15 Jahre bewältigt werden kann. In Bezug auf den Bauzonenverbrauch von 0.4 ha/Jahr (für Mischzonen in den letzten 15 Jahren) werden die noch unbebauten Wohn- Mischzonen (Stand 2023) von 6.3 ha bei gleichbleibendem Verbrauch bis circa ins Jahr 2038 reichen. Somit sind die bestehenden Reserven für eine Gemeinde im Handlungsraum „urbane Wohnlandschaft“ knapp bemessen.

2.7 Stärken und Schwächen

Feuerthalen ist eine sehr attraktive Gemeinde, in der es sich gut leben und arbeiten lässt. Davon zeugt auch das untenstehende Stärken-/ Schwächenprofil. Die Schwächen sind gegenüber den Stärken von untergeordneter Natur.

Stärken

- Hohe Lebensqualität
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Attraktives Naherholungsgebiet im Bereich des Rheins und an den Waldrändern
- Vielfältiges Freizeitangebot (Sportplätze, Camping, Vereine, Jogging- und Velowege, Baden am Rhein)
- Grosszügig vorhandene Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofs (Rhymarkt)
- Zahlreiche Gewerbebetriebe
- Zahlreiche identitätsstiftende Objekte/Situationen (Bauten, Brunnen, Innenhöfe, Gärten, Kirchen usw.)



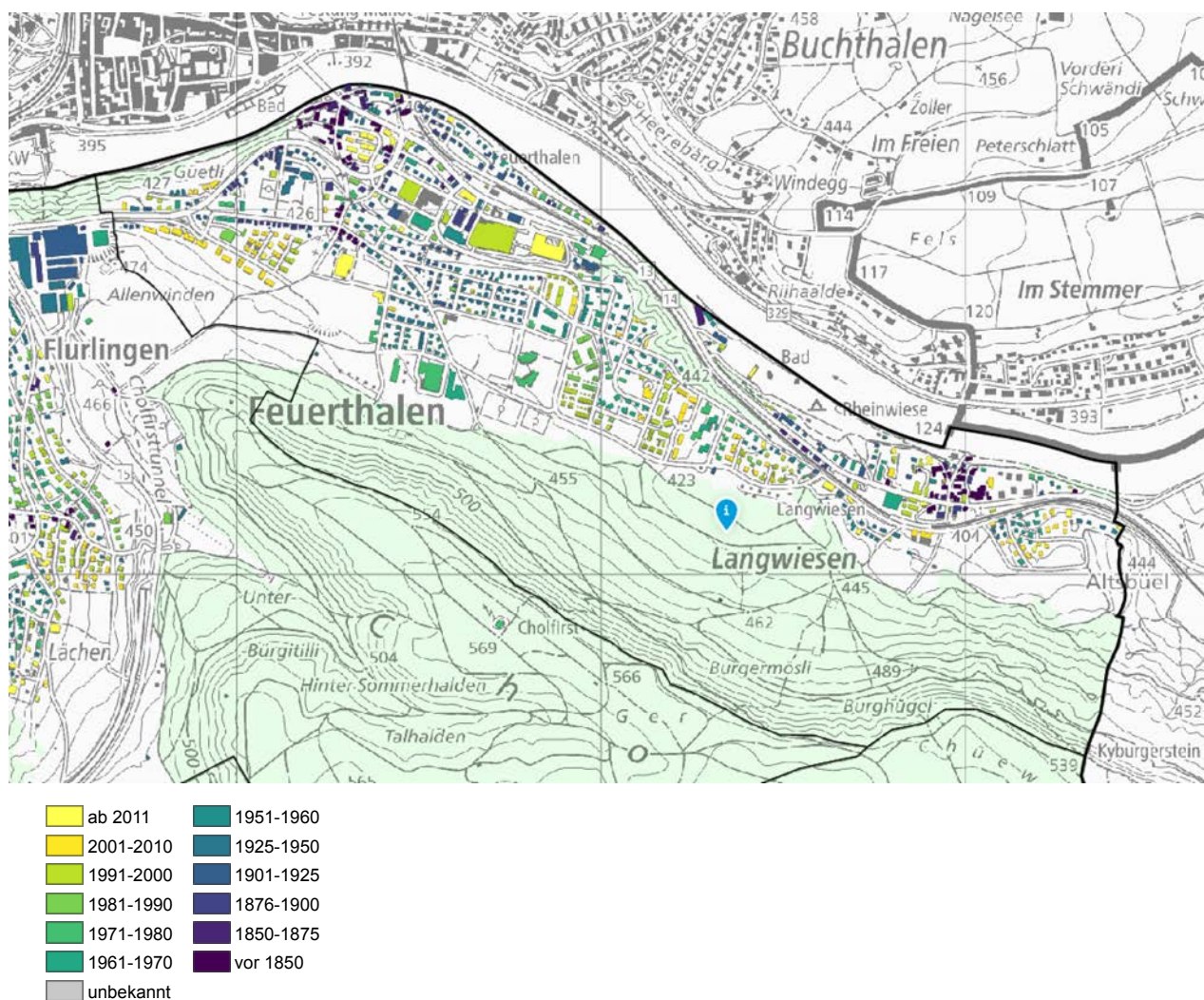
Schwächen

- Brachliegende Liegenschaften in der Kernzone Dorf sowie vereinzelte unästhetische Baulücken
- Die Strassenraumgestaltung ist teilweise monoton
- Für den Busbetrieb bestehen betriebliche Einschränkungen im Bereich Kirchstrasse/Kirchweg (Kreuzen unmöglich)
- Situation für den Langsamverkehr im Umfeld des Bahnhofs bis zum Einkaufsgebiet ist ungenügend (Querung)

3. Entwicklung des Siedlungsgebietes

3.1 Gebäudealter

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Siedlungsentwicklung zwischen 1850 bis heute.



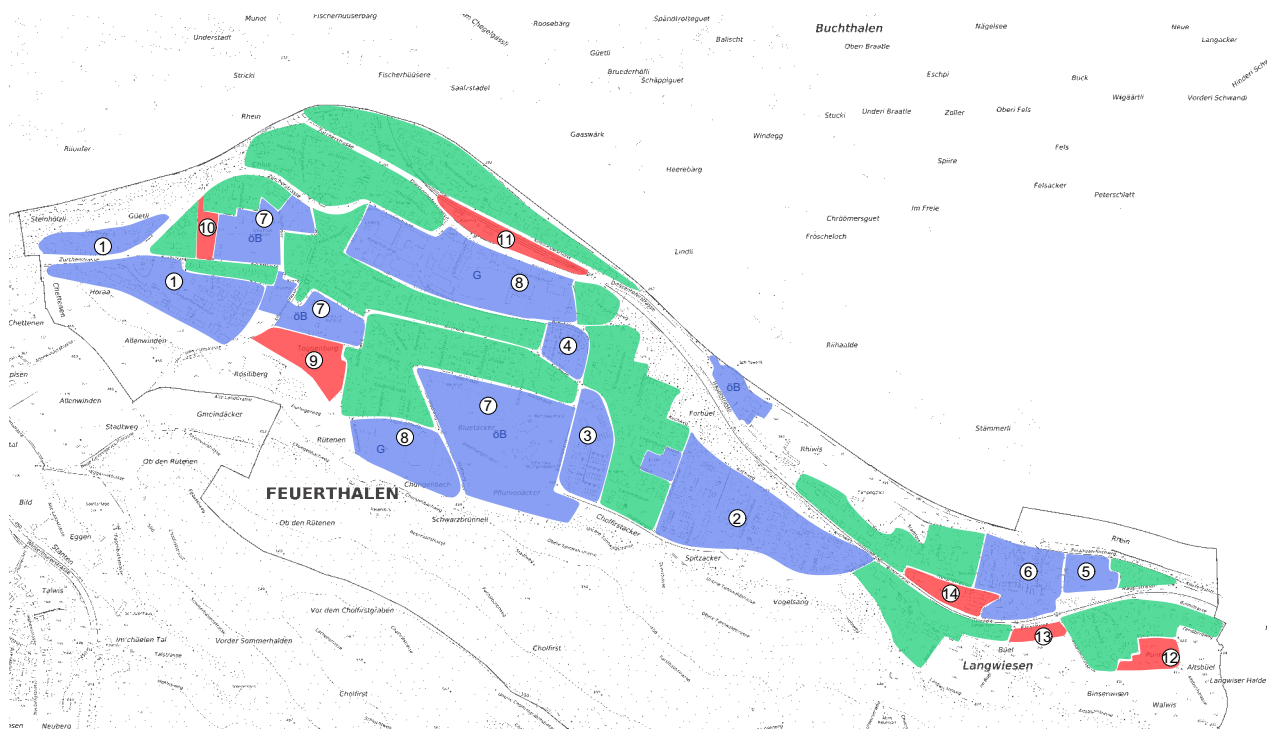
Siedlungsentwicklung

Die Karte zeigt, dass sich der älteste Bereich des Dorfes Feuerthalen am Brückenkopf der Rheinbrücke sowie im Bereich Langwiesen befindet. Ende des 19. Jh. wurden die für die industrielle Entwicklung wichtige Bahnlinie und der Bahnhof in Feuerthalen erstellt. In der Folge entstand ein neues Industriequartier mit Arbeiterwohnquartieren an den Hängen des Cholfirstes was auf der Karte gut ersichtlich ist. Ab der Mitte des 20. Jahrhunderts entstanden weitere Quartiere was die beiden unabhängigen Ortsteile Feuerthalen und Langwiesen zusammenwachsen liess.

3.2 Gesamtschau

- Stabile Gebiete - geschützt / entwickelt
- Stabile Gebiete - punktuelle Entwicklung
- Gebiete mit Aufbaupotenzial - Reserven

Mit einer Gesamtschau wird nachstehend gezeigt in welchen Gebieten Stabilität herrscht, wo entwickelt wurde aber noch einzelne Reserven vorhanden sind, welche Gebiete sich bereits durch eine kommende Planung im Umbruch befinden und welche Reservegebiete Aufbaupotenzial besitzen.



Stabile Gebiete (bewahren)

- Stabile Gebiete - geschützt / entwickelt

In den stabilen Gebieten wie zum Beispiel den Kernzonen (6) steht der Erhalt der Substanz, die im Rahmen einer Sanierung erneuert oder ersetzt wird, sowie die behutsame Verdichtung im Vordergrund. Einzelne Neubauten ergänzen und verdichten das bestehende Siedlungsmuster.

Die Dichte (betrifft sowohl die bauliche als auch die Nutzungsdichte) gegenüber dem Bestand erhöht sich insgesamt aber nicht wesentlich und die Dichte gemäss BZO wird nicht verändert. Die historische Dorfgestaltung wird gepflegt. Gärten und Bäume um die Einfamilienhäuser und Geschossbauten machen eine wichtige Qualität dieser Wohngebiete aus.

Zu den stabilen Gebieten gehören auch diejenigen, welche bereits entwickelt sind oder bei denen ein Baugesuch eingereicht wurde. Diese sind zum Beispiel das Gebiet Halden (5) bei welchen kürzlich ein Baugesuch eingereicht wurde und bewilligt ist, sowie das Gebiet Scheibenacker (4) das zwischen 1991 und 2000 erbaut wurde.

Folgende Gebiete sind noch nicht all zu alt (erbaut nach 1960) und weisen einen Ausbaugrad von über 60% auf: Kirchenacker / Gütli (1), Forenacker (2) sowie die Überbauung Bahnhofstrasse (3).

Ausbaugrad

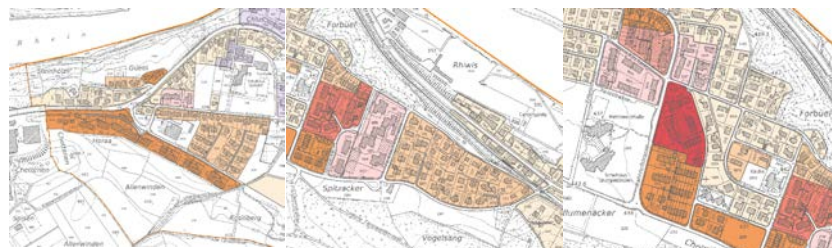
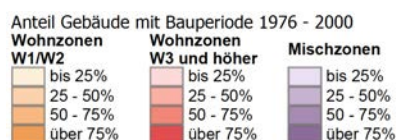


Kirchenacker (1)

Forenacker (2)

Bahnhofstrasse (3)

Gebäudealter



Kirchenacker (1)

Forenacker (2)

Bahnhofstrasse (3)

Auch die folgenden Gebiete in den Zonen für öffentliche Bauten gehören zu den stabilen Gebieten; Schulhäuser Spilbrett und Stumpenboden (7) sowie das neue Zentrum Kohlfirst (7).

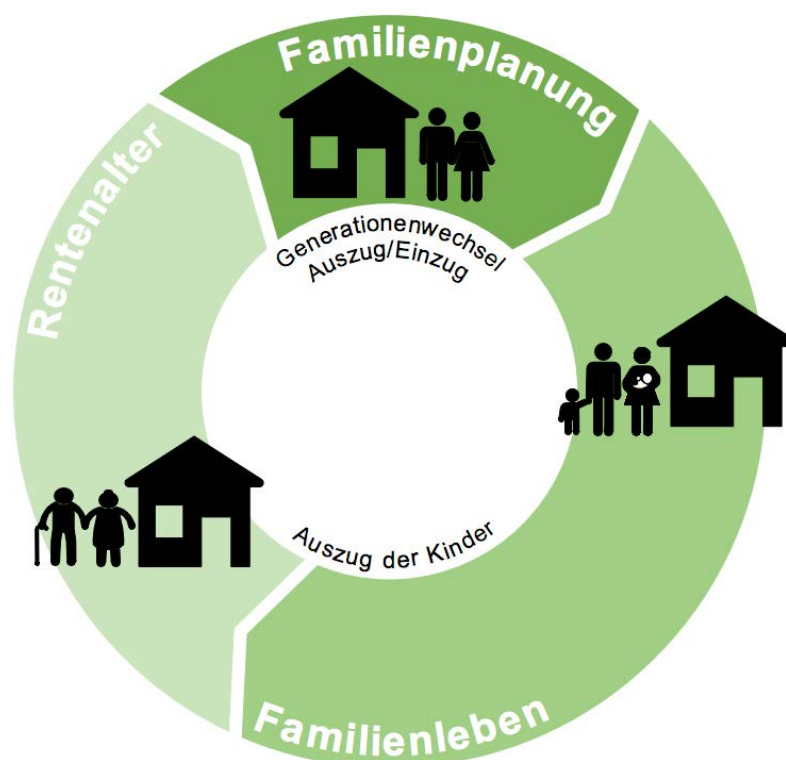
Das Arbeitsplatzgebiet im Bereich des Rhymarkts sowie das Gewerbegebiet Chüngelibach sind grösstenteils überbaut. Eine umfangreiche Erneuerung ist im Planungshorizont der Nutzungsplanung (10 bis 15 Jahre) nicht zu erwarten.

Stabile Gebiete (punktuelle Entwicklungen)

Stabile Gebiete - punktuelle Entwicklung

Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren

In den Wohngebieten oder älteren Einfamilienhausgebieten, steht eine Erhöhung der gebauten Dichte im Umfang der heutigen BZO-Reserven an. Die Entwicklung orientiert sich aber weitgehend am Charakter und an der Struktur des Bestandes (u.a. offene Bauweise, Durchgrünung, Aussicht). Der Ausbaugrad dürfte sich langfristig infolge von Handänderungen oder Erbgängen etwas erhöhen (mehr Personen und mehr Wohnraum zur Angleichung der heutigen Ansprüche). Meist erhöht sich mit solchen Neuerungen jedoch der pro Kopfverbrauch (siehe Skizze).



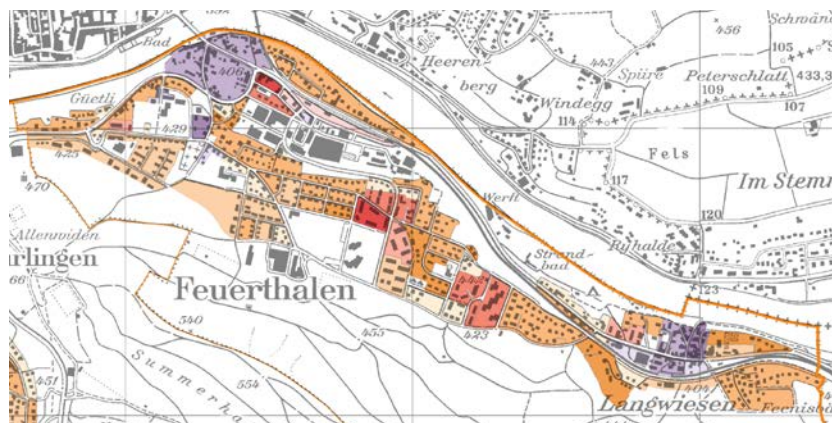
Quelle: Eigene Darstellung SKW

Anreiz schaffen

Feuerthalen weist mit 62.9% im Vergleich zum Kanton Zürich (53.1%) einen sehr hohen Prozentanteil an Einfamilienhäuser auf. Gemäss GIS-Analyse befinden sich in Feuerthalen zahlreiche Haushalte in später Pensionierungsphase. Es kann davon ausgegangen werden dass in diesen Haushalten lediglich ein bis zwei Personen wohnen. Die Quartieranalyse im GIS zeigt, dass davon auch viele Einfamilienhausquartiere (W1 / W2) betroffen sind. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kinder weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.

Verschiedene Studien haben gezeigt, dass ältere Menschen meist in ihrer Wohngemeinde und somit in ihrem gewohnten Umfeld bleiben möchten. Mit den geplanten Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst wird ein solcher Anreiz geschaffen und die Voraussetzungen für einen Generationenwechsel ermöglicht.

Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase



Zuwachs von ca. 140 Personen

Bei grösseren Erneuerungen in Wohngebieten oder älteren Einfamilienhausgebieten, bei welchen auch der Ausbaugrad massgeblich erhöht wird, handelt es sich meist um längerfristige Prozesse. Eine solche Erneuerung ist nicht innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung (10 bis 15 Jahre) zu erwarten. Weiter könnten Bauten energetisch saniert werden, was bei der Dichte ebenfalls nichts verändert.

Innerhalb dieser Gebiete bestehen noch Baulandreserven im Umfang von ca. 2.87 ha Bauzonenfläche. Wenn man in diesen nicht dicht überbauten Gebieten von einer niedrigen bis mittleren Dichte ausgeht, wird mit ca. 50 Einwohner pro ha gerechnet. Das ergibt in diesen Gebieten somit ein Zuwachs von ca. 140 Einwohnerinnen und Einwohner.

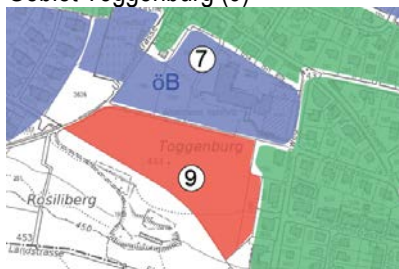
Gebiete mit Aufbaupotenzial (Reserven)

Gebiete mit Aufbaupotenzial - Reserven

In der Gesamtschau werden die folgenden sechs Gebiete als Gebiete mit Aufbaupotenzial charakterisiert:

- Toggenburg (9)
- Spilbrett (10)
- Bahnhof (11)
- Pünten (12)
- Bahnstrasse (13)
- Hauptstrasse (14)

Gebiet Toggenburg (9)



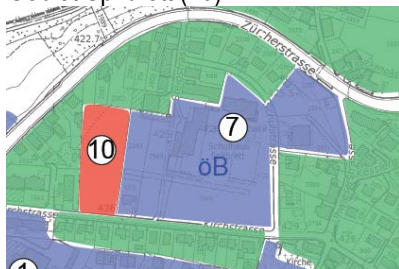
Zuwachs von ca. 170 Personen

Das Gebiet Toggenburg im Bereich des heutigen Zentrums Kohlfirst mit den von der Gemeindeversammlung festgesetzten Gestaltungsplan "Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst" und der dazugehörige Teilrevision der Nutzungsplanung wird als Gebiet mit Aufbaupotenzial definiert. Das Gebiet befindet sich grösstenteils in der Wohnzone W2.0. Mit der geplanten Gestaltungsplanpflicht solle die angestrebten Qualitäten sichergestellt werden. Das Land ist grösstenteils im Besitz der Gemeinde.

Baumassenziffer	massg. Grundfläche	Länge	Breite	Höhe
2.0	1.7 ha	30 m		7.5 m

Mit den vorgegebenen Grundmassen aus der BZO ergibt das eine Baumasse von 34'000 m³. Geht man von zwei Vollgeschossen und einem Wohnflächenbedarf von 60 m² pro Einwohner aus so ergibt dies einen Zuwachs von ca. 170 Einwohnerinnen und Einwohner (34'000 m³ / 3.5 m / 60m²).

Gebiet Spilbrett (10)



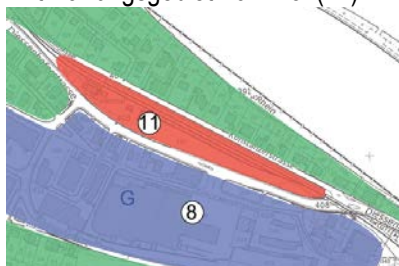
Zuwachs von ca. 48 Personen

Das unbebaute Gebiet westlich der Schulanlage Spilbrett, welches mit rund einer halben ha Fläche viel Potenzial für eine Entwicklung bietet, wurde ebenfalls den Gebieten mit Aufbaupotenzial zugeordnet.

Baumassenziffer	massg. Grundfläche	Länge	Breite	Höhe
2.0	0.5 ha	30 m		7.5 m

Mit den vorgegebenen Grundmassen aus der BZO ergibt das eine Baumasse von 10'000 m³. Geht man von zwei Vollgeschossen und einem Wohnflächenbedarf von 60 m² pro Einwohner aus so ergibt dies einen Zuwachs von ca. 52 Einwohnerinnen und Einwohner (10'000 m³ / 3.5 m / 60m²).

Entwicklungsgebiet Bahnhof (11)



Zuwachs von ca. 90 Personen

Das Gebiet um den Bahnhof mit einer Fläche von rund 1.3 ha in der Wohn- und Gewerbezone (WG 2.5) bietet ebenfalls Aufbaupotenzial. Das Gebiet gehört gemäss dem regionalen Richtplan zu den Gebieten mit hoher baulicher Dichte.

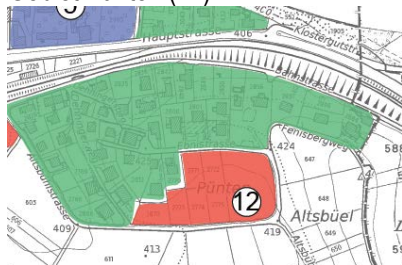
Hohe bauliche Dichte gemäss ZPW	100-200 Einwohner pro ha
0.9 ha	ca. 90

Mit einer hohen baulichen Dichte gemäss ZPW könnten rund 100 zusätzliche EinwohnerInnen angesiedelt und weitere Gewerbeflächen realisiert werden.

Inventarisierte Bauten auf dem Areal sowie die unklaren Absichten der SBB hemmen jedoch eine Entwicklung in diesem Gebiet stark.

Langwiesen

Gebiet Pünten (12)



Fazit Gesamtschau

Mit den bestehenden Reserven und den möglichen Entwicklungsgebieten könnte Feuerthalen in den nächsten 15 Jahren um bis zu 710 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen.

Nr.	Gebiete	Einwohnerpotenzial
	Stabile Gebiete (punktuelle Entwicklungen)	140
9	Toggenburg	160
10	Spilbrett	50
11	Bahnhof	90
12	Pünten	40
13	Bahnstrasse	40
14	Hauptstrasse	100
	Drei kleinere Umzonungen von öB in W / WG Zonen	90
	Total	710

Das Potential in den Entwicklungsschwerpunkten von rund 700 Einwohner bedeutet, dass theoretisch ein jährliches Wachstum von rund 46 Personen (700 EW / 15 Jahre) möglich sein kann. In den vergangenen 15 Jahren wuchs Feuerthalen durchschnittlich um 30 Einwohner pro Jahr (siehe Kap. 2.2). In den letzten 5 Jahren betrug das Wachstum aber durchschnittlich 38 Personen pro Jahr. Von 2019 bis 2020 betrug der Zuwachs sogar 95 Einwohner. Die Zunahme ist somit stark schwankungsanfällig und hängt davon ab, wie gross das Angebot ist. Die Leerwohnungsquote in Feuerthalen liegt Ende 2023 bei rund 0.8% und somit deutlich unter dem regionalen Durchschnitt.

Der regionale Richtplan Weinland erwartet gemäss dem Positionspapier „Zukunft Weinland“ für die Region bis Ende 2030 eine Bevölkerung von 34'300 Einwohner. Dies entspräche einem Zuwachs von 3'463 Einwohner (Bevölkerungsstand 2015: 30'837).

Die Bevölkerung der Gemeinde Feuerthalen zählte 2015 einen Bevölkerungsstand von 3'564 Einwohner. Dies sind rund 11.6% der Bevölkerung der Region Weinland (30'837). Bei einem Bevölkerungszuwachs von 3'463 Einwohner für die gesamte Region Weinland, entspräche dies für Feuerthalen einen Zuwachs von 400 Einwohnern. Da Feuerthalen gemäss dem kantonalen ROK zu den Urbanen Wohnlandschaften (massvoll entwickeln) gehört, kann davon ausgegangen werden, dass der Zuwachs tendenziell grösser sein soll als 11.6%. Folglich entsprechen die Massnahmen der vorliegenden Revision den regionalen Vorgaben.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

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

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Schutzliste der Kantonalen Denkmalpflege

BLN



Das BLN umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. In Feuerthalen ist der Uferbereich des Rheins im Inventar aufgeführt. Insbesondere die Kernzone A ist vom Inventareintrag betroffen.

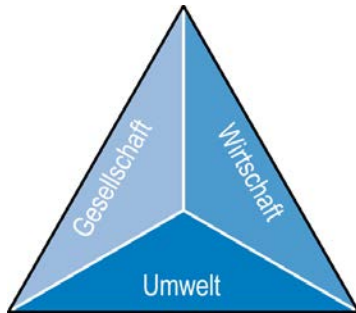
Aus dem ISOS entlassen



Feuerthalen war einst im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf aufgeführt. Im aktuell revidierten ISOS ist Feuerthalen nicht mehr ISOS enthalten.

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Feuerthalen gehört zum
Handlungsraum „Urbane
Wohnlandschaften“

4.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Feuerthalen ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Wachstum aufnehmen

Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie **"urbane Wohnlandschaft"** haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft", "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck" aufnehmen.



Quelle: Raumordnungskonzept Kanton Zürich, Karte Handlungsräume im Grossraum Zürich

Folgerung

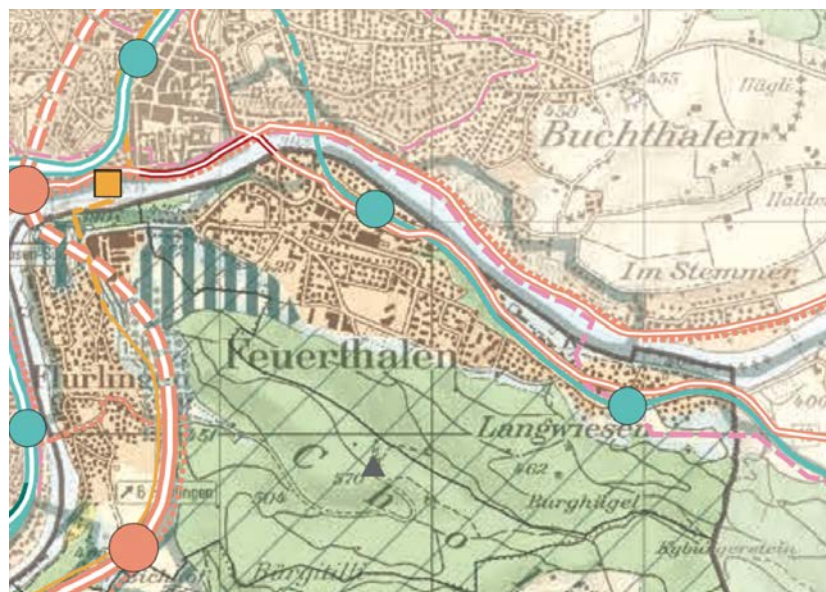
Feuerthalen wird als „urbane Wohnlandschaft“ gekennzeichnet. Das heisst, es muss auch in Feuerthalen kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein. Um diese Entwicklungsdynamik zu ermöglichen, wurden in Feuerthalen drei Zonen für öffentliche Bauten in Wohnzonen umgezont und die grösste davon mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet, um die ortsbauliche Qualität zu sichern und zu fördern. Zudem wurden weitere Massnahmen zur optimalen Nutzung der ausgeschiedenen Bauzonen geschaffen, um den Aufgaben des Handlungsraums „urbane Wohnlandschaften“ gerecht werden zu können.

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
Stand 28.10.2019



Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt. Am 29. April 2015 wurde der Richtplan vom Bundesrat genehmigt. Die Gemeinde Feuerthalen ist von den Revisionsinhalten des kantonalen Richtplans nicht betroffen.



Folgerung

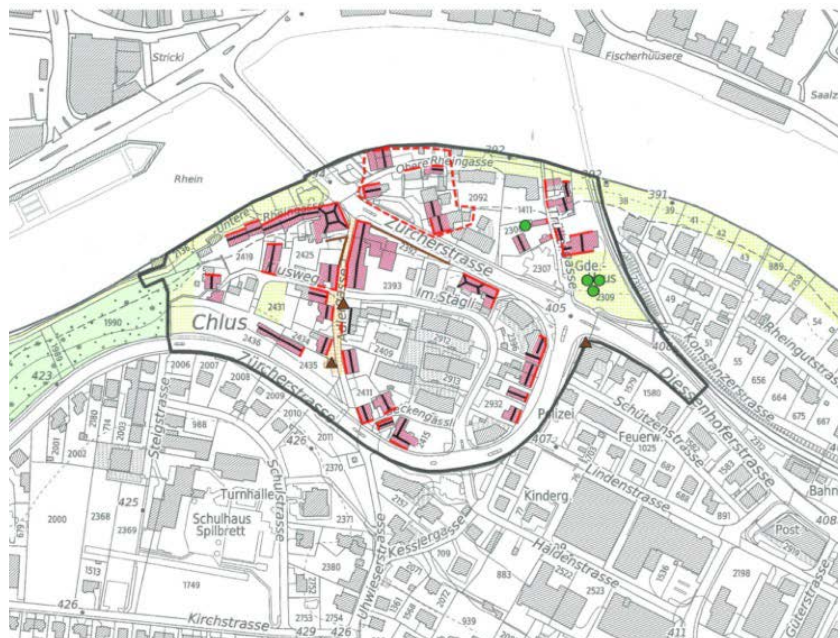
Gemäss kantonalem Richtplan grenzt das bestehende Siedlungsgebiet von Feuerthalen an keine Fruchtfolgeflächen (Bodeneignungsklassen 1 bis 6) sondern an übriges Landwirtschaftsgebiet. Eine geringfügige Vergrösserung des Siedlungsgebietes ist demnach prinzipiell möglich. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag beim Kanton gestellt. Der Kantonsrat hat der Siedlungserweiterung zugestimmt. Die Genehmigung durch den Bundesrat ist noch ausstehend.

Schutzliste der Denkmalfpflege

Die Kantonale Denkmalpflege führt das „Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte“ und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den neuen Kernzonenplan integriert und sind weitgehend bereits im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die Gemeinde Feuerthalen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Das Inventar wurde vom 15.06.2001 wurde durch das ARE revidiert. Die Revision und Ergänzung wurde vom ARE mit Beschluss Nr. 0844 / 21 am 12.11.2021 festgesetzt.



Ziel des Ortsbildinventars

Das Ziel aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbeichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

Planungsrechtliche Umsetzung

Für die Umsetzung des Ortsbildinventars ist ein Kernzonenplan anzustreben, welcher insbesondere

- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Gebäude bezeichnet
- für mögliche Neubauten Baubereiche ausweist
- die Freiräume festlegt
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnet (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume)

4.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept

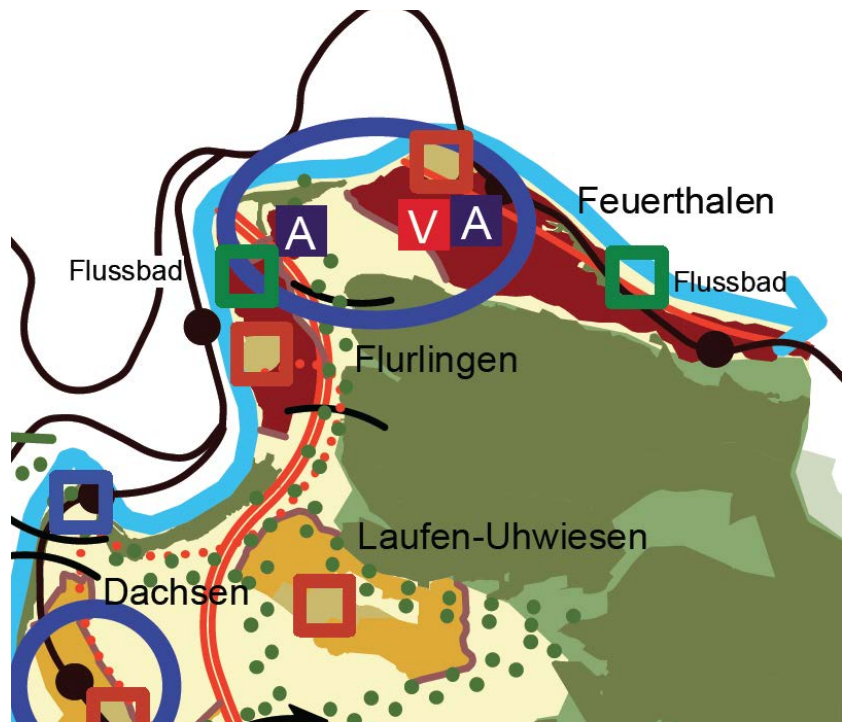
Die Delegiertenversammlung der ZPW verabschiedete am 30.6.2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Zürcher Planungsgruppe Weinland (Regio-ROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans dient. Das Regio-ROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der ZPW-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Siedlung im urbanen Umfeld

Feuerthalen wird als Siedlung im urbanen Umfeld mit traditionellem Dorfkern und mit Ortskern als Erlebnisraum bezeichnet. Die Siedlungsart wird als „Siedlung im urbanen Umfeld“ charakterisiert. Zudem ist Feuerthalen ein Siedlungsschwerpunkt und übernimmt die Funktion als Arbeits- sowie Versorgungsschwerpunkt. Die Rhiwis mit Camping und Flussbad wird als Schwerpunkt Naturerlebnisraum bezeichnet.

Verdichtung mit mittlerer Dichte

In Siedlungen im urbanen Umfeld soll eine Verdichtung mit mittlerer Dichte (100-150 E+B / ha) angestrebt werden. Die Nutzungsdichten in Feuerthalen liegen mit rund 60 E+B / ha im Vergleich zum kantonalen Mittel in den Wohnzonen um rund 20 E+B / ha und in den Mischzonen um rund 60 E+B / ha tiefer. Gründe sind unter anderem die vielen Einfamilienhausquartiere am Hang und am Rhein sowie ein relativ grosser Anteil an Stockwerkeigentum. Ein weiterer Grund ist die kleinteilige Parzellenstruktur in der Kernzone.



Auszug Regio-ROK Gesamtplan

Regionaler Richtplan Weinland Allgemein

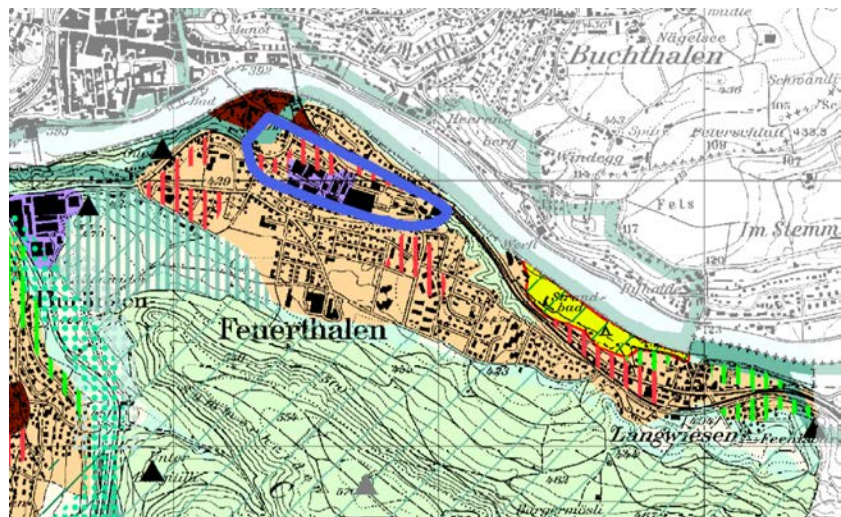
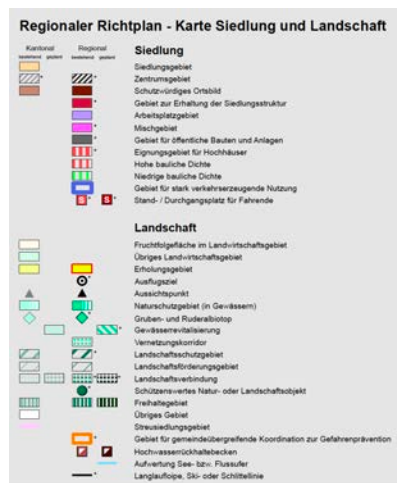
Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Die rechtsgültige regionale Richtplanung Weinland besteht aus folgenden Plänen:

- Siedlung und Landschaft (2021)
- Verkehr (2021)
- Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen (2021)

Revision des regionalen Richtplans

Aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans wurden die regionalen Richtpläne ebenfalls gesamthaft überarbeitet. Der regionale Richtplan Weinland wurde vom 1.10.2014 bis 30.11.2014 öffentlich aufgelegt. Am 7. Juni 2017 wurde der regionale Richtplan (exkl. Thema Veloverkehr) von der Delegiertenversammlung (DV) der ZPW zu Handen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan mit Beschluss vom 17.3.2021 (RRB Nr. 258 / 2021) festgesetzt.



Ausschnitt regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft

Siedlung

Der Dorfkern von Feuerthalen wird als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Das übrige Siedlungsgebiet wird unterteilt in Siedlungsgebiet und Arbeitsplatzgebiet. Das Arbeitsplatzgebiet sowie das daran angrenzende Siedlungsgebiet sind als Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen markiert. Einige Gebiete weisen zudem eine hohe oder niedrige bauliche Dichte auf. Durch die Festlegung von Gebieten mit hoher baulicher Dichte soll die innere Verdichtung, vorrangig an Standorten mit guter Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr, an zentralen und landschaftlich wenig empfindlichen Lagen erfolgen.

Die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind sensible Gebiete, wie z.B. im Umfeld von schützenswerten Ortsbildern (vgl. Pt. 2.4), an exponierten und einsehbaren Lagen sowie im Nahbereich von Landschafts- oder Naturschutzgebieten, Waldrändern, Aussichtspunkten und Rebbergen. Angestrebt wird für die bezeichneten Gebiete vor allem in Hanglagen eine lockere, durchgrünte Bebauung und eine gute Einordnung in das Landschaftsbild. Im Zonenplan wurden die gemäss Richtplan als Gebiete mit niedriger Dichte gekennzeichneten Quartiere berücksichtigt.

Dichtestufen

Mit der Festlegung von Dichtestufen in regionalen Richtplan soll das Siedlungsgebiet den regionalen Zielen und Interessen entsprechend strukturiert werden. Die Dichtestufen gemäss dem Kanton unterscheiden zwischen Dichten von „sehr geringe Dichte“ (< 50 E + B/ha) bis „sehr hohe Dichte“ (>300 E + B/ha).

Nutzungs dichtestufen gemäss Kanton

Nutzungs dichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300

Quelle: Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden ARE Kanton Zürich

Bauliche Dichte und Zielwerte Nutzungs dichte gemäss Region für Wohn- und Mischzonen

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m ³ /m ²]	ÜZ	Nutzungs dichte
niedrig	1 2	15 % - 20 % 20 % - 25 %	0,8 - 1,2 1,2 - 1,4	12 % - 20 % < 15 %	< 50 E+B/ha
mittel	2 2	25 % - 35 % 35 % - 50 %	1,4 - 2,0 2,0 - 2,5	15 % - 22 % 22 % - 25 %	50 - 100 E+B/ha
hoch	3 4	50 % - 65 % 65 % - 80 %	2,5 - 3,0 3,0 - 3,7	< 22 % < 20 %	100 - 200 E+B/ha

Abkürzungen

AZ: Ausnützungsziffer; BMZ: Baumassenziffer; ÜZ: Überbauungsziffer

Quelle: Aus Richtplandtext ZPW; S.30

In Feuerthalen wurden durch die ZPW die Gebiete Chirchenaacker, Bahnareal nördlich dem Gebiet Himmeri, das Areal Kirchstrasse und das Areal nördlich der Bahnlinie Langwiesen bezeichnet.

Landschaft

Die Rhiwis mit Camping und Flussbad wird als regionales Erholungsgebiet gekennzeichnet. Die Bereiche ausserhalb des Siedlungsgebietes werden als kantonales Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet. Weitere Flächen sind als kantonale Fruchtfolgeflächen und als kantonales Freihaltegebiet eingetragen. Des weiteren ist das BLN Gebiet als Informationsinhalt im regionalen Richtplan eingetragen.

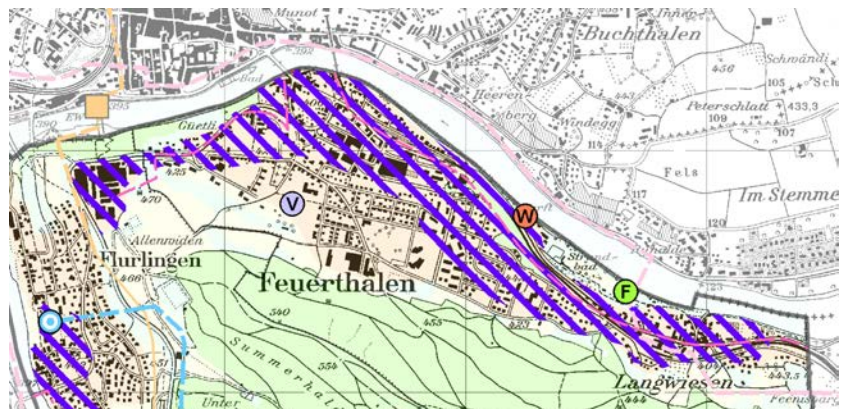
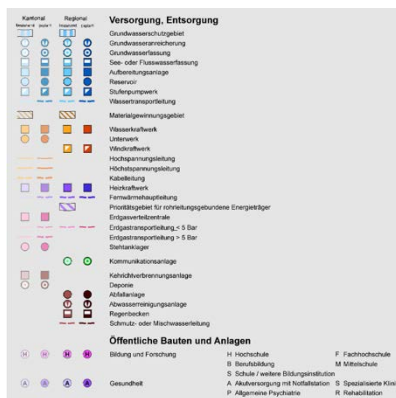


Sanierung und Erneuerung Freizeitanlage Rheinwiese, Abbildung: Bilder Google

Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Folgende bestehende Inhalte sind im Plan Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der Gemeinde Feuerthalen eingetragen:

- Erdgastransportleitung <5 Bar (regional, bestehend)
- Erdgastransportleitung >5 Bar (kantonale, bestehend)
- Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
- Pflegeversorgung (regional, bestehend)
- Werkhof (regional, bestehend)
- Freizeit (regional, bestehend)

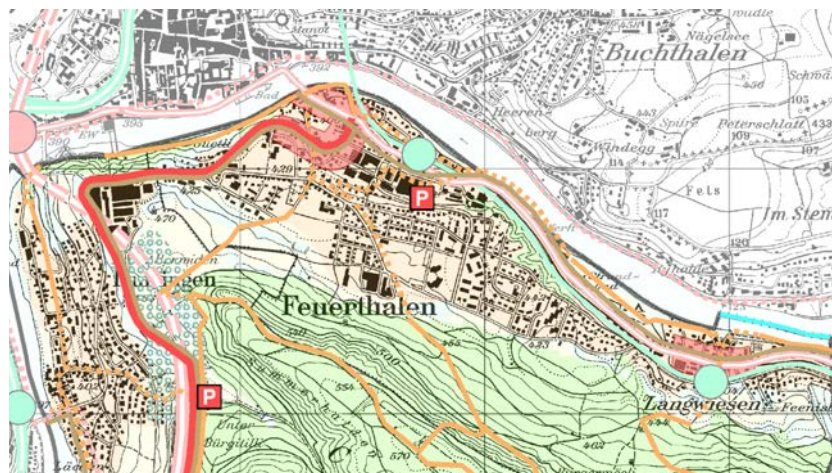
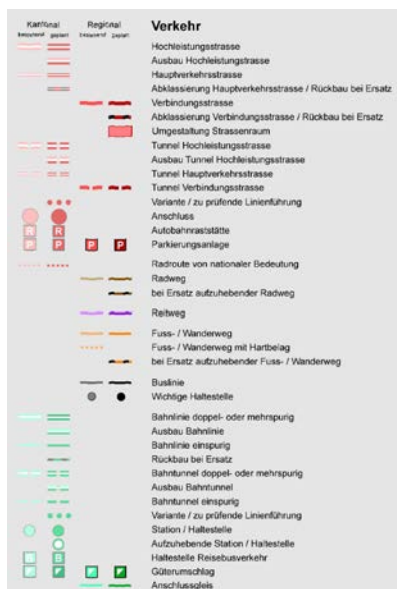


Ausschnitt Richtplan ZPW, Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Verkehr

Folgende bestehende Inhalte sind im Plan Verkehr im Bereich der Gemeinde Feuerthalen eingetragen:

- Hochleistungsstrasse (kantonal, bestehend)
- Verbindungsstrasse (regional, bestehend)
- Umgestaltung Strassenraum (regional, geplant)
- Parkierungsanlage (regional, bestehend)
- Radweg (regional, bestehend und geplant)
- Fuss- / Wanderweg (regional, bestehend)
- Buslinie und wichtige Haltestellen (regional, bestehend)
- Bahnlinie, Station / Haltestelle (kantonal, bestehend)
- Schifffahrtslinie (regional, bestehend)



Ausschnitt Richtplan ZPW, Verkehr

4.4 Kommunale Inventare

Übersicht kommunale Inventare

Nach § 203 PBG sind Gemeinden verpflichtet, die beiden folgenden kommunalen Inventaren zu führen:

- Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte vom 20.11.2018
- Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte vom 1.10.1997 (in Überarbeitung)

Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

Im Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte sind erhaltenswerte Gebäude- und Baudenkmäler bezeichnet. Das Inventar liefert, ergänzend zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und zur Schutzliste der Denkmalpflege, Hinweise zu den in den Kernzonenplänen rot eingefärbten Gebäuden. Das revidierte und umfassende Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte in Feuerthalen wurde Ende 2018 vom Gemeinderat neu festgesetzt.

Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

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. Das Inventar wird in den Jahren 2024/2025 aktualisiert.

5. Ziele

5.1 Substanz- und Strukturerhaltung

Gegensätzliche Ansprüche
von historischer und neuer
Bauweise

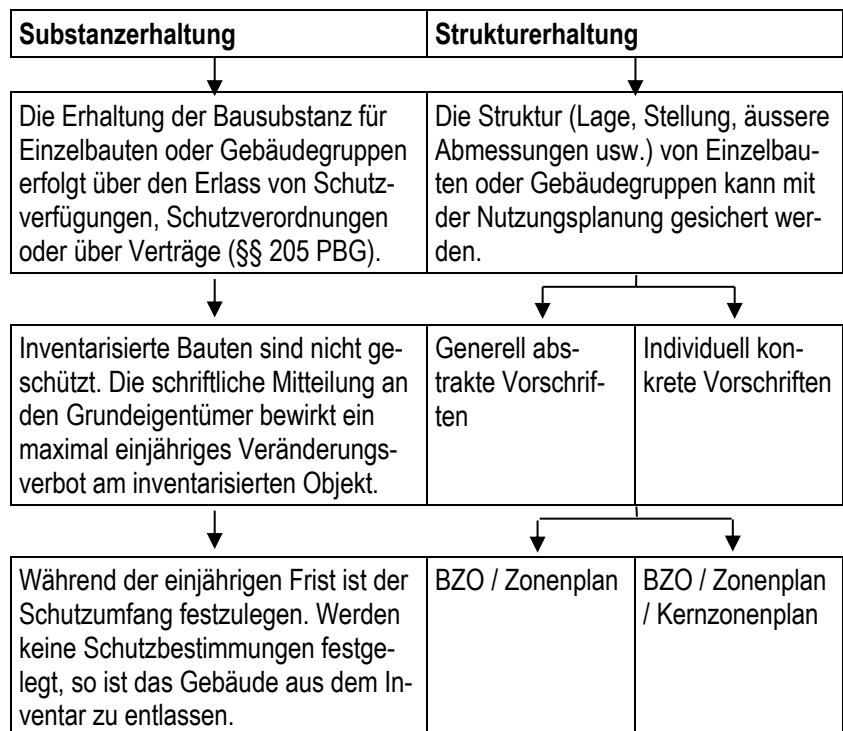
Die Kernzonenvorschriften sind ein wichtiges Instrument für die Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Ortsbilder. Die denkmalpflegerischen Anliegen stehen häufig im Gegensatz zu einer zeitgemässen Architektur und erhöhten Ansprüchen nach hellen Räumen, grossformatigen Fenstern, Wintergärten, Flachdächern u. dgl.

Substanzerhaltung und
Strukturerhaltung

Die Festlegung der Ziele und Absichten hängt entscheidend davon ab, wie gross der Einfluss der Öffentlichkeit auf die künftige Entwicklung sein soll. In diesem Zusammenhang sind zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

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

Um den verschiedenen Bedürfnissen gerecht zu werden, sind Ziele und Absichten zu definieren, wie sich der Ortskern entwickeln soll, welche Veränderungen toleriert werden können und wo restriktive Vorschriften zu erlassen sind. Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige Entwicklung können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.



5.2 Künftige Siedlungsentwicklung

Zur Steuerung der künftigen ortsbaulichen Entwicklung von Feuerthalen werden folgende Ziele angestrebt:

Wohnqualität sichern

Die Gemeinde stärkt die Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde im urbanen Umfeld. Die attraktive Lage mit Nähe zur Stadt Schaffhausen soll optimal genutzt werden und die Zugänglichkeit zu den angrenzenden Naherholungsgebieten (Rhein, Waldgebiet, Erholungswege) soll für einen breiten Bevölkerungskreis gewährleistet bleiben und wo zweckmässig optimiert werden.



Wohnqualitäten sind in Feuerthalen an vielen Orten vorhanden

Moderates Wachstum anstreben

Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung im Umfang des kantonalen Mittels von 1.1 % pro Jahr (ca. 38 – 40 EW) an. Mit diesem Wachstum kann auch die Infrastrukturplanung Schritt halten. Die bauliche Entwicklung soll auf den heutigen Baulandreserven und mittels Verdichtung in bereits bebauten Gebieten stattfinden.

Potenziale entlang des Rheins nutzen

Im Zusammenhang mit dem Masterplan Gestaltung Rheinufer wird eine attraktive, behindertengerechte und direkte Verbindung vom naturnah gestalteten Rheinufer nach Schaffhausen (Verlängerung der Bachstrasse) über den Rhein angestrebt. Die neue Verbindung soll eine attraktive Alternative zu den beiden Querungsstellen im Bereich des peripher gelegenen Kraftwerks und der für Fussgänger wenig attraktiven Zürcherstrasse bieten.

Schulstrukturen erhalten

Die Gemeinde strebt den Erhalt und die Stärkung der bestehenden Schulstrukturen an und setzt sich für den langfristigen Erhalt der Kindergärten sowie der Primarschule und Oberstufe ein. Im Rahmen einer möglichen Gemeindefusion möchte die Gemeinde Hand für zweckmässige Lösungen bieten.

Dorfbild bewahren

Das ländliche Erscheinungsbild von Feuerthalen mit der repräsentativen Kernzone und dem Rheinstoss soll als Gesamtes bewahrt werden. Im Rahmen der inneren Verdichtung und in neuen Baugebieten darf hingegen teiltörtlich ein eigenständiges Erscheinungsbild entstehen, welches sich in die bestehende Struktur einbettet.

Die herkömmliche Erscheinung soll im Grundsatz beibehalten werden



Dorfkern erhalten

Die Gemeinde trägt Sorge zur historischen Bausubstanz und den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen. Die gut erhaltenen Kernzonen entlang des Rheins (Untere Rheingasse und Rheingasse/Löwengässli) sollen auch in Zukunft erkennbar und erlebbar sein.

Bestimmte Situationen werden sich im Gegensatz zu anderen in Zukunft bewusst nicht verändern



Ungenutzte Areale aktivieren

Nicht mehr benötigte Flächen für die Entwicklung von öffentlichen Einrichtungen können unter Berücksichtigung angemessener Reserven mittel- bis langfristig für künftige Wohnzwecke verwendet werden.

Entwicklungsschwerpunkte Wohnen

Die im Plan gekennzeichneten Entwicklungsschwerpunkte Wohnen müssen entwickelt und genutzt werden. Es ist eine Verdichtung mit Rücksicht auf vorhandene Qualitäten anzustreben.

Entwicklungsgebiet Bahnhof

Die bestehenden Potenziale um den Bahnhof, in Form von unbebauten Bauzonen, sollen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Grundsätze und Anliegen entwickelt und genutzt werden. Für das Bahnhofareal sollen unter der Führung der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der SBB und interessierten Investoren im Sinne eines Public-Private Partnership-Modells (PPP) Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Das Bahnhofsgelände soll durch eine attraktive Gestaltung gestärkt und damit zu einer Visitenkarte der Gemeinde Feuerthalen werden. Das Einkaufsgebiet Rhymarkt im Bereich Schützenstrasse soll zudem besser mit dem Bahnhof verbunden werden.

Beim Bahnhofsgelände besteht Entwicklungspotenzial



Quartiererhaltung / Struktureller Schutz prüfen

Bei strukturell homogen in Erscheinung tretenden Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität ist zu prüfen, ob sie in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung (offene Baustruktur) erhalten oder erweitert werden sollen.

Entlastung Kirchstrasse und Kirchweg durch neue Toggenburgstrasse

Die im kommunalen Richtplan als geplant eingetragene Quartier-Sammelstrasse „Toggenburgstrasse“ soll mit der Teilrevision umgesetzt und siedlungsverträglich ausgestaltet werden. Damit soll einerseits das Entwicklungsgebiet Kohlfirst zweckmässig erschlossen und andererseits die Kirchstrasse entlastet werden. Die heutige Buslinie 630 soll dabei über die neue Toggenburgerstrasse geführt werden. Als Option ist zu prüfen, ob die Buslinie 630 alternierend über die Toggenburgerstrasse und die Kirchstrasse resp. der Kirchweg verkehren soll. Für die potenziellen Wohngebiete im Bereich Kohlfirst soll eine neue Bushaltestelle auf der Toggenburgerstrasse geschaffen werden.

Siedlungsverträgliche Gestaltung

Die im Plan speziell gekennzeichneten Strassenabschnitte sollen siedlungsnahe und siedlungsverträglich gestaltet werden und so optimal in die bebaute Umgebung integriert werden. Neue Querungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Fuss- und Radwegnetz optimieren

Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives und durchlässiges Fuss- und Radwegnetz ein und steigert dadurch die Attraktivität der Gemeinde.

Ortsteingänge kennzeichnen

Die im Entwicklungsleitbild bezeichneten Ortsteingänge in Feuerthalen und Langwiesen sowie die Einfahrt zur Freizeitanlagen

Rheinwiesen sollen optisch klar erkennbar sein. Durch gestalterische Massnahmen wie z.B. durch Torsituationen soll die Geschwindigkeiten auf ein siedlungsverträgliches Mass gesenkt werden. Die Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsstrassen sollen optimiert werden.

Bündelung der öffentlichen Parkierung

Mit einem Parkplatzkonzept soll die Parkierungsthematik aufgearbeitet werden

Das Parkplatzbedürfnis soll unter Berücksichtigung der öffentlichen Anliegen mit den vorhandenen Kapazitäten zweckmässig koordiniert und wo nötig bewirtschaftet werden. Die Problematik des Fremdparkierens ist mit zweckmässigen Mitteln einzudämmen.



Naturraum im Siedlungsgebiet erhalten

Den attraktiven Naherholungsflächen ist Sorge zu tragen, insbesondere jenen entlang des Rheins. Bei neuen Gesamtüberbauungen, wie z.B. im Gebiet Kohlfirst, sind genügend siedlungsinterne Freiflächen auszuscheiden. Diese sind gegebenenfalls mit geeigneten Planungsmitteln zu sichern.

Siedlungsränder erhalten und gestalten

Wo neue Siedlungen am Siedlungsrand entstehen, muss besonderen Wert auf dessen Gestaltung gelegt werden. Die neuen Siedlungsränder sollen als Übergangsraum zwischen bebautem und unbebautem Gebiet gezielt gestaltet und aufgewertet werden.

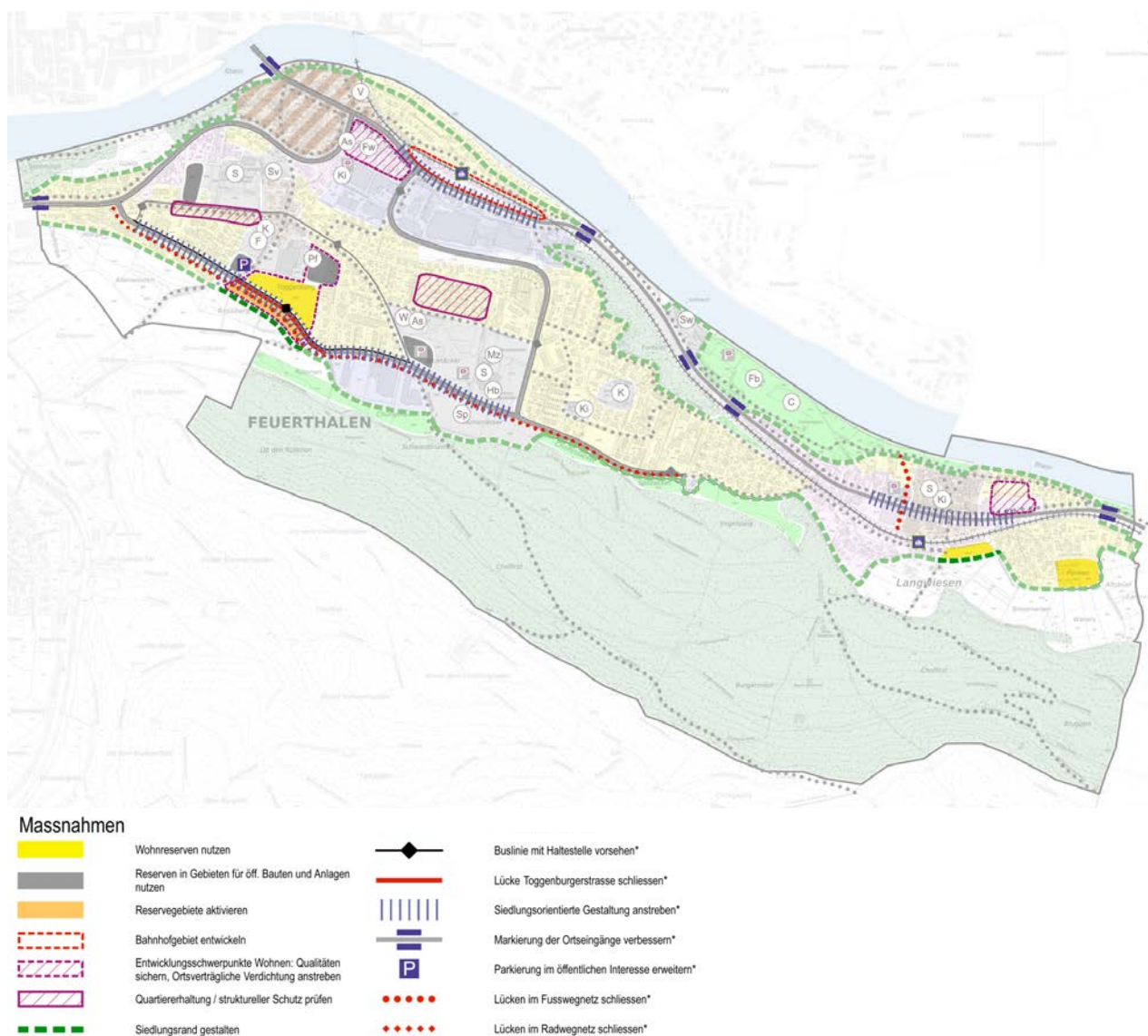
Nachhaltige Energienutzung sicherstellen

Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Solaranlagen sollen wo möglich auf grossflächigen Dächern konzentriert werden. Aus Rücksicht auf das empfindliche Ortsbild und die schützenswerte Dachlandschaft müssen sich die Anlagen gut einordnen.

5.3 Räumliches Entwicklungsleitbild

Räumliche Strategie

Basierend auf den Zielen ist ein räumliches Entwicklungsleitbild ausgearbeitet worden. Dieses stellt die Strategie des Gemeinderats dar und dient als Kommunikationsmittel zur Vermittlung der beabsichtigten Entwicklung aus Optik des Gemeinderats. Das Entwicklungsleitbild beinhaltet die in Kapitel 4.2 formulierten Leitsätze und bildet diese im folgenden Übersichtsplan ab. Das Entwicklungsleitbild ist die zentrale Grundlage für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung und gibt Hinweise auf die Handlungsfelder.



Verkleinerung des räumlichen Entwicklungsleitbilds von Feuerthalen

6. Kernzonenplan

6.1 Allgemeines

Konzeption
Kernzonenplan

Für die Kernzone KA wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision neu ein Kernzonenplan ausgearbeitet, welcher auf folgende Hauptziele ausgerichtet ist:

- Umsetzung des überkommunalen Ortsbildinventars
- Stärkung und Sicherung der Qualitäten im öffentlichen Aussenraum
- Abstimmung auf das überprüfte kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und die Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

6.2 Umsetzung Ortsbildinventar

Kernzonenplan und
Kernzonenvorschriften

Die vorgegebenen Inhalte des Ortsbildinventars werden im Kernzonenplan umgesetzt. Sie entfalten durch diese Festlegungen grundeigentümerverbindliche Wirkung.

	Inhalt Ortsbildinventar	Festlegungen
Bebauungsstruktur	Prägende/strukturbildende Gebäude	Kernzonenplan / Art. 7 BZO → Rot bezeichnete Bauten
	Prägende Firstrichtungen	Kernzonenplan / Art. 7 BZO → Rot bezeichnete Bauten → Hauptfirstrichtung
Frei- und Aussenraumstruktur	Ausgeprägte Platz-/Strassenräume	Kernzonenplan / Art. 12 Abs. 2 BZO → Besondere Aussenräume
	Wichtige Freiräume	Kernzonenplan / Art. 12 Abs. 3 BZO → Freiräume
	Markante Bäume	Kernzonenplan / Art. 12 Abs. 6 BZO → Markante Bäume
	Ortstypische Elemente (Brunnen)	Kernzonenplan / Art. 12 Abs. 7 BZO → Brunnen

6.3 Festlegungen im Kernzonenplan

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und denjenigen der Bau- und Zonenordnung hin. Gleichzeitig werden Abweichungen zum Ortsbildinventar, sofern vorhanden, begründet.

Kernzonenplan-Perimeter (Art. 2)

Die Abgrenzung des Kernzonenplans ist dem rechtsgültigen Zonenplan entnommen und entspricht der Kernzone KA. Die Abgrenzung des Kernzonenplans entspricht weitgehend dem Perimeter aus dem überkommunalen Ortsbildinventar. Abweichungen gibt es entlang des Rheinufer, wo Freihaltezone und Wald festgelegt sind.

Rot bezeichnete Bauten (Art. 7)

Die rot bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die entweder im Ortsbildinventar als „prägend oder strukturbildend“ bezeichnet oder in der kantonalen Schutzliste sowie im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte enthalten sind. Abbrüche von rot gekennzeichneten Bauten sind erschwert, weil in den Inventaren und Verordnungen entsprechende Schutzziele umschrieben 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.

Abweichung 1

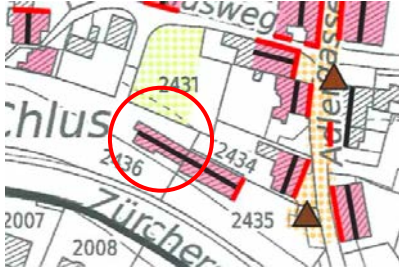
In der ersten Jahreshälfte 2014 wurde der Studienauftrag "Zürcherstrasse" realisiert, welcher einen Abbruch von Bauten entlang der Zürcherstrasse zugunsten von Ersatzbauten vorsieht. Diese Planung wird vom Kanton unterstützt, bedingt jedoch in der vorliegenden Planung, dass das Gebäude Assek. Nr. 301 (Restaurant Dolder) im Kernzonenplan nicht rot bezeichnet wird.

Rechts: Bebauungsvorschlag Studienauftrag "Zürcherstrasse" (2014)

Unten: betroffene Gebäude im Ortsbildinventar (rot = Rest. Dolder)



Abweichung 2



Das auf Kat. Nr. 2436 stehende Gebäude Assek. Nr. 344 (Teile einer ehemaligen Zehntenscheune) befindet sich im Verfall und soll nach dem Willen der Eigentümerschaft abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Frage des Umgangs mit dem Objekt führte zur Vorabklärung, ob es sinnvoll und zielführend ist, das Gebäude in das kommunale Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte aufzunehmen oder andere vorsorgliche Schutzmassnahmen zu verfügen.

Fazit der Beurteilung im Vorgutachten ist, dass das Gebäude Assek. Nr. 344 kein wichtiger lokaler Zeuge einer sozialen, wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche im Sinne von § 203 PBG ist. Auf eine Aufnahme in das Inventar und auf formelle Schutzmassnahmen kann verzichtet werden.

Ein Ersatzbau ist im Wesentlichen auf die heutigen Ausmasse zu beschränken. Angesichts der niedrigen Raumhöhen und der geringen Gebäudebreite sollte jedoch eine massvolle Vergrößerung des Gebäudeprofils ermöglicht werden. Eine mögliche Lösung könnte wie folgt aussehen:

- Grundsätzlich Beibehaltung der Volumetrie
- Spielraum für beschränkte Dachanhebung (ca. 0.50 m) unter Beibehaltung der typischen Firsthöhenstaffelungen
- Spielraum für strassenseitige Anbauschicht (z.B. Balkon) bis zur Gebäudebreite des angrenzenden Zehntenhauses
- Architektonisch überzeugendes Projekt

Anstelle eines rot bezeichneten Gebäudes ist im Kernzonenplan in Ergänzung zur Festlegung der Hauptfirstrichtung eine Fassadenlinie zur Sicherung der Lage des Gebäudes bezeichnet worden.

Hauptfirstrichtungen (Art. 7)

Die Hauptfirstrichtungen entsprechen den „prägenden Firstrichtungen“ gemäss dem übergeordneten Ortsbildinventar.

Prägende Fassaden (Abs. 9 Abs. 1)

Die gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen betreffen fast ausnahmslos rot bezeichnete Bauten und sind mit Art. 7 BZO bereits weitestgehend gewährleistet. Darüber hinaus sind weitere prägende Fassaden bezeichnet, die besonders für die Fassung der umliegenden Frei- und Strassenräume prägend sind. Diese Fassaden beziehen sich jedoch nicht auf die Fassadengestaltung, sondern auf die Lage der Fassade, oft auch in Verbindung mit der Firstrichtung (Giebelfassaden). Die Bezeichnung basiert auf dem Ziel, bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau wieder an diese Linie zu stellen. Damit soll die Kontinuität des Orts- und Strassenbildes gestützt werden, ohne den Bebauungsspielraum wesentlich einzuschränken.

Besondere Aussenräume (Art. 12 Abs. 2)

Als besondere Aussenräume sind im Kernzonenplan diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung als „ausgeprägte Platz- und Strassenräume“ beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Zudem gebietet die Bezeichnung von besonderen Aussenräumen auch, in solchen Bereichen allfällige Eingriffe am Strassenkörper mit besonderer Rücksichtnahme vorzunehmen. Dies gilt für Erschliessungsstrassen ebenso wie für Staatsstrassen.

Freiräume (Art. 12 Abs. 3)

Die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung ausgeschiedenen "Wichtigen Freiräume" werden im Kernzonenplan reduziert dargestellt. Grund dafür ist der 1994 vom Kanton genehmigte Amtliche Quartierplan Dorfkern. In diesem haben sich sämtliche Grundeigentümer an den Kosten des Verfahrens und für einzelne Anlagen beteiligt. Die Festlegung ganzer Grundstücke als Freifläche würde für die betroffenen Grundeigentümer faktisch ein Bauverbot bedeuten und der inneren Verdichtung (inkl. der Sicherung entsprechender qualitätsvoller Freiflächen) wäre damit auch nicht gedient.

Auszug Kostenteiler Strassen aus
dem Amtlichen Quartierplan Dorf-
kern (1994)



Gemäss 2. Vorprüfungsbericht vom 9.11.2017 hält das ARE fest, dass im Rahmen der gegenwärtigen Aktualisierung des kantonalen Ortsbild-Inventars (KOBI) sämtliche wichtigen Freiräume auf ihre Wertigkeit hin überprüft werden. Im Zuge dieser Überprüfung kam das ARE zum Schluss, dass auf den Freiraum unterhalb der Zürcherstrasse (Böschung) auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2435 und 2436 sowie beim Hinterhofbereich auf Kat. Nr. 2425 verzichtet werden kann. Hingegen wird dem Freiraum mit dem markanten Baum südlich des Klusweges Kat.

Nr. 2431 nach wie vor eine hohe Bedeutung beigemessen.

Im Sinne eines ortsbild- und grundeigentümergeverträglichen Kompromisses schlägt der Gemeinderat vor, die markante Linde im Kernzonenplan zu bezeichnen, damit das Grundstück Kat. Nr. 2431 überbaubar bleibt, was angesichts der bisherigen Planungsschritte mit dem Quartierplan als angemessen erscheint.

Die Sicherung des wichtigen Freiraumes gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) erachtete das ARE im Vorprüfungsbericht als ungenügend, da eine Linde auf die Siedlungsstruktur nicht dieselbe gliedernde Wirkung entfalte wie ein wichtiger Freiraum. Im Kernzonenplan wird nun ein angemessener Freiraum bezeichnet. Die verbleibende Bebauungsmöglichkeit ist angemessen und zweckmässig und berücksichtigt das Kernanliegen des KOBI.

Möglicher Ergänzungsbau mit erhaltenswertem Baum



Markante Bäume
(Art. 12 Abs. 6)

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung sind insgesamt vier markante Bäume verzeichnet. Diese und die zusätzlich markante Linde (vgl. S. 48) werden vollständig in den Kernzonenplan übernommen.

Brunnen
(Art. 12 Abs. 7)

Die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgenommenen Brunnen werden im Kernzonenplan vollständig bezeichnet.

6.4 Unterschiede Kernzonentypen

Regelungsdichte

Die zwei unterschiedlichen Kernzonentypen von Feuerthalen (KA und KB) werden mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung durch die Festlegungen im Kernzonenplan voneinander differenziert. Die übrigen Unterscheidungen bleiben bestehen und werden in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt. Grundsätzlich gelten in der Kernzone KA restriktivere Anforderungen als in der Kernzone KB. Dies ist auf die Nähe zum Ortsbild von Schaffhausen sowie dem Eintrag im ISOS zurückzuführen.

	Kernzone KA	Kernzone KB	
		Langwiesen	Reformierte Kirche
<i>Kernzonenplan</i>	Ja	Nein	Nein
<i>Zweck</i>	Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung sowie Erweiterung des historischen Dorfkerns und seiner städtisch geprägten Umgebung.	Die Kernzone B bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung sowie Erweiterung der Dorfstruktur und seiner ländlichen Umgebung.	
<i>Empfindlichkeitsstufe (LSV) / Nutzweise</i>	ES III / Mässig störende Betriebe sind zulässig	ES III / Mässig störende Betriebe sind zulässig	ES II / Nicht störende Betriebe sind zulässig
<i>Gebäudelänge</i>	40.0 m	30.0 m	
<i>Gesamtlänge aller Dachaufbauten der betreffenden Fassadenlänge</i>	1/4 (mit Ausnahme des im Zonenplan bezeichneten Bereichs entlang des Rheins: 1/6)	1/3	
<i>Fronfläche von Giebellukarnen</i>	2.5 m ²	3.0 m ²	
<i>Frontfläche von Schleppgauben</i>	1.2 m ²	1.5 m ²	
<i>Fronthöhe von Schleppgauben</i>	0.8 m	1.2 m	
<i>Dachaufbauten (Gesamtbreite aller Aufbauten der betreffenden Fassadenlänge)</i>	1/3	1/2	

7. Bau- und Zonenordnung

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen werden redaktionell angepasst und durch neue Vorschriften ergänzt. Der Aufbau wird neu gegliedert, ohne dabei die herkömmliche Grundstruktur, bis auf jene der Kernzone, grundlegend zu ändern. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 7.0 behandelt.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher	Neu
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Bezüglich der Details wird auf das Dokument "Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich" verwiesen.

Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies z.B.:

- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV).
- die zusätzliche Baumassenziffer für dem Energiesparen dienenden Bauten (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang von 20 % der Grundbaumasse in der jeweiligen Zone (§ 13 Abs. 1 ABV).

7.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

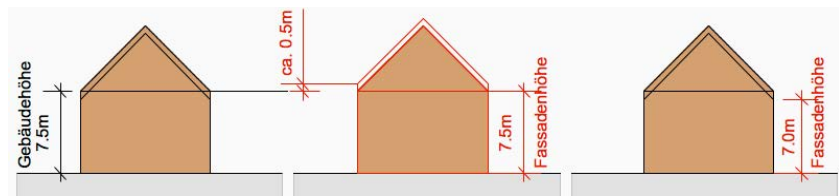
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, während bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion gemessen wird. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion inklusive der Dacheindeckung (bis zu ca. 30 – 50 cm) höher werden.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

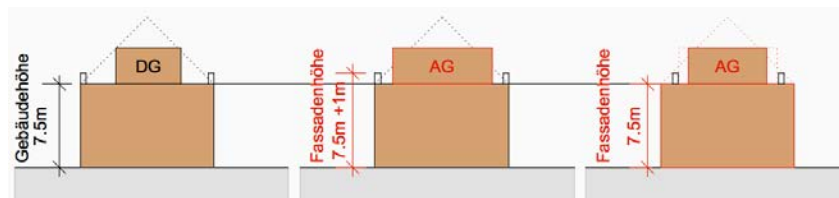
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, kann der Zuschlag beansprucht werden.

Beispiel Flachdach



Gesamthöhe

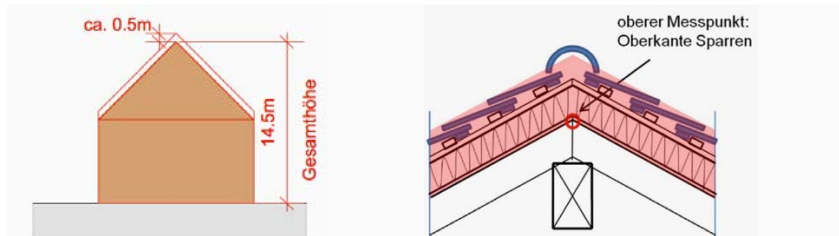
IVHB

Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht im PBG definiert. Allerdings wurde er in der Praxis als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch entweder die giebelseitige Fassadenhöhe und/oder die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis

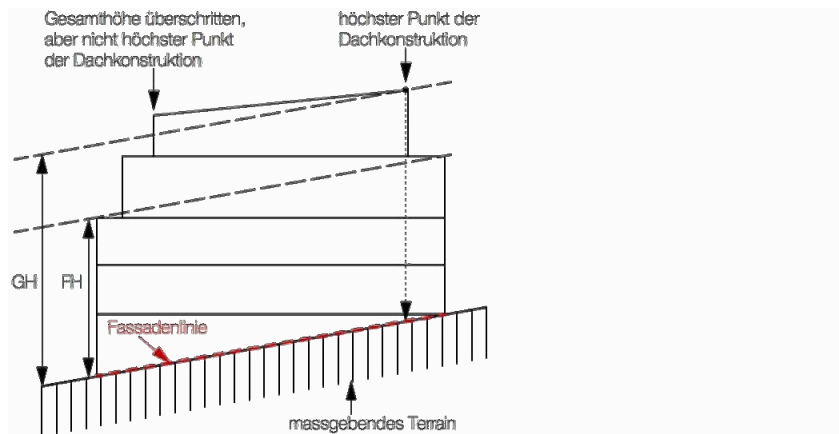
zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude z.B. bei einer Wärmedämmung auf den Sparren und der Dacheindeckung um ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.

Beispiel



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Fassadenhöhe (giebelseitig oder Attika) IVHB

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ 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.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

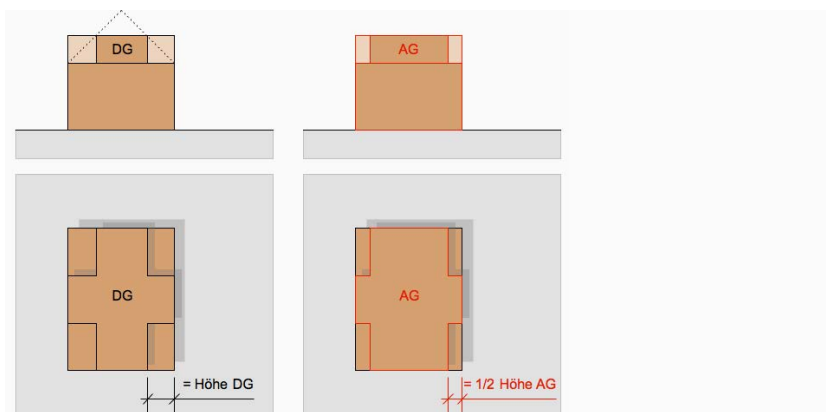
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70% neu ca. 85%).

Ausdehnung des Attikageschosses



Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird neu in der KA die Beschränkung auf $\frac{1}{3}$ und in der KB auf $\frac{1}{2}$ festgehalten.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsenes Terrain wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain

stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Anrechenbare Grundstücks-
fläche
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Baumassenziffer
IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützung anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Als nicht anrechenbar an die Ausnützung gelten gemäss § 10 lit. c ABV verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Weitere Begriffsanpassungen IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

Grundabstand

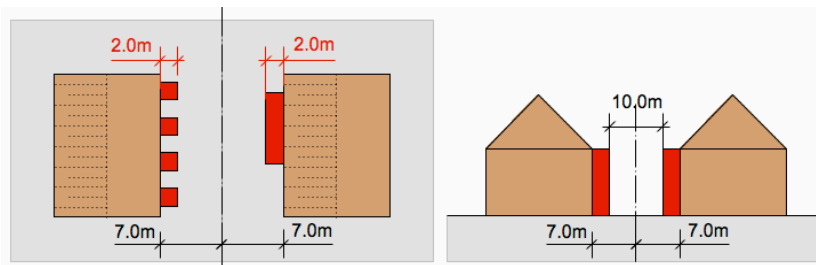
Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund des IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.

Skizze Grundabstand



Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

7.1 Kernzonen

Überarbeitung der Kernzonenvorschriften

Infolge der Schaffung eines Kernzonenplans für die Kernzone KA wird die Struktur der Bauvorschriften im Bereich Kernzone umfassend überarbeitet. Die bestehenden Bauvorschriften werden inhaltlich und im Aufbau grösstenteils belassen, in vielen Fällen finden aber Ergänzungen und Präzisierungen statt.

Zweckartikel KA und KB (Art. 3)

Der neue Zweckartikel der Kernzone KA ist dem übergeordneten Ortsbildinventar sinngemäss entnommen, während die Artikel der Kernzone KB in Anlehnung an die Formulierung der Kernzone KA unter Berücksichtigung der örtlichen (ländlichen) Verhältnisse neu formuliert worden ist.

Einordnungsanforderungen (Art. 4)

Mit Art. 4 wird neu ein Grundsatzartikel eingefügt, der die in den Kernzonen geltenden erhöhten Einordnungsanforderungen betont. Zweck dieser Bestimmung ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Erleichterungen für besonders gute Projekte (Art. 5)

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch eine Fachinstanz bestätigt werden. Die Kosten dieser Begutachtung gehen nach dem Verursacherprinzip zulasten der Bauherrschaft.

Grundmasse für Neubauten (Art. 8 Abs. 1)

Die Grundmasstabelle betrifft nur Neubauten. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden und müssen auch dessen Stellung einhalten.

In der Masstabelle werden die Anpassungen gemäss IVHB umgesetzt und der Begriff Grundabstand wird als Korrektur vorgenommen (siehe Kapitel 7.0).

Strassenabstand (Art. 9 Abs. 2)

Anlässlich der Baulinienrevision 2010 hat der Regierungsrat vorgeschrieben, dass die Verkehrsbaulinien ersatzlos aus allen Kernzonen zu streichen sind. Dies mit dem Hintergrund, dass verkehrliche Interessen gegenüber dem Regelungsbedarf in Kernzonen zugunsten eines schützenswerten Ortsbilds zurücktreten, zumal die grosse Mehrzahl der Gemeinden von kommunalen Vorschriften zum Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Staatsstrassen Gebrauch macht. In Feuerthalen fehlte diesbezüglich bislang eine Formulierung in den



Beispiel aus der Kernzone Dorf

Bauvorschriften. Die neue Vorschrift zum Strassenabstand besagt nun, soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, dass das Bauen auf die Strassengrenze in Kernzonen gestattet ist, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Das Bauen auf die Strassengrenze ist in Kernzonen nicht unüblich und wird in Feuerthalen an vielen Stellen praktiziert.

Balkone und Lauben (Art. 10 Abs. 4)

Gegenüber der bisherigen Regelung bei Balkonen wird neu auf die Festlegung einer Brüstung in senkrechter Anordnung und aus herkömmlichen Materialien verzichtet. Es sollen auch neuzeitliche Balkonkonstruktionen möglich sein, insbesondere auf der von der Strasse abgewandten Seiten, wo die Begrenzung der Balkontiefe mit Bezug auf den Dachvorsprung keine Anwendung mehr findet. Selbstverständlich gelten auch für Balkone die hohen Einordnungsanforderungen (Art. 4 neue BZO).

Dachneigung (Art. 11 Abs. 1)

Im Bereich der Dachneigung von Hauptgebäuden findet eine Erhöhung des Projektierungsspielraums statt, indem für Satteldächer keine Mindestneigung mehr festgelegt wird. Im Baubewilligungsverfahren gilt es jedoch aufzuzeigen, wie sich die jeweilige Dachneigung des entsprechenden Baugesuchs im Vergleich mit der umliegenden Dachlandschaft verhält und wie die Qualitäten bezüglich Einordnung sicherstellt werden. Es gilt weiterhin eine maximale Dachneigung von 45° aller Teilung.

Besondere Gebäude können neu auch als Flachdächer ausgebildet werden (z.B. Garagen).

Dachvorsprünge (Art. 11 Abs. 3)

Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. Um spätere Diskussionen zu vermeiden, werden Ortgangziegel in der BZO neu untersagt.

Dachaufbauten (Art. 11 Abs. 4)

Für Dachaufbauten in der Kernzone KA und KB gelten neue Beschränkungen gemäss PBG. In der Kernzone KA können Aufbauten mit einer Gesamtlänge von 1/3 der betreffenden Fassade erstellt werden. In der Kernzone KB darf die Gesamtlänge aller Aufbauten 1/2 der betreffenden Fassade ausmachen.

Dachflächenfenster / Integration in Solaranlagen

Bisher waren Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.3 m² zulässig. Dieses Mass soll nun im Sinne einer Erhöhung der Flexibilität und zur besseren Belichtung von

(Art. 11 Abs. 6 + Abs. 7)



Dachflächenlichtbänder
(Art. 11 Abs. 8)



Dachgeschossen in Anlehnung an aktuelle Velux-Fenstergrössen auf 0.47 m² vergrössert werden.

Sofern grossflächige und gut gestaltete Solaranlagen es zulassen, können anstelle einzelner Solarmodule Dachflächenfenster vorgesehen werden. Die Dachflächenfenster sind dabei unauffällig und flächenbündig anzuordnen.

Erfahrungsgemäss ist der Umgang mit Dachflächen in Kernzonen ein sensibles Thema. Neuzeitliche Elemente verändern den Charakter einer historisch gewachsenen Dachlandschaft. Von dieser Qualität lassen sich auch die relativ strengen Bestimmungen der Dachaufbauten und Dachflächenfenster ableiten. Dies beschränkt die Nutzbarkeit der Dachgeschosse, insbesondere bei grossen Gebäudelängen. Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses wird bislang von der Belichtung über die Giebelseite und teilweise von vereinzelt Dachflächenfenstern abhängig gemacht. Bei besonders guter Gestaltung und sorgfältiger Anordnung können neu zur Belichtung der Dachgeschosse auch schmale horizontale oder vertikale Dachflächenlichtbänder angeordnet werden.

7.2 Quartiererhaltungszone

Zweck

Gemäss § 50 PBG umfassen Quartiererhaltungszonen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. In Feuerthalen gibt es zwei Gebiete, auf welche diese Umschreibung zutrifft: Kirchstrasse und Dahlienstrasse. In diesen Gebieten soll der jeweilige Quartiercharakter mit der baulichen und aussenräumlichen Gliederung gewahrt werden. Zugleich sollen zeitgemässe Erneuerungen oder massvolle Ergänzungen der Bauten möglich bleiben.

Ausschnitt aus der Alten
Landeskarte von 1955-65

Links: Kirchstrasse
Rechts: Dahlienstrasse



Charakteristik
Bereich Kirchstrasse

Die südlich der Kirchstrasse angeordnete Bebauung besteht aus freistehenden, zumeist als Doppelhäuser ausgebildeten 2-geschossigen Gebäuden, welche einen einheitlichen Strassenabstand aufweisen und gegenüber dem Niveau der Kirchstrasse leicht erhöht sind. Durch die gleichmässige Anordnung mit der Ausrichtung der Traufseite Richtung Kirchstrasse entstand Anfang des 20. Jahrhunderts ein einheitliches und attraktives

Teilgebiet mit eigenem, unverwechselbarem Charakter.

Bauten entlang der Kirchstrasse



Charakteristik
Bereich Dahlienstrasse

Das Quartier Dahlienstrasse ist durch eine offene Bauweise und einer am Raster orientierten Punktstruktur gekennzeichnet. Die grosszügigen und qualitätsvollen Gartenbereiche prägen das Erscheinungsbild. Das Zusammenspiel zwischen der 2-geschossigen Bauweise und dem dazugehörigen Umschwung funktioniert im Gebiet Dahlienstrasse überdurchschnittlich gut. Die nahtlosen Übergänge zu den angrenzenden Quartierstrassen gehören ebenfalls zu den Qualitäten.

Bauten im Bereich der
Dahlienstrasse



Welche Qualitäten sollen
gesichert werden und wie?

Die bauliche Entwicklung und Erneuerung soll durch die Schaffung einer Quartiererhaltungszone nicht in der Nutzweise oder in der Gestaltung eingeschränkt werden. Es sollen aber Elemente der Siedlungsstruktur erhalten und weiterhin sichtbar bleiben, indem sich bauliche Veränderungen an den vorherrschenden prägenden Strukturmerkmalen auszurichten haben. Dies verhindert keine neuzeitlichen Gebäudearchitekturen, solange sich Neu-, Um- und Ersatzbauten in Bezug auf Stellung, Form, Proportion, Dimension und Dachgestaltung an benachbarten resp. den im Gebiet vorhandenen Bauten orientieren.

Die Werte in der Grundmasstabelle lassen sich am baulichen Bestand ableiten. Es ist sichergestellt, dass keine der bestehenden Bauten durch die neuen Grundmasse baurechtswidrig ist, zumal in solchen Fall Bestandesgarantie gelten würde. Die Grundmasse weichen gegenüber den bisherigen Regelungen in der W 2.0 wie folgt ab:

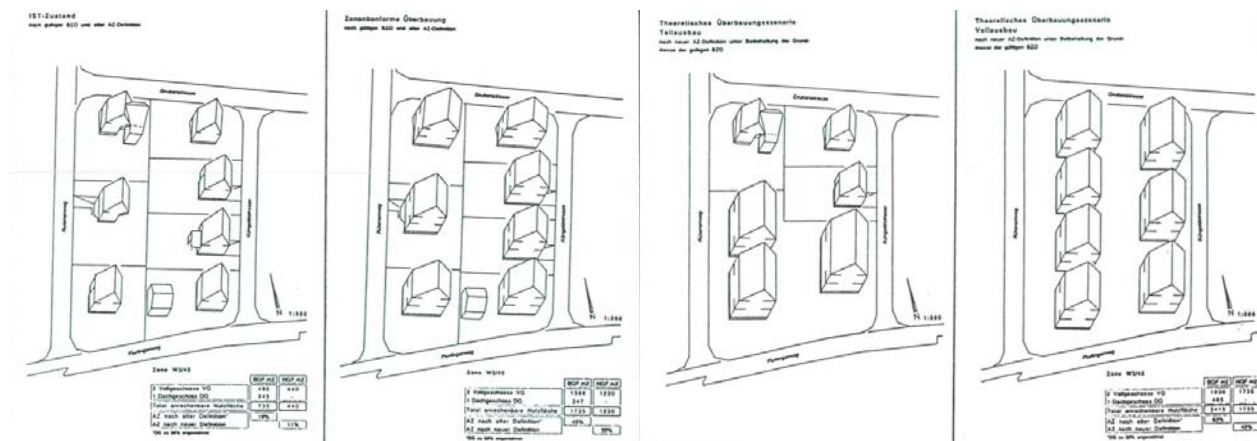
Zone	W 2.0 (bisher)	QEZ Kirchstrasse (neu)	QEZ Dahlienstrasse (neu)
Überbauungsziffer (%)	-	30%	25%
Kleiner Grundabstand (m)	5.0	5.0	5.0
Grosser Grundabstand (m)	10.0	10.0	10.0
Fassadenhöhe (m)	7.5	7.5	7.5
Gesamthöhe (m)	14.5	14.5	14.5
Gebäudelänge/Gesamtlänge (m)	30.00	18.0	18.0

Änderungen gegenüber der W 2.0

Es zeigt sich, dass die maximal möglichen Gebäudelängen deutlich reduziert werden und sich am baulichen Bestand ausrichten. Mit der Überbauungsziffer wird die Baumassenziffer ersetzt, indem indirekt vorgegeben wird, wie viel Freifläche im Verhältnis zur bebauten Flächen erlaubt ist. Auch hier orientieren sich die Werte an der bestehenden Situation. Die Baumassenziffer in den beiden neuen QEZ bleibt unverändert bei $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Was könnte passieren ohne Quartiererhaltungszone?

Sollten die beiden der QEZ zugewiesenen Gebiete weiterhin in der Zone W 2.0 bleiben, so könnte sich das Siedlungs- resp. das Quartierbild im Vergleich zu heute stark verändern. Zum Beispiel können durch Grundstückszusammenlegungen oder bei grossen Parzellen neue quartierfremde Bautypen entstehen, welche die Körnigkeit nachhaltig verändern. Damit wird die vorhandene Siedlungsqualität beeinträchtigt. Die untenstehenden Abbildungen veranschaulichen die Effekte einer unkontrollierten Entwicklung ohne die Regelungen mit einer QEZ.



Ist-Zustand

Zonenkonforme
Überbauung

Teilausbau mit neuer
Parzellierung

Vollausbau mit neuer
Parzellierung

7.3 Wohnzonen

Moderate Anpassungen

Die Vorschriften zu den Wohnzonen wurden punktuell ergänzt. Insbesondere wurden Bestimmungen zur Sicherstellung der Minstdichte in Wohnzonen eingeführt sowie neue Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht.

Grundmasse (Art. 21 Abs. 1)

In Feuerthalen gilt in Wohnzonen die Baumassenziffer (BMZ) als Instrument für die bauliche Dichte. Alternativ stellt das PBG die Ausnützungsziffer (AZ) oder die Überbauungsziffer (ÜZ) zur Verfügung. Jede Ziffer hat ihre Vor- und Nachteile. In der Praxis bereitete die Baumassenziffer dem Bauamt von Feuerthalen bisher wenige Probleme, weshalb die BMZ in den Wohnzonen belassen wird.

Neu wird für Klein- und Anbauten eine separate Baumassenziffer festgelegt, damit beispielsweise ein Garagengebäude nicht mehr an die Baumasse eines Hauptgebäudes angerechnet werden muss. Indirekt vergrössert sich damit die zur Verfügung stehende Baumasse in allen Zonen um 10%. Ebenfalls neu ist die Festlegung eines einheitlichen Grundabstands von 3.5 m für Klein- und Anbauten. In der Masstabelle werden die Anpassungen gemäss IVHB umgesetzt und als Korrektur vorgenommen (siehe Kapitel 7.0).

Abstände (Art. 22 Abs. 1)

Für die Anordnung von Wohnbauten wird mit der Neuregelung des grossen Grundabstands mehr Flexibilität geschaffen, indem nicht mehr die grösste Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen für die Bemessung massgeblich ist, sondern wahlweise die West- oder Südfassade. Gebäude werden üblicherweise in diejenige Richtung mit der besten Sonnenausrichtung angeordnet.

Dächer (Art. 24)

Heute sind Flachdächer nur in Bezug auf ein einheitliches Quartierbild zulässig. Diese Bestimmung ist in der Praxis eher schwierig auszulegen. Flachdächer gehören in den Wohnzonen Feuerthalens mittlerweile zum Ortsbild dazu und verdeutlichen auch den Übergang vom ländlichen Raum ins urbane Schaffhausen. Neu sollen Flachdächer nun in allen Wohnzonen nebst den herkömmlichen Sattel- und Pultdächern möglich sein.

Nutzweise Wohnzonen mit Gewerbebe- leichte- rung (Art. 26)

Laut Fachstelle Lärmschutz (FALS) gelten für die Zone WG 2.5 die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Gebiet Itasruhstiege/Schützenstrasse liegt im Einflussbereich der Diessenhoferstrasse. Daher ist gemäss kantonaler Praxis in diesem Gebiet ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festzulegen. Die Grenzwerte der ES III werden gemäss Angaben der FALS an allen bestehenden Gebäuden eingehalten.

Gestaltungsplanpflicht (Art. 28)

Im Rahmen der kürzlich erfolgten Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Kohlfirst (2014/15) wurde die BZO mit einer neuen Vorschrift zur Gestaltungsplanpflicht ergänzt. Gleichzeitig wurde auch der öffentliche Gestaltungsplan Alters- und Pflegezentrum Kohlfirst festgesetzt und genehmigt. In der BZO wurden einerseits generelle Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht umschrieben, wie auch spezifische Vorgaben für das Gebiet Kohlfirst gemacht.

Mit der vorliegenden Teilrevision sind die allgemeinen Vorschriften ergänzt worden, indem im Sinne der Flexibilität auf eine Gestaltungsplanpflicht beim Vorliegen bestimmter qualitativen Sicherungsmassnahmen (Projektwettbewerb, Projektstudienauftrag) verzichtet werden kann und die Ziele alternativ mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Gebiet Bahnhof

Gemäss dem Leitsatz zum Gebiet Bahnhof aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild sollen die bestehenden Potenziale um den Bahnhof, in Form von unbebauten Bauzonen, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Grundsätze und Anliegen entwickelt und genutzt werden. Um diese Anliegen planungsrechtlich zu sichern, ist das Bahnhofgebiet in der teilrevidierten BZO mit einer Gestaltungsplanpflicht und gebietsspezifischen Zielen belegt worden. Das künftige Bahnhofgebiet soll eine Visitenkarte der Gemeinde Feuerthalen werden und eine Mischnutzung in einer hohen baulichen Dichte mit einer angemessenen und attraktiven Aussenraumgestaltung umfassen. Zu beachten sind ferner die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Bahnhofsbereich und den angrenzenden Gebieten (vor allem Rhymarkt). Entsprechende sichere Querungsmöglichkeiten und eine ansprechende Strassenraumgestaltung auf der Diessenhoferstrasse (Sache Kanton) sind dabei integrierender Bestandteil einer künftigen Bahnhofsbauung. Zudem sind die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sicherzustellen. Als Referenzbeispiele für eine Bahnhofsentwicklung in ähnlicher Grössenordnung dienen die folgenden Visualisierungen, welche den neu gestalteten Bahnhof Bubikon zeigen:

Visualisierung Bahnhofsentwicklung Bubikon



Gebiet Toggenburg

Das Gebiet Toggenburg als Ganzes ist ein Herzstück der vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. In diesem Gebiet wird der grösste Teil des künftigen baulichen Wachstums bzw. des Bevölkerungswachstums stattfinden. Angrenzend wurde bereits das Zentrum Kohlfirst und die Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst realisiert.

Das neu zu entwickelnde Gebiet Toggenburg wird über die geplante Toggenburgstrasse grob erschlossen (siehe auch Verkehrsplan und Erschliessungsplan). In der BZO wird für das grossflächige Gebiet eine flächendeckende Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Nirgends können die Qualitäten besser gesichert werden, als auf der "grünen Wiese". Die Zielsetzungen für das Gebiet Toggenburg sind entsprechend vielfältig und verdeutlichen die anspruchsvolle Aufgabe, das Gebiet für eine künftige Wohnüberbauung in Bezug auf die unterschiedlichen Anforderungen zu entwickeln. Es gilt zum einen das Spannungsfeld zwischen Dichte und Aussenräumen (Freiräumen) zu regeln und die Zugänglichkeit resp. die Durchwegung für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr aufzuzeigen. Als integrierender Bestandteil ist hierzu die künftige Bushaltestelle auf der neuen Toggenburgstrasse zu erwähnen. Es wird eine nachhaltige Bauweise gefordert, welche in Bezug auf den Wärmebezug, die Energienutzung und die Warmwasseraufbereitung hohe Anforderungen stellt. Die bauliche Dichte soll gegenüber der unbebauten Landschaft tendenziell abnehmen und die Siedlungsränder sind attraktiv auszugestalten.

Referenzbeispiel für eine Bebauung
mit einer Dichte von $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$



Gebiet Kirchstrasse

Die angrenzend an das Schulhaus Spilbrett befindliche Fläche (Kat. Nr. 2000) soll neu von der Zone öB in die Zone W 2.0 überführt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Der absehbare Schul- und Sportraumbedarf im Gebiet Spilbrett kann mit den übrigen in der Zone öB befindlichen Flächen am Standort Spilbrett abgedeckt werden, weshalb die erwähnte Fläche für die innere Verdichtung zur Bewältigung des künftigen Einwohnerwachstums genutzt werden kann. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll in Ergänzung zur Regelbauweise eine qualitativ hochstehende Arealentwicklung sichergestellt werden. Die Anforderungen sind vergleichbar mit jenen im Gebiet Toggenburg.

Im Vordergrund stehen ein dichtes und attraktives Wohnumfeld und eine energiesparende Bauweise.

7.4 Übrige Zonen

Industrie- und Gewerbezone

Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch die Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, muss das Mass der Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbezone reduziert werden. Die Grünflächenziffer liegt weit unter 10%, weshalb darauf verzichtet wird.

Zone für öffentliche Bauten

In der Zone für öffentliche Bauten sind die Grundmasse entfernt worden und es gelten die kantonalen Vorschriften. Damit entsteht für öffentliche Bauvorhaben mehr Planungsspielraum. Anstelle der Gebäudehöhe von bislang 11.4 m gelten neu 25 m (§ 278 Abs. 3 PGB). Die Firsthöhe bleibt weiterhin bei 7.0 m (§ 281 Abs. 1 lit. b.)), wie auch der Grundabstand bei 3.5 m (§ 270 Abs. 1). Massgebend für Bauvorhaben bleibt auch weiterhin die Einordnung der Bauten ins Siedlungsgefüge (§ 238 PBG). Ein generelles Anrecht auf die Beanspruchung der vollen Gebäudehöhe ist daher nicht gegeben, zumal öffentliche Bauprojekte generell auch eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung beinhalten.

Erholungszone

Zur Vereinfachung resp. zur Erhöhung des Projektierungsspielraums ist auf die Unterscheidung in Gebäude- und Firsthöhe zugunsten einer Gesamthöhe verzichtet worden. Die Gesamthöhe erlaubt neu beispielsweise Flachdachbauten oder andere Vorhaben bis 7.5 m.

7.5 Weitere materielle Bestimmungen

Kehrrichtabstellplätze

Basierend auf § 249 Abs. 3 PBG werden in der BZO für Mehrfamilienhäuser im Sinne der Vollständigkeit neu konkrete Anforderungen an die Kehrrichtabstellplätze gestellt.

Neuregelung Parkplatzvorschriften

Die Gemeinde Feuerthalen ist gemäss ROK-ZH dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaften» zugewiesen. Damit hat Feuerthalen einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des Anteils der Wege des MIV zu leisten und sich vermehrt auf den ÖV, Fuss- und Veloverkehr auszurichten. Die Wegleitung des Kantons zur Ermittlung der Parkplatzzahl in kommunalen Erlassen berücksichtigt sowohl die ÖV-Qualität und die Anforderungen zur Verbesserung der Luftqualität. Mit diesem Regelungsansatz wird sowohl dem PBG (§ 242) als auch der Umweltschutzgesetzgebung entsprochen.

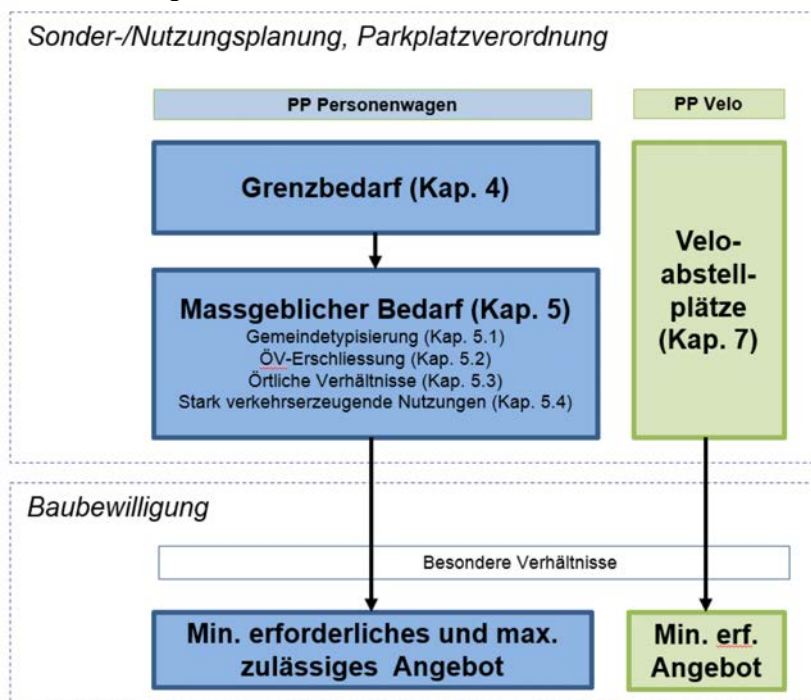
Regelungsprinzip

In der nachstehenden Abbildung ist das Regelungsprinzip für die Bemessung der Parkplatzzahlen dargestellt.

Als Grenzbedarf wird diejenige Zahl an Parkplätzen festgelegt, wie wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen ist.

Als massgeblicher Bedarf wird diejenige Zahl an Parkplätzen festgelegt, welche sich unter Berücksichtigung des Gemeindetyps (Feuerthalen wird dem Gemeindetyp 2 zugewiesen), der Qualität der ÖV-Erschliessung (vgl. nachstehende Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) und den örtlichen Verhältnissen ergibt.

Abbildung aus Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, 2018

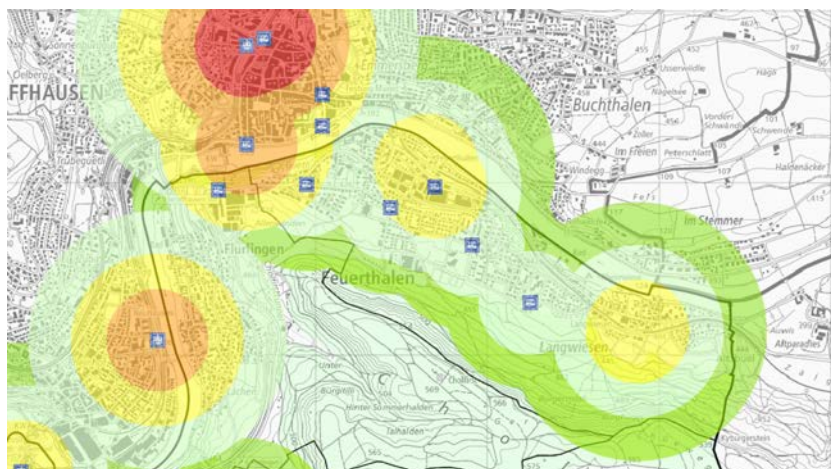


Damit wird die bisherige Regelung abgelöst.

Auszug GIS-ZH 2025 ÖV-Güteklassen



Nachstehend sind die ÖV-Güteklassen abgebildet.



Reduktionsfaktoren aufgrund der
ÖV-Güteklassen gemäss Wegleitung
zur Regelung des Parkplatzbedarfs
in kommunalen Erlassen, 2018

Nutzerkategorie ÖV-Gütekategorie	Bewohnerinnen und Be- wohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Be- sucher/Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	100	60	90	70	100
Klasse E	100	100	90	100	90	100
Klasse F und übriges Gebiet	100	100	100	100	100	100

Festlegung in der BZO

In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrs-
mittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für
Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der
nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des
Grenzbedarfs herabgesetzt und künftig zwischen einer minima-
len und maximalen Parkplatzzahl gewählt werden. In der ÖV-
Gütekategorie E wird kein Maximum festgelegt. Diese Werte be-
rücksichtigen die spezifische topographische und die struktu-
relle Situation der beiden Ortsteile, weshalb in der Gütekategorie D
höhere und in der Gütekategorie E keine maximalen Grenzwerte
festgelegt wurden.

**Aktuell verfügt die Gemeinde Feuerthalen über keine Gebiete
mit einer ÖV-Gütekategorie B.**

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Klasse B	55 %	80 %	30 %	45 %	40 %	60 %
Klasse C	70 %	100 %	45 %	65 %	50 %	80 %
Klasse D	85 %	120 %	60 %	100 %	70 %	100 %
Klasse E	100 %	--	90 %	--	90 %	--

Modellrechnung

Für eine Überbauung mit 50 Wohnungen, davon 30 Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern und 20 Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 90 m². Die Überbauung liegt in einem Gebiet mit ÖV-Güteklasse C.

Anzahl PP gemäss alter BZO

Gemäss alter BZO musste für eine wie oben beschriebenen Wohnüberbauung 70 PP für die Bewohner und 13 Parkplätze für Besucher erstellt werden. Insgesamt somit 83 Parkplätze

Beispiel Überbauung mit 50 Wohnungen à je 90m² GNF mit neuer BZO

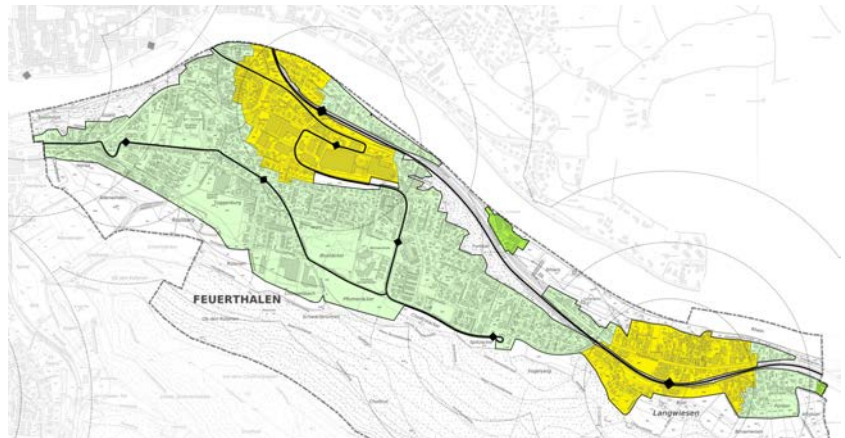
Grenzbedarf		Massgeblicher Bedarf			
50 Wohnungen:		ÖV-Güteklasse: C			
Bewohner 1 PP/80 m ²	Besucher 1PP / 4W	Bewohner min. 70%	Besucher min. 50%	Bewohner max. 100%	Besucher max. 80%
56 PP	13 PP	= 39.2 PP	= 6.25 PP	= 56 PP	= 10 PP
		min. 45 PP		max. 66 PP	

Mit der neuen BZO können maximal 66 PP erstellt werden, was gegenüber der alten BZO einer Reduktion von 17 Parkplätzen oder rund 20% entspricht.

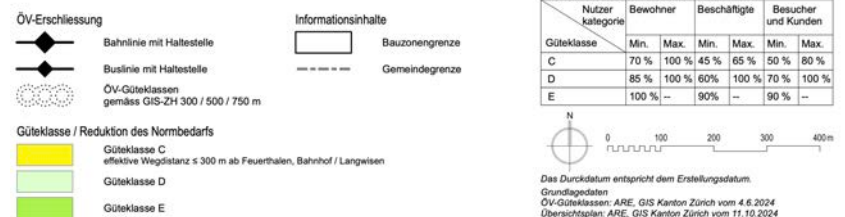
Plan mit den Reduktionsgebieten

Die Abgrenzung der unterschiedlichen ÖV-Güteklassen sind in einem neuen Ergänzungsplan gemäss den Anweisungen des ARE parzellenscharf festzulegen (vgl. Abbildung unten).

Neuer ÖV-Güteklassenplan



Legende zum neuen ÖV-Güteklassenplan



7.6 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

Für eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bieten sich oftmals eine Aufzonung oder vergleichbare Instrumente an. Bislang profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer schlecht erschlossenen, dezentralen Randlage Flächen auszonieren, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen.

Durch die Grundlage des MAG liegt nun die Möglichkeit vor, bei Auf- und Umzonungen den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen und dann damit zum Beispiel Auszonungen an ungeeigneten Lagen oder andere Raumplanungsaufgaben zu finanzieren.

Mehrwertausgleichsgesetz und Mehrwertausgleichsverordnung

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind durch den Begünstigten auszugleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde.

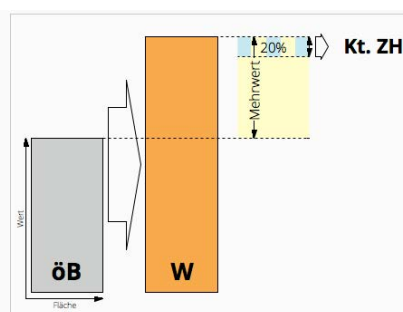
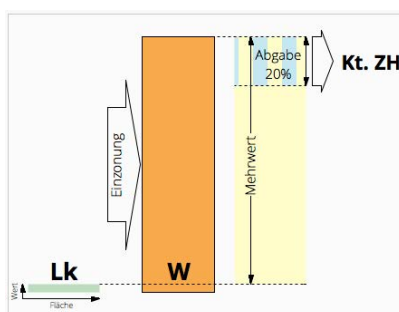
Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-.

Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbezononen als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

Von der kantonalen Mehrwertabgabe betroffene Grundstücke

Folgende Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone werden vorgenommen:

- Kat. Nr. 1872 von Zone öB in Wohnzone W 1.6
- Kat. Nr. 2000 von Zone öB in Wohnzone W 2.0
- Kat. Nr. 2321 (teilweise) von Zone öB in Wohnzone WG 2.5
- Kat. Nr. 2626 (teilweise) von Zone öB in Wohnzone W 2.0
- Kat. Nr. 2803 von Zone öB in Wohnzone W 1.6

Zudem fallen auch die Einzonungen infolge der Anpassungen an die bestehende Strassenführung in den Gebieten «Pünten/Altsbüel» und «Öfli» bzw. im Gebiet «Toggenburg und Rütenen» für die Sicherung des geplanten Strassentrassées unter den kantonalen Mehrwertausgleich.

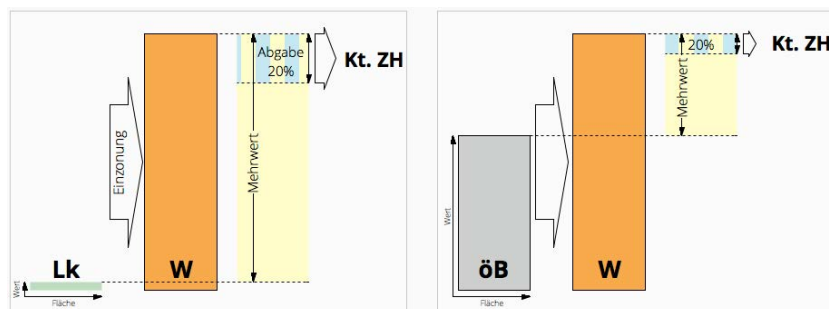
In Kapitel 10.7 sind die vom Kanton ermittelten Mehrwerte abgebildet.

Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten.

Gemäss § 19 Abs. 3 MAG können Gemeinden einen Abgabesatz von 0 bis zu 40 % auf den um CHF 100'000.- reduzierten Mehrwert einführen.

Bsp. Abgabesatz 20%



Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 41

In der Gemeinde Feuerthalen sollen Planungsmehrwerte künftig ausgeglichen werden. Es wird daher ein Abgabesatz festgelegt.

Der Abgabesatz wird auf 20 % angesetzt. Dies wird für Feuerthalen als angemessen beurteilt.

Da vor allem grössere Überbauungen die Abgabe leisten sollen, wird die Freifläche auf das Mass von 1400 m² festgelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch kleinere Grundstücke abgabepflichtig sind, wenn der Mehrwert über Fr. 250'000.- liegt.

Mechanismus Fall 1
für Grundstücke > Freifläche
(1400 m²):

Schätzwert nach Aufzoning – Wert heute = Mehrwert
Mehrwert - Fr. 100'000.- = gekürzter Mehrwert
gekürzter Mehrwert x Abgabesatz (20 %) = Mehrwertabgabe

Mechanismus Falls 2
für Grundstücke < Freifläche
(1000 m²):

Schätzwert nach Aufzoning – Wert heute = Mehrwert
Mehrwert < Fr. 250'000.- -> keine Mehrwertabgabe

Schätzwert nach Aufzoning - Wert heute = Mehrwert
Mehrwert > Fr. 250'000.- mehrwertabgabepflichtig
Mehrwert - Fr. 100'000.- = gekürzter Mehrwert
gekürzter Mehrwert x Abgabesatz (20 %) = Mehrwertabgabe

Festlegung BZO:
Abgabesatz: Bsp. 20%
Freifläche: Bsp. 1'400 m²

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche



Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

Fondsreglement

Das Fondsreglement hat neben der genaueren Zweckbestimmung des Mehrwertausgleichs auch das Beitragsverfahren und die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig ist.

Das Fondsreglement muss durch die Gemeindeversammlung erlassen werden.

Städtebauliche Verträge

Anstelle der finanziellen Mehrwertabgabe sind städtebauliche Verträge möglich. In städtebaulichen Verträgen wird die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. In den Verträgen können auch weitere Aspekte, welche nicht in den planungsrechtlichen Instrumenten Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von den Grundeigentümern bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde unterschrieben.

Die städtebaulichen Verträge sind Bestandteil der Planungsvorlage, welche folgende Elemente umfasst:

- Gestaltungsplan (Vorschriften, Plan, Bericht Art. 47 RPV)
- städtebauliches Konzept bzw. Richtprojekt
- städtebaulicher Vertrag

Städtebauliche Verträge sind zusammen mit der Planungsvorlage öffentlich aufzulegen und können wie Planungsmassnahmen angefochten werden.

Wirkung Kommunalen Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich ist anzuwenden, sobald er in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist.

Werden wie bei der vorliegenden Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich.

Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten, damit kommunale Mehrwerte erhoben werden könnten. Der Gemeinderat erachtet den administrativen Aufwand zu den möglichen Erträgen in einem schlechten Ertrags-/Nutzenverhältnis, weshalb in der vorliegenden Revision auf die Erhebung von kommunalen Mehrwertabgaben verzichtet wird.

Für die Umzonungen von Zone öB in Wohnzonen und Einzonungen erhebt der Kanton eine kantonale Mehrwertabgabe.

8. Zonenplan

8.1 Grenzbereinigungen

Untergeordnete
Grenzbereinigungen

Anlässlich der vorliegenden Teilrevision wird die Gelegenheit genutzt, unzweckmässige Zonenabgrenzungen zu bereinigen. Nachfolgend sind die betreffenden Stellen in unterschiedlichen Massstäben abgebildet. Die Zonenabschnitte betreffen ausnahmslos Strassenräume und sind von technischer Bedeutung.

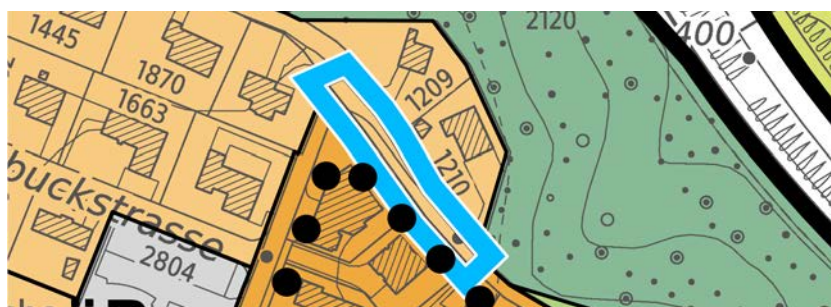
Gebiet Pünten / Altsbüel
Zone F → Zone W 1.2



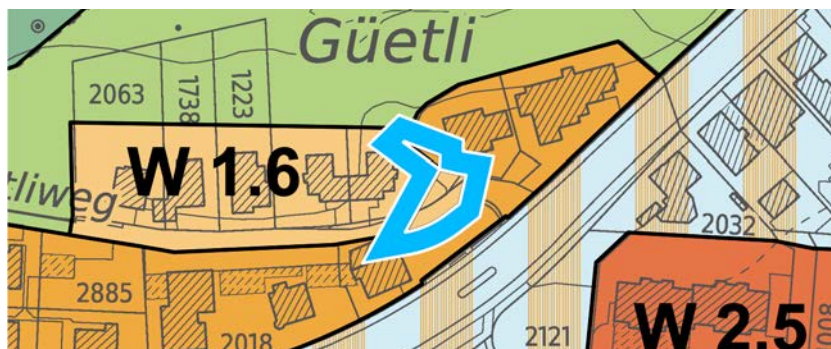
Gebiet Oehniger
Zone W 1.2 → Zone LW / F



Gebiet Lindenbuck
Zone W 2.0 → Zone W 1.6



Gebiet Güetli
Zone W 2.0 → Zone W 1.6



Gebiet Öfili

Zone Eb → Zone WG 2.5



8.2 Umzonungen

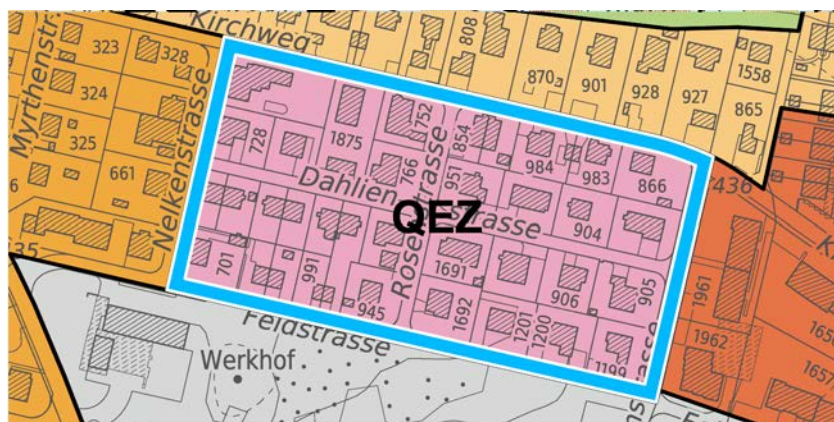
Entwicklungsziele
bestimmen Umzonungen

Um die angestrebte Entwicklung gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) sowie den darin formulierten Leitsätzen umsetzen zu können, sind zahlreiche Umzonungen nötig, die nachfolgend einzeln vorgestellt und begründet werden.

Dahlienstrasse

Die das Quartier prägende gewachsene Bebauungsstruktur im Gebiet der Dahlienstrasse mit einem klar ersichtlichen orthogonalem Raster wird gemäss der nachstehenden Abbildung von der bisherigen Zone W 2.0 in die Zone QEZ umgezont. Die Erläuterungen zur QEZ finden sich in Kapitel 6.2.

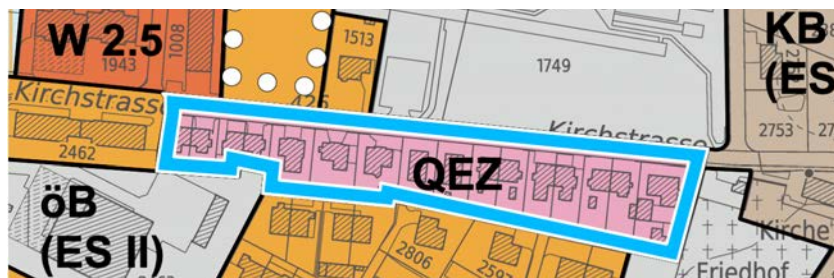
Zone W 2.0 → Zone QEZ



Kirchstrasse

Die zweite Umzonung in eine QEZ findet entlang der Kirchstrasse statt, wo die Gebäude nach einem gut ablesbaren Anordnungsprinzip mit gleichmässigen Abständen zur Strasse erstellt worden sind.

Zone W 2.0 → Zone QEZ



Lindenbuck

Angrenzend an das Grundstück der katholischen Kirche (Kat. Nr. 2804) wird die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigte Parzelle Kat. Nr. 2803 in die Zone W 1.6 umgezont. Gleiches gilt für den abgebrochenen Doppelkindergarten an der Gartenstrasse. Damit wird der Spielraum für eine innere Verdichtung zu Gunsten von Wohnen vergrössert.

Zone öB → Zone W 1.6



Zone öB → Zone W 1.6



Spilbrett

Eine weitere Umzonung zu Lasten der Zone öB findet angrenzend an die Schulanlage Spilbrett statt. Die Parzelle Kat. Nr. 2000 ist heute ungenutzt und wird für öffentliche Zwecke resp. zur Erweiterung der Schulanlage nicht mehr benötigt. Künftig soll an diesem Standort gewohnt werden.

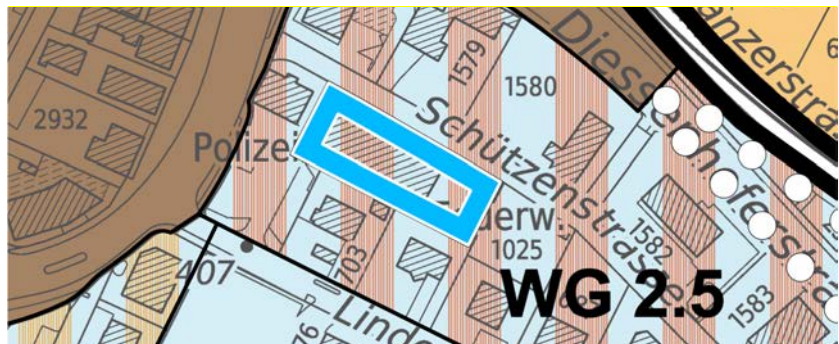
Zone öB
→ Zone W 2.0 mit GP-Pflicht



Schützenstrasse

Im östlichen Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 2321 befindet sich das Feuerwehrgebäude, im westlichen Teil des alten Gemeindehauses (heute durch die Polizei und das Betriebsamt genutzt) und im südlichen Teil die Wertstoffsammelstelle. Während der Bereich der Feuerwehr bislang der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist, liegen die übrigen Flächen in der Wohn- und Gewerbezone. Die Feuerwehnutzung wäre aber auch in einer Wohn- und Gewerbezone (WG) zulässig. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung der Zonierung für die in Kat. Nr. 2321 befindlichen öffentlichen Nutzungen soll neu einheitliche die Zone WG 2.5 festgelegt werden. Die Zone WG 2.5 gewährt gegenüber der Zone öB einen höheren Nutzungsspielraum.

Zone öB → Zone WG 2.5



Verzweigung Kirchstrasse –
Uhwieserstrasse

Die Kernzone KB wird um das Grundstück Kat. Nr. 959 verkleinert. Das Grundstück ist vom übrigen Kernzonengebiet durch die angrenzenden Strassen (Uhwieserstrasse und Kirchstrasse) getrennt und weist deshalb keinen direkten räumlichen Bezug zur Kernzone auf. Aufgrund dieser Tatsache und der zum heutigen Zeitpunkt fehlenden Bausubstanz (Baubewilligung für EFH ist erteilt), welche unter Umständen einen Verbleib in der Kernzone gerechtfertigt hätte, wird das Grundstück der Zone W 1.6 zugewiesen.

Zone KB → W 1.6



Chirchenacker

Eine nicht in direktem Zusammenhang mit dem Gebiet Toggenburg stehende Umzonung erfolgt am östlichen Ausläufer des Wohngebiets Chirchenacker. Die ursprünglich als Erweiterung für den Friedhof vorgesehene Fläche (Zone öB) des Grundstücks Kat. Nr. 2626 wird von der Gemeinde nicht mehr benötigt und soll dem Wohnen zugeführt werden. Der Friedhof kann wenn nötig im Westen erweitert werden, wo genügend Fläche zur Verfügung steht. Die betrachtete Fläche ist räumlich dem Gebiet Chirchenacker zuzuordnen und fungiert inskünftig als Scharnier zwischen dem Neubaugebiet Toggenburg, ist aber nicht Teil des Pflichtgebiets für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Als lineare Begrenzung dient die Uhwieserstrasse.

Zone öB → Zone W 2.0



Noch genügend Flächen in den Zonen öB für künftige Aufgaben

Die Umzonungen von Zonen öB in Wohnzonen betreffen insgesamt eine Fläche von rund 1.0 ha. Gemäss Bauzonenstatistik des ARE sind in der Gemeinde Feuerthalen noch rund 5.1 ha unüberbaute öB-Zonenflächen (Bluetäcker) vorhanden. Zudem stehen 11.0 ha überbaute Flächen in der Zone öB zur Verfügung, die teilweise noch über beachtliche Nachverdichtungspotentiale verfügen.

Darüberhinaus sind einzelne öffentliche Nutzungen ohne weiteres auch in Wohnzonen zonenkonform wie z.B. Kindergärten, Alterswohnungen, Polizeiposten etc., was den Spielraum für öffentliche Einrichtungen zusätzlich erhöht.

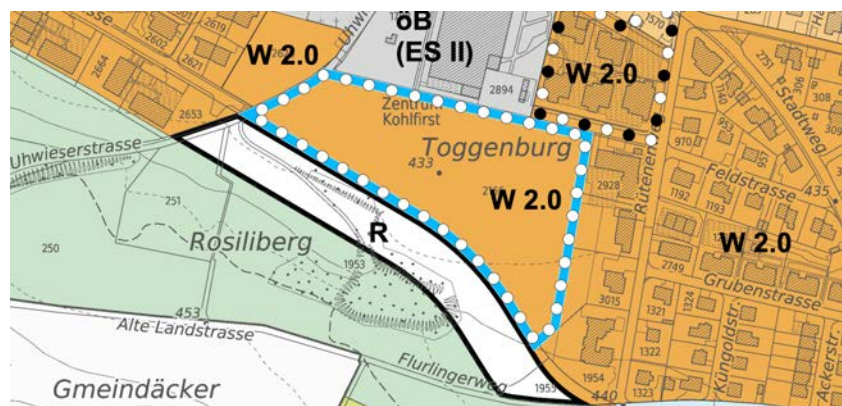
Die Gemeinde Feuerthalen ist somit in der komfortablen Situation über genügend Reserven für kommende öffentliche Aufgaben zu verfügen, weshalb die geplanten Umzonungen von Zone öB in Wohnzonen kein Problem darstellen.

Gebiet Toggenburg

2014 wurde im Bereich des heutigen Zentrums Kohlfirst der öffentliche Gestaltungsplan "Alters- und Familienwohnungen Kohlfirst" sowie die dazugehörige Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und BZO) von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Das südlich des Zentrums gelegene, unbebaute und im Gemeindesitz befindliche Gebiet Toggenburg ist bereits heute rechtskräftig eingezont (W 2.0) und soll künftig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden, mit welcher die angestrebten Qualitäten sichergestellt werden soll.

Zone W 2.0

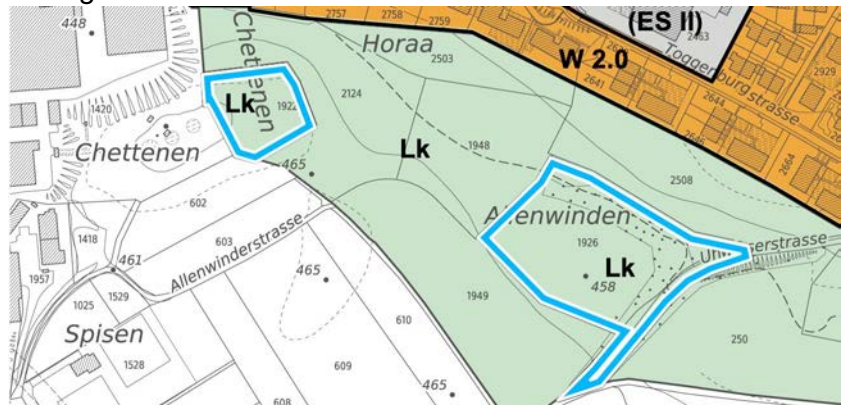
→ Zone W 2.0 mit GP-Pflicht



Freihaltezone Chettenen und Allenwinden

Die beiden kommunalen Freihaltezonen wurden seinerzeit (1983) für die Sicherung von Aussichtspunkten festgelegt, weil man davon ausgehen musste, dass das umschliessende Bauentwicklungsgebiet, welches einer Reservezone zugewiesen war, einmal eingezont werden könnte. Das Bauentwicklungsgebiet ist mittlerweile aus dem kantonalen Siedlungsplan ersatzlos gestrichen worden und ist auch im rechtsgültigen Siedlungsplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet, weshalb keine Grundlage mehr für eine Einzonung besteht. Die Landschaftskammer wird heute vollständig landwirtschaftlich genutzt und es besteht kein Bedürfnis mehr an einem Aussichtspunkt in diesem Gebiet.

Freihaltezone → Lk



Itasruhstiege / Schützenstrasse

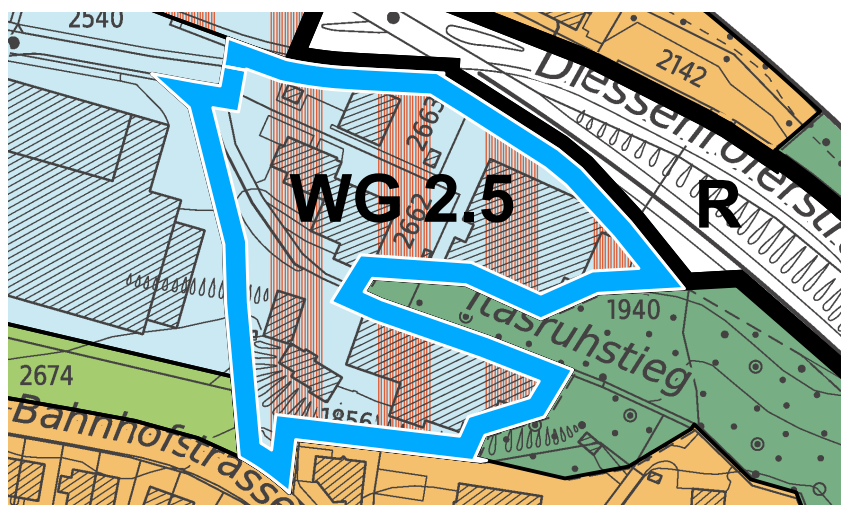
Das Areal befindet sich zwischen der Diessenhoferstrasse bzw. der Bahnlinie und der Bahnhofstrasse am Waldrand Forbühl. Es befindet sich in der Industriezone I 5.0. Nordwestlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 2.5 und südlich an die Wohnzone W 1.6.

Innerhalb des Areals befinden sich heute verschiedene gewerbliche Nutzungen wie eine Schlauchfabrik, eine Sanitärunternehmung, eine Büromöbel- und Umzugsunternehmung sowie ein Elektroinstallationsgeschäft. Es befinden sich zudem sechs Betriebswohnungen innerhalb des Gebietes, sowie auf dem Grundstück Kat. Nr. 2663 ein einzelnes Einfamilienhaus mit Umschwung.

Die steile Zufahrt und die topographischen Verhältnisse eignen sich nicht vorrangig für Industriebauten, weshalb das Gebiet von der Zone I 5.0 in die Zone WG 2.5 umgezont werden soll.

Zusätzlich wird für das Gebiet ein Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt. Die IGW der ES III werden gemäss Angaben der FALS bei allen bestehenden Gebäuden eingehalten.

Zone I 5.0 → Zone WG 2.5

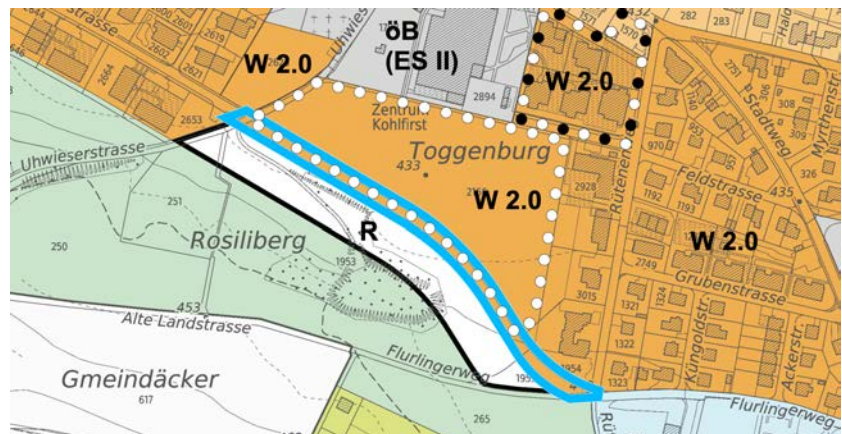


8.3 Einzonungen

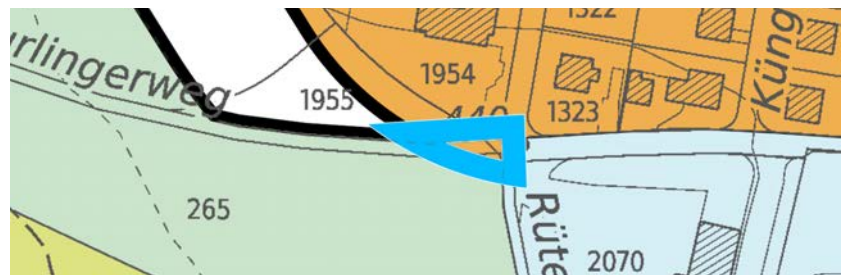
Erschliessungsbereich für Toggenburgstrasse

Die im Verkehrsplan schon lange vorgesehene Toggenburgstrasse verläuft zwischen der heutigen Reservezone R und der angrenzenden W 2.0. Damit die geplante Toggenburgstrasse gemäss Strassenprojekt realisiert werden kann, ist ein Teil des Strassentrassées von der Reservezone in die Wohnzone W 2.0 umzuzonen. Die Fläche beträgt ca. 1360 m² und liegt im Siedlungsgebiet bzw. im Anordnungsbereich des kantonalen Richtplanes. Zudem ist eine untergeordnete Einzonung im Bereich des Flurlingerweges nötig. Die Abmessung der Einzonung ist bewusst auf ein Minimum beschränkt und orientiert sich bezüglich des Platzbedarfs am aktuellen Strassenprojekt für die Toggenburgstrasse.

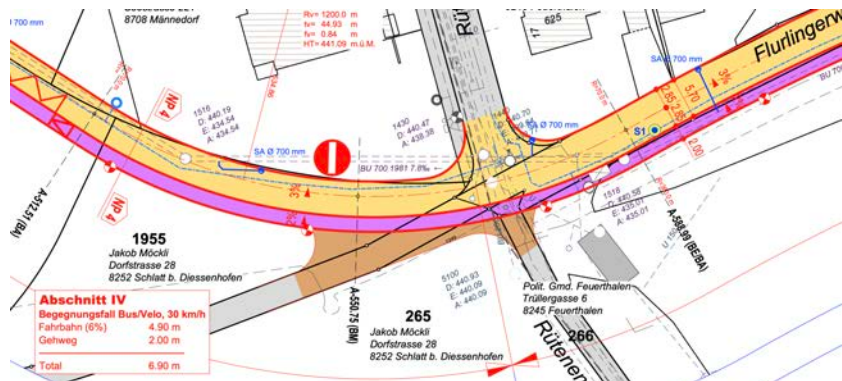
Zone R → Zone W 2.0



Zone LW → Zone W 2.0



Ausschnitt aus dem Strassenvorprojekt Toggenburgstrasse (2021)



Verzicht Einzonung

Auf die bisher geplante Einzonung der hangseitigen Reservezone «Rosiliberg» wird verzichtet.

Um- und Einzonungen stehen im Einklang mit dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaften»

8.4 Fazit

Die Vergrösserung der Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität durch verschiedene Umzonungen entspricht dem ROK-ZH. Feuerthalen ist dem wichtigen Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeteilt. Zusammen mit den "Stadtlandschaften" haben diese beiden Handlungsräume 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Das heisst, es muss auch in Feuerthalen kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik möglich sein. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Aktivierung von inneren Baulandreserven oftmals schwierig ist. Besonders schwierig ist die Aktivierung von grösseren zusammenhängenden Flächen.

Bei der Aktivierung von kleinen überbauten Gebieten oder einzelnen Parzellen führen Verdichtungen (Anbauten und Aufstockungen) tendenziell nicht zu den gewünschten zusätzlichen Einwohnern, sondern oftmals lediglich zu einem grösseren Geschossflächenverbrauch pro Person.

9. Waldabstandslinienplan

9.1 Allgemein

Sieben Waldabstandslinienpläne

Feuerthalen kennt heute sieben Waldabstandslinienpläne (Ergänzungspläne). Diese wurden am 22. September 1995 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 4. September 1996 vom Regierungsrat genehmigt. Von den sieben Waldabstandslinienplänen wird lediglich der Ergänzungsplan Nr. 2 „Klushalden“ revidiert.

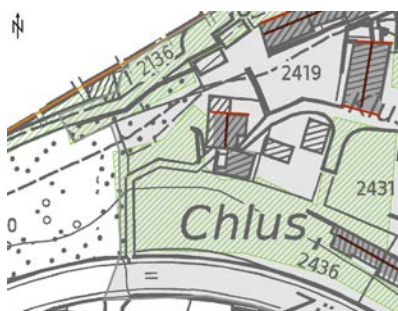
9.2 Ergänzungsplan 2, „Klushalden“

Anfrage Waldabstand
Klushalden

Im Laufe der Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung ist ein Gesuch zur Reduktion der Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat. Nr. 2436 im Bereich Chlus eingegangen.

Situation

Angrenzend an das Grundstück Kat. Nr. 2436 befindet sich das Waldstück Klushalde, welches sich zwischen der Zürcherstrasse und dem Rhein erstreckt. Der Waldabstand auf der Parzelle Kat. Nr. 2436 beträgt heute 30 Meter. Das Grundstück liegt in der Kernzone und befindet sich innerhalb des Ortsbildperimeters. Die Grundeigentümer der genannten Parzelle beabsichtigen das Grundstück in absehbarer Zeit zu überbauen und haben hierfür die Novahaus AG beauftragt.



Ausschnitt Ortsbildinventar



Ausschnitt Projekt Novahaus AG

Antrag

Reduktion von 30 m auf 20 m

Die Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 2436 beantragten den Waldabstand von heute 30 Meter auf 20 Meter zu reduzieren und begründen dies wie folgt:

Kleine Waldparzelle

Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind die Waldabstandslinien im Bauzonengebiet grundsätzlich negative in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher von der Waldgrenze gezogen werden. Bei der Chlushalde handelt es sich gemäss Analyse um eine kleine Waldparzelle von ca. 37 m Breite und 150 m Länge.

Waldabstand bereits unterschritten

Das Terrain fällt von der Zürcherstrasse zum Rhein hin relativ steil ab. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 2418 ist der Abstand von 30 m bereits durch bestehende Gebäude unterschritten.

Bestehende Abwasserleitung

Auf dem Grundstück verläuft eine Abwasserleitung der Gemeinde. Durch die Reduktion der Waldabstandslinie könnte auf diese Werkleitung Rücksicht genommen werden. Die Kosten einer Verlegung hat in der Regel der Berechtigte zu tragen.

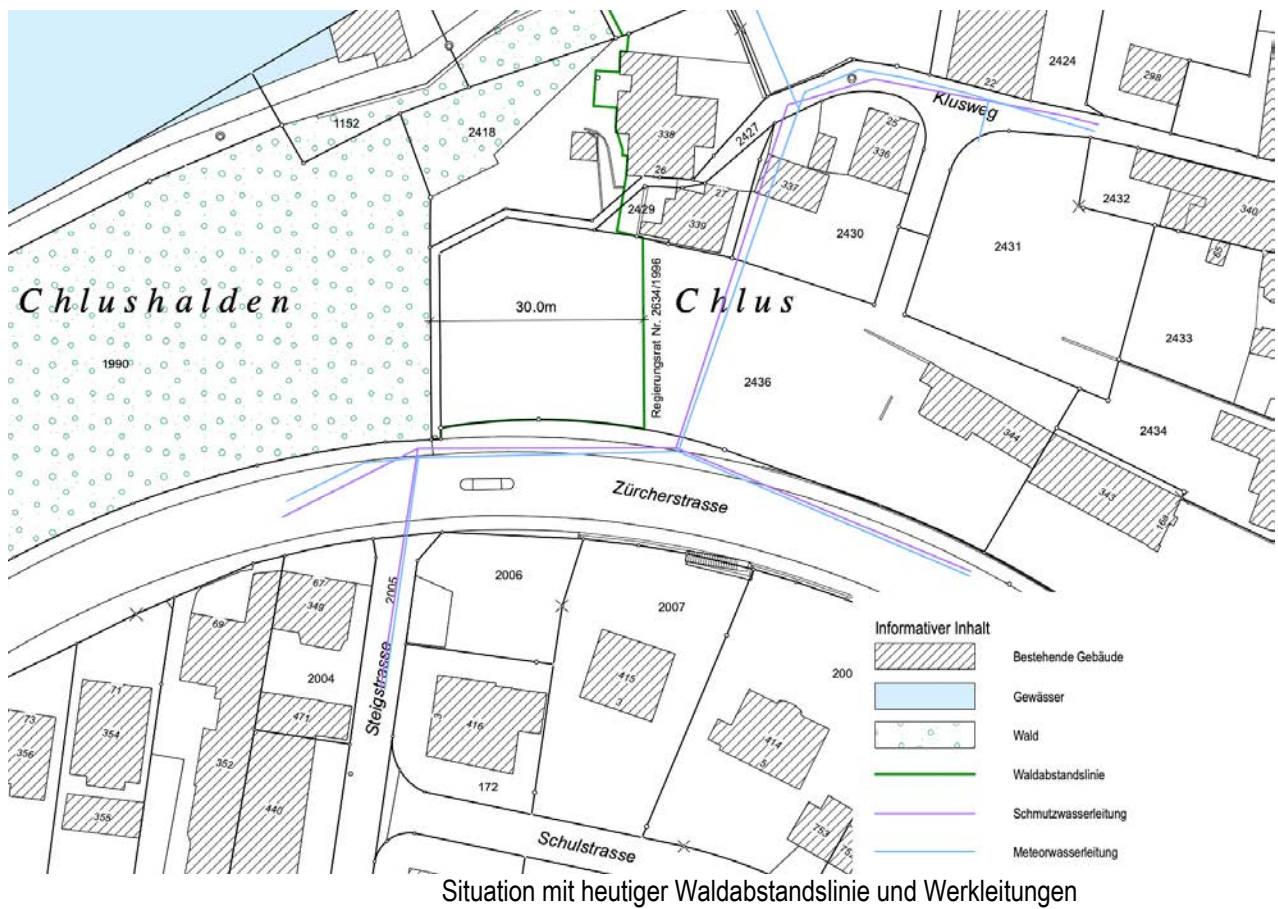
Bauvorhaben von 2011

Die Reduktion des Waldabstandes auf 20 m wurde bereits 2011 im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben diskutiert. Das kantonale Amt für Landschaft und Natur Abteilung Wald hat in der von der Baudirektion am 23. November 2011 erteilten Baubewilligung festgehalten, nach der Prüfung der Sachlage stehe fest, dass das Bauvorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt und die forstrechtliche Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes um 10 m erteilt wird. Die Voraussetzungen seit 2011 haben sich nicht geändert, weshalb diese Begründung auch heute noch Gültigkeit haben sollte.

Folgerung

Der Antrag zielt nicht darauf ab, auf dem Grundstück mehr Baumasse zu realisieren. Ermöglicht würde durch die Reduktion des Waldabstandes eine bessere Verteilung der Baumasse und somit eine qualitativ bessere Überbauung. Dies ist an dieser zentralen Lage in der Kernzone von Feuerthalen sehr wünschenswert.

Nach Abwägen der Vor- und Nachteile gibt sich ein klarer Überhang der Vorteile weshalb die Waldabstandslinie auf 20 m reduziert werden soll.



Ausschnitt Orthophoto



10. Auswirkungen

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Gesamtschau

Mit der Gesamtschau wurde in Kapitel 3.2 gezeigt in welchen Gebieten Stabilität herrscht, wo entwickelt wurde aber noch einzelne Reserven vorhanden sind, welche Gebiete sich bereits durch eine kommende Planung im Umbruch befinden und welche Reservegebiete Aufbaupotenzial besitzen. Gemäss dieser Gesamtschau könnte Feuerthalen in den nächsten 15 Jahre um bis zu **710** Einwohnerinnen und Einwohner wachsen (47 EinwohnerInnen pro Jahr).

Positionspapier ZPW, 2008

Gemäss Positionspapier der ZPW wird für die Region Weinland bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 3'463 Einwohner erwartet. Für Feuerthalen würden dies prozentual gesehen **400** neue BewohnerInnen bedeuten, was 26 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr entspricht. Gemäss ROK-ZH gilt Feuerthalen als urbane Wohnlandschaft, weshalb die Gemeinde einen grösseren Anteil des regionalen Wachstums übernehmen soll. Die jüngste Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Feuerthalen zeigt auch, dass die Entwicklung wesentlich dynamischer verläuft als die prognostizierten Werte. Das neue Potenzial gemäss der Gesamtschau erscheint deshalb zweckmässig und angemessen.

Keine Prognose, sondern Kapazitätsabschätzung

Für die Gemeinde Feuerthalen wurde eine Kapazitätsabschätzung erstellt. Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet (vgl. Anhang II + III).

Einwohnerkapazität

Durch die Teilrevision der Ortsplanung wird die theoretische Einwohnerkapazität durch Umzonungen (z.B. Zone öB in Wohnzone) und durch Nutzungsverdichtungen (Gestaltungsplanpflichtgebiete) erhöht. Ansonsten erfolgt das Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen ohne Anhebung der Nutzungsziffern. Die untergeordneten Zonengrenzbereinigungen innerhalb des Siedlungsgebiets im Bereich von Strassen sind nicht in die Schätzung eingerechnet worden.

Innerhalb des überbauten Bauzonengebietes gibt es noch bedeutende stille Reserven, welche auch aus dem Ausbaugrad (weniger als 70%, vgl. Kap. 2.4) zum Ausdruck kommt.

Die theoretische Einwohnerkapazität der Nutzungsplanung 2025 (BZO/Zonenplan) beträgt:

Einwohner 2024	3'845 E.
Verdichtungs-/Umnutzungspotenzial auf überbauten Zonenflächen	67 E.
Neubaupotenzial auf unbebauten Zonenflächen (ohne Einzonung Reservezone Rosiliberg)	459 E.
Total Potenzial überbaute und unbebaute Zonenflächen	526E.
Theoretische Einwohnerkapazität total	4'371 E.

Vergleich verschiedener Prognosen

Vergleicht man die Prognosen der Gesamtschau (+710 EinwohnerInnen) und der Kapazitätsabschätzung (+526 EinwohnerInnen) ergibt sich im Durchschnitt der beiden Abschätzungen ein Potenzial von rund **618 EinwohnerInnen**. Dies ergibt zusätzliche 41 Einwohner pro Jahr bis ins Jahre 2040. Dieses Wachstum liegt etwas über dem langjährigen Durchschnitt von 30 Einwohnern pro Jahr. Das etwas höhere Wachstumspotential entspricht aber dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» gemäss ROK ZH.

Ziele gemäss REK

Das im REK angestrebte Wachstum von rund 38 Einwohnern im Jahr (1.1 %) kann mit der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung im Hinblick auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt werden. Der Spielraum für ein Wachstum bei gleichbleibender Entwicklung in Betrachtung der vergangenen 15 Jahre (1.0 % resp. 30 Einwohner/Jahr) könnte, wenn überhaupt, nur durch eine konsequente Verdichtung bewältigt werden.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität wird gegenüber der rechtsgültigen Fassung der Bau- und Zonenordnung durch die Umzonung im Bereich Itasruhistieg etwas reduziert. Durch den vorgeschriebenen Gewerbeanteil von 20 % der Grundnutzung wird dieser Verlust aber weitgehend kompensiert. Untergeordnet vergrössert sich zudem die Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 in der Nähe des Bahnhofs durch eine Umzonung (vormals Zone öB) rein theoretisch um 0.1 ha.

Die konkrete Arbeitsplatzkapazität kann im Gegensatz zur Einwohnerkapazität nicht genau beziffert werden, da das Gewerbegebiet grösstenteils überbaut ist. Der Ausbaugrad in den Arbeitszonen von Feuerthalen liegt deutlich über dem regionalen und kantonalen Mittel. Zusätzlicher Spielraum für neue Arbeitsplatzgebiete besteht jedoch aufgrund der räumlichen Beschränkung keine mehr. Eine Erhöhung der Baumassenziffern in der Gewerbe- und der Industriezone führt zu keinem qualitativen Wachstum im Bereich der Arbeitsplatzgebiete. Die Grundmasse entsprechen Werten in vergleichbaren Gemeinden.

Fazit

Insgesamt ist ein angemessenes Potenzial für ein massvolles Wachstum für neue Einwohner vorhanden. Für die Arbeitsplatzgebiete können hingegen aufgrund fehlender Optionen keine neuen Gebiete ausgeschieden werden.

10.2 Ortsbild

Bebauung

Das Ortsbild wird durch die Teilrevision gestärkt, indem einerseits zentrale strukturelle Elemente in der Kernzone Feuerthalen durch den neuen Kernzonenplan erhalten und gesichert bleiben. Im Weiteren werden qualitative Anforderungen an neu zu bebauende Gebiete (Bahnhof, Toggenburg) durch Auflagen in Verbindung mit Gestaltungsplanpflichten gemacht.

Ortsbildinventar

Alle relevanten Aussagen des Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt worden. Dies betrifft namentlich die prägenden Gebäude und Firstrichtungen sowie die besonderen Freiräume, Brunnen- und Baumstandorte. Soweit Inhalte des Ortsbildinventars nicht übernommen worden sind, sind diese Abweichungen begründet.

10.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche

Auf die ursprünglich beabsichtigte Einzonung der Reservezone Rosiliberg wird verzichtet. Die Siedlungsfläche wird deshalb durch die Teilrevision nicht vergrössert. Durch Umzonungen, innerer Verdichtung (Ausnützen vorhandener Spielräume) und höherer Nutzungsdichte (in Gestaltungsplanpflichtgebieten) kann Feuerthalen das Wachstum der nächsten 15 Jahre bewältigen.

Energie

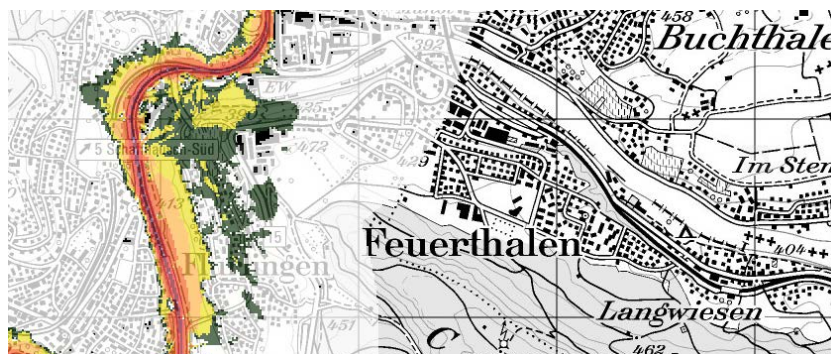
Im Gebiet Toggenburg, wo das massgebliche künftige bauliche und wohnliche Wachstum stattfinden soll, werden im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht erhöhte Anforderungen an die künftige Bebauung gestellt. Es wird eine umweltschonende und zukunftsorientierte Energieversorgung gefordert. Die entsprechenden Parameter sollen mit dem Gestaltungsplan definiert werden.

Lufthygiene / Lärm

Wie die nachstehenden Abbildungen zeigen, ist Feuerthalen im Bereich Bahnlärm im Gegensatz zu Schaffhausen durch die schwach befahrene Bahnlinie (S8) nicht beeinträchtigt. Bezüglich Strassenverkehr besteht jedoch im Bereich der übergeordneten Strassen (Zürcherstrasse und Diessenhoferstrasse) sowie in Teilen der Industrie / Gewerbe eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte.

Für Bauvorhaben entlang dieser Lärmquellen sind je nach Situation lärmvorsorgliche Massnahmen zu ergreifen

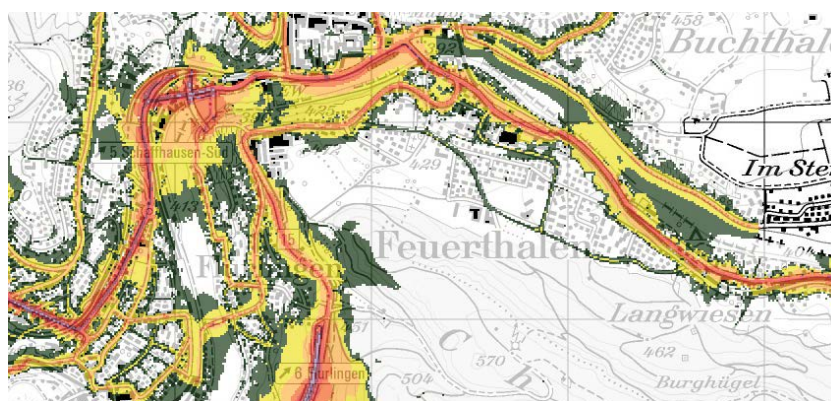
Eisenbahnlärm Tag
(Quelle: map.bafu.admin.ch)



Eisenbahnlärm Nacht
(Quelle: map.bafu.admin.ch)



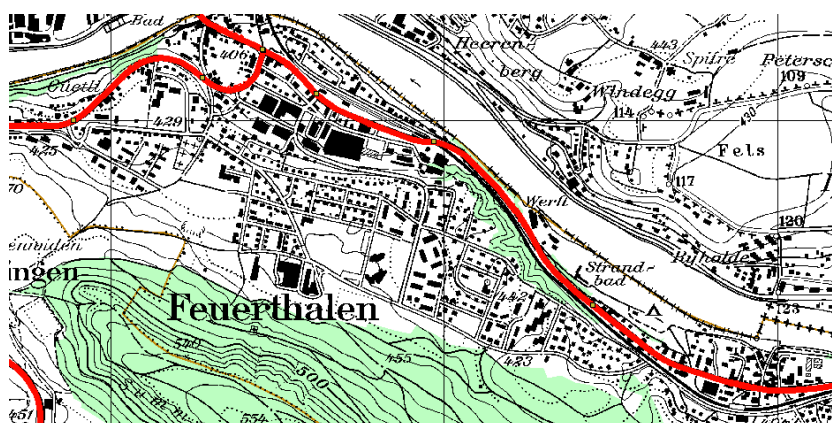
Strassenverkehrslärm Nacht
(Quelle: map.bafu.admin.ch)



Strassenlärmmwerte (Quelle: gis.zh.ch)

- Zürcherstrasse
75.6 dB auf der Strassenachse

- Diessenhoferstrasse
80.1 dB auf der Strassenachse



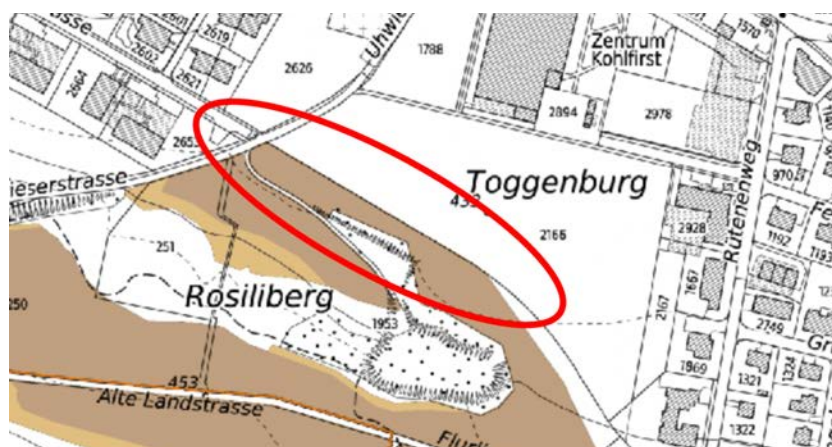
Hochwasserschutz / Gewässerrenaturierung

Die Teilrevision der Ortsplanung hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Hochwasserschutz und auf Gewässerrenaturierungen. Für die Gemeinde Feuerthalen wurde eine Gefahrenkarte erarbeitet. Die Vernehmlassung ist abgeschlossen, die Festsetzung wird voraussichtlich im Sommer 2017 erfolgen. Aus diesem Grund wurde die Gefahrenkarte noch nicht offiziell publiziert.

Bodenschutz

Gemäss Bundesrechtsprechung müssen Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauzone liegen. Damit die mit dem Strassenprojekt definierte Linienführung der Toggenburgstrasse umgesetzt werden kann, ist eine Umzonung von rund 1360 m² Land von der Reservezone in die Zone W 2.0 notwendig. Gemäss der in der Karte bezeichneten Fruchtfolgefläche beansprucht das Strassentrassée rund 800 m² Fläche. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen (FFF) müssen grundsätzlich kompensiert werden; in erster Linie durch die Verwertung des anfallenden Bodenausbaus auf anthropogenen Böden. Der Nachweis und die Auflagen für die Kompensation von FFF erfolgt gemäss Merkblatt des Kantons für solche Anlagen mit dem Baubewilligungsverfahren.

Fruchtfolgefläche (Quelle: gis.zh.ch)



Kumulierung der Fruchtfolgeflächen

Die Gemeinden können Einzonungen in Gebieten mit Fruchtfolgeflächen bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m² über mehrere Revisionen der Nutzungsplanung kumulieren, bevor die Kompensation letztendlich realisiert wird. Die Gemeinde Feuerthalen nimmt diese Möglichkeit vollumfänglich in Anspruch. Trotzdem bleiben ca. 700 m² Fruchtfolgefläche übrig, die nicht zu einem späteren Zeitpunkt kompensiert werden können. Ein rechtlich und finanziell gesichertes Konzept für die Kompensation (Bodenauftrag oder Anpassung des Richtplans) besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht. Massgebend für die Projektierung und Ausführung eines Kompensationsprojekts sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003. Das Projekt ist als Terrainveränderung ausserhalb Bauzonen nach § 7 Abs. 1 i.Vm. Ziffer 1.2.4 Anhang Bauverfahrensverordnung (BVV) bewilligen zu lassen.

Altlasten



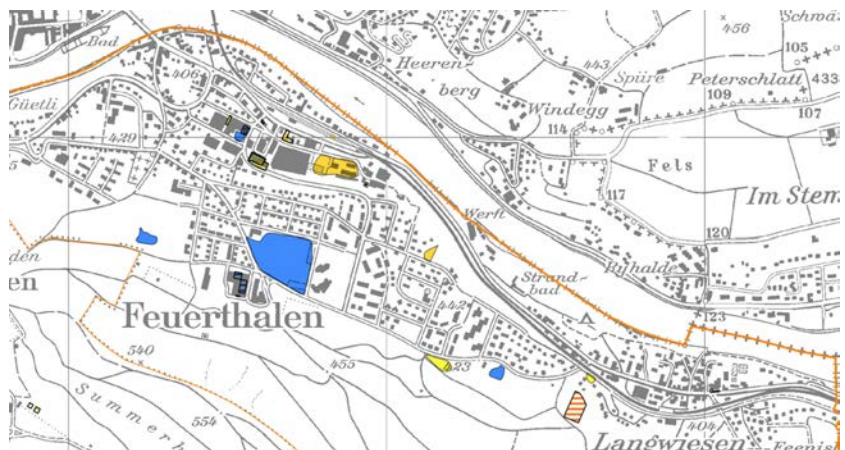
(Quelle: altlasten.zh.ch)

Gemäss § 236 Abs. 1 PBG muss als Erschliessungsvoraussetzung u.a. die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet sein. Bei belasteten Standorten und Altlastenverdachtsflächen ist eine rechtzeitige Abklärung von Art, Umfang und Lage durch die Grundeigentümer angezeigt.

In der Gemeinde Feuerthalen sind vereinzelte Grundstücke im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Der aktuelle Stand kann unter www.altlasten.zh.ch jederzeit abgerufen werden. Bei im KbS aufgeführten Grundstücken muss mit Verschmutzungen im Untergrund gerechnet werden.

Die für eine altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen sind spätestens im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen der für die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV gesetzten Frist beizubringen.

Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: WebGIS Kanton Zürich)

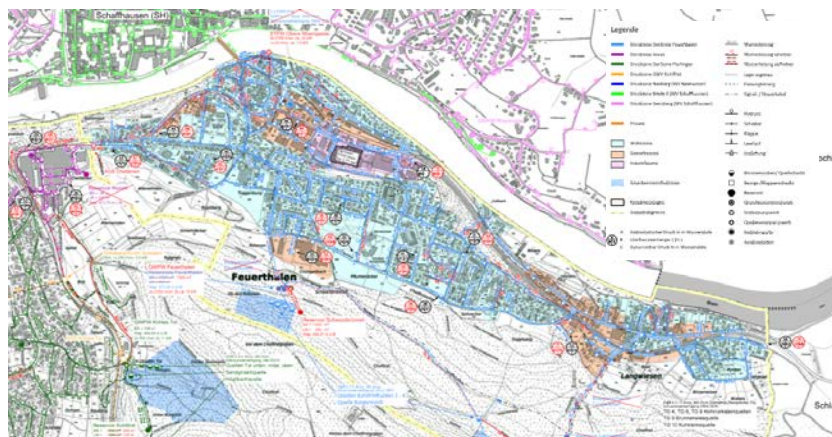


10.4 Infrastruktur

Wasserversorgung

Zu einer vollständigen Ortsplanung gehört auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP), das den zeitgemässen Anforderungen entspricht und die aktuellen Verhältnisse berücksichtigt. Für die Gemeinde Feuerthalen besteht ein GWP aus dem Jahr (1998, Genehmigung AWEL 1999). Aufgrund der möglichen Aufhebung des Grundwasserpumpwerkes an der oberen Rheingasse und dem geplanten Zusammenschluss mit der Gruppenwasserversorgung Kohlfirst, resp. der gemeindeübergreifenden Planung Regio Weinland besteht kein Bedarf für eine Überarbeitung.

Ausschnitt aus dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP, 2019)



Entwässerung



(Quelle: ballmer-partner.ch)

Die Teilrevision umfasst einige Umzonungen und eine Einzonung. Die theoretische Einwohnerkapazität wird vergrössert. Dies hat Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) von Feuerthalen stammt aus dem Jahr 1999 und entspricht nicht mehr in allen Teilen dem aktuellen Stand als Planungs- und Entscheidungsinstrument. Er ist in den nächsten Jahren gemäss dem neuen GEP-Musterpflichtenheft des VSA (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) 2010 zu überarbeiten.

10.5 Störfallvorsorge

Risiken einschätzen

Die Störfallverordnung gilt für Betriebe, die gefährliche Stoffe, Zubereitungen oder Sonderabfälle auf ihrem Betriebsareal lagern oder verarbeiten. Weiter gilt sie für Betriebe, die mit gentechnisch veränderten (GVO) oder pathogenen (Krankheit erregenden) Mikroorganismen, die der Gefahrenklassen 3 oder 4 zugeordnet sind. Auch Verkehrswege, auf denen Gefahrgüter transportiert werden, unterstehen der Störfallverordnung. Dies gilt für Nationalstrassen (Zuständigkeit: Bundesamt für Strassenbau, ASTRA) und andere Durchgangsstrassen gemäss

Durchgangsstrassenverordnung (Zuständigkeit AWEL) und für die meisten Bahnstrecken (Zuständigkeit: Bundesamt für Verkehr).

Im Bereich der Störfallvorsorge sind im Rahmen der Nutzungsplanung (BZO, Gestaltungspläne u.dgl.) die möglichen Nutzungskonflikte aufzuzeigen und der Umgang mit Risiken zu regeln. Zur Bemessung des Einflussbereichs gelten folgende Richtwerte (Konsultationsbereich):

- Bahnlinsen mit Güterverkehr 200 m
- Durchgangsstrassen mit Güterverkehr 100 m
- Erdgashochdruckleitungen 25 bar 50–100 m
64 bzw. 70 bar 100–500 m
- Stationäre Betriebe brennbare Gase 50–200 m
giftige Gase 100–500 m
giftige Flüssigkeiten 50–200 m

Anhand von Standortinformationen zu den Gefahren (vgl. z.B. Chemierisikokataster des Kantons Zürich) ist es mit diesen Abstandsangaben möglich, Areale um bestehende Störfallpotenziale zu identifizieren, auf denen Nutzungskonflikte möglich sind. In Feuerthalen ist die Telefonzentrale der Swisscom AG an der Kirchstrasse im Chemierisikokataster aufgeführt. Im Gebiet Ebni in Langwiesen ist zudem bekannt, dass im Rahmen der Strassenarbeiten im dortigen Quartierplangebiet Stahlplatten über die Gasdruckleitung gelegt werden mussten. Gemäss Auskunft des AWELs bestehen für Feuerthalen keine weiteren störfallrelevanten Anlagen.

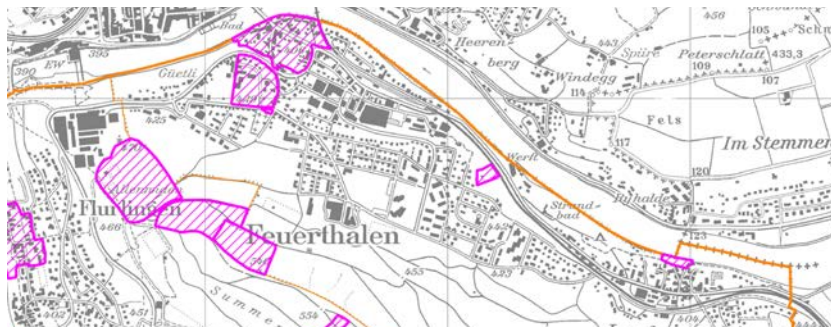
10.6 Archäologische Zonen

Für archäologische Funde besteht Meldepflicht

Die Kantonsarchäologie führt ein Verzeichnis der archäologischen Zonen. Das sind Gebiete im Kanton Zürich, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde höchst wahrscheinlich sind. In Feuerthalen liegen verschiedene Gebiete in archäologischen Zonen.

Für archäologische Funde/Befunde und Bautätigkeiten besteht Meldepflicht. Archäologische Fundobjekte sind materielle Zeugnisse früherer Kulturen. Die häufigsten Fundobjekte stellen Gefässe oder Gefässfragmente aus Keramik, Objekte und Geräte aus Glas, Stein, Holz, Knochen, Geweih und Metall dar. Zeitlich decken sie ein Spektrum ab, das sämtliche Epochen umfasst und bis weit in die urgeschichtlichen Zeiten zurückreicht. Weil es sich bei solchen Funden häufig um Bruchstücke handelt oder um Gegenstände, die verkrustet oder korrodiert sind, ist es für Laien nicht ganz einfach, einen archäologischen Fund

Archäologische Zonen in Feuerthalen
(Quelle: WebGIS Kanton Zürich)



zweifelsfrei als solchen zu erkennen.

Kommen in Abwesenheit von Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein, ist die Befundsituation unverändert zu belassen und unverzüglich die Kantonsarchäologie zu informieren. Archäologische Funde, die auf zürcherischem Gebiet gefunden werden, gehören dem Kanton Zürich (ZGB Art. 724).

10.7 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich –Einzonungen

Keine Einzonungen in Wohn- und Mischzonen vorgesehen

Einzonungen in Erholungszonen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Es sind keine Einzonungen und auch keine technischen Korrekturen am Siedlungsrand vorgesehen.

Es sind vier Einzonungen in Erholungszonen vorgesehen. Da die Erholungszonen vor allem zur Sicherung der bestehenden Nutzungen vorgesehen sind, ermöglichen sie grundsätzlich keine wesentliche Nutzungserweiterung. Dennoch kann es zu einer kantonalen Mehrwertabgabe kommen.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

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

Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese 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 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose
(siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 12'434'113.-

In der oben aufgeführten Mehrwertprognose ist auch die ursprünglich geplante Einzonung der Reservezone beim Rosiliberg in die Wohnzone W 2.0 eingeschlossen. Nachdem auf diese Einzonung verzichtet wird, ist der Mehrwert, um den entsprechenden Betrag zu reduzieren. Die Mehrwertabgabe erfolgt mittels Verfügung gemäss § 18 MAV nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch die Baudirektion.

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

10.8 Kommunalen Mehrwertausgleich

Keine Mehrwertabgaben mit dieser Revision

Der kommunale Mehrwertausgleich findet bei Auf- und Umzonungen Anwendung (§ 19 MAG), sofern zum Zeitpunkt der Festsetzung der Planungsmassnahmen die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich bereits rechtskräftig in der Bau- und Zonenordnung verankert sind.

Da die kommunale Bestimmung gleichzeitig mit der Festsetzung der Planungsmassnahmen in dieser Revision gemacht wird, entfällt diese Abschöpfung.

10.9 Fazit

Revisionsvorlage steht im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Revision steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen.
- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Feuerthalen ist dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaften" gemäss ROK-ZH zugewiesen. Dem Grundsatz kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik ermöglichen zu können wird mit der revidierten Nutzungsplanung vollständig Rechnung getragen.
- Mit den bestehenden Reserven und den möglichen Entwicklungsgebieten könnte Feuerthalen in den nächsten 15 Jahren im Schnitt der verschiedenen

Prognosebetrachtungen um bis zu ca. 618 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Dies entspricht in etwa dem erwarteten Bevölkerungszuwachs der Region wonach für das Weinland bis Ende 2030 eine Bevölkerung von 34'300 Einwohner erwartet wird.

- Der durchschnittliche Ausbaugrad von rund 66% dürfte sich mit den vorgesehenen Massnahmen etwas erhöhen. Treiber für einen verbesserten Ausbaugrad dürften die effiziente Nutzung der Gebiete mit Aufbaupotenzial und die Neueinzonung des Gebiets Toggenburg sein. Der öffentliche Gestaltungsplan Alters- und Pflegezentrum Kohlfirst fördert einen Generationenwechsel in den traditionellen Einfamilienhausquartieren. Hier dürften langfristig mehr Wohneinheiten durch Ersatz- und Neubauten auf gleicher Bauzonenfläche entstehen.
- Die Revision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Entwicklung basiert auf einer klaren Entwicklungsstrategie. Die Entwicklung soll gezielt am richtigen Ort im Einzugsbereich des ÖV erfolgen so zum Beispiel mit der neuen Gestaltungsplanpflicht direkt am Bahnhof Feuerthalen. Damit werden die Entwicklungschancen dort genutzt, wo die Voraussetzungen am besten sind.
- Mit umfassenden Entscheidungsgrundlagen und mit dem ausgearbeiteten räumlichen Entwicklungsleitbild sowie dem Gesamtverkehrskonzept basiert die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung auf einer Gesamtschau des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs über das ganze Gemeindegebiet. Die wichtigsten Schauplätze betreffen, die Umzonungen von der Zone öB in Wohnzonen, die Quartiererhaltungszonen, die Zielsetzungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten (Gebiete: Bahnhof, Toggenburg und Kirchstrasse) sowie verschiedene Bauordnungsbestimmungen, die für eine zeitgemässe Weiterentwicklung von Feuerthalen notwendig sind.

10.10 Reflektion der Zielerfüllung

Die in Kap. 4 erwähnten Ziele werden in hohem Masse erreicht:

Zielsetzung	Ergriffene Massnahmen zur Zielerreichung
Wohnqualität sichern	→ Die Nutzungsdichten sind überprüft worden. → Zur Bewahrung qualitativ hochwertiger Wohnstrukturen sind zwei Quartiererhaltungszonen geschaffen worden. → Im Gebiet Toggenburg ist eine grossflächige Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen an die Wohnqualität festgelegt worden.
Moderates Wachstum anstreben	→ Im REK bekennt sich der Gemeinderat zu einem moderaten Wachstum. → Die Bauzonen sind im Hinblick auf das angestrebte Wachstum in angemessener Kapazität ausgewiesen worden.
Potenziale entlang des Rheins nutzen	→ Entlang des Rheins im Bereich der Kernzone Feuerthalen ist eine neue Fusswegverbindung vorgesehen, welche die Anbindung der höher gelegenen Wohnquartiere an Schaffhausen verbessert und die Möglichkeit der Naherholung im Bereich des Rheins (Flanieren/Spatzieren) stärkt. → Für die Kernzone Feuerthalen (und damit auch für die Bauten entlang des Rheins) ist ein Kernzonenplan erstellt worden, welcher die Rahmenbedingungen und Spielräume für künftige Bauvorhaben grundeigentümerverbindlich festlegt.
Schulstrukturen erhalten	→ Durch das angestrebte Wachstum werden auch die vorhandenen Schulstrukturen gesichert, indem die Gemeinde Feuerthalen im Bedarfsfall offen für gemeindeübergreifende Lösungen im Bereich Schule ist.
Dorfbild bewahren	→ Durch die Schaffung eines Kernzonenplans werden die Rahmenbedingungen für das Bauen in der Kernzone Feuerthalen festgelegt. Trotz eines angemessenen Entwicklungsspielraums bleibt das Dorfbild erhalten. → Mit den Quartiererhaltungszonen sollen zwei ausgewählte Gebiete (Dahlienstrasse und Kirchstrasse) in der strukturellen Erscheinung erhalten bleiben. → An das Neubaugebiet Toggenburg werden hohe Anforderungen an die ortsbauliche Eingliederung gestellt.
Dorfkern erhalten	→ Die bauliche Substanz im Dorfzentrum kann mit den Planungsinstrumenten der OP-Revision nicht gesichert resp. erhalten werden. Allerdings werden die charakteristischen Bebauungsstrukturen im Dorfzentrum und den Quartiererhaltungszonen mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen in ihren wesentlichen Grundzügen gewahrt.
Ungenutzte Areale aktivieren	→ Ungenutzte Areale gibt es in Feuerthalen nur vereinzelt. Zu erwähnen sind brach liegende Bauten in der Kernzone KA (Feuerthalen). Es ist davon auszugehen, dass die Potenziale dieser ungenutzten Flächen im Zuge der jüngsten baulichen Entwicklung und aufgrund der im neuen Kernzonenplan festgelegten Rahmenbedingungen aktiviert werden.
Entwicklungsschwerpunkte Wohnen	→ Die Rahmenbedingungen für die im REK gekennzeichneten Entwicklungsschwerpunkte Wohnen werden mit der vorliegenden Teilrevision im Hinblick auf eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen (GP-Pflicht, Umzonungen, Zielsetzungen usw.). → Im Gebiet Toggenburg findet eine ortsbildverträglich Verdichtung statt,

	indem die zulässige Nutzungsdichte beim Nachweis eines hochwertigen Bebauungskonzept erhöht wird.
Entwicklungsgebiet Bahnhof	→ Die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bahnhofsgiets sind unverändert vorhanden. In den Unterlagen der vorliegenden Teilrevision, insbesondere im REK, ist ersichtlich, dass zusammen mit der SBB und interessierten Investoren (Public-Private Partnership-Models (PPP)) zuerst die Rahmenbedingungen auf dem SBB-Areal (Spielräume, Ziele usw.) zu klären sind. Im Anschluss ist die konkrete Gebietsentwicklung in Angriff zu nehmen.
Quartiererhaltung / Struktureller Schutz prüfen	→ Es wurde geprüft, welche Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzungsstruktur und bauliche Gliederung) erhalten oder erweitert werden sollen. Zwei Wohngebiete weisen erhaltenswerte Qualitäten bezüglich der baulichen Struktur auf. Entsprechend dieser Erkenntnis wird der neue Zonentyp einer Quartiererhaltungszone geschaffen und den beiden betreffenden Gebieten (Kirchstrasse und Dahlinenstrasse) zugewiesen.
Entlastung Kirchstrasse und Kirchweg durch neue Toggenburgstrasse	→ Mit der im Verkehrsplan und im Erschliessungsplan vorgesehenen Toggenburgstrasse kann der Kirchstrasse und die Kirchweg effektiv entlastet werden. Auch der öffentliche Verkehr kann vermehrt oder ganz über die neue Toggenburgstrasse geführt werden.
Siedlungsverträgliche Gestaltung	→ Die siedlungsverträgliche Gestaltung wird durch neue Kernzonenvorschriften gefördert sowie in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht explizit gefordert.
Fuss- und Radwegnetz optimieren	→ Im Verkehrsplan werden die Lücken im Fuss- und Radwegnetz geschlossen, nicht mehr benötigte Wegverbindungen entfernt und neue Wegverbindungen geschaffen. Zu erwähnen sind insbesondere die Wege im Zusammenhang mit der neuen Toggenburgstrasse sowie die verbesserte Anbindung an Schaffhausen und den Rhein für Fussgänger.
Ortsteingänge kennzeichnen	→ Mit dem Verkehrsplan werden sogenannte "Eingangstore" bezeichnet, welche die Aufgabe haben, Ortsteingänge zu kennzeichnen. Einige dieser Eingangstore sind bereits realisiert worden.
Bündelung der öffentlichen Parkierung	→ Mit einem Parkierungskonzept (separates Projekt) sind die Problemstellen im Bereich der öffentlichen Parkierung bezeichnet worden. Ein entsprechendes Massnahmenpaket im Umfeld des stadtnahen Bereichs von Feuerthalen sowie in Teilen von Langwiesen soll der Problematik im Bereich der öffentlichen Parkierung entgegenwirken. Zu nennen sind die Schaffung blauer Zonen, die Markierung von Parkfeldern und der Ausschluss unerwünschter Parkierung mittels Parkverbots-Markierungen.
Naturraum im Siedlungsgebiet erhalten	→ Der neue Kernzonienplan enthält Bereiche, die nicht überbaut werden müssen und als "Freiräume" bezeichnet sind. Im Neubaugebiet Toggenburg ist mit einem Gestaltungsplan aufzuzeigen, wie die ökologischen Aspekte (dazu zählen Naturräume) angemessen berücksichtigt werden.
Siedlungsränder erhalten und gestalten	→ Die Lage der Siedlungsränder ändert sich mit der Entwicklung des Gebiets Toggenburg. In den Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht wird in der BZO ein sorgsamer Umgang mit dem Siedlungsrand gefordert. Eine konkrete Massnahme dafür ist die Reduktion der baulichen Dichte gegenüber der unbebauten Landschaft. Die restlichen Siedlungsränder in der Gemeinde Feuerthalen bleiben in ihrer Lage bestehen.

11. Mitwirkung

11.1 Erste Öffentliche Auflage und Anhörung

Erste Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 29.4.2019 vom Gemeinderat zuhanden der ersten öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 14.6.2019 bis zum 12.9.2019. Während der Auflagefrist konnte sich jeder-mann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Revisionsvorlage wurde am 29.4.2019 vom Gemeinderat zuhanden der Anhörung verabschiedet. Die Nachbargemeinden Flurlingen ZH, Laufen-Uhwiesen ZH, Schaffhausen SH, Schlatt TG und Büsingen (BRD) sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der ZPW sind im „Bericht der Einwendungen“ aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung zu betraten, muss aber nicht genehmigt werden.

11.2 Zweite Öffentliche Auflage und Anhörung

Zweite Öffentliche Auflage

Aufgrund des Entscheides die Umsetzung der IVHB-Begrifflichkeiten und den kommunalen Mehrwertausgleich ebenfalls in der gleichen Revisionsvorlage zu behandeln, erfolgt eine zweite öffentliche Auflage. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 4.3.2022 bis zum 3.5.2022. Während der Auflagefrist konnte sich wiederum jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Zweite Anhörung

Die Nachbargemeinden Flurlingen ZH, Laufen-Uhwiesen ZH, Schaffhausen SH, Schlatt TG und Büsingen (BRD) sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden mit Beschluss vom 24.1.2022 zur zweiten Anhörung eingeladen.

Zweiter Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der ZPW sind im „Bericht der Einwendungen“ aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung zu betraten, muss aber nicht genehmigt werden.

11.3 1. Vorprüfung

Stellungnahme ARE

1. Vorprüfung

Die Revisionsvorlage bestehend aus dem kommunalen Verkehrsplan und dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, dem Zonenplan, dem Kernzonenplan, den Erschliessungsplan, der Bau- und Zonenordnung und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde am 30.6.2016 vom Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet und im Anschluss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit seinem Vorprüfungsbericht vom 22.9.2016 zur Teilrevision Stellung genommen und empfohlen die Vorlage für eine zweite Vorprüfung einzureichen.

2. Vorprüfung

Die Unterlagen wurden angepasst und am 2.8.2017 ein zweites Mal vom Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Im Anschluss wurde die Vorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

Die vom ARE angeregten Änderungen zu den Plänen flossen in die Revisionsvorlage ein. Ebenfalls wurde die Bauordnung in einzelnen Punkten präzisiert und der vorliegende Bericht ergänzt. Nachfolgend werden die Anliegen der 1. Kantonalen Vorprüfung aufgeführt.

Berücksichtigte und nicht berücksichtigte Anliegen

Lesehilfe

Die folgenden Sachverhalte der Vorprüfung wurden wie folgt umgesetzt:

Die **ganz oder teilweise** berücksichtigten Einwendungen sind mit schwarzem Rand hervorgehoben.

Die **nicht** berücksichtigten Einwendungen sind mit grauen Balken hervorgehoben.

Antrag 1:

Kommunale Richtpläne

Im Zusammenhang mit den geänderten übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen (kantonaler Richtplan und Raumplanungsgesetz) wird der Gemeinde empfohlen, die Festsetzung eines kommunalen Richtplans zu prüfen, welcher sich nicht nur auf den Bereich Verkehr und öffentlichen Bauten und

Anlagen beschränkt, sondern sich als umfassendes Planungsinstrument versteht.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Gemäss §31 PBG ist die Gemeinde lediglich verpflichtet einen kommunalen Verkehrsplan zu erstellen. Der Gemeinderat verzichtet darauf weitere umfassende kommunale Richtpläne zu erstellen. Im Gegenzug hat der Gemeinderat ein räumliches Entwicklungsleitbild erstellt, welches einfach und periodisch an veränderte Bedürfnisse angepasst werden kann.
Antrag 2: Umgestaltung Ortsdurchfahrt	Der Gemeinde wird empfohlen, die im Entwurf zum regionalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage) festgelegte geplante Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Feuerthalen im kommunalen Verkehrsplan aufzunehmen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Die gemäss dem Entwurf zum regionalen Richtplan festgelegte geplante Umgestaltung der Ortsdurchfahrt wird in den kommunalen Verkehrsplan aufgenommen und im Bericht zum Verkehrsplan ergänzt.
Antrag 3: Bike & Ride-Anlage	Aus Sicht der Lufthygiene wird der Gemeinde empfohlen, eine weitere Bike & Ride-Anlage am Bahnhof Feuerthalen zu prüfen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Gemäss Entwurf des regionalen Richtplans besteht heute am Bahnhof Feuerthalen bereits eine Bike&Ride-Anlage mit 48 Plätzen. Diese Anlage soll gemäss regionalem Richtplan auf 100 Plätze erhöht werden. Der kommunale Verkehrsplan wird gemäss dem Vorprüfungsbericht des AREs mit einer weiteren Bike & Ride-Anlage (übergeordnet / geplant) ergänzt.
Antrag 4: Massgebende Grundlagen	Mit den Ergänzungsplänen werden überlagernde Regelungen zum Zonenplan festgelegt. Der zweite Satz im Art. 2 Abs. 2, wonach die Ergänzungspläne dem Zonenplan vorgehen, verunklärt die Rechtswirkung und ist deshalb wegzulassen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Art. 2 der BZO wird wie gewünscht angepasst.
Antrag 5: Bestehende Bauten in der Kernzone	Um Unklarheiten gegenüber dem übergeordneten Recht zu vermeiden, ist Art. 7 aus Sicht des Gewässerschutzes dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen auch im "Interesse des Gewässerraumes" (namentlich

Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) möglich sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Zwar wird es durch diese Ergänzung künftig schwieriger Ersatzbauten zu erstellen doch scheint eine solche Ergänzung des Art. 7 sinnvoll.

Antrag 6:
Ortgangziegel

Im Art. 11 Abs. 3 wird festgelegt, dass Trauf- und Ortgesimse schlank auszuführen sind. Um spätere Diskussionen zu vermeiden, wird empfohlen, Ortgangziegel auszuschliessen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Um Diskussionen bezüglich Ortgangziegel zu vermeiden werden diese in Art. 11 Abs. 3 ausgeschlossen.

Antrag 7:
Lichtbänder

Die neue Vorschrift zu den Lichtbändern ist sprachlich zu verbessern. Anstelle der Formulierung " ... in den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen", empfehlen wir die Lichtbänder in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Artikel 11 Abs. 6 wird wie gewünscht angepasst.

Antrag 8:
Freiräume

Freiräume in Ortsbildern dienen jeweils einem bestimmten Zweck. Die im Art. 12 Abs. 3 ermöglichte Flexibilisierung durch einen flächengleichen Abtausch wird nicht als sinnvoll erachtet. Eine Flexibilisierung könnte etwa dadurch erreicht werden, dass geringfügige Abweichungen ermöglicht werden, sofern der Zweck der Freihaltung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 12 Abs. 3 wird wie gewünscht angepasst.

Antrag 9:
Markante Bäume

Aus Sicht des AFV ist der Art. 12 Abs. 6 wie folgt zu ergänzen: Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 12, Abs. 6 wird wie gewünscht bezüglich der Verkehrssicherheit angepasst.

Antrag 10:
Garagen/Autoabstellplätze

Aus Sicht des AFV ist der Art. 12 Abs. 8 wie folgt zu ergänzen:
Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind *unter Wahrung der Verkehrssicherheit* möglichst unauffällig ins Ortsbild einzugliedern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 12, Abs. 8 wird wie gewünscht bezüglich der Verkehrssicherheit angepasst.

Antrag 11:
Energiegewinnungsanlagen

Die Bestimmungen in Art.12 Abs.10 betreffend die von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind nicht genehmigungsfähig. Dies gilt jedoch nicht für Solaranlagen auf Fassaden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 12, Abs. 10 wird gestrichen.

Antrag 12:
Bewilligungspflicht für Abbrüche

Aus der Sicht des Ortsbildschutzes wird die angepasste Vorschrift zur Bewilligungspflicht für Abbrüche begrüsst. Nicht nachvollziehbar ist der Kurzkomentar, wonach das ARE eine differenzierte Haltung zur Abbruchfrage habe.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Kurzkomentar in der synoptischen Darstellung der BZO wird gelöscht.

Antrag 13:
Nutzweise Quartiererhaltungszone

Die Formulierung ist unklar, da auf nachstehende Quartiererhaltungszonen verwiesen sind diese aber gerade nicht nachstehend aufgeführt sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 19 wird angepasst.

Antrag 14:
Grundmasse Wohnzone

Für das Bahnareal wird im Art. 21 Abs. 2 wie bis anhin eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m festgelegt. Das Gebiet liegt jedoch in der Zone WG 2.5 in welcher die Gesamthöhe 17.5m beträgt. Zudem besteht für das Gebiet neu eine Gestaltungsplanpflicht. Es ist nicht klar weshalb für das Gebiet Bahnhof eine Reduktion vorgeschlagen wird.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Art. 21 Abs. 2 wird gelöscht da er hinfällig ist.

Antrag 15:
Gestaltungspanpflicht Bahnhof

Art. 28 Abs.6 zur Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof ist aus Sicht des Lärmschutzes dahingehend zu ergänzen, dass die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Art. 28 Abs. 6 wird bezüglich dem Lärmschutz ergänzt.

Antrag 16:
Fahrzeugabstellplätze

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (Raumordnungskonzept vom 24. März 2014) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Fahrzeugabstellplatz-Bestimmungen in Art. 37 bezüglich dem Reduktionsbedarf von Abstellplätzen anzupassen sowie eine Parkplatzbewirtschaftung für publikumsorientierte Nutzungen zu erstellen.

Entscheid

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Bei der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen handelt es sich lediglich um eine Empfehlung. Diese Wegleitung ist nicht genügend auf die effektiven Verhältnisse in der Gemeinde Feuerthalen abgestimmt, weshalb der Grundbedarf der Abstellplätze in der Kernzone nicht reduziert wird.

Antrag 17:
Spiel- und Ruheflächen

Gemäss § 248 Abs. 1 PBG sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder als Ruheflächen auszugestalten. Die BZO kann gemäss § 248 Abs. 2 PBG ergänzende Bestimmungen enthalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei Mehrfamilienhäusern eine Mindestanzahl an Wohnungen verlangt werden kann. Für den Art. 38 fehlt somit eine gesetzliche Grundlage.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Nicht definiert ist, ab wann ein Mehrfamilienhaus ein Mehrfamilienhaus ist. Diese Bestimmung wurde in der Vergangenheit in verschiedenen Gemeinden bewilligt.

Der Satzteil „.... mit 4 und mehr Wohnungen“ wird gestrichen.

Antrag 18: Massnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte	Der Artikel 41 Massnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte und die damit verbundene Flächenbezeichnung im Zonenplan sind überflüssig und deshalb wegzulassen. Die Einhaltung der Planungswerte wird im Gebiet Bahnhof im Rahmen des Gestaltungsplans sichergestellt und das Gebiet an der Zürcherstrasse ist bereits komplett überbaut.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Die Flächenbezeichnung im Zonenplan bezüglich Massnahmen zur Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte sowie der Artikel 41 sind überflüssig und werden gelöscht.
Antrag 19: Inkrafttreten	Zur konformen Rechtsanwendung der Inkraftsetzung weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeindeversammlung mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich wird. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG durch den Gemeinderat publiziert.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Der Artikel 42 wird wie gewünscht angepasst.
Antrag 20: Einzonung Toggenburg-Rosiliberg	Für die Einzonung der Reservezone in die Wohnzone W2.0 kann aufgrund der kantonalen Vorgaben (Freihaltung, Erholung, Vernetzung, Siedlungstrennung, Landschaftsbild Rhein und Bauzonen nur innerhalb Siedlungsgebiet) - unabhängig der Kulturlandinitiative - keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die genehmigte Reservezone wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu widerrufen sein. Gleichzeitig wird die Baudirektion die Anpassung des festgesetzten Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen veranlassen und die Reservezone der Landwirtschaftszone zuweisen.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt Die Hangkante bildet ein natürlicher Siedlungsabschluss. Zudem liegt das westlich angrenzende Gebiet ebenfalls südlich der Toggenburgstrasse und befindet sich in der Wohnzone W 2.0 und ist überbaut. Auch hier legt der kantonale Richtplan Landschaftsförderungsgebiet und Freihaltegebiet fest. Die gemäss Verkehrsplan vorgesehene Toggenburgstrasse (Sammelstrasse) bildet die neue Erschliessungsachse für verschiedene östlich angrenzende Quartiere. Dieser Strassenzug „figuriert“ seit Jahrzehnten in der kommunalen Planung und soll nun realisiert werden.
------------------	---

Antrag 21:
Umzonungen ÖB in W

Werden Zonen für öffentliche Bauten in eine andere Zonenart nach § 48 PBG umgewandelt, gilt dies im Rahmen des Bauzonenmanagements als Einzonung. Aufgrund der zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen liegt noch kein den Anforderungen gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG entsprechender Bedarfsnachweis zur Begründung der vorgesehenen Umzonungen vor. Es ist nachzuweisen, wie der Pflicht zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG nachgekommen wird.

Entscheid

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt

Der Bedarfsnachweis wird noch verfeinert und im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ergänzt. Es ist aber nicht nachvollziehbar, weshalb diese Umzonung als Einzonung deklariert und behandelt wird. Es stellt sich die Frage, auf welcher Gesetzesgrundlage diese Einstufung erfolgt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten zulässig sind (§ 60 Abs. 2 PBG) und somit ebenfalls dem Wohnzweck dienen können.

Antrag 21:
Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte

Aus der Sicht des Lärmschutzes ist in der Legende des Zonenplans die Flächenbezeichnung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nötig" zu entfernen. Das gemäss Zonenplan teilweise unüberbaute Gebiet an der Zürcherstrasse ist bereits komplett überbaut. Die im Zonenplan markierte Fläche zur Einhaltung der Planungswerte ist deshalb überflüssig. Für das Gebiet Bahnhof besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Einhaltung der Planungswerte wird somit im Rahmen des Gestaltungsplans sichergestellt.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt

Der Legendepunkt "*Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte nötig*" sowie die dazugehörige Schraffur im Zonenplan werden entfernt.

Antrag 21:
Wichtige Freiräume in der Kernzone

Das Ortsbildinventar ist im Wesentlichen korrekt umgesetzt. Abweichungen bestehen in Bezug auf die wichtigen Freiräume im Westen des Ortsbildes auf den Grundstücken Kat.Nrn. 2425, 2431 und 2436. Der Freiraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2431 ist für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit. Es handelt sich um einen Spielplatz mit Raumwirksamen Baum und stellt die Erlebbarkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 335 (ehemaliges Schulhaus) sicher. Der innere Freiraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2431 ist aus Gründen des Ortsbildschutzes beizubehalten. Die Reduktion der Freiräume auf den Grundstücken Kat.Nrn. 2425 und 2436 kann hingenommen werden.

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt
-----------	---

Beim Quartierplan Dorfkern von 1994 handelt es sich um einen vom Kanton genehmigten Quartierplan. Die im Quartierplan festgelegten Erschliessungsplanungen wurden vollständig gebaut und von den Grundeigentümern finanziert. Die Festlegung des Grundstücks Kat.Nr. 2431 als Freifläche würde für die betroffenen Grundeigentümer faktisch ein Bauverbot bedeuten und somit zu einer materiellen Enteignung führen. Ganze Parzellen als Freiflächen auszuscheiden inmitten von vollständig erschlossenen Bauzonen dient nicht der angestrebten inneren Verdichtung. Die Gemeinde will diese Festlegung nicht machen, weil sie andernfalls die Entschädigung infolge materieller Enteignung berappen muss.

11.4 2. Vorprüfung

Antrag 1:
Wichtige Freiräume in der Kernzone

Um eine Diskrepanz zwischen Kernzonenplan und KOB zu vermeiden, ist der wichtige Freiraum auf dem Grundstück Kat.Nr. 2431 entsprechend dem KOB zu übernehmen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

1994 wurde vom Kanton der Amtliche Quartierplan Dorfkern genehmigt welcher auch das Grundstück Kat.Nr. 2431 einschliesst. In diesem haben sich sämtliche Grundeigentümer an den Kosten des Verfahrens und an den Baukosten für die Quartierplananlagen (Strassen, Wasser- und Stromversorgung und Kanalisationsleitungen) beteiligt. Wird das gesamte Grundstück als Freifläche bezeichnet, würde das für die betroffenen Grundeigentümer faktisch ein Bauverbot bedeuten. Der inneren Verdichtung (inkl. der Sicherung entsprechender qualitätsvoller Freiflächen) wäre damit zudem ebenfalls nicht gedient. Der Gemeinderat hat einen Kompromissvorschlag ausgearbeitet der sowohl den Baumschutz und den Freiraum in leicht veränderter Lage berücksichtigt, gleichzeitig aber auch eine angemessene Überbauung zulässt (vgl. S. 48).

Antrag 2:
BZO

Artikel 5 BZO ist entsprechend dem Vorprüfungsbericht anzupassen.

Entscheid:

Der Antrag wird berücksichtigt

Die Unterlagen werden auf die aktuellen kantonalen und regionalen Planungsinstrumente angestimmt.

Antrag 3:

Erläuternder Bericht

Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird hinsichtlich der kantonalen und regionalen Planungsinstrumente zu aktualisieren sein.

Entscheid:

Der Antrag wird berücksichtigt

Die Unterlagen werden auf die aktuellen kantonalen und regionalen Planungsinstrumente angestimmt.

11.5 3. Vorprüfung

Berichtigung des dritten Vorprüfungsberichtes

Nach einer längeren Planungspause, bedingt durch die Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes, wurde die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung aufgrund der Ergebnisse der 2. Vorprüfung in den wenigen erforderlichen Punkten erneut überarbeitet. Das ARE nahm mit Vorprüfungsbericht vom 22. September 2022 dazu Stellung. Die Länge des Berichtes und verschiedene Inhalte dieser 3. Vorprüfung irritierten. Plötzlich sollten mehrere Planungsmassnahmen nicht mehr genehmigungsfähig sein, obschon sie in der 2. Vorprüfung nicht beanstandet worden waren.

Aufgrund dieses unbefriedigenden Verlaufs verlangt der Gemeinderat Feuerthalen eine Aussprache mit dem Kantonsplaner im Rahmen eines Ortsplanungsgesprächs. Ziel war es, die in der 2. Vorprüfung als genehmigungsfähig betrachteten Sachverhalte zu bestätigen. Am 25. Januar 2023 fand die Aussprache in Zürich statt.

Das Besprechungsresultat wurde vom ARE mit Schreiben vom 10. Februar 2023 als Nachtrag zur dritten Vorprüfung zusammengefasst. Dieser Nachtrag geht dem Vorprüfungsbericht vom 22. September 2022 in den explizit beschriebenen Sachverhalten vor.

Übrige Auflagen und Hinweise aus dem dritten Vorprüfungsbericht

Die übrigen Hinweise aus dem dritten Vorprüfungsbericht und auch die im Nachtrag bestätigte Forderung des ARE eine Parkplatzregelung einzuführen, die dem Status der Gemeinde Feuerthalen als «urbane Wohnlandschaft» entspricht, wurde vollständig in dem nun vorliegenden Revisionspaket umgesetzt. Somit bestehen zwischen dem ARE und dem Gemeinderat keine Differenzen mehr, weshalb der Schluss gezogen werden kann, dass das vorliegende Revisionspaket genehmigungsfähig ist.

12. Ausblick

Fazit

Die vorliegende Teilrevision 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.

Anhang

- I Einwohnerkapazität vor Revision
- II Zusätzliche Einwohnerkapazität nach Revision
- III Kantonale Mehrwertprognose

I Einwohnerkapazität vor Revision

Abschätzung theoretische Einwohnerkapazität nach BZO 1996

BZO-Bestimmungen

Zone	
Baumassenziffer ¹	m3/m2
Gebäudehöhe	m
Firsthöhe	m
Bruttogeschosshöhe	m
Mögliche Vollgeschosse	Anzahl
Zulässige Untergeschosse	Anzahl
Mögliche Dachgeschosse	Anzahl

W/1.2	W/1.6	W/2.0	W/2.5	KA	KB	WG/2.0	WG/2.5
1.2	1.6	2.0	2.5	2.0	1.8	2.0	2.5
6.5	7.5	7.5	10.5	7.5	7.5	7.5	10.5
5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	6.0	7.0	7.0
3.3	3.3	3.3	3.3	3.0	3.0	3.3	3.3
2	2	2	3	2	2	2	3
0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1

Berechnung unüberbaute Gebiete

unbebaute Zonenflächen (Stand 2014)	ha
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha
Baumasse Brutto	m3
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse) ²	%
Baumasse Wohnen	m3
Geschossfläche Wohnen Total	m2
Geschossfläche Wohnen Total / E (Annahme)	m2
Ausbaugrad (theoretisch)	%
Einw. in unbebauten Zonenflächen (theoretisch)	E
Total in unbebauten Zonenflächen (theoretisch)	E
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%
Einw. in unbebauten Zonenflächen (realistisch)	E
Total in unbebauten Zonenflächen (realistisch)	E

1.60	0.80	2.00	0.00	0.40	0.20	1.60	0.60
1.44	0.72	1.80	0.00	0.36	0.18	1.44	0.54
17'280	11'520	36'000	0	7'200	3'240	28'800	13'500
90%	90%	90%	90%	75%	75%	75%	75%
15'552	10'368	32'400	0	5'400	2'430	21'600	10'125
4'713	3'142	9'818	0	1'800	810	6'545	3'068
60	60	60	60	60	60	60	60
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
79	52	164	0	30	14	109	51
498							
75%	75%	75%	75%	80%	80%	75%	75%
59	39	123	0	24	11	82	38
376							

Berechnung überbaute Gebiete

überbaute Zonenflächen (Stand 2014)	ha
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha
Baumasse Brutto	m3
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse) ²	%
Baumasse Wohnen	m3
Geschossfläche Wohnen Total	m2
Geschossfläche Wohnen Total / E (Annahme)	m2
Ausbaugrad (theoretisch)	%
Einw. in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E
Total in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E
Ausbaugrad Bestand (realistisch) ³	%
Einw. in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E
Total in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E
Abzüglich heutige Einwohnerzahl	E
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (theoretisch)	E
Ausbaugrad Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	%
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	E

4.90	18.50	16.00	5.30	6.20	3.90	8.80	2.70
4.41	16.65	14.40	4.77	5.58	3.51	7.92	2.43
52'920	266'400	288'000	119'250	111'600	63'180	158'400	60'750
90%	90%	90%	90%	75%	75%	75%	75%
47'628	239'760	259'200	107'325	83'700	47'385	118'800	45'563
14'433	72'655	78'545	32'523	27'900	15'795	36'000	13'807
55	55	55	55	55	55	55	55
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
262	1'321	1'428	591	507	287	655	251
5303							
75%	75%	75%	75%	60%	60%	60%	60%
197	991	1'071	443	304	172	393	151
3722							
3497							
225							
20%							
45							

Total Einwohner

In unbebauten Zonenflächen	E
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	E
Totales Potenzial	E
Einwohner heute (Stand Ende 2014)	E
Fassungsvermögen Total (innerhalb Bauzonen)	E

376
45
421
3497
3918

¹Für die KA und KB gelten primäre Bauvorschriften, die Baumasseziffer ist daher eine Annahme

²Wohnanteil: Annahme Reduktion Gewerbeanteil (10% in Wohnzonen / 25 % in Gewerbe- und Kernzonen)

³Quelle ARE: Bisheriger Ausbaugrad in Wohnzonen (73.4% -> Annahme 75%) und Mischzonen (56.0% -> Annahme 60%) als Referenz

II Zusätzliche Einwohnerkapazität nach Revision

Gemeinde Feuerthalen

Abschätzung theoretische Einwohnerkapazität nach Teilrevision 2025

BZO-Bestimmungen

Zone		W/1.2	W/1.6	W/2.0	W/2.5	KA	KB	WG/2.0	WG/2.5	QEZ ⁴
Baumassenziffer ¹	m3/m2	1.2	1.6	2.0	2.5	2.0	1.8	2.0	2.5	2.0
Gebäudehöhe	m	6.5	7.5	7.5	10.5	7.5	7.5	7.5	10.5	7.5
Firsthöhe	m	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	6.0	7.0	7.0	7.0
Bruttogeschosshöhe	m	3.3	3.3	3.3	3.3	3.0	3.0	3.3	3.3	3.0
Mögliche Vollgeschosse	Anzahl	2	2	2	3	2	2	2	3	2
Zulässige Untergeschosse	Anzahl	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mögliche Dachgeschosse	Anzahl	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Berechnung unüberbaute Gebiete

unbebaute Zonenflächen (Stand 2023) inkl. Umzonungen	ha	1.40	1.30	2.50	0.00	0.30	0.10	1.40	1.60	-
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	1.26	1.17	2.25	0.00	0.27	0.09	1.26	1.44	-
Baumasse Brutto	m3	15'120	18'720	45'000	0	5'400	1'620	25'200	36'000	-
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse) ²	%	90%	90%	90%	90%	75%	75%	75%	75%	-
Baumasse Wohnen	m3	13'608	16'848	40'500	0	4'050	1'215	18'900	27'000	-
Geschossfläche Wohnen Total	m2	4'124	5'105	12'273	0	1'350	405	5'727	8'182	-
Geschossfläche Wohnen Total / E (Annahme)	m2	65	65	60	60	55	55	60	60	-
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
Einw. in unbebauten Zonenflächen (theoretisch)	E	63	79	205	0	25	7	95	136	-
Total in unbebauten Zonenflächen (theoretisch)	E	610								
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	75%	75%	-
Einw. in unbebauten Zonenflächen (realistisch)	E	48	59	153	0	20	6	72	102	-
Total in unbebauten Zonenflächen (realistisch)	E	459								

Berechnung überbaute Gebiete

überbaute Zonenflächen (Stand 2023)	ha	5.10	18.40	18.20	5.30	6.20	4.00	8.90	2.70	2.90
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	4.59	16.56	16.38	4.77	5.58	3.60	8.01	2.43	2.61
Baumasse Brutto	m3	55'080	264'960	327'600	119'250	111'600	64'800	160'200	60'750	52'200
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse) ²	%	90%	90%	90%	90%	75%	75%	75%	75%	90%
Baumasse Wohnen	m3	49'572	238'464	294'840	107'325	83'700	48'600	120'150	45'563	46'980
Geschossfläche Wohnen Total	m2	15'022	72'262	89'345	32'523	27'900	16'200	36'409	13'807	15'660
Geschossfläche Wohnen Total / E (Annahme)	m2	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einw. in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	273	1'314	1'624	591	507	295	662	251	285
Total in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	5802								
Ausbaugrad Bestand (realistisch) ³	%	75%	75%	75%	75%	65%	65%	65%	65%	75%
Einw. in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E	205	985	1'218	443	330	191	430	163	214
Total in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E	4180								
Abzüglich heutige Einwohnerzahl (31.12.2024)	E	3845								
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (theoretisch)	E	335								
Ausbaugrad Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	%	20%								
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	E	67								

Total Einwohner

In unbebauten Zonenflächen	E	459
Potenzial Umnutzung+Verdichtung (realistisch)	E	67
Totales Potenzial	E	526
Einwohner heute (Stand 31.12.2024)	E	3845
Fassungsvermögen Total (innerhalb Bauzonen)	E	4371

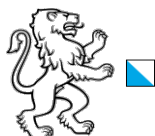
¹Für die KA und KB gelten primäre Bauvorschriften, die Baumassenziffer ist daher eine Annahme

²Wohnanteil: Annahme Reduktion Gewerbeanteil (10% in Wohnzonen / 25 % in Gewerbe- und Kernzonen)

³Quelle ARE: Bisheriger Ausbaugrad in Wohnzonen (73.4% --> Annahme 75%) und Mischzonen (56.2% --> Annahme 65%) als Referenz

⁴Annahme: Ausnützung orientiert sich an W/2.0

III Kantonale Mehrwertprognose



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Feuerthalen
Mutationsnummer	0027-102
Projektname	
Datum (Export)	13.01.2022



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 17

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 12

Mehrwert in Fr. 12'434'113

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.
Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.