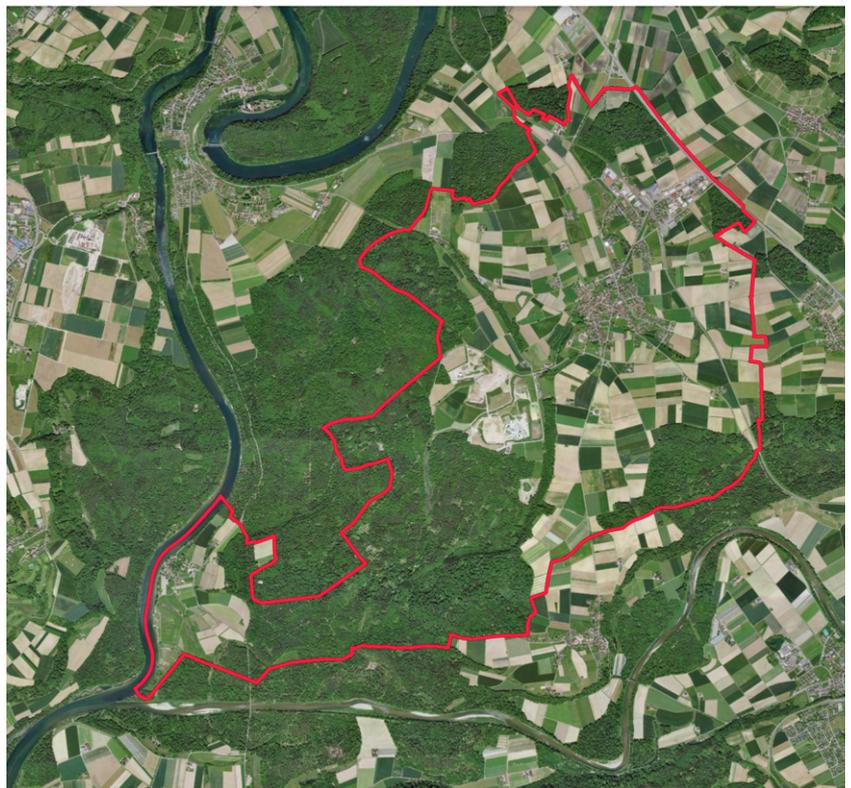


Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung

# **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Fassung für die Urnenabstimmung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

**Auftraggeber**

Gemeinde Marthalen  
Underdorf 2  
8460 Marthalen

**Arbeitsgruppe**

Matthias Stutz, Gemeindepräsident  
Barbara Griesser, Gemeinderätin, Hochbau  
Gilbert Mäder, Gemeinderat, Planung  
Hans Weidmann, Gemeinderat, Tiefbau  
Roger Fankhauser, Gemeindeschreiber  
Brigitte Wüst, Bausekretärin

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Viviane Zuber

**Titelbild**

Luftbilder Marthalen, überlagert mit Gemeindegrenze (Web-GIS Bund)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	6
1.3	Berichtinhalt	6
1.4	Wichtigste Grundlagen	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	8
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	11
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	21
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	32
<b>3</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>36</b>
3.1	Allgemeines	36
3.2	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	37
3.3	Mehrwertausgleich	41
3.4	Einleitende Bestimmungen	46
3.5	Kernzone	47
3.6	Wohnzonen	53
3.7	Industrie- und Gewerbezone	55
3.8	Zone für öffentliche Bauten	56
3.9	Besondere Institute	56
3.10	Ergänzende Bauvorschriften	56
3.11	Schlussbestimmungen	58
<b>4</b>	<b>KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG</b>	<b>59</b>
4.1	Grünflächenziffer	60
4.2	Begrünung	64
<b>5</b>	<b>KERNZONENPLAN</b>	<b>65</b>
5.1	Abstimmung auf Denkmalschutz	69
5.2	Abstimmung auf kantonales Ortsbildinventar (KOBI)	69
5.3	Abstimmung auf ISOS	74
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>83</b>
6.1	Arrondierungen	84
6.2	Umzonungen	90
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>92</b>
7.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	92
7.2	Ortsbild	92
7.3	Umwelt	93
7.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	95
7.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	95
<b>8</b>	<b>TERMINPLAN</b>	<b>96</b>
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>97</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Regelmässiger Revisionsauftrag

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). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits zu überprüfen sowie den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und andererseits diese auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

In Marthalen – wie auch in der gesamten Schweiz – hält der Siedlungsdruck an. Die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und der Revision des kantonalen Richtplans schränken Einzonungen von Siedlungsgebiet stark ein. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum muss deshalb grundsätzlich durch Umnutzung und Verdichtung entstehen.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das PBG für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch mehrheitlich umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der ABV und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (28. Februar 2025).

### Mehrwertausgleich (MAG)

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup>-1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, das am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde

vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden sind angehalten, bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu verankern, ob sie einen kommunalen Mehrwertausgleich einführen möchten oder darauf verzichten.

### **Gewässerraumfestlegung**

Die Gemeinden sind zudem dazu aufgefordert, für alle kommunalen Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets einen Gewässerraum gemäss § 41 der nationalen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen. Der kantonale Prioritätenplan sieht für die Gemeinde Marthalen dafür einen Zeitraum ab 2020 vor. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Festlegungen der kommunalen Gewässer mit der Festlegung an den kantonalen Gewässern zu koppeln. Die Festlegung des Gewässerraums startet voraussichtlich im Jahr 2025. Im Rahmen der Bau- und Zonenordnungsrevision erfolgten dennoch bereits gewisse Abklärungen und Überlegungen zum Gewässerraum, um bei sich überschneidenden Instrumenten zweckmässig reagieren zu können (bspw. Kernzonenplan). Eine erneute Anpassung des Kernzonenplans nach der endgültigen Festlegung des Gewässerraums kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bereits 2019 festgelegt wurde der Gewässerraum im Bereich der Kiesgruben beim Junkerenbuck für den Niederwiesenbach (Mederbach) im Rahmen des dortigen Gewässerbauprojekts für dessen Rückverlegung nach erfolgter Mehrauffüllung.

Die Gemeinde Marthalen legt den Gewässerraum für die kommunalen Gewässer im Siedlungsgebiet fest. Die Gewässerraumfestlegung der Thur und des Rheins liegt in der Zuständigkeit des Kantons. Beim Mederbach und beim Abistbach ab dem Durchlass Sackstrass (Fohloch eingeschlossen) handelt es sich ebenfalls um Gewässer in kantonalen Kompetenz. Die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebiets erfolgt später.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Urnenabstimmung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

### Bestandteile der BZO-Revision

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan
- Kernzonenplan Marthalen
- Kernzonenplan Ellikon
- Kernzonenplan Untermüli (**keine Änderungen, voraussichtliche Aufhebung nach Festsetzung kant. Richtplan**)
- Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die Bau- und Zonenordnung sind an der Urne durch das Stimmvolk zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

## 1.3 Berichtinhalt

### Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Übergeordnete Richtplanung (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre häushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte des Kernzonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

## 1.4 Wichtigste Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Weinland
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOBI)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

### Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung von 2010
- Zonenplan von 2010
- Verkehrsplan von 2012
- Kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan von 2022
- Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte von 1994

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Nationale Rahmenbedingungen

#### Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde das RPG 2014 revidiert. Wichtigste Ziele der Revision sind, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

#### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

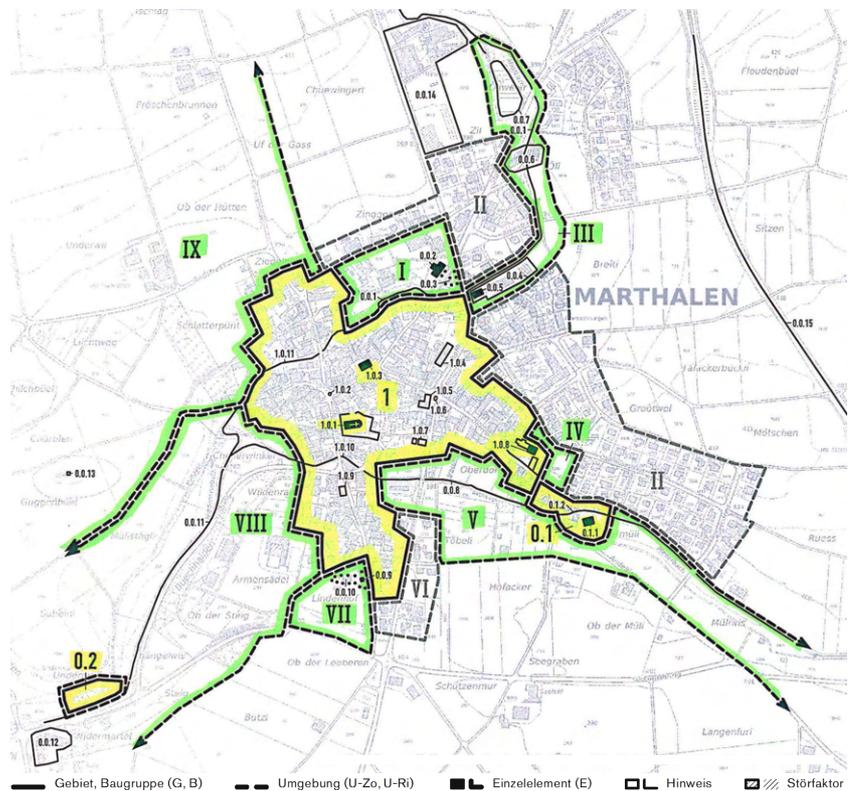
Der Bundesrat setzte das aktualisierte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Kanton Zürich von 2012 bis 2016 fest. Sowohl das Ortsbild von Marthalen als auch das des Weilers Ellikon am Rhein weist gemäss ISOS nationale Bedeutung auf. Das ISOS hält die Interessen hinsichtlich Ortsbildschutz fest und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Plan zum ISOS Marthalen →  
 Plan zum ISOS Ellikon am Rhein ↓

Gebiete / Baugruppen mit Erhaltungsziel A gelb hervorgehoben  
 Umgebungszonen / -richtungen mit Erhaltungsziel a grün hervorgehoben



Quelle: map.geo.admin.ch, 15.2.2024, bearbeitet



Erhaltungsziele ISOS

Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist «A» für Gebiete und Baugruppen respektive «a» für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

## BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Das gesamte östliche Gemeindegebiet von Marthalen befindet sich im BLN-Gebiet Nr. 1411 «Untersee – Hochrhein». Der grösste Teil darin sind die bewaldeten Gebiete Niederholz bis Ellikerholz, aber auch der Ortsteil Ellikon am Rhein mit Umgebung liegt komplett darin.

## BLN

 BLN-Gebiete

## IVS

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

## ISOS

-  Dorf
-  Weiler

Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung

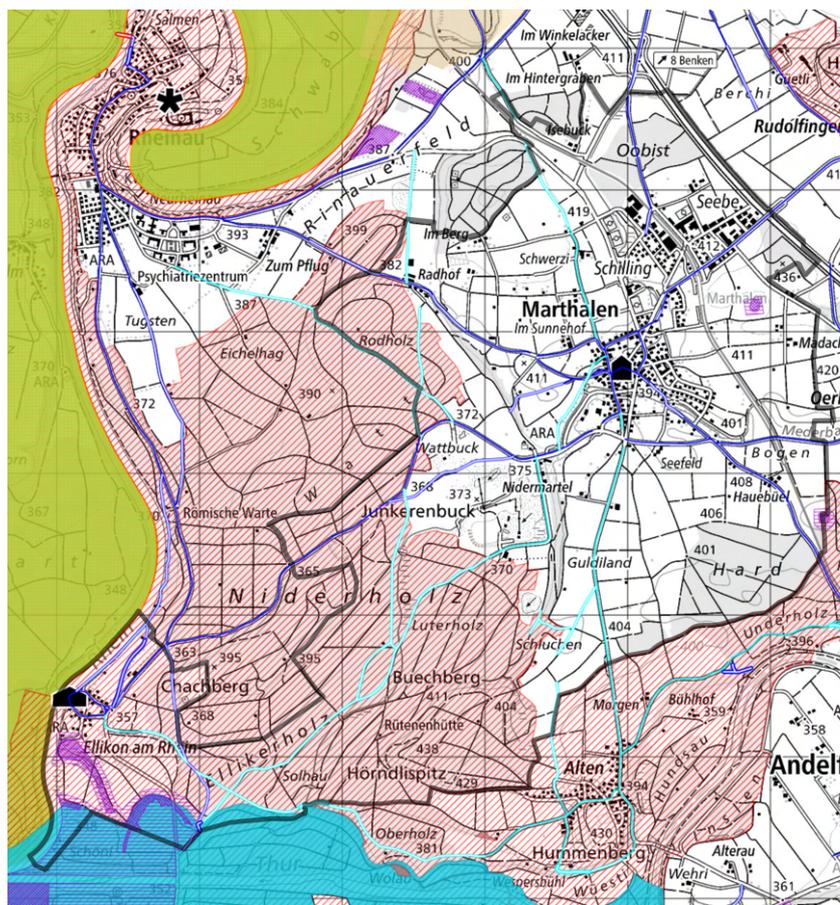
 Auenfläche

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

-  Bereich A (dient der Fortpflanzung der Amphibien - alle Gewässer welche sicher oder potentiell der Fortpflanzung dienen)
-  Bereich B (Nährstoffpufferzone und engerer Lebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer)

Regionaler Naturpark

 Regionaler Naturpark in Betrieb



Quelle: map.geo.admin.ch, 15.2.2024, bearbeitet

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung bezeichnet die bedeutendsten Fortpflanzungsgebiete.

In Marthalen gehören dazu die Elliker Auen, die bis an den Ortsrand von Ellikon am Rhein reichen, der Enteler-Weiher und der Linggisee.

### **Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung**

Das Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung umfasst naturnahe Uferbereiche von Fließgewässern und Seen, die vom Wasser geprägt werden. Die Flusssedimentation mit Erosion, Sedimentation und Überflutung, aber auch der Einfluss des Grundwassers, führt zu einer hohen Vielfalt von Lebensräumen auf kleiner Fläche. Entsprechend sind Auen sehr reich an Arten und schützenswert.

Das Gebiet Eggrank-Thurspitz tangiert Marthalen entlang der Thur und reicht bis in die Elliker Auen und den Wald im Gebiet Steipis und Wolfstig.

### **IVS**

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

In Marthalen sind sowohl historische Verkehrswege von regionaler als auch lokaler Bedeutung bezeichnet.

### **Sachplanung**

Marthalen befindet sich inmitten des im Sachplan geologische Tiefenlager als «Geologisches Standortgebiet HAA «Zürich Nordost» bezeichneten Gebiets für schwach- bis hochradioaktive Abfälle (HAA)».

Gemäss ihrem Standortentscheid vom 12. September 2022 bevorzugt die NAGRA jedoch das Gebiet «Nördlich Lägern» bei Stadel ZH.

### **Konzept für den Gütertransport auf der Schiene**

Der Annahmehnhof Marthalen ist Teil vom «Bestand der Anlagen für den Schienengüterverkehr gemäss Konzept für den Gütertransport auf der Schiene». Allerdings ist im GIS der Standort durch die Verschiebung der Personenverkehrshaltestelle falsch. Der Güterverlad findet nach wie vor am alten Standort im Gewerbegebiet im Ortsteil Seeben statt.

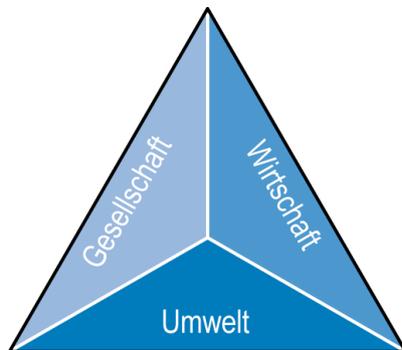
### **Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)**

In Marthalen sind 14 Objekte auf der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt, einer systematischen Erfassung von potenziell schutzwürdigen Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind.

## 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

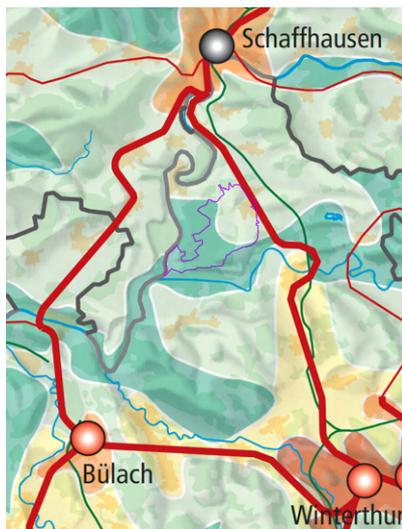


Dreieck der Nachhaltigkeit (Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan 2019, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume  
(Quelle: ROK-ZH im kantonalen Richtplan)

#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- kantonales Zentrumsgebiet
- ausserkantonales Zentrum
- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
- andere Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse
- Siedlungsgebiet
- Wald

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

Der nordöstliche Teil des Gemeindegebiets mit dem Siedlungsgebiet von Marthalen ist dem Raum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Der südöstliche Teil des Gemeindegebiets mit den Wäldern und den Gebieten am Rhein und zur Thur hin ist dem Raum «Naturlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern

- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen
- Die beiden Handlungsräume «Stadtlandschaft» sowie «urbane Wohnlandschaft» haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft», zu welchen Marthalen gehört, sowie «Landschaft unter Druck» aufnehmen.

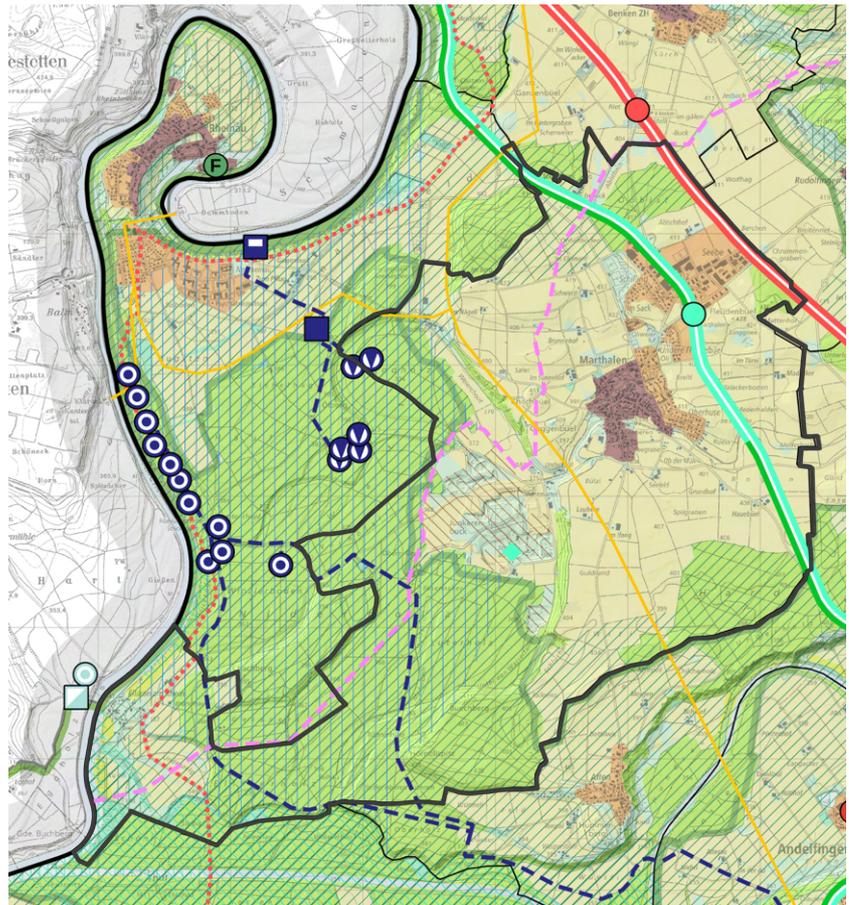
### **Kantonaler Richtplan**

Der kantonale Richtplan wurde seit der letzten Gesamtüberprüfung im Jahr 2014 mehrfach überarbeitet. Die aktualisierte Version des Richtplans wurde am 11. März 2024 vom Kantonsrat beschlossen. Die Genehmigung durch den Bund steht derzeit noch aus. Momentan befindet sich die Teilrevision 2024 in der Phase der öffentlichen Auflage und Anhörung.

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonomer Bedeutung festgelegt. Sie bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet, das schutzwürdige Ortsbild von Marthalen, die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur von kantonomer Bedeutung. In Marthalen sind keine öffentlichen Bauten und Anlagen von kantonomer Bedeutung vorhanden. Die Gemeinden können grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes Bauzonen auscheiden.

Ausschnitt kantonaler Richtplan

Siedlung		
bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		
bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
Verkehr		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Anschluss
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle
Versorgung, Entsorgung		
bestehend	geplant	
		Grundwasserschutzareal
		Grundwasseranreicherung
		Grundwasserfassung
		See- oder Flusswasserfassung
		Aufbereitungsanlage
		Stufenpumpwerk
		Wassertransportleitung
		Materialgewinnungsgebiet
		Hochspannungsleitung
		Gastransportleitung <= 5 bar



Der kantonale Richtplan enthält darüber hinaus folgende für Marthalen relevante Inhalte:

- 2.2, *Siedlungsgebiet*: Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord: Ausschluss verkehr-intensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen; Synergien mit produzierender Landwirtschaft nutzen, Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
- 2.4, *Ortsbildschutz*: Marthalen (Dorfkern), ISOS ID: 5531
- 3.4, *Gewässerrevitalisierung*: Thur: Hochwasserschutz, Revitalisierung, Aufwertung für naturbezogene Erholung im Gebiet Flaach/Kleinandelfingen/Andelfingen/Marthalen
- 3.6, *Naturschutz*: Gruben- und Ruderalbiotop bei Materialgewinnung Niedermartelen
- 3.7: *Landschaftsschutzgebiet*: Turmündung; mit den überkommunalen Erlassen: Schutzverordnung (SVO) Ellikon am Rhein 1970, SVO Marthalen 1991/92, SVO Auengebiet Eggrank-Thur-spitz 2011, Koordination mit BLN Nrn.1403 und 1411 und mit Gewässerrevitalisierung oben
- 3.9, *Landschaftsverbund / Vernetzungskorridore*: Im kant. RP wird nur ein beeinträchtigter Wildtierkorridor ohne Erläuterung gezeigt, die weitere Abhandlung erfolgt beim reg. RP
- 3.10, *Freihaltegebiet*: Ellikon am Rhein: Landschaftsbild Rhein, Umgebungsschutz Uferbiotop

- 3.11: *Gefahren*: Rückhaltebecken Fohloch mit 80'000 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen, bestehend
- 4.3, *Öffentlicher Verkehr*: Ausbau der Linie Winterthur–Schaffhausen auf Doppelspur (langfristig, Trasseesicherung)
- 4.4 *Fuss- und Veloverkehr*: Radroute von nationaler Bedeutung (Route 2 SchweizMobil, Andermatt - Basel (- Rotterdam), Verweis auf regionalen Richtplan
- 5.2, *Wasserversorgung*: Rheinau, Niederholz: Grundwasseranreicherung und -fassung geplant, Wassertransportleitung Rheinau-Winterthur geplant
- 5.3, *Materialgewinnung*: Niedermartelen; in Koordination mit Gruben- und Ruderalbiotop, Gestaltungsplan vorliegend
- 5.4, *Energie*: Hochspannungsleitung Laufen–Uhwiesen (bestehend) (mit Abzweigen), die bestehende Erdgasleitung wird nicht erwähnt.

Abgesehen davon sind keine nennenswerten Inhalte bezeichnet.

### **Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich**

Das ARE überprüft aktuell aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen». Dabei wird geklärt, ob es sich bei den Kleinsiedlungen um Bauzonen, Weilerzonen nach Art. 18 RPG oder Landwirtschaftszonen handelt. Bis die erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG rechtskräftig werden, wird den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen.

Gemäss Anhang 2 der Verordnung werden die Kleinsiedlungen Niedermartel und Udermüli provisorisch der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bestehenden Kernzonen wären somit nicht mehr rechtskräftig und müssten aufgehoben werden.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Beschwerden nicht stattfinden. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

**KOBI**

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung des Kantons Zürich

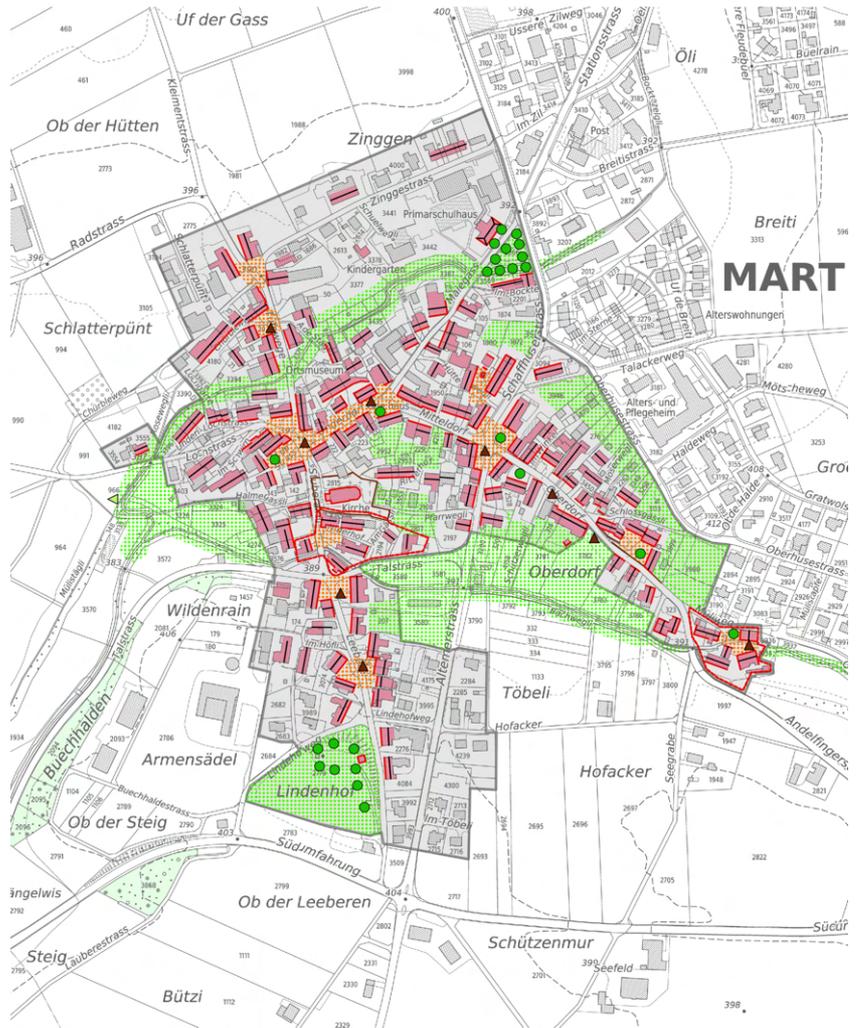
Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Die Gemeinden tragen dem KOBI im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung.

KOBI Marthalen und Ellikon am Rhein



- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
  - Prägende oder strukturbildende Gebäude
  - Prägende Firstrichtungen
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
  - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
  - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
  - Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
  - Raumwirksame Mauern
  - Ortsbildprägende Stadtmauer
  - Ehemalige Kanäle
  - Markante Bäume / Baumgruppen
  - Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)

Quelle: GIS ZH, 21.1.2024



Überprüfung und Aktualisierung KOBI

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Marthalen ist im KOBI als Ortsbild von kantonaler Bedeutung erfasst, Ellikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Inventar wurde durch den Kanton überprüft und 2021 aktualisiert.

## Objektliste der Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege führt die Liste der Denkmalschutzobjekte (geschützte Bauten) und die Liste der Inventarobjekte (potenziell schützenswerte Bauten) von kantonaler Bedeutung und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillinge bei Inventarobjekten. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Kernzonenplänen als Informationsinhalte dargestellt.

Objekte in Marthalen

In der Gemeinde Marthalen sind zahlreiche Schutzobjekte und Inventarobjekte von überkommunaler Bedeutung vorhanden. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Objekte in den Kernzonen von Marthalen, Nidermartel und Ellikon am Rhein.

Denkmalschutzobjekte und archäologische Zonen im Siedlungsgebiet

Plan Marthalen →  
Plan Ellikon am Rhein ↓



### Einstufung

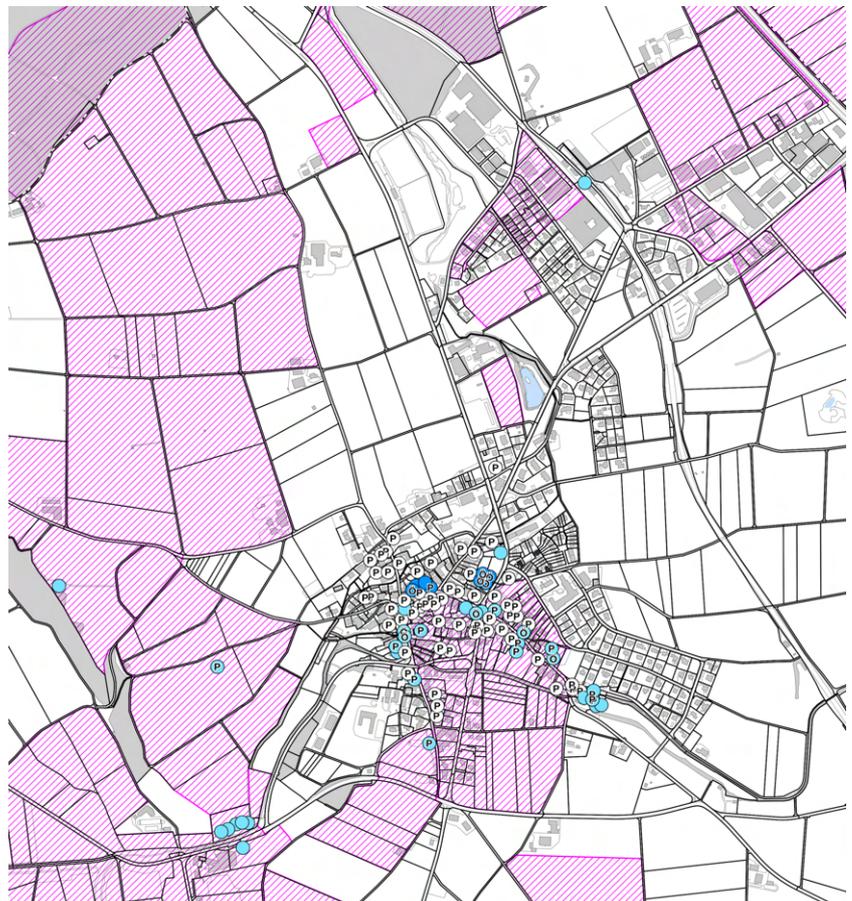
-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige

### Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich

### Archäologische Zonen

-  Archäologische Zonen



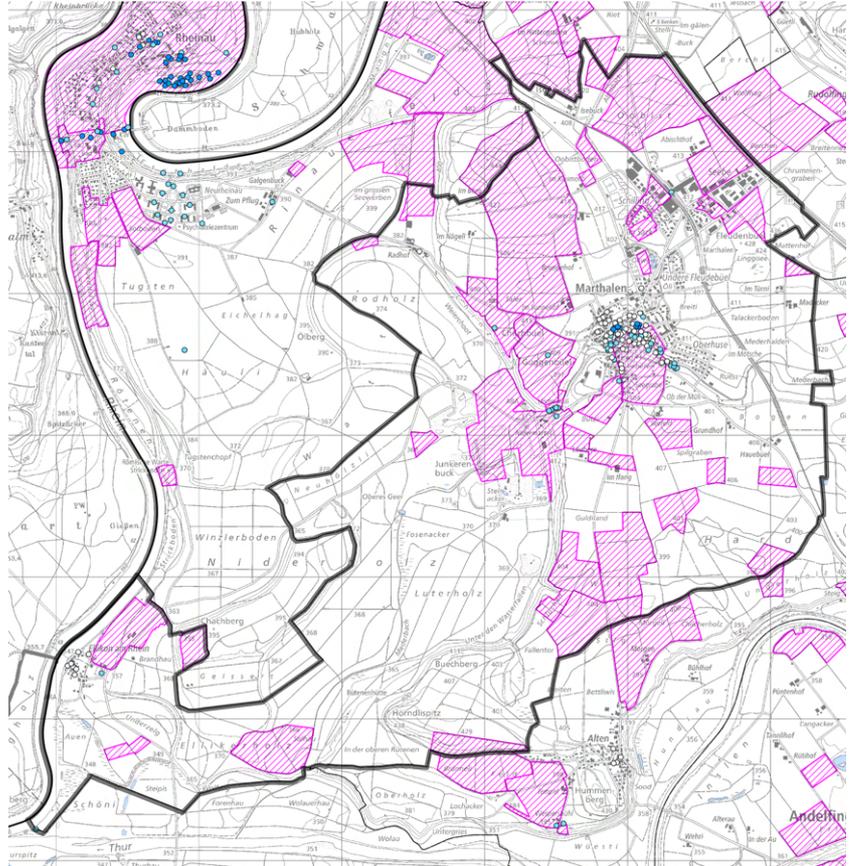
## Archäologische Zonen

In Marthalen befinden sich mehrere archäologische Zonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die archäologischen Zonen bezeichnen im Sinne eines Verdachtsflächenkatasters Zonen, in welchen archäologische Funde möglich sind. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb dieser Zonen sind auch durch den Kanton bewilligungspflichtig und es ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen. Die Baubewilligung erfolgt im koordinierten Bewilligungsverfahren (Gemeinde und Kanton).

Übersichtsplan Archäologische Zonen

**Archäologische Zonen**

 Archäologische Zonen



**Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung**

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 («Inventar 80») verzeichnet. Es handelt sich um Feucht- und Trockenbiotop sowie geologische/geomorphologische Landschaftsobjekte.

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

**Naturschutzobjekte**

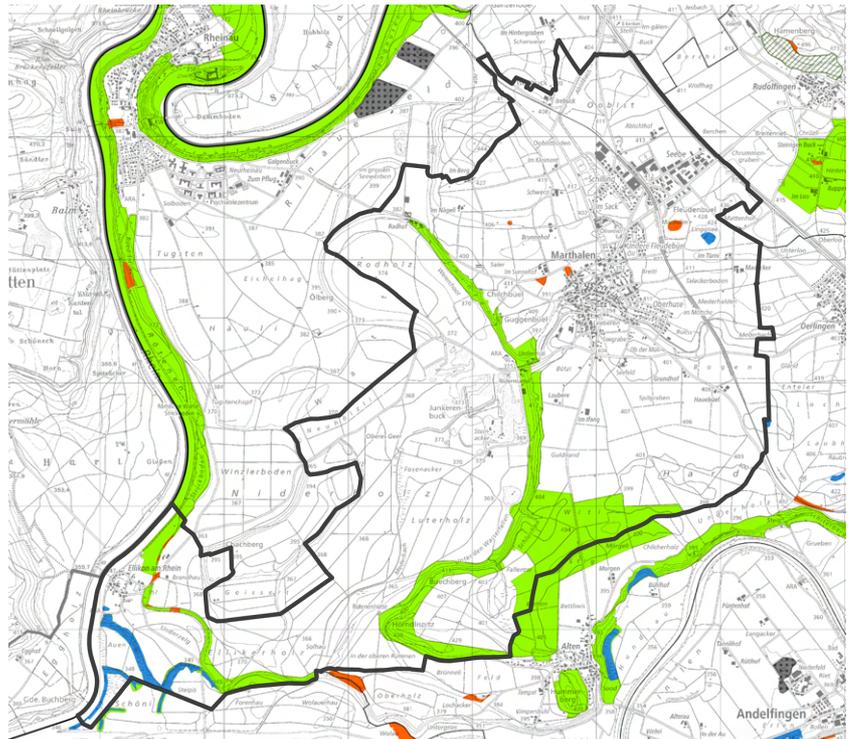
 Feuchtbiotop

 Kiesbiotop

 Trockenbiotop

**Geologische, geomorphologische Objekte**

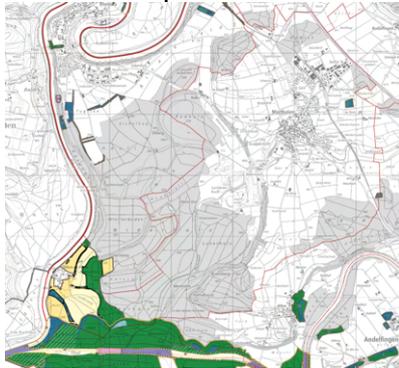
 Landschaftsschutzobjekt:  
 Geolog./Geomorphologisches Objekt



Gemäss der Schutzverordnung (SVO) Marthalen von 1991 stehen folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz:

- 1 Altlaufschlingen Steipis und Wolfstig
- 2 Altlaufmündung Schöni
- 3 Brugglochried-Auen bei Ellikon
- 4 Entelersee
- 5 Riedmulde Fleudenbüel (Linggisee)
- 6 Lanzigloch
- 7 Trockenstandorte bei Ellikon
- 8 Ehemalige Kiesgrube Wolfstig
- 9 Trockenstandort Wattbüel

Gesamtübersichtsplan



**Lineare Bestimmungen**

- ◆◆ Abgrenzungsbestimmung
- ◆ Abschnittsbestimmung

**Schutzzonen farbig**

**Naturschutzzonen**

- IW, IS, I, IG

Zusatzinformation

- IR, IRF, IRW Naturschutzzone: Regenerationsfläche

**Naturschutzumgebungszonen**

- II, IIA

**Landschaftsschutzzonen**

- III, IIIA
- III B

**Waldschutzzonen**

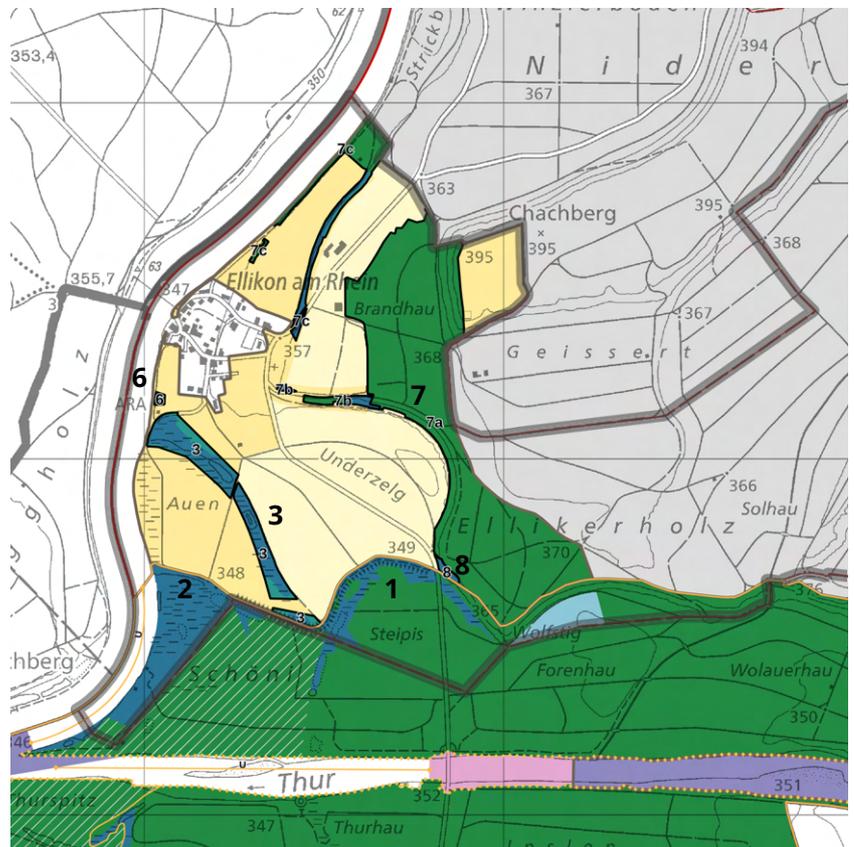
- IV, IVA
- IVA BV

**Fluss- und Uferschutzzonen**

- IXA; IX

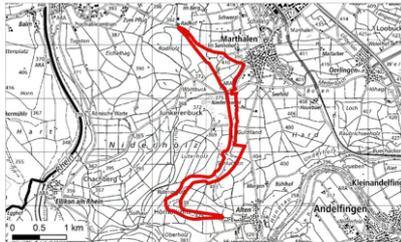
**Erholungszonen**

- VI, VIA

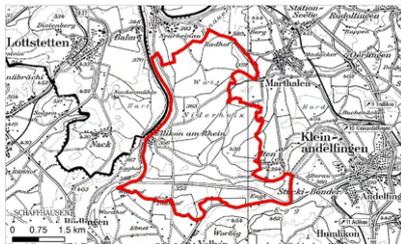


## Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Objekt Nr. 1028, Alter Prallhang zwischen  
Marthalen und Alten



Objekt Nr. 5002, Waldlandschaften  
Thurauen – Niederholz



Objekt Nr. 1520, Zürcher Rheinufer und  
Rheinfall



Überkommunale Natur- und Land-  
schaftsschutzverordnungen

Das Sachgebiet Landschaftsschutz mit den Landschaftsschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wurde Anfang 2022 aus dem «Inventar 80» herausgelöst und in ein separates neues «kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte» (kurz «Landschaftsschutzinventar») überführt. Für die Gemeinde Marthalen sind darin die folgenden Objekte enthalten:

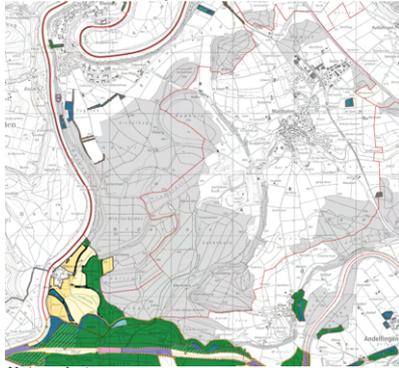
Der markante, bewaldete Prallhang zwischen Marthalen und Alten ist eine landschaftlich auffällige Geländestufe, die durch den früheren Verlauf des Rheins geformt wurde und zu den eindrucksvollsten seiner Art in der Rhein-Thur-Niederung zählt. Trotz seiner landschaftlichen Bedeutung und Erschliessung durch Wanderwege wird das Gebiet durch eine Hochspannungsleitung, eine Kantonsstrasse und ein grosses Kiesabbaugebiet erheblich beeinträchtigt.

Die Thurauen und das Niederholz bilden eines der grössten und ökologisch wertvollsten Laubwaldgebiete im Schweizer Mittelland, das durch vielfältige Auenlandschaften, hohe Biodiversität und naturnahe Flussdynamik besticht. Trotz punktueller Beeinträchtigungen durch Strassen bietet das Gebiet mit seinen Wanderwegen, dem Biberteich im Niederholz und dem historischen Ort Ellikon am Rhein zahlreiche Möglichkeiten für ruhige Naturerlebnisse und ist von nationaler Bedeutung.

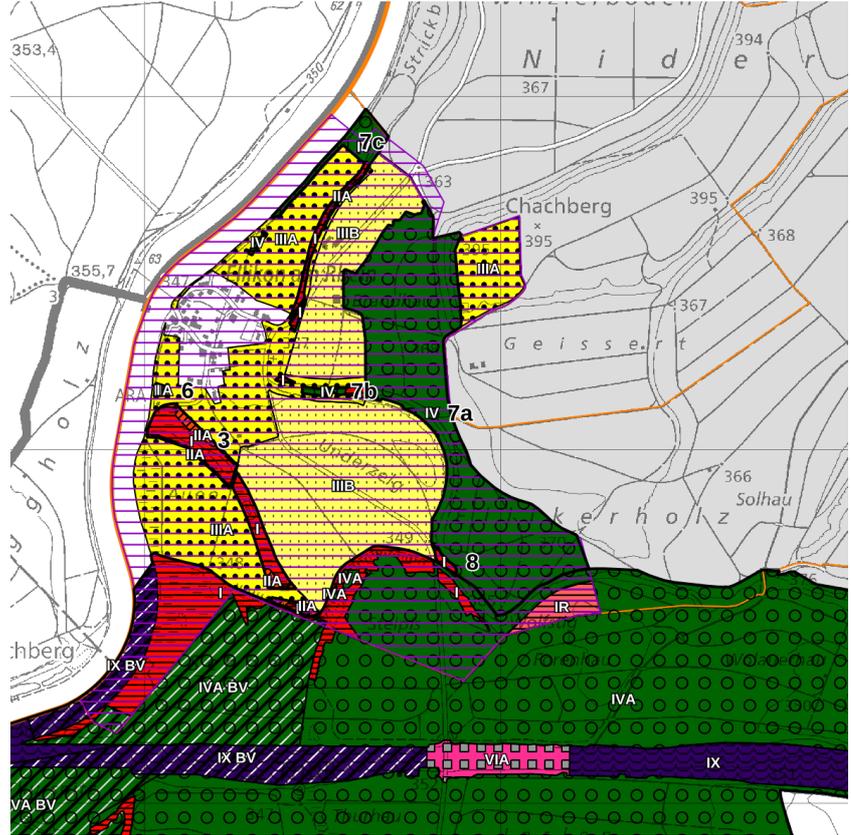
Die Flusslandschaft des Rheins im Norden des Kantons Zürich ist geprägt von natürlichen, bewaldeten Schluchten, spektakulären Formationen wie dem Rheinfall und kulturhistorisch bedeutenden Orten wie dem Kloster Rheinau. Trotz einiger Beeinträchtigungen durch Bebauung und touristische Infrastruktur, vor allem beim Rheinfall und der Tössmündung, bietet die Region zahlreiche ruhige und naturnahe Erholungsräume sowie vielfältige Wandermöglichkeiten entlang des Rheins.



**Gesamtübersichtsplan**



- Naturschutzzonen**  
 IW, IS, I, IG
- Landschaftsschutzzonen**  
 III, IIIA  
 IIIB
- Waldschutzzonen**  
 IV, IVA  
 IVA BV
- Fluss- und Uferschutzzonen**  
 IXA, IX  
 IX BV
- Erholungszonen**  
 VI, VIA
- Quelle: GIS ZH, 21.4.2024



## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen

### RegioROK

Regionales Raumordnungskonzept  
 Weinland

Gesamtplan  
 Quelle: zpw-zh.ch, 14.4.2021

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) verabschiedete am 30. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Weinland (RegioROK), das als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans diente. Das RegioROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der ZPW-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

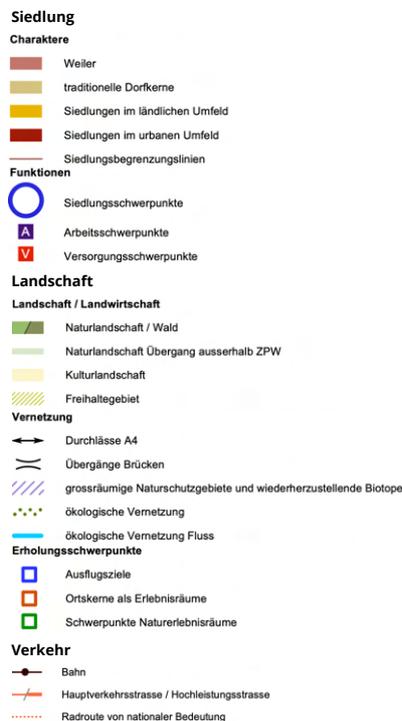
Der Ortsteil Marthalen der Gemeinde Marthalen wird darin unter Siedlungen im ländlichen Umfeld geführt. Dies bedeutet:

- Siedlungsgebiete mit vielfältigem Angebot an Wohnformen in ländlichem Umfeld
- lokales Gewerbe
- lockere bis mittlere Dichte
- gute Verzahnung mit den Landschaftsräumen

Der Ortsteil Ellikon am Rhein der Gemeinde Marthalen wird darin unter Weiler geführt. Dies bedeutet:

- aus mehreren Gebäuden bestehende Siedlungen - Wohnen, Landwirtschaft
- traditionelle, landwirtschaftlich geprägte Baustruktur - harmonisch in den Landschaftsraum eingebettet

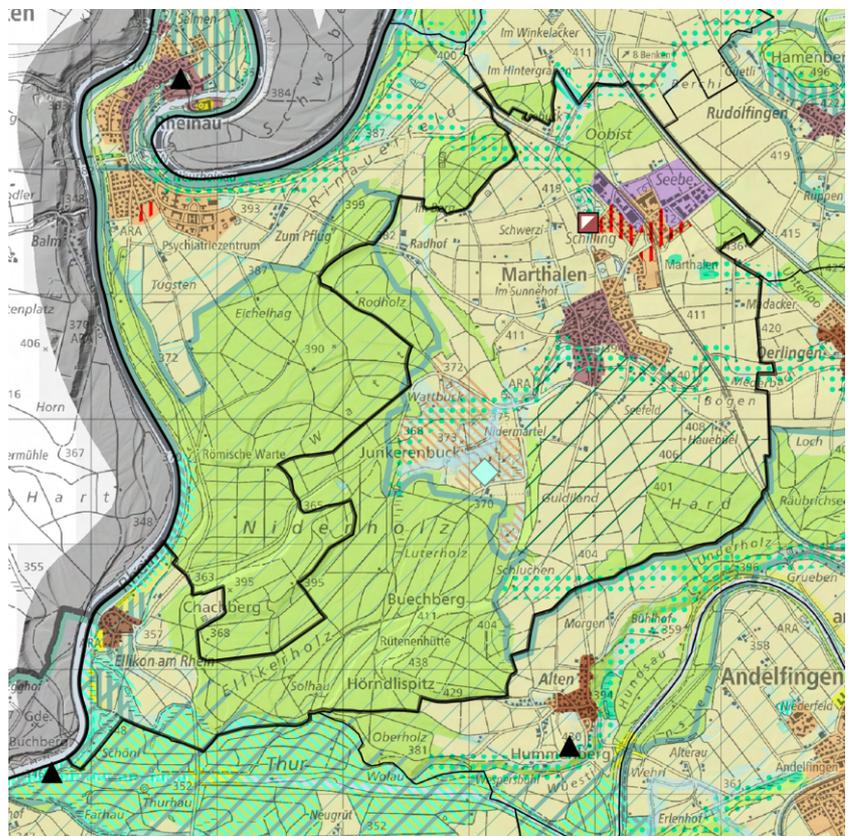
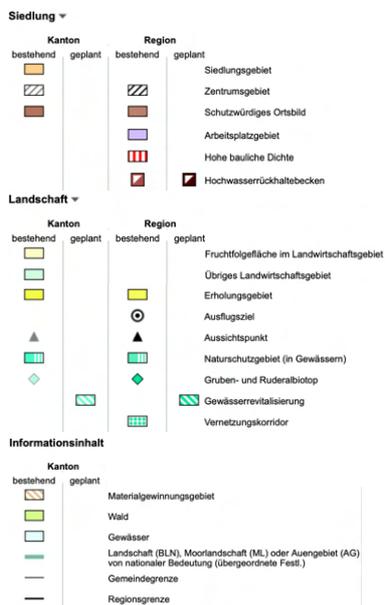
Auszug RegioROK Weinland (Zukunftsbild)



**Regionaler Richtplan**  
 Allgemein

Der regionale Richtplan Weinland wurde am 7. Juni 2017 von der Delegiertenversammlung der ZPW verabschiedet. Die Kapitel Rad- und Wanderwege des Richtplans Verkehr wurden von der Delegiertenversammlung im Rahmen einer Teilrevision am 30. Mai 2018 beschlossen. Der Regierungsrat hat beide Vorlagen (ohne Wanderwege) am 17. März 2021 festgesetzt.

Der regionale Richtplan definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Er bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Folgenden werden die für die Ortsplanung relevanten Inhalte des regionalen Richtplans beleuchtet.



Siedlung

Als ein Hauptziel der Siedlungsentwicklung wird die innere Siedlungsentwicklung unter Wahrung der Ortsbilder definiert. Gemäss der Gesamtstrategie erfolgt die Ansiedlung/Verdichtung schwergewichtig entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs bei den bezeichneten Siedlungsschwerpunkten wie Marthalen. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen.

Die Teile in der Industriezone der Gebiete Schilling und Seeben sind als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, innovativen und höchstens mässig störenden Betrieben angestrebt.

Die Teile in der Wohnzone der Gebiete Schilling und Seeben sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte aufgeführt.

Als neues Arbeitsplatzgebiet kommt dem Gebiet Seeben Nord eine Schlüsselrolle zu. Es ist eine mittel- bis langfristige strategische Reserve, ermöglicht einerseits grossflächige Erweiterungen in der Region ansässiger Betriebe und andererseits können sich bestehende Betriebe mit dort anzusiedelnden, neuen Partnern vernetzen und damit die Wertschöpfung optimieren und die Innovation steigern. Es ist die Beteiligung mehrerer Gemeinden und die Sicherstellung der Verfügbarkeit geplant.

Das Gebiet Unterer Fleudenbüel ist als Siedlungsgebiet bezeichnet. Es soll ein vielfältiges Wohnangebot für alle Generationen mit einer hohen baulichen Dichte im nördlichen und tiefer gelegenen Teil ermöglicht werden.

Landschaft

Auf dem Gemeindegebiet von Marthalen sind sehr viele Gebiete als Schutzgebiete, für die Gewässeraufwertung im Bereich Hochwasserschutz, Revitalisierung sowie für die Aufwertung für naturbezogene Erholung ausgeschieden. An diversen Stellen reichen diese bis ans oder ins Siedlungsgebiet und sind somit auch bei der kommunalen Nutzungsplanung relevant. Dies gilt insbesondere für die beiden Vernetzungskorridore Nr. 14 und 16 im regionalen Richtplan, von denen letzterer im Süden durch den Ort Marthalen verläuft.

Erholung

Die grossflächigen Zuweisungen der Fluss- und Uferbereiche von Rhein und Thur im kantonalen Richtplan 2013 werden differenziert zugeordnet und abgestimmt mit dem regionalen Erholungskonzept Thur und Thurufer 2001/2011 und mit den kantonalen und lokalen Schutzverordnungen. Ein neues Projekt «Gesamtkonzept Erholung Thurauen» soll auch ein Verkehrskonzept beinhalten.

Allgemeines Erholungsgebiet von kantonalen Bedeutung

Gemeinde, Ortsbezeichnung	Hinweise / Funktion	Status, Koordinationshinweise
Rhein (Rheinfall, Ellikon, Steubisallmend) Thur (Thalheim bis Thurspitz)	Allgemeines Erholungsgebiet	Pt. 3.8.2 Nr. 21 Thur- und Rheinlandschaft-Niederholz Pt. 3.7.2 Nr. 21 Thurmündung Pt. 3.4.2b) Nr. 10 Gewässervitalisierung Thur BLN Nr. 1411 AG Nr. 5

Allgemeines Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung

Nr.	Gemeinde, Ortsbezeichnung	Hinweise / Funktion	Status, Koordinationshinweise
7	Marthalen; Ellikon Rheinufer	Ausflugsziel, Flussbad, Liegewiese, Rheinfähre, Bootsein-/ausstieg, Parkplatz* (ca. 400m)	bestehend
8	Marthalen; Ellikon Süd	Rheinufer Ellikerfeld durch Uferumgestaltung neues Naturbad (Lagern, Baden) ohne Infrastruktur	bestehend

Naturschutz

Region und Gemeinden unterstützen den Kanton bei der Erarbeitung von Verordnungen sowie bei der Umsetzung der entsprechenden Massnahmen. Neben den übergeordneten Schutzobjekten gibt es durch die Gemeinden festgesetzte kommunale Verordnungen oder Inventare des Naturschutzes. Diese sind nicht Gegenstand der regionalen Richtplanung.

Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung in Marthalen

Feuchtbiotop Lanzigloch, Ellikon	bestehend, ohne SVO
Trockenstandort Wattbüel	bestehend, SVO
Brunntalberg	neu, ohne SVO
Sunnehof	neu, ohne SVO
Ziegelhütte	neu, ohne SVO
Kiesgrube Junkernbuck-Steinacker	neu, ohne SVO (punktueller RP-Eintrag)
Entelersee	bestehend, mit SVO, WNB 33.04/ 35.06
Brugglochried-Auen bei Ellikon	bestehend, SVO
Ehemalige Kiesgrube Wolfstiege, Ellikon	bestehend, SVO
Altlaufschlingen/Steipis & Wolfstiege, Ellikon	bestehend, SVO
Altlaufmündung Schöni, Ellikon	bestehend, SVO

Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung in Marthalen

Trockenstandorte: Ellikon (Böschungen)	bestehend, SVO
Magerstandort, Söllsee: Riedmulde Fludenbüel, Linggisee	bestehend, SVO

Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung

Lauterholz	naturnaher Eschenmisch-, Buchenwald
Elliker Thurauengebiet (teilw.)	Eichenhainbuchenwälder, Altlauf
Niderholz, Bötzen, mehrere Gebietsteile	naturnaher Eschenmisch-, Buchenwald
Entelersee	naturnaher Buchenwald, Umgebung Söllsee
Hard	seltene Waldgesellschaften

Gruben- und Ruderalbiotope

Im kantonalen Richtplan ist in der Gemeinde Marthalen im Gebiet Steinacker bzw. Kiesabbaugebiet «Niedermartelen» ein kantonales Gruben- und Ruderalbiotop festgelegt. Im Zusammenhang mit einer geplanten Mehrauffüllung wurde im Jahr 2015 ein neuer kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt. Es ist vorgesehen, die ökologischen Ausgleichsflächen im Verlauf der Auffüllung im westlichen Bereich angrenzend an den Waldrand und an den neu gestalteten Niederwiesenbach anzulegen. Der regionale Richtplan konkretisiert deshalb den kantonalen Standort und bezeichnet die zwei Gruben- und Ruderalbiotope an den dafür vorgesehenen Standorten Steinacker sowie Wasserfallen.

Niedermartelen, Steinacker: Magerwiesen, Sand- und Steinstrukturen, Niederheckengruppen	Festlegung Kantonalen Gestaltungsplan
Niedermartelen, Wasserfallen: Kiesgrubenbiotop	Festlegung Kantonalen Gestaltungsplan

Kantonale Landschaftsförderungsgebiete

Im kantonalen Richtplan sind die nachstehenden Landschaftsförderungsgebiete festgelegt. Dabei wurde ein grosser Teil der ehemals regionalen Landschaftsförderungsgebiete 1997 neu als solche von kantonalen Bedeutung bezeichnet. In Marthalen sind zwei regionale Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Thur- und Rheinlandschaft–Niederholz Naturschutz: Thurlauf aufwerten, Vernetzung Thur- und Rheinauen, artenreiche Eichenwälder und Mittelwald fördern, Vernetzung Husemer Seen und Thuraunen Erholung: Thur und Rhein als Erholungsraum aufwerten Landschaftsbild: Charakter der Flusslandschaften erhalten, Zerschneidung vermeiden, unverbaute Räume erhalten
Stammheim–Trüllikon–Cholfirst Landwirtschaft: Rebberge erhalten Naturschutz: Vernetzung Husemer Seen–Nussbaumer See, Lebensräume des Ackerlandes und Trockenstandorte fördern Landschaftsbild: Charakter der Moränenlandschaft erhalten

Regionale Landschaftsförderungsgebiete

Guldiland-Sullgraben, südliches Marthalen: Naturschutz: Vernetzung Niederbach erhalten, Lebensräume des Ackerlandes, Trittsteinbiotop und Trockenstandorte fördern Landschaftsbild: leicht coupierte Agrarlandschaft, Charakter der offenen Moränenlandschaft erhalten, Umgebung Ortsbild Marthalen mit Baumgärten und Talzug Niederbach
--

Vernetzungskorridore

Für die Konkretisierung und örtliche Umsetzung werden Landschaftsverbindungen und Vernetzungskorridore unterschieden.

Kantonale Landschaftsverbindungen

Gemeinden Marthalen, Benken	A4, Abist-Abistbach, ca. 6 m	Unterführung Bach ausgebaut	ökologische Vernetzung (ohne Nr. KRP)
--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------

Regionale Vernetzungskorridore

Nr.	14	29	16	17
Gemeinden	Benken, Dachsen, Trüllikon, Marthalen, Rheinau	Marthalen, Trüllikon	Marthalen, Trüllikon	Marthalen, Kleinandelfingen, Ossingen
Gebietsbeschreibung	Höllbach, Rötibach, Abistbach bis Hanglagen Cholfirst	Mattenhof, Unterloh	Niderholz, Mederbach, Sandbuck, Nägelibuck, Schlossberg	Niderholz, Alten, Schiterberg, Schneitenberg, Tannholz bis Thur
Aufwertungsschwerpunkte	naturnahe Bachläufe, Böschungen, Waldrandbereiche, Kleinstrukturen, Autobahn- und Bahnböschungen	naturnahe Waldgebiete, Waldränder, Feuchtgebiete, Kleinstrukturen	oft naturnaher Mederbach und Nebenbäche, naturnahe Waldgebiete und Böschungen, Kleinstrukturen	naturnahe Waldgebiete und Böschungen, Kleinstrukturen, Bahn- und Autobahnböschungen
Festlegung Korridor und Massnahmen	bestehend, VK teilw. verlegt; aufwerten als Lebensräume, sichern und aufwerten der ökologischen Vernetzung und der grossräumigen Durchlässigkeit, Auf- und Abstieg Fische und anderer Wassertiere, sichern Amphibienzugstellen, sichern der Durchlässe bei Verkehrsanlagen, Veloweg sollte machbar sein (siehe KRP ohne Nr.)	bestehend, wegen Wegfall Wildbrücke über A4 aus kant. RP reduziert auf Verbindung Feuchtgebiete Linggisee Wald Unterloh; sichern Amphibienzugstellen, fördern Kleinstrukturen	bestehend, aufwerten als Lebensräume, sichern und aufwerten der ökologischen Vernetzung und der grossräumigen Durchlässigkeit, Auf- und Abstieg Fische und anderer Wassertiere, sichern Amphibienzugstellen, fördern Kleinstrukturen (siehe auch Nr. 47 KRP)	bestehend, aufwerten als Lebensräume, sichern und aufwerten der ökologischen Vernetzung, sichern Amphibienzugstellen, Überbrückungen und Durchlässe bei Verkehrsanlagen, fördern Kleinstrukturen (siehe auch Nr. 47 KRP)

Karte regionale Vernetzungskorridore aus dem regionalen Richtplan

- Vernetzungskorridore**  
 Vernetzungskorridor
- Informationsinhalt**  
 Wald  
 Gewässer



Aufwertung von Gewässern und  
 Gewässerufern

In der Nutzungsplanung sind die Festlegungen zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer zu treffen. Innerhalb des Siedlungsgebietes können Gemeinden hierzu vorgängig Leitbilder und Konzepte erstellen. Die Gemeinden sorgen zudem für den sachgerechten Unterhalt der öffentlichen Oberflächengewässer, soweit dies nicht vom Kanton gewährleistet wird.

Kantonale Gewässerrevitalisierungen

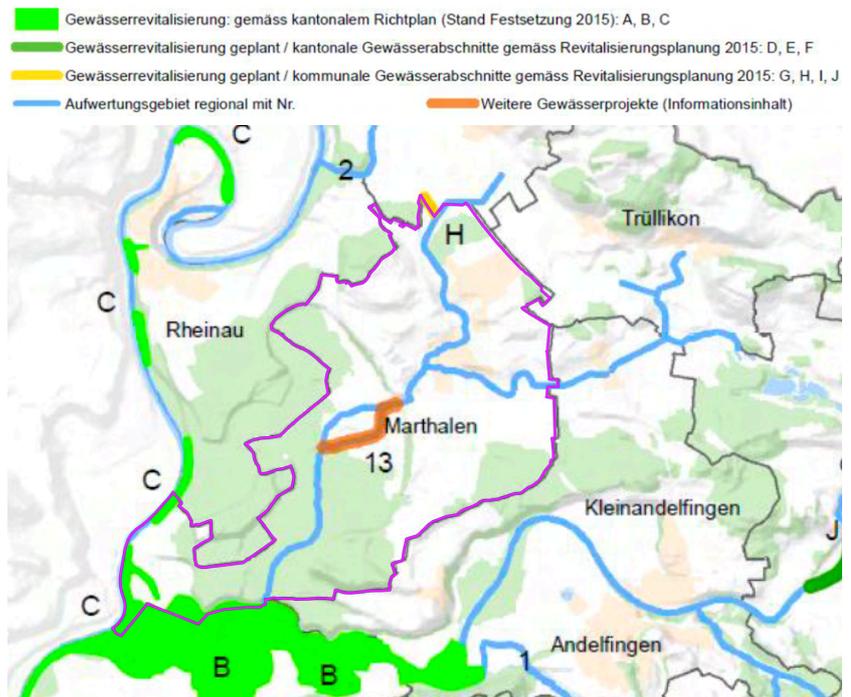
Nr.	Gemeinde, Ortsbezeichnung	Gewässer	Hinweise / Funktion	Status, Koordinationshinweise
B	Flaach/ Kleindelfingen/ Andelfingen/ Marthalen	Thur	Hochwasserschutz, Revitalisierung, Aufwertung für natur- bezogene Erholung	KRP 3.4 Gewässerrevitalisierung Nr. 10 KRP Pt. 3.7.2 Nr. 21 Thur- mündung, AG Nr. 5
C	Eglisau/ Flaach/ Ellikon am Rhein/ Rheinau	Rhein	Revitalisierung	KRP 3.4 Gewässerrevitalisierung Nr. 11 KRP Pt. 3.8.2 Nr. 21 Thur- und Rheinland- schaft-Niederholz BLN Nr. 1411

Regionale Gewässerrevitalisierungen

H	Benken, Marthalen	Mettlen- graben	Künstlicher Bach Zulauf des Abistbaches, Revitalisierungsprojekt in Arbeit, in unmittelbarer Nähe des Vernetzungskorridors Abistbach und innerhalb des kantonalen Wildkorridors	neu; prioritärer Abschnitt Nr. 101
---	----------------------	--------------------	--	---------------------------------------

Weitere Projekte

13	Marthalen	Nieder- wiesen- bach	Bachverlegung, Revitalisierung und Aufwertung in Rahmen des kantonalen Gestaltungsplans «Kiesgebiet Niedermartelen» (Länge Abschnitt ca. 1200m)	Kantonaler Gestaltungsplan Kiesgebiet Niedermartelen
----	-----------	----------------------------	---	--



Festlegungen Verkehr

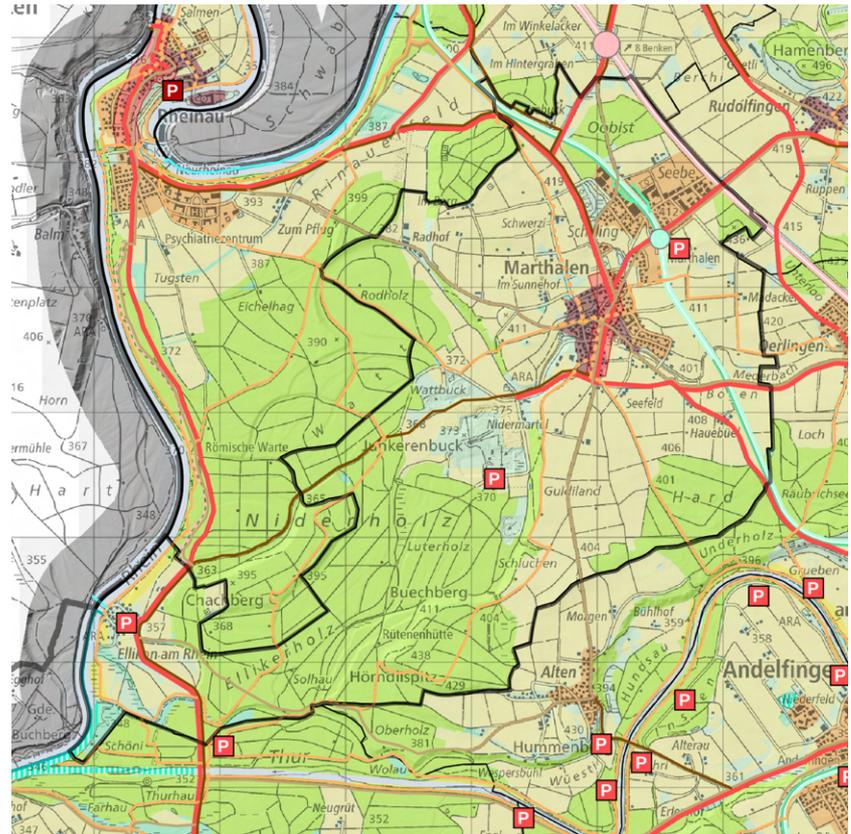
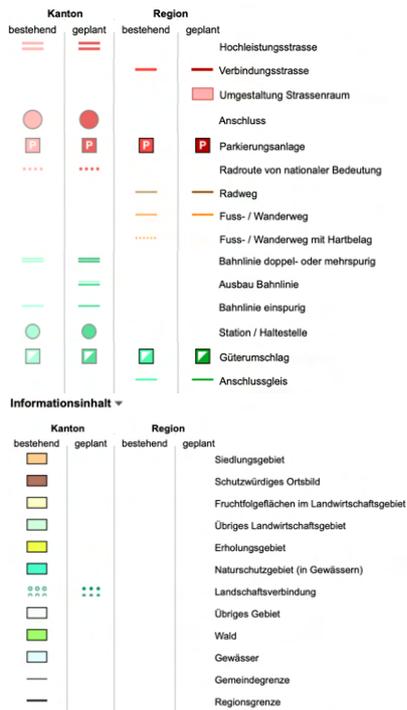
Gemäss dem regionalen Richtplan Verkehr soll die Ortsdurchfahrt Marthalen mittel- bis langfristig siedlungsorientiert umgestaltet werden. Teilweise wurde die Umgestaltung schon realisiert.

Velo

Nachfolgend die geplanten Radwege von regionaler Bedeutung:

Nr.	Strecke	Zweck	Massnahme	Priorität
4	Benken - Marthalen	Alltag (Schulweg) Freizeit	Laufende Planung	hoch
5	Rheinau - Marthalen (nördliche Route)	Alltag (Schulweg) z.T. CH-Mobil	Bau Veloweg	mittel
6	Ortsrand Flaach - Ellikon am Rhein	Freizeit CH-Mobil	Bau Veloweg	hoch
7	Ellikon am Rhein - Marthalen	Freizeit Alltag (Schulweg)	Bau Veloweg	tief
18	Dachsen - Marthalen (- Rheinau) ***	Alltag	Bau Veloweg	tief
*** Geplante Radwege gemäss dem kantonalen Velonetzplan: Südlicher Abschnitt bestehend, Signalisation erfolgt erst mit Bau des nördlichen Teils.				

Die übrigen Festlegungen sind bestehend.

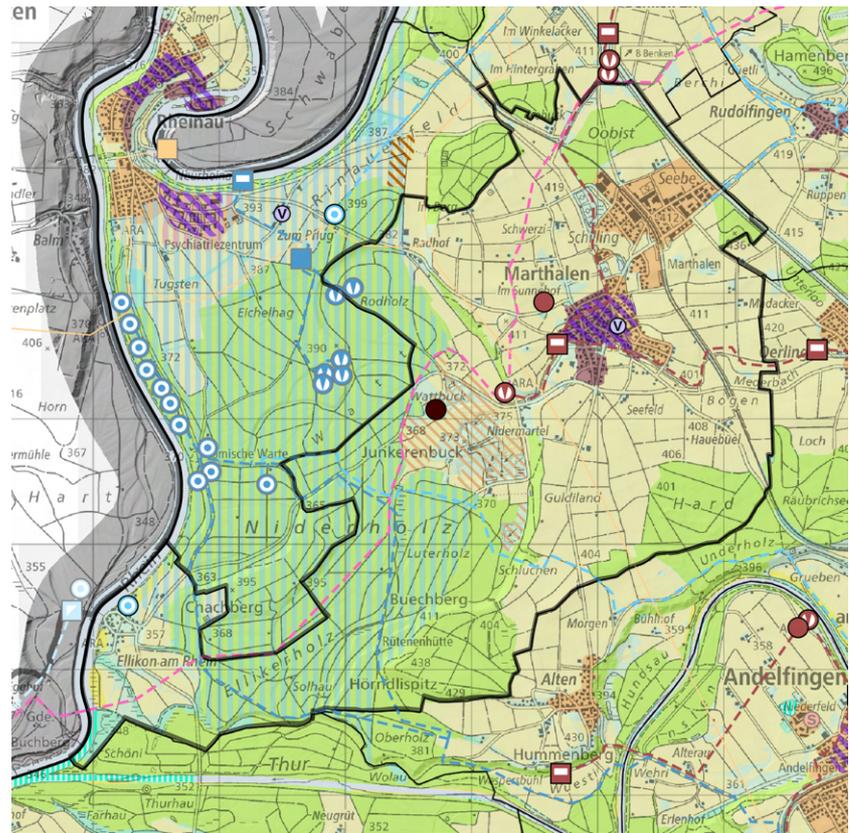


Ver- / Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinden der Region sind in einer regionalen Grundwasserversorgung zusammengeschlossen.

Der regionale Richtplan Ver- und Entsorgung definiert das Zentrum von Marthalen als Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger (Wärmeverbunde). In Marthalen existiert die Vergärungsanlage Sunnehof, deren Erweiterung kurz- bis mittelfristig geplant ist. Allgemein wird Potenzial im gereinigten Abwasser der ARA, in Energieholz und der Optimierung des bestehenden Energieholzverbunds gesehen. Eine kommunale Energieplanung ist in der Gemeinde Marthalen nicht vorhanden, eine Machbarkeitsstudie für einen Holz- und/oder ARA-Verbund wird im regionalen Richtplan empfohlen.

Versorgung, Entsorgung			
Kanton		Region	
bestehend	geplant	bestehend	geplant



## Naturgefahren

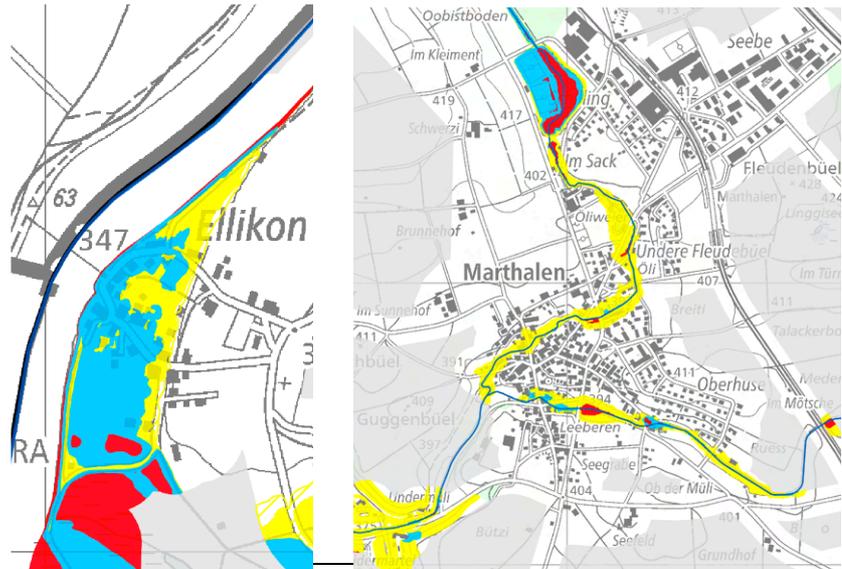
Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

*«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»*

Ausschnitte synoptische Gefahrenkarte

- Ausserhalb Untersuchungsgebiet**
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
  - mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
  - geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
  - Restgefährdung (Hinweisbereich)
  - keine Gefährdung

Quelle GIS ZH, 23. Juni 2025



Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- Gestaltungsplan-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz
- BZO-Bestimmungen

## 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

### Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des PBG zu erfüllen.

Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

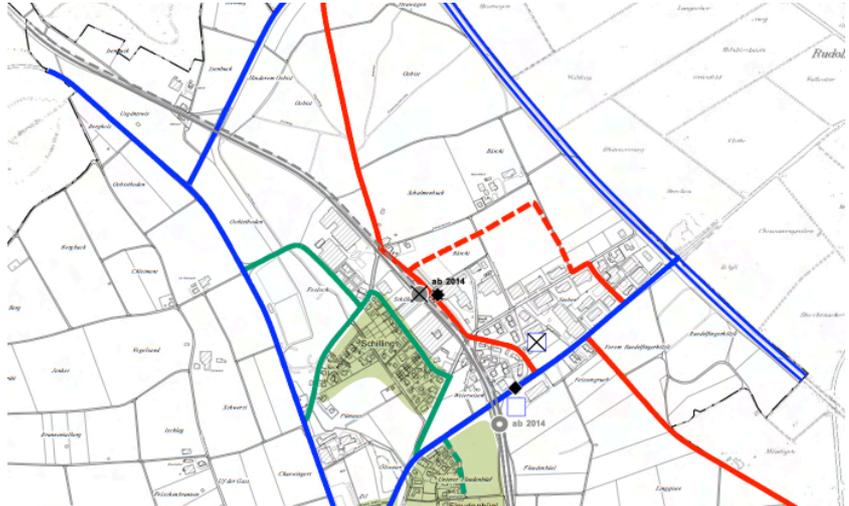
Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung		
<b>Bauen:</b> wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften		
<b>Schützen:</b> Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht				Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
<b>Verbinden:</b> (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Versorgungsplan (Energieplan)			
<b>Versorgen:</b> (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall					
<b>Ausstatten:</b> Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.					

## Richtplanung

Der Verkehrsplan von Marthalen wurde im Jahr 2012 überarbeitet und den neuen Gegebenheiten angepasst. Die langfristig angestrebte Verkehrsentwicklung ist darin genügend abgebildet und es sind daher momentan keine weiteren Anpassungen notwendig. Zur Erschliessung des zukünftige Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord ist die notwendige Sammelstrasse bereits als geplant aufgeführt.

Auszug kommunaler Richtplan (2012)

Festsetzungsinhalte		
bestehend	geplant	
		Verkehrsorientierte Sammelstrasse
		Nutzungsorientierte Sammelstrasse
		Langsamfahrzone
		Parkierungsanlage kommunal
Informative Inhalte		
bestehend	geplant	
		Autostrasse
		Staatsstrasse
		Parkierungsanlage
		Bahnlinie mit Haltestelle, Ausbau geplant
		Bushaltestelle



Quelle: SKW

Dem kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan wurde am 28. November 2021 von der Bevölkerung an der Urne zugestimmt, die Genehmigung erfolgte am 4. November 2022 durch die Baudirektion.

## Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2010. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision soll sie an die veränderten übergeordneten Vorgaben angepasst werden.

## Bestehender Kernzonenplan

Für die Kernzonen von Marthalen, Ellikon am Rhein und Untermüli bestehen Kernzonenpläne. Diese wurden mit der letzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2010 erstellt und werden aktuell überprüft und angepasst.

## Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

### Schutzobjekte

- Schutzobjekt überkommunal
- Objekt gemäss Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz
- Inventarobjekt kommunal

### Informationsinhalte

- Wald
- Gewässer

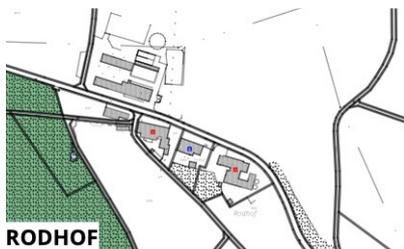
Die Gemeinde führt ein kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte. Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Objekte (Hinweisinventar) ist auf das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» abzustimmen. Die kommunalen Objekte werden in den Kernzonenplänen als Informationsinhalte dargestellt.

Im Inventar sind alle Bauten abgebildet, die aufgrund ihrer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baulichen Epoche erhaltenswert und potenziell zu schützen sind. Die aufgeführten Objekte sind damit lediglich potenziell schützenswert, jedoch nicht formell geschützt. Das Inventar stellt somit lediglich ein behördenverbindliches Instrument dar.

Die Eigentümerschaft kann mit einem Gutachten den definitiven Schutzstatus bestimmen lassen. Kommt das Gutachten zum Schluss, dass ein Objekt schützenswert ist, wird dieses als Denkmalschutzobjekt aufgenommen. Der Schutzstatus wird damit grundeigentümerverbindlich. Andernfalls wird das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Ausschnitte mit Schutzobjekten  
 (Quelle: Karte Schutzobjekte Gemeinde Marthalen, SKW 2023)

### ELLIKON AM RHEIN

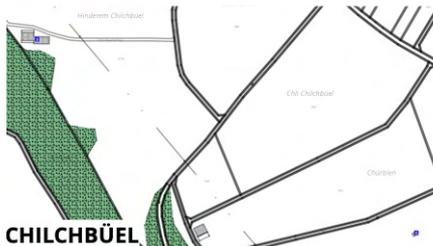
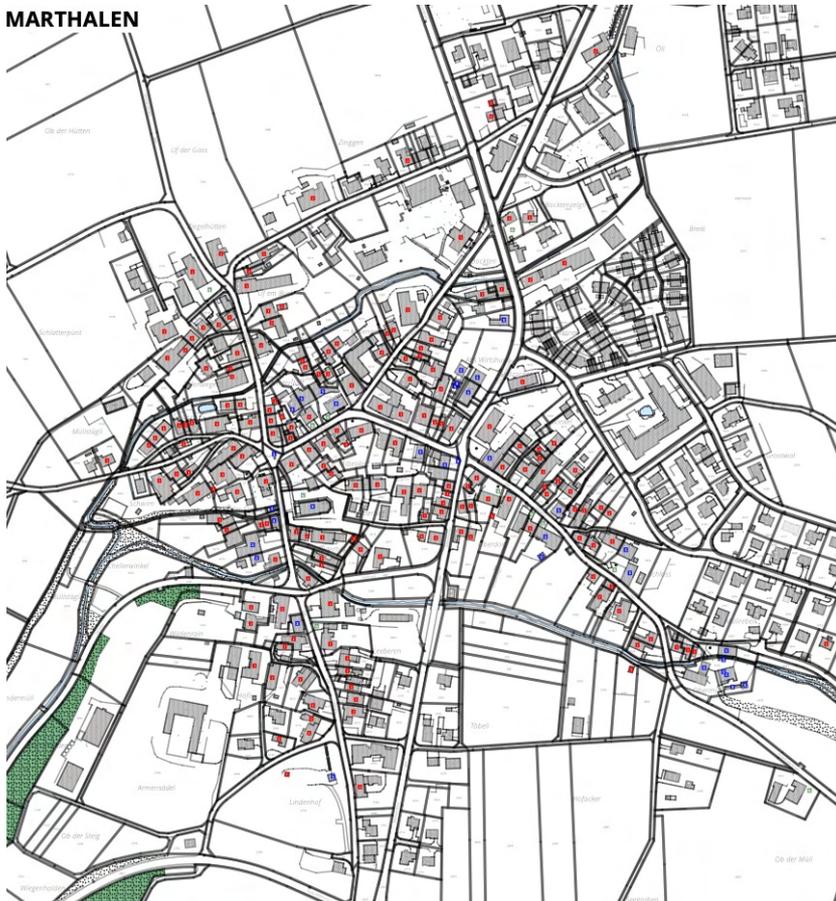


### RODHOF



### UNTERMÜLI / NIDERMARTL

### MARTHALEN



### CHILCHBÜEL



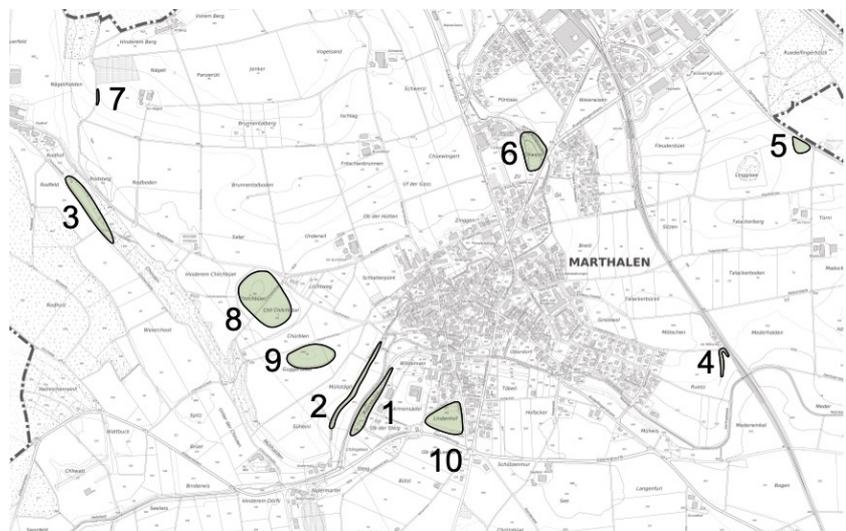
### ALTER BAHNHOF

## Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte

In der Gemeinde Marthalen wurden folgende kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte festgelegt:

- 1 Feldgehölz Wiegenhalde
- 2 Hecke Mülistegli
- 3 Trockenstandort Chinzen
- 4 Ehemaliges Bachbord im Ruess
- 5 Feldgehölz Mattenhof
- 6 Oeliweiher
- 7 Hecke an der Nägelihalde
- 8 Drumlin Chilchbühl
- 9 Drumlin Guggenbühl
- 10 Lindenhof

 kommunales Natur- und Landschaftsschutzobjekt



Quelle: Kommunale Naturschutzobjekte  
Gemeinde Marthalen, SKW 2023)

## 3 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### 3.1 Allgemeines

#### Übersicht

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder reaktioneller Änderungen wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung in der synoptischen Darstellung ersichtlich und erläutert.

Werden bestehende Artikel ohne inhaltliche Änderungen beibehalten, werden diese bei den Erläuterungen nicht aufgeführt.

#### Struktur

Die wichtigsten Änderungen werden in der Reihenfolge der einzelnen Artikel erläutert. Die Änderungen, die aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel (Kapitel 3.2) zusammenfassend erläutert. Ebenfalls wird das Mehrwertausgleichsgesetz auf kommunaler Stufe umgesetzt. Auf eine Mehrwertabgabe wird dabei verzichtet. Die Erläuterungen zum Mehrwertausgleich befinden sich ebenfalls vorgelagert in Kapitel 3.3.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie bis anhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen, besondere Institute (Arealüberbauung und Aussichtsschutz), ergänzende Bestimmungen und Schlussbestimmungen eingeteilt. Neu werden einleitende Bestimmungen eingeführt. Die Bau- und Zonenordnung strukturiert sich nach den folgenden Kapiteln:

1. Einleitende Bestimmungen (neu)
2. Zonenplan
3. Bauzonen
  - 3.1. Kernzone
  - 3.2. Wohnzonen
  - 3.3. Industrie- und Gewerbezone
  - 3.4. Zone für öffentliche Bauten
  - 3.5. Erholungszone
4. Besondere Institute
  - 4.1. Arealüberbauung
  - 4.2. Aussichtsschutz
5. Ergänzende Bauvorschriften
6. Schlussbestimmungen

## Neue Nummerierung

Mit den punktuellen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung werden teilweise Artikel oder Absätze gestrichen oder ergänzt. Dadurch muss die bestehende Nummerierung angepasst werden. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die neue Nummerierung gemäss synoptischer Darstellung. Wo neue Artikel oder Absätze ergänzt wurden, wird der Zusatz «neu» angegeben.

Die Bau- und Zonenordnung besteht neu aus 45 Artikeln (bisher 40 Artikel).

## 3.2 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

### Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat aber dennoch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in einer Gemeinde jedoch erst wirksam, wenn die nötigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnungen (BZO) vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Revision erreicht.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

### Anpassung an IVHB-Begriffe (Übersicht)

In der Bau- und Zonenordnung von Marthalen sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Firsthöhe	–
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
–	Gesamthöhe
–	Grünflächenziffer
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche

## Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Deren Beratung ist im Kantonsrat hängig.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

## Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

## Fassadenhöhe

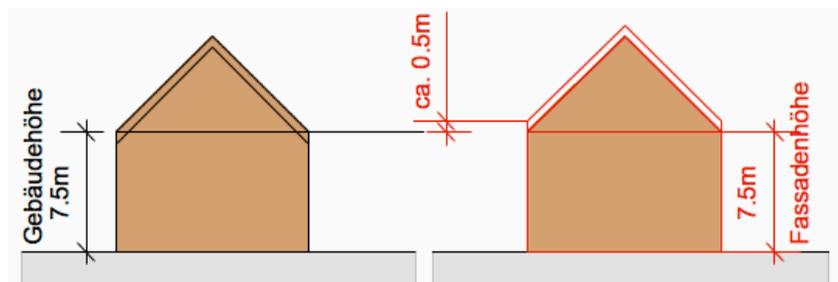
bei Satteldachbauten (traufseitige Messweise)

Bisher wurde die tatsächliche Höhe eines Gebäudes mit Schrägdach durch die Gebäudehöhe plus Firsthöhe bestimmt. Neu wird der Begriff «Gebäudehöhe» gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» ersetzt. Die Fassadenhöhe bezeichnet bei Gebäuden mit Schrägdach die traufseitige Messweise. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Abbildung Beispiel Schrägdach  
Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

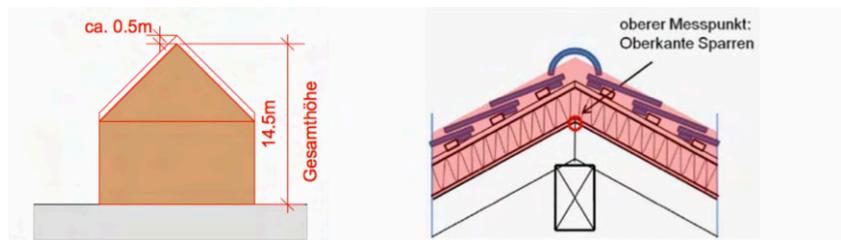
## Gesamthöhe

IVHB

Der Begriff «Gesamthöhe» war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

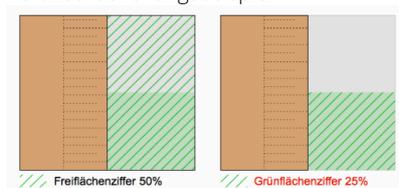


## Dachaufbauten

Ohne anders lautende Regelungen in der Bau- und Zonenordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). Zur Wahrung des Ortsbildes und einer ruhigen Dachlandschaft in der Kernzone und der Wohnzone werden die bestehenden Regelungen beibehalten. In der Kernzone bleiben die Dachaufbauten auf 1/5 und in der Wohnzone auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. In den übrigen Zonen gelten die Vorgaben gemäss PBG.

## Grünflächenziffer

§ 257 PBG  
Veranschaulichungsbeispiel



Neu wird eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG eingeführt.

- 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Grünflächenziffer regelt eine angemessene Begrünung des Ausserraums (z.B. eine starke Durchgrünung der Wohnzone) und kann in allen Zonen eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen alle bepflanzten und natürlichen Teile des Gebäudeumschwungs, wobei auch ökologisch wertvolle Ruderalflächen mit minimaler Bepflanzung dazuzählen, nicht aber Steingärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden. Ebenfalls nicht der Grünfläche anrechenbar sind Abstellflächen wie z.B. Parkplätze mit Schottersteinrasen.

Die Gemeinde Marthalen führt eine Grünflächenziffer in allen Zonen, ausgenommen der Kernzone, ein. Diese richtet sich nach den Bedürfnissen der entsprechenden Nutzungen und wird z.B. in der Industrie- und Gewerbezone tiefer angesetzt.

## Baumassenziffer

Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

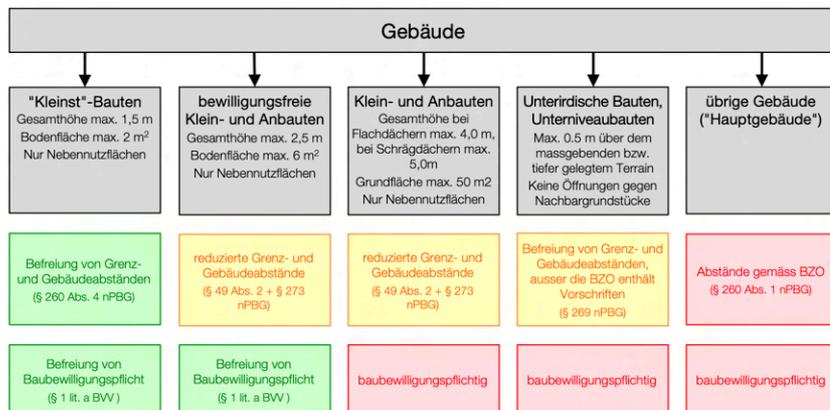
Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Marthalen von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherigen Baumassenziffern beibehalten werden.

## Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV  
 (Quelle: SKW)



#### **Anrechenbare Grundstücksfläche**

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt neu die gesamte in der Bauzone liegende Grundstücksfläche, ungeachtet von Abstandslinien. Neu werden daher Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. In Marthalen ist von der neuen Regelung zum Waldabstand in erster Linie das Gebiet Fohloch betroffen. Grundstücke an offenen Gewässern sind in Marthalen grundsätzlich nicht von dieser Änderung betroffen, da die Fliessgewässer eigene Parzellen aufweisen. Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

#### **Weitere Begriffe**

Weitere spezifischere Begriffsanpassungen werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

### **3.3 Mehrwertausgleich**

#### **Mehrwertausgleichsgesetz**

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und -verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen, ob eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, erhoben oder darauf verzichtet wird. Erhebt eine Gemeinde eine Mehrwertabgabe, ist ein Abgabesatz zwischen 0 und 40 % sowie eine Freifläche zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen.

Die Mehrwertabgabe fliesst in einen eigens dafür eingerichteten Fonds (Mehrwertausgleichsfonds). Dieser Fonds steht der Gemeinde für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 23 MAG zur Verfügung. Alternativ können Ausgleichsleistungen auch über städtebauliche Verträge gemäss Art. 21 MAG direkt geregelt werden.

### Ausgleich von Mehrwerten, die durch Planungsmassnahmen entstehen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, die auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümergebunden die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks («Ausübung der zulässigen Bodennutzung» im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

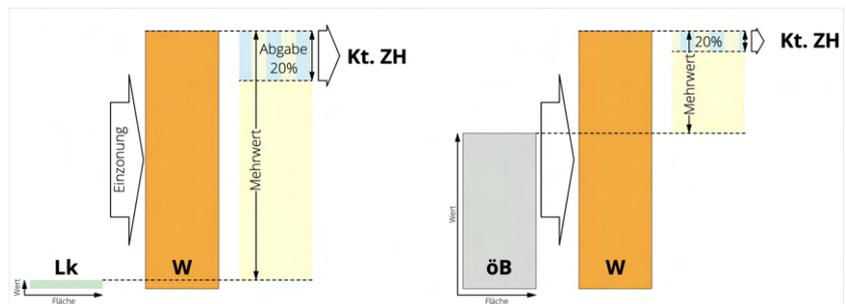
Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Einzonungen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen von ÖB-Zonen in andere Bauzonen  
(→ kantonaler Mehrwertausgleich)
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Sondernutzungsplanungen

### Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

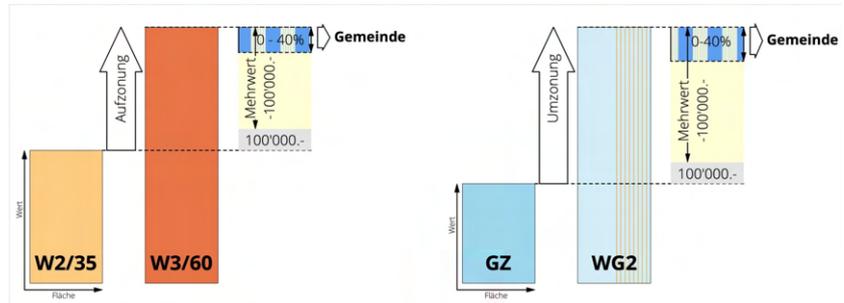


Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

## Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.



Was wird unter dem Begriff Umzoning verstanden?

Als Umzoning wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzoning dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

## Freifläche bei einem Mehrwert unter Fr. 250'000.-

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen.

Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

## Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt. Das Landpreismodell kann indes erst bei Vorliegen einer konkreten Planungsmassnahme eingesetzt werden.

Daher kann ein planerischer Mehrwert, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, für einzelne Grundstücke derzeit lediglich approximativ abgeschätzt und nicht näher bestimmt werden.

### **Mehrwertprognose**

Vor Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 2 MAV).

### **Städtebauliche Verträge**

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1.1.2021 nicht mehr möglich.

Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

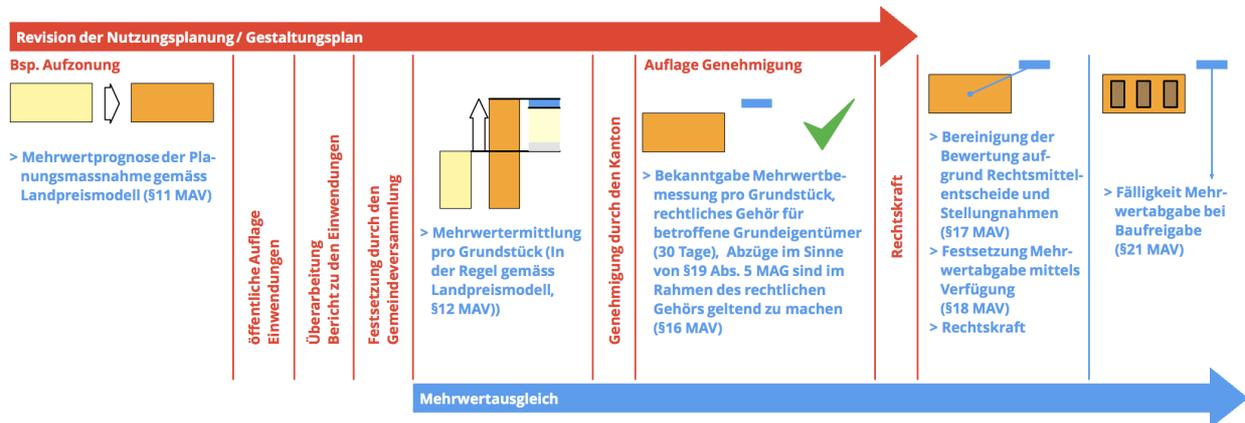
Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge	Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die MAV in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.
Einsatz von städtebaulichen Verträgen	Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.
Verzicht auf Mehrwertausgleich	Mit dem Verzicht auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile entfällt die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Im selben Zuge entfällt auch die rechtliche Grundlage städtebaulichen Verträge abzuschliessen.
<b>Zeitpunkt der Anwendung des MAG</b>	<p>Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).</p> <p>Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabebeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.</p>
<b>Verwendung der Einnahmen</b>	Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).
Fondsreglement	Das Fondsreglement würde parallel zur BZO-Vorlage erarbeitet und gleichzeitig der Urnenabstimmung unterbreitet werden.

## Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren für eine Auf- oder Umzonung (Nutzungsplanung) und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

## Verankerung Mehrwertausgleichsgesetz

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert (vgl. Artikel 2 BZO «Mehrwertabgabe»).

## 3.4 Einleitende Bestimmungen

### Übergeordnetes Recht

Artikel 1 (neu)

Einleitend wird neu auf das übergeordnete Recht Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufbaut und eidgenössisches und kantonales Recht vorgehen.

## Verzicht auf den Mehrwertausgleich

Artikel 2 (neu)

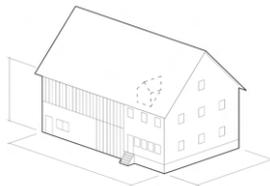
Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben. Das heisst, es wird auf eine Mehrwertabgabe verzichtet. Damit erübrigt sich auch die Festlegung einer Freifläche.

## Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan

Für die Kernzonen bestehen neben den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung auch Kernzonenpläne für Marthalen, Ellikon am Rhein und Untermüli. Die Kernzonenpläne verorten die Kernzonenbestimmungen im Plan und gelten ergänzend zur Bau- und Zonenordnung (Ergänzungspläne). Die Kernzonenpläne wurden in der aktuellen Revision überarbeitet. Bezüglich Kernzonenpläne wird auch auf das Kapitel 5 «Kernzonenplan» verwiesen.

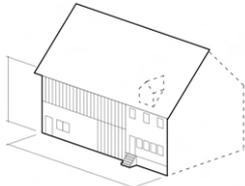
### Um- und Ersatzbau

Artikel 6 Abs. 2  
Schwarz bezeichnete Bauten



Gebäude, die im Kernzonenplan schwarz bezeichnet sind, dürfen – unter Wahrung ihrer bisherigen Stellung, Abmessung und des Gebäudeprofils – unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut und umgenutzt werden. Ihre strukturellen Merkmale sind zu erhalten; der Erhalt der historischen Bausubstanz ist anzustreben. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen zulässig, auch wenn Abstandsunterschreitungen vorliegen.

Artikel 6 Abs. 3  
Bezeichnete Fassaden



Gebäude mit bezeichneten Fassaden dürfen – unabhängig von Abstandsunterschreitungen – umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern Stellung, Abmessung, Gebäude- und Fassadenhöhe sowie die strukturellen Merkmale der bezeichneten Fassaden erhalten bleiben.

Artikel 6 Abs. 4  
Übrige Gebäude

Übrige Gebäude dürfen umgebaut, umgenutzt oder gemäss den Vorschriften für Neubauten ersetzt werden.

## Grund- und Grenzabstand bei Neubauten

Artikel 7 Abs. 2

In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung wird bei den Kernzonenbestimmungen fälschlicherweise der Begriff «Grundabstand» verwendet.

Der Grenzabstand definiert den mindestens erforderlichen Abstand zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze (§ 260 PBG). Er setzt sich zusammen aus Grundabstand, Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag. Da in der Kernzone kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag gilt, wird hier vom Grenzabstand gesprochen.

### **Neubauten in bezeichneten Freiräumen**

Artikel 7 Abs. 7 > Artikel 12 (Verschiebung)

Artikel 7 Abs. 8

Die Kernzonenpläne bezeichnen Freiräume. Bisher durften innerhalb dieser Freiräume Klein- und Anbauten sowie abstandsfreie Bauten gemäss § 269 PBG erstellt werden. Neu wird der Umgang mit neuen Bauten innerhalb von bezeichneten Freiräumen in Artikel 12 geregelt, welcher den Regelungsbedarf innerhalb dieser Freiräume zusammengefasst aufführt (vgl. Artikel 12 BZO neu).

Der bisherige Absatz 8 steht im Widerspruch mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Das KOBI (Stand vom 6.12.2021) bezeichnet wichtige Freiräume, die auf jeden Fall von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Diese werden in den Kernzonenplänen übernommen. Die Gemeinde bezeichnet keine weitergehenden Freiräume. Die Gemeinden dürfen nur begründete und untergeordnete Abweichungen vom KOBI zulassen. Entsprechend wird Artikel 7 Abs. 8 in der Bau- und Zonenordnung gestrichen. Der rückwärtige Freiraum im Ortsteil Ellikon am Rhein darf nicht beansprucht werden.

Bestehende Bauten innerhalb des bezeichneten Freiraums geniessen Bestandesgarantie. Gemäss § 357 Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Insofern gewährt das PBG Bestandesbauten einen gewissen beschränkten «Schutz». Diese können jedoch nicht vergrössert werden und neue Bauten sind ausgeschlossen.

### **Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden bei Neubauten**

Artikel 7 Abs. 9

Der bisherige Absatz 9, wonach Gebäude mit brennbaren Aussenwänden die Verschärfung der Abstandsvorschriften nicht einzuhalten hatten, steht im Widerspruch mit den geltenden schweizerischen Brandschutzvorschriften. Grundsätzlich gelten für alle Neubauten, vom Wohnhaus bis zum Infrastrukturbauwerk, einheitliche Brandschutzvorschriften. Die Gemeinden können keine Ausnahmen davon zulassen. Entsprechend wird Artikel 7 Abs. 9 in der Bau- und Zonenordnung gestrichen.

### **Gesamtüberbauungen**

Artikel 8

Für das im Zonenplan als «Gesamtüberbauungen» bezeichnete Gebiet (namentlich das Gebiet «im Sterne» sowie das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «») sind Ersatz-, Um- und Ausbauten im Ausmass des bestehenden oderirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) zulässig. Zusätzlich können zugunsten der Wohnqualität oder energetischer Verbesserungen geringfügige Volumenerweiterungen für nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 10 ABV bewilligt werden.

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung, eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung sowie die Wohnqualität gewährleisten. Gestalterische Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen sind im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften gestattet.

### **Dachneigung auf Klein- und Anbauten**

Artikel 9 Abs. 3

Klein- und Anbauten haben in der Kernzone allgemein ein Satteldach aufzuweisen. Diese Satteldächer sind in ortsüblicher Neigung bis höchstens 45° zulässig. Für Klein- und Anbauten sind jedoch auch Pult- und Schleppdächer zulässig. Diese hatten bis anhin eine Neigung von mindestens 20° aufzuweisen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass bestehende Dächer bereits heute teilweise flacher sind und Neigungen bis mindestens 15° durchaus ortsüblich sind. Neu dürfen Pult- und Schleppdächer auf Klein- und Anbauten, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht wird, daher eine Neigung von mindestens 15° aufweisen.

### **Bezeichnete Firstrichtungen**

Artikel 9 Abs. 4 (neu)

In den Kernzonenplänen werden neu Firstrichtungen bezeichnet. Diese sind prägend für das Ortsbild und basieren auf dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Mit der Abstimmung der Kernzonenpläne auf das KOBI werden auch die Firstrichtungen übernommen. Werden bestehende Gebäude ersetzt oder Neubauten erstellt, haben diese die bezeichneten Firste bezüglich Ausrichtung, Lage und Länge wieder einzuhalten. Dadurch wird garantiert, dass sich Bauprojekte optimal in das bestehende Ortsbild einordnen.

### **Belichtung und Belüftung von Dachräumen**

Artikel 9 Abs. 7 (neu)

Neu wird der Grundsatz definiert, dass die Belichtung und Belüftung von Dachräumen prioritär über die Giebelfassade zu erfolgen hat und erst in zweiter Linie über Dachaufbauten. Dadurch sollen Anreize gesetzt werden, dass die giebelseitige Belichtung und Belüftung primär geprüft wird und Dachaufbauten nur in Ergänzung dazu erstellt werden. Dachflächenfenster sind in der Kernzone nicht zulässig (Art. 9 Abs. 8 BZO).

### **Dachaufbauten bei Neubauten**

Artikel 9 Abs. 11 (neu)

Die ruhige Dachlandschaft von Marthalen soll erhalten bleiben. Dazu werden wie bis anhin in den Kernzonenplänen diejenigen Dachseiten bezeichnet, auf welchen keine Dachaufbauten erstellt werden dürfen (Ausnahmen sind zulässig). Für Neubauten sollen dieselben Bestimmungen gelten und auf gut einsehbaren Dachseiten sollen keine Dachaufbauten erstellt werden dürfen. Gut einsehbar sind diejenigen Dachflächen, welche insbesondere von den Strassenräumen oder vom Siedlungsrand her sichtbar sind. Die Beurteilung erfolgt situationgerecht mit dem konkreten Baugesuch.

### **Gestaltung von Schleppgauben**

Artikel 9 Abs. 14

Bis anhin war die maximale Höhe von Schleppgauben mit 1.25 m klar definiert. Zweckmässiger für eine gute Einordnung in die Dachlandschaft ist aber vielmehr eine sorgfältige Einordnung, weshalb der Fokus neu stärker darauf gelegt werden soll. Die Beurteilung der guten Einordnung erfolgt mit der Baugesuchsprüfung durch die Baubehörde. Die Schleppgauben haben jedoch wie bis anhin die Form eines liegenden Rechtecks aufzuweisen, haben sich an der Neigung des Hauptdaches zu orientieren, sind mit denselben Ziegeln wie das

Hauptdach einzudecken und haben die geltenden Abstände gegenüber der First-, Grat und Trauflinie sowie gegenüber anderen Dachaufbauten einzuhalten.

### **Gestaltung von Giebellukarnen**

Artikel 9 Abs. 15

Aus demselben Gedanken wie bei der Gestaltung von Schleppgauben soll in Zukunft auch bei Giebellukarnen die sorgfältige Einordnung in die Dachlandschaft im Fokus stehen und kein klar definiertes Mass vorgegeben werden. Die Beurteilung der sorgfältigen Einordnung erfolgt mit der Baugesuchsprüfung durch die Baubehörde. Die Giebellukarnen haben jedoch wie bis anhin die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, die Neigung hat ortsüblich zu erfolgen, das Giebeldach ist mit denselben Ziegeln wie das Hauptdach einzudecken und die geltenden Abstände gegenüber der First-, Grat- und Trauflinie sowie gegenüber anderen Dachaufbauten sind einzuhalten. Zudem beträgt der Versatz zwischen Giebel der Giebellukarne und Giebel des Hauptdachs mindestens 2.0 m.

### **Solaranlagen**

Artikel 9 Abs. 18 (bisher)

Bis anhin waren Solaranlagen in der Kernzone verboten. Dieses Verbot widerspricht der aktuellen Gesetzgebung und ist nicht mehr bewilligungsfähig. Mit dem neuen Energiegesetz (EnerG) ist ein allgemeines Verbot von Solaranlagen rechtlich nicht mehr zulässig. Genügend angepasste Solaranlagen sind in der Bau- und Landwirtschaftszone grundsätzlich zulässig. Gemäss BVW bedürfen Solaranlagen jedoch nach wie vor einer Baubewilligung, wenn sie sich in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbildschutz- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung befinden.

### **Kamine**

Artikel 9 Abs. 20

Die gängige Praxis der letzten Jahre erlaubte das Verputzen von Kaminen. In der Bau- und Zonenordnung war das bis anhin nicht klar definiert. Die neue Formulierung erlaubt das Verputzen der gemauerten Kamine in einer auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmten Farbe.

### **Gestaltung von Fenstern**

Artikel 10 Abs. 6

Bis anhin waren Fenster mit Stein- oder Holzgewänden zu versehen und mit aussenliegenden Sprossen zu unterteilen. Die Bau- und Zonenordnung liess zu, dass mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild auch Holzfenster verlangt werden konnten. In der Umsetzungspraxis hat sich diese «kann»-Formulierung als nicht eindeutig und schwierig umzusetzen erwiesen. Die bestehende Formulierung wird daher präzisiert: Neben Stein- und Holzgewänden werden neu in der Regel Holzfenster verlangt. Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden kann auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen, in der Regel jedoch nicht auf Holzfenster, verzichtet werden.

### **Gestaltung von Fensterläden**

Artikel 10 Abs. 11

Fensterläden sind wie bis anhin auf das Gebäude abzustimmen, als geschlossene Bretterläden (Ballen) oder mit ortsüblichen, beweglichen Jalousien auszubilden. Neu werden aus Rücksicht auf das Ortsbild und für eine optimale Einordnung der Bauten Fensterläden aus Holz zwingend verlangt. Dadurch sollen die Diskussionen bezüglich Metallläden und anderer Materialien geklärt werden. Für gut gestaltete Neubauten und Ersatzbauten sind jedoch auch andere Materialien zulässig, sofern sie der Architektur der Bauten entsprechen (Art. 10 Abs. 12 BZO neu).

### **Verbot von aussenliegenden Rollläden**

Artikel 10 Abs. 14 (neu)

Aus Rücksicht auf das Ortsbild von Marthalen sollen aussenliegende Rollläden neu verboten werden. Die Beschattung von Fenstern soll grundsätzlich über Fensterläden sowie bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten auch über Bretterverschalungen, Lichtschlitze sowie Schiebeläden erfolgen. Innenliegende Rollläden bleiben weiterhin zulässig.

### **Traditionelle Elemente der Umgebungsgestaltung**

Artikel 11 Abs. 2 und 3

Wie bis anhin hat die Umgebungsgestaltung auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und ist weiterzuführen. Im Absatz 2 – Aufzählung von den traditionellen Elementen – wird neu der Bezug zum Kernzonenplan geschaffen. Im Absatz 3 wird der Begriff des gewachsenen Bodens mit dem Begriff massgebendes Terrain (IVHB) ersetzt.

### **Umgang Bäume**

Artikel 11 Abs. 5

Bisher konnte in der Kernzone verlangt werden, dass Bäume erhalten bleiben und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen, sofern es die Verhältnisse zulassen. Neu soll diese Regelung für alle Zonen gelten und der Absatz wird zu den ergänzenden Bauvorschriften verschoben (vgl. Artikel 42 BZO neu).

### **Bezeichnete Freiräume**

Artikel 12 (neu)

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind auf das KOB abgestimmt. Neu erfolgt der Hinweis in der Bau- und Zonenordnung, dass die wichtigen Freiräume im Kernzonenplan ergänzend zu den Bestimmungen bezeichnet werden und zu erhalten sind.

Bisher waren innerhalb der Freiräume Klein- und Anbauten sowie abstandsfreie Bauten zulässig (vgl. Artikel 5 Abs. 7 BZO bisher).

Mit der vorliegenden Revision sollen künftig nur Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m<sup>2</sup> und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 2.5 m sowie abstandsreife Bauten zulässig sein. Diese haben sich in Volumen, Gestaltung und Lage harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen und sollen die ortsbildprägenden Freiraumstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Auch Ausstattungen wie befestigte Flächen, Brunnen und Garteneinfriedungen sind zulässig, sofern der Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Bestehende Ökonomiebauten dürfen zudem weiterhin genutzt oder zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden. Für sie gilt eine Ausnahme von der Regelung.

### **Bezeichnete markante Bäume**

Artikel 13 (neu)

Neu werden in den Kernzonenplänen markante Bäume, welche prägend für das Ortsbild sind, bezeichnet. Diese basieren auf dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und werden nun kommunal gesichert. Die bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zwingend zu ersetzen, wobei bei Neupflanzungen ein gewisser Anordnungsspielraum besteht.

### **Prägende Elemente**

Artikel 14 (neu)

Neu werden in den Kernzonenplänen die Brunnen als prägende Elemente bezeichnet. Diese basieren auf dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und werden nun auch kommunal gesichert. Die prägenden Elemente (Brunnen) sind zu erhalten. Wird ein Ersatz aufgrund von bautechnischen Mängeln erforderlich, so sind sie durch prägende Elemente mit gleicher Funktion und gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

### **Aussenantennen**

Artikel 15

Mit der vorliegenden Revision erfolgt eine sprachliche Konkretisierung, wonach *visuell wahrnehmbare* Aussenantennen in der Kernzone nicht zulässig sind.

### **Reklamen**

Artikel 16

Die bisherige Regelung, wonach sich Werbung in der Kernzone auf Eigenreklame zu beschränken hatte und direkt leuchtende Reklamen untersagt sind, wird um Absatz 1 ergänzt. Werbeflächen und Beschriftungen dürfen in der Kernzone grundsätzlich nur zurückhaltend eingesetzt werden. Die Werbung hat sich auf das erforderliche Minimum zu reduzieren. Dadurch wird dem einmaligen Ortsbild besser Rechnung getragen.

### 3.6 Wohnzonen

#### **Einführung einer Grünflächenziffer**

Artikel 18

Zur Förderung der Vielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet sowie zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Aufenthaltsqualität wird in allen Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer eingeführt.

In der Wohnzone W1.6 beträgt die Grünflächenziffer neu mindestens 50 %, während in den Wohnzonen W2.2 und W2.5 ein Mindestwert von 40 % gilt. Dies bedeutet, dass mindestens 50 bzw. 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche gestaltet werden muss (bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 4.1).

In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine tiefere Grünflächenziffer gestatten. Dies beispielsweise, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen oder aufgrund von betrieblichen Anforderungen übermässig erschwert ist. In diesem Fall sind jedoch vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umzusetzen, welche die reduzierte anrechenbare Grünfläche kompensieren. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist jedoch nur bis maximal zur Hälfte möglich. Die Kompensation ist mit dem konkreten Baugesuch zu beurteilen.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m<sup>2</sup>
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven 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.

#### **Maximale Länge von Dachaufbauten**

Artikel 21 Abs. 7 (neu)

In den Wohnzonen dürfen Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen erstellt werden, wobei diese bezüglich Farbe und Materialisierung auf das Hauptdach sowie das Gebäude abzustimmen sind.

Ohne anders lautende Regelungen in der Bau- und Zonenordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG, vgl. Kapitel 3.2). Bisher galt, dass Dachaufbauten maximal 1/3 der Fassadenlänge einnehmen durften. Diese Praxis wurde bis anhin angewendet und soll beibehalten werden. Dachaufbauten bis maximal 1/3 lassen eine ausreichende Nutzung des Daches zu. Eine weitergehende Erleichterung würde das Ortsbild massgeblich verändern und wird nicht gewünscht. Die bestehende Praxis wird beibehalten.

**Solaranlagen**  
Artikel 17 (bisher)

Mit dem neuen Energiegesetz (EnerG) sind Solaranlagen in den Wohnzonen erlaubt, sofern sie sich genügend einordnen. Die bisherige Bau- und Zonenordnung erhielt den Verweis, dass Solaranlagen in der Wohnzone erlaubt sind. Dies gilt mit dem Energiegesetz ohnehin und eine entsprechende Regelung ist daher irreführend. Der bestehende Artikel wird gestrichen.

### 3.7 Industrie- und Gewerbezone

#### Teilrevision Seeben Nord

Die Einzonung Seeben Nord ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision, sondern wird im Rahmen der separaten Teilrevision Seeben Nord behandelt.

#### Einführung einer Grünflächenziffer

Artikel 22

Grundsätzlich haben alle Zonen einen Beitrag an eine intakte Siedlungsdurchgrünung, das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität zu leisten. Neben den Wohnzonen wird daher auch in der Industrie- und Gewerbezone neu eine Grünflächenziffer vorgeschrieben. In der Industrie- und Gewerbezone gilt neu eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % (bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 4.1).

Die Baubehörde kann auch in der Industrie- und Gewerbezone in begründeten Fällen eine tiefere Grünflächenziffer gestatten. Dies beispielsweise, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen oder aufgrund von betrieblichen Anforderungen übermässig erschwert ist. In diesem Fall sind jedoch vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umzusetzen, welche die reduzierte anrechenbare Grünfläche kompensieren. Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist bis maximal zur Hälfte möglich. Die Kompensation ist mit dem konkreten Baugesuch zu beurteilen.

Als alternative Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m<sup>2</sup>
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven 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.

#### Nutzweise

Artikel 23

In der bestehenden Industrie- und Gewerbezone sind wie bisher Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Detailhandel wie beispielsweise Einkaufszentren waren bis anhin ausgeschlossen und sollen auch zukünftig in allen Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig sein. Neu werden zudem verkehrsentensive Einrichtungen und Logistikbetriebe verboten.

#### Dachbegrünung

Art. 24

Um das lokale Mikroklima zu verbessern, sollen neben der Einführung einer Grünflächenziffer auch Dachflächen begrünt werden, sofern dies technisch umsetzbar ist. Dabei stellt die gleichzeitige Nut-

zung der Dächer für Solaranlagen keinen Widerspruch dar. Die Dachbegrünung soll dabei mindestens in extensiver Form ausgeführt werden.

### 3.8 Zone für öffentliche Bauten

#### Einführung einer Grünflächenziffer

Artikel 25

Analog zu den weiteren Bauzonen, wird für die Zonen für öffentliche Bauten neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Grundsätzlich haben alle Zonen einen Beitrag an eine intakte Siedlungsdurchgrünung, das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität zu leisten (bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 4.1).

In der Zone für öffentliche Bauten gilt neu eine Grünflächenziffer von 40 %.

Die Baubehörde kann auch in der Zone für öffentliche Bauten bei An- und Umbauten in begründeten Fällen eine tiefere Grünflächenziffer gestatten. Dies beispielsweise, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen oder aufgrund von betrieblichen Anforderungen übermässig erschwert ist. In diesem Fall sind jedoch vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umzusetzen, welche die reduzierte anrechenbare Grünfläche kompensieren. Die Kompensation ist mit dem konkreten Baugesuch zu beurteilen.

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.

### 3.9 Besondere Institute

#### Keine Änderungen

An den Bestimmungen zu den Arealüberbauungen und zum Aussichtsschutz werden keine Änderungen vorgenommen.

### 3.10 Ergänzende Bauvorschriften

#### Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Artikel 38, Abs. 2

Artikel 38, Abs. 4-6

Der alte Artikel 34 wird nach Artikel 38 Abs. 2 verschoben, inhaltlich bleibt er jedoch gleich.

Die Anzahl der Abstellplätze für Läden, Gewerbe und Büros stützte sich bisher auf die Norm SN 640 281. Dies bleibt grundsätzlich unverändert. Neu erfolgt jedoch kein expliziter Verweis mehr auf die Norm; stattdessen werden die erforderlichen Abstellplätze für Bewohnende/Beschäftigte sowie Besuchende/Kundschaft direkt in der BZO festgelegt.

Artikel 38, Abs. 8

Für die Gewerbe- und Industriezone will sich der Gemeinderat bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen das Recht vorbehalten, die zulässige Anzahl Fahrten und Abstellplätze festzulegen.

Ziel dieser Regelung ist es, das regionale Richtplanziel – die Förderung des öffentlichen Verkehrs – zu unterstützen und das Quartier vom zusätzlichen MIV-Pendlerverkehr zu entlasten.

Die Bemessung der zulässigen Anzahl hat unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit, der Netzauslastung und raumplanerischer Vorgaben zu erfolgen. In einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie diese Anforderungen eingehalten werden.

### **Bepflanzung und Artenwahl**

Artikel 41 Abs. 5 und 6 (neu)

Bisher wurde ausschliesslich in der Kernzone verlangt, dass für die Bepflanzung des Gebäudeumschwungs ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden dürfen. Zudem waren – sofern es die Verhältnisse zulassen – bestehende Bäume zu erhalten und/oder neue Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Gemeinde Marthalen ist es jedoch ein grosses Anliegen, dass im Hinblick auf das Lokalklima und die Biodiversität im Siedlungsgebiet sowie einer zukunftsfähigen, resilienten Bepflanzung für alle Zonen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zugelassen werden und Bäume besser geschützt sind. Entsprechend werden die bis anhin nur in der Kernzone geltenden Vorschriften für alle Zonen übernommen (vgl. Kapitel 4.2 Begrünung).

### **Verbot von Stein- und Schottergärten**

Artikel 41 Abs. 7 (neu)

Zur Förderung der Biodiversität und zur Vermeidung von Bodenversiegelung werden neu Stein- und Schottergärten in allen Zonen untersagt. Die Gemeinde setzt sich damit für naturnahe Gärten und Grünflächen ein, die Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen und einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Als Stein- oder Schottergärten im Sinne dieses Artikels gelten Flächen, die überwiegend mit Schotter, Kies, Steinen oder ähnlichem Material bedeckt sind und auf denen der natürliche Boden weitgehend versiegelt, durch ein Vlies abgedeckt oder unbepflanzt ist. Ausnahmen bilden:

a) Einheimische Trocken- und Ruderalstandorte, die einen Lebensraum für standortgerechte Pflanzen und Tiere bieten.

b) Bereiche, die aus funktionalen oder sicherheitstechnischen Gründen mit Kies oder Steinen gestaltet sein müssen (z. B. Verkehrsflächen, technische Anlagen).

## **Gefahrengebiete**

Artikel 43 (neu)

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend wird die Naturgefahrenkarte in der BZO verankert.

Ebenso ist wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. Es wird daher eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufgenommen (§ 9 Abs. 2 HWSchV).

## **3.11 Schlussbestimmungen**

### **Schlussbestimmungen**

Artikel 44

Die Schlussbestimmungen werden den kantonalen Musterbestimmungen angepasst. Inhaltlich ergeben sich dadurch keine Änderungen. Die aktuelle Revision wird mit Datum ergänzt und die zuständigen Gemeindevertreter aufgeführt.

Die revidierte Bau- und Zonenordnung wird vom Kanton genehmigt. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Artikel 6 Bau- und Planungsgesetz (PBG). Die neue BZO tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## 4 KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

### Ausgangslage

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken.

### Wirkung der Begrünung

Dazu werden neue Regelungen zur Begrünung sowie eine Grünflächenziffer festgelegt.

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

### Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Der neue Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die im Entwurf der BZO vorgesehenen Regelungen zur Begrünung und zur Baumförderung stützen sich auf die Regelungskompetenzen, welche das rechtskräftige PBG den Gemeinden zugesteht.

Mit der letzten PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, mit denen die Gemeinden in der BZO weitergehende Bauvorschriften in Bezug auf den Klimawandel erlassen können. Folgende Regelungen sind neu möglich:

- Flächendeckender Baumschutz (generelle Vorgabe anhand Stammdurchmesser)
- Qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (Entsiegelung, Ökologie)
- Mauer- und Fassadenbegrünungen / Qualitative Anforderungen an Dachbegrünung (Intensivbegrünung)
- Reduktion der Grenzabstände von Bäumen gegenüber Nachbargrundstücken im EG ZGB

Auch die Grundanforderungen an die Gestaltung der Bauten und Umgebung werden angepasst (§ 238a Abs. 1 bis 3 PBG).

## 4.1 Grünflächenziffer

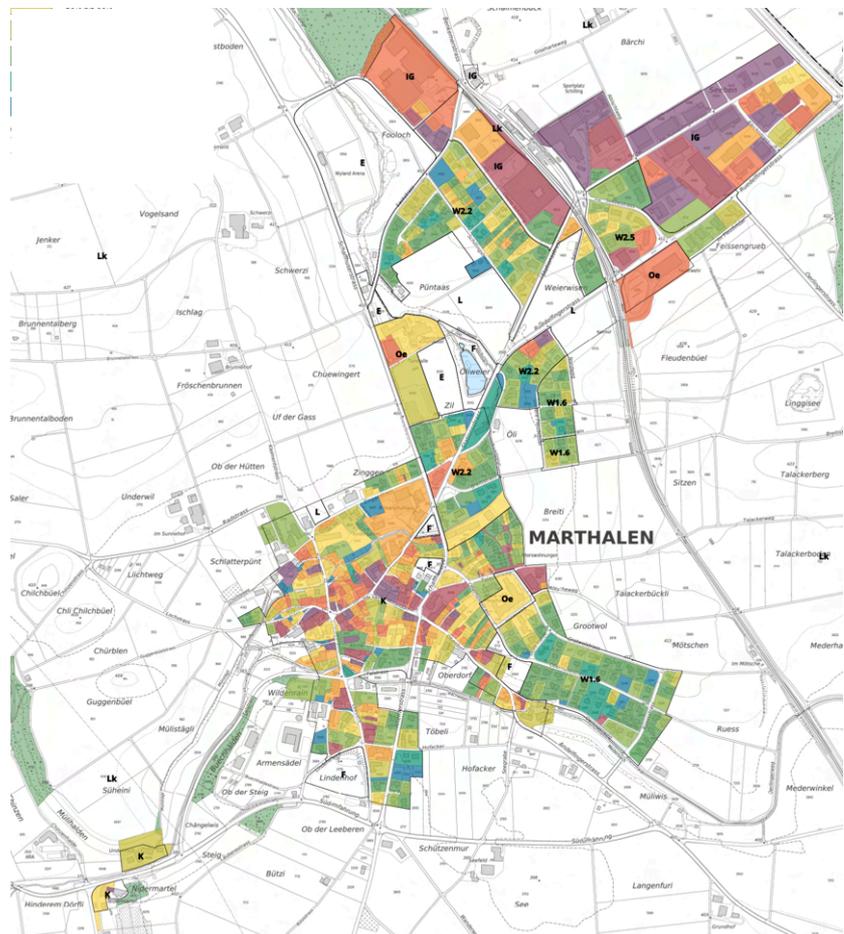
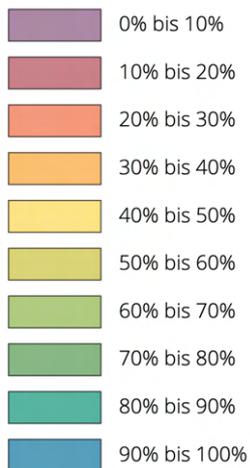
### Analyse

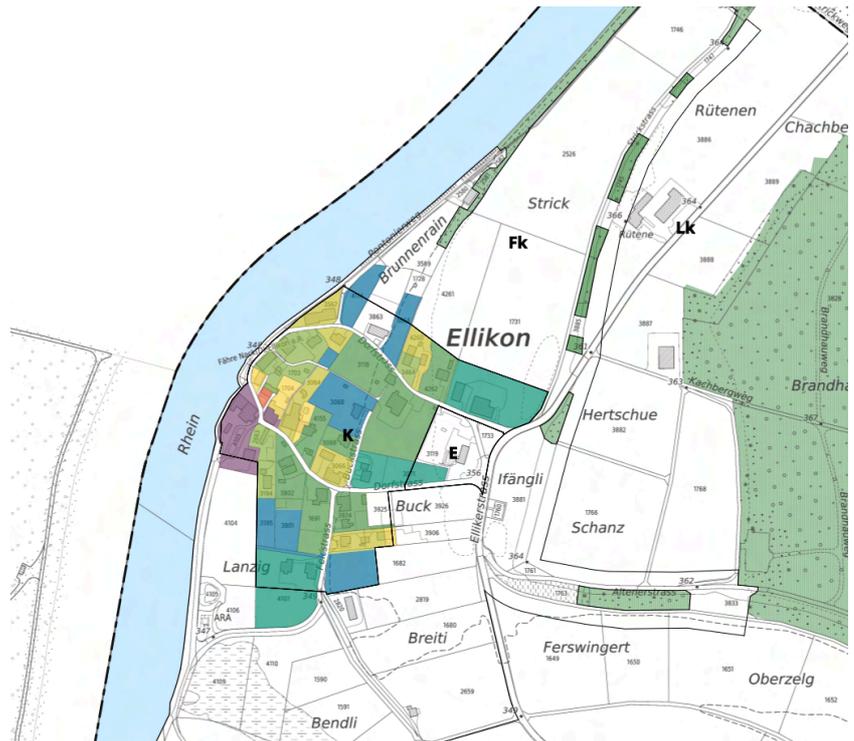
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Marthalen pro Parzelle sowie je Zone.

Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren. Dort liegt er teilweise bei über 60 %. Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die ganze Gemeinde betrachtet bei rund 50 %, wobei in dieser Gesamtbetrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind.

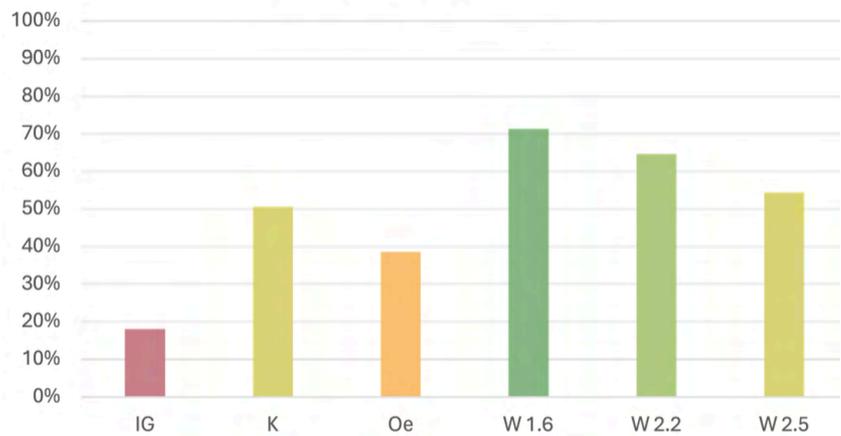
### Auswertung über die Grünflächenanteile auf den einzelnen Grundstücken





**Auswertung über den Grünflächenanteil in den unterschiedlichen Zonentypen**

**Statistische Auswertung**



**Erkenntnisse aus der Analyse**

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden folgende Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es, einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- Zur Minimierung des Hitzeinseleffekts soll im Industriegebiet ebenfalls ein Mindestwert an Grünfläche eingeführt werden. Dieser soll allerdings einer Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes nicht entgegenstehen.
- Der Grünflächenanteil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll auf dem heutigen Niveau gehalten werden.

## Regelungsvorschlag BZO

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind die nachfolgend aufgeführten Grünflächenziffern festgelegt. Diese Werte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das betreffende Grundstück nachzuweisen. Aus Sicht des Gemeinderats sind die beantragten Grünflächenziffern angemessen und gewährleisten eine haushälterische Bodennutzung im Einklang mit den raumplanerischen Zielsetzungen.

Falls die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich ist, können gemäss § 220 PBG Ausnahmegewilligungen erteilt werden. Zudem ist es der Behörde erlaubt, bei An- und Umbauten in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern zu bewilligen. Dies ist insbesondere möglich, wenn die ordnungsgemässe Nutzung des Grundstücks aufgrund spezifischer örtlicher Gegebenheiten oder betrieblicher Anforderungen erschwert ist und gleichwertige qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Zusätzlich kann pro Hochbaustamm eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> als Grünfläche angerechnet werden.

Zone	GFZ
Kernzone	-
W 1.6	50 %
W 2.2 und W 2.5	40 %
Industrie- und Gewerbezone	10 %
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	40 %

## Kompensationsmöglichkeiten

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

In der BZO werden die folgenden alternativen Begrünungsmassnahmen als Beispiele aufgelistet:

- Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m<sup>2</sup>
- Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- Das Pflanzen von alterungsfähigen Hochstammbäumen, welche über das ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- Schaffung von intensiven und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen.

In Absprache mit der Bewilligungsbehörde sind auch weitere ökologisch wertvolle Massnahmen zulässig.

Weitere siedlungsökologische Massnahmen, welche aufgrund von § 238a PBG oder Art. 24 BZO (Dachbegrünung) getroffen werden, können dabei nicht zur Kompensation angerechnet werden.

Die quantitative Zuordnung, wieviel anrechenbare Grünfläche beispielsweise durch ein stehendes Gewässer oder durch einen alterationfähigen Hochstammbaum kompensiert werden kann erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

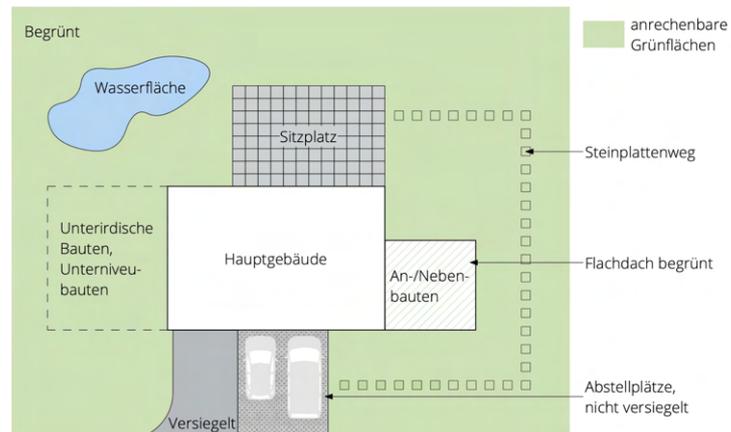
### Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG § 257

1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien «natürlich» und «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie eine Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Nicht versiegelte Flächen können somit auch über unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten liegen.



## 4.2 Begrünung

Nebst der Einführung der Grünflächenziffer wurden in Art. 42 die Absätze 5 und 6 eingeführt, welche die Begrünung in allen Zonen regeln soll.

### **Einheimische und standortgerechte Pflanzung**

Zur Förderung der Biodiversität und Sicherstellung einer resilienten Bepflanzung dürfen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen in allen Zonen verwendet werden.

### **Sicherung Baumbestand**

Zudem kann vorgeschrieben werden, dass wenn die Verhältnisse es zulassen, die bestehenden Bäume zu erhalten sind und bei Abgang ersetzt werden und/oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sollen. Dies schafft die Grundlage dafür, dass Bäume über lange Zeiträume hinweg gedeihen und ihre wertvollen ökologischen Funktionen wie Hitzeminderung, Verbesserung der Luftqualität, Regulierung des Wasserhaushalts und Bereitstellung von Lebensraum optimal erfüllen können.

## 5 KERNZONENPLAN

### Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

«Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen.»

Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Marthalen (bisher und neu) sehen eine kommunale Kernzone K vor. Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, der die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen für Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Die Gemeinde Marthalen weist drei rechtskräftige Kernzonenpläne aus dem Jahr 2010 für Marthalen, Untermüli und Ellikon am Rhein aus.

Rechtskräftiger Kernzonenplan Marthalen von 2010

#### Festlegungen

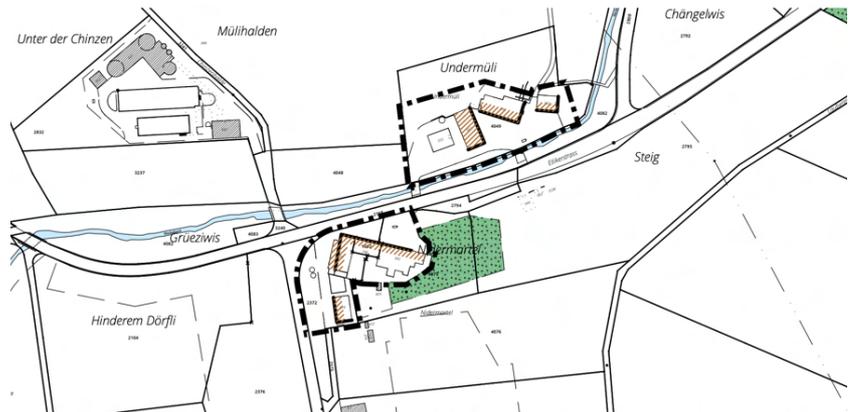
-  Kernzonenperimeter
-  schwarz bezeichnete Gebäude
-  bezeichnete Fassaden
-  von Dachaufbauten freizuhaltende Dachflächen
-  bezeichnete Freiräume

#### Informationsinhalte

-  Wald
-  Gewässer



Rechtskräftiger Kernzonenplan Untermüli von 2010



Rechtskräftiger Kernzonenplan Ellikon am Rhein von 2010

Festlegungen

-  Kernzonenperimeter
-  schwarz bezeichnete Gebäude
-  bezeichnete Fassaden
-  von Dachaufbauten freizuhaltende Dachflächen
-  bezeichnete Freiräume

Informationsinhalte

-  Wald
-  Gewässer



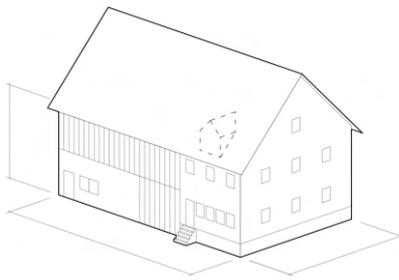
**Kernzonenplaninhalte**

Im Kernzonenplan werden folgende Festlegungen verortet:

- Schwarz bezeichnete Gebäude Artikel 6 Abs. 2
- Nicht bezeichnete Gebäude Artikel 6 Abs. 4
- Bezeichnete Fassaden Artikel 10
- Bezeichnete Firstrichtung Artikel 9
- Von Dachbauten freizuhaltende Dachfläche Artikel 9
- Prägender Platz- und Strassenraum Artikel 11
- Freiraum Artikel 12
- Markanter Baum Artikel 13
- Prägende Elemente Artikel 14

Schwarz bezeichnete Bauten  
 (Artikel 6 Abs. 2 ff, neu)

Schwarz bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile (Artikel 6 Abs. 2 BZO) sind von ortsbildprägender Bedeutung und sind im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden



Nicht bezeichnete Bauten  
(Artikel 6 Abs. 4, neu)

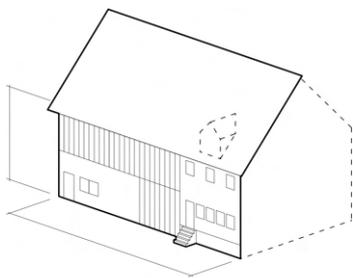
Fassadenelemente sowie unter Beachtung der weiteren Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Unter den prägenden Fassadenelementen wird die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur dieser Gebäudefassaden verstanden. Dazu zählen beispielsweise Fachwerkstrukturen, Steinsockel, Gebäudeöffnungen oder Holzverkleidungen.

Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht schwarz bezeichnet sind, dürfen umgebaut, umgenutzt oder gemäss den Vorschriften für Neubauten ersetzt werden.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen  
(Artikel 9 Abs. 4, neu; Artikel 10, neu)

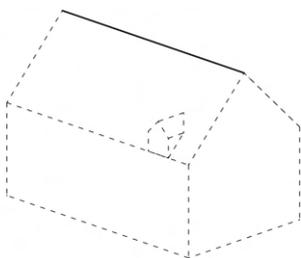
Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Prägende Fassaden:



Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich ihrer Lage und Länge beizubehalten. Ebenfalls sind die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur, sodass der ursprüngliche Fassadencharakter erhalten bleibt) bei bezeichneten Fassaden zu erhalten (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Artikel 6 Abs. 1).

Prägende Firstrichtung:

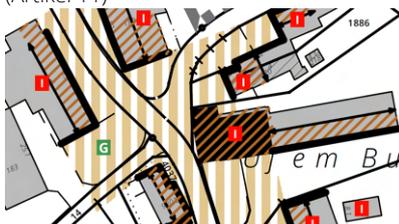


Werden nicht bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut, ist – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten. Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten.

Von Dachbauten freizuhalten  
Dachflächen  
(Artikel 9, neu)

Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Dachseiten dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden. Ausnahmen können gewährt werden, sofern eine anderweitige Raumanordnung und Belichtung nicht möglich ist.

Prägender Platz- und Strassenraum  
(Artikel 11)



Die im Kernzonenplan als prägender Platz- und Strassenräume bezeichneten Flächen sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Der für das Ortsbild wichtige Charakter des Platz- und Strassenraums ist zu erhalten.

Bezeichnete Freiräume  
(Artikel 12, neu)

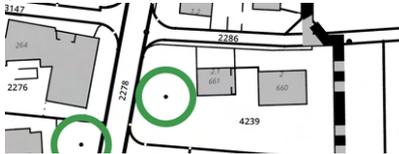


Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Gestattet sind nur Gartenhäuser, Schöpfe und ähnliches bis max. 15 m<sup>2</sup> und einer Fassadenhöhe von 2.5 m, abstandsfreie Bauten sowie befestigte Gartensitzplätze. Eine harmonische Einfügung in das bestehende Ortsbild bezüglich Volumen, Gestaltung und Lage sind dabei vorausgesetzt.

Bestehende Ökonomiebauten dürfen weiterhin genutzt und – sofern erforderlich – zu landwirtschaftlichen Zwecken erweitert werden.

Ausstattungen wie befestigte Flächen, Brunnen oder Garteneinfriedungen sind gestattet, sofern sie den Charakter des Freiraums wahren und das ortsbildprägende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Bezeichnete markante Bäume  
(Artikel 13, neu)



Bezeichnete markante Einzelbäume, welche ebenfalls massgeblich zum Ortsbild beitragen (z.B. der Freiheitsbaum im Zentrum oder ältere Bäume mit grosser Baumkrone), sind im Kernzonenplan bezeichnet und zu erhalten sowie bei Abgang zwingend zu ersetzen. Muss ein bezeichneter Baum neu gepflanzt werden, gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

Prägende Elemente  
(Artikel 14, neu)

Im Kernzonenplan bezeichnete prägende Elemente (z.B. Brunnen, Waschhaus) sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch prägende Elemente mit gleicher Funktion und gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

## 5.1 Abstimmung auf Denkmalschutz

### Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Kernzonenpläne regeln den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz gemäss Schutzverträgen schützt (Schutzumfang wird mittels Schutzvertrags geregelt). Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden neu in den Kernzonenplänen als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil der Kernzonenpläne und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterungen zu Artikel 5 Absatz 3 «Allgemein» verwiesen.

### Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Bauvorhaben an Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.

## 5.2 Abstimmung auf kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

### Ortsbild Marthalen und Ellikon am Rhein im KOBI

Marthalen ist im KOBI als Ortsbild von kantonaler Bedeutung erfasst, Ellikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung. Der entsprechende Inventarplan und Ortsbildbeschreibung wurden im Jahr 2021 durch den Kanton überprüft und aktualisiert (siehe Kapitel 2.2). Das KOBI ist behördenverbindlich.

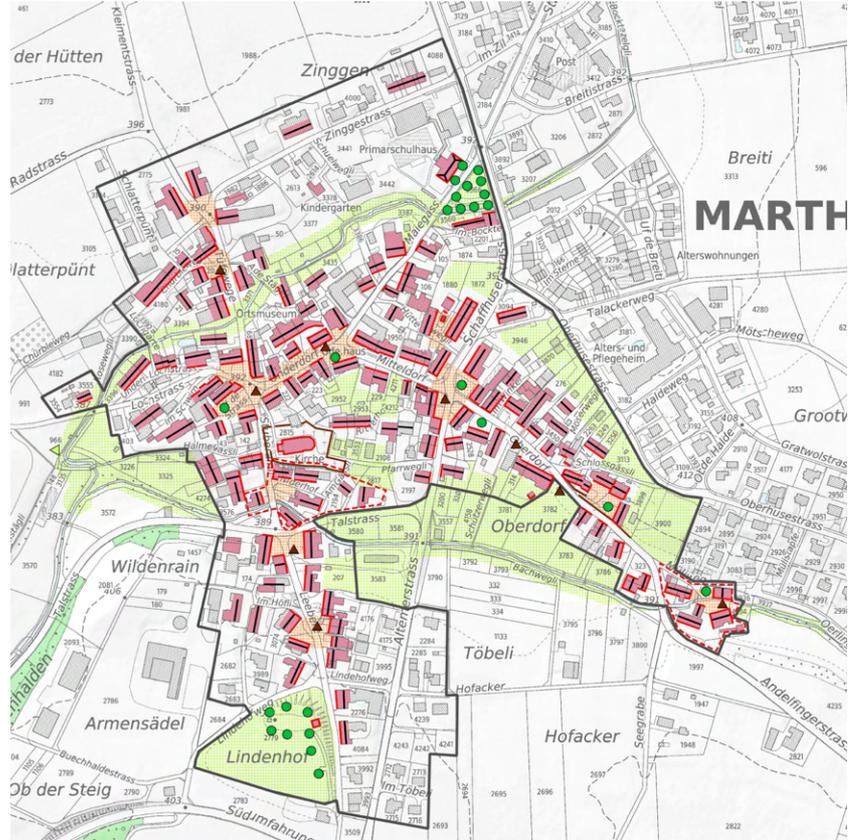
### Sicherstellung der Schutzziele

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Damit die Schutzziele erreicht werden können, müssen für Gebäude und Gebäudegruppen, die das Ortsbild prägen, zusätzlich substanz-erhaltende Massnahmen getroffen werden. Der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu (siehe Kapitel 5.1).

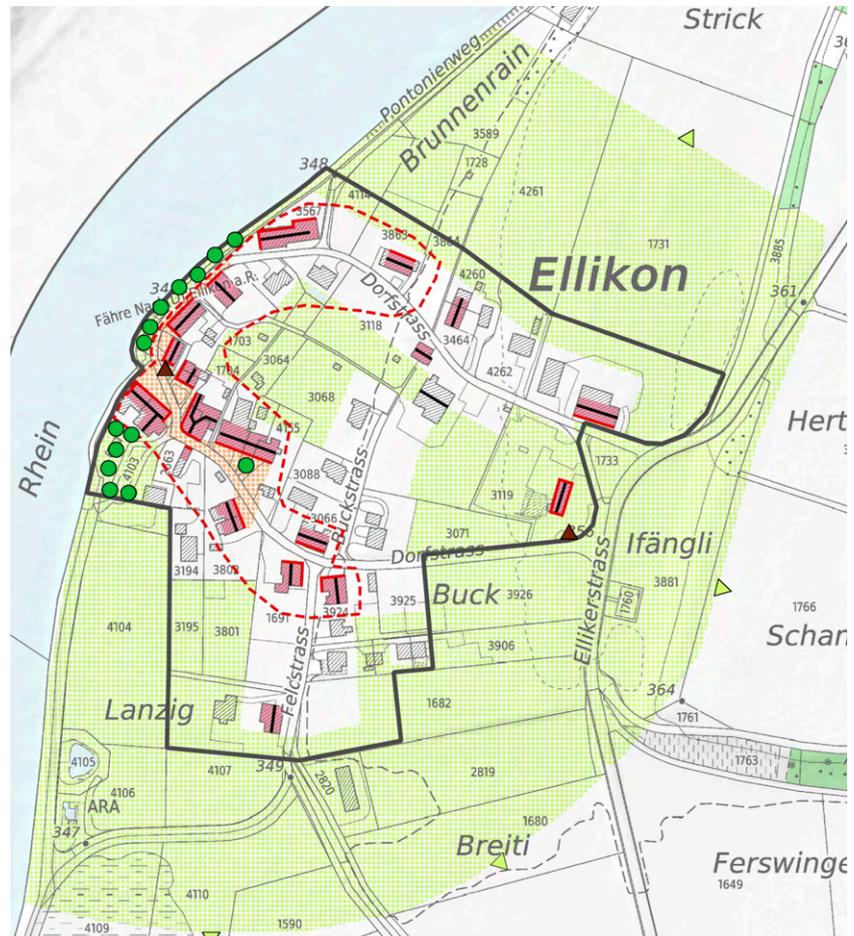
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder  
 von überkommunaler Bedeutung, Marthalen

-  Ortsbildperimeter  
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung (BVV) i. V. m. Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV)
- Bebauungsstruktur**
-  Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen  
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlbezirk, Bahnhofquartier, etc.)
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
-  Wichtige Freiräume  
(essentiell und angeschlossen an die Siedlung)
-  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
-  Raumwirksame Mauern
-  Ortsbildprägende Stadtmauer
-  Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortsotypische Elemente  
(Brunnen, Mühlerad, Hochseilfahrt, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
-  Wald
-  Gewässer
-  Rebberg



Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder  
 von überkommunaler Bedeutung, Ellikon am Rhein

-  Ortsbildperimeter  
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung (BVV) i. V. m. Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV)
- Bebauungsstruktur**
-  Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen  
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlbezirk, Bahnhofquartier, etc.)
-  Prägende oder strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
-  Wichtige Freiräume  
(essentiell und angeschlossen an die Siedlung)
-  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
-  Raumwirksame Mauern
-  Ortsbildprägende Stadtmauer
-  Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortsotypische Elemente  
(Brunnen, Mühlerad, Hochseilfahrt, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
-  Wald
-  Gewässer
-  Rebberg



## Angleichung Kernzonenpläne an KOBİ

Obwohl die rechtskräftigen Kernzonenpläne aus dem Jahr 2010 sehr ausführlich sind, fehlt eine ganzheitliche Abstimmung mit dem KOBİ. Neben einer Abstimmung der bestehenden Festlegungen mit dem KOBİ weisen die Kernzonenpläne von Marthalen und Ellikon deshalb neu auch prägende Firstrichtungen, Platz- und Strassenräume, Elemente und markante Bäume auf.

Im KOBİ werden nahezu alle Gebäude, insbesondere jene innerhalb der Kernzone von Marthalen, als «prägende oder strukturbildende Gebäude» ausgewiesen. Diese weitreichende Erfassung trägt der baulichen Substanz sowie der Ortsbaulichen Bedeutung der einzelnen Bauten Rechnung. Demgegenüber erfassen die Kernzonenpläne von Marthalen und Ellikon am Rhein lediglich jene Gebäude, die als Ortsbildprägend gelten. Es besteht daher keine vollständige Übereinstimmung zwischen den im KOBİ verzeichneten und den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden.

Das kommunale Inventar enthält hingegen eine umfassende Auflistung von Gebäuden, deren Bausubstanz als besonders erhaltenswert beurteilt wird. Diese Liste deckt sich in weiten Teilen mit den im KOBİ bezeichneten Objekten. Bei den inventarisierten Objekten ist vor jedem Um-, Ersatz- oder Neubauvorhaben eine Schutzabklärung durchzuführen – sofern nicht bereits eine entsprechende Abklärung vorliegt. Die bisherige Praxis der Gemeinde Marthalen zeigt, dass mit diesem umfangreichen kommunalen Inventar den Vorgaben und Schutzzielen des KOBİ in angemessener Weise Rechnung getragen werden kann.

Eine Unstimmigkeit mit dem KOBİ betrifft ferner den im KOBİ ausgewiesenen Freiraum auf der Parzelle Kat. Nr. 4294 in Ellikon. Im bisherigen Kernzonenplan war auf dieser Parzelle kein Freiraum vorgesehen. Aktuell ist auf der Parzelle ein Bauprojekt pendent, das vom ARE begleitet wird. Sollte dieses Bauprojekt nicht realisiert werden, ist aus fachlicher Sicht die Umsetzung des wichtigen Freiraums vorzusehen. Im Sinne des Ortsbildschutzes sollte die Innenentwicklung ausschliesslich innerhalb des bestehenden Hufeisens weiterverfolgt werden.

Die bestehenden Bauten auf Kat. Nrn. 3904 und 3905, die im bezeichneten Freiraum von Ellikon enthalten sind, geniessen Bestandesgarantie. Gemäss § 357 Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Insofern gewährt das PBG Bestandesbauten einen gewissen beschränkten «Schutz». Diese können jedoch nicht vergrössert werden und neue Bauten sind ausgeschlossen. Der wichtige Freiraum bleibt bestehen.



Revidierter Kernzonenplan Ellikon am Rhein

Festlegungen

-  Kernzonenperimeter
-  schwarz bezeichnetes Gebäude Art. 6 / Abs. 2
-  Bezeichnete Fassade Art. 6 / Abs. 3
-  Bezeichnete Firstrichtung Art. 9 / Abs. 4
-  von Dachaufbauten freizuhaltende Dachfläche Art. 9 / Abs. 10
-  prägender Platz- und Strassenraum Art. 11 / Abs. 2
-  Freiraum Art. 12
-  markanter Baum Art. 13
-  prägendes Element Art. 14

Informationsinhalte

-  Perimeter gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
-  prägendes Element gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (ausserhalb Kernzone)
-  Freiraum ausserhalb Kernzonenperimeter gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
-  Schutzobjekt überkommunal
-  Objekt gemäss Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz
-  Inventarobjekt kommunal
-  nicht bezeichnetes Gebäude innerhalb Kernzone
-  Wald
-  Gewässer



## 5.3 Abstimmung auf ISOS

### Unterschiede ISOS und KOBİ

Marthalen als auch Ellikon sind neben dem kantonalen Ortsbildinventar auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Gegenstand des kantonalen Inventars (KOBİ) sind Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 lit. c PBG). Die Frage der Schutzwürdigkeit und der Einstufung nach ihrer Bedeutung wird unter anderem auf der Grundlage des ISOS beurteilt. Allerdings weicht das KOBİ gemäss PBG in seiner Zielsetzung und Wirkung in wesentlichen Punkten vom ISOS ab. Die Klassierung von Objekten von kantonalen oder regionaler Bedeutung führt zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit. Das ISOS hingegen entfaltet nur im Rahmen der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbare Wirkung. Im Weiteren berücksichtigt das KOBİ gleichwertig politische, wirtschaftliche, soziale und baukünstlerische Epochen, während das ISOS vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale erfasst. Im ISOS werden – im Gegensatz zum KOBİ – sodann auch nur Baugesamtheiten mit mehr als zehn Bauten bezeichnet. Schliesslich beschränkt sich das KOBİ grundsätzlich auf einen Perimeter mit ortsbildtypischen Bauten, Baustrukturen und wichtigen Freiräumen. Das ISOS indes inventarisiert auch Baugebiete, die in ihrer Anlage und ihren charakteristischen Elementen erhaltenswürdig erscheinen, sowie grosszügige Ortsumgebungen.

### Abgleich der Nutzungsplanung mit dem ISOS

Bei der Erfüllung kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – muss das ISOS berücksichtigt werden (vgl. kantonalen Richtplan, Pt. 2.4). Konkret bedeutet dies, dass das ISOS als gewichtige Wertungshilfe in die Interessenabwägung einzubeziehen ist. Im Rahmen einer Interessenabwägung werden die betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und gegeneinander abgewogen (Art. 3 RPV). Das Vorgehen stützt sich im Übrigen auf den ISOS-Leitfaden «Ortsbildschutz und Innenentwicklung» des Bundesamts für Raumentwicklung von 2022.

#### Erhaltungsziele gemäss ISOS

Das ISOS gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen sowie in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit verschiedenen Erhaltungszielen. Diese bedeuten Folgendes:

- Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
- Umgebungszone oder Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.
- Umgebungszone oder Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

**ISOS Marthalen**

Die Erhaltungsziele der einzelnen Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (U-Zo) und Umgebungsrichtungen (U-Ri) des ISOS Marthalen werden wie folgt berücksichtigt:

Art	Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Umsetzung in Nutzungsplanung
G	1	Ortskern in gewelltem Gelände	A	Kernzone K zugeordnet und im mit KOBİ abgestimmten Kernzonenplan festgelegt
B	0.1	Obermühle in der Senke des Mederbachs	A	Kernzone K zugewiesen und im Kernzonenplan Baugruppe (Möhleanlage sowie Bauernhäuser) als schwarz bezeichnete Gebäude, Raum zwischen Gebäude als prägender Platz und Brunnen als prägendes Element festgelegt sowie markanter Baum bezeichnet
B	0.2	Untermühle in Niedermarthalen in der Senke des Niederwiesbachs	A	im Rahmen der Neuordnung der Kleinsiedlungen der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt*
U-Zo	I	Schulareal in sanfter Geländemulde	a	Grossteil des Gebiets der Kernzone K zugewiesen und KOBİ-Inhalte (markante Bäume, prägende Gebäude und Strassenräume) im Kernzonenplan abgebildet, der ehemalige Schulhof (E 0.0.3) der Freihaltezone zugewiesen*
U-Zo	II	Neubauquartiere in leicht gewelltem Gelände mit lang gezogenem Streifen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern	b	lang gezogener Streifen der Kernzone K zugewiesen, übriges Gebiet der W 2.2 zugewiesen*
U-Zo	III	Grünstreifen beidseits des Abistbachs mit ehem. Wasser nutzendem Gewerbe	a	Zuweisung zur Freihaltezone, Landwirtschaftszone sowie zur W2.2 *
U-Zo	IV	Kleiner, unverbauter Wieshang, wichtige Freifläche zwischen sog. Schloss und Neubauquartier	a	Zuweisung zur Freihaltezone
U-Ri	V	Bachmulde, Wies- und Ackerland mit einzelnen Ökonomiegebäuden, wichtig für die südliche Orts-silhouette	a	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone
U-Zo	VI	Einfamilienhäuser und Schreinerwerkstatt in loser Abfolge an leicht geneigtem Hang, den alten Ortsrand verwischend	b	Zuweisung zur Kernzone K *
U-Zo	VII	Lindenhof, markante, von Überbauung freie Geländekuppe am Ortsrand, gegen Süden schwach abfallend ins Kulturland auslaufend	a	Zuweisung zur Freihaltezone und Landwirtschaftszone *
U-Ri	VIII	Geländeterrasse mit Reithof sowie mit Bäumen bestandene Bachmulde, sich zur Untermühle senkend	a	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone
U-Ri	X	Weites, sanft gewelltes Wies- und Ackerland mit Aussiedlerhöfen und kleiner Obstbaumplantage am Ortsrand	a	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone, kommunaler Gestaltungsplan Biogasanlage Sunnehof vorhanden*

\* Interessenabwägung siehe nachfolgend

## Einzelelemente

Darüber hinaus sind im ISOS von Marthalen folgende Einzelelemente (E) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet:

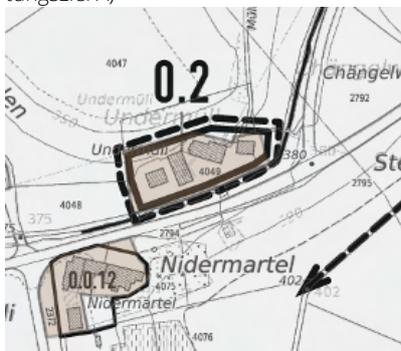
- Reformierte Kirche
- Unterer Hirschen
- Schloss
- Mühlegebäude bei der Obermühle
- Primarschulhaus
- Kopfbau der Pferdehaarspinnerei
- Ehemaliges Schützenhaus auf dem Lindenhof

Ausser dem Kopfbau der Pferdehaarspinnerei sind all diese Objekte als Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert oder stehen teilweise bereits unter Denkmalschutz. Der Kopfbau der Pferdehaarspinnerei ist im kommunalen Inventar enthalten. Eine allfällige Unterschutzstellung der übrigen Objekte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung.

## Interessenabwägung ISOS Marthalen

Die Erhaltungsziele des Gebiets 1, der Baugruppe 0., der Umgebungszonen IV, V, sowie der Umgebungsrichtung VIII sind aufgrund der Zuweisung zu den Kernzonen, Freihaltezonen respektive Landwirtschaftszonen vollumfänglich berücksichtigt. Zu den übrigen Erhaltungszielen ist die Interessenabwägung nachfolgend dokumentiert.

B 0.2 Untermühle in Niedermarthalen in der Senke des Niederwiesbachs (Erhaltungsziel A)



Aufgrund der neuen Zuordnung zur Landwirtschaftszone im Rahmen der Analyse der Kleinsiedlungen durch den Kanton entfällt voraussichtlich der Kernzonenplan mit entsprechendem Schutz des Ortsbildes. Mit der Bezeichnung im überkommunalen Inventar sind die Bauten allerdings in der Substanz geschützt und eine mögliche Baueingabe wird kantonale geprüft.

U-Zo I Schulareal in sanfter Geländemulde (Erhaltungsziel a)



Die Umgebungszone I ist bis auf den ehemaligen Schulhof mit den alten Platanen (E0.0.3) der Kernzone K zugewiesen. Die im KOBİ bezeichnete Frei- und Aussenraumstruktur (markante Bäume, ausgeprägte Platz- und Strassenräume sowie wichtige Freiräume entlang des Abistbachs) sowie die prägenden Gebäude und Firstrichtungen wurden im Kernzonenplan wiedergegeben. Der ehemalige Schulhof liegt in der Freihaltezone, die im Besitz der Gemeinde ist. Entsprechend kann der im KOBİ bezeichnete Freiraum gesichert werden. Allerdings sind die prägenden Platanen, die sich um diesen Freiraum anordnen, mit der Nutzungsplanung nicht geschützt. Im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan hat die Gemeinde Marthalen diese Bäume jedoch bezeichnet. Da das Grundstück der Gemeinde gehört, kann der Erhalt dieser Baumgruppe somit gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Zonierung (Kernzonen K und Freihaltezone) als richtig erachtet.

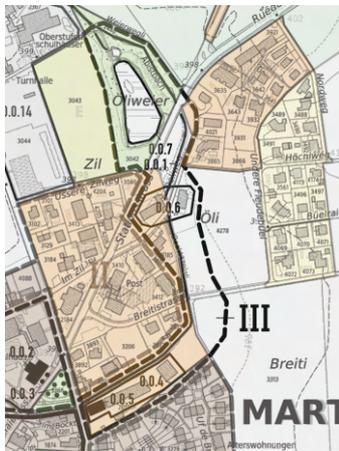
U-Zo II Neubauquartiere in leicht gewelltem Gelände mit lang gezogenem Streifen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (Erhaltungsziel b)



Der lang gezogene Streifen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Zinggstrasse ist der Kernzone K zugewiesen. Die im KOBİ bezeichneten Bauten und Firstrichtungen werden mittels Kernzonenplan ebenfalls geschützt. Die strengen Vorschriften innerhalb der Kernzone bezwecken weiterhin den Erhalt der Eigenschaften, die für den angrenzenden Ortskern wesentlich sind.

Der Grossteil der Umgebungszone II wird der Zone W2.2 zugewiesen. Das Gebiet ist mehrheitlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Nur die Parzellen Kat. Nrn. 3206, 4204 und 3046 sind noch frei von Bauten. Die bestehenden Zonenvorschriften gewährleisten jedoch auch mit deren Überbauung eine Nichtbeeinträchtigung des angrenzenden Ortsbilds. Weiter werden die zentrale Lage der Umgebungszone II sowie den damit einhergehenden Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen höher gewichtet als das untergeordnete Erhaltungsziel b.

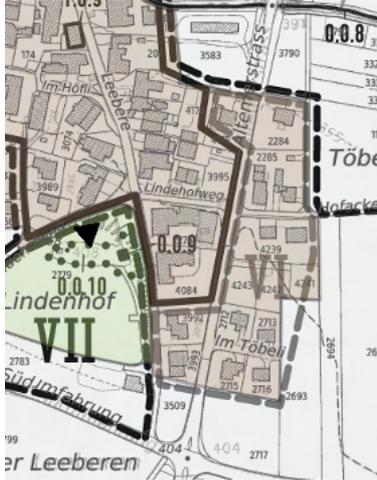
U-Zo III Grünstreifen beidseits des Abistbachs mit ehem. Wasser nutzendem Gewerbe (Erhaltungsziel a)



Mit der Festlegung einer grosszügigen Freihaltezone um den Ölweier sowie der Landwirtschaftszone entlang des Abistbachs kann die Beschaffenheit dieser Freifläche erhalten werden.

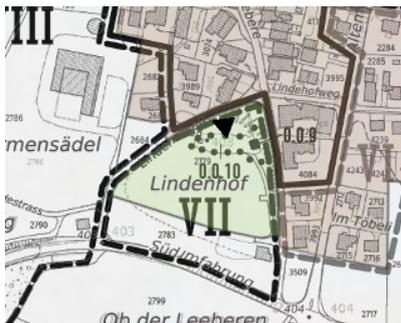
Das Einzelobjekt 0.05 (Kopfbau der Pferdehaarspinnerei) liegt gesamthaft in der Umgebungszone III, welche als Wohnzone ausgeschieden ist. Da sich das kantonale Ortsbildschutzinventar (KOBİ) in der Regel auf die Kernzone und die ISOS-A-Gebiete beschränkt, ist es nicht im KOBİ als prägendes Gebäude aufgeführt. Das Objekt ist allerdings im kommunalen Inventar enthalten, womit dessen Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) gewährleistet wird.

U-Zo VI Einfamilienhäuser und Schreinerwerkstatt in loser Abfolge an leicht geneigtem Hang, den alten Ortsrand verwischend



Mit der Zuteilung der Umgebungszone VI zur Kernzone und der entsprechenden Einhaltungspflicht der strengen Kernzonenbestimmungen sowie der Regelungen des Kernzonenplans (inklusive Erhalt der markanten Bäume) kann das Erhaltungsziel b «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind» eingehalten werden.

U-Zo VII Lindenhof, markante, von Überbauung freie Geländekuppe am Ortsrand, gegen Süden schwach abfallend ins Kulturland auslaufend



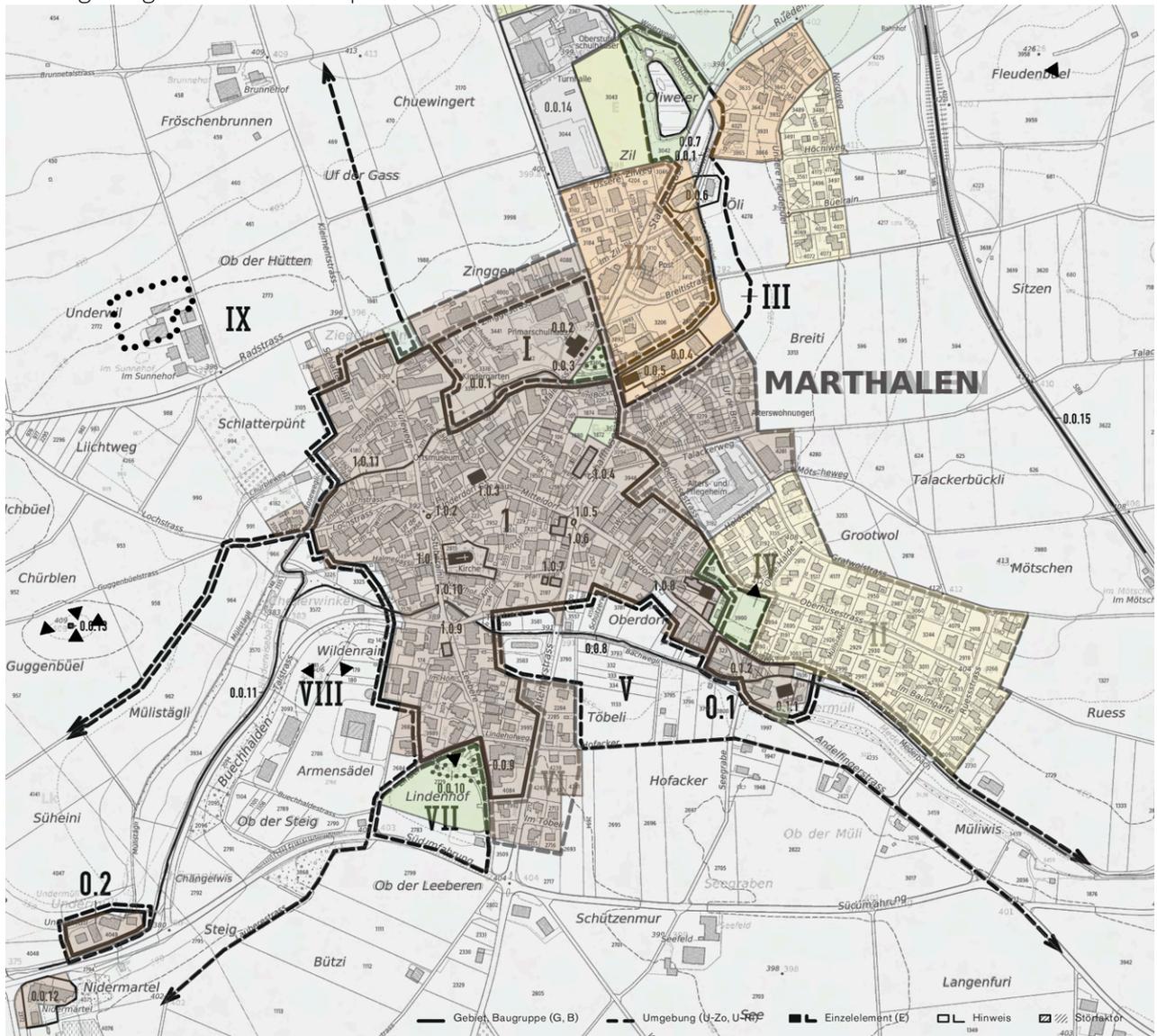
Der Grossteil der Umgebungszone VII liegt in der Freihaltezone. Entsprechend kann die Beschaffenheit der von Überbauungen freien Geländekuppe erhalten werden. Das ehemalige Schützenhaus auf dem Lindenhof ist im regionalen Inventar enthalten und muss entsprechend nicht auf kommunaler Ebene weiter geschützt werden. Die im KOBİ bezeichnete Gruppe an markanten Bäumen ist ebenfalls im kommunalen Richtplan enthalten. Entsprechend ist deren Erhalt behördenverbindlich festgelegt. Da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist, kann deren Erhalt weiterhin gewährleistet werden. Die bestehende Zonierung wird deshalb als richtig erachtet.

U-Ri IX Weites, sanft gewelltes Wies- und Ackerland mit Aussiedlerhöfen und kleiner Obstbaumplantage am Ortsrand



Für das Erhaltungsziel a «Erhalt der Beschaffenheit» gilt der generelle Erhaltungshinweis, dass es sich um kein Baugebiet handeln soll, was mit der Landwirtschaftszone gegeben ist, sowie strenge Gestaltungs-vorschriften für standortgebundene Bauten. Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans Biogasanlage Sunnehof am 19. März 2021 kann auch dieser Erhaltungshinweis erfüllt werden. Die Gefahr von weiteren störenden Veränderungen in dieser Umgebungsrichtung ist mit der Baueingabepflicht beim Kanton aufgrund der Landwirtschaftszone nicht gegeben.

Überlagerung revidierter Zonenplan mit dem ISOS



## ISOS Ellikon am Rhein

Die Erhaltungsziele der einzelnen Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (U-Zo) und Umgebungsrichtungen (U-Ri) des ISOS Ellikon am Rhein werden wie folgt berücksichtigt:

Art	Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Umsetzung in Nutzungsplanung
G	1	Ursprüngliche Fischer- und Bauernsiedlung mit Fährstation	A	Der Kernzone K zugewiesen und im auf KOB1 abgestimmten Kernzonenplan festgelegt
U-Zo	I	Grünfläche innerhalb der Strassenschleife mit Hintergärten, Wiesen, Obstbäumen und zwei eingebetteten Wohnhäusern	a	Der Kernzone K zugewiesen und im auf KOB1 abgestimmten Kernzonenplan (inklusive Bezeichnung prägende Gebäude, Platz- und Strassenräume, markante Bäume und wichtigen Freiräumen) festgelegt
U-Ri	II	Weite Wies- und Ackerlandschaft mit einzelnen Höfen und Nebenbauten, nach Osten leicht ansteigend und im Süden in eine Auenlandschaft übergehend	a	Der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen
U-Ri	III	Grossenteils naturbelassene oder renaturierte Uferlandschaft mit niedriger Mauer und Schutzdämmen, rechtsseitiges Ufer dicht bewaldet	a	Gewässer oder nicht mehr im Gemeindegebiet von Marthalen

### Einzelelemente

Darüber hinaus sind im ISOS von Ellikon am Rhein folgende Einzelelemente (E) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet:

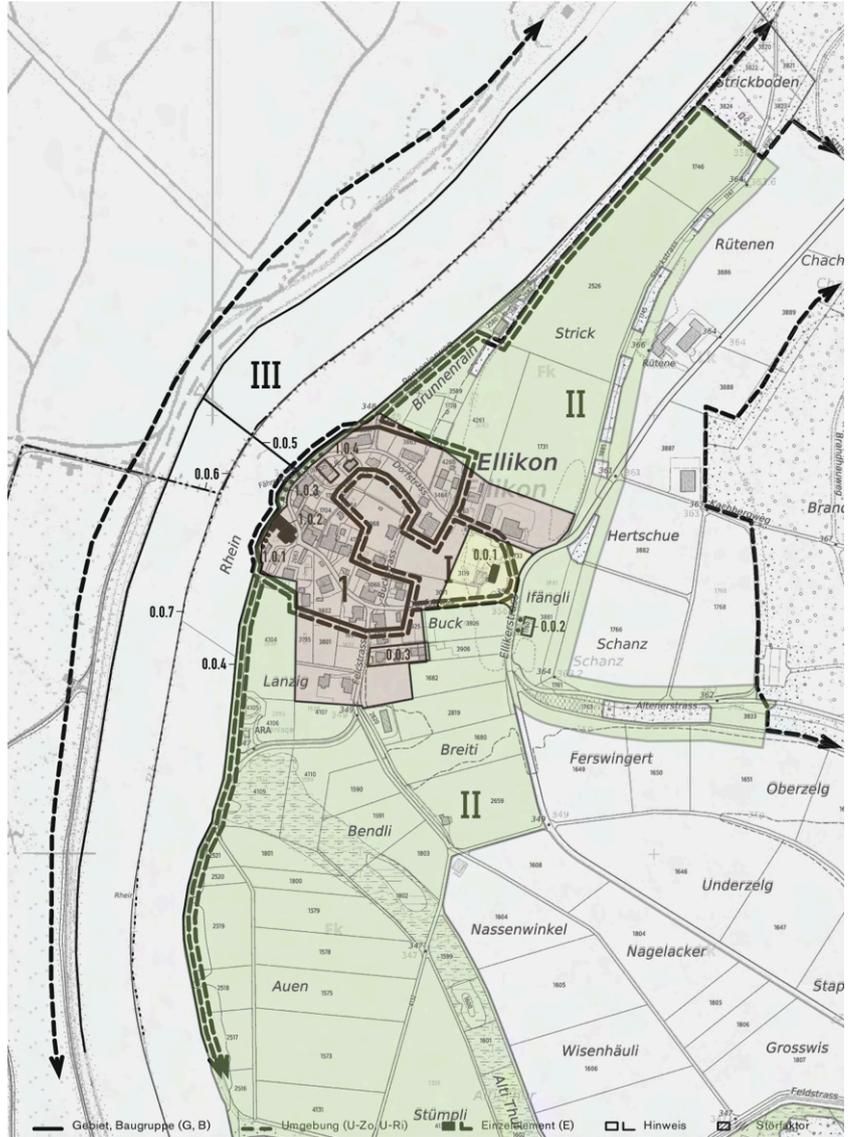
- Gasthaus «zum Schiff»
- Ehemaliges Schulhaus

Das Gasthaus «zum Schiff» ist im kommunalen Inventar enthalten, das ehemalige Schulhaus ist als Denkmalschutzobjekt von überkommener Bedeutung inventarisiert und steht bereits unter Denkmalschutz. Eine allfällige Unterschutzstellung der übrigen Objekte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung.

### Interessenabwägung ISOS Marthalen

Die Erhaltungsziele des Gebiets 1, der Umgebungszone I sowie der Umgebungsrichtungen II und III sind aufgrund der Zuweisung zu den Kernzonen respektive Landwirtschaftszonen vollumfänglich berücksichtigt.

Überlagerung revidierter Zonenplan mit dem ISOS



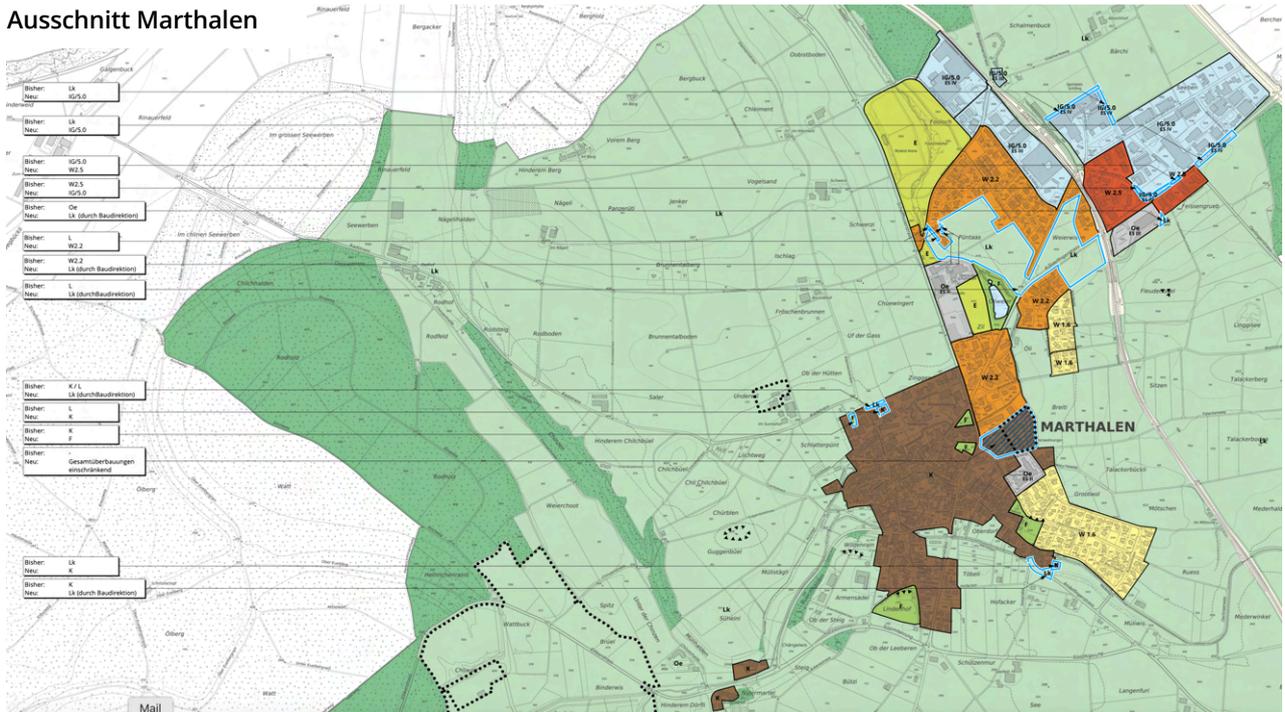
## 6 ANPASSUNG ZONENPLAN

### Ausgangslage

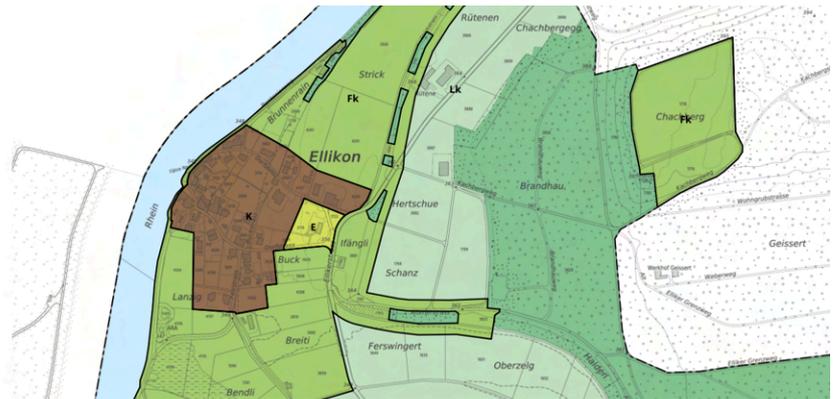
Die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan, verschiedene erforderliche Grenzmutationen und die Erkenntnisse aus der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision haben gezeigt, dass die Zonierung im Zonenplan teilweise anzupassen ist.

Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.

### Ausschnitt Marthalen



### Ausschnitt Ellikon



#### Festlegungen

Nutzungszone	Baummassenziffer
K	Kernzone
W 1.6	Wohnzone 1.6
W 2.2	Wohnzone 2.2
W 2.5	Wohnzone 2.5
IG/5.0	Industrie- und Gewerbezone

#### Empfindlichkeitsstufe (ES)

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Nutzungszone	Beschreibung
Oe	Zone für öffentliche Bauten	
III E	Erholungszone	
II F	kommunale Freihaltezone	
II	Gesamtüberbauungen einschränkend	
III ▲▲▲▲	Aussichtsschutz	
III / IV		

#### Informationsinhalte

II / III	●●●●●	Gestaltungspläne bestehend
	■	beantragte Festlegungen
	Fk	kantonale und regionale Freihaltezone
	Lk	kantonale Landwirtschaftszone
	■	Wald
	■	Gewässer
	■	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

## Überblick

Die Nachfolgende Tabelle dient als Übersicht über die ein-, um- und auszunehmenden Fläche.

	IG/5.0	W 2.2	W 2.5	K	Lk	F	Total
Einzonungen	2'259 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	-	1'238 m <sup>2</sup>	-	-	3'515 m <sup>2</sup>
Auszonungen	-	-	-	-	1'854 m <sup>2</sup>	861 m <sup>2</sup>	2'715 m <sup>2</sup>
Umzonungen	458 m <sup>2</sup>	-	13 m <sup>2</sup>	-	-	-	471 m <sup>2</sup>

## 6.1 Arrondierungen

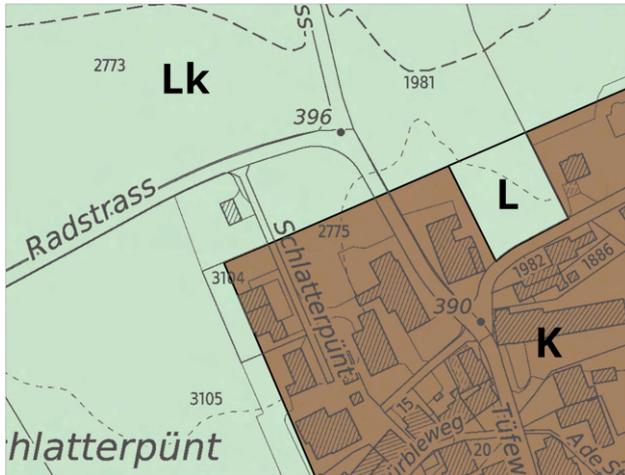
### Zinggen (Kat. Nr. 1981 und 2775)

Um die Parzelle Kat. Nr. 1981 im Sinne der Innenentwicklung besser überbaubar zu machen, das Siedlungsgebiet klarer abzurunden, die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslands einfacher zu gestalten und die wilden Tulpen auf der Parzelle Kat. Nr. 2775 zu schützen, werden folgende Ein- Um- und Auszonungen vorgenommen:

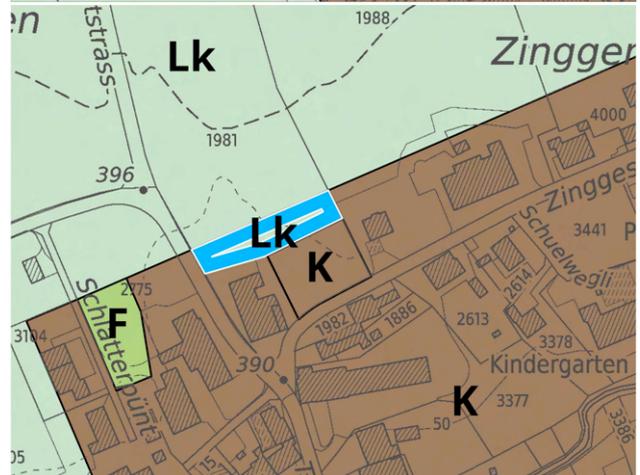
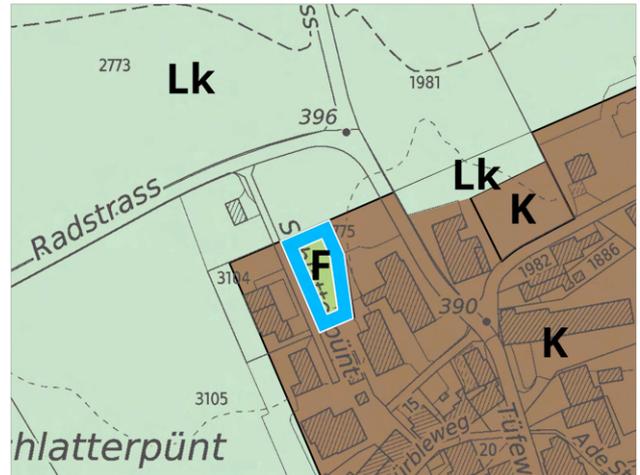
- Einzonung von der kommunaler Landwirtschaftszone (L) in die Kernzone (K): 988 m<sup>2</sup>
- Umzonung von der Kernzone (K) in die Freihaltezone (F): 861 m<sup>2</sup>
- Auszonung von der Kernzone (K) in die kantonale Landwirtschaftszone (Lk): 344 m<sup>2</sup>
- Auszonung von der kommunalen Landwirtschaftszone (L) in die kantonale Landwirtschaftszone (Lk): 518 m<sup>2</sup>

Die Einzonung wird durch die vorgesehenen Aus- und Umzonungen flächenmässig mehr als kompensiert.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



**Gebiet Pünthalde**  
 (Kat. Nrn. 4253 / 4254 / 4255)

Im Gebiet Pünthalde stimmt die Parzellengrenze nicht mit der Zonengrenze überein. Die betroffenen Grundstücke Kat. Nr. 4253 (vorwiegend Wohnzone), Kat. Nr. 4254 (vorwiegend Wohnzone) und Kat. Nr. 4255 (vorwiegend Landwirtschaftszone) sind im Besitz derselben Grundeigentümerschaft. Mit der aktuellen Revision soll daher eine Arrondierung stattfinden und die Zonierung der Parzellengrenze angepasst werden. Es handelt sich grundsätzlich um einen flächenneutralen Abtausch.

Zudem liegt die Zufahrtsstrasse «Pünthalde», die der Erschliessung der Grundstücke in der Wohnzone dient, teilweise in der Landwirtschaftszone. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind solche Erschliessungsstrassen nicht zonenkonform (BGE 118 IB 497). Daher wird die Zufahrtsstrasse «Pünthalde» neu vollständig der Bauzone zugewiesen. Die Einzonung umfasst eine Fläche von rund 22 m<sup>2</sup>. Ausgezont wird eine Fläche von rund 11 m<sup>2</sup>.

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat zur beabsichtigten Mutation mit Rückmeldung vom Juni 2017 Stellung genommen. Aus Sicht des ALN spricht nichts gegen die Mutation.

Ausschnitt aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)

Beantragte Zonierungen:

W2.2 zu Lk

Lk zu W2.2

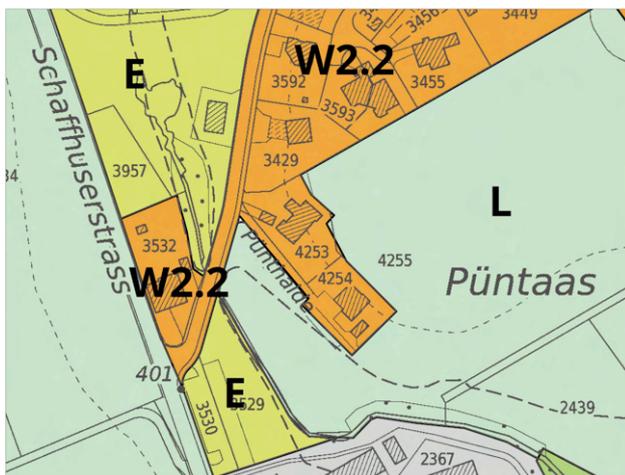
Lk zu W2.2

W2.2 zu Lk

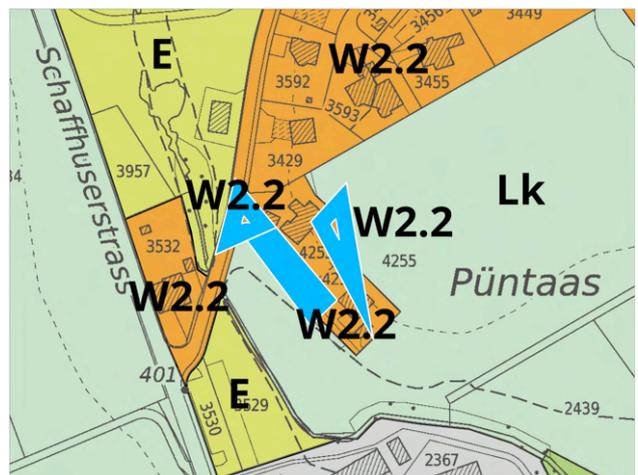
Lk zu W2.2



Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



**Gebiet Obermüli**  
**(Kat. Nrn. 4234 / 4235 / 3938 /**  
**3214)**

Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung



Im Gebiet Obermüli stimmt die Parzellengrenze nicht mit der Zonengrenze überein resp. die Parzellengrenze wurde angepasst, ohne dass die Zonengrenze mitangepasst wurde. Dies erfolgt nun im Rahmen der vorliegenden Revision.

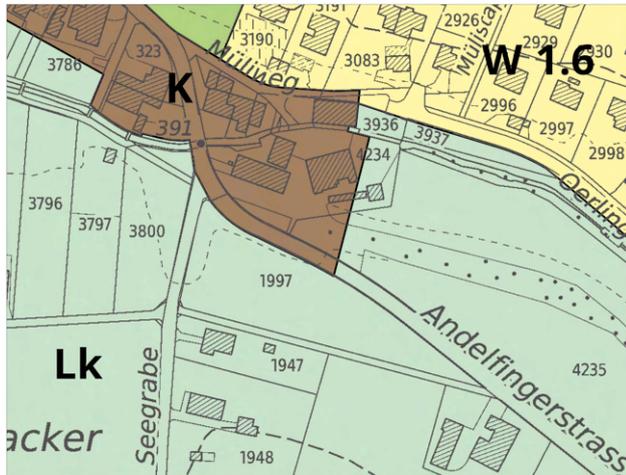
Die Einzonung wird aus zwei Gründen räumlich begrenzt:

- Der nordöstliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4234 liegt in einem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgelegten Freiraum, der grundsätzlich von Bauten freizuhalten ist.
- Zum Schutz vor Hochwasser ist entlang des Nebenkanals des Mederbaches ein 10.2 m breiter Uferstreifen freizuhalten.

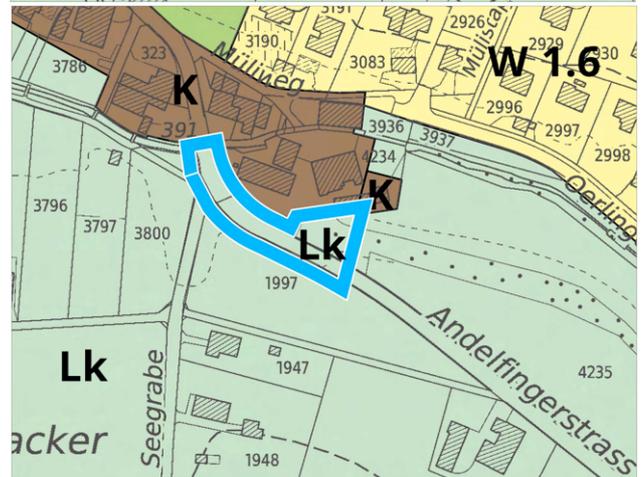
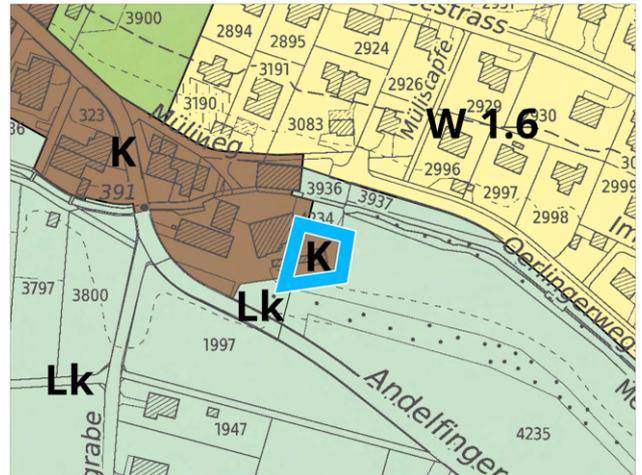
Unter Einhaltung dieser beiden Vorgaben kann lediglich die Einzonung der zwei bestehenden Bauten gewährleistet werden. Insgesamt werden 250 m<sup>2</sup> von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone überführt. Als Kompensation werden 875 m<sup>2</sup> aus der Kernzone in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont. Von dieser Auszontung betroffen sind die Parzellen Kat.-Nrn. 4235, 3938 und 3214.

Das Amt für Landschaft und Natur (ALN) hat zur beabsichtigten Mutation mit Rückmeldung vom Oktober 2015 Stellung genommen. Aus Sicht des ALN spricht nichts gegen die Mutation.

Bestehende Zonierung



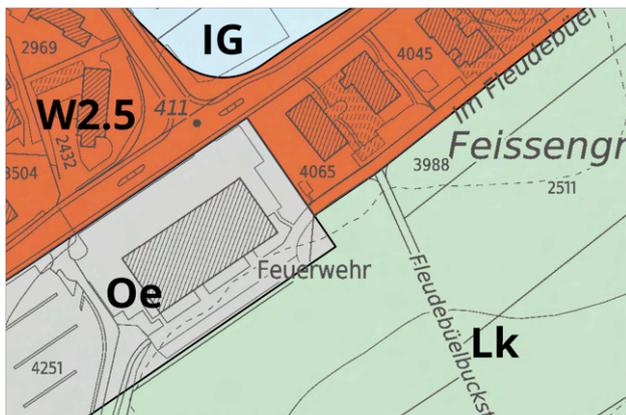
Beantragte Zonierung



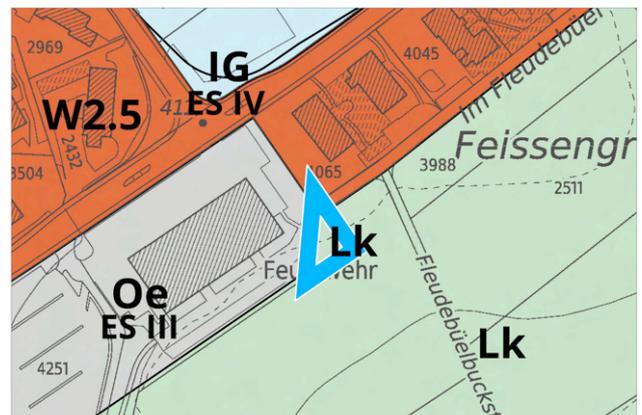
**Gebiet Feuerwehr**  
 (Kat. Nrn. 4251 / 4252)

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an der Ruedelfingerstrass ist heute Standort der Feuerwehr. Sie umfasst hauptsächlich die Parzelle Kat. Nr. 4251. Ein Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt zudem auf der Parzelle Kat. Nr. 4252. Der betroffene Bereich wird heute landwirtschaftlich genutzt und es ist auch zukünftig keine andere Nutzung vorgesehen. Entsprechend wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Die Auszonung umfasst eine Fläche von rund 106 m<sup>2</sup>.

Bestehende Zonierung (Oe)



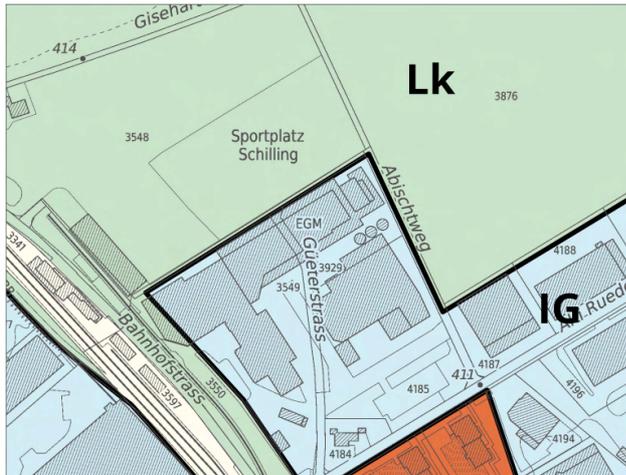
Beantragte Zonierung (Lk)



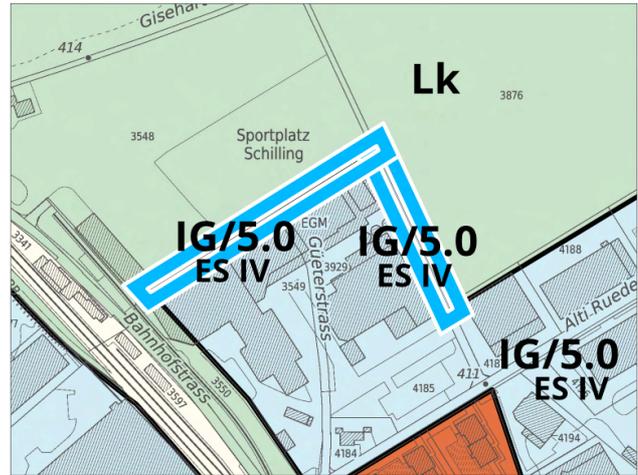
**Gebiet Seeben Nord  
 (Kat. Nrn. 3930 / 4186)**

Im Gebiet Seeben Nord sind die Strassenparzellen Kat. Nrn. 4186 und 3930, die aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten im das Industriegebiet der Landi das Areal erschliessen, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Erschliessung von Bauzonen darf grundsätzlich keine Landwirtschaftszone beansprucht werden (BGer 1C\_501/2018, E. 6.2). Mit der aktuellen Revision soll daher eine Arrondierung stattfinden und die Zonierung der Parzellengrenze angepasst werden. Die einzuzonende Fläche beträgt rund 903 m<sup>2</sup>

**Bestehende Zonierung (Lk)**



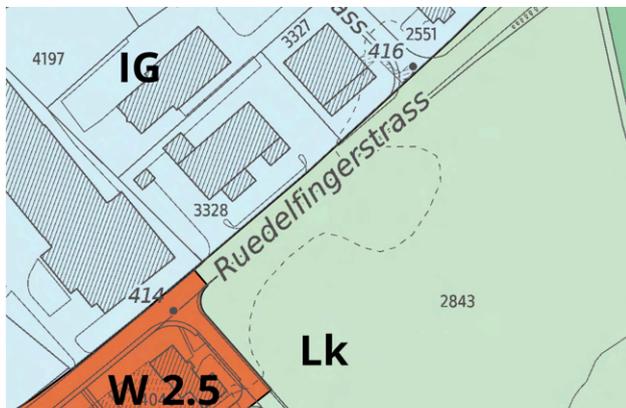
**Beantragte Zonierung (IG)**



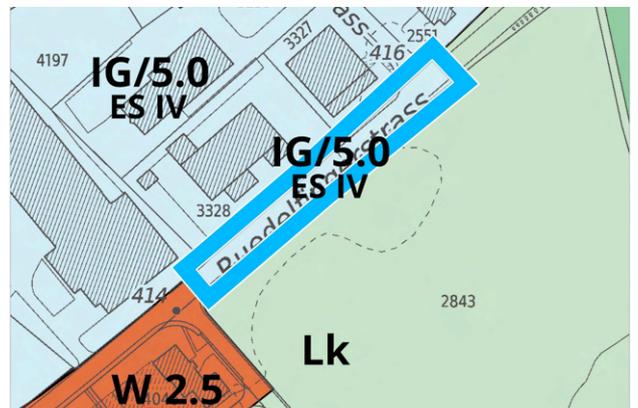
**Ruedelfingerstrasse (Kat. Nr. 4179)**

Die Erschliessung der ersten Etappe des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord erfolgt über eine Stichstrasse ab der alten Ruedelfingerstrasse. Der Verkehr soll anschliessend über die Bärchistrasse und Ruedelfingerstrasse zur Oerlingerstrasse geführt werden, um die Seebestrasse, welche durch die Wohnzone W 2.5 verläuft, zu entlasten. Zur Sicherstellung dieser Erschliessung soll ein Abschnitt der Ruedelfingerstrasse mit einer Fläche von 1'357 m<sup>2</sup> von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Industriezone umgezont werden.

**Bestehende Zonierung (Lk)**



**Beantragte Zonierung (IG)**

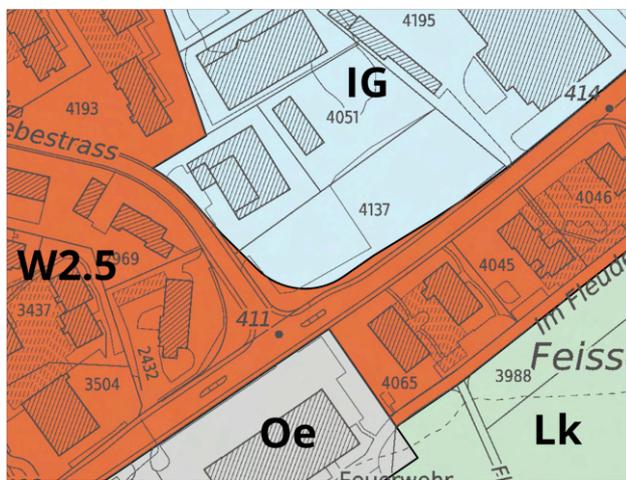


## 6.2 Umzonungen

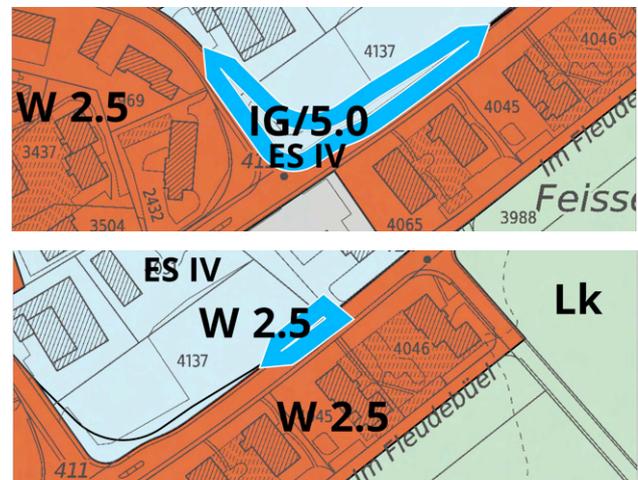
### Gebiet Seebestrass / alti Ruedelfingerstrasse (Kat. Nrn. 4050 / 4137 / 4179)

Die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 4050 und 4137 liegen mehrheitlich in der Industrie- und Gewerbezone und werden heute gewerblich genutzt. Die Strassenparzelle Kat. Nr. 4179 liegt mehrheitlich in der Wohnzone W 2.5. Die Zonengrenze zwischen diesen Parzellen folgt dem strassennahen Bereich, jedoch nicht den bestehenden Parzellengrenzen. Im Sinne der Rechtssicherheit wird die Zonierung der Parzellierung angepasst und es erfolgt eine Umzonung von der Wohnzone W2.5 in die Industrie- und Gewerbezone (rund 460 m<sup>2</sup>) sowie eine Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Wohnzone W2.5 (rund 15 m<sup>2</sup>).

Bestehende Zonierung (W2.5)



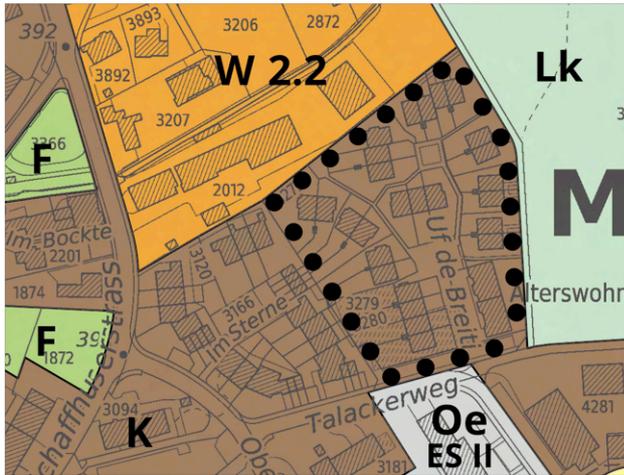
Beantragte Zonierung (IG)



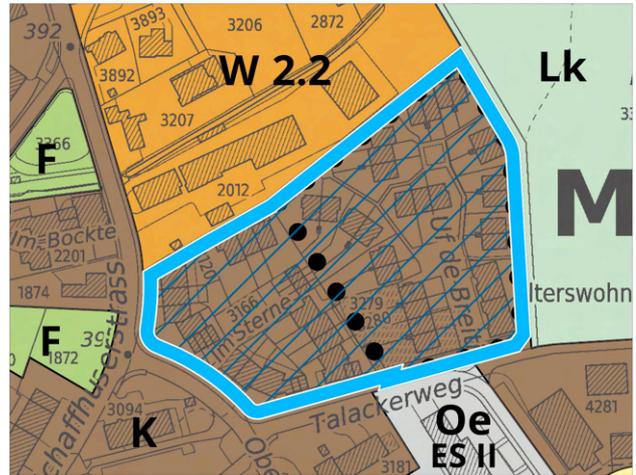
### Gebiet «Uf de Breiti» und «im Sterne»

Artikel 8 «Gesamtüberbauungen» der BZO schreibt vor, dass Ersatz-, Um- und Ausbauten in den Gebieten «Uf de Breiti» und «Im Sterne» im Umfang des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens erfolgen müssen. Während für das Gebiet «Uf de Breiti» eine – aufgrund der Gestaltungsplanpflicht- im Zonenplan bezeichnete Fläche verordnet war, konnte das Gebiet «Im Sterne» bislang im Zonenplan räumlich nicht eindeutig abgegrenzt werden. Mit der vorliegenden Revision wird deshalb der Perimeter für Gesamtüberbauungen gemäss Artikel 8 BZO für die beiden Gebiete nun eindeutig festgelegt. Die beiden Gebiete umfassen eine Gesamtfläche von 15'543 m<sup>2</sup>.

Bestehende Zonierung (K)



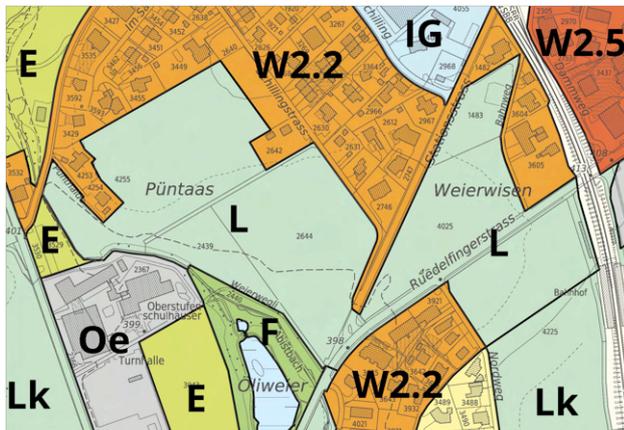
Beantragte Zonierung (K mit Gesamtüberbauungen einschränken)



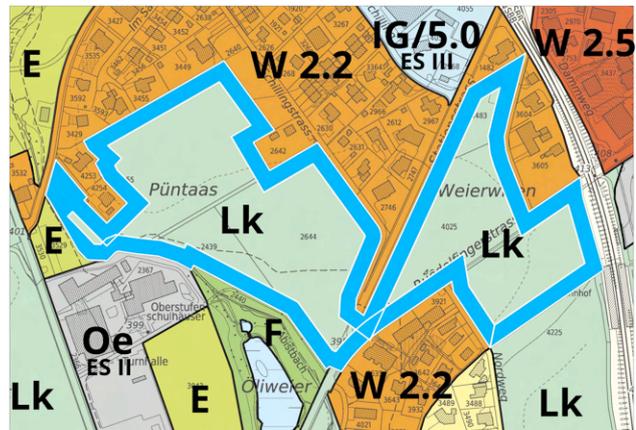
**Kommunale Landwirtschaftszone  
 Püntaas / Weierwisen**  
 (Kat. Nrn. 1483 / 2439 / 2644 /  
 4024 / 4025 / 4179 / 4225 / 4226 /  
 4227 / 4255)

Basierend auf § 46 Abs. 3 PBG sind kommunale Landwirtschaftszonen in der Regel innerhalb des Siedlungsgebiets zu finden. Da sich die Landwirtschaftsflächen im Gebiet Püntaas und Weierwisen aber ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden, erscheint eine Überführung in eine kantonale Landwirtschaftszone richtig. Die Ausscheidung der kantonalen Landwirtschaftszone erfolgt im Nachgang im Rahmen der Neufestsetzung der kantonalen Nutzungszonen.

Bestehende Zonierung (L)



Beantragte Zonierung (Lk)



## 7 AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Keine Änderung der Einwohnerkapazität

In der Gemeinde Marthalen bestehen innerhalb der bestehenden Bauzonen noch ausreichende Nutzungskapazitäten, um das künftig erwartete mässige Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Der Fokus der Gemeinde liegt dabei auf der Aktivierung der brachliegenden Nutzungskapazitäten, namentlich durch die Schliessung von Baulücken, die Nutzung ehemaliger Ökonomiegebäude und die Aktivierung der bestehenden Reserven (Ausbaugrad).

Die Ein- und Auszonungen im Rahmen der Arrondierungen sind kleinräumig und erfolgen weitgehend flächenneutral. Ebenso lassen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kein Ausbaupotenzial zu, welches über das heute bestehende Potenzial hinausgeht.

### 7.2 Ortsbild

#### Kernzonenvorschriften

Die Anpassung der Kernzonenvorschriften dient dem Ziel einer erhöhten Qualitätssicherung. Vor diesem Hintergrund wurden die Kernzonenvorschriften wo nötig konkretisiert.

Mit den revidierten Kernzonenvorschriften ist sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben weiterhin gut in das Ortsbild einordnen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

#### Kernzonenplan

Mit den Kernzonenplänen werden die für das Ortsbild prägenden Elemente definiert und gesichert. Diese räumlich konkreten Regelungen ermöglichen weiterhin einen langfristigen Schutz des Ortsbildes.

Mit der Kennzeichnung der markanten Bäume, prägenden Freiräume sowie prägenden Platz- und Strassenräume werden die für die Identität des Ortes wichtigen öffentliche Räume langfristig für die Bevölkerung gesichert.

#### Umsetzung KOBI

Alle relevanten Aussagen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden in den Kernzonenplänen von Marthalen und Ellikon am Rhein sowie in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich die wichtigen Freiräume, die markanten Bäume, die ausgeprägten Platz- und Strassenräume, die prägenden Firstrichtungen und Fassaden sowie ortstypische Elemente.

#### Interessenabwägung ISOS

Für alle im ISOS behandelten Ortsbildteile (Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen) mit den Erhaltenszielen A/a und B/b wird in einer umfassenden Interessenabwägung dargelegt, wie mit den Vorgaben des ISOS im Rahmen der vorliegenden Revision umgegangen wurde. Dabei wurden die Schutzziele des ISOS

ermittelt, beurteilt und anderen Interessen gegenübergestellt sowie gegeneinander abgewogen.

#### **Änderungen Udermüli und Niedermarkt**

Aufgrund der laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich können Änderungen am Planungsrecht (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) erst genehmigt werden, wenn die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen ist oder die Richtplanteilrevision 2022 in Kraft tritt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass bis zur Festsetzung der Planungsvorlage diese übergeordneten Rechtsgrundlagen vorhanden sein werden.

### **7.3 Umwelt**

#### **Lufthygiene / Lärm**

Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene oder die Lärmemissionen.

#### **Boden**

Insgesamt wird eine Fläche von 2163 m<sup>2</sup> eingezont, was punktuell Auswirkungen auf die Umwelt hat. Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu einer erhöhten Bodenverdichtung, die die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser stark beeinträchtigt. Dies kann die Grundwasserneubildung erschweren. Zudem verstärkt die Versiegelung den Hitzeeffekt, da weniger vegetationsbedeckte Flächen vorhanden sind, die zur natürlichen Kühlung beitragen könnten. Mit der Einführung von Grünflächenziffern in den verschiedenen Zonen soll dieser Effekt jedoch etwas minimiert werden.

#### **Fruchtfolgeflächen**

Von den Einzonungen sind keine Fruchtfolgeflächen tangiert.

#### **Altlasten**

Die Revision hat bezüglich Altlasten keine Auswirkungen.

#### **Gewässerraum**

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur Festlegung der kantonalen Gewässer in einem separaten Verfahren festgelegt. Bis dahin gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

#### **Naturgefahren**

Bei der Planung und Projektierung von neuen Bauten und Anlagen ist der Gefährdung durch Hochwasser und durch Oberflächenabfluss entsprechend Rechnung zu tragen und es sind gegebenenfalls Schutzmassnahmen zu prüfen. Bauliche Massnahmen (Terraingestaltung, Anordnung der Bauten etc.) sind organisatorischen Massnahmen grundsätzlich vorzuziehen. Die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahren sind bei der Planung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Hochwasser und Massenbewegungen

Mehrere Festlegungen der Kategorien «Prägender Platz- und Strassenraum» sowie «Freiraum» reichen in die Uferstreifen von Gewässern und sind teilweise über dem Gerinne dargestellt. Gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG dürfen Fließgewässer jedoch nicht überdeckt oder eingedolt werden. Entsprechend sind solche Festlegungen über dem Gerinne nur dort zulässig, wo befestigte Flächen gemäss amtlicher Vermessung bestehen.

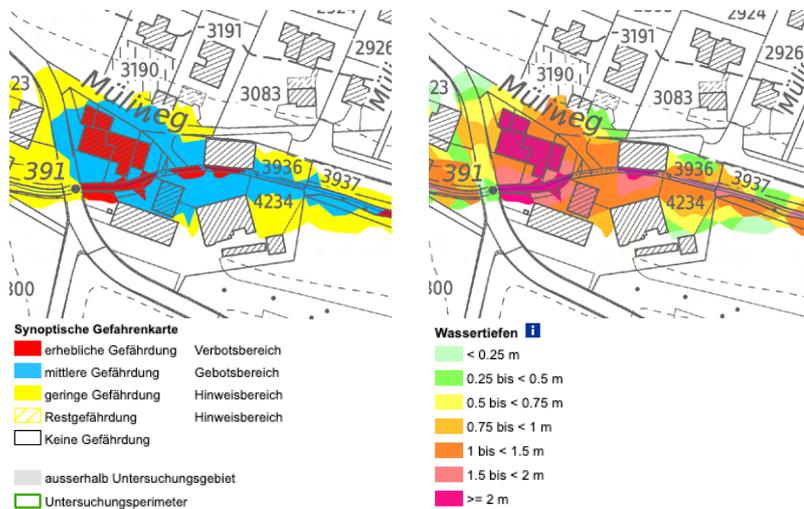
Da ein Zielkonflikt zwischen dem Schutz des Ortsbilds und dem Hochwasserschutz besteht, hält die Gemeinde Marthalen an den entsprechenden Festlegungen auch im Uferbereich fest. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen Ortsbildschutz und Hochwassersicherheit vorzunehmen.

Die baulichen Möglichkeiten in den Gebieten mit Schutzdefiziten bleiben im Wesentlichen unverändert. Einzig im Gebiet Obermüli, für welches der Abtausch von Kernzone mit Landwirtschaftszone (Mutation) vorgesehen ist, ist eine Gefährdung durch Hochwasser ausgewiesen.

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht entlang des Mederbachs eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser (Wassertiefen bei einem HQ300 bis zu 1.5 m; bei einem HQ100 bis 1 m).

Gebiet Obermüli

Synoptische Gefahrenkarte  
 Hochwasser und Massenbewegungen  
 (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich)



Durch die Auszonung im nicht gefährdeten Bereich und die gleichzeitige Einzonung im gefährdeten Bereich erhöht sich das Schadenspotenzial. Die baulichen Möglichkeiten im betroffenen Gebiet sind jedoch stark eingeschränkt. Die neue Zonierung wurde bewusst so dimensioniert, dass der Gewässerraumabstand von 10.2 m zum Nebenkanal eingehalten wird und der im KOB1 bezeichnete Freiraum unberührt bleibt.

## 7.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

### Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision verzichtet die Gemeinde Marthalen auf die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem auch keine städtebaulichen Verträge abschliessen.

### Auswirkungen für Grundeigentümer

Die Inkraftsetzung hat keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Wie bis anher werden auch bei künftigen Mehrwerten aus Planungsmassnahmen keine Abgaben fällig.

## 7.5 Kantonalen Mehrwertausgleich

### Kantonalen Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

### Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

### Kantonalen Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 1'287'994.- die Abgabe beläuft sich auf 20%.

## 8 TERMINPLAN

April 2023 – April 2024	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratung mit der Arbeitsgruppe
April 2024 – November 2024	Ausarbeitung Entwicklungsvertrag Seeben Nord
Januar 2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
Februar – April 2025	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
März 2025	Informationsveranstaltung
Mai – August 2025	Beratung der Einwendungen und Anträge und anpassen der Revisionsunterlagen
August 2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung
November 2025	Verabschiedung an der Urne
Dezember 2025– Februar 2026	Genehmigung durch Baudirektion Rechtskraft

## 9 MITWIRKUNG

### **Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG**

Die Revisionsvorlage wird vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 PBG erfolgt während 60 Tagen zwischen dem 21.2.2025 und 21.4.2025. Während der Frist der öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung zur Planungsvorlage Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

### **Anhörung**

Ebenfalls werden die Nachbargemeinden Rheinau, Flaach, Kleinandelfingen, Trüllikon, Benken sowie die Region Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) über die Auflage der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Marthalen informiert.

### **Kantonale Vorprüfung**

Die Revisionsvorlage wird dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton nimmt mit Vorprüfungsbericht Stellung zur Revision des kommunalen Nutzungsplanung.

### **Bericht zur Mitwirkung**

Über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht) Auskunft. In diesem Bericht werden sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen kann, wird die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeinde an der Urne entschieden.

### **Bereinigung Nutzungsplanung**

Die Planungsvorlage wird anschliessend zur kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage und der Anhörung bereinigt.

### **Beschlussfassung durch die Gemeinde**

Die bereinigte Revisionsvorlage inklusive Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt und ist durch diese zu verabschieden.