

Gemeinderat  
Thurtalstrasse 19  
8478 Thalheim an der Thur

Dorf, 29. April 2024

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung und kommunaler Richtplan Verkehr Thalheim an der Thur; Öffentliche Auflage  
Regionale Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Weinland**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 14. März 2024 haben Sie uns über die öffentliche Auflage Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des kommunalen Verkehrsrichtplans der Gemeinde Thalheim an der Thur informiert und uns zu einer Stellungnahme eingeladen. Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

### **BZO-Revision**

Gemäss erläuternden Planungsbericht wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die relevanten regionalen Planungsinstrumente (insbesondere der regionale Richtplan und das RegioROK) berücksichtigt. Zurzeit führt die ZPW eine Teilrevision des regionalen Richtplans durch, welche nach der Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung vom 1. November 2023 dem Kanton zur Prüfung auf Festsetzungsfähigkeit übermittelt wurde. Die Gemeinde Thalheim an der Thur ist von der Teilrevision nicht direkt betroffen.

Schwerpunkte der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) bildeten die Angleichung an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (Stichworte: Mehrwertausgleich, Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)).

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die Baubegriffe harmonisiert und das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Auf eine Mehrwertabgabe wurde von der Gemeinde Thalheim an der Thur verzichtet. Damit entfällt auch die Möglichkeit der Anwendung von städtebaulichen Verträgen.

Der Verzicht der Gemeinde Thal an der Thur auf die Festsetzung der Rahmenbedingungen für die Mehrwertabschöpfung wird von der ZPW zur Kenntnis genommen. Die Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs stellt aus Sicht der ZPW ein sinnvolles Instrument dar, um mit

den dazugehörigen Mehrwertausgleichsfonds eine aktive Entwicklung der Gemeinde zu fördern und kommunale Planungsmassnahmen umzusetzen.

Die Zonenplanänderungen sind geringfügig und betreffen ausschliesslich kleinere Umzonungen resp. Vereinfachungen sowie die Zusammenführung der Kernzone A und B zu einer Kernzone. Die Zonenplanänderung und die Einführung eines Kernzonenplans für Thalheim an der Thur und Gütighausen sind für die ZPW nachvollziehbar und werden entsprechend unterstützt.

### **Kommunaler Richtplan Verkehr**

Der kommunale Richtplan konkretisiert die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans und legt ergänzend kommunale Festlegungen fest. Im kommunalen Richtplan Verkehr wird ein Antrag an die Region zur Umgestaltung des Strassenraums an der Thurtalstrasse in Gütighausen mit entsprechender Festlegung im regionalen Richtplan formuliert. Die proaktive Haltung der Gemeinde Thalheim an der Thur bezüglich der siedlungsorientierten Umgestaltung des Strassenraums wird aus Sicht der Region ausdrücklich begrüsst.

Die Region weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Amt für Mobilität des Kantons Zürich derzeit mit der Überprüfung aller 11 regionalen Richtpläne des Kantons Zürich (Kapitel Verkehr) beginnt, woraus sich voraussichtlich Handlungsbedarf für den regionalen Richtplan Weinland ergeben wird. Im Rahmen dieser Revision wird die ZPW den Antrag zur Umgestaltung des Strassenraums an der Thurtalstrasse in Gütighausen sorgfältig prüfen.

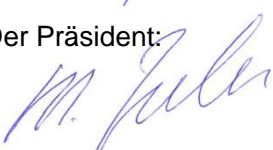
Die ZPW erachtet die vorliegende Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des kommunalen Verkehrsrichtplans grundsätzlich als gute Grundlagen zur Steuerung der Gemeindeentwicklung sowie zur Umsetzung der kommunalen und regionalen Planungsziele.

Mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Anliegen bzw. Hinweise verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen

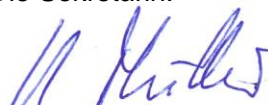
### **ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE WEINLAND**

Der Präsident:



Martin Zuber

Die Sekretärin:



Ursula Müller

Zur Kenntnis an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Frau Annette Spörri,  
Postfach, 8090 Zürich