

Gemeinderat Marthalen

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 14. Januar 2025

- 7 B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
 Teilrevision Bau- und Zonenordnung: Öffentliche Auflage

Sachverhalt

Die Bau- und Zonenordnung wurde letztmals im Jahr 2011 revidiert. Alle Gemeinden im Kanton Zürich müssen ihre Bau- und Zonenordnungen, kurz BZO, gemäss übergeordneten Vorgaben anpassen. Dabei geht es um Baubegriffe und Messweisen, materielle Änderungen erfolgen dabei in der Regel nicht. Der Vollzug der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen ist ein Pflichtbestandteil der Ortsplanungsrevisionen Marthalen. Denn alle Gemeinden müssen gemäss aktuellem Recht bis am 28. Februar 2025 die Harmonisierung der Baubegriffe in ihrer Bau- und Zonenordnung, kurz BZO, vollziehen beziehungsweise den Prozess dazu gestartet haben.

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die massgebenden kantonalen Gesetze und Verordnungen wurden bereits angepasst. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben.

Die neuen formellen Baubegriffe lösen teilweise nur eine Anpassung an den Begrifflichkeiten aus. Gewisse Bezeichnungen haben aber eine Auswirkung auf die Bauvorschriften. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Es handelt sich dabei um eine formelle Revision. Trotz der Harmonisierung ist die Auslegung des Gesetzes immer noch kantonale Angelegenheit.

Neue Baubegriffe

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain;
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten);
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile);
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite);
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe);
- Geschosse (Vollgeschoss, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse);
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich);
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnutzungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnutzungsziffer ist IVHB-konform.

Mehrwertausgleich

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, bis zum 1. März 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Kommunale Mehrwertabgabe auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG). Der Gemeinderat verzichtet auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe.

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)

Der Kanton führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude- und Gebäudegruppen (KOBI). Dieses umfasst den Ortsbildbeschreibung sowie den Inventarplan. Die Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung sind auf das KOBI abzustimmen. Entsprechend wurde der Inhalt der kommunalen Kernzonenpläne sowie des Zonenplans von Marthalen an den im Jahr 2021 festgelegten Inventarplan für Marthalen angepasst.

Abstimmung der BZO auf aktuelle Anforderungen

Neben der inhaltlichen Anpassung der BZO an die IVHB wurden diverse Präzisierungen und Neuerungen eingeführt, um die Bauvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen.

Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

Die Gemeinde Marthalen hat im Jahr 2015 ein Entwicklungskonzept für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord erarbeitet, welches die Planungen und Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zukünftigen Nutzung des Gebiets beschreibt. Dieses Entwicklungskonzept dient dabei als Grundlage für die geplante Einzonung.

Die Gemeinde Marthalen beabsichtigt eine etappenweise Einzonung des heute landwirtschaftlich genutzten Gebiets Seeben Nord in die Industrie- und Gewerbezone mit Betriebsart einschränkend. Dadurch soll verhindert werden, dass bei mangelnder Nachfrage eine zu grosse Fläche eingezont wird. Die gesamte Fläche der jetzigen Etappe beträgt 16'133 m² und grenzt unmittelbar an die Bauzone von Marthalen. Die nördliche Parzelle mit der Kat. Nr. 2461 (9806 m²) gehört der Gemeinde Marthalen, während die südliche Parzelle mit der Kat. Nr. 3996 (6327 m²) sich in Privatbesitz befindet. Die entsprechenden Grundeigentümer haben dem Verkauf der Parzelle zugestimmt. Ein entsprechender Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wird ausgearbeitet.

Arrondierung des Zonenplans

Neben der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord wurden lediglich geringfügige Anpassungen und Bereinigungen am Zonenplan vorgenommen, insbesondere im Bereich von Strassen- und Zonengrenzen.

Erwägungen

- Die umfangreiche Teilrevision der Nutzungsplanung wurde an zahlreichen Sitzungen erarbeitet. Die übergeordneten Vorgaben werden vollständig respektiert.
- In einem nächsten Schritt wird die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt. Gleichzeitig findet die öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt. Zu diesem Zeitpunkt ist auch vorgesehen, die Revision der Nutzungsplanung der interessierten Öffentlichkeit an einer Informationsveranstaltung vorzustellen. Diese findet am 18. März 2025 um 19.30 Uhr in der Mehrzweckanlage in Marthalen statt.
- Es ist vorgesehen, die Teilrevision der Nutzungsplanung den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom September allenfalls November 2025 zur Festsetzung zu unterbreiten. Nach der Festsetzung ist sie durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Beschluss

1. Die «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Gemeindekanzlei wird beauftragt, die erforderliche amtliche Publikation zu erlassen (Publikationsdatum 21. Februar 2025) und die Unterlagen auf der Homepage verfügbar zu machen. Parallel dazu ist die Teilrevision dem Kanton (zweifach und digital) zur Vorprüfung einzureichen.
3. Die Zürcher Planungsgruppe Weinland und die Nachbargemeinden werden gestützt auf § 7 Abs. 1 PBG eingeladen, sich zur Vorlage bis spätestens 22. April 2025 zu äussern.
4. Die SKW wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Gemeinderat fristgerecht zur Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung vorzulegen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - ZPW Zürcher Planungsgruppe Weinland, per Mail (gemeindekanzlei@dorf.ch)
 - SKW, Fiona Mera, per E-Mail (fiona.mera@skw.ch), mit Weiterleitung der Unterlagen zuhanden des Amts für Raumentwicklung
 - Gemeinderat Dachsen, per Mail (info@dachsen.ch)
 - Gemeinderat Rheinau, per Mail (gemeinde@rheinau.ch)
 - Gemeinderat Kleinandelfingen, per Mail (gemeindeverwaltung@kleinandelfingen.ch)
 - Gemeinderat Benken, per Mail (info@benken-zh.ch)
 - Gemeinderat Trüllikon, per Mail (info@truellikon.ch)
 - Bauamt Marthalen
 - CMI

GEMEINDERAT MARTHALEN

Der Präsident:



Matthias Stutz

Der Schreiber:



Roger Fankhauser

Versand: 23.01.2025