



Gemeinde Dinhard

Kanton Zürich  
Gemeinde Dinhard

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung Welsikon

## **RICHTPLANTEXT**

Gemeindeversammlung

Von der Gemeinde festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom  
10.5.2022

Namens der Gemeinde

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31063 – 22.3.2022

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Bedeutung des Richtplanes	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>STRATEGIE DER ANGESTREBTEN ORTSBAULICHEN ENTWICKLUNG</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>SIEDLUNG</b>	<b>12</b>
4.1	Ortsbilschutzgebiet	12
4.2	Nutzungsdichte Wohnen	13
4.3	Wohngebiet mit Strukturhaltung	14
4.4	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	15
4.5	Entwicklungsgebiet	15
4.6	Siedlungsrand	17
4.7	Aktionsplan Siedlung	18
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>TERMINPLAN</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>20</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Dinhard

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Viviane Zuber

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage





### Aktualisierung und Aufhebung von Richtplänen

Der Gesamtplan der Gemeinde Dinhard stammt aus dem Jahr 1983. Sowohl der Verkehrsplan als auch der Siedlungs- und Landschaftsplan wurden nie angepasst oder aufgehoben. Sie haben daher nach wie vor noch Gültigkeit.

Auf den Kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Teilrichtpläne mit anderen Inhalten sind dagegen nicht zwingend erforderlich.

### Siedlungs- und Landschaftsplan von 1983

#### SIEDLUNG

-  Wohngebiet
-  Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung
-  schutzwürdiges Ortsbild
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentl. Bauten

#### LANDSCHAFT

-  Landwirtschaftsgebiet
  -  Forstgebiet
  -  Erholungsgebiet
  -  Umgebungsschutzgebiet
  -  Naturschutzgebiet
  -  Rebschutzgebiet
  -  Gewässer
  -  Kulturobjekte
  -  Aussichtspunkt
  -  Materialablagerung
- kantonale Festlegung  
- - - regionale Festlegung

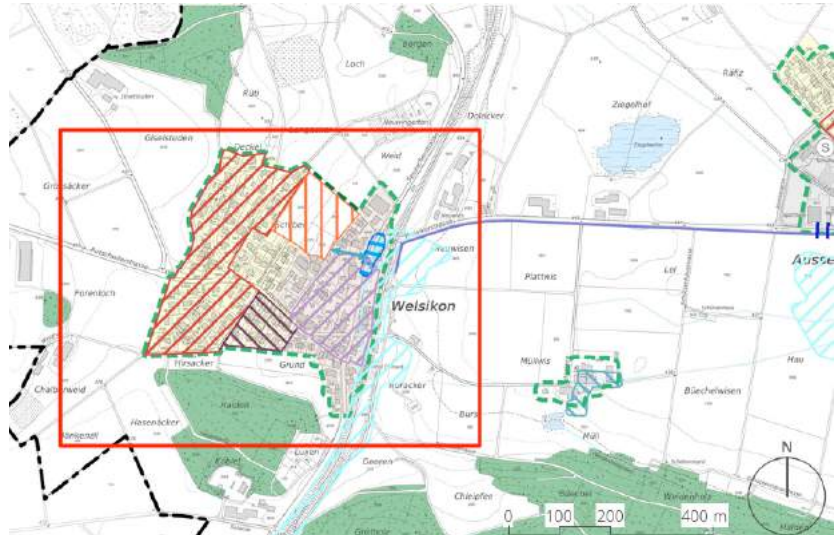


Im Rahmen der Beratung der im räumlichen Entwicklungsleitbild festgehaltenen Entwicklungsabsichten insbesondere im Gebiet Welsikon mit dem Kanton ist die beratende Kommission zum Schluss gekommen, dass neben der Erarbeitung eines aktuellen Verkehrsrichtplans für die gesamte Gemeinde Dinhard, die Erarbeitung eines Teilsiedlungsplanes für Welsikon zweckmässig ist.

Eine Umsetzung von Versorgungsinhalten in einem Richtplan ist nicht erforderlich. Die wichtigsten Themen sind im GEP sowie im GWP enthalten. Das Gebiet Schiben muss im Zuge einer Überbauung darin ergänzt werden. Die Finanzierung von Groberschliessungsanlagen kann bei Bedarf mit Ergänzungen des Erschliessungsplans sichergestellt werden.

## Entwicklungsleitbild als Basis

Als Basis für die weiteren Planungsschritte in der Gemeinde wurde im Jahr 2019 ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet. Der kommunale Teilrichtplan Siedlung Welsikon konkretisiert nun die im Leitbild Raumentwicklung umschriebenen, richtplanrelevanten Ziele für Welsikon.



### Massnahmen




#### Verkehr

-  Bahnlinie
-  Vortrittsregelung neu lösen
-  Erschliessung Entwicklungsgebiet sichern
-  Strassenraum gestalten
-  Tempobeschränkung signalisieren

#### Siedlung

-  Zonenordnung prüfen
-  Zonierung überprüfen
-  Weilerstruktur erhalten (Verdichtung im Bestand)
-  Platzsituation erhalten und gestalten
-  Zentrumsentwicklung
-  Quartiererhaltung prüfen und ergänzen

#### Landschaft

-  Gewässerräume festlegen (im Siedlungsgebiet)
-  Siedlungsränder gestalten
-  Hochwassergefährdung beheben

#### Informationsinhalt

-  Bestehender Siedlungsrand
-  Fliessgewässer
-  stehendes Gewässer
-  Wald
-  Gemeindegrenze
-  Kerngebiet
-  Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  öffentliches Gebiet
-  Waldabstandslinien

## 1.2 Bedeutung des Richtplanes

### Auslegeordnung und Koordinationsinstrument

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben mit einem Entwicklungszeitraum von 20 - 25 Jahren. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige "innere" Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Besondere Entwicklungsherausforderungen liegen im Gebiet Welsikon der Gemeinde Dinhard vor. Die Revision der Richtplanung wird deshalb auf den Teilrichtplan Siedlung Welsikon beschränkt.

### Verbindlichkeit und rechtliche Bedeutung

Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Gemeinderat und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraumes an die Festlegungen des Richtplanes zu halten.

Der Richtplan muss an der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt werden. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan selbst noch keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Grundeigentümergebunden werden die Inhalte erst bei einer späteren Umsetzung auf Stufe der Nutzungsplanung (BZO, Zonenplan, Gestaltungsplan etc.).

### Übergeordnete Richtpläne

Die im kantonalen und regionalen Richtplan festgelegten Inhalte werden im kommunalen Richtplan als übergeordnete Festlegungen ausgewiesen.

### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan verfeinert die Inhalte. Er dient als Grundlage für die Festlegung der Nutzungszonen im Zonenplan, die ergänzenden Regelungen in Ergänzungsplänen (Kernzonen-, Gewässer- und Waldabstandslinienpläne etc.), die Festlegung von Baulinien usw.

### Verbindliche Festlegungen

Die Festlegungen werden einerseits im Richtplantext umschrieben und kurz erläutert und andererseits, soweit möglich, in den zugehörigen Plänen dargestellt.

Grau hinterlegte Textteile sind verbindliche kommunale Festlegungen.

### Wirkung der Festlegungen

Die Festlegungen lösen in der Regel einen planerischen Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung aus. Einzelne Festlegungen sind direkt in Projekten oder Schutzverfügungen umsetzbar.

Der Richtplan legt jedoch nicht abschliessend fest, wo und auf welche Weise neue Anlagen gebaut oder bestehende Anlagen an neue Anforderungen angepasst werden sollen; dies ist vielmehr Gegenstand der späteren Detailplanung.

Einträge im Richtplan bilden zudem die Basis für die Raumsicherung und den Landerwerb.

## 2 ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

### Kantonales

#### Raumordnungskonzept

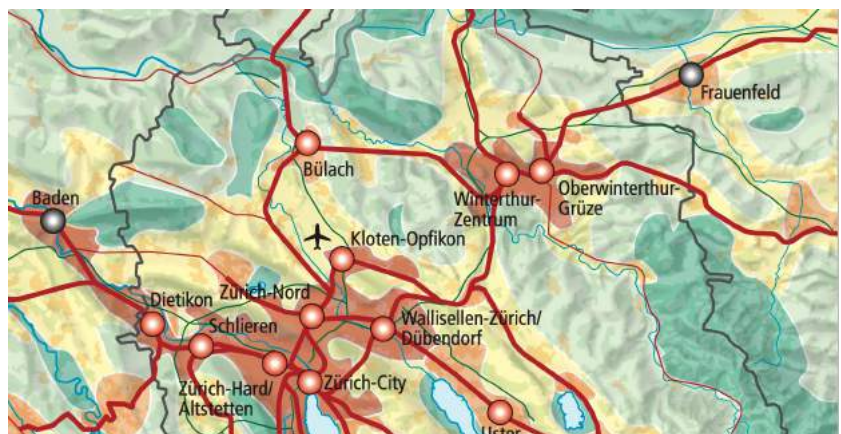
Handlungsräume "Kultur- und Naturlandschaft"

Die Gemeinde Dinhard ist den Handlungsräumen "Kultur- und Naturlandschaft" zugewiesen. Die Raumstruktur der Kulturlandschaften wird durch die Landwirtschaft charakterisiert. Allerdings verändert der anhaltende Strukturwandel zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Prägend für die Kulturlandschaft sind sowohl kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbau-gebiet als auch traditionelle Streusiedlungsgebiete.

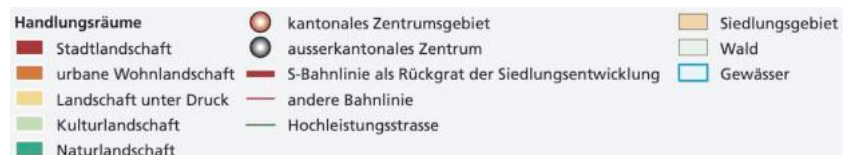
Der Handlungsbedarf für Kulturlandschaften liegt bei der Sicherstellung der Raumverträglichkeit des Strukturwandels mit der Landwirtschaft, bei der Aufwertung noch verbliebener, unbebauter Landschaftskammern, bei der Konkretisierung von Entwicklungsperspektiven (z.B. Schaffung attraktiver Ortszentren, Gestaltung von Ortsdurchfahrten), beim Verzicht einer weitergehenden Steigerung der Erschliessungsqualität, bei der Stärkung interkommunaler Zusammenarbeit sowie bei der Sicherung zusammenhängender Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräumen.

Die Naturlandschaften werden durch die Topographie geprägt und zeichnen sich durch zusammenhängende Landschaftskammern und besonders wertvolle Lebensräume aus.

Der Handlungsbedarf für Naturlandschaften besteht darin, Schutzverordnungen partnerschaftlich zu erarbeiten und umzusetzen, nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftungsformen zu fördern, die Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft aufeinander abzustimmen, landschaftliche Qualitäten zu stärken, Fließgewässer hochwertig zu gestalten und aufzuwerten sowie Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzone zu üben und für gestalterische Qualität zu sorgen.

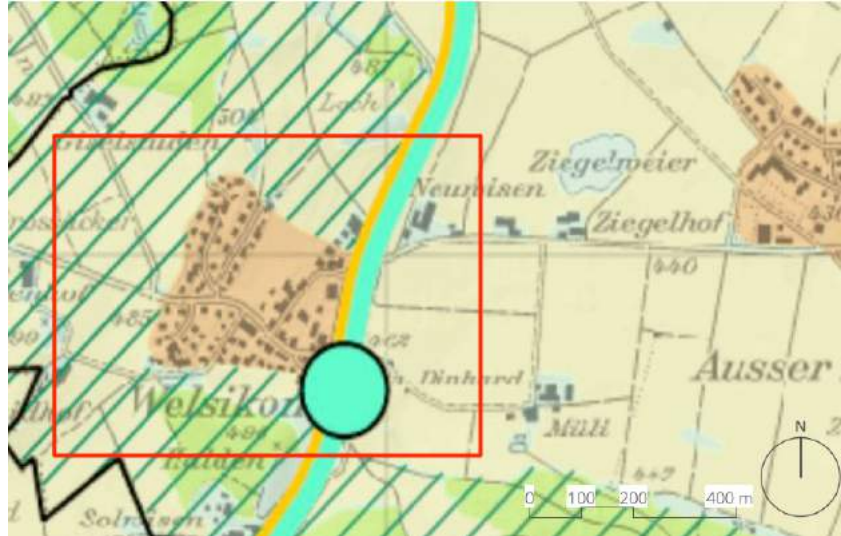


Quelle: [www.gisbrowser.zh.ch](http://www.gisbrowser.zh.ch)



### Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrates vom  
28. Oktober 2019



#### Siedlung

- Siedlungsgebiet
- Zentrumsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild

#### Verkehr

- Hochleistungsstrasse
- Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
- Station / Haltestelle

#### Versorgung

- Hochspannungsleitung

#### Landschaft

- Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
- übriges Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Aussichtspunkt
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Gewässerrevitalisierung
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsförderungsgebiet

Quelle: www.gisbrowser.zh.ch

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt unter anderem das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb der Gemeinde Dinhard umfasst das Siedlungsgebiet die Ortsteile Dinhard, Kirchdinhard und Welsikon.

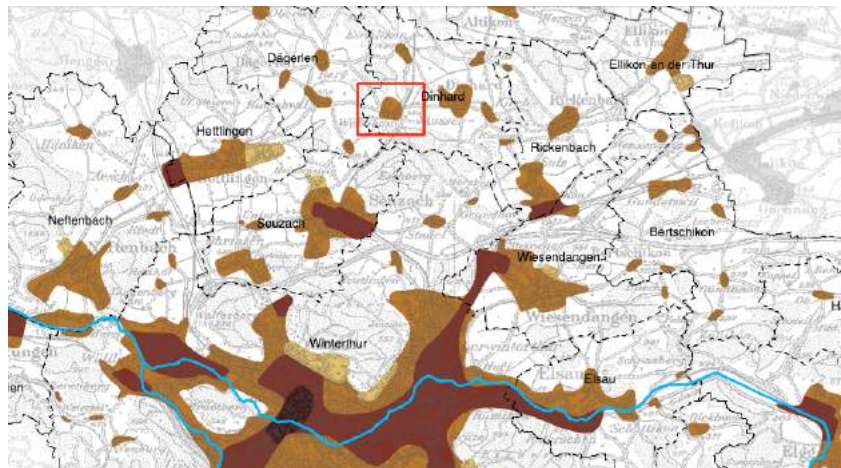
### Regionales Raumordnungskonzept

Die Region bezeichnet im Raumordnungskonzept Gebiete, die eine hohe Dichte aufweisen sollen, Bereiche mit hohen kulturellen oder landschaftlichen Qualitäten wie beispielsweise schutzwürdige Ortsbilder sowie Gebiete mit tiefer Dichte.

Welsikon wird im regionalen Raumordnungskonzept wie auch alle anderen Ortsteile der Gemeinde als mittlerer Dichte bezeichnet.

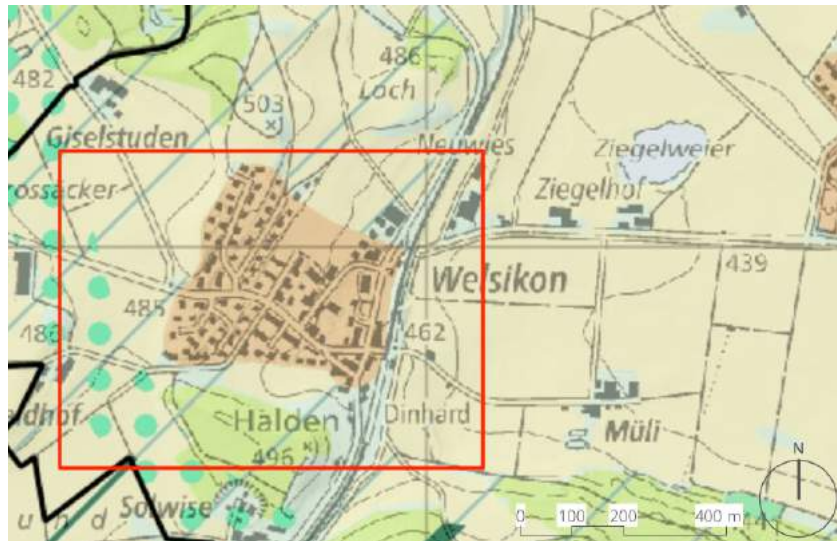
#### Legende

- Sehr hohe Dichte
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte



## Regionaler Richtplan

Beschluss des Regierungsrates vom 9.  
November 2016



Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet

Quelle: [www.gjsbrowser.zh.ch](http://www.gjsbrowser.zh.ch)

Veränderungs- und  
Verdichtungsstrategien

Der westliche Teil von Welsikon wird im regionalen Richtplan als stabiles Gebiet bezeichnet, was bedeutet, dass die vorhandene Bebauung und die Nutzung erhalten bleibt. Die Siedlungserneuerung führt zu moderaten Veränderungen und Nachverdichtungen, wobei an geeigneten Lagen eine akzentuierte Siedlungserneuerung stattfinden soll. Die Nutzungskapazität der Gebiete bleibt mehr oder weniger konstant.

Der östliche Teil von Welsikon wird wiederum als weiterzuentwickelndes Gebiet eingestuft. Im Rahmen der Siedlungserneuerung soll die Nutzungskapazität gesteigert werden. Dabei sollen jedoch die erhaltenswerten Merkmale und Qualitäten (z.B. Wohnqualität, Durchgrünung) des Gebiets beibehalten respektive adaptiert werden. Zu diesem Typ gehören auch grössere, unbebaute Siedlungsgebiete. Das Tempo der Siedlungserneuerung respektive -entwicklung ist höher als in den stabilen Gebieten.

Anzustrebende bauliche Dichte

Gebiete die weder bewusst in einer niedrigen Dichte überbaut werden sollen noch über eine besonders gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen, sind der Kategorie mittlere Dichte zugeteilt. Die Gebiete werden in der Richtplankarte nicht bezeichnet. Welsikon gehört in die Kategorie Siedlungsgebiet mit mittlerer Dichte.



### 3 STRATEGIE DER ANGESTREBTEN ORTSBAULICHEN ENTWICKLUNG

#### Ausgangslage

Wachstumsprognosen

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige, koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit einem Zuwachs von 340'000 Einwohnerinnen gerechnet.

Dieses Wachstum soll jedoch nicht gleichmässig auf alle Gemeinden verteilt werden, sondern hauptsächlich in den Stadt- und urbanen Wohnlandschaften gemäss kantonalen Raumordnungskonzept aufgefangen werden. In den restlichen Räumen, zu welchen auch die Gemeinde Dinhard zählt, sollen nur rund 20% des Wachstums stattfinden. Bei einer theoretischen, gleichmässigen Verteilung auf alle Gemeinden innerhalb dieser Räume proportional zu ihrer aktuellen Bevölkerungszahl, müsste Dinhard bis 2040 so zusätzlichen Wohnraum für ca. 315 Einwohner ermöglichen.

Fassungsvermögen heutige Bauzone

Heute leben in Dinhard rund 1740 Einwohner in den überbauten Zonen. Die rechtskräftigen Bauzonen besitzen ein theoretisches Fassungsvermögen von insgesamt ca. 1'905 Einwohner. Es ist aber davon auszugehen, dass im betrachteten Zeitraum bis 2040 bauliche Verdichtungen für maximal rund 230 zusätzliche Einwohner erfolgen werden.

Um das erwartete Wachstum bis 2040 aufnehmen zu können, sollen daher hauptsächlich bestehende Innenverdichtungspotenziale aktiviert werden. In einem weiteren Schritt können zusätzliche Wohnzonenflächen notwendig werden.

#### Räumliches Entwicklungsleitbild

Der Bericht zur Strukturanalyse und das darauf aufbauende räumliche Entwicklungsleitbild bildet die Grundlage für die Strategie der angestrebten ortsbaulichen Entwicklung. Die darin festgehaltenen Leitsätze sind bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen:

Allgemein

- Die Gemeinde stärkt die Voraussetzungen für eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde in einer ländlichen Gegend.
- Die Gemeinde strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung von unter 1% pro Jahr an mit, mit welcher auch die Infrastrukturplanung Schritt halten kann.

Siedlung

- Das ländliche Erscheinungsbild der Gemeinde soll, auch im Rahmen der inneren Verdichtung und in neuen Baugebieten, bewahrt werden.
- Der Dorfkern von Ausser-Dinhard, Welsikon und Eschlikon soll differenziert entwickelt werden unter Berücksichtigung der

historischen Bausubstanz, den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen sowie den verschiedenen Funktionen.

- Um in den Ortskernen eine gute Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe zu erreichen, sollen an geeigneten Lagen, gewerbliche Nutzungen gefördert werden.
- Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten in den Ortskernen sollen zeitgemäss umgenutzt werden können.
- Die im Entwicklungsleitbild gekennzeichnete Nutzungsreserve in Welsikon soll entwickelt und genutzt werden. Es sind Massnahmen zu treffen, diese Nutzungsreserve zu mobilisieren.
- Die Zonierung der im Entwicklungsleitbild bezeichneten Gebiete sollen an die Siedlungsstruktur, die bestehenden Nutzungen und das künftige Potenzial angepasst werden.

#### Landschaft

- Die im Entwicklungsleitbild eingetragenen Freiräume sind strukturierende Elemente des Siedlungsgebietes oder typische Nutzungsbereiche (Treffpunkt etc.). Sie sind für das Ortsbild von grosser Bedeutung und sollen als solche erhalten bleiben, sofern sie mit den Interessen der Ortsplanung vereinbar sind.
- Wo neue Siedlungen am Siedlungsrand entstehen, muss besonderen Wert auf dessen Gestaltung gelegt werden.

#### Energie

- Die Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels erneuerbarer Energien soll gefördert werden.

#### **Innenverdichtung**

Um dem übergeordneten Verdichtungsziel der Raumplanung nachzukommen hat die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig in den bereits bestehenden Bauzonen zu erfolgen. Im Fokus stehen in erster Linie die Kernzone und Wohngebiete, für welche eine mittlere und hohe Dichte angestrebt wird. Aber auch in Gewerbegebieten oder Wohngebieten mit niedriger Dichte können sich geeignete Potenziale bieten.

Durch Innenverdichtung werden bestehende Nutzungsreserven aktiviert und höhere Dichten im bereits bebauten Siedlungsgebiet erreicht. Unbebauter Boden ausserhalb der Bauzonen kann so, ganz im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Innenverdichtung ist in allen Bauzonen abgestimmt auf die bestehenden Strukturen und Potenziale zu fördern. Bei erfolgreicher Aktivierung der Verdichtungspotenziale entsteht neuer Wohnraum innerhalb des bereits bestehenden Siedlungskörpers, welcher der wachsenden Bevölkerung zur Verfügung steht. Der Gemeinderat setzt sich ein, dass die Entwicklungspotenziale wo möglich aktiviert werden.

Die Aktivierung der Nutzungsreserven kann in erster Linie durch Anreize und den aktiven Einbezug der Grundeigentümer erfolgen. Mögliche Vorgehensweisen zur Aktivierung des Innenverdichtungspotenzials werden im Folgenden kurz aufgeführt. Eine grosse Bedeutung kommt dabei den informellen Verfahren (Information und Partizipation) zu.

Aktive Information der Grundeigentümer

Durch gezielte Information der Grundeigentümer und regelmässigem Dialog können Grundeigentümer auf bestehende Innenverdichtungspotenziale aufmerksam gemacht werden und das Interesse diese zu aktivieren, wird geweckt.

Beteiligungsprozess

Mittels partizipativer Prozesse (z.B. runder Tisch, digitale Plattform) werden die Grundeigentümer in den Entwicklungsprozess integriert. Es wird ein gemeinsames Verständnis der Situation geschaffen und gemeinsam Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet, die eine breite Akzeptanz geniessen.

Anreize schaffen

In der Bau- und Zonenordnung können verschiedene Anreize zur Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven geschaffen werden. Anreize bestehen beispielsweise bei Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungsboni in Form von höheren zulässigen Nutzungsmassen. Anreize können aber auch bei Ökonomiebauten bestehen, indem deren Ausbau gefördert wird.

Anpassung BZO-Bestimmungen

Durch eine Anpassung der Nutzungsmasse (z.B. Baumassenziffer, Grenzabstand) in der Bau- und Zonenordnung können für Neubauten höhere Dichten ermöglicht und eingefordert werden. Die Bau- und Zonenordnung kann zudem Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegen, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Im Gestaltungsplan können grundeigentümerverbindlich höhere Dichten gefordert werden.

Landumlegung / Arrondierung

Mittels Landumlegung werden meist kleinteilige und schwierig zu bebauende Parzellen neu angeordnet. Es entstehen neue Parzellen mit optimierter Grundstückfläche, welche besser bebaut werden können.

Aktive Bodenpolitik

Durch das Betreiben einer aktiven Bodenpolitik kann die Gemeinde Grundstücke und Liegenschaften an strategisch sinnvollen Lagen aufkaufen und entwickeln und damit die Innenverdichtung aktiv vorantreiben. Beispielsweise können Entwicklungen über mehrere Grundstücke hinweg ermöglicht werden.

## Entwicklungsgebiet Schiben

Durch die Bezeichnung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan für das Gebiet Schiben innerhalb Welsikon hat der Kanton der Gemeinde Dinhard eine wertvolle Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Um diese mittelfristig nutzen zu können, sind auf kommunaler Stufe noch einige Planungsschritte zu durchlaufen. Nach der vorliegenden Anpassung der Richtplanung stehen die Anpassung der Nutzungsplanung, die Aufstellung von Entwicklungsverträgen mit den Grundeigentümern, das Erstellen eines Erschliessungsprojektes sowie Baubewilligungsverfahren an.

## Erschliessungskonzept Schiben

Um eine zweckmässige und rationelle Erschliessung zu gewährleisten, wird das Erschliessungskonzept Schiben als Grundlage für den kommunalen Teilrichtplan Siedlung Welsikon beigezogen.

## Nachhaltigkeit

Der Erhaltung des Lebensraumes zum Wohl künftiger Generationen wird erhöhte Beachtung geschenkt. Qualitative Kriterien erhalten mehr Gewicht als bisher. Hinzuweisen ist insbesondere auf die Qualitätssicherung und Etappierung bei der Bebauung des Entwicklungsgebietes, die Strukturhaltung im Ortsbild, die Erhaltung markanter Freiräume und die Strassen- und Freiraumgestaltung zugunsten des Velo- und Fussverkehrs.

# 4 SIEDLUNG

## 4.1 Ortsbildschutzgebiet

### Festlegungen

- Ortsbildschutzgebiet Welsikon

### Wirkung

Im Zonenplan werden in den Ortsbildschutzgebieten Kernzonen aus-  
geschieden, welche mit geeigneten Bauvorschriften die Erhaltung  
und Pflege dieser Ortsteile zu gewährleisten haben. Es können je  
nach Schutzzweck verschiedene Kernzonen ausgeschieden werden.  
Im Gegensatz zu den Wohnzonen ist in den Kernzonen eine Nut-  
zungsziffer nicht zwingend.





Einzelschutzobjekte werden ins kommunale Inventar aufgenommen,  
welches öffentlich ist. Der Gemeinderat entscheidet im gegebenen  
Zeitpunkt fallweise über eine formelle Unterschutzstellung.

### Erläuterungen

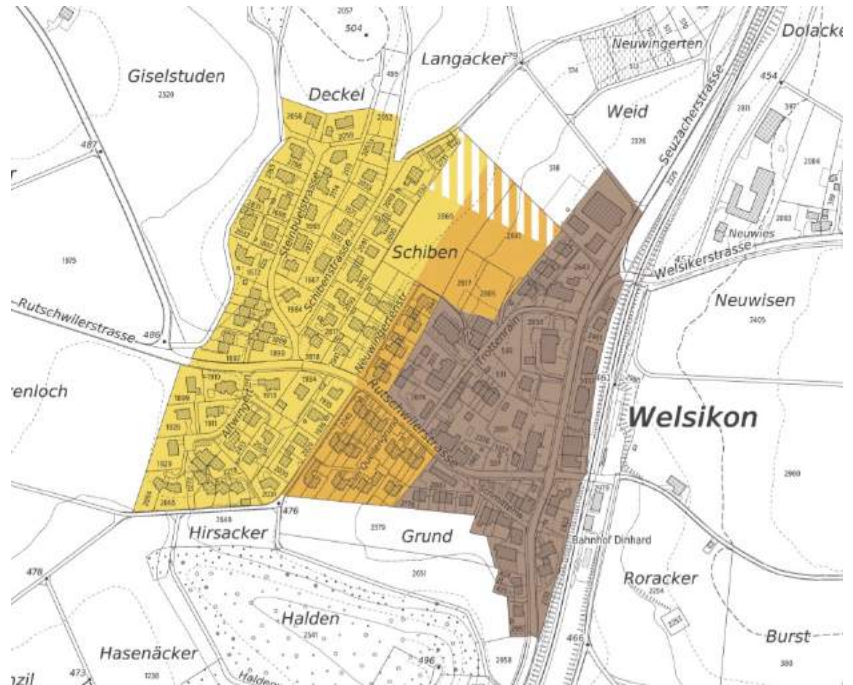
Der alte Ortskern trägt wesentlich zum ländlichen Charakter von  
Welsikon bei. Die gewachsene Struktur des Ortskerns soll als Identifi-  
kationselement erhalten, gepflegt und rücksichtsvoll ergänzt werden.  
Seine Dichte, Gliederung und Geschlossenheit soll erhalten und  
rücksichtsvoll weiterentwickelt werden.

## 4.2 Nutzungsdichte Wohnen

### Festlegungen

-  Ortsbildschutzgebiet
-  Wohngebiet mit niedriger Dichte
-  Wohngebiet mit mittlerer Dichte
-  Anordnungsspielraum; zu präzisieren im Nutzungsplanungsverfahren

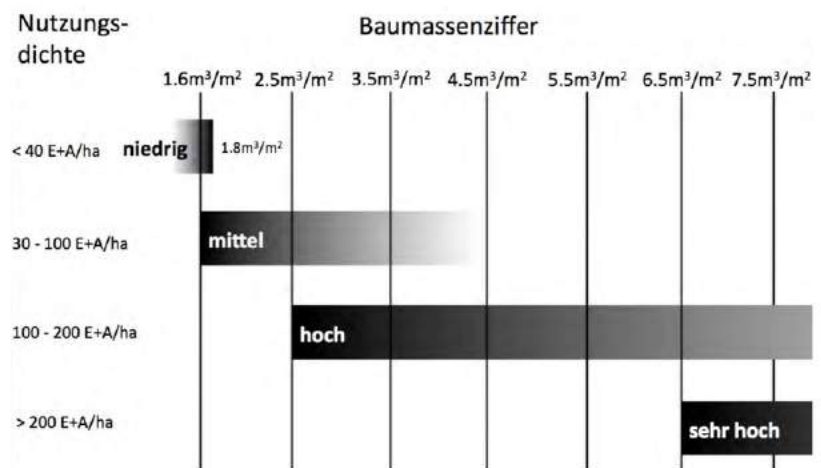
Die Dichtestufen der Nutzungsdichte werden wie folgt festgelegt:



### Wirkung

Die Nutzungsdichten (Anzahl Einwohner/ha) sind als Richtwerte zu verstehen. Von Bedeutung sind insbesondere die festzulegenden Baumassenziffern. Diese sind im regionalen Richtplan wie folgt festgelegt:

#### Schema Dichtestufen Wohn- und Gewerbebezonen



Nutzungsdichte: Einwohner + Arbeitsplätze pro Hektare Siedlungsgebiet (E+A/ha)  
Baumassenziffer (§ 258 PBG): m<sup>3</sup> Baumasse pro m<sup>2</sup> Bauland

In der Bau- und Zonenordnung sind situationsgerecht Bauvorschriften im Rahmen der entsprechenden Dichtestufe festzulegen. Dazu ist eine sachgerechte situative Überprüfung der angestrebten Nutzungsdichten erforderlich. Entsprechend sind begründete Abweichungen mit Interessenabwägung möglich.

Die definitive Festlegung des Siedlungsrandes erfolgt erst mit der Nutzungsplanungsrevision und wird dazumal begründet.

#### Erläuterungen

Im westlichen Teil von Welsikon (Steinbüel und Altwingerten) wird bewusst eine niedrigere Nutzungsdichte angestrebt als in den angrenzenden Wohngebieten, da diese Einfamilienhausquartier ihren Charakter erhalten sollen. Aufgrund der grosszügigen Dimensionierungsmöglichkeiten gemäss heutiger BZO in der W1 Zone (ÜZ 30%, eingeschossig), entsteht dabei kein Widerspruch zur übergeordneten Bestimmung des regionalen Richtplans.

Im restlichen Teil von Welsikon, inklusive Entwicklungsgebiet Schiben, wird ganz im Sinne der langfristigen räumlichen Entwicklungsstrategie eine mittlere Nutzungsdichte angestrebt.

In Welsikon bestehen lokale Vernässungsflächen. Diese sind bei der Realisierung von Bau- und Infrastrukturvorhaben angemessen zu berücksichtigen.

Das Siedlungsgebiet von Welsikon befindet sich zudem zu einem grossen Teil im Gewässerschutzbereich Au. Bauten in Grundwasserleitern (unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels) erfordern eine kantonale Bewilligung. Einbauten in nutzbare Grundwasservorkommen dürfen Speichervolumen und Durchflusskapazität nicht wesentlich und dauernd verringern. Es dürfen grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

### 4.3 Wohngebiet mit Strukturhaltung

#### Festlegungen

- Quellengrund

#### Wirkung

In Wohngebieten mit Strukturhaltung kann die Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung eine Quartiererhaltungszone festlegen, um die bestehende Struktur zu sichern.

#### Erläuterungen

Das Gebiet Quellengrund liegt am südlichen Siedlungsrand von Welsikon am Übergang zum Landwirtschaftsland. Das Gebiet Quellengrund wird durch eine ortsbaulich unübliche Anordnung der Gebäudkörper sowie grosszügigen Privatgärten geprägt, welche dem Gebiet eine besonders hohe Wohnqualität verleihen.

Die Bezeichnung Strukturhaltung bedeutet:

- Bauliche Verdichtung des Bestandes nur im Rahmen von vorgegebenen Spielregeln und massgeschneiderten Zonenvorschriften
- Beibehalten der Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge
- Erhalten von typischen Merkmalen

Die Gemeinde kann in der Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften festlegen, welche diesen Zielen entsprechen. Denkbar sind Quartierhaltungszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften, eine gezielte Regelung von Grundmassen im Rahmen der bestehenden Zonierung oder präzisierende Vorschriften über die Dachgestaltung.

#### 4.4 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

##### Festlegungen

- keine Festlegungen

##### Wirkung

Im Zonenplan werden für diese Gebiete in der Regel Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden, sofern sie im Eigentum eines Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes stehen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Es können der bestehenden oder voraussichtlichen Nutzung angepasste Bauvorschriften vorgesehen werden.

##### Erläuterungen

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen im restlichen Gemeindegebiet das erwartete Bevölkerungswachstum abfangen können, weshalb auf Festlegungen im Rahmen des kommunalen Teilrichtplanes Siedlung Welsikon verzichtet wird.

#### 4.5 Entwicklungsgebiet

##### Festlegungen

- Schiben

##### Wirkung

Das Entwicklungsgebiet kann etappiert in eine geeignete Wohnzone eingezont werden, sofern der Bedarf nachgewiesen ist. Die Rahmenbedingungen gemäss Erschliessungskonzept sollen dabei als Grundlage dienen.

##### Erläuterungen

Das Gebiet Schiben befindet sich gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Standortqualität wird als sehr gut eingeschätzt:

- gute Erreichbarkeit mit Privatverkehr

- gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (½ Stundentakt nach Winterthur und Zürich sowie halbstündlich abwechselnd im Stundentakt jeweils Bus und Zug nach Schaffhausen)

Im Gebiet Schiben beabsichtigt die Gemeinde Dinhard mittel- bis langfristig die Ansiedlung von Wohnnutzung. Dabei sind gemäss Erschliessungskonzept folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Zonierungsoptionen:

Das gesamte Entwicklungsgebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Es ergeben sich im Rahmen einer mittleren Dichtestufe verschiedene Zonierungsoptionen:

Es kann das gesamte Gebiet als Wohnzone W2 eingezont werden oder gegen Osten hin könnte auch eine Kernzone angedacht werden. Entsprechend können zwischen 67 und 87 Wohneinheiten realisiert werden.



W2



W2 und Kernzone

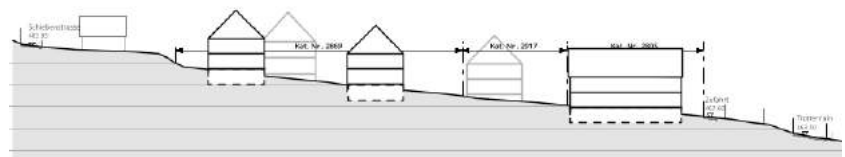
Parzellenstruktur



Die bisherige Parzellenstruktur soll beibehalten resp. nicht weiter verkleinert werden. Einzig bei der grossen Parzelle Kat. Nr. 2869 ist eine Unterteilung in zwei neue Parzellen infolge einer etappierten Überbauung denkbar. Sollten weitere Parzellierungen vorgenommen werden, so ist mindestens anzustreben, dass diese erst nach einer einheitlichen Bebauung erfolgen.

Bebauungsstruktur

Sowohl in der W2 Zone als auch in der Kernzone sind 2-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Bei der Bebauung ist auf die Hanglage und die angrenzende Wohnzone W1 Rücksicht zu nehmen.





Strassensystem und Parkierung



Die MIV-Erschliessung erfolgt sowohl über den Trottenrain als auch die Neuwingertenstrasse. Während die Neuwingertenstrasse den technischen Anforderungen genügt, muss beim Trottenrain entweder eine Geschwindigkeitsreduktion (Tempo 30) vollzogen oder das teilweise bereits bestehende Trottoir erweitert werden. Ab diesen Strassensystemen können die einzelnen Gebäudegruppen über zwei Tiefgaragen (blaue Linie) erschlossen werden. Als Notzufahrt (rote Linie) dienen zusätzlich arealinterne Wegverbindungen.

Etappierung

Die Etappierung der Einzonung richtet sich nach den Grundsätzen der haushälterischen, nachhaltigen Bodennutzung. Des Weiteren sind die Einzonungen auch abhängig von der Verfügbarkeit des beanspruchten Landes.

Die definitive Etappierung wird im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung festgelegt bzw. umgesetzt.

## 4.6 Siedlungsrand

### Festlegungen

Insbesondere in den entsprechend bezeichneten Abschnitten ist der Siedlungsrand als sanfter, harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu gestalten.

Hohe Mauern, hohe, blickdichte und exotische Einfriedungen sowie abrupte Übergänge sind zu vermeiden. Es sind naturnahe Elemente vorzusehen.

Illustration negative Siedlungsrandgestaltungen

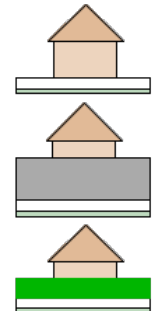
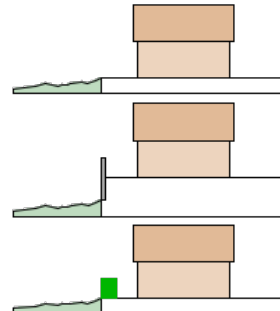
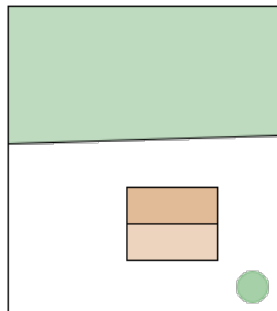
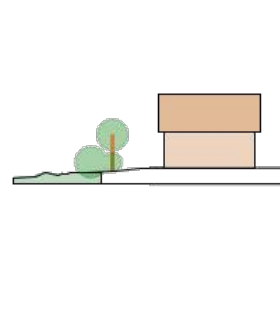
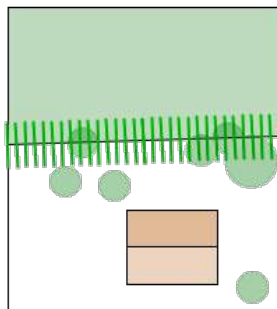


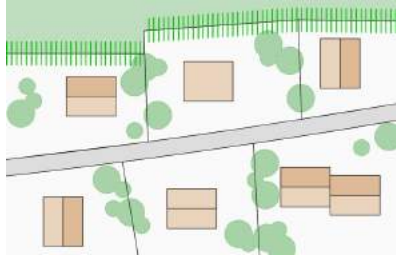
Illustration erwünschte Siedlungsrandgestaltung



## Wirkung

In der Nutzungsplanung sind für die bezeichneten Siedlungsränder entsprechende Vorschriften vorzusehen. Um der Festlegung gerecht zu werden, sollen geeignete Hilfestellungen für Bauwillige und die Beurteilungsgremien zur Gestaltung des Siedlungsrandes gewährt werden (bspw. Merkblatt).

## Erläuterungen



Ein optisch sanfter, harmonischer und naturnaher Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Durchgängigkeit des Siedlungsgebietes für Kleintiere etc. von Bedeutung.

Dies gilt insbesondere für die Lagen im topografisch exponierteren Gelände (Hanglage, Geländerücken, Nahbereich Landschaftsschutzgebiet).

## 4.7 Aktionsplan Siedlung

Die Festlegungen lösen in der Regel einen planerischen Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung aus. Einzelne Festlegungen sind direkt in Projekten umsetzbar.

Zusammenfassend sind die kommunalen Richtplaninhalte zur Siedlung gemäss der folgenden Tabelle umzusetzen.

Festlegungen Siedlung:	Massnahme	Instrument	Zeithorizont
Ortsbildschutzgebiet	---	---	---
Wohngebiet mit Strukturhaltung	Mögliche Umzonung Gebiet Quellgrund in Quartiererhaltungszone mit entsprechender Bestimmung	BZO / Zonenplan	2022
Gebiet für öffentliche Bauten / Anlagen	---	---	---
Entwicklungsgebiet	Einzonung des Entwicklungsgebiets Schiben mit entsprechenden qualitätssichernden Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben	BZO / Zonenplan	Ab 2030
Siedlungsrand	Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung	BZO / Zonenplan	2022

## 5 AUSWIRKUNGEN

### Kosten mit Nachfolgevorlagen

Die Kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen gemäss den Aktionsplänen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren ist. In aller Regel kann die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. Bebauungskonzept)
- Baukredite (z.B. Strassenraumgestaltung)
- Landerwerb (z.B. Freihaltung, Strassenraumgestaltung)
- Entschädigungen (z.B. Freihaltung)
- Verträge (z.B. Entwicklungsverträge)

### Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderates liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten umfassen beispielsweise Aufträge für Konzepte, Studien und Vorprojekte.

## 6 TERMINPLAN

Febr. 21 – Juni 21

Entwurf kommunaler Teilrichtplan Siedlung Welsikon

Juni 21

Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden  
der kantonalen Vorprüfung

Juli – Aug. 21

Kantonale Vorprüfung

Sept. 21 – Nov. 21

Bereinigung

Dez. 21

Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage

8. Jan. 22 – 9. März 22

Öffentliche Auflage während 60 Tage

März 22

Bereinigung

April 22

Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der  
Gemeindeversammlung

10. Mai 22

Gemeindeversammlung

## 7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

### **Kantonale Vorprüfung**

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 24. August 2020 zum kommunalen Teilrichtplan Siedlung Welsikon Stellung genommen und darin 8 Anträge und Hinweise formuliert.

### **öffentliche Auflage**

Die Revisionsvorlage des kommunalen Teilrichtplans Siedlung Welsikon liegt vom 8. Januar bis 9. März 2022 während 60 Tagen öffentlich auf.

Während dieser Zeit kann jedermann sich zur Vorlage äussern.

### **Anhörung**

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt.

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

Zu sämtlichen Anträgen und Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren wird in einem separaten Bericht Stellung genommen. Sofern diese berücksichtigt werden können, fliessen die Anliegen in den vorliegenden kommunalen Teilrichtplan Siedlung Welsikon ein.