



Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung Gemeinde Feuerthalen

Gemeindeversammlung vom 3. September 2025

Beleuchtender Bericht

GEMEINDE FEUERTHALEN



Inhalt	2
Antrag	3
In Kürze	4
Ausgangslage	5
Rechtliche Rahmenbedingungen im Speziellen	6
Zielsetzungen und bisheriger Verlauf der Revisionsarbeiten	6
Wesentliche Änderungen Richtplanung	7
Wesentliche Änderungen Nutzungsplanung	10
Bau- und Zonenordnung / IVHB	10
Kantonaler Mehrwertausgleich	10
Kommunaler Mehrwertausgleich	10
Weitere wichtige Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	10
Zonenplan	11
Anpassung Kernzonenplan	14
Anpassung Ergänzungsplan 2 «Klushalden» (Waldabstandslinie):	14
Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze»	16
Mitwirkung und Vorprüfung	18
Einwendungen/Mitwirkung	18
Kantonale Vorprüfungen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):	18
Mögliche Finanzfolgen	19
Empfehlung Gemeinderat	19
Zusammenfassung	20

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 3. September 2025 wie folgt zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der **Richtplanung** wird gestützt auf § 32 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Diese enthält folgende Bestandteile:
 - Anpassungen Bericht zum Verkehrsplan und zum Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen 1:5000 vom 15. April 2025
 - Anpassungen Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten vom 15. April 2025
 - Aufhebung Gesamtplan von 1983 inklusive Anpassungen von 1995
2. Die Teilrevision der **Nutzungsplanung** wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt. Diese beinhaltet folgende Bestandteile:
 - Anpassungen Bau- und Zonenordnung vom 15. April 2025
 - Anpassung Zonenplan 1:5000 vom 15. April 2025
 - Anpassung Kernzonenplan vom 15. April 2025
 - Anpassung Ergänzungsplan 2 «Klushalden» (Waldabstandslinie) 1:500 vom 15. April 2025
 - Neufestsetzung Reduktionsgebiete Autoabstellplätze 1:5000 vom 15. April 2025
3. Der Bericht zu den während der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen zur Richt- und Nutzungsplanung vom 15. April 2025 wird gestützt auf § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
4. Vom **Erläuternden Bericht** gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am vorliegenden Geschäft in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

GEMEINDERAT FEUERTHALEN

Der Präsident: Jürg Grau

Der Schreiber: Markus Strobl

IN KÜRZE

Die vorliegende Revision der Richt- und Nutzungsplanung beinhaltet zahlreiche Anpassungen an die aktuelle Gesetzgebung und übergeordnete Planungen. Sie ist das Resultat eines intensiven Mitwirkungsprozesses der Bevölkerung und zahlreicher Absprachen und Vorprüfungen seitens des Kantons. Der Kanton hat eine Genehmigung der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung in Aussicht gestellt.

Der Gesamtplan aus dem Jahr 1983 (teilrevidiert 1995), wurde gesamthaft überprüft und an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Gemäss § 31 PBG kann sich der kommunale Richtplan auf einzelne Teilrichtpläne beschränken; auf den Verkehrsplan der kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung darf aber nicht verzichtet werden. Die vorliegende Revision führt dementsprechend den Verkehrsplan und den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen nach und stimmt diese auf die neuen Bedürfnisse ab.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich am 19. November 2023 gegen die Einführung von Tempo-30-Zonen in den Siedlungsgebieten ausgesprochen, weshalb dieses Sachthema nicht mehr im Richtplan enthalten ist. Der Gemeinderat hat zudem aufgrund zahlreicher Einwendungen entschieden, die Toggenburgstrasse nur für den Langsamverkehr sowie den Bus in einer Richtung zu öffnen, auf eine durchgehende Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr dagegen zu verzichten. Die geplante Tog-

genburgstrasse dient ferner der Groberschliessung des unüberbauten Gebiets Toggenburg, welches sich im Gemeindebesitz befindet. Die Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 hat die Beibehaltung des Bauzonengebietes Toggenburg und die damit verbundene Erschliessung bekräftigt. Die übrigen Richtplaninhalte betreffen punktuelle Anpassungen des Fuss- und Radwegnetzes sowie lineare Verkehrsberuhigungsmassnahmen an ausgewählten Strassenzügen. Es sind keine neuen öffentliche Bauten und Anlagen im Richtplan vorgesehen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet die Anpassung und Ergänzung der Bau- und Zonenordnung. So müssen die neuen Begriffe der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) und der kommunale Mehrwertausgleich geregelt werden. Ferner wurden die Kernzonenvorschriften modifiziert, neue Vorschriften für zwei Quartiererhaltungszonen und neue Vorschriften für die Regelung der notwendigen Parkplatzzahlen festgelegt.

Die neue Regelung für den kommunalen Mehrwertausgleich für raumplanerische Massnahmen die zu planerischen Mehrwerten infolge von Auf- und Umzonungen führen, sieht einen Abgabesatz von 20% und eine Freifläche von 1'400 m² vor. Der Kanton erhebt bei Einzonungen ebenfalls einen Abgabesatz von 20%. Mit der vorliegenden Revision werden keine planerischen Mehrwerte geschaffen, die zu einer kommunalen Abgabe führen würden. Zudem gilt es die neuen Anforderungen gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne (DVNP) umzu-

setzen. Der Zonenplan wurde deshalb entsprechend den Vorschriften auf einer aktuellen Plangrundlage neu gezeichnet. Ebenfalls wurden der Kernzonenplan, der Ergänzungsplan 2 «Klushalden» (Waldabstandslinie) und der neue Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» aktualisiert bzw. neu erstellt.

Auf die Antragstellung für einen Bruttokredit für die geplante Toggenburgstrasse mit dem Instrument des Erschliessungsplans gemäss § 90 ff PBG verzichtet der Gemeinderat. Das Bauprojekt für die Toggenburgstrasse wird nach dem kantonalen Strassengesetz entwickelt. Der dazugehörige Baukredit wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in einem separaten Geschäft dannzumal zur Abstimmung unterbreitet.

Der **Gemeinderat** empfiehlt den Stimmberechtigten die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wie beantragt **anzunehmen**.

AUSGANGSLAGE

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 gut 40 Jahren (1983) unverändert in Kraft. Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) halten fest, dass Richt- und Nutzungsplanungen alle 10 bis 15 Jahre überprüft und an veränderte Gegebenheiten anzupassen sind.

Auf kantonomer Stufe wurde die Richtplanung umfassend revidiert. Zudem fanden im PBG die Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Eingang und die dazugehörigen Verordnungen wurden entsprechend angepasst. Ferner wurde das neue Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) samt der dazugehörigen Verordnung (MAV) erlassen. Auf regionaler Stufe wurde die Regionalplanung des Weinlands umfassend revidiert und an das übergeordnete Recht sowie die sich abzeichnenden Entwicklungen in der Region (z.B. Bevölkerungswachstum, Mobilitätsbedürfnisse, Klimaschutz etc.) angepasst bzw. ausgerichtet.

Es ist somit an der Zeit, dass auch die kommunale Richtplanung und die kommunale Nutzungsplanung an die übergeordneten Vorgaben angepasst und auf neue Bedürfnisse ausgerichtet werden.

Die Revisionsarbeiten wurden mit der Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsbilds gestartet. Darin wurde u.a. die ortsbauliche Entwicklung analysiert, Ziele festgelegt und der Handlungsbedarf von wichtigen Entwicklungsgebieten verifiziert. Darauf aufbauend wurden anschliessend die Anpassungen der Richtplanung und der Nutzungsplanung entworfen.

Der Planungsprozess zog sich in die Länge, weil immer wieder neue Rahmenbedingungen von übergeordneten Planungsträgern hinzukamen und die engagierte Mitwirkung von zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohnern zu einer vertieften Auseinandersetzung im Gemeinderat führten. Aber auch die Einarbeitung von Forderungen

gen seitens des Amts für Raumentwicklung (ARE) aus den Vorprüfungen erforderte eine mehrfache Überarbeitung der Planungsakten. Zudem erfolgte ein rund einjähriger Planungsstopp aufgrund der Initiative zum Areal «Toggenburg», welche dessen Auszonung vorsah. An der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 wurde die Initiative deutlich abgelehnt. In der Folge konnten sämtliche Planungsunterlagen rasch überarbeitet und bereinigt werden.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM SPEZIELLEN

Die Anpassungen des kommunalen Richtplans ergeben sich primär aus dem revidierten kantonalen Richtplan und dem revidierten regionalen Richtplan für das Weinland. Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 von 30 Baubegriffen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet ihre BZO bis 1. März 2025 anzupassen. Darüber hinaus haben sich seit 2013 weitere Rechtsgrundlagen verändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016)
- Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) ist die BZO mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen (in Kraft seit 1. Januar 2021)

ZIELSETZUNGEN UND BISHERIGER VERLAUF DER REVISIONSARBEITEN

Das Bundesgesetz über die Raumplanung basiert auf dem zentralen Grundsatz, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Ziel von Bund, Kantonen und Gemeinden ist es, die Entwicklung nach innen zu lenken und eine weitere Zersiedelung von Natur- und Agrarlandschaften zu verhindern (Art. 1 Abs. 2). Gemäss den Planungsgrundsätzen sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3). Der kantonale Richtplan basiert auf diesen bundesrechtlichen Grundsätzen. So definiert dieser unter anderem im Raumentwicklungskonzept (ROK-ZH) fünf Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich, damit eine geordnete Raumentwicklung stattfinden kann. Diese Richtpläne sind für alle Behörden also auch für den Gemeinderat Feuerthalen verbindlich.

Die Gemeinde Feuerthalen gehört gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK ZH) zu den urbanen Wohnlandschaften. Sie sollen neben den städtischen Ballungsräumen 80% des künftigen Wachstums aufnehmen. Der Kanton geht in seinen Prognosen bis ins Jahr 2050 davon aus, dass sich die Bevölkerung von heute 1.56 Mio. auf rund 2.0 Mio. erhöhen wird. Auch in der Region Weinland wird die Bevölkerung um rund 8'600 Personen zunehmen, was einem Wachstum von ca. 27% gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl entspricht. Die urbanen Wohnlandschaften verfügen über eine gute bis sehr gute ÖV-Infrastruktur, weshalb das künftige Wachstum vor allem dort stattfinden soll.

Auf kommunaler Stufe ergeben sich folgende wichtige Zielsetzungen:

- Das historische Dorfbild ist zu bewahren und wertvolle Bausubstanz ist zu erhalten
- Typische Quartierbilder sind strukturell zu sichern
- Die Wohnqualität ist zu festigen
- Es wird ein moderates Wachstum mit Schwerpunkt Wohnraumförderung angestrebt
- Die Entwicklungsgebiete beim Bahnhof, im Gebiet Toggenburg oder in Langwiesen sollen qualitativ entwickelt werden
- Die Verkehrssicherheit ist für alle Verkehrsteilnehmer zu optimieren
- Die Kirchstrasse und der Kirchweg sollen entlastet werden
- Das Fuss- und Radwegnetz ist zu ergänzen

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN RICHT- PLANUNG

Der Gesamtplan aus dem Jahr 1983 (teilrevidiert 1995), bestehend aus dem „Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan, Plan der öffentlichen Bauten“, wurde gesamthaft überprüft und veränderten Bedürfnissen angepasst. Gemäss § 31 Abs. 2 PBG ist der Verkehrsplan mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung für alle Gemeinden im Kanton Zürich obligatorisch.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft sowie Versorgung ersatzlos aufzuheben. Durch das räumliche Entwick-

lungsleitbild, die Nutzungsplanung (Zonenplan), das Regio-ROK sowie durch den regionalen und kantonalen Richtplan ist die Mehrheit der Vorgaben redundant, weshalb der Siedlungs- und Landschaftsplan formell aufgehoben wird. Gleiches gilt für den Teilrichtplan Versorgung. Auch in diesem Sachbereich gibt es aktuellere und in der Aussage klarere Planungsinstrumente wie den generellen Entwässerungsplan (GEP), das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) oder den kommunalen Energieplan.

Der **Verkehrsplan**, bestehend aus einem Bericht und dem Plan 1:5000, wurde aktualisiert und auf neue Bedürfnisse sowie die übergeordneten Festlegungen ausgerichtet. Eine wichtige Grundlage hierfür ist das Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Feuerthalen aus dem Jahre 2020. Verzichtet wird allerdings auf die Tempo-30-Zonen in den Siedlungsgebieten, welche von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 19. November 2023 an der Urne abgelehnt worden sind. Zudem hat der Gemeinderat aufgrund zahlreicher Einwendungen entschieden, die Toggenburgstrasse nur für den Langsamverkehr (Velo und Fussgänger) sowie den Bus in einer Richtung zu öffnen, auf eine durchgehende Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr dagegen zu verzichten. Auch in dieser Form würde die Toggenburgstrasse zur Lösung der Verkehrsprobleme im gesamten oberen Dorfteil beitragen, gefährliche Engpässe entschärfen und so die Verkehrs- und Schulwegsicherheit verbessern.

Über ein konkretes Bauprojekt für die Toggenburgstrasse und den dazugehörigen Baukredit werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger deshalb später in einem

separaten Geschäft entscheiden können.

Folgende weitere Anpassungen im Verkehrsplan verdienen speziell Erwähnung:

- Verbesserung des ÖV-Angebots mit einer neuen Haltestelle für das Areal Toggenburg und die Entflechtung der heiklen Buskreuzungen im Bereich Kirchstrasse/Kirchweg durch die neue Toggenburgstrasse
- Groberschliessung des Gebiets Toggenburg mit der geplanten Toggenburgstrasse
- Punktuelle Anpassungen des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Ergänzungen des kommunalen Radwegnetzes
- Einführung von linearen Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Der **Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen** wurde ebenfalls aktualisiert und auf neue Bedürfnisse überprüft. Die Inhalte sind in den Verkehrsplan integriert. Es sind keine neuen Anlagen geplant.

Mit der Festsetzung des Verkehrsplans und des Plans für öffentliche Bauten und Anlagen durch die Gemeindeversammlung werden keine Kreditbeschlüsse gefasst. Der Gemeinderat wird lediglich beauftragt, die geplanten Massnahmen zu konkretisieren und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dannzumal entsprechende Projekte samt Kreditantrag zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen (Bild 1) zeigt die beantragten Festlegungen.

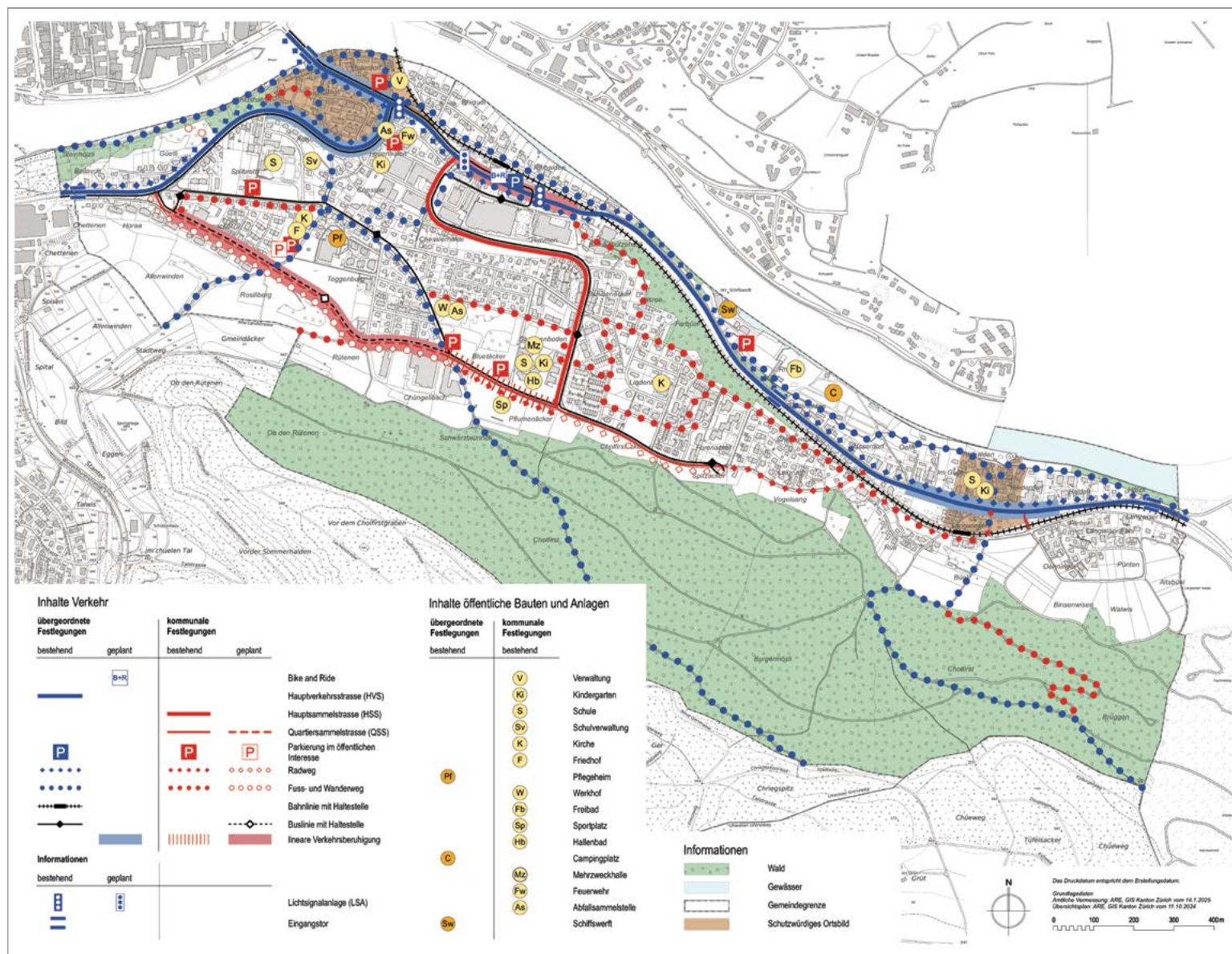


Bild 1: Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN NUTZUNGSPLANUNG

Bau- und Zonenordnung / IVHB

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird mit der vorliegenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 vollzogen und somit ein gesetzlicher Auftrag erfüllt.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen sowie Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen verschiedene Einzonungen bisher nicht zonierter Strassenflächen. Einzonungen von Strassen sind nicht mehrwertabgabepflichtig, weil sie baulich nicht genutzt werden können. Dennoch sind sie auszuweisen.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden mit der Festlegung der entsprechenden Eckwerte in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Mit dem Art. 41 BZO wird ein neuer Artikel zur kommunalen Mehrwertabgabe eingefügt. Demgemäss werden als Freifläche 1'400 m² festgelegt. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. Der Mehrwertausgleich ist erst anzuwenden, wenn er in der BZO geregelt

und in Kraft gesetzt ist. Die aktuell geplanten Umzonungen unterstehen noch nicht dem kommunalen Mehrwertausgleich. Erst künftig geplante Auf- und Umzonungen werden deshalb dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstehen. Mit der Einführung wird einer weiteren gesetzlichen Anforderung entsprochen.

Weitere wichtige Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Die folgenden weiteren Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung sind von Bedeutung:

- Ergänzung der Kernzonenvorschriften mit einem Zweckartikel, neuen Einordnungsanforderungen, Erleichterungen für besonders gute Projekte und die Präzisierung des Volumenschutzes von roten Gebäuden in der Kernzone (siehe Karte in Bild 3 im Kapitel Kernzonenplan)
- Weitere Ergänzungen der Kernzonenvorschriften betreffen grössere Dachaufbauten, zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen und die neuen Vorschriften von Elementen gemäss dem übergeordneten Ortsbildinventar (KOBI)
- Neue Vorschriften für die neuen Quartiererhaltungszonen entlang der Kirchstrasse sowie der Dahlien- und Rosenstrasse
- Verzicht auf einen Mindestwohnanteil in den Wohnzonen und Präzisierung der zulässigen Nutzweise von gewerblichen Nutzungen innerhalb der Wohnzonen
- Zielumschreibung für die Gestaltungsplanpflichtgebiete im Gebiet Bahnhof, Gebiet Toggenburg und im Gebiet Kirchstrasse

- Aufhebung der Grundmasse in der Zone für öffentliche Bauten; es gelten künftig die kantonalen Vorschriften
- Neuregelung der Parkplatzvorschriften auf Anweisung des Kantons; neu wird zwischen Bewohnern, Beschäftigten und Besucher/Kunden unterschieden. In den Bereichen mit guter Erschliessung durch den öV (Güteklasse C) gilt künftig eine Minimal- und ein Maximalwert. Innerhalb dieser Bandbreite ist die Parkplatzzahl zu bestimmen

Zonenplan

Der Zonenplan ist auf den Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie auf die Festsetzung der statischen Waldgrenzen abgestimmt und entspricht der neuen kantonalen Darstellungsverordnung (VDPN). Damit wird ein weiterer gesetzlicher Auftrag umgesetzt.

Der Zonenplan im Bild 2 zeigt eine grobe Übersicht der beantragten Festlegungen. Der detaillierte Zonenplan kann auf der Homepage der Gemeinde Feuerthalen www.feuerthalen.ch eingesehen werden.

Folgende Anpassungen sind erwähnenswert:

- (1) Umzonung der Kirchstrasse sowie der Dahlien- und Rosenstrasse von der Wohnzone W 2.0 in die Quartiererhaltungszonen
- (2) Umzonung im Gebiet Spilbrett von der Zone öB in Wohnzone W 2.0 mit Gestaltungsplanpflicht
- (3) Einzonung südlich des Friedhofs von der Reservezone in die Wohnzone W 2.0
- (4) Umzonung im Bereich Kirchweg/ Uhwieserstrasse von der Kernzone B in die Wohnzone W 1.6
- (5) Umzonung im Gebiet Schützenstrasse von der Zone öB in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 2.5
- (6) Gebiet Toggenburg in der Wohnzone W 2.0 zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht
- (7) Einzonung einer kleinen Fläche von der Reservezone in die Zone W 2.0 für die Sicherung des Strassentrassées
- (8) Umzonung im Gebiet Itasruh von der Industriezone I 5.0 in eine Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W 2.5
- (9) Umzonung im Gebiet Gartenstrasse von der Zone öB in die Wohnzone W 1.6
- (10) Umzonung im Gebiet Höhenstrasse von der Zone öB in die Wohnzone W 1.6
- (11) Umzonung im Gebiet Allenwinden von zwei Freihaltezonen ohne spezielle Funktion in die kantonale Landwirtschaftszone mit Vollzug durch die Baudirektion
- Ferner wurden verschiedene kleinere technische Anpassungen vorgenommen wie z.B. die Abstimmung der Zonengrenzen mit den Parzellengrenzen

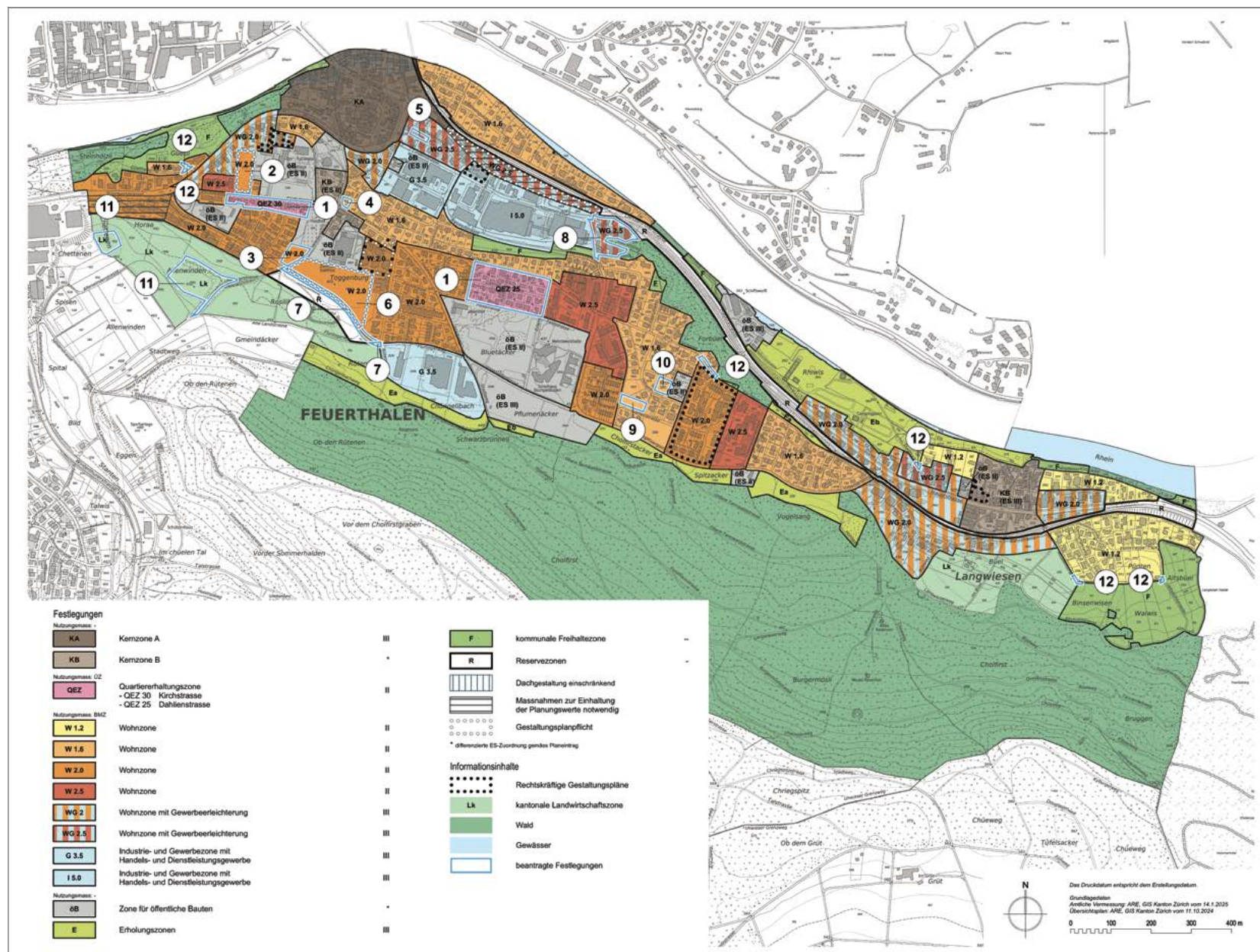


Bild 2: Zonenplan

Anpassung Kernzonenplan

Der bestehende Kernzonenplan im Massstab 1:500 für das Gebiet Chlus - Stegli - Unterdorf wurde auf das aktualisierte übergeordnete Ortsbildinventar des Kantons (KOBI) abgestimmt und auf einer aktuellen Plangrundlage neu gezeichnet. Die rot bezeichneten Bauten (Volumenschutz) 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. Die wichtigsten Änderungen betreffen folgende Inhalte:

- Anpassung des westlichen Freiraums im Gebiet Chlus auf die neue Waldabstandslinie
- Aufhebung rot bezeichneter Gebäudeteil auf Kat. Nr. 2436 zugunsten eines ortsbildgerechten Ersatzneubaus
- Anpassung des bedeutenden Freiraums und Erhalt der bestehenden Linde auf Kat. Nr. 2431 mit verbleibendem Spielraum für einen ortsbildkonformen Neubau

Der Kernzonenplan in Bild 3 zeigt die beantragten Festlegungen.



Bild 3: Kernzonenplan

Anpassung Ergänzungsplan 2 «Klushalden» (Waldabstandslinie):

Die bestehenden, grosskalibrigen Schmutz- und Meteorwasserleitungen der Gemeinde verlaufen mitten durch

das Grundstück Kat. Nr. 2436. Zudem ist im Bereich Chlus auch noch eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m festgelegt. Diese Ausgangslage beeinträchtigt eine künftige Überbauung auf

Kat. Nr. 2436. Ohne Anpassung der Waldabstandslinie ergäbe sich eine aus ortsbaulicher Sicht unerwünschte Massierung von Bauvolumen am Kernzonenrand und die grosskalibrigen Schmutz- und Wasserleitungen müssten allenfalls aufwändig verlegt werden. Nach Abwägen der Vor- und Nachteile beurteilt das kantonale Amt

für Landschaft und Natur (Abteilung Wald) eine Reduktion des Waldabstands von 30 m auf 20 m an dieser Lage als angemessen, zweck- und rechtmässig und hat deshalb eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Der Ergänzungsplan in Bild 4 zeigt die beantragte Festlegung:

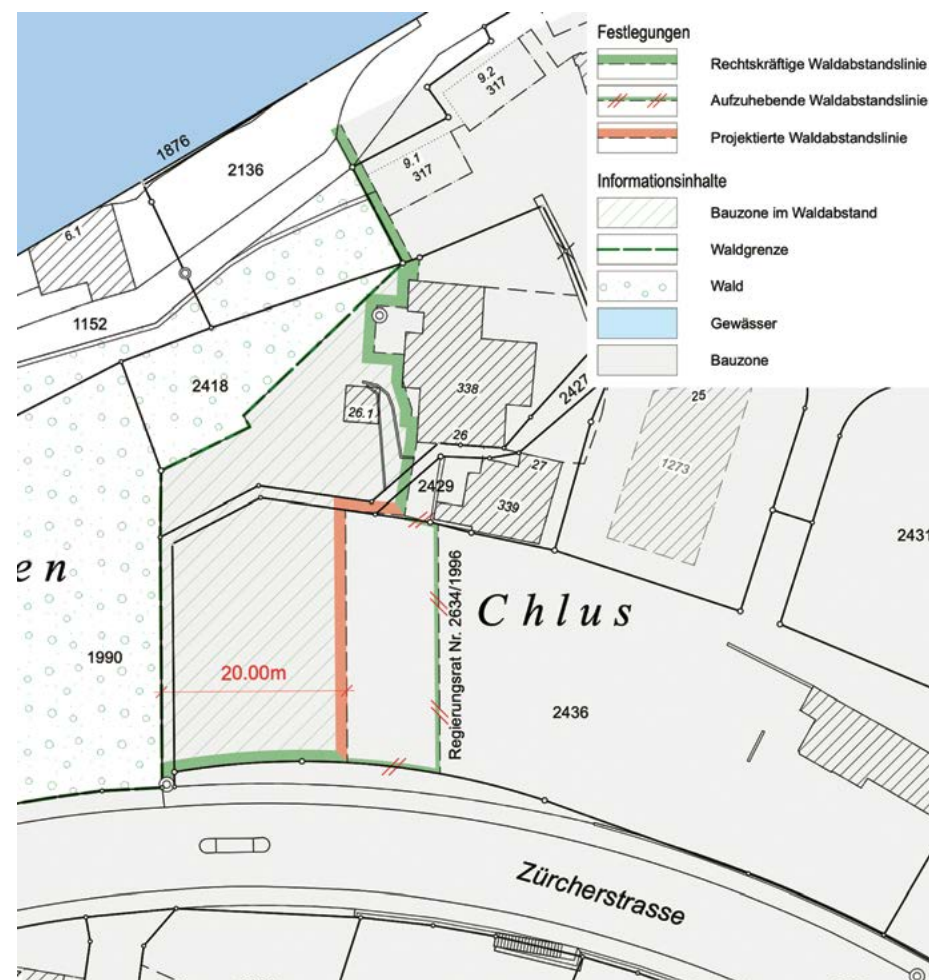


Bild 4: Ergänzungsplan 2 «Klushalden»

Ergänzungsplan

«Reduktionsgebiete Autoabstellplätze»

Die Gemeinde Feuerthalen ist gemäss kantonalem Richtplan dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaften» zugewiesen. Damit hat Feuerthalen einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu leisten. Die Wegleitung des Kantons zur Ermittlung der Parkplatzzahl in kommunalen Erlassen berücksichtigt sowohl die ÖV-Qualität und die Anforderungen zur Verbesserung der Luftqualität. Dieser Regelungsansatz hat die Gemeinde Feuerthalen gemäss Anweisung des ARE umzusetzen, weshalb die Parkplatzregelung neu geordnet wird. Mit dem neuen Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» wird festgelegt, wo welche ÖV-Gütekategorie gilt. Innerhalb der Güteklassen B und C ist der massgebliche Parkplatzbedarf gegenüber dem Grenzbedarf (wie wenn es keine ÖV-Erschliessung gäbe) zu reduzieren. Bauherrschaften können bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten oder Umnutzungen zwischen einem minimalen und einem maximalen Wert wählen. Der Geltungsbereich der ÖV-Gütekategorien ist parzellenscharf festzulegen. Der neue Ergänzungsplan löst die bisherigen Festlegungen im Anhang der Bau- und Zonenordnung ab.

Der Ergänzungsplan in Bild 5 zeigt die beantragten Festlegungen:

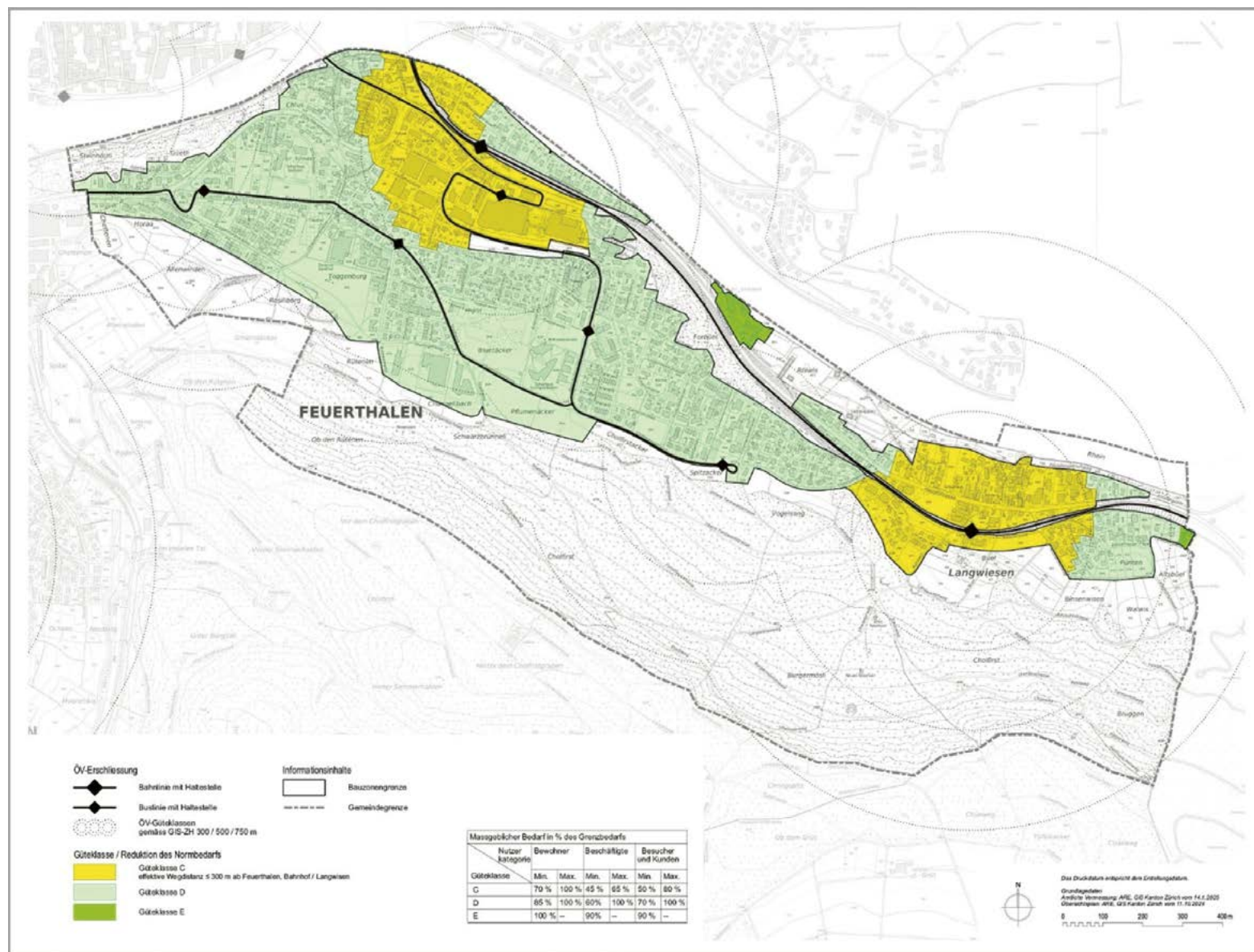


Bild 5: Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze»

MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

Einwendungen/Mitwirkung

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde aufgrund des einleitend erklärten langen Bearbeitungszeitraums zweimal öffentlich aufgelegt. Die erste Auflage erfolgte vom 14.6.2019 bis zum 12.9.2019, die zweite öffentliche Auflage vom 4.3.2022 bis zum 3.5.2022. Während der Auflagefrist von jeweils 60 Tagen gemäss § 7 PBG konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein. Sämtliche Einwendungen sind im «Bericht zu den während der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen» erfasst. Dieser gibt auch Auskunft wie mit den Einwendungen umgegangen wurde.

Zahlreiche Einwendungen betreffen das Thema Toggenburgstrasse resp. Einzonung Reservezone Rosiliberg. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Toggenburgstrasse nur für den Langsamverkehr sowie den Bus in einer Richtung durchgehend zu öffnen, auf eine Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr dagegen zu verzichten. Zudem hat der Gemeinderat auf den Einzonungsantrag der Reservezone in eine Wohnzone im Gebiet Rosiliberg verzichtet. Dieses Gebiet verbleibt somit im Zonenplan wie bisher als Reservezone. Damit wird vielen Einwendungen im Grundsatz entsprochen. Auch weiteren Einwendungen konnte entsprochen werden. Der «Bericht zu den während der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen» gibt im Detail darüber Auskunft.

Kantonale Vorprüfungen durch das Amt für Raumentwicklung (ARE):

Das ARE hat die Revisionsvorlage insgesamt drei Mal vorgeprüft. Das ARE nahm mit Vorprüfungsbericht vom 22. September 2022 letztmals dazu Stellung. Die Länge des Berichts 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 verlangte der Gemeinderat Feuerthalen eine Aussprache mit dem Kantonsplaner im Rahmen eines Ortspaltungsgesprächs. 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. Daraus geht hervor, dass einzig die Anpassung der Parkierungsvorschrift als Restanz übriggeblieben ist.

Unter Berücksichtigung dieser Anpassung hat das ARE eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt. Die Vorschriften der BZO wurden entsprechend angepasst. Die vorliegende Teilrevision ist somit genehmigungsfähig.

MÖGLICHE FINANZFOLGEN

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung hat keine unmittelbaren Finanzfolgen.

EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 3. September 2025 die Annahme der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Feuerthalen.

ZUSAMMENFASSUNG

Worüber wird abgestimmt?

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und dem Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist vorgesehen, dass die Richt- und Nutzungsplanungen alle 10 bis 15 Jahre an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Feuerthalen stammen aus dem Jahre 1995. Es ist somit überfällig, dass die kommunale Richtplanung und die kommunale Nutzungsplanung an die übergeordneten Vorgaben angepasst und auf neue Bedürfnisse ausgerichtet werden.

Was empfiehlt der Gemeinderat?

Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Feuerthalen wurde vor über 10 Jahren gestartet. Aufgrund immer neuer Rahmenbedingungen und der engagierten Mitwirkung zahlreicher Einwohnerinnen und Einwohner beanspruchte der Planungsprozess wesentlich mehr Zeit als ursprünglich vorgesehen. Der Gemeinderat kam in vielerlei Hinsicht den Ansprüchen der Einwohnerinnen und Einwohner entgegen und ist der Ansicht, dass die vorliegende Revisionsvorlage den Anforderungen der überordneten Gesetzgebung sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zur Annahme.