



Kanton Zürich

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung

MITWIRKUNGSBERICHT

Fassung für die Urnenabstimmung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31063 – 26.8.2025

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| VORBEMERKUNG | 3 |
| 1 KANTONALE VORPRÜFUNG | 4 |
| 1.1 Gesamtbeurteilung | 4 |
| 1.2 Teileinzonung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord | 5 |
| 1.3 Zonenplan: Arrondierungen und Umzonungen | 11 |
| 1.4 Kernzonenpläne | 14 |
| 1.5 Bau- und Zonenordnung | 17 |
| 1.6 Erläuternder Bericht | 22 |
| 1.7 Grundwasser | 26 |
| 2 STELLUNGNAHMEN | 27 |
| 2.1 Stellungnahme ZPW | 27 |
| 3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE | 30 |
| 3.1 Kernzonenpläne | 30 |
| 3.2 Zonenpläne | 36 |
| 3.3 Bau- und Zonenordnung | 40 |
| 3.4 Allgemeine Einwendungen | 54 |

Auftraggeber

Gemeinde Marthalen
Underdorf 2
8460 Marthalen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Viviane Zuber, Nicole Bongni, Xander Reimann

VORBEMERKUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Marthalen wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsunterlagen zur Nutzungsplanung der Gemeinde Marthalen wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 21. Februar 2025 bis 22. April 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Revision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Kernzonenplan Marthalen, Untermüli im Massstab 1:2'000
- Kernzonenplan Ellikon am Rhein im Massstab 1:2'500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (vorliegend)

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 24 schriftliche Einwendungen formuliert. Diese sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden alle eingegangenen Einwendungen aufgeführt – auch die berücksichtigten Einwendungen.

Beurteilung

Alle Vorbehalte des Kantons und Einwendungen aus der Bevölkerung die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **rot hinterlegt** und alle welche **berücksichtigt** wurden, sind **grün hinterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) über die öffentliche Auflage informiert. Die ZPW hat zur Planvorlage Stellung genommen.

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

1.1 Gesamtbeurteilung

Möglichkeit 2. Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinde Marthalen verfügt über drei Kleinsiedlungen. Ellikon am Rhein wird dem Siedlungsgebiet bzw. der Bauzone zugewiesen. Die Kleinsiedlungen Udermüli und Nidermartel, die heute der Kernzone zugewiesen sind, sollen hingegen in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Mit der vorliegenden BZO-Revision plant die Gemeinde Marthalen, einen Teil des im kantonalen Richtplan bezeichneten regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord einzuzonen (1,6 ha Landwirtschaftszone zu Industrie- und Gewerbezone). Der Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets kommt regionale Bedeutung zu. In einem mehrjährigen Planungsprozess hat die Gemeinde die Grundlagen dazu geschaffen. Es sind jedoch sämtliche übergeordneten Anforderungen zu erfüllen. Grundlage dazu bilden namentlich Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG), Art. 30a Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne. Die notwendigen Nachweise sind noch nicht vollständig erbracht und entsprechend zu ergänzen.

Die Gemeinde berücksichtigt mit ihrer Nutzungsplanung das ISOS und das kantonale Ortsbildinventar. Die Schutzinteressen werden durch einen detaillierten Kernzonenplan und die dazugehörigen Vorschriften umgesetzt. Einzig die im kantonalen Ortsbildinventar bezeichneten prägenden/strukturbildenden Gebäude werden mit dem revidierten Kernzonenplan der Ortsbilder von Marthalen und Ellikon möglicherweise noch nicht genügend sichergestellt. Dies ist zu überprüfen und darzulegen.

Wir empfehlen, die Planung zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Planungsvorlage wurde unter Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage substanziell überarbeitet und die Anliegen wurden, wo zweckmässig, konsequent umgesetzt. Es wird keine zweite kantonale Vorprüfung angestrebt.

1.2 Teileinzonung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin 14 Anträge und Hinweise zur Teileinzonung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Bedarfsnachweis

Die ZPW unterstützt die Einzonung und formuliert Aspekte, die zu berücksichtigen sind. Grundlage für die Beurteilung bildet das «Positionspapier Arbeitsgebiete» der ZPW vom 6. Januar 2020 sowie die Erkenntnisse aus der Umfrage bei den Gemeinden im Jahr 2024 im Rahmen des Projekts «Flächenmanagement Gewerbegebiete».

Gemäss den Ergebnissen der Umfrage haben lediglich zwei Gemeinden Bedarf an Flächen im Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord angemeldet, davon Marthalen selbst. Um die Angaben zur Nachfrage zu plausibilisieren, benötigt der Kanton konkrete Angaben, welche Art von Unternehmen Bedarf geltend machen. Die Umfrage der Einzonung ist auf den konkreten Bedarf auszurichten.

- Der Umfang der Einzonung ist auf den konkreten Bedarf auszurichten und nach Möglichkeit zu verkleinern.
- Im erläuternden Bericht ist konkreter auszuführen, was für Unternehmen welcher Herkunft (lokal, regional) aus welchen Branchen und in welchem Umfang Flächen in Seeben Nord nachfragen.
- Die Einschätzung durch die Region ist als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu verfassen und dem Planungsdossier beizulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Noch offen:

Es wird ein Gespräch mit dem Kanton angestrebt, da der Nachweis der konkreten Betriebe nicht möglich ist und keine Verkleinerung der einzuzonenden Fläche möglich ist.

2) Mobilisierung innerer Reserven

Vor dem Hintergrund von Art. 15 Abs. 4 RPG hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie sie die Innenverdichtung im Bereich der Arbeitszonen umsetzt.

- Der erläuternde Bericht hat aufzuzeigen, wie die Gemeinde die Entwicklungspotenziale in den bestehenden Arbeitszonen aktiviert.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen

Seeben Nord ist als regionales Arbeitsplatzgebiet (anstelle einzelner kommunalen Gewerbegebiete) vorgesehen. Deshalb muss die Nachfrage bzw. der Bedarf an gewerblichen Nutzungen aller umliegenden Gemeinden in der Region in diesem Arbeitsplatzgebiet untergebracht werden können. Dazu bietet sich neben der Koordination mit den Nachbargemeinden bspw. die Zusammenarbeit mit der ZPW und/oder Pro Weinland an. In diesem Sinne formuliert der kantonale Richtplan die Anforderung, dass mehrere Gemeinden an der Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord zu beteiligen sind. Im erläuternden Bericht ist das Thema nicht abgehandelt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Gemeinde diese Anforderung sicherstellt. Die Gemeinden haben bei der Ausscheidung von Arbeitszonen den Koordinationshinweisen des kantonalen (Pt. 2.2.2) und regionalen Richtplans Rechnung zu tragen.

- Im erläuternden Bericht und anhand konkreter Nachweise ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde Marthalen die Beteiligung weiterer Gemeinden sicherstellt. Die Unterlagen sind dem Planungsdossier beizulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Noch offen

Es wird ein Gespräch mit dem Kanton und der Region angestrebt, da das Anliegen bereits mehrfach diskutiert und jeweils als nicht umsetzbar beurteilt wurde.

4) Erschliessungsplan

Das Entwicklungskonzept von 2015 und der erläuternde Bericht zeigen zwar auf, nach welchen Prinzipien die neu einzuzonenden Flächen erschlossen werden sollen. Es fehlen jedoch Ausführungen zum Erschliessungsplan. Die Einzonung ist nur genehmigungsfähig, sofern die Groberschliessung durch das Gemeinwesen rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

- Mit der Einzonung von Seeben Nord ist der Erschliessungsplan vom Gemeinwesen festzusetzen und vom Kanton genehmigen zu lassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Erschliessung, Verfügbarkeit notwendiger privater Flächen

Gemäss Ausführungen des erläuternden Berichts erfolgt die Groberschliessung ab der alten Ruedelfingerstrasse via die Grundstücke Kat.-Nrn. 4200, 4201 und 4202. Die Grundstücke sind im Eigentum Privater.

- Die Verfügbarkeit der Flächen, die für die Groberschliessung des einzuzonenden Gebiets notwendig sind, ist rechtlich und finanziell sicherzustellen. Die Nachweise sind dem Planungsdossier beizulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Rechtliche Verfügbarkeit der einzuzonenden Flächen

Gemäss erläuterndem Bericht beabsichtigt die Gemeinde, die einzuzonenden Flächen, die im Eigentum Privater liegen, zu übernehmen. Hierzu wurde ein Kaufvertrag aufgesetzt, der erst wirksam wird, wenn die Stimmberechtigten sowohl den Kauf der Grundstücke als auch die Einzonung an der Urne gutheissen und der Kanton die Revision der Nutzungsplanung genehmigt.

- Die Einzonung kann nur genehmigt werden, wenn die Stimmberechtigten neben der Einzonung und dem Erschliessungsplan dem Kauf der notwendigen Grundstücke zustimmen. Die Verträge sind dem Revisionsdossier beizulegen.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

7) Flächen für produzierendes Gewerbe, haushälterische Bodennutzung

Seeben Nord soll wie die angrenzenden Arbeitsplatzgebiete Seeben und Schilling der Industrie- und Gewerbezone IG/5.0 mit einer Bau-massenziffer von $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und den entsprechenden zulässigen Gebäudemassen zugewiesen werden. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft nennt als Rahmenbedingung eine mittlere Dichte ($3 \text{ bis } 4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) mit einer Entwicklung in die Höhe und die Definition einer Mindestdichte. Im erläuternden Bericht fehlt eine Auseinandersetzung mit der baulichen Dichte des neu einzuzonenden Gebiets und den zulässigen Gebäudemassen im Spannungsfeld von Immobilienpreisen, haushälterischer Bodennutzung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Diese ist zu ergänzen.

- Der erläuternde Bericht ist gemäss den Erwägungen zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der erläuternde Bericht wird um eine Begründung zur vorgesehenen baulichen Dichte von $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ergänzt. Auf eine Auseinandersetzung mit den Immobilienpreisen wird verzichtet, da diese nicht als stufengerechtes Beurteilungskriterium betrachtet werden.

8) Synergien mit produzierender Landwirtschaft

Aus dem erläuternden Bericht ist nicht ersichtlich, mit welchem Vorgehen bzw. nach welchen Gesichtspunkten und welcher Vermarktungsstrategie die Gemeinde die Vorgaben des regionalen Richtplans bezüglich Nutzung von Synergien mit der produzierenden Landwirtschaft zu erreichen beabsichtigt. Das Arbeitsplatzgebiet ist in Abstimmung mit der Region (z. B. Standortförderung, ZPW) und den umliegenden Gemeinden zu entwickeln. Der erläuternde Bericht hat diese Strategie aufzuzeigen.

- Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, es wird eine entsprechende Ergänzung im Bericht als auch in der BZO gemacht.

9) Anordnungsspielraum Richtplan und Fruchtfolgeflächen

Im Bereich Seeben Nord reicht das kartografische Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan nicht ganz bis an die Autobahn A4 heran. Das führt dazu, dass zwischen Siedlungsgebiet Seeben Nord und Autobahn Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind, welche die Gemeinde gemäss erläuterndem Bericht zu kompensieren plant. Wir weisen darauf hin, dass Verluste von Fruchtfolgeflächen beim erstmaligen Ausscheiden von Bauzonen innerhalb des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets nicht kompensiert werden müssen (vgl. Merkblatt der Baudirektion «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» vom Juni 2024, S. 5). Hingegen ist im erläuternden Bericht darzulegen, wie die Gemeinde bei der Ausscheidung der Bauzone Seeben Nord den Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans nutzt und weshalb Bauzone ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets angeordnet wird.

- Im erläuternden Bericht ist darzulegen, wie die Gemeinde den Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplans nutzt. Auf eine Kompensation von Fruchtfolgeflächen kann verzichtet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Grüngutsammelstelle

Die Gemeinden Marthalen, Trüllikon und Benken betreiben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3330 direkt neben der A4 auf Gemeindegebiet von Trüllikon eine Abfallanlage. Die bewilligte Verlängerung der befristeten Sammelstelle ist im Jahr 2022 ausgelaufen. Anlagen für die Behandlung und das Rezyklieren von Siedlungs-, Betriebs- und Bauabfällen sind gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebiets zu realisieren (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 5.7.2). Das Gebiet Seeben Nord ist für die Errichtung einer Sammelstelle aus raumplanerischer Sicht geeignet. Somit soll die Anlage zurückgebaut und die Sammelstelle in die Bauzone verlegt werden.

Eine Festlegung der Sammelstelle im regionalen Richtplan ist nicht notwendig, wenn die Anlage im Siedlungsgebiet errichtet wird. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, an welchen Standort innerhalb des Siedlungsgebiets sie die Abfallanlage verlegt. Der Kanton erwartet, dass im erläuternden Bericht ein plausibles Verlagerungskonzept aufgezeigt wird.

- Da die Sammelstelle auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3330 zurückzubauen ist (die befristete Bewilligung ist nicht mehr gültig), ist die Sammelstelle in Absprache mit der Gemeinde Trüllikon auf dem Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord, Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2461 und 3996 oder andernorts innerhalb der Bauzone, vorzusehen.

- Der erläuternde Bericht hat aufzuzeigen, an welchen Standort innerhalb des Siedlungsgebiets die Abfallanlage A4 verlegt wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Verkehrsaufkommen und Mobilitätskonzept

Die beabsichtigte Variante der Erschliessung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Offen bleiben jedoch Fragen zum geplanten Verkehrsaufkommen und zum Mobilitätskonzept für das Gebiet.

- Der erläuternde Bericht hat darzulegen, mit welchem Verkehrsaufkommen für die Erweiterung des Industriegebiets Seeben Nord zu rechnen ist und wie dieses richtplankonform abgewickelt und gegebenenfalls gesteuert wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

12) Nutzweise, Ausschluss Detailhandel

Gemäss regionalem Richtplan sind in Seeben Nord Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Detailhandel, verkehrsintensive Einrichtungen und logistikaffine Nutzungen auszuschliessen. Für die zwei anderen Industrie- und Gewerbegebiete Seeben und Schilling gelten geringfügig andere Nutzungsvorgaben. Art. 23 BZO (Nutzweise) bildet die auszuschliessenden Nutzungen nicht vollständig ab, weder für die bestehenden Arbeitsplatzgebiete Seeben und Schilling noch für das neu einzuzonende Gebiet Seeben Nord. Einkaufszentren sind nicht mit Detailhandel gleichzusetzen.

- In Art. 23 BZO sind die auszuschliessenden Nutzungen vollständig und eindeutig gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans abzubilden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

13) Lärmschutz

Aus Sicht des Lärmschutzes wird eine Nutzung mit geringer Verkehrserzeugung im Sinne der Vorsorge (Art. 12 Umweltschutzgesetz USG) im Gebiet der vorgesehenen Einzonung begrüsst.

Das Gebiet grenzt ostseitig an die Autobahn A4, welche hohe Emissionen aufweist. Grundsätzlich dürfen nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) neue Bauzonen nur eingezont werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können. Für lärmempfindliche Betriebsnutzungen (u. a. Büronutzung) ist der Einbau einer kontrollierten Lüftung vorzusehen. Damit entfallen nach kantonaler Praxis die Beurteilungspunkte bei den lärmempfindlichen Betriebsräumen und eine weitergehende Sicherung der Planungswerte ist für die gewerblichen Nutzungen nicht erforderlich.

- In Art. 23 BZO ist folgender oder sinngemässer Absatz zu ergänzen: «In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Seeben Nord sind bei

lärmpfindlichen Betriebsräumen in der ersten Bautiefe entlang der Autobahn A4 kontrollierte Belüftungen vorzusehen.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Ökologische Ausgleichsfläche

- Für die Einzonung im Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord ist ökologischer Ausgleich vorzusehen. Die BZO ist mit einer entsprechenden Vorschrift zum ökologischen Ausgleich zu ergänzen:
Art. Z Ökologischer Ausgleich
1 Innerhalb des neu eingezonten Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord (Teilbereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 2461, 3996) sind mindestens 15% der Perimeterfläche (2420 m²) auf der Basis einer ökologischen Planung als dauerhafte ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen zu gestalten.
2 Die ökologischen Ausgleichsflächen sind wo immer möglich ohne Ober- und Unterboden direkt auf dem gewachsenen C-Horizont oder mit nährstoffarmem Substrat (z. B. Sand, Kies) zu erstellen und artenreich zu begrünen.
- Im Bericht ist ein Koordinationshinweis anzubringen: Nach der baulichen Erstellung der ökologischen Ausgleichsflächen ist der Fachstelle Naturschutz ein Plan mit der genauen Lage und Ausdehnung sowie ein Pflegeplan einzureichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

In die BZO wird eine Bestimmung zur Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im Gebiet Seeben Nord aufgenommen. Der Gemeinderat erachtet einen Mindestanteil von 10 % der Perimeterfläche als angemessen. Die neu gewonnene Fläche soll prioritär für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich kann durch weitere qualitative Massnahmen sichergestellt werden.

1.3 Zonenplan: Arrondierungen und Umzonungen

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin 10 Anträge und Hinweise zum Zonenplan formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Arrondierung Zinggen

Die Gemeinde plant im Gebiet Zinggen (Kat.-Nr. 1981) rund 1490 m² kommunale Landwirtschaftszone der Kernzone zuzuweisen. Die einzuzonende Fläche liegt im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars. Die Gemeinde begründet die Einzonung mit dem Bedarf, einen klar definierten, geradlinigen Siedlungsabschluss zu schaffen. Für Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss Art. 15 RPG. Dieser Nachweis fehlt. Sofern die Einzonung durch flächengleiche Auszonungen kompensiert werden kann, ist eine Genehmigung der Bauzonenverlagerung denkbar.

Vorgeschlagen wird als Teil dieses Ausgleichs die Auszonung der Grünfläche auf Parzelle Kat.-Nr. 2775 mit dem Vorkommen der Wilden Tulpe, welche momentan in der Kernzone liegt. Die Wilde Tulpe gehört zu den seltensten und gefährdeten einheimischen Pflanzenarten im Kanton Zürich. Im Rahmen des Vernetzungsprojekts Marthalen wurde mit dem Eigentümer eine Bewirtschaftungsvereinbarung getroffen. Beim Standort handelt es sich zudem um ein Trockenbiotop gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980. Parallel zur Auszonung ist der aktuelle Bestand der Wilden Tulpe durch ein geeignetes rechtliches Instrument langfristig zu sichern. Da mit der vorgeschlagenen Auszonung auf Grundstück Kat.-Nr. 2775 rund 800 m² noch kein flächengleicher Ausgleich geschaffen werden kann, ist eine zusätzliche Fläche für eine Auszonung vorzusehen.

- Einer Einzonung des Gebiets Zinggen (Grundstück Kat.-Nr. 1981) kann nur zugestimmt werden, sofern eine flächengleiche Auszonung erfolgt. Im erläuternden Bericht sind die Nachweise nach Art. 15 RPG zu erbringen.
- Das Vorkommen der Wilden Tulpe ist durch ein geeignetes Instrument langfristig zu sichern.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Arrondierung Gebiet Pünthalde

Die geplanten untergeordneten, flächengleichen Ein- und Auszonungen im Gebiet Pünthalde (Kat.-Nrn. 4253, 4254 und 4255) können gutgeheissen werden. Ebenso die Zuweisung der bestehenden Zufahrtsstrasse Pünthalde von der Landwirtschaftszone zur Wohnzone W2.2.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

3) Arrondierung Gebiet Obermüli

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Nach Art. 17 Abs. 1 Bst. a RPG wäre für den Bach und seine Uferstreifen eine Schutzzone vorzusehen, jedenfalls keine Bauzone. Südlich dieses Uferstreifens besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte vom 31. August 2017). Die Gefährdung durch Hochwasser ist bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

- Die Einzonung beim Grundstück Kat.-Nr. 4234 ist so anzupassen, dass der Nebenkanal und der 10,2 m breite Uferstreifen des eingedolten Nebenkanals des Mederbachs oder der Gewässerraum, falls er bis dahin rechtskräftig festgelegt ist, ausserhalb der Bauzone verbleiben. Die Abgrenzung der Bauzone gegenüber dem Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist im Planungsbericht eindeutig darzustellen (Vermassung).
- Im erläuternden Bericht sind die Nachweise nach Art. 15 RPG zu erbringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Arrondierung Gebiet Feuerweh

Die Auszonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur kantonalen Landwirtschaftszone im Umfang von rund 106 m² wird begrüsst.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

5) Arrondierung Gebiet Seeben Nord

Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 4187, 4188 und 4189 sollen einzont werden, so dass die Grundstücke vollständig in der Industrie- und Gewerbezone liegen. Die Trennung von Bauzone und Nichtbauzone ist ein wichtiges Gebot der Raumplanung (Art. 1 Abs. 1 RPG).

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4187, 4188 und 4189 wird die Bauzonengrenze heute mit gewerblich-industriellen Nutzungen überstellt (Lagerflächen). Einzonungen können nicht dazu dienen, widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen nachträglich zu legitimieren. Dies würde Fehlanreize setzen. Die Einzonung ist nicht genehmigungsfähig und aus der Vorlage zu streichen.

- Die Einzonungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 4187, 4188 und 4189 sind zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Arrondierung Gebiet Seeben Nord, Erschliessung Landi

Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Grundstück Kat.-Nr. 3930, welches hinter der Landi der Industrie- und Gewerbezone zugewiesen werden soll, für die Erschliessung notwendig ist.

- Die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3930 ist aus der Vorlage zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Einzonung von Grundstück Kat.-Nr. 3930 erfolgt aufgrund des Bedarfs an Wendemöglichkeiten des Landi-Betriebs.

7) Umzonung Seebestrasse / alte Ruedelfingerstrasse

Die Umzonungen der Grundstücksteile Kat.-Nrn. 4050, 4137 und 4179 zwischen Industrie und Gewerbezone IG5.0 und Wohnzone W2.5 können gutgeheissen werden.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

8) Umzonung Püntaas / Weierwiesen

Die Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1483, 2439, 2644, 4024, 4025, 4179, 4225, 4226, 4227 und 4255 von der kommunalen in die kantonale Landwirtschaftszone wird begrüsst.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

9) Gesamtbilanz der ein- und auszonenden Flächen

- Im erläuternden Bericht ist eine Gesamtbilanz der ein- und auszonenden Flächen zu erstellen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Darstellung von Nutzungsplänen

- Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
- Der Festsetzungsvermerk ist auf die Urnenabstimmung anzupassen (vgl. Festsetzungsvermerk der Vorschriften).
 - Der Waldabstandslinienplan gehört ebenfalls zu den Ergänzungsplänen und ist entsprechend in der Liste der Ergänzungspläne aufzuführen.
 - In der Liste der Ergänzungspläne ist darauf hinzuweisen, dass der Kernzonenplan Marthalen Gewässerabstandslinien enthält (vgl. Art. 4 Abs. 2 BZO).
- Die Darstellung des Zonenplans und der Ergänzungspläne hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

1.4 Kernzonenpläne

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin 6 Anträge und Hinweise zu den Kernzonenplänen formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Zonenplan, Darstellung

Insgesamt weisen die Kernzonenpläne eine umfassende Überarbeitung auf. Wir begrüssen, dass die für das Ortsbild prägenden Elemente und markanten Bäume im Plan mit aufgenommen wurden. Zudem sind die prägenden Platz- und Strassenräume in Marthalen grosszügig über den gesamten historischen Kern festgelegt worden. Positiv finden wir auch, dass die überkommunalen Schutzobjekte, die kommunalen Inventarobjekte und die Objekte gemäss Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz dargestellt sind.

Bei der Kennzeichnung der ortsbaulichen Struktur wird zwischen schwarz bezeichneten Gebäuden, übrigen Gebäuden mit bezeichneten Fassaden und übrigen Gebäuden differenziert. Im Erläuterungsbericht sind keine weiteren Erklärungen zu der Einteilung vorzufinden. Wir empfehlen, die Differenzierung zu erläutern.

Viele ortsbildprägende Gebäude aus dem kantonalen Ortsbildinventar wurden nicht als «schwarz bezeichnete Gebäude» übernommen. Da «übrige Gebäude» gemäss Art. 6 Abs. 4 umgebaut, umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt werden können, ist der Schutz ortsbildprägender Bauten unzureichend. Auch Gebäude mit strassenbegleitenden Fassaden können durch Neubauten mit veränderten Volumen ersetzt werden, was dem Schutzziel des kantonalen Inventars widerspricht, das die Bewahrung der Siedlungsstruktur fordert.

- Es ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, wie die Bebauungs- und Aussenraumstruktur dennoch mit der Vielzahl an übrigen bezeichneten Gebäuden gesichert werden kann. Mögliche Abweichungen sind aufzuzeigen und ortsbaulich zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Zonenplan, Darstellung

Wir begrüssen, dass die Bäume (Platanen) des ehemaligen Schulhofs des Primarschulhauses im behördenverbindlichen Richtplan aufgenommen wurden. Wir empfehlen, sie zusätzlich auch im Informationsinhalt abzubilden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Festlegung Gewässerraum bzw. Uferstreifen

Mehrere der Festlegungen «prägender Platz- und Strassenraum (Art. 11 Abs. 2)» und «Freiraum (Art. 12)» reichen in die Uferstreifen von Gewässern und sind teilweise über dem Gerinne der Gewässer

dargestellt. Da Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden dürfen (vgl. Art. 38 Abs. 1 GSchG), dürfen diese Festlegungen über dem Gerinne von Gewässern nur an denjenigen Stellen eingetragen werden, wo befestigte Flächen gemäss amtlicher Vermessung bestehen. Die vorgenannten Festlegungen sind an allen betreffenden Stellen (u. a. bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 4234 und 3789) entsprechend anzupassen.

- In den Kernzonenplänen Marthalen und Ellikon am Rhein sind sämtliche Festlegungen «prägender Platz- und Strassenraum (Art. 11 Abs. 2)» und «Freiraum (Art. 12)» bei den Gerinnen von Gewässern wie beschrieben anzupassen. Weiter sind die Art. 11 Abs. 2, Art. 12 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 3 BZO dahingehend zu präzisieren, dass «*ausserhalb des Gewässerraums*» gewisse Bauten und Anlagen zulässig sind.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein genereller Verzicht auf die Bezeichnungen im Gewässerraum würde vorwegnehmen, dass das Interesse des Gewässers in jedem Fall höher zu gewichten ist – was aus Sicht der Gemeinde im KOBI-Gebiet voraussichtlich nicht überall zutrifft. Eine Interessenabwägung zwischen dem Erhalt des Ortsbilds und dem Schutz des Gewässerraums ist erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens möglich. Die Gemeinde möchte daher an der Schraffur auch über dem Gerinne festhalten. Eine Ergänzung der besagten Artikel ist denn auch nicht notwendig, da die festgelegten Gewässerräume sowieso gelten, ebenso wie bspw. Strassenbaulinien oder Abstandsvorschriften. Diese werden ebenfalls nicht in jedem Artikel ausgeführt, bei dem es eine Abwägung verschiedener Interessen braucht.

4) Gebiet «im Sterne»

Soweit im Kernzonenplan Marthalen erkennbar, liegt das Gebiet «Im Sterne» ausserhalb der Uferstreifen von Gewässern. Um Unklarheiten zu vermeiden, ist der Perimeter des Gebiets «im Sterne» in Art. 8 BZO und im Kernzonenplan Marthalen eindeutig festzuhalten.

- Der Perimeter des Gebiets «im Sterne» ist in Art. 8 BZO und im Kernzonenplan Marthalen eindeutig festzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Ausweisung des Gebiets, für welches Art. 8 BZO (Gesamtüberbauungen) gilt, erfolgt nur im Zonenplan.

5) Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Marthalen hat keine direkten Auswirkungen auf Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst den hohen Detaillierungsgrad der Kernzonenpläne der Gemeinde Marthalen. Die

umfassend analysierten Platz- und Strassen- sowie Freiräume bilden das aussenräumliche Gewebe, das für die Stellung und die Wirkung der einzelnen Denkmalschutzobjekte im Dorf von entscheidender Bedeutung ist. Der vielfältige Nutzen der Gebäude und ihrer Umgebung für die Allgemeinheit kommt erst dann richtig zur Geltung, wenn sie nicht bloss als isolierte, von einer umgepflügten Umgebung entthobene Zeugen einer vergangenen Zeit erscheinen, sondern als tragende Bestandteile einer im Ganzen lebenswerten Umwelt. Die sorgfältige Pflege und Weiterentwicklung der dörflichen Räume durch Gemeinde und Eigentümerschaften schafft hierzu die Grundlage. Die Platz-, Strassen- und Freiräume, die in unmittelbarer Umgebung von überkommunalen Denkmalschutzobjekten in den Kernzonenplänen verzeichnet sind, stimmen mit den denkmalpflegerischen Schutzziele für die Nahumgebung dieser Schutzobjekte überein.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

6) Verweise auf Artikel in der BZO

In den Kernzonenplänen wird die Abkürzung «Ziff.» verwendet für die Verweise auf die entsprechenden BZO-Artikel. Wir empfehlen die Abkürzung «Art.» zu verwenden.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.5 Bau- und Zonenordnung

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin 14 Anträge und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Übergeordnetes Recht

Die gewählte Vorschrift von Art. 1 BZO verwendet einen statischen Verweis auf eine bestimmte Version des Planungs- und Baugesetzes (PBG vom 1. Januar 2019), was nicht zweckmässig ist. Wir empfehlen folgende Musterbestimmung zu verwenden: *«Die Gemeinde Marthalen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.»* Mit dieser Formulierung werden Abs. 2 und 3 überflüssig und können gestrichen werden.

- Die Vorschrift zum übergeordneten Recht in Art. 1 BZO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. Art. 1 Abs. 2 und 3 sind zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Mehrwertabgabe

Die jetzige Gliederung und Formulierung könnte als ein Verzicht auf die Mehrwertabgabe selbst missverstanden werden. Der vorgeschlagene Artikel kann so nicht genehmigt werden und ist anzupassen.

- Der Titel von Art. 2 BZO ist wie folgt anzupassen: *«Verzicht auf Mehrwertausgleich»*.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Zonen

Die Abkürzung der Industrie-/Gewerbezone ist in Zonenplan und BZO abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Kernzonenvorschriften

Die Kernzonenvorschriften wurden mit der Überarbeitung teilweise konkretisiert. Wir unterstützen die Ergänzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung und Begrünung.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

5) Gewässerraum bzw. Uferstreifen

Sind in Kernzonenplänen bezeichnete Gebäude direkt am Gewässer bzw. im Gewässerraum eingetragen, besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz. Im Baubewilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht oder angeordnet werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert. Solche Abweichungen sind nach einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen zu ermöglichen bzw. anzuordnen. Dies ist in den Vorschriften zu ergänzen. Wir empfehlen die Musterbestimmungen des ARE zu den Kernzonen zu konsultieren.

- Die Art. 5 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1, Art. 6 Abs. 2, Art. 6 Abs. 3, Art. 6 Abs. 4, Art. 6 Abs. 5 und Art. 9 Abs. 4 BZO sind in denjenigen Teilen, wo dies noch nicht erfolgt ist, angelehnt an die Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen.

Entscheid

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Der Kernzonenplan hält die Interessen des Ortsbildschutzes fest. Bei einem Baubewilligungsverfahren sind alle weiteren öffentlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Der Gewässerraum stellt dabei nur ein solches öffentliches Interesse dar. Die spezifische Erwähnung des Gewässerraums erscheint daher nicht zweckmässig. Art. 6 Abs. 5 wird dahingehend ergänzt, dass Abweichungen auch dann bewilligt werden können, wenn sie sich als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen ergeben.

6) Neubauten

Mit der Publikation der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb Bauzone (VKaB) im kantonalen Amtsblatt vom 17. März 2023 gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Art. 7 Abs. 7 BZO ist deshalb weder rechtmässig noch notwendig und deshalb zu streichen.

- Art. 7 Abs. 7 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Umgebungsgestaltung

Wintergärten sind im Ortsbild typologisch fremd und aus Sicht Ortsbildschutz nicht bewilligungsfähig.

- Art. 11 Abs. 6 ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

In der Gemeinde Marthalen liegt ein Grossteil des Siedlungsgebiets in der Kernzone. Es gibt jedoch innerhalb der Kernzone durchaus Gebiete, in welchen Wintergärten das Ortsbild kaum beeinträchtigen würden. In den Gebieten, wo Wintergärten das Ortsbild negativ beeinflussen, sind diese auch mit Art. 11 Abs. 6 nicht bewilligungsfähig. Ohne eine spezifische Regelung zu Wintergärten in der Kernzone wären diese grundsätzlich erlaubt, und deren Verträglichkeit mit dem Ortsbild im Einzelfall zu prüfen. Die neue Bestimmung Art. 11 Abs. 6 greift diesem Sachverhalt vor und erlaubt Wintergärten nur bei einer besonders guten Einfügung ins Ortsbild.

8) Verankerung der Naturgefahrenkarte

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: *«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»*

- In der BZO ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Bestimmung zum Objektschutz

Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: *«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»*

- Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Kompensation Grünflächenziffer

Die Gemeinde führt für die Wohnzone, die Industrie- und Gewerbezone sowie die Zone für öffentliche Bauten die Grünflächenziffer ein. Dies ist sehr zu begrüssen. Für die genannten Zonentypen wird gleichzeitig eine Abweichungs- bzw. Kompensationsmöglichkeit von der Grünflächenziffer vorgesehen.

Wichtig ist, dass es sich bei den Kompensationsmassnahmen um zusätzliche Begrünungsmassnahmen handeln muss. Massnahmen, die beispielsweise gestützt auf § 238a PBG oder auf eine kommunale Dachbegrünungs- oder Baumpflanzpflichtvorschrift ohnehin umgesetzt werden müssen, dürfen nicht angerechnet werden. Die Vorschrift in der BZO ist so zu verfassen, dass dies ersichtlich ist. Dienlich kann zudem eine entsprechende Ausführung hierzu im Erläuterungsbericht sein.

- Die Vorschriften in den Artikeln 18, 22 und 25 BZO sind dahingehend zu präzisieren, dass es sich bei den Kompensationsmassnahmen um zusätzliche Begrünungsmassnahmen handelt und dementsprechend keine Anrechnung von bereits anderweitig vorzunehmenden Massnahmen erfolgt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Kompensation Grünflächenziffer

Aus den Kompensationsvorschriften in den Art. 18, 22 und 25 BZO wird nicht klar, weshalb nur Hochstammbäume als Kompensationsmassnahme genannt und quantifiziert sind. Wir empfehlen, entweder möglichst alle Kompensationsmassnahmen in der BZO aufzuführen und deren Anrechnung flächenmässig zu präzisieren oder die Kompensationsmassnahmen in eine kommunale Richtlinie bzw. in den Erläuterungsbericht zu verschieben. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu präzisieren.

- Die möglichen Kompensationsmassnahmen sind gemäss Erwägungen zu ergänzen, zu überprüfen und anzupassen.

Entscheid

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Kompensationsvorschriften für die Grünflächenziffer werden dahingehend ausgeführt, dass verschiedene Möglichkeiten bestehen sollen, wie im Ausnahmefall die Grünflächen kompensiert werden können. Neben dem Pflanzen von alterungsfähigen Bäumen sollen auch weitere siedlungsökologisch wirksame Massnahmen wie das Schaffen von Feuchtgebieten oder Fassadenbegrünungen zur Kompensation beitragen können. Die Möglichkeit zur Kompensation ist dabei zu unterscheiden von anderweitig gemäss § 238a PBG oder weiterer Artikel der BZO (z.B. Art. 24 BZO: Dachbegrünung) einzufordernden ökologischen Massnahmen.

Eine klare Quantifizierung bzw. eine Zuordnung, wieviel anrechenbare Grünfläche beispielsweise durch das Volumen eines Baums oder ein stehendes Gewässer von bestimmter Fläche ersetzt werden kann, wird auf Stufe BZO als nicht praktikabel erachtet. Der siedlungsökologische Wert einer jeden Kompensationsmassnahme soll sich im Rahmen einer Praxis im Baubewilligungsverfahren entwickeln.

12) Nutzweise

Die der Wohnzone W2.5 zugeordnete Empfindlichkeitsstufe (ES) III wird aus Sicht des Lärmschutzes und im Sinne von Art. 43 LSV als nicht nutzungskonform betrachtet. Gebiete mit ES III sind grundsätzlich gemischt zu nutzen und es sind auch mässig störende Betriebe zuzulassen. Vorliegend wird in den Wohnzonen die Nutzung auf nicht störende Betriebe eingeschränkt (Art. 20 BZO, bisher Art. 15 BZO). Damit gelten in der Wohnzone W2.5 um 5 dB höhere Grenzwerte als dies eigentlich in reinen Wohngebieten zulässig wäre. Die Wohnzone W2.5 ist nicht Gegenstand der aktuellen Teilrevision. Es wird dennoch empfohlen, die ES-Zuordnung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Entscheid

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Empfindlichkeitsstufe III in der Wohnzone W2.5 sowie Artikel 20 sind bestehende Regelungen, welche mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert werden. Aufgrund der Lage der Wohnzone neben der Bahnlinie und angrenzend an die Industrie- und Gewerbezone wurde seinerzeit eine Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Daran soll vorerst nichts geändert werden, insbesondere auch nicht bevor die anstehenden Anpassungen des Umweltschutzgesetzes betreffend dem Umgang mit Lärm rechtskräftig und die Folgen einer Anpassung klar sind.

13) Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Dieser Vorgabe wird der vorliegende Art. 38 nicht gerecht. Die Anzahl der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze für die Nutzungsart Wohnen wird in Art. 38 Abs. 1 BZO geregelt. Für andere Nutzungsarten verweist Art. 28 auf die aktuell gültige VSS-Norm. Bei der Norm handelt es sich um eine nicht allgemein verbindliche Richtschnur für Planende und Behörden. Die allgemein verbindlichen Vorschriften der BZO können nicht auf einen unverbindlichen Leitfaden verweisen. Die BZO hat die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, klar zu regeln (§ 242 Abs. 1 PBG). Analog empfehlen wir, auch für Veloabstellplätze verbindliche Vorgaben für alle Nutzungsarten aufzunehmen.

Das Gemeindegebiet von Marthalen ist unterschiedlich gut mit dem ÖV erschlossen. In Bahnhofsnähe liegt das Siedlungsgebiet jedoch in der ÖV-Gütekategorie C und der überwiegende Teil der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete liegt in einem Umkreis von 850m um den Bahnhof. Am Bahnhof Marthalen stehen neben der S-Bahn verschiedene regionale Buslinien zur Verfügung, weshalb dieser auch als Verkehrsdrehscheibe gilt. Die BZO hat die kommunalen Erschliessungsgegebenheiten differenziert zu berücksichtigen und in einer Übersichtskarte parzellenscharf abzubilden.

- Die Zahl der Fahrzeugabstellplätze ist für alle Nutzungsarten in der BZO verbindlich und explizit zu regeln.
- Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Wie gemäss Anliegen gefordert, werden die bestehenden Bestimmungen dahingehend ergänzt, dass die in der verwiesenen Norm aufgeführten Werte in der BZO ergänzt werden, nicht aber auf die VSS-Norm verwiesen wird. Auf den Bezug zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird jedoch verzichtet.

14) Inkrafttreten

Wir empfehlen, unsere Musterbestimmung zum Thema «Schlussbestimmungen» zu übernehmen, die auf unserer Homepage zu finden ist.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

1.6 Erläuternder Bericht

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin sechs Anträge und Hinweise zum Erläuternden Bericht formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Berichterstattung über Boden

Über den Boden wird vorliegend nicht hinreichend Bericht erstattet. Wir beurteilen die Vorhaben gegenwärtig wie folgt:

a) Seeben Nord: Betroffen sind gemäss Bodenkarten des Kantons Zürich tiefgründige bis sehr tiefgründige Böden der landwirtschaftliche Nutzungseignungsklassen (NEK) 1 und 2. 2'270 m² davon sind Fruchtfolgeflächen (FFF). Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden liegen keine vor. Schutzgutkonflikte mit natürlich gewachsenen Böden und FFF könnten reduziert oder vermieden werden, wenn die Einzonung stattdessen im Süden des Grundstücks Kat.-Nr. 3876 realisiert würde.

b) Obermüli: Betroffen sind gemäss Bodenkarten des Kantons Zürich mässig tiefgründige Böden der NEK 6 sowie FFF. Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden liegen vor.

Böden ohne massgebliche anthropogene Veränderungen und Fruchtfolgeflächen sind für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet. Interessenabwägungen mit diesen Schutzgütern sind im Bericht nicht enthalten.

- Sollten die Einzonungen weiter in Betracht gezogen werden, so ist als Grundlage für die Vorprüfung hinreichend Bericht zu erstatten.
- Bei allfälligen Interessenabwägungen ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und FFF berücksichtigt wurde.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die geplante Einzonung liegt innerhalb des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets, auf dem auch ein schmaler Streifen Fruchtfolgeflechte ausgewiesen ist. Gemäss kantonaler Rückmeldung (vgl. Kapitel 1.2, Punkt 9 im Mitwirkungsbericht) ist bei der erstmaligen Ausschcheidung einer Bauzone eine Kompensation des Verlusts an Fruchtfolgeflechte jedoch nicht erforderlich.

Sollte sich zum Zeitpunkt des konkreten Bauvorhabens dennoch zeigen, dass die Fruchtfolgeflechte benötigt wird, stellt die Gemeinde Marthalen eine geeignete Ersatzfläche in der näheren Umgebung bereit. Diese soll betrieblich sinnvoller nutzbar sein als die heute betroffene Fläche. Idealerweise wird dafür der abgetragene Oberboden der neu einzonzten Fläche verwendet.

Bezüglich Einzonung Obermüli: Die geplante Einzonung wurde unter Berücksichtigung des Gewässerraums sowie des im KOBI ausgewiesenen Freiraums so angepasst, dass kaum mehr tiefgründige Böden der NEK 6 oder Fruchtfolgeflechten (FFF) betroffen sind. Zudem sind die zwei neu einzonzten Gebäude im KOBI als prägende bzw. strukturbildende Bauten eingestuft. Eine neue Überbauung auf dieser Fläche ist daher ohnehin ausgeschlossen. Der Schutz der tiefgründigen Böden und der Fruchtfolgeflechte ist damit gewährleistet.

2) Naturgefahren

Im Bericht nach Art. 47 RPV ist die Gefährdungssituation durch Hochwasser, Massenbewegungen und Hinweisprozesse gemäss Gefahrenkarte sowie die Gefährdung durch Oberflächenabfluss darzulegen. Nach dem Kantonalen Richtplan (Kap. 3.11.3 Gefahren, Massnahmen) ist im Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie mit der Nutzungsplanung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen möglichen Gefahren Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde hat sich dazu mit den Gefahrengebieten und den geplanten Nutzungen auseinanderzusetzen, zu prüfen, welche Hochwasserschutzmassnahmen in Frage kommen, und dies im Bericht nach Art. 47 RPV zu dokumentieren. Im Rahmen der Interessenabwägung bestimmt die Gemeinde, welche Hochwasserschutzmassnahmen zweckmässig und angemessen sind und legt diese in der Nutzungsplanung fest.

In diversen von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Befunde der

Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

- Im Bericht nach Art. 47 RPV ist eine Auseinandersetzung mit den Naturgefarengeländen gemäss den vorstehenden Bemerkungen notwendig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) kantonale Rahmenbedingungen

Die Existenz von kantonalen Inventaren wird im Bericht kurz erwähnt. Diesen ist mehr Beachtung zu schenken, und der erläuternde Bericht, Kap. 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen ist um einen entsprechenden Eintrag zu ergänzen.

- Kap. 2.2 des erläuternden Berichts ist um einen entsprechenden Eintrag zu den kantonalen Landschaftsinventaren Objekt Nrn. 1028 (Alter Prallhang zwischen Marthalen und Alten), 5002 (Waldlandschaft Thurauen – Niederholz) und 1520 (Zürcher Rheinufer und Rheinfluss) zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Mehrwertausgleich

Insgesamt sind die Ausführungen zum Mehrwertausgleich korrekt und verständlich. Aus dem Bericht ist jedoch nicht deutlich ersichtlich, dass der Verzicht auf den Mehrwertausgleich einen absoluten Verzicht auf städtebauliche Verträge mit sich bringt.

- Die Ausführungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV sind entsprechend den obenstehenden Ausführungen zu ergänzen. Es muss auch für Laien deutlich ersichtlich sein, dass als Folge eines Verzichts auf den kommunalen Mehrwertausgleich städtebauliche Verträge nicht möglich sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Kernzonenplan

Es besteht eine Unstimmigkeit zwischen kantonalem Ortsbildinventar und Kernzonenplan bezüglich des ausgewiesenen Freiraums auf Grundstück Kat.-Nr. 4294 in Ellikon. Wir begrüssen sehr, dass falls das pendente Baugesuch auf der Parzelle nicht realisiert wird, die Gemeinde beabsichtigt, den wichtigen Freiraum im Kernzonenplan umzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass bei Vorhaben im Perimeter des ISOS, welche eine Bundesaufgabe erfüllen, die Direktanwendung des ISOS erfolgt. Dies bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren durch uns geprüft wird, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden kann. Je grösser die Diskrepanz zwischen der Nutzungsplanung und den Schutzinteressen ist, desto eher liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS vor. Dies kann zur Folge haben,

dass ein Gutachten der Eidg. Kommission erforderlich wird und das Vorhaben nur realisierbar ist, wenn ein anderes nationales Interesse nachgewiesen werden kann.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6) Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 Mehrwertausgleichsverordnung MAV). Dazu kann die vom Kanton gelieferte Prognose (Excelblatt) im Anhang des Berichts eingefügt werden oder auch in einer anderen Form in den Bericht integriert werden.

- Die Gemeinde hat dafür sicherzustellen, dass die Prognosebeurteilung vor der Festsetzung erfolgt und hat die dazu notwendigen Schritte frühzeitig einzuleiten (Beauftragung KBO, Überweisen der Fälle inklusive Adressen der Eigentümerschaft in der Plattform eMWA an den Kanton). Das Datum der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) und die Überweisung der Fälle zur Bearbeitung im eMWA-Tool ist dem Kanton mit mehrwöchiger Vorlaufzeit auf die folgende E-Mail-Adresse mitzuteilen: mehrwertausgleich@bd.zh.ch.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Grundwasser

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin ein Hinweis zum Grundwasser formuliert, welche im Folgenden behandelt wird und gegebenenfalls in die Vorlage einfließt.

Bauen in Grundwasserschutzzone

Die von der Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Grundstücke liegen im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019.

Der nördliche Bereich der Kernzone Ellikon am Rhein tangiert zudem die Grundwasserschutzzone S3 um die Grundwasserfassung Brunnenrain (Grundwasserrecht / GWR k 110) der Gemeinde Marthalen. In der Grundwasserschutzzone S3 gelten zusätzlich die Bestimmungen des mit Verfügung des AWEL Nr. GWV 2022-0038 genehmigten Schutzzonenreglements.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 STELLUNGNAHMEN

2.1 Stellungnahme ZPW

Stellungnahme ZPW

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) hat mit dem Brief vom 9. April 2025 zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Stellung genommen und darin fünf Anträge und Hinweise formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Hinweis zur Mehrwertabgabe

Der Verzicht der Gemeinde Marthalen auf die Festsetzung der Rahmenbedingungen für die Mehrwertabschöpfung wird von der ZPW zur Kenntnis genommen. Die Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs stellt aus Sicht der ZPW ein sinnvolles Instrument dar, um den dazugehörigen Mehrwertausgleichsfonds eine aktive Entwicklung der Gemeinde zu fördern und kommunale Planungsmassnahmen umzusetzen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) KOBİ

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der BZO wurden die rechtskräftigen Kernzonenpläne von Marthalen und Ellikon am Rhein ganzheitlich mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBİ) abgestimmt. Dabei wurden neu prägende Firstrichtungen, Platz- und Strassenräume sowie markante Elemente und Bäume kommunal gesichert. Die Abstimmung der kommunalen Nutzungsplanung mit dem KOBİ ist aus Sicht der ZPW nachvollziehbar und wird von der ZPW begrüsst.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

3) Klimaangepasste Gestaltung

Siedlungsklimatische Veränderungen betreffen auch den ländlichen Raum und werden das Weinland künftig vor neue Herausforderungen stellen. Entsprechend erhält die klimaangepasste Gestaltung in den Gemeinden aus Sicht des Vorstandes ZPW einen wichtigen Stellenwert. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden eine Grünflächenziffer in allen Wohnzonen, in der Industrie- und Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten, ein Verbot von Steingärten und neue Regelungen zur einheimischen und standortgerechten Begrünung in die BZO aufgenommen. Diese Vorschriften zur Förderung einer klimaangepassten Gestaltung werden aus Sicht der ZPW begrüsst.

Entscheid

Von der Gutheissung wird Kenntnis genommen.

4) Sicherung des Baumbestandes mittels Inventar

Bestehende Bäume haben einen hohen ökologischen Wert und eine hohe mikroklimatische Wirkung in Bezug auf Hitzeanpassung und Biodiversität. Gemäss erläuterndem Bericht wird in der BZO neu die

Möglichkeit eingeführt, in allen Zonen den Erhalt von Bäumen zu verlangen. Der Entscheid zur Sicherung der Bäume in einem Inventar ist gemäss BZO-Synopse jedoch noch offen. Aus Sicht der ZPW stellt die Sicherung des bestehenden Baumbestandes in einem grundeigentü-merverbindlichen Natur- und Landschaftsschutzinventar (im gesamten Siedlungsgebiet und nicht nur für die Kernzone) eine wichtige Grundlage für eine konsequente Umsetzung dar und wird entsprechend empfohlen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Markante Bäume werden, wenn sie für das Ortsbild relevant sind, mittels Bezeichnung im Kernzonenplan geschützt. Wenn der Schutzgrund primär siedlungsökologischer Art ist, so ist die Möglichkeit zur direkten Anwendung von § 238a PBG aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Ein separates Bauminventar ist aktuell nicht notwendig.

5) Qualitätssichernde Vorschriften oder Sonderbauvorschriften Seeben Nord

In einer Stellungnahme vom November 2024 äusserte sich die ZPW bereits zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung hinsichtlich der Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord. Die ZPW hält an einer positiven Beurteilung weiter fest und erachtet die etappierte Einzonung als eine sinnvolle und notwendige Massnahme zur Deckung des regionalen Bedarfs an zusätzlichen Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von bevorzugt arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben im Weinland. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und Lage weist das Gebiet Seeben Nord erhöhte Anforderungen an eine hochwertige und an die umliegenden Landschaftsräume angepasste Gestaltung auf. Gemäss den BZO-Vorschriften zu Industrie- und Gewerbe-zonen der vorliegenden BZO-Teilrevision werden für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord lediglich Nutzungsbestimmungen festgelegt. In der Industrie- und Gewerbezone allgemein wird eine Grünflächen-ziffer von mindestens 10% sowie eine Pflicht zur Dachbegrünung eingeführt. Die Vorschriften im Sinne einer ökologischen und klimaangepassten Gestaltung werden von der ZPW begrüsst. Die ZPW bedauert jedoch, dass in der vorliegenden Teilrevision keine Massnahmen zur Minimierung der räumlichen Auswirkungen des neuen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord Eingang finden. Aus Sicht der ZPW sind qualitätssichernde Vorschriften zum Gebiet Seeben Nord (z.B. Einbettung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext etc.) in die BZO aufzunehmen oder die Möglichkeit der Sonderbauvorschriften für das Gebiet zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Marthalen erachtet qualitätssichernde Vorschriften für das Gebiet Seeben Nord im Sinne einer besseren Einbettung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext als nicht erforderlich. Das

Gebiet liegt in einer Senke, unmittelbar angrenzend an die Autobahn und in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Industriezone. Vor diesem Hintergrund wird die Landschaftsverträglichkeit in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzungsdichte als gegeben und positiv beurteilt.

Aus Sicht der Gemeinde besteht daher kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht. Die einzige potenzielle Belastung wird im erhöhten Verkehrsaufkommen gesehen. Um dieser Entwicklung gezielt entgegenzuwirken, wurde eine entsprechende Bestimmung in die BZO für das Gebiet Seeben Nord aufgenommen.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 RPG erfolgte während 60 Tagen vom 21.2.2025 bis 21.4.2025. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind elf Einwendungen innerhalb der Frist eingegangen. Sämtliche Einwendungen werden nachfolgend aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

Abgelehnte Anliegen sind gemäss Art. 7 PBG in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird mit der Nutzungsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

3.1 Kernzonenpläne

1) Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4283

Bisher durften innerhalb wichtiger Freiräume immerhin Klein- und Anbauten erstellt werden, während mit der vorliegenden Revision neu nur noch unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, welche keine Öffnung zu Nachbargrundstücken aufweisen, erlaubt sein werden. Für die Lebensqualität der Anwohnenden ist jedoch die Nutzbarkeit eines gewissen Hausumschwunges auch für Klein- und Anbauten enorm wichtig. Die eigentümerverbindliche Neufestsetzung eines wichtigen Freiraumes auf unserer Parzelle bedeutet einen massiven Eingriff in unsere privaten Grundeigentümerinteressen. Ein solcher muss in überwiegenden öffentlichen Interessen begründet sein.

Die Abwägung muss berücksichtigen, welche übrigen Flächen um das Hauptgebäude nutzbar bleiben. Im Falle unserer Parzelle 4283 würde die Festsetzung des vorgeschlagenen Freiraumes bis an die südliche Fassade bedeuten, dass keinerlei Fläche für Klein- und Anbauten infrage käme. Dass allfällige künftige Kleinbauten in Gebäudenähe das Ortsbild nicht beeinträchtigen, ist und bleibt durch Kernzonenvorschriften gesichert. Zudem ist die Gefahr, dass die Sicht von Süden auf die Gebäude durch einen grösseren Neubau verhindert würde aufgrund der schmalen Grundstücke in vielen Fällen und insbesondere auf unserem Grundstück 4283 ohnehin nicht gegeben. Hier ist zu erwähnen, dass mit Beschluss Nr. 89 vom 26. Mai 2020 ein Gartenhaus inkl. Pergola bewilligt wurde. Dieses wurde sowohl seitens Ortsbildschutz und Gemeinde gutgeheissen. Einwendungen aus der Bevölkerung oder seitens Heimatschutzes gab es damals keine. Aus diesen Gründen wird ein überwiegendes öffentliches Interesse an einem Freiraum, welcher bis an die Fassade reicht, bestritten.

Dem Anliegen des KOBI, mit dem Freiraum den Blick von Süden auf den Dorfrand zu erhalten, kann auch mit einer reduzierten Grösse des Freiraums entsprochen werden.

- Von der Ausdehnung des wichtigen Freiraumes auf der Parzelle 4283 sei abzusehen.
- Eventualantrag: Der auf Parzelle 4283 neu festzusetzende Freiraum sei auf eine Distanz von mindestens 12 Metern von der Fassade abzurücken.
- Eventualantrag: In den Freiräumen sollen weiterhin Klein- und Anbauten zugelassen werden. Mindestens das, mit Beschluss 89 vom 26. Mai 2020, bewilligte Gartenhaus inkl. Pergola muss realisierbar sein.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beim im Kernzonenplan festzulegenden Freiraum handelt es sich um eine direkte Übernahme des im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) festgelegten Freiraums. Eine Verkleinerung dieses Freiraums ist daher nicht möglich. Allerdings wird Art. 12 Abs. 2 BZO dahingehend angepasst, dass Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m² und einer Fassadenhöhe von 2.5 m, abstandsfreie Bauten sowie befestigte Garten Sitzplätze zulässig sind, sofern sie sich in Volumen, Gestaltung und Lage harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Die uneingeschränkte Zulassung von Klein- und Anbauten steht jedoch im Widerspruch mit den Schutzziele eines Freiraums, da diese das Ortsbild massgebend prägen.

2) Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4273

Die Freiraumfläche entlang des Baches soll auf der Parzelle Kat.-Nr. 4273 weiterhin – wie bisher – entlang der Gewässerabstandslinie verlaufen. Mit der vorgesehenen Erweiterung im gelb markierten Bereich sind die Einwendenden nicht einverstanden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie des Kernzonenplans Marthalen sieht eine Ausdehnung der Freiraumfläche zu Lasten der Liegenschaft Kat.-Nr. 4273 vor – ohne erkennbare Begründung oder nachvollziehbare Notwendigkeit. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, weshalb dieser Eingriff erforderlich sein soll.

Ein solches Vorgehen verletzt die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsгарantie. Es fehlt sowohl an einer klaren gesetzlichen Grundlage als auch an Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit. Selbst wenn eine Enteignung theoretisch zulässig wäre – was bestritten wird – müsste sie vollständig entschädigt werden.

Auch ein überwiegendes öffentliches Interesse ist nicht erkennbar, zumal bereits heute Einschränkungen für die Nutzung der Fläche bestehen.

Insgesamt bestehe keine rechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung, weshalb die Teilrevision nicht zu bewilligen sei – allenfalls sei sie anzupassen oder zu überarbeiten.

Abbildung gemäss neuem Kernzonenplan



Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3) Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4234

Im Rahmen der neuen BZO wurde auf unserem Grundstück (Kat.-Nr. 4234, Gemeinde Marthalen) eine Freihaltefläche vorgesehen, die im Zusammenhang mit dem kommunalen Richtplan KOBi stehen soll. Gleichzeitig wird ein Teil der Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Kernzone überführt.

Die Begründung für diese Freihaltefläche ist weder nachvollziehbar noch sachlich gerechtfertigt:

- Die betroffene Fläche liegt abgeschirmt und ist von keiner öffentlichen Strasse aus einsehbar. Eine gestalterische oder ortsbildprägende Wirkung besteht nicht.
- Der KOBi liefert keine konkrete Begründung, weshalb gerade hier eine Freihaltefläche auf privatem Boden festgelegt werden soll. Eine planerische Notwendigkeit oder ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar.
- Die Zonengrenze verläuft nicht korrekt entlang der Parzellengrenze. Ein flächenneutraler Abtausch wurde bereits 2015 vorbereitet und erfolgt nun mit zehnjähriger Verzögerung.
- Dass dieser überfällige Zonenabgleich nun mit einer neuen Freihaltefläche überlagert wird, ist widersprüchlich – zumal sich die Fläche teils unter Schutz stehenden Gebäuden und einem Entlastungsstollen befindet, weshalb eine Neubebauung ohnehin ausgeschlossen wäre.

Die geplante Freihaltefläche ist unverhältnismässig und verletzt das Eigentumsrecht ohne ausreichende Begründung. Wir fordern, die Freihaltefläche aus dem Planentwurf zu streichen, da weder ein planerisches Erfordernis noch ein öffentliches Interesse erkennbar ist.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der im Kernzonenplan eingezeichnete Freiraum entspricht der übergeordneten Festlegung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und kann daher nicht angepasst werden. Wie korrekt erkannt wurde, ist im nordöstlichen Bereich des Grundstücks zudem aufgrund des Hochwasserschutzes ein Uferstreifen von 10.2 m entlang des Nebenkanals des Mederbachs freizuhalten (siehe Kapitel 1.3 Punkt 3 im Mitwirkungsbericht). Die Zonierung wurde entsprechend diesen beiden Vorgaben angepasst.

4) Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4301

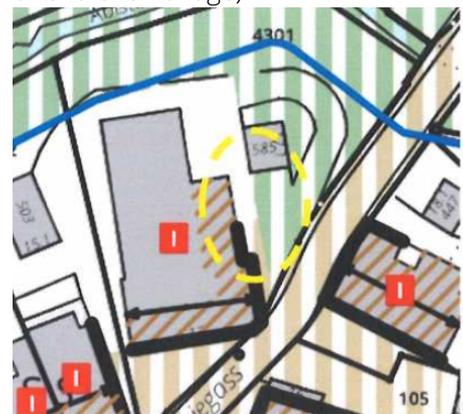
Beim Vergleich des aktuell gültigen Kernzonenplans mit dem Plan der öffentlichen Auflage fällt auf, dass sich die Freiraumgrenze auf der Parzelle Kat.-Nr. 4301 verschoben hat (vgl. nachfolgende Abbildung).

Wir ersuchen den Gemeinderat bzw. das zuständige Planungsbüro um Auskunft, auf welcher gesetzlichen Grundlage die Freiraumfestlegung auf dieser Parzelle basiert.

Kernzonenplan (Aktuell gültige Version)



Kernzonenplan (Version öffentliche Auflage)



Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der im Kernzonenplan eingezeichnete Freiraum soll der übergeordneten Festlegung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) entsprechen. Der Freiraum wurde entsprechend KOB-Vorgaben angepasst.

5) Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4282

Es werde beabsichtigt, den leerstehenden Teil der Hofparzelle von der Kernzone in Freiräume zu überführen. Die geplanten Freiräume würden durch die Gemeinde Marthalen bis an die Hauskante rücken was einer strengeren Auslegung gleichkommt als vom KOB gefordert. Die Umzonung käme einer Enteignung gleich. Auch habe der Besitzer der Parzelle bereits erhebliche Steuerabgaben entrichtet. Ebenso sei die Parzelle für landwirtschaftliche Zwecke ungeeignet und daher – auch im Sinne der Verdichtung – für Bauland prädestiniert.

Auf die Umzonung der Kernzone in Freiräume auf der Parzelle Kat. Nr. 4282 sei zu verzichten und den bisherigen Zustand zu belassen.

Situationsplan der Machbarkeitsstudie



Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich hierbei nicht um eine Umzonung in eine Freihaltezone, sondern um eine Festlegung als Freiraum im Kernzonenplan. Die gesamte Parzelle Kat. Nr. 4282 verbleibt Teil der Kernzone. Dabei wird der im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB) festgelegte Freiraum in den Kernzonenplan auf kommunaler Stufe übertragen. Auch ohne diese Festlegung ist aufgrund des KOB ein Gebäude am entsprechenden Ort heute nicht zulässig. Der im Kernzonenplan als Freiraum bezeichnete Bereich wird entsprechend dem im KOB festgelegten Freiraum angepasst.

6) Prägender Platz/Strassenraum sowie Freiraum, Parzelle Kat. Nr. 4295

Die Kriterien des prägenden Platz- und Strassenraums gemäss KOB sind im Bereich vor meinem Haus nicht erfüllt, da alle Elemente neuzeitlich sind. Eine formelle Ausweisung wäre ungerechtfertigt und kontraproduktiv – wer sorgfältig gestaltet, müsste mit aufwendigen und kostspieligen Bewilligungsverfahren rechnen, die sich oft über Jahre hinziehen.

Ein teils betonierter Platz, ein Blumenbeet, ein Briefkasten und ein Werbeschild rechtfertigen keinen Schutzstatus. Ich empfehle daher, auf eine Erweiterung der Schutzzone in diesem Bereich zu verzichten und die bestehenden Bestimmungen beizubehalten. Das schafft Planungssicherheit und vermeidet unnötigen administrativen Aufwand – zumal aufgrund des Strassenabstands ohnehin keine wesentlichen baulichen Veränderungen möglich sind.

Beim Durchsehen des Plans fällt auf, dass die meisten Parzellen über grosszügigen Umschwung ohne definierten Freiraum verfügen. Bei meinem Grundstück (Parzelle 4295) hingegen ist der Umschwung spitz zulaufend und von drei Seiten bebaubarer Fläche umgeben. Der ausgewiesene Freiraum wirkt wie ein Fremdkörper und

erschwert die Nutzung des Aussenraums. Eine abweichende Behandlung im Zonenplan erscheint deshalb sinnvoll, um künftige Bauten wie eine Garage zu ermöglichen.

Mein Haus wird aktuell von vier Personen bewohnt, die bestehenden Räume (vier Eingänge, drei Bäder) könnten ohne Umbau auch von mehr Personen genutzt werden. Da in Ellikon kein öffentlicher Verkehr besteht, benötigt jede Person ein Auto – aktuell stehen vier Fahrzeuge vor dem Haus. Aus Gründen des Ortsbildschutzes wäre eine Garage wünschenswert, die jedoch nur mit einer bebaubaren Freifläche realisierbar ist.

Somit gelange ich abschliessend zu meinem konkreten Antrag:

Der als Freiraum bezeichnete Bereich auf meinem Grundstück soll verkleinert werden und die Zone „prägender Platz und Strassenraum“ von meinem Grundstück entfernt werden.

Entscheid GR

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beim prägenden Platz- und Strassenraum handelt es sich um eine direkte Übernahme des im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) festgelegten Perimeters. Der im Kernzonenplan als Freiraum bezeichnete Bereich wird entsprechend dem im KOB festgelegten Freiraum angepasst.

7) Keine Freiraumausgestaltung über KOB-Vorgaben hinaus

Das KOB (Stand vom 6.12.2021) bezeichne die wichtigen Freiräume erst schematisch und der erläuternde Bericht zur BZO-Revision führe aus, dass diese in den Kernzonenplänen übernommen würden. Es werde betont, dass die Gemeinde keine weitergehenden Freiräume bezeichne. Als rechtliche Grundlage für die Freiräume dienen die Artikel 203 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach im Sinne des Natur- und Heimatschutzes das Ortsbild prägende Bauten und Freiräume sowie Bäume (u.a.) geschont werden und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Die Freiräume seien maximal gemäss den Vorgaben des KOB auszugestalten.

Entscheid

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Grundsätzlich werden in den Kernzonenplänen die übergeordneten Festlegungen aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) übernommen. Abweichungen gegenüber dem KOB wurden bereinigt. Allenfalls können noch geringfügige Abweichungen aufgrund der Parzellenstruktur bestehen.

Eine Ausnahme bildet allerdings weiterhin noch das Gebiet «im Sterne», wo die Innenhofsituation mittels Festlegung als Freiraum im Kernzonenplan gesichert wird. Dieser Freiraum wurde bereits im

rechtsgültigen Kernzonenplan von 2010 als Freiraum bezeichnet und ist aus Sicht des Ortsbildschutzes zu erhalten.

3.2 Zonenpläne

1) Arrondierung Pünthalde, Parzellen Kat. Nrn. 4253, 4254, 4255

Im Jahr 2017 wurde das Grundstück im Rahmen einer Erbteilung in zwei flächengleiche Parzellen (Kat.-Nrn. 4253 und 4254) aufgeteilt. Die Zonengrenze sollte dabei möglichst geradlinig dem Gelände angepasst werden. Das kleine, dreieckige Stück Land unterhalb der Böschung wäre vom Landwirtschaftsland her nicht zugänglich und nicht maschinell bewirtschaftbar gewesen.

Durch einen flächenneutralen Tausch zweier kleiner Dreiecke blieb die Gesamtfläche der Baulandparzelle Nr. 4253 unverändert. Dieser Landabtausch wurde am 7. Juli 2017 vom Amt für Landschaft und Natur bewilligt.

Vor diesem Hintergrund ist unverständlich, weshalb aus einem flächenneutralen Abtausch, bei dem die Landwirtschaft klar profitiert hat, künftig dennoch ein Mehrwertausgleich gefordert werden könnte. Ist es zulässig, rückwirkend Forderungen zu stellen?

Entscheidung

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Bisher verfolgte der Kanton die Praxis, Ein- und Auszonungen – auch wenn sie flächengleich erfolgen – separat zu beurteilen. Entsprechend wurde für die Einzonung eine Mehrwertprognose erstellt.

Da der prognostizierte Mehrwert jedoch unter dem Schwellenwert von Fr. 30'000.– liegt, wird gemäss Art. 4 Abs. 2 und 3 MAG (Mehrwertabgabengesetz) keine Mehrwertabgabe erhoben.

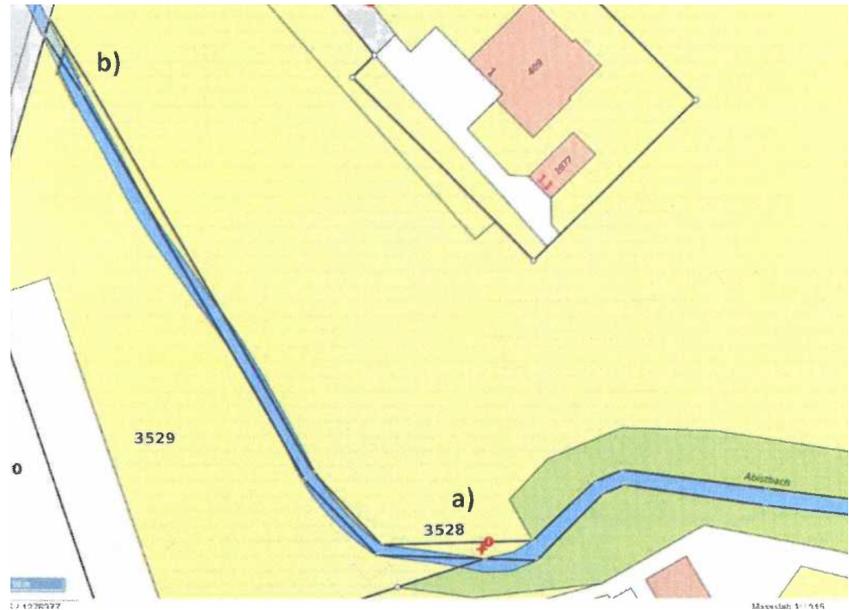
2) Grenzverlauf Abistbach, Parzelle Kat. Nr. 4255

Früher grenzte unser Grundstück direkt an den Bach. Im aktuellen Plan im GIS-Browser ist das nicht mehr ersichtlich.

a) Beim Bachufer im Bereich «Rank» fehlt auf der rechten Seite ein Messpunkt. Dadurch wurden die Grenzlinien an dieser Stelle offenbar falsch eingezeichnet.

b) Bei der Sackstrasse sind die Mauern in einer anderen Richtung dargestellt als bisher. Wurden im Rahmen der Strassenverbreiterung von 1993 neue Mauern erstellt, die den Bach nach rechts verlagerten? Oder beruht der abweichende Verlauf auf einer fehlerhaften Vermessung?

Antrag: Die Grenzlinien beim Bach müssen noch korrigiert werden.



Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das eingebrachte Anliegen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

3) Umzonung Parzelle 4055

In den 1970er Jahren errichtete unsere Firma auf der Parzelle Kat.-Nr. 4055 einen privat finanzierten Gleisanschluss mit Abstellgleis. Zum damaligen Zeitpunkt war das Gebiet gemäss Zonenplan als Landwirtschaftszone ausgewiesen.

Seit der Jahrtausendwende ist der Gleisanschluss wirtschaftlich nicht mehr rentabel, weshalb die SBB die zugehörigen Weichen zurückgebaut hat. Auch künftig besteht kein Bedarf mehr an diesem Gleis, wie das beigefügte Schreiben der SBB bestätigt. Seither liegt die Fläche ungenutzt brach.

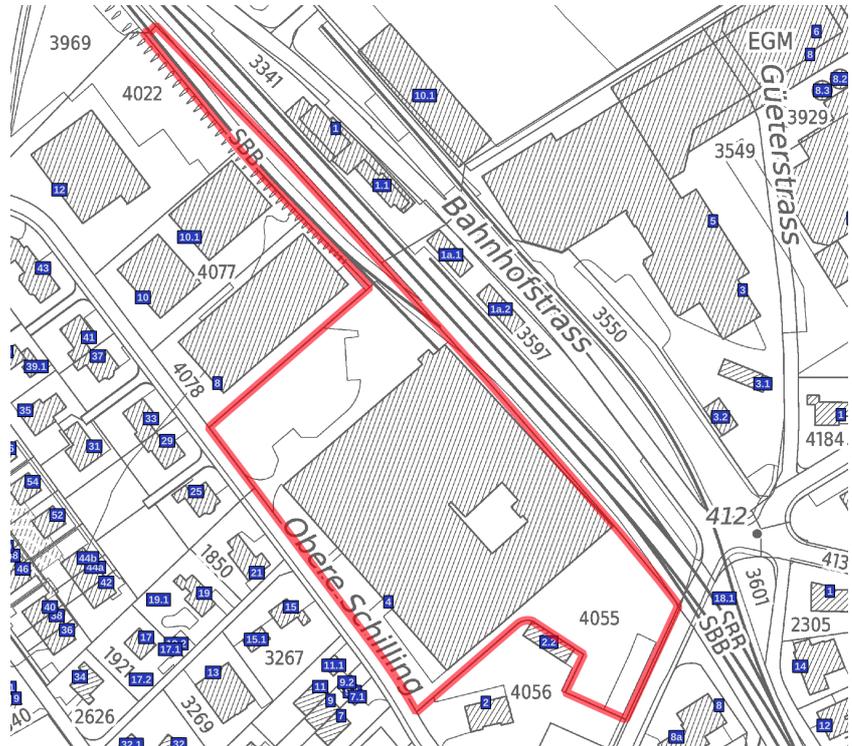
Die Umzonung der Parzelle in die Gewerbe- und Industriezone wäre aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Die Zonen- und Grundstücksgrenzen würden künftig übereinstimmen.
- Die aktuell ungenutzte Fläche könnte für zusätzliche Parkplätze genutzt werden, was zur Entlastung der Anwohnerschaft an der oberen Schillingstrasse beiträgt.

Die Aussage, dass die SBB Einwände gegen die Umzonung habe, ist nachweislich falsch. Der Einwender hat dies mit Herrn Cizek (SBB) abgeklärt, welcher schriftlich bestätigt hat, dass aus Sicht der SBB keine Vorbehalte gegen die Umzonung des betroffenen Landstreifens bestehen.

Antrag:

- Die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 4055 ist in die Gewerbe- und Industriezone umzuzonen.



Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Für eine Einzonung von Flächen aus der Landwirtschaftszone ist gemäss den raumplanerischen Vorgaben eine gleichwertige Auszonung erforderlich. Diese Voraussetzung ist bei der vorliegenden Einzonung nicht erfüllt.

Zudem bestehen im Gemeindegebiet andere Standorte, die im Falle künftiger Einzonungen prioritär behandelt würden. Das Schaffen zusätzlicher Abstellplätze auf der betreffenden Parzelle entspricht derzeit nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde

4) Anpassung Zonengrenze gemäss Abgrenzung für Denkmalschutzobjekte

Bei der genauen Betrachtung des Kernzonenplans für den Bereich Oberdorf 21/Schloss ist mir aufgefallen, dass die Grenzlinie zwischen Kernzone und Freihaltezone, nicht mit der im GIS-Browser ausgewiesenen Abgrenzung für Denkmalschutzobjekte übereinstimmt.

Mit der momentan im Kernzonenplan angedachten Grenzziehung zwischen Kernzone und Freihaltezone, würde ein Teil des ursprünglich innerhalb der Schlossmauern gelegenen Areals, in der Freihaltezone zu liegen kommen.

M.E. sollte der Verlauf der Schlossmauern und des Schlossgarten, wie er im Zehntplan von 1746 Ausschnitt Schlossgut dargestellt ist und auch vor Ort durch Mauerfragmente erhalten ist, nicht in der Freihaltezone zu liegen kommen, da dies den Schutz und allfällige spätere Wiederherstellungen von historischen Mauer- oder Gartenteilen

erschweren würde. Diese Bereiche gehören nicht in eine eher landwirtschaftlich genutzte Freihaltezone, sondern sollten Teil der Kernzone sein.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Freihaltezone wird gemäss § 39 PBG nach Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die der Erholung der Bevölkerung dienen oder ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes bewahren sollen. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung des Siedlungsgebiets dienen. Beide Punkte sind in diesem Fall erfüllt.

Im Falle einer Umzonung in die Kernzone müsste die entsprechende Fläche mit einem Freiraum überlagert werden, da dieser im KOBI als solcher festgelegt ist. Bei beiden Varianten ist entsprechend eine Überbauung der Fläche ausgeschlossen. Der Schutz und eine allfällige spätere Sanierung von historischen Mauern- oder Gartenteilen wird in der Freihaltezone jedoch gewährleistet, da diese einen wichtigen Bestandteil der Freihaltezone sind. Entsprechend erachtet der Gemeinderat eine Umzonung als nicht notwendig und richtig.

3.3 Bau- und Zonenordnung

1) Um- und Ersatzbau, Art. 6 Abs. 6 BZO

Die innere Verdichtung ist ein wiederkehrendes Thema und wird vom Gemeinderat an Informationsveranstaltungen regelmässig befürwortet. Dennoch wurden in der Kernzone bislang keine begünstigenden Massnahmen umgesetzt – obwohl gerade hier das grösste Verdichtungspotenzial besteht.

Auch im Rahmen der aktuellen BZO-Revision bleibt die Ausnutzung bei Um- und Ersatzbauten unverändert bei 70 %. Diese Begrenzung verhindert eine sinnvolle Nutzung des vorhandenen Bauvolumens und führt zu unnötigen Mehrkosten.

Unverständlich ist, weshalb in diesem Punkt von den kantonalen Vorgaben abgewichen wird, die eine Nutzung von bis zu 85 % des oberirdischen Volumens für Wohnen und Arbeiten erlauben.

Antrag: In der Kernzone soll auch bei Um- und Ersatzbauten eine Ausnutzung von bis zu 85 % des Volumens über Terrain für Wohnen und Arbeiten zulässig sein – im Einklang mit den kantonalen Vorgaben und im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ziele der inneren Verdichtung sollen gesamthaft in allen Bauzonen erreicht werden und müssen nicht innerhalb der Kernzone umgesetzt werden, welche eine Schutzzone für erhaltenswerte Ortsbilder darstellt. In Kernzonen überwiegt das öffentliche Interesse zum Erhalt oder der Erweiterung eines intakten Ortskerns (§ 50 PBG).

2) Um- und Ersatzbau, Art. 6 Abs. 6 BZO

Durch die fehlende Anpassung des Artikels 4, Absatz 6 werde das Raumplanungsgesetz mit dem Ziel der inneren Verdichtung nicht umgesetzt. Es fehle die Definierung, dass die 30 % des Volumens, welches nicht für Wohnen oder Arbeiten genutzt werden darf, im Dachgeschoss liegen müsse. Die Dachlandschaft wird bereits über die Artikel bezüglich Dachfenster und Dachgauben, etc. geschützt. Mit dem Artikel wird Ausbaupotential in Objekten, bei welchem bereits eine Belichtung über die Giebelseite der Fassade verfügt, verhindert.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ziele der inneren Verdichtung sollen gesamthaft in allen Bauzonen erreicht werden und müssen nicht innerhalb der Kernzone umgesetzt werden, welche eine Schutzzone für erhaltenswerte Ortsbilder darstellt. In Kernzonen überwiegt das öffentliche Interesse zum Erhalt oder der Erweiterung eines intakten Ortskerns (§ 50 PBG).

**3) Um- und Ersatzbau, Art. 6 Abs.
6 BZO**

Die Ausnutzungsziffer in der BZO Marthalen sollte für alle Wohn-, Misch- und Arbeitsgebäude einheitlich auf 85 % festgelegt werden, um Planungssicherheit, Gleichbehandlung und eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Begründung des Antrags:

1. Rechtliche Grundlage (§ 247 PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 247 PBG) habe den Gemeinden die Festlegung der Ausnutzungsziffer überlassen. Die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen (§ 1a RPG, § 238a PBG) müssten dabei berücksichtigt werden. Eine Erhöhung auf 85 % sei gesetzlich zulässig.

2. Gleichbehandlung aller Gebäudetypen

Unterschiedliche AZ-Vorgaben für Wohn-, Gewerbe- oder Mischnutzungen würden die Projektentwicklung erschweren und zu Ungleichbehandlungen führen. Eine einheitliche Regelung würde Transparenz und Planungssicherheit fördern.

3. Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen

Eine einheitlich erhöhte AZ unterstütze die vom Raumplanungsgesetz geforderte Innenverdichtung – insbesondere bei Bestandparzellen. Sie ermögliche eine effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und reduziere den Flächenverbrauch.

4. Entlastung kleiner Grundstücke

Viele kleinere Parzellen in Marthalen seien mit tiefer AZ kaum wirtschaftlich nutzbar. Eine höhere AZ würde die Entwicklungsmöglichkeiten für Ersatzneubauten oder Umnutzungen verbessern.

5. Ortsbildverträglichkeit sei gewährleistet

Die Ortsstruktur Marthalens lasse eine moderat erhöhte AZ zu, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Flankierende Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zum Denkmalschutz würden die Baukultur sichern.

6. Stärkung von Investitionsbereitschaft und Nachhaltigkeit

Eine klare, einheitliche Regelung werde Sanierungen, Ersatzneubauten und energetisch sinnvolle Projekte fördern. Dies trage zur wirtschaftlichen Stabilität und zur ökologischen Erneuerung des Bestands bei.

Folgender Antrag wird gemacht:

- In der Kernzone soll auch bei Um- und Ersatzbauten bis zu 85% des Volumens über Terrain zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden können.

Entscheidung

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ziele der inneren Verdichtung sollen gesamthaft in allen Bauzonen erreicht werden und müssen nicht innerhalb der Kernzone umgesetzt werden, welche eine Schutzzone für erhaltenswerte

Ortsbilder darstellt. In Kernzonen überwiegt das öffentliche Interesse zum Erhalt oder der Erweiterung eines intakten Ortskerns (§ 50 PBG). Zudem dient eine räumliche Differenzierung durch unterschiedliche Nutzungsdichten der Strukturierung des Siedlungsgebiets und fördert somit eine attraktive und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

4) Kamine, Art. 9, Abs. 20 BZO

Die Praxis der letzten Jahre erlaubte verputzte Kamin. Wenn nur „gemauert“ steht, ist aus meiner Sicht nicht klar verständlich, dass diese auch verputzt werden dürfen.

Der Artikel ist so zu ergänzen, dass die gemauerten Kamine auch verputzt werden dürfen.

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

5) Solaranlagen, Art. 9 BZO

Die Streichung von Artikel 9 Abs. 18 BZO («Es sind keine Solaranlagen zulässig») soll nicht ersatzlos erfolgen. Stattdessen wird folgende Neufassung beantragt:

«Solaranlagen benötigen eine Bewilligung. Sie dürfen das Gebäude, die Umgebung und das national geschützte Ortsbild nicht beeinträchtigen und haben erhöhten Anforderungen an Gestaltung und Einordnung zu genügen.»

Begründung:

Die Kernzone deckt sich mit dem ISOS-A-Perimeter und umfasst rund 200 inventarisierte Gebäude. Gemäss Rechtsprechung sind Solaranlagen hier bundesrechtlich geregelt und nur ausnahmsweise zulässig, da dem Schutz des Ortsbilds ein überwiegendes öffentliches Interesse zukommt. Zudem entfalten einzelne Bewilligungen präjudizielle Wirkung.

Solaranlagen in der Kernzone erfordern in jedem Fall eine Schutzabklärung. Hohe gestalterische Anforderungen schränken die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit stark ein.

Ein Hinweis auf die Bewilligungspflicht im BZO ist deshalb wichtig, um keine falschen Erwartungen zu wecken. Der vorgeschlagene neue Absatz verbessert die Transparenz für Gesuchsteller und entlastet die Verwaltung von unrealistischen Anträgen.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der vorgeschlagene Absatz ist redundant, da die Zulässigkeit von Solaranlagen in einer Kernzone durch übergeordnetes Recht geregelt wird. Gemäss §2a Ziff. j BVW bedürfen Solaranlagen einer Bewilligung, sofern sie sich in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung befinden.

6) Holzfenster, Art. 10 Abs. 9 BZO

Bei Umnutzungen von Ökonomiegebäuden zeigt die Praxis der letzten Jahre, dass anthrazitfarbige Metallkonstruktionen schlanker und schöner sind.

Der Artikel ist so zu ergänzen, dass auch andere Materialien als Holzfenster zugelassen werden.

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

7) Holzfenster, Art. 10, Abs. 6 BZO

Die generelle Pflicht zur Verwendung von Holzfenstern und Fensterläden soll gestrichen oder in eine unverbindliche Empfehlung umgewandelt werden.

Begründung:

Bestehende Schutzinstrumente genügen:

Bei schutzwürdigen Objekten (z. B. ISOS, KOBI, kommunales Inventar) wird die Fassadengestaltung bereits im Rahmen der Bewilligungsverfahren im Einzelfall geprüft. Eine zusätzliche generelle Pflicht ist daher überflüssig.

Pflegeintensität und Verwitterung:

Holzfenster und -läden sind ohne regelmässige Pflege rasch unansehnlich. In Marthalen gibt es zahlreiche Beispiele, bei denen verwitterte Holzbauteile dem Ortsbild eher schaden als nützen.

Unverhältnismässiger Aufwand für ältere Bewohnende:

Gerade ältere oder wenig mobile Personen sind mit dem Unterhalt überfordert. Dies kann zu dauerhaft ungepflegten Fassaden und einer ungewollten Verunstaltung führen.

Moderne Alternativen in historischer Optik:

Materialien wie Holz-Metall oder Kunststoff in Holzoptik sind langlebig, pflegeleicht und mit dem Ortsbild vereinbar. Die ortsbauliche Wirkung bleibt erhalten, ohne die Eigentümerschaft unnötig zu belasten.

Die an der Informationsveranstaltung vom 18.03.2025 geäusserte Haltung, ein einheitliches Verwitterungsbild sei wünschenswert, wird nicht geteilt. Dieses Argument ist aus Sicht der Einwenderschaft nicht sachlich fundiert.

Eine starre Holzpflicht ist nicht zielführend: Sie garantiert keine Pflege, schützt das Ortsbild nicht nachhaltig und führt zu ästhetischen und sozialen Problemen. Unklare Begriffe wie «in der Regel» oder «gut gestaltet» bieten zu viel Interpretationsspielraum. Ausnahmen sollten klar geregelt sein.

Schlussfolgerung:

- Die Bestimmung ist zu streichen oder als Empfehlung zu formulieren. Die Gestaltung soll weiterhin im Einzelfall geprüft werden. Die bisherige Regelung (Art. 8 Abs. 11, neu Art. 10 Abs. 11) soll

beibehalten und ggf. durch eine Bemusterungspflicht ergänzt werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die heutige Praxis zeigt, dass eine Bestimmung zur Materialisierung von Fenstern und Fensterläden notwendig ist, um den Schutz des Ortsbilds zu gewährleisten. Es bleiben dieselben Möglichkeiten zur Ausnahme von dieser Regelung bestehen, namentlich bei Ökonomiegebäuden (Abs. 9) sowie für Wohngebäude in den Gebieten Uf de Breiti, Im Sterne und Im Töbeli (Abs. 10) und gut gestaltete Neu- und Ersatzbauten (Abs. 12), sofern sie der Architektur dieser Bauten entsprechen.

8) Klein- und Anbauten innerhalb Freiräume, Art. 12 Abs. 2 BZO

In der Bau- und Zonenordnung soll die Überbaubarkeit der Freiräume weiter eingeschränkt werden und bewilligungsbefreite «Klein- und Anbauten» nicht mehr erlaubt sein. Solche kleineren Bauten gehören in Marthalen jedoch zum Ortsbild, da sie als Hühnerställe, Bienenhäuser, Geräteschuppen und Holzlager dienen und nur kurz- oder mittelfristige Zwecke erfüllen. Gemäss den kantonalen Musterbestimmungen für Kernzonen sei es zulässig, Freiräume mit «Gartenhäusern und Schöpfen gemäss § 18 BBV II» zu überstellen.

- Art. 12 Abs. 2 ist wie folgt zu formulieren: *Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind abstandsfreie Bauten sowie Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II zulässig. Bestehende Ökonomiegebäude dürfen weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.*

Entscheid

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Art. 12 Abs. 2 BZO wird dahingehend angepasst, dass Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m² und einer Fassadenhöhe von 2.5 m, abstandsfreie Bauten und befestigte Gartensitzplätze möglich sind. Die uneingeschränkte Zulassung von Klein- und Anbauten steht jedoch im Widerspruch mit den Schutzzielen der Freiräume, da diese das Ortsbild massgebend prägen.

9) Klein- und Anbauten innerhalb Freiräume, Art. 12 Abs. 2 BZO

Es wird gefordert, auf die Streichung der «Besondere Gebäude/Klein- und Anbauten» zu verzichten, damit in den bezeichneten Freiräumen in der Kernzone weiterhin Klein- und Anbauten erstellt werden dürfen. Im erläuternden Bericht werde auf Seite 50 im letzten Absatz auf die Änderung eingegangen. Auf welchen gesetzlichen Gesichtspunkten basierend dieser Entscheid durch die Gemeinde Marthalen gefällt wurde, sei jedoch nicht ersichtlich. Sowohl im PBG als auch in den weiteren rechtsgültigen Unterlagen sei keine solche Verschärfung ersichtlich.

Es wird gefordert, dass in der Teilrevision auf die Streichung der Klein- und Anbauten verzichtet wird und in der Kernzone Klein- und Anbauten (Bspw. Garagen, Garten und Gewächshäuser etc.) weiterhin erlaubt sind.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Art. 12 Abs, 2 BZO wird dahingehend angepasst, dass Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m² und einer Fassadenhöhe von 2.5 m, abstandsfreie Bauten und befestigte Gartensitzplätze möglich sind. Die uneingeschränkte Zulassung von Klein- und Anbauten steht jedoch im Widerspruch mit den Schutzziele der Freiräume, da diese das Ortsbild massgebend prägen.

10) Klein- und Anbauten innerhalb Freiräume, Art. 12 Abs. 2 BZO

In den Freiräumen der Kern- und Wohnzonen sollen weiterhin Klein- und Anbauten wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder offene Lauben zulässig bleiben, sofern sie sich in Volumen, Gestaltung und Lage harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und die ortsbildprägenden Freiraumstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemäss KOBI (S. 8) werde empfohlen, dass in Kernzonenplänen auch Kleinbauten und Anbauten auf den Standort abgestimmt zugelassen werden können.

Daher wird beantragt, die BZO in der Weise anzupassen, dass innerhalb ausgewiesener Freiräume Klein- und Anbauten (z. B. Geräteschuppen, Holzlager, Gewächshäuser, Pergolen, Spielgeräte) zulässig wären, sofern:

- sie ortsbaulich verträglich sind,
- sich gestalterisch am Hauptgebäude orientieren
- und keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbilds entstehen.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Art. 12 Abs, 2 BZO wird dahingehend angepasst, dass Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m² und einer Fassadenhöhe von 2.5 m, abstandsfreie Bauten und befestigte Gartensitzplätze möglich sind. Die uneingeschränkte Zulassung von Klein- und Anbauten steht jedoch im Widerspruch mit den Schutzziele der Freiräume, da diese das Ortsbild massgebend prägen.

11) markante Bäume, Art. 13 BZO

Der Kastanienbaum wachse in einem Untergrund, welcher für Bäume sehr ungeeignet ist. Der Baum ist bisher so prächtig gediehen, weil er wegen der angrenzenden Werkleitungen Zugang zu Wasser hatte. Die Werkleitungen mussten ersetzt werden und der Baum ist nun von seiner persönlichen Wasserquelle abgeschnitten. Es wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen, ob der Baum auch ohne direkte

Wasserquelle überleben kann. Die Eigentümerschaft ist gerne bereit, einen Ersatzbaum zu setzen – jedoch nicht einen zweiten oder dritten Baum zu stellen sollten die Bäume aufgrund der grundsätzlich schlechten Bedingungen eingehen. Die Einwenderschaft weist darauf hin, dass der Baum eher durch Touristen geschützt werden müsse, welche Littering auf dem Platz betreiben oder aufgrund OL-Aktivitäten sogar Nägel in den Baum einschlagen. Ebenso würden nebst den Bäckereibesuchenden auch zahlreiche Besuchende der Gemeindekanzlei auf dem privaten Parkplatz parkieren.

Die Einwenderschaft würde es weiter begrüssen, wenn die Freihaltezone nicht weiter eingeschränkt wird und es durchaus möglich bleibt, Kleinbauten zu erstellen.

- Art. 13 sei wie folgt abzuändern: «Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten.» Alternativ wäre auch möglich: «Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten. Ein allfälliger Ersatz erfolgt auf Kosten der Gemeinde.»

Entscheid GR

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Erhalt der im Kernzonenplan bezeichneten markanten Einzelbäume erfüllt ein besonderes öffentliches Interesse, da die Bäume wichtige Elemente des Ortsbilds darstellen. Die bezeichneten Bäume basieren auf dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) und werden nun kommunal gesichert.

Mit § 238a PBG werden Grundeigentümer dazu aufgefordert, Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert wird. Die für den Erhalt notwendigen Aufwendungen geschehen auf Kosten der Grundeigentümer.

Bezüglich der Zulässigkeit von Kleinbauten innerhalb ausgewiesener Freiräume wird auf Einwendung 10) verwiesen.

12) Aussenantennen, Art. 15 BZO

Die neu vorgeschlagene Formulierung lässt zu viel Interpretationsspielraum und ermöglicht es der Bewilligungsbehörde, Gesuche pauschal negativ zu entscheiden.

Gemäss Bundesgericht ist beispielsweise das Anbringen von Parabolantennen im Garten grundsätzlich zulässig. Die in der Bundesverfassung (Art. 16 BV) sowie in Art. 10 der Europäischen Menschenrechtskonvention garantierte Informationsfreiheit verdient grösseres Gewicht – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zukunft öffentlich-rechtlicher Dienste (Service public) ungewiss ist.

Es erscheint unverhältnismässig, einem kleinen technischen Gerät wie einem Parabolspiegel (unter Ø 80 cm gemäss RRB bewilligungsfrei) derart hohe ortsbildschützerische Priorität einzuräumen,

während gleichzeitig zahlreiche Autos in der Kernzone toleriert werden, farbig bemalte Strassen akzeptiert sind und auch sperrige Gartenmöbel (Tische über Ø 80 cm) offenbar zum historischen Dorfbild passen sollen.

Der bisherige Artikel 10 soll vollumfänglich als Artikel 15 in die teilrevidierte BZO übernommen werden.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Präzisierung von Art. 15 BZO soll die Kernzone vor Aussenantennen bewahren, die einen negativen visuellen Einfluss auf das Ortsbild und die Dachlandschaft ausüben. Das Anbringen von Aussenantennen oder Parabolantennen (unter Ø 80 cm) bleibt grundsätzlich erlaubt, solange diese nicht visuell wahrnehmbar sind und somit das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

Gemäss § 78 PBG können Gemeinden mittels Bau- und Zonenordnung Aussenantennen zonen- oder gebietsweise verbieten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

13) Aussenantennen, Art. 15 BZO

Die alte Formulierung (Art. 10) liesse offen, eine Antenne im Garten aufzustellen. In einem Garten sei es durchaus möglich, eine Antenne so zu platzieren, dass diese vom öffentlichen Grund aus nicht eingesehen werden kann. Die neue Regelung ist problematisch, weil sie Sichtbarkeit nicht klar definiert – theoretisch kann alles sichtbar sein, je nach Blickwinkel und -distanz. Dadurch entsteht faktisch ein generelles Verbot. Wenn eine neue Regelung nötig ist, sollte die Sichtbarkeit klar und nachvollziehbar definiert werden.

- Die bisherige Formulierung des Artikel 15 ist beizubehalten, zu ergänzen oder die neue Fassung zu konkretisieren. Beispielsweise: *«Visuell wahrnehmbare Aussenantennen an und auf Gebäuden sind verboten. An allen anderen Standorten unterstehen Aussenantennen der Bewilligungspflicht.»*

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Präzisierung von Art. 15 BZO soll die Kernzone vor Aussenantennen bewahren, die einen negativen visuellen Einfluss auf das Ortsbild ausüben. Das Anbringen von Aussenantennen oder Parabolantennen (unter Ø 80 cm) bleibt grundsätzlich erlaubt, solange diese nicht visuell wahrnehmbar sind und somit das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

14) Verzicht Einführung Grünflächenziffer Art. 18 und Art. 22 BZO

Auf die Einführung einer verbindlichen Grünflächenziffer (GFZ) sei entweder komplett zu verzichten, oder bei deren Beibehaltung seien die Kompensationsmöglichkeiten sachgerecht und differenziert

auszugestalten; insbesondere über die pauschale Forderung/Nennung nach Hochstamm-bäumen hinaus.

1. Die Qualität bestehender Freiräume und die landschaftliche Qualität seien bereits hoch

Marthalen verfüge über eine Vielzahl geschützter und gestalteter Freiräume, darunter Frei- und Freihaltezonen, Landschaftsschutzgebiete sowie grosszügige private Grünräume. Der ökologische und siedlungsgestalterische Zweck einer GFZ sei daher bereits erfüllt.

2. Verunmöglichung attraktiver Hausumschwünge

Eine GFZ schränke die nutzbare Fläche für private Aufenthaltsbereiche wie Gärten, Sitzplätze oder Kinderspielflächen ein. Dies beeinträchtige die Wohnqualität insbesondere für Familien und ältere Personen.

3. Zusätzliche Kostenbelastung für Bauherrschaften

Die Umsetzung einer GFZ verursache erheblichen Mehraufwand und zusätzliche Kosten, z.B. für Dachbegrünungen, Wassermanagement und Planungsnachweise. Dies belaste insbesondere das Gewerbe, das bereits stark reguliert sei.

4. Gefährdung der inneren Verdichtung

Die GFZ erschwere eine effiziente Nutzung kleiner Grundstücke und behindere die Umsetzung der gesetzlich geforderten inneren Verdichtung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

5. Keine rechtliche Pflicht und daher keine planerische Notwendigkeit

Die Einführung einer GFZ sei gemäss § 257 PBG fakultativ. Für Marthalen bestehe aufgrund der vorhandenen Struktur und Nutzung kein akuter planerischer Handlungsbedarf.

6. Bereits bestehende Regelungsinstrumente seien vorhanden

Bestehende Instrumente wie § 238a PBG, Schutzverordnungen, Kernzonenpläne und Gestaltungspläne erfüllten bereits den Zweck der ökologischen Steuerung. Eine GFZ werde diese ohne erkennbaren Zusatznutzen überlagern.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die in Art. 18 BZO und Art. 22 BZO vorgeschriebenen minimalen Werte für die Grünflächenziffer liegen unter den Werten, welche die meisten Grundstücke in den Wohnzonen heute aufweisen (vgl. Kapitel 4.1 im erläuternden Bericht). Bereits bebaute Grundstücke geniessen Bestandesgarantie.

Die definierten Grünflächenziffern fördern die Vielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet und tragen zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Aufenthaltsqualität bei. Aus Sicht des Gemeinderats sind die beantragten

Grünflächenziffern angemessen und gewährleisten eine haushälterische Bodennutzung im Einklang mit den raumplanerischen Zielsetzungen.

Die Kompensationsmöglichkeiten werden folgendermassen ausgestaltet:

Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gemäss Abs. 2 gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m²
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiv und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen

Die Möglichkeit zur Kompensation ist dabei zu unterscheiden von anderweitig gemäss § 238a PBG oder weiterer Artikel der BZO (z.B. Art. 24 BZO: Dachbegrünung) einzufordernden ökologischen Massnahmen.

15) Grünflächenziffer in Industrie- und Gewerbebezonen, Art. 22 BZO

Die Einführung einer Grünflächenziffer von mindestens 10 % in der Industrie- und Gewerbezone wird als hinderlich für die Ansiedlung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Marthalen eingeschätzt.

Die hohen Baulandpreise würden eine optimale Nutzung der Flächen erfordern. Insbesondere im produzierenden Gewerbe und Handel sei der Verlust von Manövrierfläche zugunsten von Grünflächen als nachteilig zu bewerten. Zudem werden Pflegeaufwand und betriebliche Einschränkungen durch Begrünungsvorgaben als Belastung empfunden.

- Es wird beantragt die Grünflächenziffer in der Industrie- und Gewerbezone komplett zu streichen

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die definierten Grünflächenziffern fördern die Vielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet und tragen zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Aufenthaltsqualität bei. In Industrie- und Gewerbebezonen spielt aufgrund des ohnehin hohen Versiegelungsgrads die Versickerung von Meteorwasser

eine zentrale Rolle im Umgang mit Niederschlag («Schwammstadtprinzip»). Für Situationen, wo die Grünflächenziffer aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen nicht umgesetzt werden kann, können vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

16) Grünflächenziffer, Art. 22 BZO

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung hat die Gemeinde eine Anpassung von Artikel 22 vorgesehen. Der Artikel soll nochmals folgendermassen umformuliert werden.

- «Die Grundfläche von mindestens 10 % wird durch die Gemeinde in Form einer Grünflächenentwässerungsmulde entlang der neu erstellten Zufahrtsstrasse (Retention) realisiert, welche im Eigentum der Gemeinde verbleibt.»

Der Artikel sei damit praxisnaher und besser auf die aktuellen sowie künftigen Bedürfnisse ausgerichtet. Diese Formulierung trage nicht nur den ökologischen Anforderungen an das Regenwassermanagement Rechnung, sondern wirke auch ordnend auf die Nutzung des Strassenraums: Die Retentionsfläche entlang der Zufahrt verhindere, dass die Erschliessungsstrasse zweckentfremdet, insbesondere als Umschlag- oder Abstellfläche, genutzt werde.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss § 238a PBG ist der Gebäudeumschwung in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzustellen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten. Der Begriff Gebäudeumschwung bezieht sich auf die unmittelbare Umgebung eines Gebäudes, und damit primär auf die entsprechende Grundstücksfläche, die ein Gebäude umgibt. Für Situationen, wo die Grünflächenziffer aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen nicht umgesetzt werden kann, können vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

17) Diverse Konkretisierungen in den Kernzonenvorschriften

- | | |
|-----------|---|
| Art. 7.5 | Artikel streichen, er ist undefiniert |
| Art. 7.6 | Artikel streichen, er ist undefiniert |
| Art. 8.2 | Artikel streichen, er ist undefiniert |
| Art. 9.6 | "in der Regel" ist zu streichen |
| Art. 9.11 | "gut einsehbar" ist zu definieren |
| Art. 9.14 | "sorgfältig einzuordnen" streichen, ist undefiniert. Skizzen belassen, die definieren Aussehen und Proportionen |
| Art. 9.15 | "sorgfältig einzuordnen" streichen, ist undefiniert. Skizzen belassen, die definieren Aussehen und Proportionen |

- Art. 9.20 Kamine auf Neubauten sind zu definieren
- Art. 10.9 Artikel streichen, er ist undefiniert
- Art. 10.12 Artikel streichen, er ist undefiniert
- Art. 10.13 besser definieren, wie Schiebeläden und Lichtschlitze auszusehen haben, Skizzen oder Beispielbilder sind nötig.
- Art 10.15 "mit dem Charakter des Gebäudes" streichen ist undefiniert
- Art. 11.5 Anpassen. Neue Propanbetriebene Wärmepumpen müssen im freien aufgestellt werden.
- Art. 11.6 "besonders gut ist zu definieren" mit Skizzen oder Bildern

In den Artikeln der Kernzonenvorschriften wird ausführlich beschrieben, wie verschiedene Bauteile auszusehen haben. Diese Ausführungen kommen aber aktuell gar nie mehr zum Einsatz, weil offenbar bei jedem Neubau eine undefinierte gute Einordnung und Gestaltung vorliegt, so dass man auf die Ausführungen in den Kernzonenvorschriften verzichten kann und so bauen kann wie es einem gerade behagt. Mein Eindruck ist, dass eine Holzverschaltete Fassade ein Freipass für alles ist. Das aktuelle Beispiel des neuen Einfamilienhauses an sehr gut einsehbarer Stelle am Ortseingang von Ellikon zeigt, dass „gut“ offenbar nicht als verbindliche Definition in der Kernzonenvorschrift geeignet ist. Dieselbe Problematik stellt sich beim geplanten Neubau zwischen Haus Dorfstrasse 10 und 14, der wiederum völlig anders in Erscheinung tritt, sich aber genauso wenig einordnet wie der unten beschriebene Neubau - auch dieser Bau ist mit Holzverschalteter Fassade geplant. Immerhin ist das Ortsbild von Ellikon im ISOS erwähnt und es sollte Sorge dazu getragen werden. Der Neubau am Ortseingang von Ellikon ordnet sich weder ins Ortsbild ein noch zeigt er eine ortsübliche Bauweise oder Gestaltung. Nachfolgend eine Aufzählung:

Die Lage auf dem Grundstück nimmt keine Rücksicht auf das zuvor am Ortseingang gut sichtbare und dominante Riegelhaus der Familie Fehr, welches mit viel Aufwand und Mitbestimmung von Denkmalpflege umgebaut worden ist und das „Gesicht“ von Ellikon bestimmt hat. Das Haus verschwindet nun hinter dem Neubau.

Die extravagante „Pilzform“ hat kein Pendant in der Kernzone und mir ist auch nichts ähnliches aus anderen Kernzonen im Weinland bekannt. Die Fenster sind völlig überdimensioniert im Vergleich zu den Nachbargebäuden. Die Argumentation war offenbar, dass es sich um eine „Scheune“ handelt und Scheunen ja grosse Öffnungen hätten (Aussage Bauherr) - nur sind die Öffnungen in Scheunen an 360 Tagen im Jahr mit Scheunentoren geschlossen und sie sind auch nicht verglast und befinden sich nie an der Giebelseite des Gebäudes. Zudem ist es fraglich und unehrlich ein neues Einfamilienwohnhaus als Scheune oder als Haus mit Scheunentoren zu bezeichnen. Es ist letztendlich einfach ein Einfamilienhaus mit Holzverschalung an

der Fassade. Die zahlreichen Zangen, die den Dachvorsprung abstützen und eine Art Laube bilden sind völlig ortsfremde Elemente und bilden optisch eine Wand. Das gleiche gilt für die mit Wabenplastik gefüllte Fensterreihe im Anbau. Beide Elemente treten mit ihrer engen Rasterung äusserst dominant am Ortseingang in Erscheinung.

Die Maschendrahtgitterzäune der „Laube“ sind in Materialisierung und Erscheinung ortsfremd - ausser allenfalls bei Weidezäunen. Das Vordach über dem Eingang ist ortsfremd, sowohl in Material als auch in der Form. Die Hauseingangstüre ist ortsfremd - das erstaunt mich umso mehr, da ich aus eigener Erfahrung weiss wie viel Wert Marthalen in der Vergangenheit gerade auf Eingangstüren legte. Die minimalen Dachvorsprünge wurden nicht eingehalten.

„gut“ und „besonders gut“ und „sorgfältige Einordnung“ müssen aus der Kernzonenvorschrift entfernt werden – das sind nichtssagende Floskeln, die in der Bewilligungspraxis überstrapaziert und willkürlich angewendet werden können. Die Kernzonenvorschriften werden damit unnötig oder gelten nur noch für Altbauten, was nicht zu rechtfertigen ist. Alternativ kann auch ganz genau definiert werden, was gut, was besonders gut und was sorgfältig ist. Dazu wäre ein Beispieldokument mit als gut bezeichneten Bauelementen zu erstellen, der definiert, was gemacht werden kann und was nicht (in Form von Beispieltabellen oder Zeichnungen). Kernzonengebäude müssen zudem mit einem Fachgremium (Baukommission) angeschaut werden.

Das Ungleichgewicht der Behandlung von Neubauten und Altbauten in der Kernzone finde ich sehr schlecht, denn allzu dominante Neubauten können ein Ortsbild zerstören. Meiner Meinung nach sind wir mit Bauten in der Art wie oben beschrieben auf gutem Weg dahin. Die alten Häuser im Dorfkern tragen nicht allein zu einem schönen und harmonischen Ortsbild bei, indem man an ihnen nichts mehr verändern darf und die Bewilligungspraxis immer restriktiver wird. Auch verändert sich das Ortsbild nicht dadurch, ob ein Haus Holz oder Aluminiumläden hat oder ob die Sprossen beim Fenster im Glas oder auf dem Glas liegen. Aber durch überdimensionierte Fenster ohne Läden, verändert sich sehr wohl etwas im Ortsbild. Die Erscheinung von Neubauten ist essenziell. Neubauten in der Kernzone sollten sich in ihrem Aussehen besser bescheiden zurückhalten.

Ausdrucksstarke Elemente wie Dachvorsprünge, die Anordnung und Grösse von Fenstern und Türen sollten sich an dem orientieren, was im Dorf vorhanden ist. Dies ist eigentlich in der Bauordnung richtigerweise auch so festgehalten – wird aber unter anderem durch Artikel 10.9 und 10.12 wieder aufgehoben und die Mindestmasse der Dachvorsprünge werden regelmässig unterschritten. Architektonische Höhenflüge und Neuinterpretationen haben in der Kernzone nichts zu suchen und sollten in andere Zonen verlegt werden. Insbesondere in einem kleinen Ort wie Ellikon wird das Ortsbild bereits durch wenige auffällige und unpassende Neubauten stark in Mitleidenschaft gezogen. Auch darf es nicht sein, dass die gerade amtierenden Behördenmitglieder das Aussehen von Neubauten aufgrund einer individuellen

Auslegung von „gut“, „besonders gut“ oder „sorgfältig“ so stark beeinflussen können und sich die Bewilligungspraxis dadurch auch ständig ändert. Es ist sehr wichtig, dass eine Kontinuität vorhanden ist, die länger als eine oder zwei Amtsperioden anhält. Dies gibt eine Ruhe im Erscheinungsbild der Häuser, die dem Dorf zugutekommt.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Begründung

Formulierungen wie «besonders gut», «in der Regel», «sorgfältige Einordnung» und Ähnliche werden in den Bau- und Zonenordnungen für die Bestimmungen zu den Kernzonen bewusst offen gehalten, damit bei den konkreten Baugesuchen ein Spielraum bezüglich der Beurteilung und der Einordnung ins Ortsbild bestehen bleibt. Genauere Erläuterungen zu diesen qualitativen Kriterien erfolgen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie in Leitfäden der Gemeinden und des Kantons. Zudem wird der Gemeinderat bei der Baugesuchsprüfung in den Kernzonen von Expertinnen unterstützt.

Es ist einerseits wichtig, die essenziellen Strukturen und Elemente in der BZO festzulegen. Andererseits besteht immer die Gefahr, dass durch zu präzise und enge Festlegungen auf Stufe BZO sämtlicher Handlungsspielraum im Bewilligungsverfahren verloren geht. Der Gemeinderat hat sich unter Berücksichtigung dieser Tatsache auf die entsprechenden Festlegungen geeinigt und damit einen guten Kompromiss zwischen ortsbildschützenden Bestimmungen und dem Erhalt einer gewissen Flexibilität im Baubewilligungsverfahren erreicht.

3.4 Allgemeine Einwendungen

1) Bahnhof und Handyantenne

Auch ausserhalb der Zonen gäbe es Objekte, welche einen katastrophalen Eindruck hinterlassen. So sei etwa der Bahnhof nicht zumutbar. Der Antragsteller würde gerne wissen, ob der Gemeinderat alles unternommen habe, um eine Lösung zu finden. Zum Beispiel eine Umnutzung des Bahnhofs wie es in anderen Gemeinden wie Ossingen oder Dachsen schön umgesetzt wurde.

Ebenso sei die Handyantenne auf dem Dach des Wohnblocks an der Breitstrasse nicht schön und passe nicht in das Dorfbild.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Begründung

Die eingebrachte Einwendung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.

2) Erschliessung und Lastwagenfahrverbot

Wie im kommunalen Richtplan festgehalten, soll die Belastung der Siedlungsgebiete durch übermässige Verkehrsemissionen vermieden werden. Dafür muss die Erschliessung von Seeben über die Bärchistrasse / Alte Ruedelfingerstrasse realisiert werden. Die aktuelle Zufahrt über die Seebestrass führt durch dicht besiedelte Wohngebiete und entspricht zudem nicht den Anforderungen an eine verkehrsorientierte Sammelstrasse – unter anderem fehlen Ausweichstellen, Trottoirs, Querungshilfen und Radstreifen.

- Vor den geplanten Einzonungen im Gewerbegebiet Seeben Nord muss die Verkehrsführung für die Zufahrt des Industrie- und Arbeitsplatzgebiet über Bärchistrass erstellt werden.
- Erweitern des Lastwagenfahrverbotes ab Einmündung Oerlingerstrasse in Ruedelfingerstrass in Richtung Seebestrass, und ab Bahnhofstrass 1 in Richtung Seebestrass.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgabe zur Erstellung von Signalisationen zur Verhinderung von Lastwagenfahrten entlang der Seebestrass kann nicht auf der Stufe der Bau- und Zonenordnung verankert werden. Eine Umsetzung ist erst im Rahmen eines konkreten Projekts möglich. Im Rahmen dieser Revision kann jedoch die Ruedelfingerstrasse bis zum Einlenker Oerlingerstrasse bereits als künftige Erschliessungsstrasse für das Gebiet Seeben Nord eingezont werden.

3) Aufsplittung in zwei Abstimmungsvorlagen

Die zur Abstimmung stehenden Inhalte seien in zwei sachlich unterscheidbare Abschnitte zu gliedern:

1. Teil A: Änderungen im Bereich der Bauzonen und baurechtlichen Bestimmungen

2. Teil B: Änderungen im Bereich der Zonenplananpassungen (z.B. Ein- und Umzonungen).

Von der geplanten Teilrevision der BZO seien viele Einwohnerinnen und Einwohnern in mehrfacher Hinsicht betroffen– sowohl in ihrer Rolle als Privatpersonen als auch als beruflich oder gewerblich tätige Akteure. Dabei könnte sich Interessenskonflikt ergeben:

- Von einem Bewohner der Kernzone könnten die neuen Gestaltungsvorgaben kritisch beurteilt werden, während gleichzeitig eine Umzonung bestimmter Flächen befürwortet würde.
- Von einem Landwirt könnten die revidierten Bauvorgaben für Stallanlagen begrüsst, eine geplante Umzonung eigener Flächen jedoch abgelehnt werden.

Durch die derzeitige Vorlage würde keine differenzierte Meinungsäusserung ermöglicht. Wer einem Teilaspekt zustimmen, einen anderen jedoch ablehnen würde, sähe sich gezwungen, eine pauschale Entscheidung für oder gegen die Gesamtvorlage zu treffen.

Gemäss der Einwenderschaft würde durch eine getrennte Abstimmung über beide oben genannten Teilvorlagen Folgendes ermöglicht:

- Eine sachgerechte, differenzierte Meinungsäusserung seitens der Bevölkerung
- Ein klareres Bild für den Gemeinderat hinsichtlich der Bewertung einzelner Inhalte
- Eine zielgerichtete Nachbesserung bei Teilablehnung, ohne das Gesamtvorhaben zu gefährden
- Eine schnellere und effizientere Umsetzung der Revision mit breiterer politischer Abstützung

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Abstimmung über die vorliegenden Revisionsinhalte auf zwei Abstimmungsvorlagen aufzuteilen. Die Einzonung des Gewerbegebiets Seeben Nord wird als eigenständige Vorlage zur Abstimmung vorgelegt. Durch die Aufteilung wird die Transparenz erhöht und die Bedürfnisse der Stimmbevölkerung werden besser repräsentiert.

4) Aufsplittung in zwei Abstimmungsvorlagen

Ich habe mir überlegt, ob es möglich wäre, die Abstimmung zu unterteilen oder in zwei Varianten vorzulegen. Nahezu jeder Stimmbürger dürfte einzelne Punkte finden, die er kritisch sieht. Aus meiner Sicht würde insbesondere die Einzonung des Gewerbegebiets als eigenständige Vorlage auf breite Zustimmung stossen.

Im Gegensatz dazu birgt die Gesamtabstimmung – insbesondere aufgrund der Kritik an der Kernzone – das Risiko, dass das gesamte Paket abgelehnt wird. Ich bitte daher darum zu prüfen, ob eine

Trennung der Gewerbegebiet-Einzonung vom übrigen Paket machbar wäre.

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Abstimmung über die vorliegenden Revisionsinhalte auf zwei Abstimmungsvorlagen aufzuteilen. Die Einzonung des Gewerbegebiets Seeben Nord wird als eigenständige Vorlage zur Abstimmung vorgelegt. Durch die Aufteilung wird die Transparenz erhöht und die Bedürfnisse der Stimmbevölkerung werden besser repräsentiert.

5) Nichtbewilligung der gesamten Vorlage

- Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Marthalen (BZO) sowie die Kernzonenpläne von Ellikon und Marthalen seien nicht zu bewilligen.

Als Grund wird ein auf eine Parzelle begrenztes privates Interesse vorgebracht, dass in einem separaten Antrag vorgebracht und beantwortet wird.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2010 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) soll die Nutzungsplanung periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse angepasst werden (§ 15 und § 21 RPG). Zudem hatten die Gemeinden im Kanton Zürich bis am 28. Februar 2025 Zeit, um die Änderungen an PBG, ABV und zwei weiteren Bauverordnungen vom 1. März 2017 entsprechend in der BZO umzusetzen und dabei auch die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vorzunehmen. Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) erfasst sowohl Marthalen (kantonale Bedeutung) als auch Ellikon (regionale Bedeutung). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit des KOBI ist die Gemeinde dazu verpflichtet, die entsprechenden Festlegungen in den jeweiligen Kernzonenplänen zu übernehmen und bei Anpassungen des KOBI zu aktualisieren. Des Weiteren sind die Gemeinden dazu angehalten, bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu verankern, ob sie einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen möchten oder darauf verzichten. Die Gemeinde Marthalen ist demzufolge verpflichtet, die Revision der Bau- und Zonenordnung und die Ausarbeitung der Kernzonenpläne durchzuführen.