



Oberstammheim. Kommunale Richt- und Nutzungsplanung; Teilrevision Verkehrsplan, Zonenplan, Kernzonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Waldabstandslinienplan

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

A. Ausgangslage

Die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wurde am 31. Oktober 2013 von der Gemeindeversammlung Oberstammheim beschlossen. Sie besteht aus folgenden Bestandteilen:

Kommunale Richtplanung

- Verkehrsplan
- Bericht zum Plan Verkehrsplan

Kommunale Nutzungsplanung

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan Oberstammheim 1:1000
- Bau- und Zonenordnung
- Waldabstandslinienplan 1:1000

Gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Andelfingen vom 16. Dezember 2013 und des Baurekursgerichts vom 19. Dezember 2013 wurde kein Rechtsmittel dagegen eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Januar 2014 ersucht die Gemeinde Oberstammheim um Genehmigung der Vorlage.

B. Erwägungen

Die Gemeinde Oberstammheim hat ihre Richt- und Nutzungsplanung aus den Jahren 1986 und 1997 überarbeitet und den heutigen Rahmenbedingungen angepasst. Zur Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung wurden Ziele definiert und basierend darauf ein räumliches Entwicklungsleitbild ausgearbeitet.

Die kommunale Richtplanung beschränkt sich auf den Verkehrsplan. Der Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan aus dem Jahr 1986 wurde aufgehoben.

Der Zonenplan erfuhr bezüglich einzelner Um- und Einzonungen nur geringfügige Änderungen untergeordneter Natur. Die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung umfassen im Wesentlichen die Differenzierung der Kernzonentypen, die Neuformulierung verschiedener Kernzonenvorschriften sowie die Erhöhung der Ausnützung und die Ergänzung der Vorschriften betreffend Dachgestaltung und Nutzweise in den Wohnzonen. Mit der Überarbeitung des Kernzonenplanes Oberstammheim erfolgte die grundeigentümergebundene Umsetzung des mit Verfügungen der Baudirektion ARE/674/2001 und ARE/1/2002 festgesetzte und revidierte Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung.

Die Akten, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, der Bau- und Zonenordnung inkl. der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung, dem Kernzonenplan 1:1000, dem Waldabstandslinienplan 1:1000 und dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie dem Verkehrsplan 1:10000/1:5000, dem Bericht zum Verkehrsplan und dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

C. Hinweis

Das im räumlichen Entwicklungsleitbild als unüberbaute Bauzone am Siedlungsrand thematisierte Gebiet Öli-Sagiacker ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W1/25 zugewiesen. Im kantonalen Richtplan befindet sich das in Hanglage ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegene Gebiet im kantonalen Freihaltegebiet. Gemäss Richtplantext zum Beschluss des Kantonsrates über die Festsetzung des revidierten kantonalen Richtplanes (Vorlage 4882b) hat diese Festlegung von kantonalen Bedeutung die Funktion Umgebungsschutz Ortsbilder, Landschaftsbild Rebberge, Aussichtschutz und ökologische Vernetzung zu erfüllen (Pt. 3.10 Freihaltegebiet Nr. 61).

Eine Studie ergab, dass das Gebiet Öli-Sagiacker nicht zweckmässig erschlossen und überbaut werden kann. Sowohl im Sinne einer weitsichtigen Raumplanung und nachhaltigen baulichen Entwicklung der Gemeinde als auch im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wird im Zusammenhang mit der nutzungsplanerischen Umsetzung des im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes ausgeschiedenen Siedlungsgebietes im Gebiet Chessler die dauernde Freihaltung des Gebietes Öli-Sagiacker weiterzuverfolgen und sicherzustellen sein.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG)

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan 1:5000, der Bau- und Zonenordnung, dem Kernzonenplan 1:1000 und dem Waldabstandslinienplan 1:1000, welche die Gemeindeversammlung Oberstammheim am 31. Oktober 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung, bestehend aus dem Verkehrsplan 1:10000/1:5000, welche die Gemeindeversammlung Oberstammheim am 31. Oktober 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt. Der mit RRB Nr. 1745/1986 genehmigte und mit RRB Nr. 654/1992 ergänzte Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsplan, wird aufgehoben.
- III. Die Gemeinde Oberstammheim wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinderat Oberstammheim (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)

- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Geomatik Bau- und Raumplanung,
Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle).

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald