



Kanton Zürich  
Gemeinde Marthalen

Kommunaler Richtplan

## **RICHTPLANTEXT**

Genehmigte Fassung

Von der Gemeinde festgesetzt mit Urnenabstimmung am 28.11.2021

Namens der Gemeinde

Der Präsident:  
Matthias Stutz

der Schreiber:  
Beat Metzger

Von der Baudirektion genehmigt am 4.11.2022

Für die Baudirektion

BDV Nr. 0970/22

**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 – 18.11.2022

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bedeutung des Richtplanes	7
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>STRATEGIE DER ANGESTREBTEN ORTSBAULICHEN ENTWICKLUNG</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>SIEDLUNG</b>	<b>21</b>
4.1	Ortsbilschutzgebiet	21
4.2	Nutzungsdichte Wohnen	22
4.3	Innenverdichtung	23
4.4	Fördergebiet Eigentumswohnungen	25
4.5	Wohngebiet mit Strukturhaltung	26
4.6	Industrie- und Gewerbegebiet / Arbeitsplatzgebiet	27
4.7	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	28
4.8	Entwicklungsgebiet	28
4.9	Strassenraumgestaltung im historischen Kontext	33
4.10	Aktionsplan Siedlung	34
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFT</b>	<b>35</b>
5.1	Landwirtschaft	35
5.2	Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet	36
5.3	Besonderes Erholungsgebiet (Sport)	37
5.4	Aussichtspunkt	37
5.5	Siedlungsrand	38
5.6	Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet	39
5.7	Aufwertung von Gewässern	39
5.8	Naturschutzgebiet	40
5.9	Aktionsplan Landschaft	41
<b>6</b>	<b>ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>42</b>
6.1	Öffentliche Verwaltung und Werke	42
6.2	Kultuspflge und Bestattungswesen	43
6.3	Erziehung und Bildung	43
6.4	Kultur und gemeinschaftliche Begegnung	43
6.5	Sozial- und Gesundheitswesen	44
6.6	Sport und Erholung	44
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>45</b>
7.1	Kostenfolgen	45
<b>8</b>	<b>TERMINPLAN</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>47</b>
9.1	Kantonale Vorprüfung	47
9.2	Öffentliche Auflage	59
9.3	Anhörung	66

**Auftraggeber**

Gemeinde Marthalen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera und Pascal Strüby

# 1 EINLEITUNG

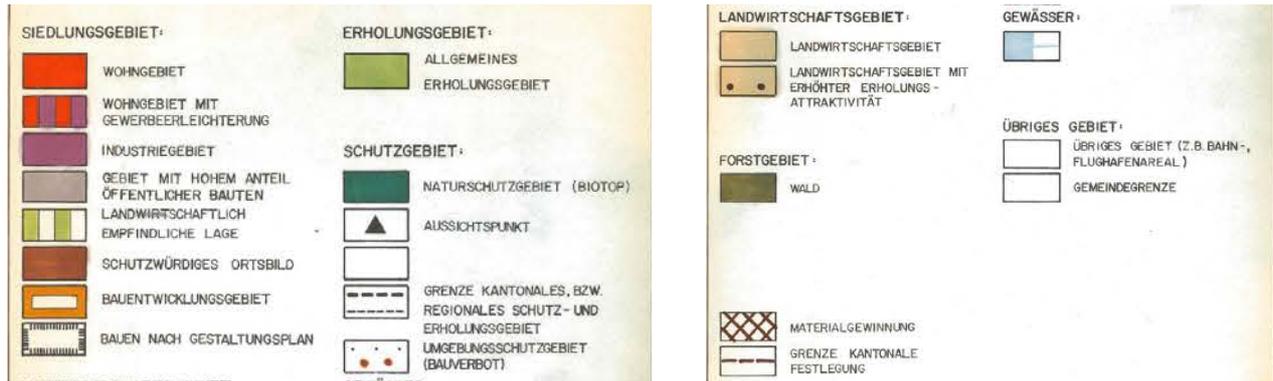
## 1.1 Ausgangslage

### Aktualisierung und Aufhebung von Richtplänen

Auf den Kommunalen Verkehrsplan darf nicht verzichtet werden (§ 31 PBG). Teilrichtpläne mit anderen Inhalten sind dagegen nicht zwingend erforderlich. Die Nachführung des Richtplanes öffentliche Bauten und Anlagen ist in der Regel zweckmässig. Mit diesem Plan werden frühzeitig Standorte für öffentliche Zwecke deklariert und zusammen mit anderen Instrumenten (Zonenplan, Werkplan) gesichert.

Der Gesamtplan der Gemeinde Marthalen stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 2012 wurde der Verkehrsrichtplan aktualisiert. Der Siedlungs- und Landschaftsplan hingegen wurde nie angepasst oder aufgehoben. Er hat daher nach wie vor noch Gültigkeit.





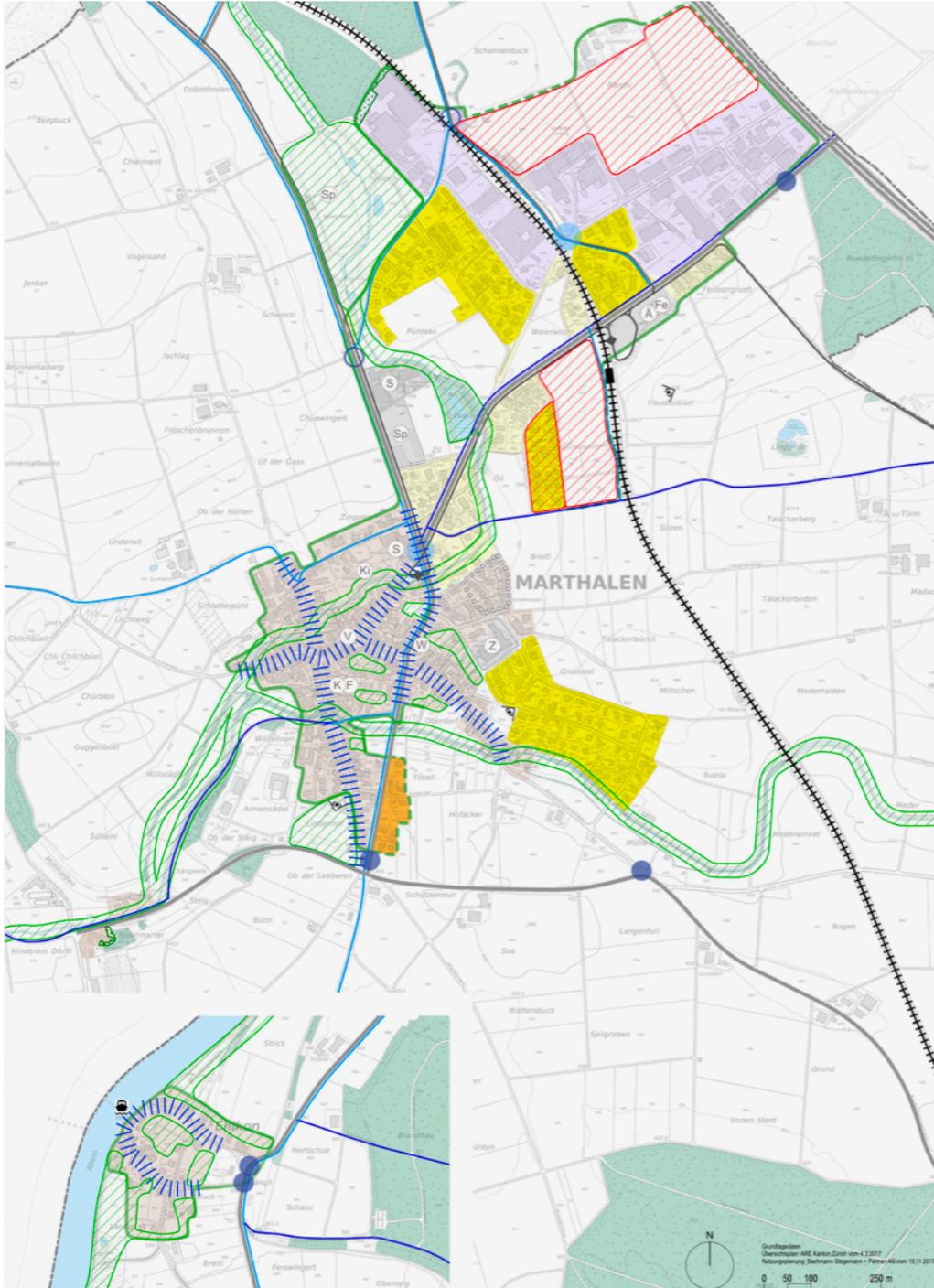
Im Rahmen der Beratung der im räumlichen Entwicklungsleitbild festgehaltenen Entwicklungsabsichten insbesondere im unteren Fleudöbühl und Seeben Nord mit dem Kanton ist die beratende Kommission zum Schluss gekommen, dass die Erarbeitung eines aktuellen Siedlungs- und Landschaftsplanes zweckmässig ist. Darin abgebildet werden ebenfalls die öffentlichen Bauten und Anlagen.

Eine Umsetzung von Versorgungsinhalten in einem Richtplan ist nicht erforderlich. Die wichtigsten Themen sind im GEP sowie im GWP enthalten. Zur Energieversorgung macht der Energieplan Aussagen. Die Finanzierung von Groberschliessungsanlagen kann bei Bedarf mit Ergänzungen des Erschliessungsplans sichergestellt werden.

### Entwicklungsleitbild als Basis

Als Basis für die weiteren Planungsschritte wurde im Jahr 2018 ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet. Der kommunale Richtplan konkretisiert nun die im Leitbild Raumentwicklung umschriebenen, richtplanrelevanten Ziele.

Kommunaler Richtplan, Marthalen  
Richtplantext



Informationsinhalte	
Kerngebiet	Wald
Wohngebiet	Gewässer
Arbeitsgebiet	<b>Öff. Bauten und Anlagen</b>
öffentliches Gebiet	Ä Arztzentrum
Gebiete mit rechtskräftigem Gestaltungsplan	F Friedhof
Gemeindegrenze	Fe Feuerwehr
Regionale Verbindungsstrasse	K Ref. Kirche
Hochleistungsstrasse	Ki Kindergarten
Gestalteter Ortseingang	S Schule
Buslinie mit Haltestelle	Sp Sportplatz

Bahnlinie mit Bahnhof	V Verwaltung
Bestehender Radweg	W Werkhof
Fährstation	Z Zentrum für Pflege und Betreuung Weirland
Bestehender Siedlungsrand	
Waldabstand	
<b>Massnahmen Siedlung</b>	<b>Verkehr</b>
Nutzungsreserven in Wohngebieten aktivieren	Ortseingang gestalten
Nutzungsreserven in Mischgebieten aktivieren	Ortsdurchfahrt gestalten
Zonenordnung prüfen	Besonderer Aussenraum erhalten
<b>Landschaft</b>	Radweg ergänzen
Siedlungsrand gestalten	
Wichtiger Freiraum erhalten	
Aussichtspunkt erhalten	

## 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.

### 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 Urne festgesetzt und vom Regierungsrat 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 Richtplan vom 22.10.2018 sowie im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) vom 7.6.2017 (Stand Delegiertenversammlung, noch nicht festgesetzt) 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 (Kernzonenpläne, Gewässer- und Waldabstandslinienpläne, Aussichtsschutzpläne 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

### Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Teile Marthalens – insbesondere die Aussenwacht Ellikon am Rhein – liegen im BLN-Gebiet Untersee-Hochrhein. Das Gebiet Untersee-Hochrhein gilt aufgrund folgender Gegebenheiten als Landschafts- und Naturgebiet von nationaler Bedeutung:

- Naturnahe See-, Auen- und Flusslandschaft mit einer Vielzahl bedeutender landschafts- und kulturgeschichtlicher Zeugen
- Frei fliessender Seerhein und drei noch frei fliessende Abschnitte
- Einer der letzten grösseren Seen der Schweiz mit bedeutenden Wasserspiegelschwankungen und den davon abhängigen Lebensräumen
- Längere Schluchtabschnitte mit bewaldeten Steilstufen
- Grosser Reichtum an vielfältigen Lebensräumen mit Bezug zur See- und Flusslandschaft
- Bedeutendes Brut-, Überwinterungs- und Rastgebiet für Wasser- und Zugvögel
- Vorkommen seltener Ufervegetation
- Bedeutende Gewässer für charakteristische und gefährdete Fischarten
- Hervorragende geomorphologische Lesbarkeit der eiszeitlichen glazialen, fluvioglazialen und fluviatilen Formen
- Grösster zusammenhängender Eichen-Hagenbuchenwald der Nordschweiz im Niederholz
- Ausserordentlich hohe Dichte kulturhistorisch und geschichtlich bedeutender Siedlungen, Ensembles, Einzelbauten und Anlagen aus allen Epochen seit der Jungsteinzeit

### Kantonales Raumordnungskonzept

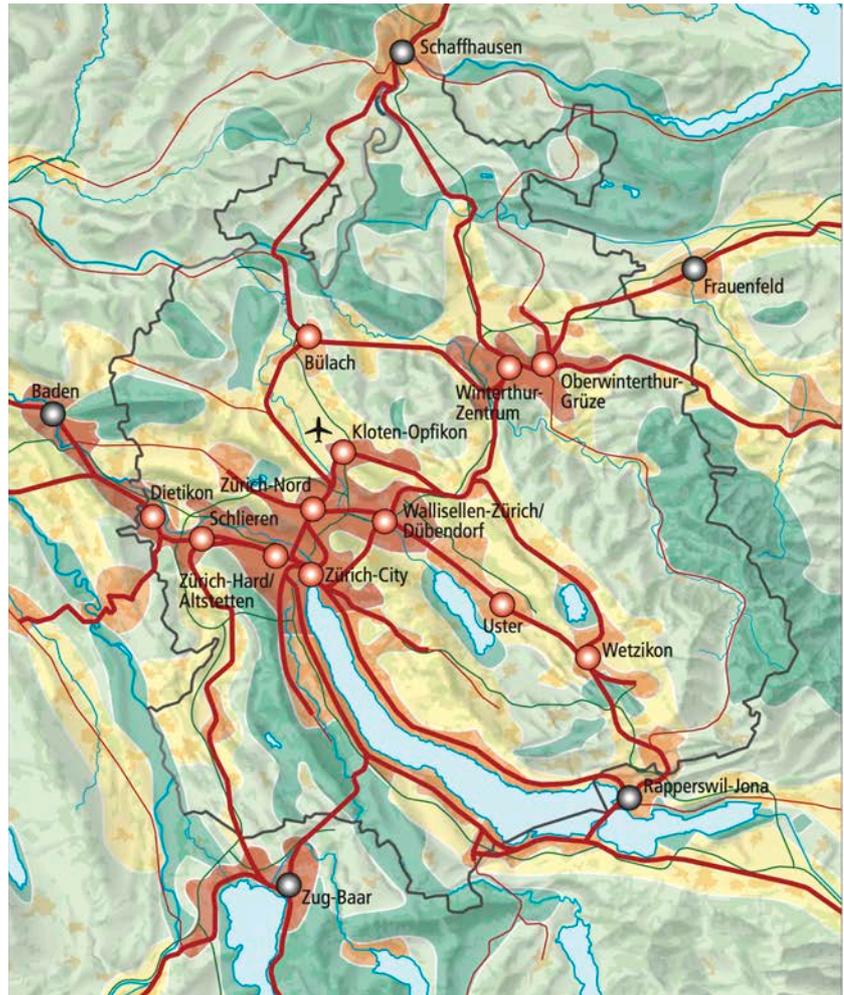
Handlungsräume "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft"

Das Hauptsiedlungsgebiet von Marthalen ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Landwirtschaft die Raumstruktur ganz wesentlich mitprägt, allerdings verändert der anhaltende Strukturwandel zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Prägend für die Kulturlandschaft sind sowohl kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als auch traditionelle Streusiedlungsgebiete.

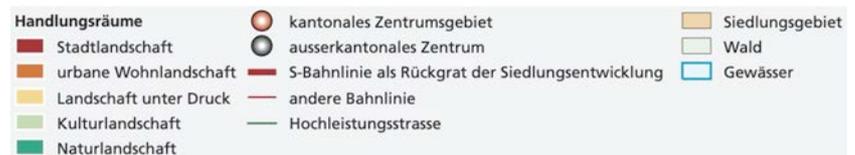
Der Handlungsbedarf für Kulturlandschaften liegt bei der Sicherstellung der Raumverträglichkeit des Strukturwandels mit der Landwirtschaft, bei der Aufwertung noch verbliebener, un bebauter Landschaftskammern, bei der Konkretisierung von Entwicklungsperspektiven (z.B. Schaffung attraktiver Ortszentren,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

Der Weiler Ellikon am Rhein ist dem Handlungsraum "Naturlandschaft" zugewiesen. 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.

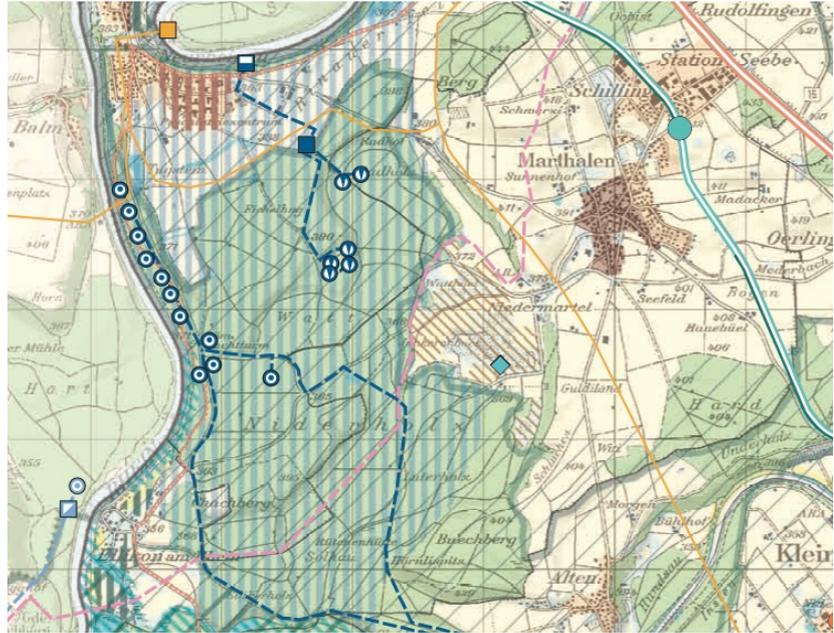


Quelle: [www.gjsbrowser.zh.ch](http://www.gjsbrowser.zh.ch)



## Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrates vom  
28. Oktober 2019



### Siedlung

-  Siedlungsgebiet
-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild

### Landschaft

-  Fruchfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Gruben- und Ruderalbiotop
-  Gewässerrevitalisierung
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Landschaftsverbindung
-  Freihaltegebiet
-  Übriges Gebiet
-  Streusiedlungsgebiet

### Verkehr

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

### Versorgung, Entsorgung

-  Grundwasserschutzgebiet
-  Grundwasseranreicherung
-  Grundwasserfassung
-  See- oder Flusswasserfassung
-  Aufbereitungsanlage
-  Reservoir
-  Stufenpumpwerk
-  Wassertransportleitung
-  Materialgewinnungsgebiet

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

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet fest. Neben dem Hauptsiedlungskörper Marthalens sind auch die Gebiete Seeben Nord und Unterer Fleudenbüel darin enthalten.

Schutzwürdiges Ortsbild

Der historische Teil des Hauptsiedlungskörpers (Kernzone) von Marthalen ist im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet.

Landschaftsförderungsgebiet

Landschaftsförderungsgebiete umfassen ausgeprägt multifunktionale Landschaften, die sich insbesondere durch ihre Eigenart, Natürlichkeit und ihren Erholungswert auszeichnen. Sie weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewis-

se Ursprünglichkeit auf. Landschafts-Förderungsgebiete sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden.

Marthalen ist umgeben von Landschaftsförderungsgebieten, was allerdings hauptsächlich Waldflächen betrifft.

#### Freihaltegebiet

Freihaltegebiete werden im kantonalen Richtplan für Flächen ausgedehnt, welche grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Dadurch sollen diese Gebiete die Gliederung und Trennung des Siedlungsgebietes, den Erhalt unbebauter Geländekammern sowie den Umgebungsschutz für Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Ortsbilder und Kulturgüter ermöglichen. Sie nehmen eine Freihaltfunktion im Naherholungsraum und dem Aussichtsschutz auf und sie tragen zum Erhalt von kantonal und regional bedeutenden Korridoren zur ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung bei.

Allgemein sind die Gemeinden dazu angehalten, durch die Ausscheidung von Erholungs- und Freihaltezonen die Freiraumversorgung der Bevölkerung zu sichern. Dies bedeutet auch der Einbezug der Gestaltung des Siedlungsrandes in die Nutzungsplanung sowie die Vernetzung der Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets und mit der Landschaft.

Das Siedlungsgebiet der Aussenwacht Ellikon am Rhein ist durch ein grossräumiges Freihaltegebiet vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennt.

#### Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet

Im Gebiet Seeben Nord ist die Raumsicherung des Arbeitsplatzgebietes festgelegt. Die Raumsicherung des Arbeitsplatzgebietes schliesst verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen aus. Es sollen Synergien mit der produzierenden Landwirtschaft genutzt werden.

#### Erholungsgebiet

Der Kantonale Richtplan legt die Thurmündung in den Rhein als Aufwertungsgebiet für die naturbezogene Erholung fest. Diese Festlegung betrifft die Aussenwacht Ellikon am Rhein.

#### Ökologische Qualität und deren Vernetzung

Es sind einige kleinräumige, vom kantonalen Landschaftsförderungsgebiet und den Vernetzungskorridoren abgekapselte Ruderalbiotope von kantonalen Bedeutung über das Gemeindegebiet verteilt.

#### Festlegung: Materialgewinnungsgebiet

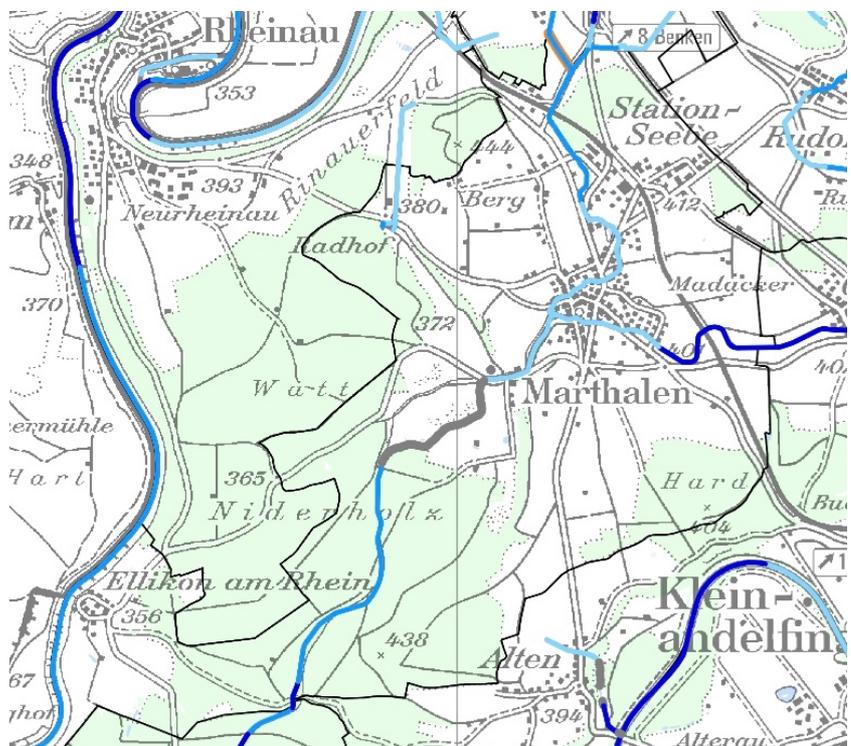
Gebiete für Materialgewinnung und Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial sind im Versorgungs- und im Landschaftsplan enthalten. Damit soll die Koordination mit anderen landschaftswirksamen Tätigkeiten erleichtert werden.

Südwestlich des Hauptsiedlungsgebietes liegt das Materialgewinnungsgebiet Kiesgrube Niedermarthalen.

## Kantonale Revitalisierungsplanung

Der Rhein weist im Abschnitt der Aussenwacht Ellikon am Rhein ein mittleres Revitalisierungspotenzial aus, jedoch mit teilweise grossem Aufwertungs- und ökologischem Potenzial.

Das Hauptsiedlungsgebiet Marthalens wird durch den Mederbach und den Abistbach durchflossen, welche innerhalb des Siedlungsgebietes ein geringes Revitalisierungspotenzial aufweisen. Stellenweise sind jedoch mittlere bis grosse Aufwertungs- und ökologische Potenziale vermerkt. Ausserhalb des Siedlungsgebietes weist der Mederbach ein teilweise mittleres bis grosses Revitalisierungspotenzial auf.



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



 prioritär zu revitalisierender Abschnitt

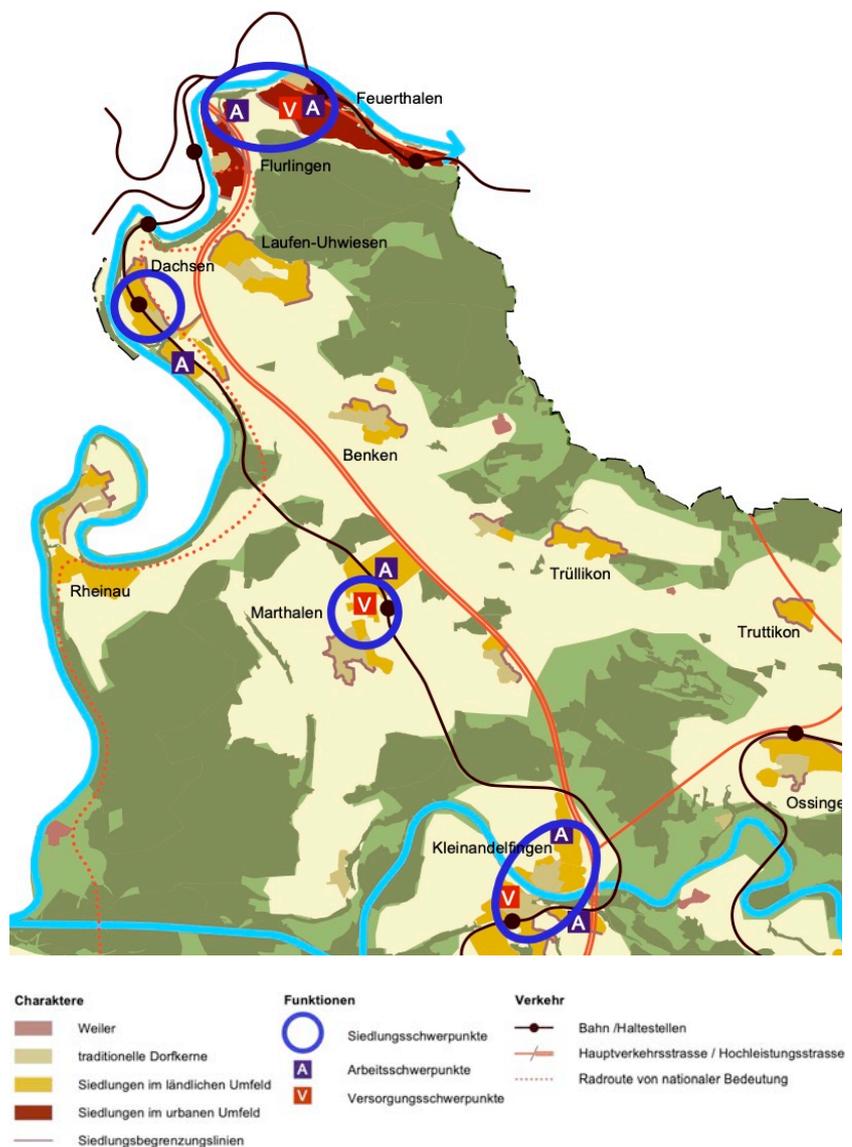
Die kantonale Revitalisierungsplanung weist den Mettlengraben entlang der Gemeindegrenze zu Benken als geplante Revitalisierung in kommunaler Zuständigkeit aus. Die Priorisierung liegt zwischen 2015 und 2035. Es handelt sich um einen Gewässerabschnitt von insgesamt 317 m Länge.

Die Revitalisierung soll im Rahmen eines Meliorationsprojektes der Gemeinde Benken erfolgen und tangiert die Gemeinde Marthalen daher nur am Rand.

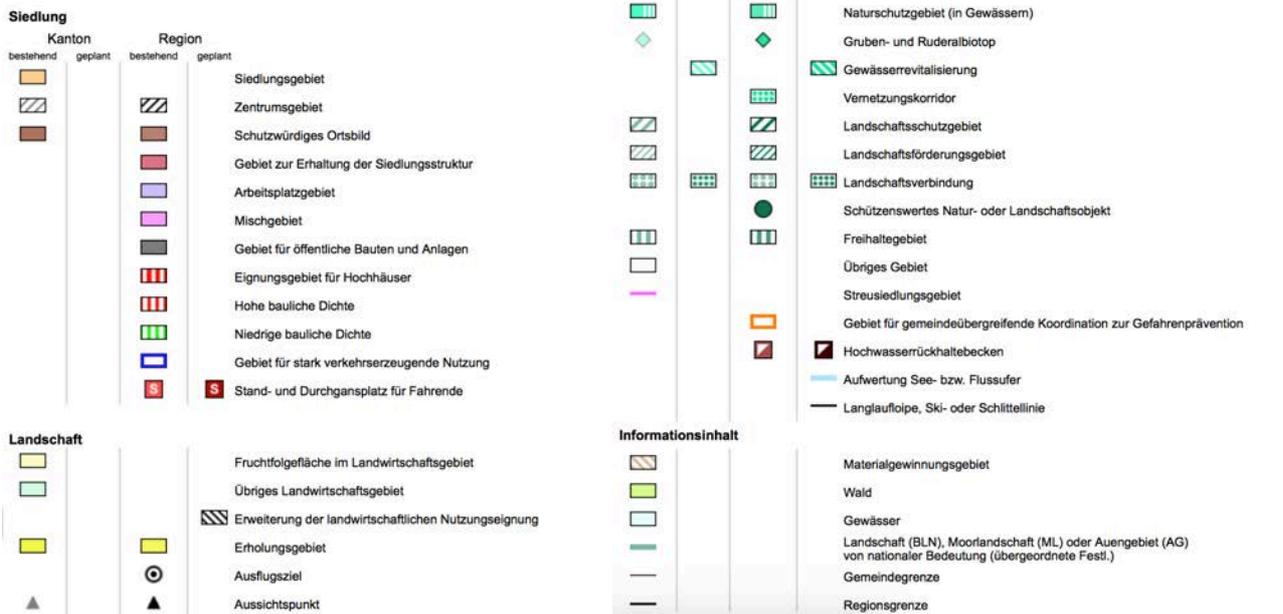
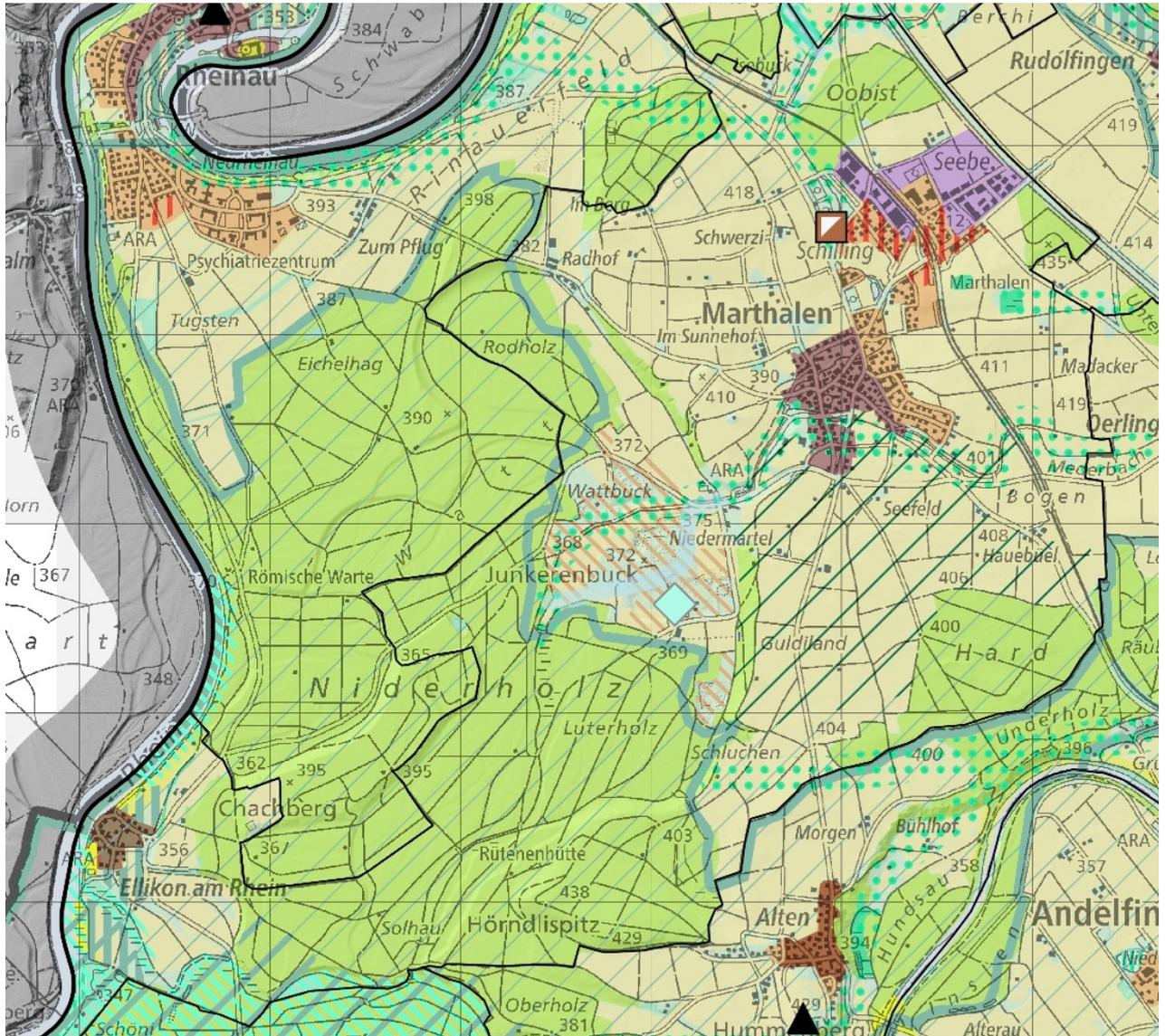
## Regionales Raumordnungskonzept

Der Hauptsiedlungskörper von Marthalen wird als traditioneller Dorf-kern bezeichnet. Dies bedeutet, dass kulturhistorisch bedeutsame Gebäudegruppen umfasst werden, welche der Wohnnutzung, der Landwirtschaft oder dem lokalen Gewerbe dienen. Traditionelle Dorfkerne zeichnen sich zudem für ihre öffentlichen Flächen als Treffpunkt der Bevölkerung und eine harmonische Eingliederung in die Landschaft aus. Das regionale Raumordnungskonzept weist südlich und westlich des Hauptsiedlungskörpers Siedlungsbegrenzungslinien (=Siedlungsränder) aus, welche beibehalten und soweit möglich als Grenzen bezeichnet werden sollen. Der Übergang zur offenen Landschaft ist als solcher bewusst und gut zu gestalten.

Das Gebiet Seeben Nord ist als Arbeitsschwerpunkt, das Gebiet Unterer Feudenbüel als Siedlungsschwerpunkt vermerkt.



Regionaler Richtplan



Schutzwürdiges Ortsbild

In Ellikon am Rhein ist die alte Fischersiedlung am historischen Flusshafen, die hufeisenförmige Dorfanlage sowie die unverbaute und ungestörte Lage am Rheinufer als schutzwürdiges, regionales Ortsbild vermerkt.

Objekte des Ortsbildschutzes sind gemäss § 50 PBG unter anderem Dorfkerne und Quartiere mit der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung, falls sie wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche sind bzw. ein Landschaftsbild wesentlich mitprägen.

Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte

Die Gebiete Schilling und Unterer Fleudenbüel entlang der Ruedelfingerstrass sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte bezeichnet.

Die innere Verdichtung soll vorrangig in diesen Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr, an zentralen und landschaftlich wenig empfindlichen Lagen erfolgen.

Arbeitsplatzgebiet

Das Gebiet Seeben Nord ist als Arbeitsplatzgebiet ausgewiesen.

Die Zahl der Arbeitsplätze ist durch geeignete Fördermassnahmen (u.a. mittels Bezeichnung von Arbeitsplatzgebieten) mindestens zu erhalten und wenn möglich zu erhöhen. In der Region sollen attraktive und vielseitige Arbeits- und Berufsausbildungsmöglichkeiten angeboten werden. Die Beteiligung der Region stellt sicher, dass die regionalen Anliegen berücksichtigt werden.

Naturschutzgebiet

Nördlich und südlich des schutzwürdigen Ortsbildes von Ellikon am Rhein ist der Rhein als regionales Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Thurmündung und die Thurauen sind ebenfalls Bestandteil dieses Naturschutzgebietes.

Der regionale Richtplan kann neben der Festlegung der Naturschutzgebiete im Bereich der Erhaltung von Natur und Landschaft nur grobe Vorgaben aufzeigen. Für die festgelegten Flächen sind Landschaftsentwicklungskonzepte denkbar, die aufzeigen, wie die Landschaftsförderung räumlich umgesetzt werden kann. Dies bedingt lokale und subregionale Überlegungen mit folgenden Aussagen:

- Vorranggebiete extensiver Bewirtschaftung als Grundlage für den ökologischen Ausgleich und die Abgeltung von Mindererträgen
- Aufwertungsbereiche von Wasserläufen und Waldrändern
- geeignete Standorte neuer Feldgehölze (Baumgärten, Hecken, Kleingehölze)
- Wiederherstellung der ökologischen Vernetzung bei Bauten

#### Erholungsgebiet

Im Ortsteil Ellikon am Rhein bestehen übergeordnete Erholungsgebiete sowohl entlang dem Rheinufer als auch im Gebiet der Thuraunen. Diese Natur- und Kulturlandschaften bilden einen abwechslungsreichen und wertvollen Erlebnisraum für sowohl Bewohner als auch Besucher. Diese Qualität und diesen Wert gilt es zu erhalten und weiter zu fördern.

#### Ökologische Vernetzung

Die Erhaltung der Kerngebiete der Lebensräume von Tieren und Pflanzen setzt ihre gegenseitige Verknüpfung voraus. Die dazu dienenden Vernetzungskorridore enthalten in der Regel naturnahe Bereiche und „Trittsteine“, die für die ökologische Vernetzung und Aufwertung besonders geeignet sind und möglichst wenige Hindernisse aufweisen. Dadurch finden boden- oder gewässergebundene Tiergruppen (Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Wirbellose) genügend Lebensraum und Bewegungsfreiheit und Pflanzenarten die nötigen Entwicklungskorridore. Die Gewässersysteme von Rhein und Thur und ihre Uferbereiche sind Bestandteil dieser Lebensräume.

Die Korridore der ökologischen Vernetzung sind im Richtplan in ungefährer Lage dargestellt. Wichtig ist, dass die Plandarstellung nicht auf konkrete Teilflächen abzielt; sie bietet im Gegenteil einen weiten Anordnungsspielraum für eine sinnvolle Anwendung, ohne die Landwirtschaft unnötig einzuschränken. Ausserhalb der verbindenden „Trittsteine“ soll sich die Landwirtschaft ihren Bedürfnissen gemäss frei entwickeln können.

Sowohl südlich als auch nördlich des Siedlungsgebietes von Marthalen verlaufen regionale Korridore für die ökologische Vernetzung, welche auch durch die kantonale Festlegung des Landschaftsförderungsgebietes gestützt werden. Eine Zäsur der Vernetzungskorridore bildet die Autobahn A4, welche die östliche Gemeindegrenze zu Trüllikon bildet.

#### Hochwasserrückhaltebecken

Das Fooloch ist als regionales Hochwasserrückhaltebecken vermerkt. Damit dient es zum Schutz vor Überschwemmungen als Retentionsfläche.

#### Strassenraumaufwertungen bei Ortsdurchfahrten

Eine Umgestaltung von Ortsdurchfahrten soll zur Aufwertung des Strassenraumes und somit zu einer verbesserten Abstimmung von Siedlung und Verkehr führen. Dem Interesse der Region an solchen Aufwertungsmassnahmen liegen folgende Kernthesen zugrunde:

- Durch die Neugestaltung einer Ortsdurchfahrt kann die bestehende Infrastruktur optimal genutzt werden.
- Die Umgestaltung einer Ortsdurchfahrt leistet in der Regel einen Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Mit einer Umgestaltung von Ortsdurchfahrten lassen sich die Verhältnisse für den Langsamverkehr verbessern.
- Eine umgestaltete Ortsdurchfahrt kann die jeweiligen Zentrumsfunktionen stärken.

Die Altemerstrass / Schaffhuserstrass ist im regionalen Richtplan als geplante Strassenraumaufwertung vermerkt.

### **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 350'000 Einwohnerinnen gerechnet.

Dieses Wachstum soll jedoch nicht gleichmässig auf alle Gemeinden verteilt werden, sondern sich hauptsächlich in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften gemäss kantonalen Raumordnungskonzept aufgefangen werden. In den restlichen Räumen, zu welchen auch Marthalen zählt, sollen 20% des Wachstums stattfinden. Bei einer gleichmässigen Verteilung auf alle Gemeinden innerhalb dieser Räume proportional zu ihrer aktuellen Bevölkerungszahl, müsste Marthalen Wohnraum für 360 zusätzliche Einwohner bereitstellen.

Fassungsvermögen heutige Bauzone

Die rechtskräftigen Bauzonen besitzen ein Fassungsvermögen von insgesamt ca. 2'350 Einwohner. Es ist aber davon auszugehen, dass im betrachteten Zeitraum bis 2040 bauliche Verdichtungen für maximal rund 220 zusätzliche Einwohner erfolgen werden.

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

Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel

Durch die Bezeichnung von Siedlungsgebiet für das Gebiet unterer Fleudenbüel im kantonalen Richtplan hat der Kanton der Gemeinde Marthalen eine wertvolle, hervorragend erschlossene Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Um diese mittelfristig nutzen zu können, sind auf kommunaler Stufe noch einige Planungsschritte zu durchlaufen. Diese umfassen Anpassungen in der Richt- und Nutzungsplanung, die Aufstellung von Entwicklungsverträgen mit den Grundeigentümern, die allfällige Erstellung eines Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer sowie Baubewilligungsverfahren.

Entwicklungsgebiet Seeben Nord

Im regionalen Richtplan werden langfristig zweckmässige und ausreichende Flächen für die Erhaltung und Ansiedlung von grösseren Industrie- und Gewerbebetrieben gesichert. Eine Schlüsselrolle kommen dabei den neuen Arbeitsplatzgebieten Marthalen Seeben Nord und Henggart Grund zu.

Für Erweiterungen bestehender kommunaler sowie regionaler Betriebe bietet sich zurzeit nur wenig Raum. Die Entwicklung des Gebiets Seeben Nord ist daher sowohl aus kommunaler als auch aus regionaler Sicht voranzutreiben. Zur Entwicklung dieses Gebiets sind ebenfalls zeitintensive Planungsschritte notwendig: Anpassungen in Richt- und Nutzungsplanung, Aufstellung von Entwicklungsverträgen mit den Grundeigentümern und Baubewilligungsverfahren. Die Planungsschritte sind mit der Region auf die überkommunale Entwicklung abzustimmen.

### **Räumliches Entwicklungsleitbild**

Der Bericht zur Strukturanalyse und das darauf aufbauende räumliche Entwicklungsleitbild des Gemeinderates 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 (als Vergleich: das Bevölkerungswachstum betrug im Weinland von 2014 - 2018 jährlich 3.4%).
- In die Jahre gekommene und dadurch oftmals auch unternutzte Gebäude bieten Potenzial für eine Erneuerung und eine höhere Auslastung nach einem Generationenwechsel.
- Die Gemeinde möchte ihre Position als (klein-)regionales Arbeitsplatzgebiet weiter stärken.

## Siedlung

- Das ländliche, kantonal und national bedeutende Erscheinungsbild von Marthalen soll als Gesamtes bewahrt werden.
- Der Dorfkern von Marthalen soll differenziert entwickelt werden unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, den damit verbundenen Bau- und Aussenraumstrukturen sowie den verschiedenen Funktionen.
- Um im Dorfkern von Marthalen eine gute Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe zu erreichen, sollen in der Kernzone, an geeigneten Lagen, gewerbliche Nutzungen gefördert werden.
- Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten im Dorfkern sollen zeitgemäss umgenutzt werden können.
- Die gekennzeichneten Nutzungsreserven in Wohn- und Mischgebieten sollen entwickelt und genutzt werden.
- Die Zonierung der im Entwicklungsleitbild bezeichneten Gebiete sollen an die Siedlungsstruktur, die bestehenden Nutzungen und das künftige Potenzial angepasst werden.
- Die Gebiete Unterer Fleudenbüel und Seeben Nord sollen zu einem attraktiven Wohn- resp. Arbeitsgebiet entwickelt werden.

## Landschaft

- Die im Entwicklungsleitbild eingetragenen Freiräume sind strukturierende Elemente des Siedlungsgebietes, sie haben eine wichtige Funktion als Trenngebiet von alter und neuer Bebauung, als Umgebungsschutz- oder als typischer Nutzungsbereich.
- 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.

## **Unterer Fleudenbüel**

Für das Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel liegt ein Entwicklungskonzept vor, das folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Es wird eine angemessene Nutzung des letzten grösseren Entwicklungsgebiets ermöglicht.
- Ortsbauliche Strukturen sind definiert und ortsbildgerechte Übergänge werden geschaffen.
- Es werden qualitativ hochwertige Überbauungen mit wertvollen Aussenräumen sichergestellt.
- Es wird eine zweckmässige und rationelle Erschliessung sichergestellt.
- Es wird eine geordnete und etappierte Bebauung gewährleistet.

### **Seeben Nord**

Für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord liegt ein Entwicklungskonzept vor, das folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord ist für produzierende Industrie- und Gewerbenutzungen reserviert.
- Im Gebiet findet das lokale und kleinregionale Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten vor.
- Die Entwicklung erfolgt etappiert und regional abgestimmt.
- Das Gebiet bildet einen gestalterisch gelungenen Teil von Marthalen.
- Das Gebiet ist über ein einfaches, verständliches System erschlossen.
- Der Verkehr kann auch bei geschlossenem Bahnübergang beim Restaurant Freihof ungehindert und sicher fließen.

### **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 der Entwicklungsgebiete, die Strukturhaltung im Ortsbild, die Erhaltung markanter Freiräume und die Strassen- und Freiraumgestaltung zugunsten des Velo- und Fussverkehrs.

Wertvolle Biotop- und Einzelobjekte sollten nicht nur in der freien Landschaft, sondern auch im Siedlungsgebiet erhalten werden. Diese sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte thematisiert. Der Siedlungs- und Landschaftsplan nimmt diese Objekte auf und ergänzt sie um weitere Aussagen zu markanten Einzelbäumen.

## 4 SIEDLUNG

### 4.1 Ortsbildschutzgebiet

#### Festlegungen

- Dorfkern von Marthalen
- Ellikon am Rhein

#### 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

Die gewachsenen Strukturen der älteren Dorfteile sollen als Identifi-  
kationselemente erhalten, gepflegt und rücksichtsvoll ergänzt wer-  
den. Die alten Ortskerne tragen wesentlich zum ländlichen Charakter  
von Marthalen bei. Ihre Dichte, Gliederung und Geschlossenheit sol-  
len daher erhalten und rücksichtsvoll weiterentwickelt werden.

Insbesondere im Dorfkern von Marthalen sind die bestehenden  
Mischnutzungen (insbesondere Läden und Restaurant) für die Be-  
völkerung von Bedeutung, wobei die Einkaufsmöglichkeiten auf den  
täglichen Bedarf ausgerichtet sind. Zusammen mit den nahe gelege-  
nen öffentlichen Nutzungen (Kirche, Gemeindeverwaltung) bilden sie  
das Zentrum von Marthalen. Diese Nutzungen gilt es langfristig zu er-  
halten.

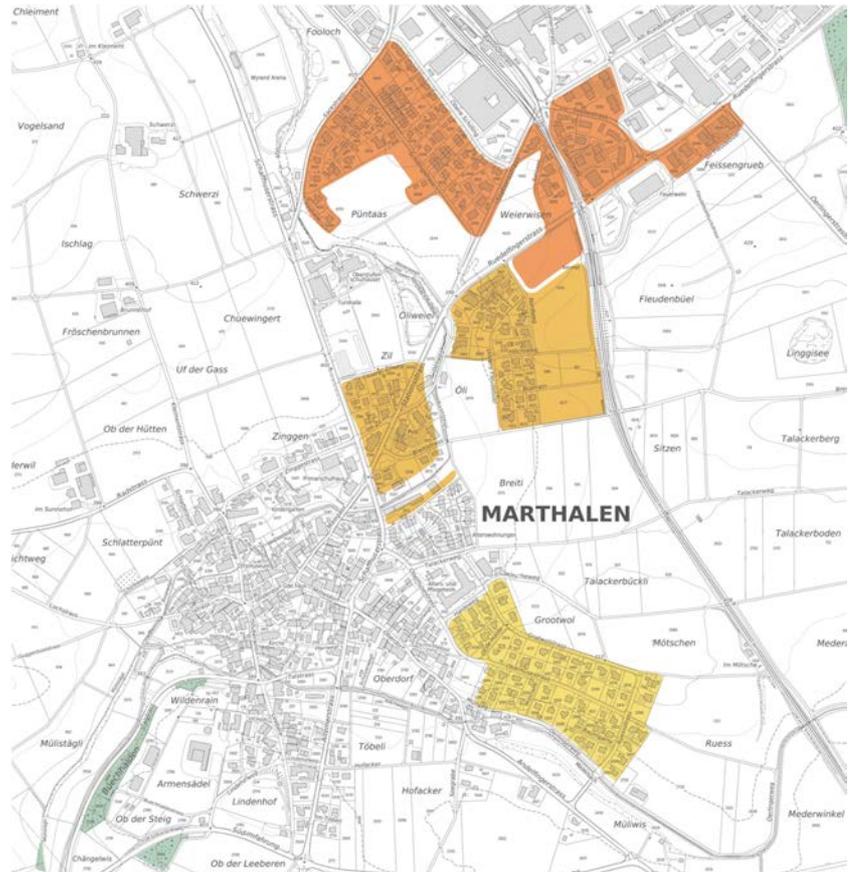
Im Rahmen der Überarbeitung des Kernzonenplans wird eine  
Abstimmung auf übergeordnete Inventare (KOBI) vorgenommen.

## 4.2 Nutzungsdichte Wohnen

### Festlegungen

	Wohngebiet mit niedriger Dichte
	Wohngebiet mit mittlerer Dichte
	Wohngebiet mit hoher Dichte
	Wald

Die Dichtestufen der Nutzungsdichte werden wie folgt festgelegt:



### Wirkung

Die Nutzungsdichten (Anzahl Einwohner/ha) sind als Richtwerte zu verstehen. In der Bau- und Zonenordnung sind situationsgerecht Bauvorschriften im Rahmen der entsprechenden Dichtestufe festzulegen. Von Bedeutung sind insbesondere die festzulegenden Bau-massenziffern. Diese sind im regionalen Richtplan wie folgt festgelegt:

Dichtestufe	Vollgeschosse	BMZ m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Nutzungsdichte
niedrig	1	0.8 – 1.2	> 50 EW/ha
	2	1.2 – 1.4	
mittel	2	1.4 – 2.5	50 – 100 EW/ha
hoch	3	2.5 – 3.0	
	4	3.0 – 3.7	100 – 200 EW/ha

Dazu ist eine sachgerechte situative Überprüfung der angestrebten Nutzungsdichten erforderlich. Entsprechend sind begründete Abweichungen mit Interessenabwägung möglich.

## Erläuterungen

Die angestrebten hohen Nutzungsdichten ergeben sich aus den übergeordneten Festlegungen im regionalen Richtplan.

Die Grundlage für die mittleren und niedrigen Nutzungsdichten bilden die Strukturüberlegungen in der langfristigen räumlichen Entwicklungsstrategie mit dem Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel am Bahnhof.

## 4.3 Innenverdichtung

### Festlegungen

- Alle Bauzonen

### Wirkung

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.

### Erläuterungen

Um dem übergeordneten Verdichtungsziel der Raumplanung nachzukommen hat die zukünftige Siedlungsentwicklung in erster Linie 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.

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 grundeigentümergebunden 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.

## 4.4 Fördergebiet Eigentumswohnungen

### Festlegungen

- Seebestrass
- Schilling

### Wirkung

Die Gemeinde bezeichnet im kommunalen Richtplan Fördergebiete für Eigentumswohnungen um innerhalb dieser Gebiete insbesondere altersgerechte Eigentumswohnungen zu fördern. Durch die vermehrte Bereitstellung von attraktiven Eigentumswohnungen wird eine Entwicklung hin zu weniger Wohnflächenverbrauch pro Kopf angestrebt.

### Erläuterungen

Durch die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen, wird es älteren Personen ermöglicht, nach der Familienphase in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben. Es werden Anreize für einen kleineren Wohnflächenverbrauch pro Kopf geschaffen. Mit einem Umzug vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung an zentraler Lage, entsteht in den bestehenden Einfamilienhausgebieten Wohnraum für neue Familien und die Chance für Neubauten mit höherer Dichte.

## 4.5 Wohngebiet mit Strukturhaltung

### Festlegungen

- Im Sterne
- Uf de Breiti

### 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 "Im Sterne" liegt westlich des Gebiets "Uf de Breiti" und ist durch eine ortsbaulich unübliche, gerundete Anordnung der Gebäudekörper geprägt. Die so entstehenden Innenhöfe mit Privatgärten verleihen dem Gebiet eine besonders hohe Wohnqualität.

Das Gebiet "Uf de Breiti" liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Marthalen am Übergang zum Landwirtschaftsland. Die gegen Osten ausgerichteten Vorgärten bilden einen sanften Übergang ins offene Gelände. Die quer zum Landwirtschaftsland ausgerichteten Gebäudekörper fassen zudem das Siedlungsgebiet ein. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit Vorbildcharakter, was den Siedlungsrand betrifft.

Die Bezeichnung Strukturhaltung bedeutet:

- Bauliche Verdichtung des Bestandes nur im Rahmen von vorgegebenen Spielregeln und massgeschneiderten Zonenvorschriften
- Beibehalten der offenen 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 Quartiererhaltungszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften, eine gezielte Regelung von Grundmassen im Rahmen der bestehenden Zonierung oder präzisierende Vorschriften über die Dachgestaltung.

## 4.6 Industrie- und Gewerbegebiet / Arbeitsplatzgebiet

### Festlegungen

- Seeben
- Seeben Nord

### Wirkung

Im Zonenplan werden für die Arbeitsplatzgebiete Industrie- oder Gewerbebezonen ausgeschieden, in welchen Wohnbauten untersagt sind. Es können je nach Bedarf Zonen mit unterschiedlicher Überbauungsart, Nutzweise und Immissionsgrad ausgeschieden werden.

Für das Gebiet Seeben Nord erhält der Gemeinderat im regionalen Richtplan den Auftrag, in Zusammenarbeit mit allen Beteiligten die Verfügbarkeit sicherzustellen und die nachstehenden Nutzungsvorgaben rechtsverbindlich umzusetzen:

- Produktion
- Gewerbe
- Synergienutzung mit produzierender Landwirtschaft
- keine Wohnnutzung
- kein/e Dienstleistung/Detailhandel
- keine verkehrsintensiven Einrichtungen
- keine logistikaffine Nutzung

### Erläuterungen

Das Gebiet Seeben Nord ist als zukünftiges Arbeitsplatzgebiet für arbeitsplatzintensive und innovativen Betriebe vorgesehen. Das Gebiet Seeben Nord ist im kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet vermerkt. Die Standortqualität für industriell-gewerbliche Betriebe wird als sehr gut eingeschätzt:

- sehr gute Erreichbarkeit mit Privatverkehr (naher Autobahnanschluss)
- gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
- Immissionsunempfindliche Lage (geeignet für 24h-Betrieb)

Das Gebiet Seeben Nord liegt teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A4. Um Einwirkungen von möglichen Störfällen zu begrenzen, sind bauliche, technische oder organisatorische Massnahmen umzusetzen.

Die definitive Festlegung des Siedlungsrandes erfolgt mit der Revision der Nutzungsplanung und wird dannzumal zu begründen sein.

## 4.7 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

### Festlegungen

- Gebiet Schaffhuserstrass
- Gebiet Ruedelfingerstrass
- Gebiet Oberhusestrass

### Wirkung

Im Zonenplan werden für diese Gebiete in der Regel Zonen für öffentliche Bauten ausgeschrieben, 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.

Die Landsicherung für die geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen erfolgt durch Werkpläne, soweit das Land nicht bereits im Besitz der Trägerschaft ist oder freihändig erworben werden kann. Werkpläne bewirken innerhalb ihres Geltungsbereichs ein Veränderungsverbot und erteilen dem anordnenden Gemeinwesen das Enteignungsrecht.

### Erläuterungen

Die aufgeführten Bauten erfüllen eine öffentliche Aufgabe. Ihre Nutzungen erfordern besondere Bauvorschriften.

- Gebiet Schaffhuserstrass: Schulhäuser, Turnhalle, Sportplatz
- Gebiet Ruedelfingerstrass: Stützpunktfeuerwehr Weinland
- Gebiet Oberhusestrass: Zentrum für Pflege und Betreuung Weinland Mitte

## 4.8 Entwicklungsgebiet

### Festlegungen

- Unterer Fleudenbüel: Wohnen
- Seeben Nord: Arbeiten

### Wirkung

Die Entwicklungsgebiete können etappiert in eine geeignete Wohn- resp. Arbeitsplatzzone eingezont werden, sofern der Bedarf nachgewiesen ist. Dabei sind die wichtigsten Rahmenbedingungen aus den beiden Entwicklungskonzepten rechtsverbindlich zu verankern.

### Erläuterungen

Beide Gebiete befinden sich gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Standortqualität wird als sehr gut eingeschätzt:

- gute Erreichbarkeit mit Privatverkehr

- gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (während Stosszeiten ¼ Stundentakt nach Winterthur, Schaffhausen und Zürich, sonst ½ Stundentakt)

Die definitive Festlegung des Siedlungsrandes im Gebiet Seeben Nord erfolgt mit der Revision der Nutzungsplanung und wird dannzumal begründet.

## Unterer Fleudenbüel

Im Gebiet unterer Fleudenbüel beabsichtigt die Gemeinde Marthalen mittel- bis langfristig die Ansiedlung von Wohnnutzung. Dabei sind gemäss Entwicklungskonzept folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Dichte



Für das unmittelbar am Bahnhof gelegene Gebiet ist eine für Marthalen eher hohe Dichte vorgesehen (d.h. es werden 100 – 200 Einwohner pro Hektare angestrebt). Insbesondere in den tieferen Lagen angrenzend an die Ruedelfinger- und die Breitistrass sind Baumassenziffern von 2.5 resp. 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf der Krete wird eine Baumassenziffer von 2.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> als vertretbar erachtet.

Das gesamte Gebiet soll mehrheitlich als Wohngebiet entwickelt werden. In den Erdgeschossen der Bauten entlang der Ruedelfingerstrass sollen jedoch auch Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Parzellenstruktur



Die bisherige Parzellenstruktur soll beibehalten und voraussichtlich nicht weiter verkleinert werden. Einzig bei der grossen Parzelle Kat. Nr. 4225 ist eine Unterteilung in zwei neue Parzellen infolge einer etappierten Überbauung denkbar.

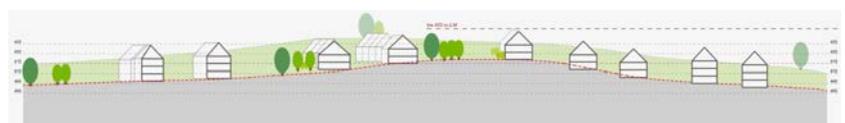
Sollten weitere Parzellierungen vorgenommen werden, so ist mindestens anzustreben, dass diese erst nach einer einheitlichen Bebauung erfolgen. Ziel ist es das Gebiet in maximal fünf Bebauungseinheiten zu überbauen.

Bebauungsstruktur



In den beiden Gebieten mit höherer Dichte sind 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich der Ruedelfingerstrass werden 3-geschossige Zeilenbauten allenfalls auch mit 2-geschossigen Punktbauten kombiniert.

Auf der Krete sind 2-geschossige Mehr- oder Reiheneinfamilienhäuser denkbar. Dadurch lässt sich gut auf die Topographie der Krete Rücksicht nehmen.



Freiräume



Der höchste Bereich der Krete soll als Pendant zum Aussichtspunkt oberer Fleudenbüel freigehalten werden.

Anhand des bestehenden Obstgartens lässt sich die Bebauung hinsichtlich der unterschiedlichen Dichten gut gliedern. Er soll daher erhalten bleiben.

Gegenüber der Breitstrass und den angrenzenden Bauten mit tieferer Dichte ist mit einer bewussten Setzung der Bauten und einer sensiblen Aussenraumgestaltung ein neuer Siedlungsrand zu gestalten.

Strassensystem und Parkierung



Die Erschliessung der MIV erfolgt über den Nordweg, welcher entlang der Parzelle Kat. Nr. 588 verlängert wird. Ebenso genutzt werden der bestehende Höchiweg und Büelrain. Ab diesem Strassensystem können die einzelnen Gebäudegruppen über Tiefgaragen erschlossen werden.

Als Notzufahrt dienen zusätzlich arealinterne Wegverbindungen.

Langsamverkehr



Der Langsamverkehr erfolgt entlang des oben beschriebenen Strassensystems und entlang der Bahnlinie zwischen der Breiti- und der Ruedelfingerstrass.

Entlang dem Obstgarten und über die Krete werden zusätzlich Wegverbindungen durch die Bebauungen geführt, welche dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht werden müssen.

Etappierung

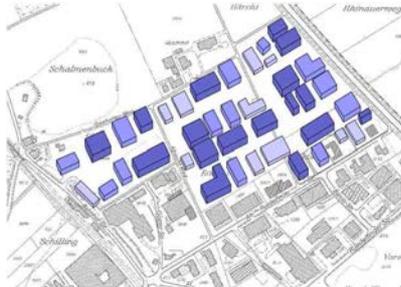
Die Etappierung der Einzonung richtet sich nach den Grundsätzen der haushälterischen, nachhaltigen Bodennutzung. Als erste Etappe bietet sich daher das Gebiet mit hoher baulicher bzw. Nutzungsdichte entlang der Ruedelfingerstrass an. Die Einzonungen sind jedoch auch abhängig von der Verfügbarkeit des beanspruchten Landes.

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

## Seeben Nord

Im Gebiet Seeben Nord sollen als regionales Arbeitsplatzgebiet hauptsächlich produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dabei sind basierend auf dem Entwicklungskonzept folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

### Dichte



Es wird eine mittlere Dichte mit einer Entwicklung in die Höhe angestrebt. Zu diesem Zweck wird eine Mindestdichte definiert. Grundsätzlich ist über das gesamte Gebiet dieselbe Dichte festzulegen. An ausgewählten Stellen (vgl. "städtebauliche Akzente") sind höhere Dichten bei Erfüllung qualitativer Anforderungen möglich.

Die bauliche Dichte soll bei 3 bis 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegen, was einer Nutzungsdichte von 130 – 250 B/ha entspricht. Um aufgrund der Dichtevorgabe hohen Immobilienpreisen entgegenzuwirken, soll die Gemeinde Strategien aufzeigen, wie Immobilienpreise angestrebt werden können, die dem Zweck, Flächen für das produzierende Gewerbe zu schaffen, nicht zuwiderlaufen. Diese Strategie soll im Rahmen der BZO-Revision erarbeitet werden.

### Parzellenstruktur



Die Bebauungsstruktur wird von der alten Ruedelfingerstrass und der Benkemer- / Bahnhofstrass her entwickelt und legt sich in einem orthogonalen Raster über das Gebiet. Diesem Raster sind sowohl die Dimensionierung der Baufelder, die Bebauung selbst, die Anordnung der Freiräume wie auch das Erschliessungssystem untergeordnet.

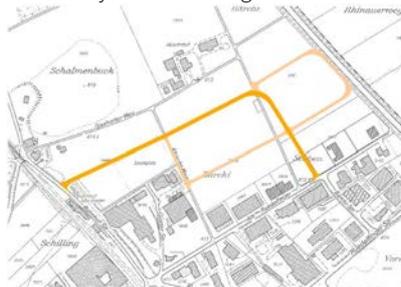
Die Grösse der Baufelder und die Körnigkeit der Bauten sind variabel. Grossmassstäbliche Strukturen sind möglich. Einzig die Lage der Strassen ist fixiert.

### Zentraler Platz



Auf dem Areal sind öffentlich zugängliche und teilweise begrünte Freiflächen zu erstellen. Sie sind konzentriert in einem zentralen Platz in der Biegung der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Die Planung des Freiraums ist durch die Gemeinde vorzunehmen.

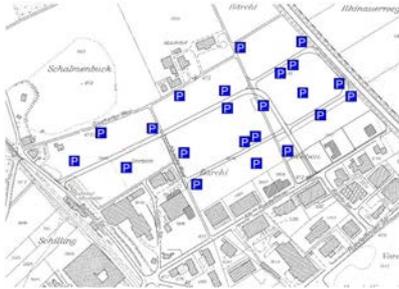
### Strassensystem und Langsamverkehr



Eine Achse ab der Bahnhof- / Benkemerstrass und der alten Ruedelfingerstrass bildet eine rechtwinklige Bügelschliessung. Weitere arealinterne Strassen ergeben sich im Verlauf der Arealentwicklung anhand der weiteren Unterteilung der Baufelder, wobei für den motorisierten Verkehr keine weiteren Anschlüsse an die umgebenden Strassen hergestellt werden. Sämtliche Achsen sind in ihren Dimensionen definiert und gefasst. Die Strassen der Grunderschliessung weisen eine Fahrbahnbreite von 6.5 m sowie ein einseitiges Trottoir auf.

Im Rahmen der Arealerschliessung wurde auch der Knoten beim Restaurant Freihof angeschaut. Bei der Knotenbetrachtung sind neben dem motorisierten Individualverkehr aber noch einige weitere Themenbereiche miteinzubeziehen, deren Rahmenbedingungen noch nicht klar sind (bspw. Interessenslinie SBB, Führung kantonaler Veloweg etc.) Das Projekt des kantonalen Veloweges soll nächstes Jahr vom Kanton vorangegangen werden. Dann kann auch die Knotenbetrachtung vertiefter erfolgen.

#### Dezentrale Parkierung und autonome Versorgung



Die Parkierung wird dezentral je Baufeld angeordnet.

Auch bei der Wärme- und Kälteversorgung sind baufeldweise Lösungen anzustreben. Die Nutzung von Synergien und/oder baufeldübergreifenden Lösungen sind jedoch zu fördern. Die Gemeinde Marthalen erstellt und betreibt die Werkleitungskorridore innerhalb der Strassen.

#### Etappierung

Die Einzonung des Gebiets Seeben Nord richtet sich ebenfalls nach den Grundsätzen einer haushälterischen und nachhaltigen Bodennutzung. Dabei ist neben der Verfügbarkeit des beanspruchten Landes auch die Erschliessung zu berücksichtigen.

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

## 4.9 Strassenraumgestaltung im historischen Kontext

### Festlegungen

- Underdorf
- Mitteldorf
- Oberdorf
- Tüfewege
- Maiegass
- Lochstrass
- Stuberainli
- Leebere
- Altemer- und Schaffhuserstrass im Bereich der Rössli-  
kreuzung
- Ellikon am Rhein, Dorfstrass

### Wirkung

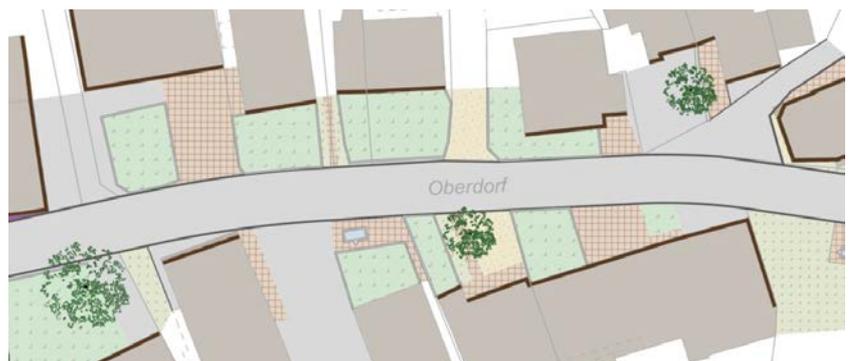
Bei Strassensanierungen ist ein besonderes Augenmerk auf eine gute Strassenraumgestaltung mit Rücksicht auf die bestehende Ortskernsituation zu legen. Es sind Gestaltungen zu realisieren, die über die blosse Erfüllung der technischen Anforderungen hinausgehen. Gefordert ist eine aktive, siedlungsverträgliche Gestaltung mit einer qualitativen Aufwertung des Strassenraumes in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie auch unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien. Auf die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege (IVS) ist Rücksicht zu nehmen.

### Erläuterungen

Die Strassenräume innerhalb der Kernzonen dienen bereits heute als Mischverkehrsfläche. Aufgrund der engen Platzverhältnisse gibt es vielerorts kein Trottoir sodass die Fahrbahn von Haus zu Haus resp. Vorgarten reicht. Diese Aussenraumqualitäten sollen langfristig erhalten bleiben und bei anstehenden Projekten mit geeigneten Gestaltungsmassnahmen unterstützt werden.

Im Bereich der historischen Ortskerne ist der Fokus längerfristig auf die Aufwertung der Strassenräume zu legen. Die Strassenraumgestaltung soll hier mit Rücksicht und in Abstimmung auf die bestehenden Kernzonenbauten und deren Vorbereiche erfolgen. Dem Erhalt der Vorgärten ist dabei eine grosse Bedeutung beizumessen und es sind angemessene Parkierungslösungen zu finden. Es ist eine Verzahnung von Strassenfläche und Privatgrund anzustreben. Die privaten Vorbereiche und die Strassenräume sollen als gestalterische Einheit wahrgenommen werden und sind sorgfältig auszugestalten.

### Illustration



## 4.10 Aktionsplan Siedlung

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

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

<b>Festlegungen Siedlung:</b>	<b>Massnahme</b>	<b>Instrument</b>	<b>Zeithorizont</b>
Ortsbildschutzgebiet	Anpassung Kernzonenpläne an das "Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung"	Kernzonenpläne	2022/2023
Nutzungsichte Wohnen	Etappierte Einzonung unterer Fleudenbüel in Wohnzonen mit entsprechenden qualitätssichernden Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben	Zonenplan	ab 2030
	Prüfung Erhöhung bauliche Dichte der bezeichneten Gebiete	Zonenplan	2022/2023
Innenverdichtung	Förderung innere Verdichtung bereits überbauter Quartiere / Aktivierung Innenverdichtungspotenziale	BZO / Zonenplan Aktive Bodenpolitik	2022/2023 laufend
	Sensibilisierung für innere Verdichtung	Informelle Verfahren	laufend
Fördergebiet Eigentumswohnungen	Förderung Realisierung Eigentumswohnungen in den Gebieten Seebstrass und Schilling	Informelle Verfahren	laufend
Wohngebiet mit Strukturhaltung	Mögliche Umzonung Gebiete uf de Breiti und im Sterne in Quartiererhaltungszone mit entsprechender Bestimmung	BZO / Zonenplan	2022/2023
Industrie- und Gewerbegebiet / Arbeitsplatzgebiet	Etappierte Einzonung Seeben Nord in Industrie- und Gewerbezone mit entsprechenden qualitätssichernden Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben	BZO / Zonenplan	2022/2023
Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	---	---	---
Entwicklungsgebiet	Etappierte Einzonung der Entwicklungsgebiete unterer Fleudenbüel und Seeben Nord mit entsprechenden qualitätssichernden Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben	---	---
Strassenraumgestaltung im historischen Kontext	Umsetzung im Rahmen von Strassensanierungen	Strassenprojekte	laufend

## 5 LANDSCHAFT

### 5.1 Landwirtschaft

#### Keine Festlegung

Die heutige kommunale Landwirtschaftsfläche ist nicht Teil des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ist damit ausreichend gesichert. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton. Die heutige Zuordnung der kommunalen Landwirtschaftszone bringt keinen Mehrwert, weder für die landwirtschaftliche Nutzung noch für eine allfällige, langfristige Wohnnutzung. Die Fläche kann entsprechend der kantonalen Landwirtschaftsfläche zugeordnet werden.

#### Erläuterungen

Die gesamte offene Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes wird grundsätzlich dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. In der kantonalen Richtplankarte sind die Fruchtfolgeflächen und das übrige Landwirtschaftsgebiet als kantonale Festlegung bezeichnet. Das Landwirtschaftsgebiet wird anschliessend durch verschiedene kantonale, regionale oder kommunale Anordnungen differenziert:

- Flächig bezeichnete Gebiete für Erholung, Naturschutz sowie Materialgewinnung und Deponien durchstossen die Festlegung für landwirtschaftliche Nutzung vorübergehend oder dauernd.
- Landschaftsförderungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Freihaltegebiete und teilweise auch Festlegungen des Naturschutzes werden der landwirtschaftlichen Grundnutzung überlagernd festgelegt. Bei der Umsetzung dieser Festlegungen sind die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht zu berücksichtigen.

## 5.2 Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet

### Festlegungen

- Ellikon am Rhein, Siedlungsränder
- Ellikon am Rhein, zentraler Freiraum
- Ellikon am Rhein, Umgebung altes Schulhaus
- Kommunale Bachläufe (inner- und ausserhalb Siedlungsraum)
- Marthalen, Öliweiher
- Marthalen, Lindenhof
- Marthalen, Schlosshügel
- Marthalen, Bockten
- Marthalen, alts Wirtshuus
- Marthalen, Oberhusestrass
- Marthalen, zentraler Freiraum im Mitteldorf
- Marthalen, im Sterne
- Marthalen, Krete unterer Fleudenbüel
- Marthalen, Fooloch

### Wirkung

Das Freihaltegebiet umfasst das allgemeine Erholungsgebiet, umschliesst prägende Elemente des Natur- und Landschaftsbildes und dient darüber hinaus der Trennung und Gliederung der Bauzonen. Im Zonenplan resp. in den Kernzonenplänen sind dafür in der Regel Freihaltezonen auszuscheiden. In Freihaltezonen sind keine Gebäude zulässig.

### Erläuterungen

Gemäss § 62 PBG sind in der Erholungszone nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften. Flächen, deren Zweckbestimmung keine Bauten erfordert, werden dem Freihaltegebiet zugewiesen.

Dem Freihaltegebiet werden die bereits im kantonalen und kommunalen Zonenplan resp. in den Kernzonenplänen gesicherten Freiräume zugewiesen. Ebenfalls Bestandteile des Freihaltegebietes sind die kommunalen Bachläufe, die im Orts- und Landschaftsbild prägend sind.

Die Abgrenzung des Freiraumes im Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel ist nicht abschliessend festgelegt, weil ein Spielraum für die Bebauung offen bleiben soll.

### 5.3 Besonderes Erholungsgebiet (Sport)

#### Festlegungen

- Wyland Arena
- Zil

#### Wirkung

Im Zonenplan werden diese Gebiete einer spezifischen Erholungszone für Sportanlagen zugewiesen. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der im kommunalen Richtplan umschriebenen Zweckbestimmung (Sport) entsprechen.

#### Erläuterungen

Die Wyland Arena ist bestehend. Die bestehende Erholungszone im Gebiet Zil stellt eine mögliche Erweiterung der direkt angrenzenden Sportanlagen der Schule dar.

### 5.4 Aussichtspunkt

#### Festlegungen

- Lindenhof
- Fleudenbüel
- Schloss
- Schanz, Ellikon am Rhein

#### Wirkung

Im Zonenplan bzw. in Ergänzungsplänen sind die Aussichtsschutzbereiche zu bezeichnen, in welchen weder Bauten noch Bäume, Gebüsch und Hecken die Aussicht schmälern dürfen.

#### Erläuterungen

Alle Aussichtspunkte sind bereits heute durch entsprechende Aussichtsschutzbereiche oder Freihaltezonen gesichert.

Die Aussichtspunkte sollen bei Bedarf bspw. mit Bänken, Grillstellen, Abfalleimern etc. aufgerüstet werden und über Fusswege gut zugänglich sein. Diese Massnahmen sind nicht Bestandteile der Richtplanung, sondern im Rahmen von Einzelprojekten umzusetzen.

## 5.5 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

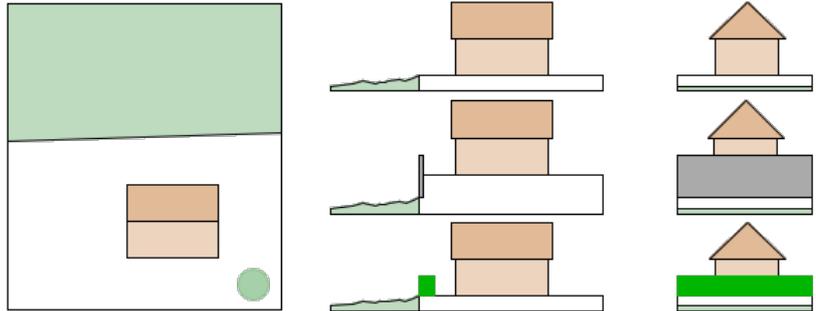
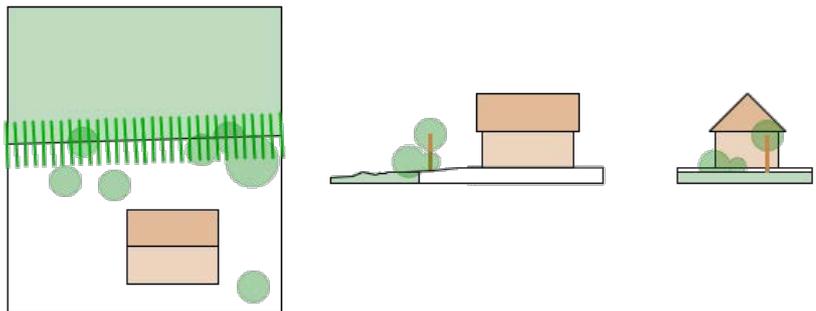


Illustration erwünschte  
Siedlungsrandgestaltung

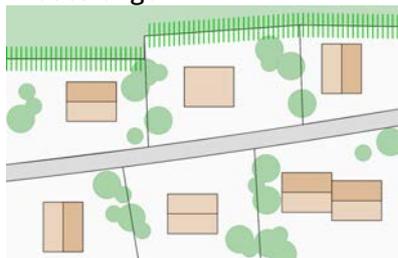


### Wirkung

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).

Sofern Hochwasser- oder Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind, ist eine Abwägung zwischen Siedlungsrand und den notwendigen Massnahmen erforderlich. Die notwendigen Massnahmen sind möglichst zurückhaltend zu gestalten und zu begrünen.

### 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).

## 5.6 Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet

### Festlegungen

- Markante Einzelbäume

### Wirkung

Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung näher bezeichneter Baumbestände sowie deren Ersatz grundeigentümergebunden vorschreiben. Die Darstellung der Einzelbäume im Richtplan gibt dem Gemeinderat eine erhöhte Legitimation zur aktiven Umsetzung der im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte umschriebenen Schutzziele (Zonenplan, Schutzverfügung).

### Erläuterungen

Die inventarisierten Natur- und Landschaftsschutzobjekte innerhalb des Baugebietes können als „Trittsteine“ für die ökologische Vernetzung dienen. Gefährdet sind namentlich Objekte auf Baugrundstücken, die einer Überbauung im Wege stehen, z.B. Einzelbäume und Hecken. Erhaltenswerte Objekte entlang Bächen und Waldrändern sind durch Gewässer- und Waldabstandslinien in ihrem Weiterbestand weniger gefährdet. Der Erhaltung der bezeichneten markanten Einzelbäume soll eine erhöhte Priorität zukommen. Es handelt sich um Einzelbäume, die für das Ortsbild von Bedeutung sind und zudem weder bei einer Überbauung noch bei einem Strassenausbau unmittelbar gefährdet sein dürften.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan widerspricht dabei nicht dem Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte und den daraus abzuleitenden Schutzmassnahmen, sondern ergänzt lediglich weitere markante Einzelbäume.

## 5.7 Aufwertung von Gewässern

### Festlegungen

- Abistbach, Öliweiher bis Mündung
- Mederbach, Müliwis bis Wildenrain

### Wirkung

Im Rahmen von Bachausbauprojekten zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist in Zusammenarbeit mit dem Kanton und unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen eine ökologische Aufwertung der bezeichneten Bachabschnitte anzustreben.

### Erläuterungen

Gemäss kantonaler Gefahrenkarte weisen beide Bäche auf den bezeichneten Abschnitten beinahe durchgängig geringe bis punktuell erhebliche Gefährdungen auf. Diese Gefährdungen sind mittels Bachausbauprojekten mittelfristig zu beheben. Dabei sind den ökologischen Funktionen der Gewässer Rechnungen zu tragen, da diese insbesondere im Siedlungsgebiet stark zur Vernetzung der Lebensräume von Flora und Fauna beitragen. Da es sich beim Mederbach um ein kantonales Gewässer handelt, liegt die Zuständigkeit hierfür beim

Kanton. Der Abistbach ist ab dem Durchlass Sackstrass (Fooloch eingeschlossen) ebenfalls ein Gewässer in kantonaler Kompetenz.

Auch wenn die Uferbereiche des Abist- und des Mederbaches innerhalb des Kernzonenplans bereits durch Freihaltebereiche geschützt sind, müssen gestützt auf das nationale Gewässerschutzgesetz und die kantonale Hochwasserschutzverordnung zusätzlich Gewässerräume festgelegt werden.

## 5.8 Naturschutzgebiet

### Festlegungen

- Feldgehölz Wiegenhalden
- Hecke Mülistegli
- Trockenstandort Chinzen
- Ehemaliges Bachbord im Reuss
- Feldgehölz Mattenhof
- Oeliweiher
- Hecke an der Nägelihalde
- Drumlin Chilchbühl
- Drumlin Guggenbühl

### Wirkung

Die Festlegungen sind in der Regel mit dem Erlass von Schutzverfügungen und dem Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen umzusetzen. Es können auch Freihaltezonen in der Nutzungsplanung ausgeschieden werden.

### Erläuterungen

Die bezeichneten Gebiete sind als wertvolle, naturnahe Lebensräume im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte enthalten und zu erhalten. Sie sollen nach Möglichkeit vernetzt und in ihrer Eigenart und Vielfalt bestehen bleiben. Die Erlebbarkeit für Besucher kann in einzelnen Ausgucken ermöglicht werden. Es sollen jedoch vorwiegend ruhige Rückzugsorte für Tiere und unbegangene Bereiche für Pflanzen bestehen.

## 5.9 Aktionsplan Landschaft

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

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

<b>Festlegungen Landschaft:</b>	<b>Massnahme</b>	<b>Instrument</b>	<b>Zeithorizont</b>
Landwirtschaft	Umzonung kommunale in kantonale Landwirtschaftszone	Zonenplan	2022/2023
Freihaltegebiet / allgemeines Erholungsgebiet	Auszonung Fooloch in Freihaltezone	Zonenplan	2022/2023
Besonderes Erholungsgebiet (Sport)	---	---	---
Aussichtspunkt	Ergänzung Aussichtspunkt Schanz bei Ellikon am Rhein	Zonenplan	2022/2023
Siedlungsrand	Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung verankern	BZO / Zonenplan	2022/2023
Markanter Einzelbaum im Siedlungsgebiet	Schutz grundeigentümergebunden verankern	BZO / Zonenplan Evt. Aktualisierung Inventar	2022/2023 offen
Aufwertung von Gewässern	Hochwassersicherer Ausbau und Aufwertung Gewässerläufe	Bachausbauprojekte	offen
Naturschutzgebiet	Schutz grundeigentümergebunden verankern	Schutzverfügungen, Bewirtschaftungsverträge	offen

## 6 ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

### Aufgabe und Inhalt

Der kommunale Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen enthält jene Bauten und Anlagen, die mit der Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und Auswirkungen auf die Raumplanung erwarten lassen.

Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist ein Koordinationsinstrument zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Bauten und Anlagen und dient als Grundlage der Landsicherung. Ein weiterer Zweck des Plans besteht in der Abstimmung der Verkehrsanlagen auf die Standorte der öffentlichen Bauten und Anlagen.

### Rechtswirkungen

Die eingerahmten Textteile sind rechtlich verbindlich.

Die Landsicherung für geplanten Bauten und Anlagen erfolgt durch Werkpläne, soweit das erforderliche Land nicht bereits in öffentlichem Eigentum ist oder nicht freihändig erworben werden kann.

Werkpläne haben über den ungefähren Standort von Bauten und Anlagen Aufschluss zu geben. Sie bewirken innerhalb ihres Geltungsbereiches ein Veränderungsverbot und erteilen dem anordnenden Gemeinwesen das Enteignungsrecht. Der private Grundeigentümer hat zudem das Heimschlagrecht über sein vom Werkplan erfasstes Grundstück.

### 6.1 Öffentliche Verwaltung und Werke

#### Festlegungen

V	Gemeindehaus	bestehend
W	Werkhof	bestehend
Fe	Feuerwehrzentrum	bestehend

#### Erläuterungen

Die Feuerwehr ist mit Fertigstellung des Neubaus am Bahnhof aus dem Dorfzentrum von Marthalen umgesiedelt. Das frei gewordenen Gebäude wird zurzeit nun vollständig als Werkhof genutzt.

Das Gemeindehaus befindet sich im Zentrum des historischen Ortskerns in einem inventarisierten Gebäude. Die Platzbedürfnisse der Gemeindeverwaltung sind damit gedeckt.

## 6.2 Kultuspflege und Bestattungswesen

### Festlegungen

K	Reformierte Kirche	bestehend
C	Chrischona Kirche	bestehend
F1	Friedhof Marthalen	bestehend
F2	Friedhof Ellikon am Rhein	bestehend

### Erläuterungen

Das Angebot der Kirche ergänzt das kulturelle und soziale Leben in der Gemeinde und stellt einen wichtigen Bestandteil im Gemeindeleben dar. Die reformierte und die Chrischona Kirche sowie die Friedhofanlagen sind daher Teil des Planes der öffentlichen Bauten und Anlagen.

Die Friedhöfe verfügen über genügend Platzreserven.

## 6.3 Erziehung und Bildung

### Festlegungen

Sch1	Kindergarten	bestehend
Sch2	Primarschulhaus	bestehend
Sch3	Sekundarschule Kreis Marthalen	bestehend

### Erläuterungen

Die Schulraumplanung wird aufgrund von Schülerzahlen und Prognosen regelmässig angepasst. Die Schulraumsituation ist mit den bestehenden Bauten erfüllt. Es sind keine weiteren Anlagen geplant.

## 6.4 Kultur und gemeinschaftliche Begegnung

### Festlegungen

M1	Mehrzweckraum Schule, Ellikon am Rhein	bestehend
M2	Mehrzweckraum Stubensaal	bestehend
M3	Mehrzweckraum Ruedelfingerstrass	bestehend
M4	Mehrzweckhalle Primarschule	bestehend
G	Gasthaus Rössli	bestehend

### Erläuterungen

In der Gemeinde können verschiedene Räume für Veranstaltungen oder Vereinstätigkeiten genutzt werden und stellen so ein wichtiges Angebot für das kulturelle und soziale Leben dar.

## 6.5 Sozial- und Gesundheitswesen

### Festlegungen

Ä	Ärztzentrum	bestehend
Z	Zentrum für Pflege und Betreuung	bestehend

### Erläuterungen

Im Neubau am Bahnhof wurde ein umfangreiches Ärztezentrum eingerichtet. Dieses deckt die kommunalen sowie kleinregionalen Bedürfnisse ausreichend ab.

Das Zentrum für Pflege und Betreuung Weinland bietet Angebote für die Bevölkerung aus den 6 Zweckverbandsgemeinden (Benken, Marthalen, Ossingen, Rheinau, Trüllikon und Truttikon). Es bietet Lebensräume für Menschen an, die längerfristig regelmässige Pflege benötigen.

## 6.6 Sport und Erholung

### Festlegungen

S1	Sportanlage Wyland Arena	bestehend
S2	Sportanlage Zil	bestehend

### Erläuterungen

Die Wyland Arena wird insbesondere während den Abendstunden und am Wochenende rege genutzt.

Die Sportanlage Zil wird überwiegend von der Schule genutzt. Direkt angrenzend an die bestehende Anlage besteht zudem eine Reservefläche, sodass die Sportanlage bei Bedarf vergrössert werden könnte.

## 7 AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Kostenfolgen

#### 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:

- Umsetzung in der Nutzungsplanung (z.B. Gewässerraumfestlegung)
- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. Nutzungsplanung)
- Baukredite (z.B. Strassenraumgestaltung)
- Landerwerb (z.B. Freihaltung, Zugänglichkeit Aussichtspunkte)
- Entschädigungen (z.B. Freihaltung, Zugänglichkeit Aussichtspunkte)
- Verträge (z.B. Entwicklungsverträge unterer Fleudenbüel und Seeben Nord)
- Bachausbau (z.B. Hochwasserschutz Abist- und Mederbach)

#### 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.

## 8 TERMINPLAN

Okt. 19	Informationsveranstaltung betreffend Gemeindeentwicklung
Nov. 19 – Jan. 20	Entwurf kommunaler Richtplan
Febr. 20	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
März – Juni 20	Kantonale Vorprüfung
Juli 20 – März 21	Bereinigung
April 21	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
Mai – Juli 21	Öffentlichen Auflage während 60 Tagen
Aug. 21	Bereinigung und Erstellung Abstimmungsunterlagen
Sept. 21	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung
28. Nov. 2021	Urnenabstimmung

## 9 MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 9.1 Kantonale Vorprüfung

#### Stellungnahme ARE

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2020 zum kommunalen Richtplan Stellung genommen und darin 44 Anträge und Hinweise sowie einige Hinweise formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

Das ARE legt der Gemeinde nahe, die kommunale Richtplanung an einem weiteren Ortsplanungsgespräch mit dem ARE zu besprechen, um sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung der gemachten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Entscheid

Die Gemeinde verzichtet auf das Angebot eines zweiten Ortsplanungsgesprächs, da die kantonalen Anträge mit wenigen untergeordneten Ausnahmen alle berücksichtigt werden können.

#### 1) Bericht Strukturanalyse

Der Bericht „Strukturanalyse“ bilde eine wichtige Grundlage zum Verständnis der im Richtplan dargestellten angestrebten räumlichen Entwicklung (z.B. für die Herleitung des Fassungsvermögens der Bauzonen oder die Analyse der Quartiere). Es wird empfohlen, den Bericht in der Einleitung als Basis für das Entwicklungsleitbild zu erwähnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 2) Raumordnungskonzepte

Bei den übergeordneten Festlegungen werde nicht auf die Raumordnungskonzepte auf kantonaler und regionaler Ebene eingegangen. Diese bilden jedoch den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf verschiedenen Massstabebenen. Das Kapitel 2 sei mit den Stossrichtungen des kantonalen und regionalen Raumordnungskonzepts zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 3) übergeordnete Festlegungen

In Kapitel 2 „Übergeordnete Festlegungen“ würde nur ein Teil der übergeordneten Festlegungen, welche für die Behandlung der Themen im Richtplan relevant seien, abgebildet. Beispielsweise fehlen Hinweise betreffend Siedlungsränder, Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), allgemeine Erholungsgebiete und Strassenraumaufwertungen bei Ortsdurchfahrten.

Übergeordnete Festlegungen auf kantonaler und regionaler Ebene zu Themen, welche im kommunalen Richtplan relevant sind, seien im Kapitel 2 abzubilden und besser verständlich zu gliedern.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 4) Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte

Der Textabschnitt zur Festlegung im regionalen Richtplan „Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte“ (S. 11) sei schwer nachvollziehbar. Der Kanton schlägt vor, den Textabschnitt wie folgt anzupassen:

~~„Der Raum um Marthalen ist geprägt von einer stabilen Bevölkerungszunahme. Die Gebiete Schilling und Seeben sind als Gebiete mit hoher anzustrebender Dichte bezeichnet. Dabei handelt es sich um Gebiete, in welchen eine bauliche Verdichtung durch eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erwünscht ist und nicht aus anderen Gründen verhindert werden muss. Durch die Festlegung von Gebieten mit hoher baulicher Dichte soll die innere Verdichtung vorrangig an Standorten mit guter Erschliessung durch öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr, an zentralen und landschaftlich wenig empfindlichen Lagen erfolgen.“~~

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 5) Entwicklungsstrategie

Die Strategie der angestrebten ortsbaulichen Entwicklung fokussiere primär auf der Einzonung zusätzlicher Bauzonen im Unteren Fleudenbüel und in Seeben Nord. Dem übergeordneten Auftrag aus dem kantonalen Richtplan, die Entwicklung als Gemeinde im Handlungsraum Kulturlandschaft primär nach innen zu richten, werde nicht genügend nachgekommen. Zudem führe die Strategie nicht aus, mit welchen Massnahmen die Entwicklungsmöglichkeiten nach innen ausgeschöpft werden sollen.

In der Strategie der ortsbaulichen Entwicklung sei als primäre Stossrichtung die Entwicklung nach innen festzuhalten, die sich aus dem übergeordneten kantonalen Raumordnungskonzept ableitet. Zudem sei aufzuzeigen, mit welchen Strategien und Massnahmen die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt werden soll.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 6) Notwendigkeit zusätzliche Wohnzonen

Der Satz „Um das erwartete Wachstum der nächsten Jahre aufnehmen zu können, sind daher zusätzliche Wohnbauzonenflächen notwendig.“ sei zu streichen.

Eine Einzonung zusätzlicher Wohnbauzonenflächen könne erst in Betracht gezogen werden, wenn sämtliche Möglichkeiten zur Verdichtung nach innen ausgeschöpft sind und der Bedarf nach zusätzlichen Bauzonen nachgewiesen sei. Kurzfristig sei eine Einzonung des Entwicklungsgebiets unterer Fleudenbüel nicht angezeigt. Das Gebiet sei als mittel- bis langfristige Landreserve anzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Entwicklung des unteren Fleudenbüels ist, in Ergänzung zur Siedlungsentwicklung nach innen, ein wichtiger Bestandteil der künftigen Gemeindeentwicklung. Der Gemeinderat wird in den nächsten Jahren den Fokus auf die Innenentwicklung legen und beabsichtigt, das Gebiet bei nachgewiesenem Bedarf mittel- bis langfristig einzuzonen.

#### **7) Anpassung Kernzonenpläne**

Das „Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung“ von Marthalen und Ellikon werde zurzeit überarbeitet. Die Gemeinde habe sich in den entsprechenden Kernzonenplänen auf kommunaler Ebene mit den übergeordneten Anpassungen insbesondere im Bereich der „wichtigen Freiräume“ auseinanderzusetzen.

Die Anpassung der Kernzonenpläne Marthalen und Ellikon an das „Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung“ sei im Erläuterungstext und im Aktionsplan Siedlung (Kap. 4.8) als Handlungsanweisung aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **8) Weilerkernzonen**

Im kantonalen Richtplan sei die bestehende Kleinsiedlung (Weiler) Ellikon, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werde, nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der Bundesrat habe in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass in Weilerkernzonen Neubauten nicht zulässig seien.

Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision seien für Ellikon und Marthalen unterschiedliche Kernzonenarten vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird im Rahmen der BZO-Revision behandelt.

#### **9) Quantifizierung Nutzungsdichten**

Im Kapitel 4.2 „Nutzungsdichte Wohnen“ würden Nutzungsdichten (Anzahl Einwohner/ha) erwähnt, ohne Grössenordnungen anzugeben. Zwar werde erwähnt, dass sich die angestrebten hohen Nutzungsdichten aus den übergeordneten Festlegungen im regionalen Richtplan ergeben, was dies allerdings zahlenmässig bedeutet, sei unklar.

Die festzulegenden Nutzungsdichten seien zu quantifizieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **10) Wohngebiete mit Strukturerhaltung**

Der Grund für die kommunale Festlegung als "Wohngebiete mit Strukturerhaltung" der Gebiete „Im Sterne“ und „Uf de Breiti“ werde weder im Richtplantext erläutert noch in der Quartieranalyse hergeleitet.

Die Zuteilung der beiden Gebiete zum „Wohngebiet mit Strukturerhaltung“ sei entsprechend zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**11) Bedeutung  
Entwicklungsgebiete**

Dem Arbeitsplatzgebiet „Seeben Nord“ komme regionale Bedeutung zu, das Wohngebiet "Unterer Fleudenbüel" sei lediglich von kommunaler Bedeutung. Diese Differenzierung sei ersichtlich zu machen. Das regionale Arbeitsplatzgebiet „Seeben Nord“ geniesse eine hohe Legitimation und solle kurz- bis mittelfristig verfügbar gemacht werden. Der „Untere Fleudenbüel“ hingegen sei eine mittel- bis langfristige strategische Wohnzonenreserve. Eine entsprechende Einzonung könne mittel- bis langfristig bei ausgewiesenem Bedarf geprüft werden.

Der erste Satz zur Wirkung (S. 20) sei entsprechend anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**12) Entwicklung Unterer  
Fleudenbüel**

Die Erläuterungen zur Dichte würden sich lediglich auf die bauliche Dichte beziehen. Mit der geplanten Bebauung entlang der Ruedelfingerstrasse müsse die gemäss regionalem Richtplan angestrebte hohe Nutzungsdichte erreicht werden. Im Richtplantext seien jedoch keine Nutzungsdichten erwähnt.

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Unterer Fleudenbüel seien mit den angestrebten Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**13) Etappierung Unterer  
Fleudenbüel**

Die Gebietsentwicklung sei nicht aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke von Süden her (d.h. vom peripheren Rand her) vorzusehen, da diese Etappierung dem Grundsatz einer haushälterischen, nachhaltigen Bodennutzung und dem Erfordernis kompakter Siedlungen widerspreche.

Die erste Etappe wäre, nach entsprechendem Bedarfsnachweis, das Gebiet mit hoher baulicher bzw. Nutzungsdichte entlang der Ruedelfingerstrasse einzuzonen. Die Bebauung der Krete wäre als letzte Etappe vorzusehen

Entscheid

Das Anliegen wird im Rahmen einer nachfolgenden BZO-Revision behandelt.

Begründung

Die Etappierung wird nicht im Richtplan festgelegt. Es wird jedoch ein Verweis ergänzt, dass sich das Vorgehen nach den Grundsätzen der haushälterischen, nachhaltigen Bodennutzung zu richten hat.

#### 14) Dichte Seeben Nord

Die Gemeinde Marthalen strebe für das Gebiet Seeben Nord eine mittlere bis hohe Dichte an. Der regionale Richtplan sehe jedoch keine hohe Dichte für das Gebiet vor, es sollen Flächen für das produzierende Gewerbe bereitgestellt werden. Hohe Dichte hätten tendenziell hohe Immobilienpreise zur Folge, was dem Zweck des Arbeitsplatzgebiets zuwiderlaufen könne.

Die Gemeinde habe Strategien aufzuzeigen, wie Immobilienpreise angestrebt werden, die dem Zweck, Flächen für das produzierende Gewerbe zu schaffen, nicht zuwiderlaufen.

Zudem seien die Erläuterungen zur Dichte in Seeben Nord mit den angestrebten Nutzungsdichten (Beschäftigte pro Hektare) zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Richtplan-Text definiert die Grundsätze, die definitive Festlegung der baulichen Dichte und der Nutzungsdichten erfolgt jedoch mit der Revision der Nutzungsplanung.

#### 15) Etappierung Seeben Nord

Die Bezeichnung der ersten Etappe für das Gebiet entlang der A4 bedeute eine Bebauung "vom peripheren Ende her", was dem Grundsatz einer haushälterischen, nachhaltigen Bodennutzung und dem Erfordernis kompakter Siedlungen widerspreche.

Als erste Etappe wäre ein Gebiet einzuzonen, das stärker an die bestehende Bebauung anschliesst, also bspw. die geplante Etappe 2 oder 3.

Entscheid

Das Anliegen wird im Rahmen einer nachfolgenden BZO-Revision behandelt.

Begründung

Die weitere Planung wird zeigen, wie die Etappierung konkret aussieht, da verschiedene Abhängigkeiten bestehen. Im Richtplantext wird die Etappierung lediglich im Grundsatz erwähnt.

#### 16) Ersatz regionale Abfallanlage

Der Bedarf nach einer regionalen Abfallsammelstelle und einem Grüngutumschlagplatz inkl. Aufhebung der provisorischen Anlage auf dem Gemeindegebiet Trüllikon solle unter den betroffenen Gemeinden geklärt werden.

Das Thema "Ersatz/Aufhebung der provisorischen regionalen Abfallanlage" und eine allfällige Unterbringung im Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord sei als Handlungsanweisung in den Erläuterungstext und den Aktionsplan Siedlung aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Ver- und Entsorgungskonzept der Gemeinde Marthalen wird nicht auf Stufe Richtplan behandelt. Da es sich zudem um eine regionale Anlage handelt, müsste der Standort im regionalen Richtplan festgelegt werden.

#### 17) Störfallvorsorge

Das Gebiet Seeben Nord liege teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A4. Die Thematik der Störfallvorsorge werde in der vorliegenden kommunalen Richtplanung nicht berücksichtigt und sei entsprechend zu ergänzen.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 18) Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Mehrere der aufgelisteten Strassen seien im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthalten. Im Oberdorf liege ein Inventarobjekt von regionaler Bedeutung mit Substanz (ZH 32.1).

Im Kapitel 4.7 des Richtplantextes sei unter "Wirkung" zu ergänzen: "Auf die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege (IVS) ist Rücksicht zu nehmen."

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 19) Klang- und Aufenthaltsqualität

Wesentlicher Bestandteil einer umweltverträglichen Verkehrsinfrastruktur sei die Förderung der Klang- und Aufenthaltsqualität von Strassenräumen. Die siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung sei nach akustischen Prinzipien zu planen und zu realisieren. Dabei sei darauf zu achten, dass durch gestalterische und bauliche Massnahmen keine Geräuschphänomene entstehen, welche neu störend in den Vordergrund treten. Ergänzend kämen Massnahmen zur aktiven Förderung der akustischen Aufenthaltsqualität hinzu.

Es werde empfohlen, die Ausführungen zur Strassenraumgestaltung dahingehende zu ergänzen, dass eine "siedlungsverträgliche Gestaltung mit einer qualitativen Aufwertung des Strassenraumes in Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild *sowie auch unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien*" gefordert sei.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### 20) Inneren Verdichtung

Im Aktionsplan Siedlung sollen in erster Linie die Handlungsmöglichkeiten zur inneren Verdichtung gemäss übergeordneten Vorgaben in Erscheinung treten:

- Wie sollen die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen mobilisiert werden?
- Wie können bestehende unbebaute Grundstücke einer Überbauung zugeführt werden?

- Mit welchen Anreizen kann die Gemeinde die Ausnützung in den bestehenden Arbeitszonen erhöhen?

Gemäss Erkenntnissen aus der Strukturanalyse (Kap. 7.6, S. 28) seien insbesondere für Quartiere, in denen sich Strukturveränderungen abzeichnen, Strategien zur nachhaltigen Siedlungserneuerung zu entwickeln (z.B. andernorts Wohnraum für die ältere Generation schaffen). Der Aktionsplan Siedlung sei mit Massnahmen zu ergänzen, welche aufzeigen, wie die Mobilisierung der inneren Reserven angegangen werde.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Richtplan wird der Grundsatz zur Fokussierung auf die innere Verdichtung formuliert. Es wird aufgezeigt, welche Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Reserven ergriffen werden können. Die Festlegung der Massnahmen erfolgt mittels nachgelagerter Instrumenten.

## **21) Anpassung Kernzone Ellikon**

Unter der Festlegung "Ortsbildschutzgebiet" sei die Massnahme "Anpassung Kernzonengrenze Ellikon am Rhein an regionalen Schutzperimeter" genannt, ohne dass die Massnahme begründet oder hergeleitet werde.

Eine Anpassung der Kernzone an den Schutzperimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) käme einer Einzonung von einer Erholungszone in die Kernzone gleich. Perimetererweiterungen von Weilerkernzonen seien aber nur möglich, wenn kein zusätzliches Wohnpotenzial im Weiler geschaffen werde, d.h. wenn andernorts Flächen mit Gebäudevolumen für potenzielle Wohnzwecke ausgezont werden. Auf dem Areal des alten Schulhauses Ellikon sei zudem gemäss regionalem Richtplan eine Parkierungsanlage von regionaler Bedeutung verzeichnet, welche eine Rolle im Projekt "Gesamtkonzept Erholung Thurauen" spiele. Eine Einzonung der regionalen Parkierungsanlage in die Weilerkernzone sei daher nicht sinnvoll.

Die Massnahme "Anpassung der Kernzone Ellikon an den regionalen Schutzperimeter" sei zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

## **22) Einzonung unterer Fleudenbüel**

Die Festlegung "Nutzungsdichte Wohnen" sehe gemäss Aktionsplan Siedlung die "Einzonung des Teilbereichs Unterer Fleudenbüel angrenzend an Ruedelfingerstrasse in Wohnzone mit hoher Dichte" mittels Anpassung des Zonenplans im Zeithorizont 2020/2021 vor. Die Einzonung des Unteren Fleudenbüel sei jedoch aufgrund der unterdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sowie aufgrund übergeordneter Vorgaben kurzfristig nicht angezeigt. Eine

Einzonung könne erst mittel- bis langfristig unter entsprechendem Bedarfsnachweis geprüft werden.

Die Massnahme "Einzonung des Teilbereichs Unterer Fleudenbüel angrenzend an Ruedelfingerstrasse in Wohnzone mit hoher Dichte " sei zu streichen oder auf einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont zu terminieren.

Der Untere Fleudenbüel sei zudem aus der Massnahme "Etappierte Einzonung der Entwicklungsgebiete ..." zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Etappierung wird nicht im Rahmen des Richtplans festgelegt, sie folgt im Rahmen einer nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung. Im Richtplan wird auf die langfristige Absicht der Einzonung des Gebiets „Unterer Fleudenbüel“ hingewiesen.

### **23) Abistbach**

Die Gemeinde habe nach dem Erlass der Gefahrenkarte eine Massnahmenplanung Naturgefahren erarbeitet (Ingesa AG, Mai 2019). Die darin aufgeführten Massnahmen für den Abistbach sollten Grundlage für die Ausführungen im Richtplantext sein. Vor diesem Hintergrund seien die Aussagen zum Abistbach zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### **24) Mederbach**

Beim Mederbach handle es sich um ein kantonales Gewässer, wodurch die Zuständigkeit beim Kanton liege. Dies sei im Richtplantext zu korrigieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### **25) Auszonung Fooloch**

Die geplante Auszonung "Fooloch" in eine Freihaltezone werde für das Grundstück Kat.-Nr. 3955 begrüsst. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3954 hingegen befänden sich Fruchtfolgeflächen. Würde das Grundstück Kat.-Nr. 3954 anstatt in eine Freihaltezone in eine Landwirtschaftszone ausgezont, so wäre eine allfällige landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft zonenkonform möglich.

Es werde daher empfohlen das Grundstück Kat.-Nr. 3954 nicht in eine Freihaltezone, sondern in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die landwirtschaftliche Bodeneignung weist dem Grundstück Nr. 3954 eine Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte zu. Das Grundstück ist mit rund 9'000 m<sup>2</sup> nicht besonders gross und grenzt an keine anderen Landwirtschaftsflächen. Es ist nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich, sodass das Grundstück daher auch künftig eher nicht zur intensiven Landwirtschaft genutzt wird.

Das gesamte Gebiet Fooloch stellt für die Gemeinde einen wichtigen Erholungsraum dar, welcher auch künftig als solcher soll genutzt werden können. Das Gebiet wird daher entsprechend der heutigen Zonierung als Erholungsgebiet beibehalten.

#### **26) Umzonung altes Schulhaus Ellikon am Rhein**

Der Aktionsplan Landschaft sowie der Aktionsplan Siedlung sähen die Umzonung des alten Schulhauses in Ellikon in die Kernzone vor. Dies stehe im Widerspruch zur übergeordneten Festlegung einer Parkierungsanlage im regionalen Richtplan auf dem Areal des alten Schulhauses.

Die Massnahme "Umzonung altes Schulhaus Ellikon am Rhein in Kernzone" sei zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **27) Freiräume gemäss KOB**

Die kommunale Festlegung "Freihaltegebiet" weise Abweichungen zu den "wichtigen Freiräumen" gemäss KOB auf.

Es werde empfohlen, in der Richtplankarte die KOB-Perimeter und die wichtigen Freiräume der Version aus der Anhörung von 2017 zu übernehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **28) Anordnungsspielraum Siedlungsgebiet**

Die kommunale Festlegung zur Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Seeben Nord gehe östlich des Abischthofs und entlang der A4 über das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet hinaus. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung bzw. der erstmaligen Ausscheidung der Bauzone sei darzulegen, inwieweit der Anordnungsspielraum bei der Festlegung des Siedlungsrandes eingehalten werde.

Die Festlegung des Siedlungsrandes im geplanten Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord sei auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan anzupassen und es sei im Richtplantext im Kapitel 4.6 darauf hinzuweisen, dass die definitive Festlegung des Siedlungsrandes mit der Revision der Nutzungsplanung erfolge und dannzumal zu begründen sei.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**29) Signaturen Wohngebiet mit  
Strukturerhaltung bzw. mit  
Gewerbenutzung**

In der Legende existieren zwei ähnlich farbig gestreifte Signaturen zu "Wohngebiet mit Strukturerhaltung bzw. mit Gewerbenutzung". In der Richtplankarte komme nur eine dieser Signaturen vor ("Im Sterne", "Uf de Breiti"), wobei schwer erkenntlich sei, welche der beiden.

Die Verwendung der Signaturen "Wohngebiet mit Strukturerhaltung" und "Wohngebiet mit Gewerbenutzung" sei zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**30) Signatur naturnaher  
Siedlungsrand**

Die Signatur "naturnaher Siedlungsrand" umfasse die Kernzone von Marthalen nur teilweise. Im regionalen Richtplan hingegen umfasse der festgelegte Siedlungsrand "Marthalen südlich" (Nr. 19) die Kernzone vollständig.

Die Signatur sei im Bereich der Kernzone Marthalen zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**31) Wohngebiete mit  
Strukturerhaltung**

Im Kapitel 8 der Strukturanalyse finde sich keine Analyse zu den Quartieren "Im Sterne" und "Uf de Breiti". Trotzdem werde im Richtplantext erwähnt, dass die beiden Quartiere als "Wohngebiete mit Strukturerhaltung" festgelegt werden. Die Festlegungen seien damit ungenügend begründet.

Die Erläuterungen zu den Quartieren "Im Sterne" und "Uf de Breiti" seien im Richtplantext zu ergänzen. Im Bericht "Strukturanalysen" sei die Herleitung der Festlegung "Wohngebiet mit Strukturerhaltung" zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Richtplantext wird die Festlegung der beiden Gebiete begründet. Auf die Nachführung der Strukturanalyse wird verzichtet.

**32) Dichte Schilling**

Die Quartieranalyse komme zum Schluss, dass für das Gebiet "Schilling" in der BZO kein Handlungsbedarf bestehe, da es sich bereits um eine Wohnzone mit mittlerer Dichte handle (Wohnzone W 2.2 mit  $BMZ\ 2.2\ m^3/m^2$ ). Im regionalen Richtplan sei für das Gebiet jedoch eine hohe bauliche Dichte vorgegeben, was einer Baumassenziffer von über  $2.5\ m^3/m^2$  entspreche. Es bestehe daher eine Inkohärenz zwischen der Strukturanalyse und übergeordneten Festlegungen bzw. kommunalen Richtplan.

Die hohe Dichte aus dem regionalen Richtplan sei für den "Schilling" zu übernehmen oder die Abweichung zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### **33) Mehrwertausgleich**

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) treten voraussichtlich am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden haben die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den BZO bis 28. Februar 2025 zu regeln (vgl. Informationsschreiben des ARE vom 12. Februar 2020). Es werde daher empfohlen, mit der bevorstehenden BZO-Revision den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln.

Entscheid

Die Empfehlung wird entgegengenommen.

### **34) regionale Arbeitszonenbewirtschaftung**

Gemäss Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) setze die Ausscheidung neuer Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Der Kanton Zürich habe diese Aufgabe gemäss § 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) an die regionalen Planungsverbände delegiert. Gemäss "Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung" des Amtes für Raumentwicklung vom 4. April 2019 müsse der regionale Planungsverband bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, seine Einschätzung gemäss den Fragestellungen des Merkblatts abgeben. Es liege an der Gemeinde, diese Einschätzung einzuholen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### **35) Anschlussgleis in Seeben Nord**

Das im regionalen Richtplan eingetragene Anschlussgleis sei firmenbezogen und solle wenn möglich erhalten werden. Allerdings habe es im Gesamtsystem eher eine untergeordnete Bedeutung. Es sei aber zu empfehlen, bei der Entwicklungsplanung des Industrie- und Gewerbegebietes Seeben Nord dem Erhalt dieses Zugangspunktes zur Güterbahn Beachtung zu schenken und bei angrenzenden Grundstücken bahnaffine Nutzungen den Vorzug zu geben.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### **36) Anforderungen Lärmschutzverordnung**

Im vorliegenden Richtplan würden mit dem Entwicklungsgebiet Unterer Fleudenberg sowie dem Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord zwei Gebiete bezeichnet, die heute noch nicht der Bauzone zugewiesen seien. Im erforderlichen Nutzungsplanungsverfahren werde zu belegen sein, dass die lärmrelevanten Anforderungen an Einzonungen gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllt seien oder aber es seien geeignete Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### **37) Trennung Siedlung und Landschaft**

Eine harmonische Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft werde sehr begrüsst. Ein wichtiges Gebot der Raumplanung sei die Trennung von Bauzone und Nichtbauzone (Art. 1 und 3 RPG). Bei Bauten, welche in einer Bauzone erstellt werden, dürften dementsprechend keine Bauteile oder zum Bau gehörende Anlagen über die Zonengrenze hinaus in die Nichtbauzone hineinragen oder dort erstellt werden. Dies gelte insbesondere auch für die Umgebungsgestaltung. Dementsprechend sei bei der harmonischen Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Landschaft darauf zu achten, dass es nicht zu einem sogenannten "Überstellen der Bauzonengrenze" komme.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### **38) Waldgrenzen- oder Waldabstandslinien**

Mit dem RRB Nr. 1534 vom 1. Juni 1994 habe der Regierungsrat die Waldgrenzenpläne 1:500 (VOLG-Areal) und 1:1'000 (Niedermarthalen) der Gemeinde Marthalen festgesetzt. Die geplante Revision der Nutzungsplanung bedinge keine Ergänzungen oder Änderungen der Waldgrenzen- oder Waldabstandslinien-Pläne. Die im Verkehrsplan eingezeichneten Fuss- und Radwege entsprächen ebenfalls den bereits heute realisierten Gegebenheiten. Aus Sicht Wald ergäben sich keine Anträge.

### **39) Naturschutz**

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft seien die aus Sicht Naturschutz relevanten Objekte, wie u.a. kommunale Objekte des Natur- und Landschaftsschutzinventars, ökologische Vernetzungskorridore und Gewässerrevitalisierungsabschnitte, abgebildet. Dies erlaube im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte und schutzwürdigen Lebensräume zu gewährleisten. Dem Entwurf des regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft kann aus Sicht Naturschutz ohne Nebenbestimmungen zugestimmt werden.

### **40) Fischerei und Jagd**

Die Fischerei- und Jagdverwaltung (FJV) begrüsse die Berücksichtigung des Teilaspekts der ökologischen Vernetzung in der Richtplanung. Die kommunalen Richt- und Nutzungspläne der Gemeinde Marthalen seien aus fischerei- und jagdlicher Sicht ohne Auflagen genehmigungsfähig.

### **41) Gewässerraumfestlegung**

Im Richtplantext (Kapitel 5.7) werde die Möglichkeit erwähnt, die Gewässerräume in der Gemeinde Marthalen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung festzulegen. Sollte die Gemeinde Marthalen dies in Betracht ziehen, sei frühzeitig mit dem AWEL (Abteilung Wasserbau) Kontakt aufzunehmen. Andernfalls erfolge die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet im vereinfachten Verfahren.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

#### 42) Grundwasser

Im Ortsteil Ellikon am Rhein befindet sich in der kantonalen Freihaltezone die Grundwasserfassung Brunnenrain (Grundwasserrecht k 1-10, Gewässerschutzkarte; web.maps.zh.ch). In der Schutzzone S1 und S2 gelte dort ein Bauverbot, in der Schutzzone S3 dürften Bauten nur mit gewässerschutzrechtlichen Auflagen erstellt werden. Gemäss Richtplanentwurf seien in dieser Freihaltezone keine Änderungen geplant. Es werde der Gemeinde Marthalen freigestellt, ob die Grundwasserschutzzone Brunnenrain im Richtplan dargestellt werden sollen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

#### 43) IVHB

Der Kanton Zürich sei der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) werde aber mit Beschluss des Kantonsrats Nr. 5059/2014 an die Begriffsdefinition gemäss IVHB angepasst. Die Änderung sei seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden hätten bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Es werde daher empfohlen, im Rahmen einer nächsten Revision die Anpassung vorzunehmen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

#### 44) Archäologische Zone

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Seeben Nord liege zu einem grossen Teil in der Archäologischen Zone Nr. 17. Die Zone werde aufgrund von Strukturen ausgeschieden, die auf eine möglicherweise frühmittelalterliche Siedlung hinweisen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes würde das potentielle Schutzobjekt (PBG § 203 lit. D) zerstört. Im Zuge der Bebauung ist mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

## 9.2 Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung lag vom 21. Mai bis 20. Juli 2021 während 60 Tagen öffentlich auf.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwendenden anschliessen kann, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird nachfolgend Stellung genommen.

### 1) Zufahrt Seeben Nord

Die Verkehrsführung für die Zufahrt zum neu geplanten Industrie- und Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord sei zu ergänzen. Zudem sei das Lastwagenfahrverbot ab der Einmündung Oerlingerstrass in die Ruedelfingerstrass in Richtung Seebestrass sowie ab Bahnhofstrass 1 in Richtung Seebestrass zu erweitern.

Entscheid

Das Anliegen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

Begründung

Der vorliegende kommunale Richtplan umfasst die Themenbereiche Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen. Die Planung und damit auch die Erschliessung der im Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebiete kann basierend auf diesen Einträgen weiterentwickelt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Erschliessung (Strassenführung, Regime, Strassenraumgestaltung etc.) des Gebiets Seeben Nord kann jedoch nicht im Richtplan Siedlung und Landschaft geregelt werden und ist daher auch nicht Bestandteil dieser Revision. Dazu ist nachgelagert ein Erschliessungsprojekt zu erarbeiten.

### 2) Gebiet Zil

Das Gebiet Zil sei wie vorgesehen einer spezifischen Erholungszone für Sportanlagen zuzuweisen.

Entscheid

Das Anliegen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

Begründung

Das Gebiet Zil ist im Richtplan als besonderes Erholungsgebiet bezeichnet. Dadurch ist die Voraussetzung geschaffen, das Gebiet in einem nachgelagerten Nutzungsplanungsverfahren (inkl. entsprechender Mitwirkungsmöglichkeiten) als Erholungszone bezeichnen zu können.

### 3) Freihaltegebiete

Bei der Bezeichnung der Freihaltegebiete seien folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Freihaltegebiete seien generell dort, wo Gewässerabstandslinien vorhanden sind, innerhalb diesen festzusetzen.
- Die Freihaltegebiete seien so abzugrenzen, dass diese nicht durch die bestehenden Wohnhäuser (Hauptgebäude) verlaufen.
- Das Freihaltegebiet auf dem Grundstück Kat. Nr. 3542 sei so abzugrenzen, dass dieses nicht durch das bestehende Wohnhaus „A de Stäge 8“ (Vers.-Nr. 859) verläuft.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der kommunale Richtplan stellt ein behördenverbindliches, nicht parzellenscharfes Planungsinstrument dar. Die Bezeichnung der Frei-

haltegebiete ist daher nur schematisch. Die konkrete Zonierung einzelner Parzellen bzw. deren definitive Abgrenzung erfolgt im Zonenplan resp. im Kernzonenplan (grundeigentümergebunden).

#### **4) Lesbarkeit Abbildungen und Abbildungslegenden**

Die Abbildungen zum rechtskräftigen Gesamtplan und zum räumlichen Entwicklungsleitbild seien zu klein. Zudem seien im gesamten Richtplantext die Abbildungslegenden zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Abbildungen werden zur besseren Lesbarkeit vergrössert. Bei einigen Abbildungen wird bewusst auf eine Legende verzichtet, da die Inhalte im Text ausreichend ausgeführt werden.

#### **5) Aktualität Abbildungen gemäss GIS-Browser**

Die Abbildung des Revitalisierungsnutzens sei nicht auf dem neuesten Stand. Der Verlauf des Mederbachs im Bereich des Junkerenbuchs sei nicht entsprechend der aktuellen Version eingezeichnet.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **6) Versorgungsschwerpunkt**

Es sei nicht klar, weshalb das regionale Raumordnungskonzept das Gebiet angrenzend an den alten Bahnhof als Versorgungsschwerpunkt ausweise.

Erläuterung

Versorgungsschwerpunkte umfassen Versorgungseinrichtungen von überkommunaler bis regionaler Bedeutung wie Lebensmittelläden oder auch Dienstleistungszentren. Der Versorgungsschwerpunkt am alten Bahnhof bezieht sich dabei auf die Landi.

#### **7) Regionaler Richtplan**

Die Gebiete Seeben, Seeben Nord und Schilling seien im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiete vermerkt, obwohl dort auch Wohnnutzungen bestehen. Es sei daher als Mischgebiet zu bezeichnen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gebiete sind im übergeordneten, regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Weinland als Arbeitsplatzgebiete bezeichnet. Bei den bestehenden Wohnnutzungen in diesen Gebieten handelt es sich denn auch mehrheitlich um Wohnungen im Zusammenhang mit Gewerbenutzungen.

Die regionalen sowie die kantonalen Richtpläne dienen als Grundlage für die kommunale Richtplanung und sind bindend. Abweichungen sind in der kommunalen Richtplanung nicht möglich.

**8) Lage Unterer Fleudenbüel**

Der Abschnitt „...und Unterer Fleudenbüel entlang der Alti Ruedelfingerstrass sind als...“ sei zu korrigieren: Der Untere Fleudenbüel grenzt an die Ruedelfingerstrass, nicht an die Alti Ruedelfingerstrass.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**9) Naturschutzgebiete**

Es sei nicht verständlich, weshalb die auf Seite 13 bezeichneten Naturschutzgebiete nicht unter Kapitel 5.8 bezeichnet seien und umgekehrt.

Erläuterung

Auf Seite 13 werden die übergeordneten Schutzgebiete bezeichnet. Unter Kapitel 5.8 werden die bereits im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte bezeichneten Gebiete aufgelistet.

**10) Bevölkerungswachstum bis 2040 / Fassungsvermögen**

Die prognostizierte Bevölkerungszunahme sei zu wenig detailliert und entspreche nicht den Entwicklungen der vergangenen Jahre. Das Fassungsvermögen der heutigen Bauzonen reiche zudem aus, wenn entsprechende Anpassungen in den Bauvorschriften gemacht werden.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Strukturanalyse bildet eine Entwicklungsprognose, basierend auf den Zahlen der kantonalen Statistik und dem langfristigen räumlichen Entwicklungsleitbild des Kantons Zürich (LaRES) ab und dient einer groben Abschätzung für die kommunale Richtplanung.

Da in den Bauzonen genügend Verdichtungspotenzial besteht, bildet das Gebiet unterer Fleudenbüel lediglich eine mittel- bis langfristige Entwicklungsreserve.

**11) Räumliches Entwicklungsleitbild**

Die Aussage, dass die Gemeinde ihre Position als (klein-) regionales Arbeitsplatzgebiet weiter stärken möchte, sei zu streichen, da hierzu keine Bevölkerungsbefragung stattgefunden habe.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das räumliche Entwicklungsleitbild wurde vom Gemeinderat erarbeitet und spiegelt dessen Absichten für die Gemeinde wieder.

**12) Unterer Fleudenbüel / Seeben Nord**

Die Aussage, dass die Gebiete Fleudenbüel und Seeben Nord entwickelt werden sollen, sei zu streichen. Die Einzonung entspreche nicht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Sowohl beim Unteren Fleudenbüel als auch beim Gebiet Seeben Nord handelt es sich um Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan an sehr guter Erschliessungslage. Das kantonale Siedlungsgebiet ist räumlich sehr begrenzt und soll die kantonale Entwicklung der nächsten 20 Jahre sicherstellen. Mit der Realisierung einer angemessenen baulichen Dichte wird dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit den Boden weiter Rechnung getragen.

Zudem ist eine Entwicklung des Gebiets Seeben Nord auch aus regionaler Sicht anzustreben.

**13) Unterer Fleudenbüel**

Die Grundeigentümer des betroffenen Gebiets seien gegen eine Entwicklung.

Erläuterung

Der kommunale Richtplan bildet die strategischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der übergeordneten Vorgaben ab. Er ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Grundeigentümerverbindliche Festlegungen werden erst im Rahmen der Revision der BZO und des Zonenplans herbeigeführt. Die Gemeinde steht im Austausch mit den Grundeigentümern und nimmt deren Anliegen ernst. Die Interessen der Grundeigentümer sind teilweise sehr unterschiedlich.

**14) Seeben Nord**

Es sei nicht verständlich, weshalb das Gebiet Seeben Nord entwickelt werden soll (grosse Fläche für Marthalen, keine bestehende, direkte Zufahrt). Es gäbe im Weinland andere, besser für die Erstellung von Industriegebieten geeignete Gebiete.

Erläuterung

Die Planungsgruppe ZPW weist im regionalen Richtplan das Gebiet Seeben Nord als regionales Arbeitsplatzgebiet aus. Das Gebiet profitiert von der räumlichen Nähe zur Autobahn und zum Bahnhof. Ausserdem kann das Gebiet Seeben Nord vom bestehenden Arbeitsplatzgebiet her erschlossen werden.

**15) Gebiete für Eigentumswohnungen**

An der Seebestrass besteht kein Bauland für die Erstellung von Eigentumswohnungen.

Erläuterung

Die Parzellen entlang der Seebestrass sind aktuell der Wohnzone W 2.5 zugewiesen. Diese Dichte lässt grundsätzlich eine Realisierung von Eigentumswohnungen zu. Zudem befinden sich die Parzellen in

unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und sind daher sehr gut erschlossen.

#### **16) Enteignungsrecht bei Werkplänen**

Es sei nicht verständlich, weshalb bei Werkplänen ein Enteignungsrecht bestehe.

Erläuterung

Werkpläne bilden bestehende und geplante Infrastrukturen für öffentliche Bauten und Anlagen ab. Sie dienen daher der Allgemeinheit, wodurch Einzelinteressen derer unterzuordnen sind. Die Revisionsvorlage umfasst jedoch keine Werkpläne.

#### **17) ÖV-Takt**

Es gäbe während den Stosszeiten keinen ¼ Stunden-Takt nach Winterthur, Schaffhausen oder Zürich.

Erläuterung

Der Takt ist nicht pro Linie, sondern im Total aller Linien (S12, S33) zu verstehen.

#### **18) Bauungsweise Unterer Fleudenberg**

Eine Bebauung mit 2-geschossigen Häusern an der Hügellage sei aufgrund der dominanten Erscheinung problematisch und könnte den Charakter des Dorfes in weiten Bereichen massiv verändern.

Erläuterung

Konkrete Anforderungen an die bauliche Ausprägung sind im Rahmen der Revision Nutzungsplanung bzw. in einem qualitativen Verfahren (wie Gestaltungsplan) zur Realisierung zu definieren. Die Bebauungsstudie zeigt lediglich eine mögliche Bebauung auf.

#### **19) Zufahrt Seeben Nord**

Es sei nicht ersichtlich, über welche Strassen Seeben Nord erschlossen werden soll (ausserhalb der eingezeichneten Zufahrt).

Erläuterung

Die detaillierte Erschliessung ist im Rahmen der weiteren Planung zu entwickeln und wo möglich auf die entsprechenden Bauprojekte abzustimmen.

#### **20) Strassensystem und Langsamverkehr**

Hinsichtlich der Achse ab der Bahnhof-/Benkemerstrass und der alten Ruedelfingerstrass sei auszuführen, welche weiteren Themenbereiche (zusätzlich SBB und Velowege) mit einbezogen werden sollen.

Erläuterung

Im Rahmen der Realisierung von Strasseninfrastruktur sind ggf. Aspekte miteinzubeziehen, welche auf Stufe Richtplanung aufgrund der noch wenig konkreten Lage und Anordnung der Erschliessung kaum adäquat berücksichtigt werden können (z.B. Bodenbeschaffenheit, Vernässung, Grundwasserschutz etc.).

## 21) Private Vorbereiche

Hinsichtlich der privaten Vorbereiche und Strassenräume bzw. deren geforderten, gestalterischen Einheit wird befürchtet, dass diese alle gleich auszugestalten seien und dadurch eine Vereinheitlichung / Verödung des Dorfcharakters vorangetrieben werde.

Erläuterung

Ziel ist es die charakteristische Vielfalt zu erhalten, aber dennoch einheitliche Grundsätze zu definieren. Der kommunale Richtplan umfasst jedoch keine konkreten Richtlinien. Solche Richtlinien zur Ausgestaltung der definierten Bereiche sind in einem separaten nachgelagerten Verfahren zu erarbeiten.

## 22) Freihaltegebiet / Siedlungsrand

Es sei unklar, weshalb für die Abgrenzung der Überbauung im Unteren Fleudenbüel der Freiraum nicht abschliessend festgelegt sei. Dies im Hinblick darauf, dass im Kapitel 5.5 die Relevanz des Siedlungsrandes beschrieben werde.

Erläuterung

Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist nicht mit dem Freihaltegebiet gleichzusetzen. Eine vorbildliche Gestaltung des Siedlungsrandes kann durch die Anordnung bzw. die Gestaltung von Gebäuden, Gärten oder Grundstücksbegrenzungen (z.B. Büsche / Hecken / Baumgruppen statt Zäune) herbeigeführt werden.

Eine abschliessende Festlegung des Freiraumes ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig, da die Bebauungsstudie nur eine mögliche Bebauung abbildet und sonst der Spielraum für die weitere Planung zu stark eingeschränkt wäre.

## 23) Sportanlagen Zil

Bei der Abstimmung zum neuen Sportplatz sei eine Vergrösserung des Sportplatzes abgelehnt worden. Der Pächter der betroffenen Parzelle stelle das Land aus Goodwill für grosse Sportanlässe zur Verfügung. Als Sportplatz sei das Gebiet Zil ungeeignet.

Erläuterung

Im Richtplantext wird das Gebiet Zil lediglich als mögliche Erweiterungsfläche der angrenzenden Sportanlagen der Schule beschrieben. Für welche Nutzungen sich das Gebiet eignet, wird im Rahmen eines allfälligen Bauprojekts in der nachgelagerten Planung geprüft.

## 24) Oeliweiher

Beim Oeliweiher handle es sich nicht um einen ruhigen Rückzugsort für Tiere. Der Oeliweiher sei im Gegenteil sehr stark frequentiert.

Erläuterung

Hinsichtlich der kommunalen Naturschutzgebiete ist die Qualität des „ruhigen Rückzugsort für Tiere“ nur ein Teilaspekt: Teil von Schutzbegründungen können auch unbegangene Randbereiche darstellen. Das Mass der Frequentierung durch Erholungssuchende ist zudem eine subjektive Wahrnehmung und schmälert zudem nicht zwingend natürliche oder naturnahe Qualitäten.

## 9.3 Anhörung

### Stellungnahmen

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

Die Revisionsvorlage wird von der Gemeinde Rheinau zur Kenntnis genommen.

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) hat insbesondere zu den regional bedeutenden und im kommunalen Richtplan ausgewiesenen Entwicklungsgebieten Seeben Nord (Industrie- und Gewerbegebiet / Arbeitsplatzgebiet) und unterer Fleudenberg (Wohngebiet) Stellung genommen.

Zu den Anträgen und Hinweisen wird nachfolgend Stellung genommen.

### 1) Arbeitsplatzintensive und innovative Betriebe

Im Gebiet Seeben Nord als regionales Arbeitsplatzgebiet sollen gemäss kommunalem Richtplan künftig hauptsächlich produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Der Vorstand der ZPW begrüsst grundsätzlich diese Entwicklungsabsichten.

Das Arbeitsplatzgebiet wird auf "produzierende Industrie- und Gewerbenutzungen" bzw. auf "lokales und kleinregionales Gewerbe" ausgerichtet. Des Weiteren sollen Synergienutzen mit der produzierenden Landwirtschaft sichergestellt werden. Die ZPW begrüsst diese Nutzungsvorgaben. Gemäss RegioROK und dem ZPW Positionspapier Arbeitsplatzgebiete seien für regionale Arbeitsplatzgebiete, zu welchen auch das Entwicklungsgebiet Seeben Nord zählt, sodann Ansiedlungen von "arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben" anzustreben. Die ZPW strebe daher entsprechende Ergänzung im kommunalen Richtplan an.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und die Beschreibung als Standort für „arbeitsplatzintensive und innovative Betriebe“ ergänzt.

### 2) Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und Lage weist das Gebiet Seeben Nord erhöhte Anforderungen an eine hochwertige und an die umliegenden Landschaftsräume angepasste Gestaltung aus. Nicht zuletzt sind dabei auch die Grundsätze einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Aus Sicht der ZPW sind in den nachgelagerten Verfahren diesbezüglich geeignete qualitätssichernde Massnahmen festzulegen und eine sinnvolle Etappierung sicherzustellen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen und fliesst in die nachgelagerte Planung ein.

### 3) Nutzungsplanungsrevision

Zur definitiven Festlegung der Arbeitszone, und damit einhergehend der Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Seeben Nord, bedarf es einer Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Hierfür ist eine Einschätzung durch den Regionalplanungsverband vorausgesetzt. Gerne wird die ZPW hierzu eine entsprechende Einschätzung abgeben. Grundlage hierfür wird insbesondere das Positionspapier Arbeitsplatzgebiete bilden.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen. Die Gemeinde wird rechtzeitig auf die ZPW zukommen.

### 4) regional abgestimmte Entwicklung

Gestützt auf das RegioROK und den regionalen Richtplan begrüsst die ZPW die im Gebiet unterer Fleudenbüel vorgesehene Entwicklung grundsätzlich. Dieses Gebiet stellt eine grosse Chance für die Gemeinde dar, sich als attraktiven Wohnstandort mit direkten und schnellen Anbindungen an die umliegenden Zentren zu positionieren. Aus Sicht der Region besteht in der Gemeinde Marthalen mit dem Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel eine strategische Entwicklungsreserve von überkommunaler Bedeutung, welche eine regional abgestimmte Entwicklung bedingt.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen. Die Gemeinde wird rechtzeitig auf die ZPW zukommen. Der Gemeinderat geht aber davon aus, dass es sich beim Entwicklungsgebiet unterer Fleudenbüel um ein hauptsächlich kommunales Gebiet handelt.

### 5) Innenentwicklung

In erster Linie ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu richten, weshalb zunächst bestehende Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzonen auszuschöpfen sind. Aus regionaler Sicht soll diese Innenentwicklung in Marthalen einerseits in Abstimmung mit der historischen und schützenswerten Bausubstanz geschehen. Andererseits gilt es auch die bereits bestehende, hohe regionale Zentralität sowie den vorliegenden Versorgungsschwerpunkt auf geeignete Weise in Wert zu setzen.

Entscheid

Das Anliegen deckt sich mit den Absichten der Gemeinde und wird in die nachgelagerte Planung einfließen.

### 6) abgestimmte Zentrums- und Ortsentwicklung

Sollte eine Entwicklung des Gebietes unterer Fleudenbüel unter Berücksichtigung der übergeordneten raumplanerischen Grundsätze mittelfristig Legitimation erfahren, ist eine auf die Zentrumsfunktion des historischen Ortskernes abgestimmte Entwicklung sicherzustellen. Die ZPW empfiehlt hierfür insbesondere die Konsultation der im letzten Jahr erarbeiteten Arbeitshilfe zur integrativen Zentrums- und Ortskernentwicklung. Darüber hinaus sind aus Sicht der ZPW im Rahmen der Nutzungsplanung geeignete qualitätssichernde Massnahmen zu definieren, um eine Entwicklung mit hoher Qualität zu

gewährleisten. Dabei gilt es, auch eine auf die soziodemografische Entwicklung abgestimmte Planung des Wohnraumangebots sicherzustellen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen und fliesst in die nachgelagerte Planung ein.

### **7) Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord**

Gemäss Richtplantext sollen im Gebiet Seeben Nord als regionales Arbeitsplatzgebiet hauptsächlich produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dabei sollen das lokale und kleinregionale Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten vorfinden. Dies sei auch im Sinne der Gemeinde Rheinau, welche über keine entsprechenden Möglichkeiten verfüge.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen.

### **8) PBG Revision zu ökologischen und klimatischen Aspekten**

Derzeit befindet sich im Kanton Zürich eine Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bezüglich Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte in der Vernehmlassung. Durch die Revision sollen Gemeinden in Rahmen der Nutzungsplanung zusätzliche Handlungsmöglichkeiten zur Steuerung ökologischer und klimatischer Aspekte erhalten. Insbesondere bei der Entwicklung der angesprochenen Gebiete unterer Fleudenbüel und Seeben Nord empfiehlt die ZPW, von diesen neuen Möglichkeiten entsprechend Gebrauch zu machen.

Entscheid

Der Hinweis wird entgegengenommen und fliesst in die nachgelagerte Planung ein.