



Gemeinde ALTIKON

Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Richt- und
Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31128 – 3.2.2026

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 KANTONALE VORPRÜFUNG	5
1.1 Gesamtbeurteilung	5
1.2 Richtplankarte	6
1.3 Richtplantext mit Erläuterungen	8
1.4 Entwicklungsleitbild	12
1.5 Zonenplan und Kernzonenpläne	14
1.6 Bau- und Zonenordnung	19
1.7 Erläuternder Bericht	31
2 ANHÖRUNG	34
3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	35
3.1 Revision Kommunaler Richtplan Verkehr	35
3.2 Revision Bau- und Zonenordnung	36

Auftraggeber

Gemeinde Altikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Viviane Zuber, Beatriz Piller Romaniuc, Xander Reimann

VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsunterlagen zur Richtplanung und Nutzungsplanung der Gemeinde Altikon wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom **12.09.2025 bis zum 18.11.2025** öffentlich aufgelegt.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Kommunalen Richtplan Verkehr, Plan im Massstab 1:5'000
- Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplantext
- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Kernzonenplan Altikon im Massstab 1:2'000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (vorliegend)

Als Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung liegt zudem ein kommunales Entwicklungsleitbild des Gemeinderates vor, welches die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten rund 25 Jahre aufzeigt.

Einwendungen

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

Insgesamt wurden 8 schriftliche Einwendungen formuliert. Diese sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Bericht zu den Einwendungen

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

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

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **rot hinterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) über die öffentliche Auflage informiert. Die RWU hat zur Planvorlage Stellung genommen.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 5. Dezember 2024 zur Richtplanung und mit Vorprüfungsbericht vom 19. März 2025 zur Nutzungsplanung Stellung genommen.

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

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

1.1 Gesamtbeurteilung

1) Möglichkeit 2. Kantonale Vorprüfung

Für das Genehmigungsverfahren ist der vorliegende Entwurf des kommunalen Richtplans gestützt auf die nachfolgenden Auflagen, Empfehlungen und Hinweise aus dem kantonalen Vorprüfungsverfahren zu überarbeiten. Wir empfehlen die überarbeitete Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

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

1.2 Richtplankarte

Stellungnahme ARE

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 5. Dezember 2024 zur kommunalen Richtplanrevision Stellung genommen und darin 4 Anträge und Hinweise zum kommunalen Verkehrsplan formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Wegverbindung Tobeläcker

Es ist geplant, die Wegverbindung beim Tobeläcker durchgängig zu machen. Der Weg scheint ausserhalb des Waldes geplant zu werden, was seitens Abteilung Wald Sinn macht und dementsprechend auch befürwortet wird. Falls der Weg innerhalb eines Waldabstandes von 15 m erstellt wird, ist eine forstrechtliche Bewilligung einzuholen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) Wegverbindung entlang von Gewässern

Im kommunalen Richtplan Verkehr sind verschiedene Wege entlang von öffentlichen Gewässern eingetragen. Es ist bis zur Festlegung des Gewässerraums entlang der Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

- Zum geplanten neuen kommunalen Fussweg entlang des Schuelgraben ist im Richtplantext (Kap. 5.8) zu ergänzen, dass der Weg «ausserhalb des Uferstreifens des Schuelgrabens anzurorden ist». Weiter ist zu prüfen und darzulegen, ob für einen Fussweg im vorgenannten Gebiet eine punktuelle Gefahrenabklärung (Massenbewegungen, Hochwasserschutz) auf Stufe der kommunalen Richtplanung angezeigt ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Wegverbindung Töbeli

Die neu geplante Wegverbindung beim Töbeli, die durchgängig gemacht werden soll, befindet sich ausserhalb der Bauzonen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einem Baubewilligungsverfahren zu unterziehen sind.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4) Ortsteile

Mit Ausnahme des Ortsteils Altikon liegen die Kleinsiedlungen Feldi, Oberherten und Unterherten heute allesamt ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Die Baudirektion überprüft derzeit sämtliche Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, zu einer neu zu schaffenden Weilerzone oder zur Bauzone. Gemäss Anhang 2 VKaB werden die Kleinsiedlungen Feldi, Oberherten und Unterherten der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt. Anlässlich der öffentlichen Auflage zur Teilrevision 2022 wurde der Ortsteil Unterherten als grösserer

aussenliegender Ortsteil klassifiziert, dem inskünftig Siedlungsgebiet zugewiesen werden soll.

- Auf die unter Informationsinhalt getroffene Bezeichnung «Siedlungsgebiet (Zonenplan)» in der Legende ist zu verzichten. Es ist hierfür eine andere Bezeichnung zu verwenden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.3 Richtplantext mit Erläuterungen

Stellungnahme ARE

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 5. Dezember 2024 zur kommunalen Richtplanrevision Stellung genommen und darin 11 Anträge und Hinweise zum kommunalen Verkehrsplanteil formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Kapitel 1.2, Aufgaben und Inhalte des Richtplans

Auf Seite 6 des Richtplanteils wird im Untertitel «Bestandteile des kommunalen Richtplans Verkehrs mit Ergänzung Landschaft» ausgeführt. Aus den Festlegungen im kommunalen Richtplan geht nicht hervor, dass ein Teil Landschaft in die Revision einfließen soll.

- Der Untertitel auf Seite 6 im Richtplanteil ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Kapitel 2 & 3, Planungsrechtliche Rahmenbedingungen & Standortbestimmung

Die Ausführungen bleiben in den beiden Kapiteln sehr allgemein und in den Schlussfolgerungen unspezifisch. Gerade Gemeinden wie Altikon funktionieren aufgrund ihrer geringen Grösse und Randlage anders als typische Agglomerationsgemeinden und haben darum auch andere Herausforderungen zu bewältigen. Es fehlen Ausführungen zu den Rahmenbedingungen im öffentlichen Verkehr oder zu den Anforderungen der Binnenmobilität in einem Dorf mit mehreren Weilern und einer alternden Bevölkerung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Kapitel 2.3 & 4.1, Regionale Rahmenbedingungen & Übergeordnete Gesamtverkehrsziele

In beiden Kapiteln geht es insbesondere um die Rahmenbedingungen und Vorgaben der regionalen Ebene. Es fehlt die Berücksichtigung des regionalen Gesamtverkehrskonzepts für die Region Winterthur und Umgebung aus dem Jahr 2019, welches auch Basis für den regionalen Richtplan sowie das Agglomerationsprogramm ist.

- Im Planungsbericht ist das Zusammenwirken mit dem regionalen Richtplan sowie dem regionalen Gesamtverkehrskonzept insbesondere in Bezug zu den Zielen, Strategien und Stossrichtungen darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Kapitel 4.2 & 4.3, Kommunale Gesamtverkehrsziele und Stossrichtungen der Gemeinde

Es fehlt eine eigentliche Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Gegebenheiten und Herausforderungen in den beiden Kapiteln. Es ist nicht nachvollziehbar, wenn für die Gemeinde pauschal behauptet wird, dass der Verkehr vom MIV weg verlagert wird. Hier ist eine grössere Differenzierung erforderlich. Die Stossrichtung zur Förderung des öffentlichen Verkehrs steht zudem mit dem kantonalen

Raumordnungskonzept und damit dem kantonalen Richtplan im Widerspruch.

Die Kapitel 4.2 und 4.3 umfassen den strategischen Rahmen der nachfolgend festzulegenden Infrastrukturelemente und sind darum in die durch die Gemeindeversammlung festzusetzenden Inhalte aufzunehmen.

- Die festzusetzenden Inhalte des Richtplandokuments sind um die gesamtverkehrlichen Ziele und Stossrichtungen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Kapitel 5.1, Öffentlicher Verkehr

Die Erläuterungen zu Kapitel 5.1.1 erschliessen sich uns nicht, hat Altikon doch zwei Bushaltestellen sogar mit Anbindung an die S-Bahn, womit die Angebotsverordnung erfüllt wird. Es wird empfohlen die Erläuterungen dahingehend nochmals zu überprüfen.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

6) Kapitel 5.2, Strassennetz

Bei den Zielen ergibt der dritte Aufzählungspunkt mit der Nennung der Kantonsstrassen keinen Sinn. Sie werden nachfolgend als übergeordnete Festlegungen gelistet.

Es wird empfohlen, einen behördenverbindlichen Auftrag zur Erstellung eines T30/T20-Konzepts als Massnahme im Richtplan zu verankern. Er wäre auch in Bezug auf die Gesamtverkehrlichen Ziele nahelegend.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt. -> kombinieren der beiden Kapitel

7) Kapitel 5.3, Umgestaltung Strassenraum

Die Umgestaltung von Strassenräumen an kantonalen Strassen wäre, wenn überhaupt, im regionalen Richtplan festzulegen, nicht jedoch im kommunalen Richtplan

- Die kommunalen Festlegungen zur Umgestaltung Strassenraum an den Kantonsstrassen sind zu entfernen. Alternativ kann jedoch die Gemeindebehörde damit beauftragt werden, sich beim Kanton für eine Neugestaltung einzusetzen. In der Karte könnte dies als Informationsinhalt eingetragen werden analog zu den Eingangstoren gemäss Kapitel 5.4.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Kapitel 5.6, Radwege und Veloparkierungsanlage

Die differenzierte Auseinandersetzung mit dem Veloverkehr sowie die Absichten zu dessen Förderung wird begrüsst. Den Antrag für eine regionale Festlegung der Veloverbindung auf der Stationsstrasse lehnen wir jedoch ab. Die Gemeinde Altikon kann (in Koordination mit der Gemeinde Thalheim an der Thur) einen kommunalen

Richtplaneintrag auf dieser Verbindung festlegen, um deren wichtigem Charakter auf Gemeindeebene Rechnung zu tragen.

- Das kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen bezüglich der Veloverbindung zum Bahnhof Thalheim-Altikon ist als Festlegung aus dem Richtplan zu streichen und die entsprechende Verbindung bei Bedarf als kommunale Veloverbindung festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Da kein direkter Bus von Altikon zum Bahnhof Thalheim-Altikon fährt, möchte die Gemeinde diese Verbindung für den Veloverkehr attraktiver gestalten und setzt sich deshalb bei der Region für einen entsprechenden Eintrag im regionalen Richtplan ein. Das kommunale Anliegen wird neu in der Legende unter Information aufgeführt.

9) Kapitel 5.7, Fuss- und Wanderwege

Wir nehmen die Zielsetzungen der Gemeinde im Bereich Fuss- und Wanderwege positiv zur Kenntnis. Den Antrag für eine übergeordnete Festlegung des Wanderwegs entlang der Thur lehnen wir jedoch ab. Das kantonale Wanderwegnetz entspricht bestimmten Kriterien wie z.B. keine Doppelführungen. Die Gemeinde Altikon kann einen kommunalen Richtplaneintrag für diese Verbindung festlegen, um deren wichtigem Charakter auf Gemeindeebene Rechnung zu tragen.

- Das kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen bezüglich des Wanderwegs entlang der Thur ist aus dem Richtplan zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Altikon betrachtet den Dammweg entlang der Thur als eine bedeutende überkommunale Freizeitverbindung. Unmittelbar angrenzend an den Fussweg befindet sich zudem der kantonale Parkplatz, der den motorisierten Individualverkehr (MIV) direkt an dieses Naherholungsgebiet anbindet. Der Gemeinderat ist daher überzeugt, dass ein auf übergeordneter Ebene festgelegter Fuss- und Wanderweg die richtige Massnahme wäre und setzt sich deshalb bei der Region für dessen Eintrag im regionalen Richtplan ein. Das kommunale Anliegen wird neu in der Legende unter Information aufgeführt.

10) Kapitel 5.8, Verkehrsberuhigte Gebiete

Während in den Erläuterungen einerseits festgehalten ist, dass die zu beruhigende Gebiete erst noch zu definieren sind, wird andererseits ausgeführt, dass die genauen Abgrenzungen möglicher Perimeter mit Geschwindigkeitsreduktion nicht Gegenstand der Richtplanfestlegung sind. Wenn wir das Kapitel richtig verstehen, geht es generell darum, die Einführung von T30 und/oder weiterer Verkehrsberuhigungsmassnahmen in Wohnquartieren zu prüfen.

Wir empfehlen die Festlegung im Sinne der Erläuterungen verständlich zu formulieren, z.B. Prüfen von Verkehrsberuhigungsmassnahmen und Tempo 30 in Wohnquartieren zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Vgl. auch Anmerkung zu Kapitel 5.2.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das Ziel zur Einführung von Tempo-30-Zonen in Altikon wird neu im Kapitel 5.3 zusammengefasst. Das bisherige Kapitel 5.8 entfällt.

11) Lärmschutz

Strassenlärmemissionen setzen sich aus dem Roll- und dem Motorgeräusch zusammen, dabei ist gerade bei höheren Geschwindigkeiten das von der Antriebsart unabhängige Rollgeräusch dominierend. Es wird empfohlen, im Richtplantext (S. 18) die Aussage, dass die Elektromobilität über das Potential verfügt, Lärmemissionen zu senken zu streichen bzw. zu relativieren.

Im Zusammenhang mit der Aufwertung der Strassenräume ist zusätzlich auf die akustischen Prinzipien zu achten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.4 Entwicklungsleitbild

1) Legende des Entwicklungsleitbildes

In der Legende des Entwicklungsleitbildes wird für den Informationsinhalt regionaler Radweg dieselbe Signatur angegeben, wie für die Massnahme kommunaler Radweg ausgestaltet. Im Plan wird für ersteres hingegen eine hellgraue Variante genutzt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Dorfkern Entwicklung

Die Gemeinde konzentriert die Entwicklungsabsichten für ihr Dorfzentrum auf die «Brückenwaage». Es fallen aber zwei weitere Gebiete ins Auge, die für eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Dorfzentrums noch grösseres Potential bergen:

Der Parkplatz am Dorfplatz an der Kreuzung von Thurtalstrasse und Rickenbacher-/Neunfornerstrasse, wo der Mittelpunkt des Dorfs liegt (Grundstück Kat.-Nr.236) entstand ca. um 1960. Auf dem Grundstück wurden zwei grosse Mehrzweckbauernhäuser abgebrochen, was zu einer Verkehrsfläche führte, die weder Aufenthaltsqualität besitzt noch Zentrumsfunktion übernehmen kann. Hinzu entstand 1960 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 749 ein Garagen- und Wohngebäude, was im Ortskern fremd wirkt. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sollten diese Gebiete in einer Strukturanalyse prioritär thematisiert und in einem Entwicklungsleitbild diskutiert werden. Die Weiterentwicklung sollte dem Charakter und der Identität von Altikon dienen.

An der Rickenbacherstrasse, an der Neunfornerstrasse, im Geviert Chratz und Chratzweg sowie an der Feldstrasse sind ortsbauliche Qualitäten erkennbar. Es sollte präziser auf diese Abschnitte und deren Qualitäten eingegangen werden. Verdichtungspotentiale sind im Hinblick auf die ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Werte des Baubestands an dieser Stelle kritisch zu betrachten.

- Es wird empfohlen die Grundstücke rund um die Kreuzung von Thurtalstrasse und Rickenbacher-/Neunfornerstrasse prioritär in die Überlegungen zur Zentrumsentwicklung von Altikon einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für den Parkplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 236 und für die Grundstücke Kat.-Nrn. 247, 749 und 257, die von den Betrieben in der Ortsmitte als Abstellflächen genutzt werden.

Entscheid

Die Empfehlung ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Grundstücke rund um die Kreuzung Thurtalstrasse / Rickenbacher- bzw. Neunfornerstrasse liegen im Entwicklungsleitbild innerhalb des Perimeters der Massnahme «Dorfkern entwickeln». Entsprechend wurden die obigen Überlegungen bereits ins Entwicklungsleitbild aufgenommen.

3) Gewerbegebiet entwickeln

Das Entwicklungsleitbild sieht vor, an der Neunfornerstrasse im Bereich Schneitpünt ein Gewerbegebiet zu entwickeln, wozu entsprechende Anpassungen im Bau- und Zonenplan erforderlich sein werden. Dies setzt voraus, dass eine den Anforderungen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich genügende Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Dies ist gemäss aktuell gültigem Generellen Wasserversorgungsprojekt der Gemeinde Altikon nicht der Fall. Die Löschwasserversorgung genügt den heute zulässigen Nutzungen, vermag aber nicht den erhöhten Löschwasserbedarf eines Gewerbegebietes zu decken.

- Vor einer Zonenänderung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich Schneitpünt muss eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Ein entsprechender Nachweis ist dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zuzustellen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Zonenplan und Kernzonenpläne

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 19. März 2025 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 11 Anträge und Hinweise zum Zonenplan und Kernzonenpläne (Ergänzungspläne) formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und bei positiver Beurteilung in die Vorlage einfließen.

1) Zonenplan, Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Da es sich vorliegend um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP). Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: In der Beschriftung ist die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen.

- Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Zonenplan, Naturgefahrenkarte

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss Gefahrenkarte vom 19. Oktober 2017). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: «Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

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

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Zonenplan, Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, § 9 Abs. 1 Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann, wo dies nicht möglich ist, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: «Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und

Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

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

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Bericht, Naturgefahrengebiet

Nach dem Kantonalen Richtplan (Kapitel 3.11.3 Gefahren, Massnahmen) ist im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen, wie mit der Nutzungsplanung sowie in Gestaltungs- und Quartierplänen möglichen Gefahren Rechnung getragen wird. Die Gemeinde hat zu prüfen, welche Hochwasserschutzmassnahmen in Frage kommen und im Rahmen der Interessenabwägung die zweckmässige und angemessene Massnahme festzulegen.

Als Teil der vorgenannten Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten sollte das vorliegende Entwicklungsleitbild überprüft werden: Im Plan «Entwicklungsleitbild» sind Karteneinträge «Verdichtung anstreben» in hochwassergefährdeten Bereichen eingetragen (vgl. Gefahrenkarte). Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Wie erwähnt darf das Hochwasserrisiko ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Dies muss überprüft werden.

In mehreren von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Diese Befunde sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

- Es ist eine Auseinandersetzung mit den Naturgefahrengebieten im Bericht nach Art. 47 RPV gemäss den vorstehenden Bemerkungen notwendig, u.a. bezüglich den Karteneinträgen «Verdichtung anstreben» im Plan «Entwicklungsleitbild».

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Bericht, Aufzoning im Gebiet Schlossacker

Im Gebiet Schlossacker ist eine Aufzoning von der Wohnzone W1/22 in die Wohnzone W2/22 vorgesehen. In diesem Gebiet bestehen teilweise eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

- Für das Aufzongungsgebiet Schlossacker ist zu prüfen und im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen, ob Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, ggf.

auch die Erschliessung von Bauten und Anlagen, in die BZO aufzunehmen sind. In Kapitel 6.6 des erläuternden Berichts sind die unzutreffenden Aussagen bezüglich Naturgefahren wegzulassen bzw. zu korrigieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Zonenplan, Aufzoning im Gebiet Höhgraben

Die Aufzoning im Bereich Höhgraben wird aus raumplanerischer wie auch landschaftlicher Sicht als nicht zweckmässig erachtet. Die bestehende Bauzone entlang der Strasse ist weder kompakt angeordnet noch entspricht sie insbesondere beim teilweise noch unbebauten Grundstück Kat.-Nr. 342 dem Konzentrationsprinzip. Bezüglich der Aufzoning Höhgraben ist detailliert darzulegen, wieso diese angezeigt erscheint.

- Eine Aufzoning an dieser peripheren Lage wird kritisch beurteilt. Der Bedarf und die Begründung der geplanten Aufzoning ist detaillierter darzulegen, andernfalls ist auf diese zu verzichten.
- Sollte an der Aufzoning festgehalten werden, sind Bestimmungen zur Siedlungsrandthematik als flankierende Massnahmen in die BZO aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Zonenplan, Grenzarrondierung – Verschiebung der Bauzone

Die Bauzonenverschiebung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 310 wird im erläuternden Bericht nicht schlüssig hergeleitet. Die Verschiebung nimmt nicht wie dargelegt Bezug auf die Parzellengrenze. Das Grundstück Kat.-Nr. 310 liegt vielmehr sowohl in der Kern- wie auch der kantonalen Landwirtschaftszone Lk. Auch fehlen jegliche Angaben zur Grösse der beabsichtigten ein- und auszunehmenden Flächen. Dies ist im erläuternden Bericht darzulegen und entsprechend zu ergänzen. Weiter machen wir sie im Zusammenhang der geplanten Einzoning darauf aufmerksam, dass das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind. Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG).

- Die Begründung für die Verschiebung ist im Erläuterungsbericht schlüssig darzulegen und zu quantifizieren.
- Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die Prognosebemessung erfolgt und hat die dazu notwendigen Schritte frühzeitig einzuleiten (Beauftragung KBO, Überweisen der Fälle inklusive Adressen der Eigentümerschaft in der Plattform eMWA an den Kanton). Das Datum der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) ist dem Kanton mit mehrwöchiger Vorlaufzeit auf die folgende E-Mail-Adresse mitzuteilen: mehrwertausgleich@bd.zh.ch.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Zonenplan, Einzoug Büelhüslistrasse

- Auch bezüglich der beabsichtigten Einzoung der Büelhüslistrasse ist darzulegen, wieviel Fläche genau eingezont werden soll. Im Übrigen sind auch hier die Ausführungen zum kantonalen Mehrwertausgleich zu beachten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Zonenplan, Umzonung F zu Lk

Auf Seite 42 des erläuternden Berichts wird ausgeführt, dass die kommunale Freihaltezone Hofleh in eine kantonale Landwirtschaftszone ausgezont werden soll. Eine Begründung für die geplante Auszonung liegt nicht vor. Gemäss § 36 PBG sind als Landwirtschaftszonen Flächen nach Bedarf auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Freihaltezonen dienen der Erholung für die Bevölkerung oder können Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

In der Freihaltezone befindet sich das Wasserreservoir «Bühl», ein Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Im Gegensatz zur Landwirtschaftszone dient die Freihaltezone der Bewahrung des Schutzobjekts nach § 61 Abs. 2 PBG. Daher wäre eine Auszonung gleichbedeutend mit dem Wegfall einer raumplanerischen Schutzmassnahme, die in diesem Fall besonders präzise auf das Schutzobjekt zugeschnitten ist und sich auch über die Nachbargrundstücke erstreckt.

In unmittelbarer Nähe der Schutzobjekte ist u.a. der geschützte Rotmilan nachgewiesen, welcher angewiesen ist auf solche Ansitze in der weitgehend ausgeräumten Landschaft. Die in der Umgebung ebenfalls nachgewiesene, geschützte Feldlerche ist in der Brutsaison auf solche insektenreiche Lebensräume angewiesen, um die Jungvögel zu ernähren. Es ist deshalb sicherzustellen, dass diese schutzwürdigen Lebensräume erhalten bleiben.

- Auf die Umzonung der Freihaltezone rund um das Wasserreservoir «Bühl» ist entsprechend den Erwägungen zu verzichten. Die bestehende Freihaltezone ist in den gegebenen Ausmassen beizubehalten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Kernzonenplan, Abgrenzungen

Der Regierungsrat hat mit Beschluss RRB Nr. 737/1995 den Kernzonenplan Altikon genehmigt. Die Abgrenzung des Kernzonenplans Altikon stimmt im Bereich der Einmündung der Zelglistrasse in die Thurtalstrasse nicht mit dem Zonenplan überein. Dies ist zu bereinigen.

Die Abgrenzung des Kernzonenplan Altikon ist auf den Zonenplan abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Kernzonenplan, Denkmalschutz

Der bestehende Kernzonenplan Altikon wurde überarbeitet. Im neu gefassten Kernzonenplan Altikon werden prägende Gebäude, prägende Fassaden, Firstrichtungen und übrige Gebäude festgelegt. Es ist auffällig, dass gegenüber dem rechtskräftigen Kernzonenplan weniger ortsbildprägende Gebäude bezeichnet werden. Während für die schwarzen Gebäuden der Profilerhalt mit Regelungen zu prägenden Fassadenelementen gilt, können die grauen Gebäude auch an veränderter Lage mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Auf die Bezeichnung bspw. von wichtigen Freiräumen, Einzelbäumen, ausgeprägte Platz- und Strassenräume sowie ortstypischen Elemente (Brunnen) für die Kernzone Altikon wird gänzlich verzichtet.

- Ob damit dem kommunalen Denkmalschutzinventar genügend Rechnung getragen wird, geht aus dem erläuternden Bericht nicht hervor. Änderungen gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Kernzonenplan sind nachvollziehbar darzulegen. Dabei sind die Gebäudebezeichnungen schwarz und grau mit dem kommunalen Denkmalschutzinventar abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

12) Kernzonenplan, Feldi

Die rechtskräftigen Kernzonenpläne Feldi sowie Unter und Ober Herthen sollen erst im Nachgang zu den definitiven kantonalen Regelungen über die Einteilung der Kleinsiedlungen angepasst werden. Gleiches gilt für die Bestimmungen zur Kernzone Feldi. Dies wird grundsätzlich begrüsst, unseres Erachtens können die Bestimmungen zur Kernzone Feldi im Kapitel 3.2 an die IVHB angepasst werden, sofern ansonsten keine materiellen Anpassungen vorgenommen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.6 Bau- und Zonenordnung

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 19. März 2025 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 26 Anträge und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Art. 2, Erhebung einer Mehrwertabgabe

Der vorgesehene Artikel entspricht nur teilweise den von uns formulierten Mustervorschriften (Schreiben ARE vom 12. Februar 2020). Es muss, wie in den Mustervorschriften aus der Marginalie oder dem Titel eindeutig ersichtlich sein, dass auf den kommunalen Mehrwertausgleich bzw. dessen Einführung verzichtet wird, mit der Folge, dass dann städtebauliche Verträge nicht möglich sind. Die jetzige Gliederung und Formulierung könnte auch nur als ein Verzicht auf die Mehrwertabgabe selbst missverstanden werden.

- Der vorgeschlagene Artikel kann so nicht genehmigt werden und ist entsprechend der obenstehenden Ausführungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Ellikon an der Thur hat in ihrer vom Kanton bereits genehmigten revidierten BZO die gleiche Formulierung verwendet. Daher möchte die Gemeinde Altikon im Sinne der angestrebten Harmonisierung der Bauvorschriften ADER an einer entsprechenden Formulierung festhalten. Um jedoch mehr Klarheit zu schaffen, lautet der Titel des Artikels neu

2) Art.3, Zoneneinteilung

Die Aufzählung der verschiedenen Zonen stimmt nicht überall mit der Bezeichnung der Zonen in der Legende des Zonenplans überein. Beispielsweise wird in der Legende des Zonenplans korrekterweise die kommunale Freihaltezone aufgeführt unter den Festlegungen. In Art. 3 BZO werden diese nur mit Freihaltezone bezeichnet. Ebenfalls gibt es Diskrepanzen in der Bezeichnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

- Die Zonenbezeichnungen sind in allen Dokumenten aufeinander abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Art. 6, Gestaltungsgrundsatz

Art. 6 Abs. 2 BZO dient aus unserer Sicht der Erläuterung und bedarf keiner Festlegung. Abs. 3 gehört als organisatorische Bestimmung ebenfalls nicht in die BZO.

- Art. 6 Abs. 2 und 3 BZO sind zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Obwohl das Angebot der Fachberatung bereits besteht, wurde es von der Bevölkerung bislang kaum in Anspruch genommen. Da Laien den erläuternden Bericht selten im Detail studieren und da der Hinweis in der Bau- und Zonenordnung bereits in einem frühen Stadium der Planung auf die Fachberatung aufmerksam macht und somit massgebend zur Qualität von Bauprojekten und einem reibungslosen Prozess bis zur Baubewilligung beitragen kann, erachtet der Gemeinderat es als wichtig, dieses Angebot in der BZO explizit zu erwähnen.

4) Art. 8, Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Art. 8 BZO thematisiert die Abgrenzung der Kernzonenvorschriften gegenüber dem Denkmal- und Ortsbildschutz. Die Gemeinden sind diesbezüglich nicht regelungsbefugt. Die Bestimmung hält nur fest, was ohnehin gilt. Auch wenn die Bestimmung einer gewissen Klärung dient, ist sie aus der BZO zu streichen und in die Erläuterungen zur BZO aufzunehmen. Die Kernzonenpläne und -Bestimmungen sind die Synthese des Denkmal- und des Ortsbildschutzes.

- Art. 8 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Abgrenzung des Denkmalschutzes und des Ortsbildschutzes ist für Laien meist schwierig zu verstehen. Auch wenn Art. 8 nur festhält, was ohnehin gilt, dient die Bestimmung – wie richtig erkannt wurde – der Klärung dieser beiden öffentlichen Interessen.

5) Art. 9, Abweichungen von der Regelbauweise

Es ist irritierend, dass die Abweichungen bereits erwähnt werden, bevor die Regelbauweise klar ist. Grundsätzlich ist es möglich, bei besonders guten Projekten von den Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung abzuweichen. Die Umgebungsgestaltung ist jedoch stets das strukturbildende Bindeglied eines Ortsbildes. Hier sind keine Abweichungen erwünscht.

- Die Umgebungsgestaltung ist aus den Kriterien der zulässigen Abweichungen bei besonders guten Projekten in Art. 9 Abs. 1 BZO zu löschen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass ein besonders gutes Projekt trotz Abweichungen eine Umgebungsgestaltung ermöglicht, die zentrale strukturbildende Elemente des Ortsbildes wiederaufnimmt. Deshalb hält der Gemeinderat an der entsprechenden Bestimmung zur Umgebungsgestaltung fest.

6) Art. 9, Abweichungen von der Regelbauweise

Art. 9 Abs. 1 BZO ermöglicht bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur bestimmte Abweichungen von der Regelbauweise, «sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind». Abweichungen von der Regelbauweise sind auch aus anderen Gründen denkbar wie bspw. aufgrund der Respektierung des Gewässerraums oder zur Schonung des Ortsbildes. Abweichungen von der Regelbauweise setzen immer eine Abwägung verschiedener Interessen voraus. Die abschliessende Aufzählung der Interessen ist nicht zweckmässig. Wir empfehlen, sich an der Formulierung der Musterbestimmungen Kernzonen zu orientieren, da Abweichungen nur als Resultat einer Interessenabwägung zulässig sind.

- Abweichungen sind nur als Resultat einer Interessenabwägung möglich (vgl. Musterbestimmungen). Anstelle der abschliessenden Aufzählung von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist die Formulierung zu verwenden: «[...] *sofern sie als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind*».

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Art. 10, Aussenrennovationen / Fassadenänderungen

§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Bauliche Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart gelten als bauliche Veränderungen gemäss § 309 Abs. 1 lit. a PBG. Die Bewilligungspflicht lässt sich direkt aus § 309 PBG ableiten. Der Artikel ist somit nicht erforderlich.

- Art. 10 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel weist einen informativen Charakter auf und dient zur Klärung für die Grundeigentümer.

8) Art. 18, Bezeichneten Bauten

Schwarz bezeichnet werden gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO die erhaltenswerten Gebäude. Gemäss erläuterndem Bericht ist der Kernzonenplan Altikon auf das kommunale Denkmalschutzinventar abgestimmt.

Im erläuternden Bericht wird dies indes nicht dokumentiert, entsprechend kann nicht nachvollzogen werden ob ggf. auch inventarisierte Gebäude als graue Gebäude bezeichnet wurden. Sollten im kommunalen Inventar bezeichneten Denkmalschutzobjekte im Kernzonenplan Altikon als «graue» Bauten klassifiziert sein, würde dies unseres Erachtens in Widerspruch mit Art. 19 Abs. 2 BZO stehen, da diese als nicht ortsbildprägend bezeichnet und auch in anderer Stellung ersetzt oder neu gebaut werden könnten.

- Es ist im erläuternden Bericht darzulegen, wie der Kernzonenplan dem kommunalen Denkmalschutzinventar Rechnung trägt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**9) Art. 18, Bezeichneten Bauten
vs. Gewässerschutz**

Eine der schwarz bezeichneten Festlegungen «Gebäude nach BZO Art. 18, Absatz 1» und mehrere der Festlegungen «Nicht bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile» (d. h. die im Kernzonenplan unter «Informationsinhalte» als «übrige Gebäude» eingetragenen Gebäude gemäss Art. 18 Abs. 4 BZO) in der Kernzone Altikon befinden sich innerhalb des Gewässerraums und stellenweise über dem Gerinne des eingedolten Hardbachs bzw. Schuelgrabens, öffentliches Gewässer Nr. 9073. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

- Die Art. 18 Abs. 1, Art. 18 Abs. 3, Art. 18 Abs. 4, Art. 18 Abs. 5, Art. 21 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung sind, in denjenigen Teilen wo dies noch nicht erfolgt ist, gemäss den Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**10) Art. 18, Bezeichneten Bauten -
Dachaufbauten**

Gemäss Abs. 3 sind Dachaufbauten von der Bezeichnung ausgenommen. Nicht hervor geht aus dem genannten Absatz, von welchen Bezeichnungen Dachaufbauten ausgenommen sind.

- Dies ist weiter zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**11) Art. 18, Bezeichneten Bauten -
Streichung Abs. 4**

Abs. 4 hat die nicht bezeichneten Gebäude zum Gegenstand, steht aber unter dem Titel «Bezeichnete Bauten». Aus unserer Sicht kann dieser Absatz gestrichen werden, ggf. ist er als eigener Artikel aufzuführen.

- Art. 18 Abs. 4 ist zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zur Förderung des Verständnisses soll Absatz 4 beibehalten werden.

**12) Art. 18, Bezeichneten Bauten -
Streichung Abs. 5**

Die Bestimmung in Abs. 5 ist unverständlich. Eine Erklärung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dazu fehlt.

- Auf Art. 18 Abs. 5 BZO ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Art. 18 Abs. 5 BZO wird aufgrund seines informativen Charakters beibehalten. Zur Verbesserung der Verständlichkeit werden die entsprechenden Erläuterungen im erläuternden Bericht ausführlicher dargestellt.

**13) Art. 19, Bezeichnete Fassaden
und Firstrichtungen
Art. 21, Ersatzbauten**

Art. 19 Abs. 4 ermöglicht für bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen geringfügige Abweichungen, «sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind». Art. 21 Abs. 1 BZO ermöglicht bei Ersatzbauten geringfügige Abweichungen der Stellung, der äusseren Abmessungen oder der herkömmlichen Fassadengestaltung, «sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind». Abweichungen von der Regelbauweise setzen immer eine Abwägung verschiedener Interessen voraus. Die abschliessende Aufzählung der Interessen ist nicht zweckmässig. Wir empfehlen, sich an der Formulierung der Musterbestimmungen Kernzonen zu orientieren, da Abweichungen nur als Resultat einer Interessenabwägung zulässig sind.

Zudem ist Art. 21 BZO mit «Ersatzbauten» überschrieben, während der Inhalt Abweichungen regelt. Der Titel ist zu überprüfen. Es stellt sich weiter die Frage, weshalb bei Umbauten allfällige Abweichungen nicht möglich sein sollen. Es werden untergeordnete Abweichungen geregelt. Bezugnehmend auf Art. 9 BZO sind auch hier Abweichungen als Resultat einer Interessenabwägung angezeigt, vgl. Musterbestimmungen. Abs. 2 ist aus unserer Sicht subsummiert in Abs. 1 und daher zu löschen.

- Abweichungen sind nur als Resultat einer Interessenabwägung möglich (vgl. Musterbestimmungen). Anstelle der abschliessenden Aufzählung ist die Formulierung zu verwenden: «[...] *sofern sie als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind*».
- Art. 21 Abs. 1 BZO ist gemäss den Erwägungen umzuformulieren. Abweichungen müssen auch im Falle von Umbauten möglich sein.
- Art. 21 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Analog zur Vorschrift der bezeichneten Fassaden und Firstrichtungen könnte das Thema Abweichungen direkt in Art. 18 BZO integriert werden.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

Begründung

Art. 19 Abs. 4 wird gestrichen und neu unter Art. 21 abgehandelt.

14) Art.26, Dachaufbauten

Gemäss Abs. 5 sind inskünftig auch Liftaufbauten an das maximal zulässige Mass der Dachaufbauten anzurechnen. Wir empfehlen Abs. 5 direkt nach den Absätzen 1 bis 3 anzuführen und erst dann die überdachten Dacheinschnitte im Sinne von Abs. 4 zu regeln.

Die Vorschriften in Art. 26 Abs. 3 und Abs. 5 (Liftaufbauten) BZO widersprechen sich. Einerseits sind nur Schlepplgauben und Giebellukarnen mit Vorgaben zu Proportionen und Materialisierung zulässig (Abs. 3) sowie nur eine Art von Dachaufbauten, andererseits sollen Liftaufbauten auf Dächern zulässig sein.

- Die Festlegungen zu den Dachaufbauten sowie den technischen Aufbauten sind im Sinne der Erwägungen zu ergänzen bzw. präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

15) Ziffer 3.6, Fassaden

Der bisherige Art. 13 aBZO wird gestrichen. Begründet wird dies, dass das Anliegen mit dem Grundsatzartikel abgedeckt ist. Bezüglich dem Abs. 2 wird angemerkt, dass dieser neu in Art. 27 BZO geregelt ist. Der entsprechende Verweis ist nicht schlüssig, zumal Art. 27 BZO Festlegungen zu den Dachflächenfenster enthält und sich weder zur Ausgestaltung von Lauben und Balkonen in Bezug zu den Dachvorsprüngen noch zur Anordnung von Geländern und deren Gestaltung äussert.

- Wir empfehlen auch in den Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise zur BZO schlüssig und korrekt darzulegen, wie mit Art. 13 aBZO beabsichtigt wird inskünftig zu verfahren.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

16) Art. 29, Fenster

Während Art. 29 Abs. 1 BZO (für traditionelle Wohnteile) sowie Abs. 2 und 3 die Gestaltung generell von Fenstern relativ genau regeln, erlaubt Art. 29 Abs. 4 BZO für Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden Abweichungen bei Fensterformen, -einfassungen, -läden und -sprossen. Je nach Lage und ortsbaulichem Zusammenhang können diese jedoch durchaus sinnvoll und notwendig sein. «Andere Fensterformen» sollen nur bei besonders guter Architektur im Sinne von Abweichungen möglich sein.

- Auf Abs. 4 ist entsprechend zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Absätze 1-3 beziehen sich auf Fenster traditioneller Wohnbauten, während Absatz 4 ausschliesslich die Fenster ehemaliger Ökonomiegebäude behandelt. Da diese Gebäude historisch stets andere Fensterformen als Wohnbauten hatten, sollten sie auch bei Neubauten,

Ersatz oder Umbauten für Wohnzwecke nicht denselben Vorgaben wie für traditionelle Wohnbauten unterliegen. Zur besseren Verständlichkeit wird die Formulierung von Absatz 4 entsprechend angepasst.

17) Art. 32, Wintergärten

Wintergärten sind in Kernzonen aufgrund ihrer grossen Glasflächen fremd und sollen daher nicht erstellt werden können.

- Der Artikel ist ersatzlos zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

18) Art. 32, Umgebungsgestaltung

Es ist nicht ersichtlich, wieso die Umgebungsgestaltung einzig Festlegungen bei Ersatz und Umbauten insbesondere von schwarz bezeichneten Gebäuden und im Bereich von bezeichneten Fassaden trifft. Gemäss erläuterndem Bericht soll bei den grau bezeichneten Gebäuden situativ geklärt werden, ob und welche Bestandteile der Vorbereiche erhalten oder wiederhergestellt werden sollen. Dies unbeschauen des ebenfalls angeführten Grundsatzes, wonach die traditionelle Vorplatz- und Vorgartenstruktur in der Kernzone auch künftig möglichst das Ortsbild prägen sollen.

- Unseres Erachtens ist die herkömmliche Umgebungsgestaltung grundsätzlich zu erhalten und sowohl bei Sanierungen, Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten in ihrer Eigenart möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen. Die Festlegung zur Umgebungsgestaltung ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

19) Art. 33, Terrainveränderungen

Gemäss Art. 33 BZO sind Terrainveränderungen zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig und sollen in der Regel Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain von 0.5 Meter nicht überschreiten (Abs. 1). Terrainveränderungen – ausgenommen von funktionell erforderlichen Zufahrten und Zugängen, insbesondere auch bei Bauten in Hanglagen – von mehr als einem Meter gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet (Abs. 2). Aus dem erläuternden Bericht noch aus den Bestimmungen geht hervor, wie das Verhältnis der zulässigen Terrainveränderungen zwischen Abs. 1 und 2 ist bzw. wann welche zur Anwendung gelangen.

- Das Mass der zulässigen Terrainveränderungen ist zu konkretisieren. Hilfestellungen leisten ggf. die Musterbestimmungen zu den Kernzonen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

20) Stützmauern, Sockelmauern

Es stellt sich die Frage, was mit den in Abs. 1 erwähnten Stützmauern gemeint ist. Gemäss Art. 34 Abs. 3 BZO sind Stützmauern eher unerwünscht. Entsprechend ist nicht klar, ob es sich bei den in Art. 35 Abs. 1 BZO genannten Stützmauern nicht vielmehr um Sockelmauern handelt, die in Verbindung mit Einfriedungen stehen. Dies bedarf der Klärung. Aus Sicht Ortsbildschutz sind Stützmauern eher zu vermeiden, wohingegen ortstypische Sockelmauern niedrig jedoch nicht begrünt auszubilden sind.

- Die Bedeutung des Begriffs «Stützmauer» bzw. «Sockelmauern» ist zu klären.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt, es ist konsequent von Stützmauern die Rede.

21) Kapitel 4.2, Dächer

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind Regelungen über die Dachgestaltung gestattet, soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist. In der Wohnzone dürfen grundsätzlich BZO-Bestimmungen zur Dachgestaltung formuliert werden. In erster Linie sind Vorschriften über Dachformen (Flach-, Schräg-, Satteldach usw.) zulässig, obwohl § 238 PBG die Ästhetik abschliessend normiert (Dachformvorschriften sind zwar ästhetisch motiviert, aber gelten nicht als Ästhetikvorschriften). Unter den Begriff der «Dachformen» fallen auch Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dachflächenfenster und dergleichen. Vorschriften über Dachaufbauten dürfen allerdings § 292 PBG nicht widersprechen. Ein generelles Verbot von Dachaufbauten/-einschnitten ist ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind hingegen Vorschriften zur Einordnung. Die Einordnung ist abschliessend in § 238 PBG geregelt («befriedigende Einordnung»).

- Art. 40 Abs. 4 BZO ist zu streichen.
- Art. 41 zweiter Satz ist zu streichen.
- Art. 42 BZO – Bedachungsmaterial ist zu streichen.

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

22) Kapitel 6, Freihaltezone Art. 44, Zweck und Nutzung

Gemäss Zonenplan bezieht sich der neue Art. 44 BZO auf die kommunale Freihaltezone im Gebiet Schloss / Schulweg. Im Bereich dieser Freihaltezone wurde der Gewässerraum des eingedolten Schuelgrabens (öffentliches Gewässer Nr. 9073) festgelegt und ist rechtskräftig. In dieser Freihaltezone bestehen innerhalb des Gewässerraums einzelne Bauten und Anlagen (vgl. <http://geo.zh.ch/maps>, Karten «Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum ...» und «Amtliche Vermessung ...»). Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung [GSchV]) und Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]). Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche sich im Gewässerraum befinden, gilt

keine erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG (vgl. Urteil BGer 1C_22/2019). In der Freihaltezone Schloss / Schulweg dürfen Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums somit nur erhalten (sogenannter «kleiner Unterhalt»), aber weder erweitert noch abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Der neue Art. 44 Abs. 2 BZO lässt innerhalb der Freihaltezonen gewisse Bauten und Anlagen zu. Um Unklarheiten in den nachfolgenden Verfahren zu vermeiden, weisen wir zum neuen Art. 44 Abs. 2 BZO darauf hin, dass ober- und unterirdische Bauten und Anlagen lediglich ausserhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums zulässig sind. Weiter weisen wir zu Art. 44 Abs. 3 BZO (bestehende Bauten und Anlagen in den Freihaltezonen) darauf hin, dass innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben. Im Übrigen gibt der neue Art. 44 Abs. 2 BZO im Wesentlichen nur den Wortlaut von § 40 PBG wieder, was für die Freihaltezone sowieso gilt. Entsprechend kann auf diesen verzichtet werden.

- Art. 44 Abs. 2 BZ ist zu streichen.

Entscheidung

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Gemeinderat möchte auf die Streichung des Absatzes verzichten, da dieser einen informativen Nutzen bietet. Im erläuternden Bericht soll jedoch ein Verweis auf das PBG sowie auf den Gewässerraum aufgenommen werden.

23) Art. 48, Windenergieanlagen

Windkraftanlagen haben in der Regel gewichtige Auswirkungen auf Raum und Umwelt, weshalb sie einen Eintrag im kantonalen Richtplan benötigen. Für die Festlegung von geeigneten Windenergiegebieten im Richtplan sind die Nutzungs- und Schutzinteressen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde in eine umfassende Interessenabwägung einzubeziehen. Mit einer überkommunalen (Sonder-)Nutzungsplanung (z. B. kantonalen Gestaltungsplan) ist der Richtplaneintrag zu konkretisieren und es sind für die geplante Anlage spezifische Bauvorschriften zu formulieren. Dazu gehören auch die Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Dafür muss eine umfassende Interessenabwägung für ein konkretes Projekt und einen genauen Standort gemacht werden. Diese Abwägung kann offensichtlich nicht auf kommunaler Stufe in Unkenntnis des geplanten Projekts und des Standorts mit einer generellen Abstandsregelung gemacht werden. Anzumerken ist dabei, dass die Gemeinden beim Erlass ihrer BZO die übergeordnete Richtplanung und die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und kantonalen Rechts berücksichtigen müssen (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Eine BZO-Vorschrift, die pauschal für alle Windkraftanlagentypen einen fixen Mindestabstand zu bewohnten

Liegenschaften vorsieht, steht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und zur Förderung der Windenergienutzung entgegen. Die Vorschrift in Art. 49 BZO ist nicht rechtmässig.

- Art. 48 ist zu streichen.

Entscheidung

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der besagte Artikel gründet auf einer Initiative aus der Bevölkerung. Der Gemeinderat hat diesen deshalb in die Teilrevision einfließen lassen. Im Rahmen der Gemeindeversammlung wird auf die Genehmigungsvorbehalte seitens Kanton hingewiesen.

24) Kap. 7.2, Art. 49 bis 50

Für die Bemessung der erforderlichen PW-Abstellplätze werden bei Art. 49 BZO lediglich konkrete Vorgaben für die Wohnnutzungen gemacht. Hinsichtlich aller weiteren Nutzungen wird auf die Kantonale Wegleitung zur Regelung des PP-Bedarfs verwiesen. Dies bedeutet auch, dass zwischen den verschiedenen Nutzungen die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr unterschiedlich berücksichtigt wird. Dies widerspricht § 242 PBG, wonach die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs und den örtlichen Verhältnissen festzulegen ist.

Gemäss Art. 49 Abs. 2 BZO und den Ausführungen des Berichts nach Art. 47 RPV möchte sich die Gemeinde Altikon wie auch ihre Nachbargemeinde Dinhard mit Ausnahme für die Wohnnutzungen jedoch umfassend an der Kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Fassung vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) orientieren. Wir begrüßen, die Anwendung dieser für die Berechnung des Bedarfs an Autoabstellplätzen. Die Wegleitung gibt den Gemeinden Empfehlungen und Anhaltspunkte, wie sie in ihren kommunalen Instrumenten Festlegungen zu Parkplätzen treffen können. Sie ist jedoch kein rechtsverbindliches Dokument und kann auch mit einem Verweis in der BZO nicht verbindlich erklärt werden. Um die Vorgaben für die Parkierung verbindlich zu sichern, sind die Inhalte aus der Wegleitung in die BZO zu übertragen.

Zur Anwendung der Wegleitung gehört unseres Erachtens auch die zweistufige Ermittlung der Zahl des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen unter Anwendung von Reduktionsfaktoren auf den ermittelten Grenzbedarf zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Angebots des öffentlichen Verkehrs.

Das Gemeindegebiet von Altikon wird unterschiedlich durch den ÖV erschlossen. Auf dem kantonalen GIS-Browser (www.gis.zh.ch) findet sich basierend auf verschiedenen Haltestellenkategorien sowie auf dem aktuellen Stand des Fahrplans des Zürcher Verkehrsverbunds (ZVV) ein Plan der ÖV-Güteklassen. Der Plan hat deklaratorischen Charakter. Er dient als Grundlage für kommunale Pläne der ÖV-Güteklassen, welche auf Stufe der Nutzungsplanung von den Gemeinden parzellenscharf festgelegt werden. Die Gebietsabgrenzung der

einzelnen ÖV-Güteklassen ist nach plausiblen Gesichtspunkten zu vereinfachen. Dabei sind sowohl natürliche Grenzen (Topografie, Flüsse usw.) als auch künstliche Grenzen (Zonenabgrenzungen, Strassennetz usw.) zu berücksichtigen. Die Gemeinden können ihren Exekutiven mit entsprechender Vorschrift Handlungskompetenzen zur periodischen Anpassung des vorerwähnten Plans der ÖV-Güteklassen an die aktuellen Gegebenheiten einräumen, wodurch der jeweils aktuellen ÖV-Erschliessung Rechnung getragen werden kann.

Neben einem unteren Grenzwert beim massgeblichen Bedarf definiert die kantonale Wegleitung auch die maximal zulässigen Abstellplätze in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekategorie im Sinne der Erfüllung der Vorgaben des kantonalen Richtplans wonach mindestens 50% des entstehenden Neuverkehrs mit dem ÖV abgewickelt werden sollen. Gemäss kantonalen Wegleitung werden für alle Güteklassenbereiche der Gemeinde nicht mehr als 100% des Grenzbedarfs empfohlen, unabhängig von der Nutzungsart. Ein darüberhinausgehender Maximalwert widerspricht zudem den verkehrspolitischen Zielen des kommunalen Richtplans sowie der übergeordneten Richtpläne und Gesamtverkehrskonzepte.

- Art. 49 und 50 BZO zu den Personenwagen-Abstellplätzen sind im Sinne der Erwägungen grundlegend zu überarbeiten.
- Der Verweis auf die Wegleitung für die Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen ist zu streichen und die Inhalte für die Berechnung der Abstellflächen sind in der BZO abschliessend zu regeln. Von der Wegleitung abweichende Regelungen für Wohnnutzungen sind möglich, sofern sie die Zielerreichung gemäss der kommunalen, regionalen und kantonalen Richtplanung unterstützen. Dies ist im erläuternden Bericht darzulegen.
- Zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Angebots des öffentlichen Verkehrs ist die zweistufige Ermittlung der Zahl des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen unter Anwendung von Reduktionsfaktoren auf den ermittelten Grenzbedarf aufzunehmen.
- Für das Gemeindegebiet ist ein ÖV-Güteklassen-Plan als Anhang zur BZO zu erstellen, auf dessen Basis die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgen kann.

Entscheidung

Die Anliegen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf einen Verweis auf die Wegleitung wird verzichtet; stattdessen werden die konkreten Bestimmungen direkt in die BZO aufgenommen. Ein ÖV-Güteklassen-Plan wird als nicht zwingend erachtet, da die jeweiligen Güteklassen für die Ortsteile von Altikon in der Tabelle zu Art. 50 schriftlich aufgeführt werden. Letzteres wird auch in verschiedenen anderen Gemeinden erfolgreich so gehandhabt.

25) Art. 52, Fahrräder und Kinderwagen

Bei Art. 52 wird für die Ermittlung der erforderlichen Zahl Veloabstellplätze analog zu den PW-Abstellplätzen zwischen Wohnnutzungen

und anderen Nutzungen unterschieden und für alle Nichtwohnnutzungen auf die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des PP-Bedarfs verwiesen. Es gilt auch hier, dass die Vorgaben für die Parkierung verbindlich zu sichern und die Inhalte aus der Wegleitung in die BZO zu übertragen sind.

- Der Verweis auf die Wegleitung für die Berechnung der Velobstellplätze für Nichtwohnnutzungen ist zu streichen und die Inhalte für die Berechnung der Abstellflächen sind in der BZO abschliessend zu regeln.
- Wir empfehlen, die Mindestanforderungen an die Ausstattung der Veloabstellplätze zu ergänzen und zu präzisieren.
- Zudem ist die gemeinsame Nutzung von Abstellräumen durch Velo, Motorfahräder, Kinderwagen u.a. fahrzeugähnliche Geräte nicht mehr zeitgemäss. Wir empfehlen die Trennung der Abstellräume von Velos und Kinderwagen/fahrzeugähnliche Geräte in der BZO zu verankern.

Entscheid

Die Anliegen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf den Verweis auf die kantonale Wegleitung wird verzichtet und der Bedarf an Veloabstellplätzen direkt in der BZO ausgewiesen. Auf Regelungen zu Mindestanforderungen an die Ausstattung sowie der expliziten Trennung der einzelnen Abstellplätze wird hingegen verzichtet. Der Bericht wurde jedoch dahingehend ergänzt.

26) Art. 56, Terrainveränderung

Erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung sind ausserhalb von Kernzonen und Quartiererhaltungszonen nicht zulässig. § 238 PBG («befriedigende Gesamtwirkung») gilt abschliessend. Da Art. 58 Abs. 1 BZO für sämtliche Zonentypen gilt, wird er als nicht rechtmässig erachtet (insbesondere «Stützmauern», «zurückhaltend», «harmonische Einpassung», «naturnaher Geländeverlauf») und ist somit zu streichen.

- Art. 56 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Die Baubegriffe Fassadenflucht und projizierte Fassadenlinie sind in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in 6 ff. abschliessend definiert. Den Gemeinden steht keine Regelungskompetenz zu. Der zweite Satz in Art. 56 Abs. 3 BZO ist rechtlich gesehen fraglich, sofern er zu einer von der ABV abweichenden Definition der projizierten Fassadenlinie führt.

- In Art. 56 Abs. 3 BZO ist der zweite Satz zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde Ellikon an der Thur hat in ihrer vom Kanton bereits genehmigten revidierten BZO die gleiche Formulierung verwendet. Daher möchte die Gemeinde Altikon im Sinne der angestrebten

Harmonisierung der Bauvorschriften ADER an einer entsprechenden Formulierung festhalten.

1.7 Erläuternder Bericht

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. August 2024 zur kommunalen Nutzungsplanungsrevision Stellung genommen und darin 3 Anträge und Hinweise zum Erläuternden Bericht formuliert, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

1) Kap. 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Auf Seite 10 des erläuternden Berichts wird auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingegangen. Allerdings sind folgende Objekte fälschlicherweise als Schutzobjekte von regionaler Bedeutung aufgelistet:

- Ehemaliges Bauernhaus (Schulweg 3)
- Ehemaliges Restaurant Thurtal (Dorfplatz 3)
- Bauernhaus (Neunfornerstrasse 2,4)
- Bauernhaus und ein Hausteil (Ortsteil Feldi, Feldi 19, 21, 4, 8, 10)

Es handelt sich bei diesen Gebäuden um Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung, die lediglich mit einer denkmalpflegerisch begründeten Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch belastet sind. Es ist vorgesehen, diese Personaldienstbarkeiten im Zuge der laufenden Revision des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung abzulösen und damit die Zuständigkeiten in denkmalpflegerischen Belangen zwischen Kanton und Gemeinde zu entflechten. Die aufgelisteten vier Gebäude können deshalb aus der Liste auf Seite 10 des erläuternden Berichts gelöscht werden.

Auf das BLN-Objekt im nördlichen Teil von Altikon wird im erläuternden Bericht im Kapitel 2.1 «Nationale Rahmenbedingungen» eingegangen. Im Kapitel 2.2 «Kantonale Planungsinstrumente» fehlt jedoch die Erwähnung des Kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte. Dies ist im erläuternden Bericht zu ergänzen.

- Im erläuternden Bericht ist das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte als Planungsgrundlage aufzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Kap. 2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Wir empfehlen einen Ausschnitt des kommunalen Richtplans im Bericht einzufügen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Kap. 3.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Zur im erläuternden Bericht eingeführten Grafik «Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV» ist zu den bewilligungsfreien Klein- und Anbauten anzumerken, dass diese namentlich in

Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien bewilligungspflichtig sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Kap. 3.6 Kernzone

Die Gebiete Kernzone, Brückenwaage, Chilch- und Schlossacker sowie Schäriwis sollen entwickelt und verdichtet werden. Es ist zu beachten, dass die Erschliessung der Grundstücke rückwärtig erfolgen muss.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Kap. 5 Zonenplan

Die Festlegung von Vernetzungskorridoren im Entwicklungsleitbild wird aus Sicht der Fachstelle Landschaft begrüsst. Im Entwicklungsleitbild vom 4. Oktober 2024 sind verschiedene Gebiete mit «Hochwassergefährdung beheben» überlagert. Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Hochwasserschutzmassnahmen mit den Schutzziele der oben genannten Inventarobjekte vereinbar sein müssen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6) Kap. 6 Auswirkungen

Im Kapitel 6 fehlt eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Gesamtrevision auf die Landschaft.

- Der erläuternde Bericht ist mit den Auswirkungen auf die Landschaft zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Kap. 6.2 komm. Mehrwertausgleich und Kap. 6.3 kantonaler Mehrwertausgleich

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

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

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

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

Entscheid

Die Anliegen werden berücksichtigt.

8) Strukturanalyse

Die Leitsätze aus der Strukturanalyse sehen eine siedlungsverträgliche Gestaltung der Ortsdurchfahrt vor. Im regionalen Richtplan besteht hierzu kein Eintrag für Altikon.

- Der Leitsatz ist mit der übergeordneten Planung abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde will sich beim Kanton dafür einsetzen, dass der Strassenraum im Siedlungsgebiet von Altikon und Herten gestalterisch aufgewertet wird und dies entsprechend im regionalen Richtplan verankert wird. Der Gemeinderat erachtet den Leitsatz in der Strukturanalyse daher als zutreffend.

2 ANHÖRUNG

Die Region Winterthur und Umgebung hat mit Schreiben vom 5.11.2025 Stellung zur Revision genommen. Grundsätzlich unterstützt die Region die Stossrichtung der Gemeinde, griffige Instrumente für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gemeindegebietes zu schaffen. Es werden die folgenden Anliegen / Empfehlungen vorgebracht.

1) Handlungsschwerpunkte rGVK

Die Region weist darauf hin, dass die folgenden Handlungsschwerpunkte (HS) des regionalen Gesamtverkehrskonzepts (rGVK) mögliche weitere Inhalte hervorbringen könnten:

- HS2: Mobilitätsmanagement (Mobilitätskonzepte / -beratung) / Aktive Rolle der Behörden bei Areal- / Gebietsentwicklungen Brückenwaage)
- HS11 / 12: Konzept Grundsätze Parkierung auf privatem bzw. öffentlichem Grund

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die angesprochenen Handlungsschwerpunkte des rGVK wurden bereits implizit in der Verkehrsrichtplanung sowie im Rahmen der BZO-Revision behandelt. Insbesondere die Parkierungsthematik wird auf Seite 13 des Berichtes diskutiert. Die Handlungsschwerpunkte werden nun explizit in den Grundlagen des Berichts aufgeführt.

2) Abklärung bzgl. Wanderweg

Der Fussweg Thur wird grundsätzlich von der RWU unterstützt. Für eine Anpassung des regionalen Richtplans ist jedoch eine vorgängige Abklärung mit den Zürchern Wanderwegen erforderlich. Die Gemeinde wird gebeten, mit der Geschäftsstelle in Kontakt zu treten und abzuklären, ob eine Neuaufnahme umsetzbar ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Minimalbedarf an Abstellplätzen flexibilisieren

Die Vorgaben zum Minimalbedarf an Abstellplätzen für Wohnnutzungen werden als eher hoch beurteilt. Die RWU empfiehlt der Gemeinde, die Vorgaben zu den Pflichtabstellplätzen zu prüfen und auf eine Flexibilisierung hinzuarbeiten. Gleichzeitig ist die Abstimmung mit der Bewirtschaftung von Parkplätzen auf öffentlichen Grund im Auge zu behalten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Art. 50 nBZO ermöglicht bereits eine höhere Flexibilität bezüglich Abstellplätzen. Die minimale Anzahl an Abstellplätzen kann je nach ÖV-Güteklasse oder mittels Mobilitätskonzept unterschritten werden.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

3.1 Revision Kommunalen Richtplan Verkehr

Kommunaler Richtplan Verkehr: Eingabe Tempo 30

Es wird beantragt, dass in Kapitel 5.3 auf Seite 31 eine konkretere Bezeichnung der Tempo 30 Zonen (innerhalb der geplanten Eingangstore) aufgeführt wird. Der Antrag wird wie folgt begründet (gekürzt):

- Bei der Neunformerstrasse fehlt das Trottoir
- Durchgangsstrassen sind stellenweise zu schmal
- Kreuzung von LKW / Landmaschinen führt zur Befahrung des Trottoirs
- Die Geschwindigkeiten sind oftmals deutlich überhöht
- In den letzten Jahren wurde eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens verzeichnet
- Eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität entlang der Durchgangsstrassen tut Not
- In anderen Ortschaften wurde bewiesen, dass eine Geschwindigkeitsreduktion innerorts eine effektive Verkehrsberuhigung erwirkt.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aktuell bestehen keine konkreten Tempo-30-Vorhaben. Eine konkretere Bezeichnung kann daher nicht erfolgen. Die Festlegung bewirkt jedoch einerseits das Einbringen des Anliegens gegenüber dem Kanton. Andererseits wird dadurch ein Auftrag zur Prüfung und Konkretisierung von Tempo-30 Zonen an die Gemeinde impliziert.

Wegverbindung Töbeli

Es wird beantragt, die Wegverbindung «Töbeli» soweit wie möglich im Wäldli zu führen. Der Antrag wird wie folgt begründet:

Der Verlust von Fruchtfolgeflechte sollte so klein wie möglich gehalten werden. Im Weiteren ist es kaum möglich, eine einigermaßen begehbare Treppe über das steile Wiesenbord zu erstellen. Übrigens ist es an heissen Wandertagen sicher erholsam, einige Schritte im Schatten zu gehen. Einen Abstand zum Wald von über 15 m ist aus ökonomischer Sicht nicht tragbar. Bei Starkregen ist die Abschwemmgefahr nicht zu unterschätzen

Entscheid

Das Anliegen wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Bei der Festlegung einer geplanten Fusswegverbindung im Gebiet Töbeli handelt es sich um eine Lückenschliessung des bestehenden kommunalen Fusswegnetzes. Die Festlegung im Richtplan definiert nicht die explizite Wegführung, lediglich die Verbindung. Die Wegführung wird im Rahmen eines zukünftigen Projekts realisiert werden müssen. Dabei ist die bestmögliche Wegführung zu finden, die allen Interessen Rechnung trägt und die Landbesitzer miteinbezieht.

3.2 Revision Bau- und Zonenordnung

Art. 24 Abs. 2 Ortgangziegel

Es wird beantragt, dass Ortgangziegel ermöglicht werden sollen. Diese tragen zur Sicherheit bei, da sie den Abschluss des Daches wesentlich verbessern.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der bisherigen Bewilligungspraxis wurden keine ortsunüblichen Ortgangziegel (im Sinne des bisherigen Art. 6 BZO) bewilligt. Diese werden daher nun explizit in der BZO ausgeschlossen. Bei alternativen Dachabschlüssen bestehen keine Sicherheitsbedenken.

Art. 26 Abs. 3 Dachaufbauten

Es wird beantragt, dass die Grösse von Dachaufbauten nicht beschränkt wird. Die Bestimmung in Art. 26 Abs 3 soll dahingehend angepasst werden, dass lediglich «Farbe und Material auf die Struktur der Fassade und des Daches abgestimmt sein muss (weglassen von «Proportion und Grösse»).

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bezeichnung von Proportion und Grösse der Dachaufbauten sind aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht ersatzlos zu streichen.

Aufgrund der in einer Kernzone geforderten guten Einordnung sind Proportion und Grösse von Dachaufbauten in Relation zum Gesamtgebäude immer relevant. Die Verhältnismässigkeit von Grösse und Proportion einer Dachaufbaute ist demzufolge im Rahmen des jeweiligen Bewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Art. 29 Abs. 5 Fenster

Es wird beantragt, dass die Einschränkungen zu Fenstern wie folgt angepasst wird:

- Einfassungen: auch Kunststein und Aufmalung zulassen
- Auch innenliegende Sprosseneinteilungen zulassen
- Fensterläden: keine Materialisierungsvorschriften

Die Vorgaben aus dem letzten Jahrhundert verschlechtern die Bausubstanz und reduzieren den Wert von Liegenschaften.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Um das traditionelle Ortsbild bestmöglich zu bewahren, können von der Gemeinde wie bis anhin spezifische Gestaltungselemente verlangt werden. Diese werden dahingehend konkretisiert, als dass eine (ausser- oder innenliegende) Sprosseneinteilung und Fensterläden (ohne Materialisierungsvorschriften) verlangt werden können, wie dies auch in der bisherigen Baubewilligungspraxis umgesetzt wurde. Die Bestimmung impliziert, dass diese Vorgaben explizit nicht für alle

Gebäude, sondern nur für ortsbildrelevante Gebäude verlangt werden kann.

Art. 38 Grünflächenziffer

Es wird beantragt, keine Grünflächenziffer einzuführen. Die entsprechenden Grünflächenziffern wurden bisher auch ohne entsprechende Vorschrift eingehalten. Punkt C Grünflächenziffer ist daher überflüssig.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Klima-Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes besteht übergeordnet die Vorgabe zum Erhalt und gegebenenfalls Verbesserung der bestehenden Begrünung (PBG § 238a). Die Grünflächenziffer ist eine Präzisierung dieser Vorgabe und verschafft den Grundeigentümern Rechtssicherheit.

Die Grünflächenziffer trägt damit zur Förderung der Vielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet, zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Aufenthaltsqualität bei.

Eingabe Aufzoning Höhgraben

Es wird beantragt, die Aufzoning im Gebiet Höhgraben von einer W1/22 auf eine W2/22 zu verfolgen. Das Anliegen lautet wie folgt:

«Wiederaufnahme des Aufzoningvorhabens von Wohnzone W1/22 auf Wohnzone W2/22 im Gebiet Höhgraben in den revidierten Zonenplan (Revisionsvorlage Teilrevision kommunale Nutzungsplanung).»

Der Antrag wird durch die nachfolgende (zusammengefasste) Argumentation gestützt. Die Begründung der Aufzoning im Gebiet Schlossacker (vgl. Kapitel 1.4., Punkt 5, S. 15 im vorliegenden Bericht) wird gemäss Antragsteller als direkter Vergleich aufgeführt und soll demzufolge aufgrund folgender vergleichbarer Punkte wieder angenommen werden:

1. Gebäudealter: Das Gebäudealter im Gebiet Höhgraben ist vergleichbar mit dem Gebiet Schlossacker.
2. Verdichtungspotenzial: Um der Absicht, Reserven «bestmöglich zu nutzen» nachzukommen, sollten vor allem unbebaute Grundstücke in den Fokus gerückt werden (Stichwort «grüne Wiese»).
3. Eigentumsstruktur: Das bauliche Potenzial ist aufgrund der einheitlicheren Eigentümerstruktur im Gebiet Höhgraben signifikant höher.
4. Lageklasse: Das Quartier Schlossacker weist bereits eine bessere Lageklasse (1) auf. Eine Aufzoning des Gebiets Höhgraben kompensiert die Attraktivität der tieferen Lageklasse (3).
5. ÖV-Güteklasse: Das Gebiet Höhgraben weist eine tiefere ÖV-Güteklasse auf, während das Quartier Schlossacker bereits privilegierter dargestellt ist.

6. Hochwasser-Schadenspotenzial: Das Gebiet Höggraben ist vom Schadenspotenzial ausgenommen.
7. Vergleichbare Parzellen: Die Parzellen mit Grundstück-Nr. 223 und 933 sind Wohnzone W2.
8. Periphere Lage: In Bezug zu allfälligen Vorbehalten bezüglich Gebäude-, resp. Fassadenhöhe von Bauten in peripherer Lage wird eingebracht, dass die Liegenschaft auf Grundstück-Nr. 757 bereits zwei Vollgeschosse inkl. Dachgeschoss aufweist und weit weniger in die Umgebung einbezogen ist. Ferner würden nach Aufzoning Schlossacker die Dorfeinfahrten von Nord, Süd und Ost die Zonen K bzw. W2/22 aufweisen. Darüber hinaus sei festgehalten, dass sich bspw. die Schlossacker-Parzelle 882 im Vergleich mit der Höggraben-Parzelle 347 in vergleichbarer Distanz zum Dorfkern befindet.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde das entsprechende Aufzoningvorhaben als sehr kritisch beurteilt.

Die Zielsetzung der Innenentwicklung fokussiert auf Standorte mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial, insbesondere in Gebieten mit höherer ÖV-Güteklasse. Das Potenzial zur Verdichtung im Gebiet Höggraben besteht auch ohne Aufzoning (Stichwort «grüne Wiese»), während das Gebiet Schlossacker kaum ohne eine Aufzoning zusätzlich verdichtet werden kann. Zudem weist das Gebiet Höggraben eine tiefere ÖV-Güteklasse auf. Eine Aufzoning kann nicht zur Kompensation einer schlechteren ÖV-Güteklasse herangeführt werden.

Das Gebiet Höggraben ist weder aus raumplanerischer noch aus landschaftlicher Sicht als Verdichtungsschwerpunkt zu werten. Die einseitige Lage an der Strasse trägt nicht zu einer Zentrumsbildung bei, während das Gebiet Schlossacker an die Schule angrenzt und den Siedlungskörper nach innen entwickelt. Im zum Vergleich herangezogenen Gebiet der Parzelle 933 (W2) besteht mit der aktuellen Zonierung ein Potenzial zur Entwicklung nach innen, was auch im Gebiet Höggraben der Fall ist. Das Gebiet Höggraben ist weder kompakt angeordnet, noch entspräche es insbesondere beim teilweise noch unbebauten Grundstück Kat.-Nr. 342 dem Konzentrationsprinzip, dieses Gebiet aufzuzonen. Um im Gebiet Höggraben, insbesondere nordwestlich der Büelstrasse, eine angemessene Verdichtung zu realisieren, ist eine Aufzoning keine notwendige Voraussetzung.

**Bezeichnung im Kernzonenplan
der Liegenschaft Chratz 13, Kat.
Nr. 253**

Es besteht ein Widerspruch zwischen dem Kernzonenplan und dem Schutzvertrag der Liegenschaft Chratz 13, Kat. Nr. 253, der in der vorliegenden Revision berücksichtigt werden soll:

- Das ganze Gebäude ist in den alten und neuen Kernzonenplänen schwarz resp. neu grau gekennzeichnet.
- Das Gebäude besteht aus einem nördlichen Wohnteil, für welchen das Gutachten einen hohen Eigenwert festgestellt hat und welcher im Schutzvertrag dementsprechend geschützt ist.
- Der südliche Ökonomieteil ist jünger (1912 in grösserem Volumen neu erstellt) und weist gem. Gutachten einen geringen Eigenwert auf. Wegen seiner Dimension bedrängt er zudem den zu schützenden Wohnteil.
- Gemäss Schutzvertrag darf der Ökonomieteil umgebaut werden oder es darf ein Neubau erstellt werden, welcher dann aber gegenüber dem Wohnteil untergeordnet in Erscheinung treten muss, d.h. in kleinerer Volumetrie zu erstellen ist.
- In seinem Urteil hält das Baurekursgericht fest, dass die Formulierung des Schutzvertrags, dass ein Neubau des Ökonomieteils mit anderen Abmessungen erstellt werden darf, einen Widerspruch mit der BZO/Kernzonenplänen bildet, wonach das ganze Gebäude in den Abmessungen geschützt ist. Dieser Widerspruch muss gem. Urteil BRG aufgelöst werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Um den vorliegenden Widerspruch aufzulösen, wird beim Ökonomieteil neu lediglich die ostseitige Fassade bezeichnet.

Der Wohnteil bleibt grau bezeichnet, was bedeutet, dass der entsprechende Teil nur unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessung sowie unter Beachtung von Art. 19 und der Gestaltungsverfahren der Kernzone für Dächer, Fassaden und Umgebung umgebaut oder ersetzt werden darf. Anbauten und Gebäudeteile können an nicht gemäss Art. 19 bezeichneten Fassaden angebaut werden. Die ostseitige Fassade verbleibt eine bezeichnete Fassade, da sie äusserst relevant ist für die Raumbildung und Erscheinung des angrenzenden Raumes.

Abgleich Inventar Denkmal- schutzobjekte

In der Gemeinde wird zurzeit das Inventar der potenziell schutzwürdigen Objekte überarbeitet. Im Abgleich mit dem Inventar soll der Kernzonen für diejenigen Objekte angepasst werden, für die das Inventar einen potenziellen Situationswert ermittelt hat.

Die Objekte mit einem potenziellen Situationswert gemäss Inventar sind mindestens als braune Gebäude gemäss BZO Art. 18 Abs. 2 zu bezeichnen. In einzelnen Fällen ist auch eine Bezeichnung als graue Gebäude gemäss BZO Art. 18 Abs. 1 zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Abgleich zwischen dem Inventar der potenziell schutzwürdigen Objekte und dem Kernzonenplan erscheint bei denjenigen Gebäuden, welchen ein möglicher Situationswert beigemessen wird, sicherlich zweckmässig. Es werden folgende Anpassungen am Kernzonenplan vorgenommen:

- Waschhaus Vers. Nr. 167 wird grau bezeichnet
- Hauptgebäude Vers. Nr. 151 wird braun bezeichnet
- Hauptgebäude Vers. Nr. 223 wird braun bezeichnet