

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand Gemeindeversammlung



**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 Seuzach  
Stationsstrasse 1  
8472 Seuzach

**Arbeitsgruppe**

Manfred Leu, Gemeindepräsident  
Marc Manz, Gemeinderat, Ressort Bau und Infrastruktur  
Urs Wäckerlig, Mitglied Kommission Hochbau  
Stephan Bless, Mitglied Kommission Hochbau  
Peter Fritschi, Mitglied Kommission Hochbau  
Oliver Erb, Architekt, BDE Architekten  
Lea Ott, Bau und Infrastruktur  
Jacqueline Sägesser, Bau und Infrastruktur

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Luca Imoberdorf, Fiona Mera, Daniel Friedlos

**Titelbild**

Orthofoto, gis.zh.ch

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Berichtinhalt	6
1.4	Wichtigste Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	7
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	9
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	18
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	24
<b>3</b>	<b>ZIELE DER REVISION</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>27</b>
4.1	Allgemeines	27
4.2	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	28
4.3	Einleitende Bestimmungen	34
4.4	Zonenordnung	35
4.5	Kernzonenvorschriften und -plan	35
4.6	Zentrumszone und Ergänzungsplan Zentrum	43
4.7	Wohnzonen	45
4.8	Gewerbezone	46
4.9	Zone für öffentliche Bauten	46
4.10	Erholungszonen	46
4.11	Allgemeine Bauvorschriften	47
4.12	Weitere Festlegungen	49
4.13	Fahrzeugabstellplätze	50
4.14	Schlussbestimmungen	50
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>51</b>
5.1	Umzonungen	52
5.2	Gestaltungsplanpflicht	56
5.3	Arrondierungen	58
5.4	Waldabstandslinien	68
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>69</b>
6.1	Gemeindeentwicklung	69
6.2	Umwelt	70
<b>7</b>	<b>TERMINPLAN</b>	<b>73</b>
<b>8</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>74</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### **Regelmässiger Revisionsauftrag**

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Seuzach stammt aus dem Jahr 1984 respektive 1992. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2015 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sollen die Richt- und 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 Seuzach – 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 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 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 letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1 bis - 1 sexies 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, welches 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.

Die Gemeinde Seuzach zieht den Mehrwertausgleich in einer separaten Teilrevision der Gesamtrevision vor.

### **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 Seuzach dafür einen Zeitraum ab 2020 vor (3. Priorität). Die Gemeinde hat sich entschieden, die Festlegungen der kommunalen Gewässer in einer separaten Teilrevision abzuhandeln. Die Gewässerraumfestlegung ist somit kein Teil der vorliegenden Gesamtrevision. Nichtsdestotrotz fand wo nötig ein Abgleich der beiden Verfahren statt.

### **Revisionsvorlage zur Richt- und Nutzungsplanung**

## **1.2 Aufgabenstellung**

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

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Richt- und 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** Richtplanung

Die Gesamtrevision der Richtplanung und Bau- und Zonenordnung umfasst folgende Dokumente:

- Kommunaler Richtplan Verkehr, Richtplan 1:5'000
- Kommunaler Richtplan, Richtplantext
- Zonenplan
- Kernzonenplan Seuzach
- Kernzonenplan Oberohringen
- Kernzonenplan Unterohringen
- Ergänzungsplan Zentrum
- Ergänzungsplan ÖV-Güteklassen
- Bau- und Zonenordnung

Nutzungsplanung

Berichte

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Berichte zu den Einwendungen

Der Richtplan Verkehr (Plan und Text), Zonenplan, die Kernzonenpläne, die Ergänzungspläne sowie die Bau- und Zonenordnung sind an der Gemeindeversammlung durch das Stimmvolk zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen.

Der vorliegende Bericht dient lediglich der Erläuterung und ist nicht rechtsverbindlich.

**Information für die  
Genehmigungsbehörde**

### 1.3 Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zur Richt- und 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 haushälterische Nutzung zu thematisieren.

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

**Übergeordnete Grundlagen**

### 1.4 Wichtigste Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOB)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

**Kommunale Grundlagen**

- Bau- und Zonenordnung (2015)
- Zonenplan (2015)
- Verkehrsplan (1992)
- Siedlungs- und Landschaftsplan (1984)
- Räumliches Entwicklungskonzept (2025)

## 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. Das ISOS hält die Interessen hinsichtlich Ortsbildschutz fest und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Sowohl das Ortsbild von Seuzach als Dorf als auch diejenigen von Ober- und Unterohringen als Weiler weisen gemäss ISOS-Liste der Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung nur lokale Bedeutung auf und wird deshalb auf Stufe Bund nicht weiter behandelt.

#### **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 Gemeindegebiet von Seuzach befindetet nicht in BLN-Gebieten.

#### **Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung**

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

In Seuzach sind keine Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ausgewiesen.

#### **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 Flusssdynamik 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

In Seuzach sind auf Stufe Bund keine Auengebiete von nationaler Bedeutung ausgewiesen.

## 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 Seuzach sind sowohl historische Verkehrswege von nationaler, regionaler als auch lokaler Bedeutung bezeichnet.

## Karte Inventare und Sachpläne

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

— Historischer Verlauf mit viel Substanz

— Historischer Verlauf mit Substanz

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

## Flachmoore

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

— Bereich A (dient der Fortpflanzung der Amphibien - alle Gewässer welche sicher oder potentiell der Fortpflanzung dienen)

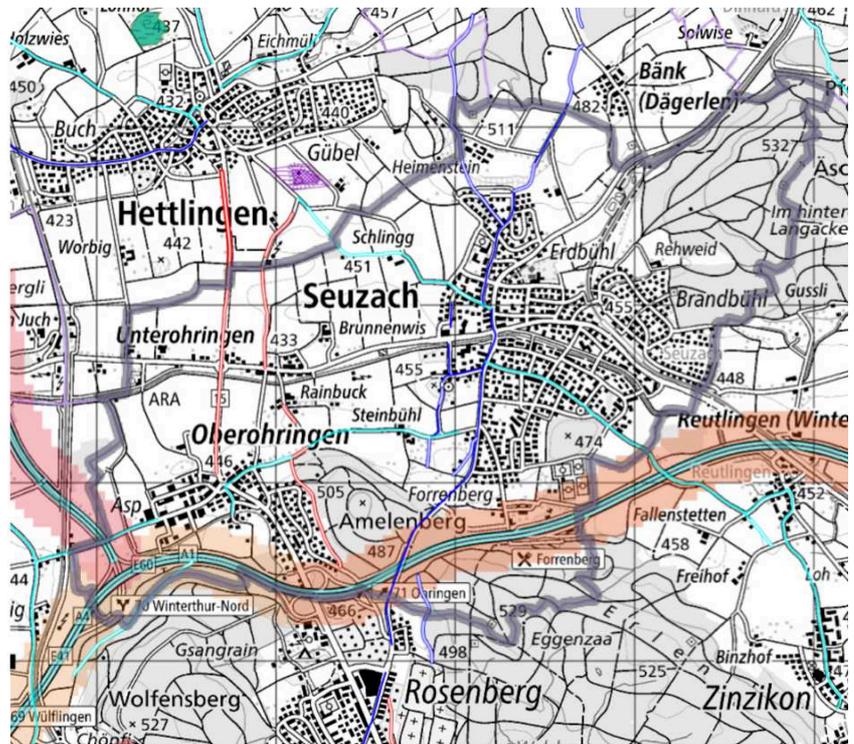
— Bereich B (Nährstoffpufferzone und engerer Lebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer)

Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)

Anlagen  
Anpassung/  
Umnutzung

Stand der Koordination  
Standortfestlegung  
Festsetzung  
Zwischenergebnis

— Nationalstrasse offen



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

## Sachplanung

Sachplan Infrastruktur Strasse

Vorhaben Erweiterung N1 Umfahrung Winterthur; Stand der Koordination: Zwischenergebnis

Erweiterung N4 Andelfingen – Winterthur; Stand der Koordination: Festsetzung

Pannestreifenumnutzung N1 Winterthur Ohringen – Oberwinterthur; Stand der Koordination: Festsetzung

Seuzach wird einzig vom Sachplan Infrastruktur Strasse des Bundes tangiert. Im Objektblatt 1.7, Winterthur Nord, sind die folgenden das Gemeindegebiet von Seuzach betreffenden Vorhaben enthalten.

Ausbau des Abschnittes zwischen Anschluss Winterthur-Töss und Verzweigung Winterthur Ost auf 6 resp. 8 Fahrstreifen auf einer Länge von ca. 13 km.

Ausbau des Abschnittes zwischen Anschluss Kleinandelfingen und Verzweigung Winterthur Nord auf 4 Fahrstreifen mit Richtungstrennung und Pannestreifen auf einer Länge von ca. 10 km.

Temporäre Umnutzung des Pannestreifens auf einer Gesamtlänge von 9.2 km (beide Richtungen) mit den dafür nötigen grösseren baulichen Massnahmen auf dem bereits vierspurigen Abschnitt.

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

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

Hettlingen

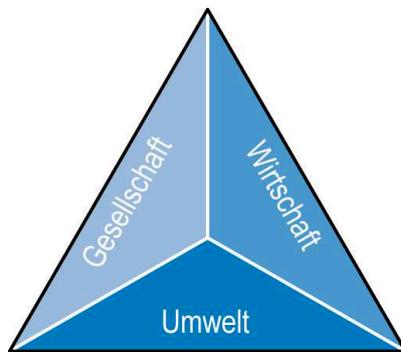
- am Gut Heimenstein
- Heimenstein
- Heimensteinstrasse 7
- Hettlingerstrasse 6
- Hettlingerstrasse 8
- Kirchgasse
- Püntenstrasse 4

Unterohringen

- Ohringerstrasse 126
- Ohringerstrasse 130

### ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit (Quelle: SKW)



- Handlungsräume
- Stadtlandschaft
  - urbane Wohnlandschaft
  - Landschaft unter Druck
  - Kulturlandschaft
  - Naturlandschaft
  - kantonales Zentrumsgebiet
  - ausserkantonales Zentrum
  - S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
  - andere Bahnlinie
  - Hochleistungsstrasse

## 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches 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 2020, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

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 Ortsteil Seuzach im Südosten des Gemeindegebiets ist dem Raum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten

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

- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln.

Der restliche Teil des Gemeindegebiets ist dem Raum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Die beiden Handlungsräume "Stadtlandschaft" sowie "urbane Wohnlandschaft", zu welchen der Ortsteil Seuzach gehört, haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume "Kulturlandschaft" und "Naturlandschaft" sowie "Landschaft unter Druck", zu welchen das restliche Gemeindegebiet Seuzachs gehört, aufnehmen.

## **Kantonaler Richtplan**

Der kantonale Richtplan wurde seit der letzten Gesamtüberprüfung 2014 teilrevidiert. Der Richtplan wurde letztmals 2020 revidiert und mit Beschluss des Kantonsrats vom 11. März 2024 festgesetzt. Die Genehmigung durch den Bund ist noch ausstehend. Aktuell ging zudem die öffentliche Auflage der Teilrevision 2022 zu Ende.

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

Folgende Einträge werden in der Karte gezeigt, jedoch im Richtplankarte nicht namentlich genannt:

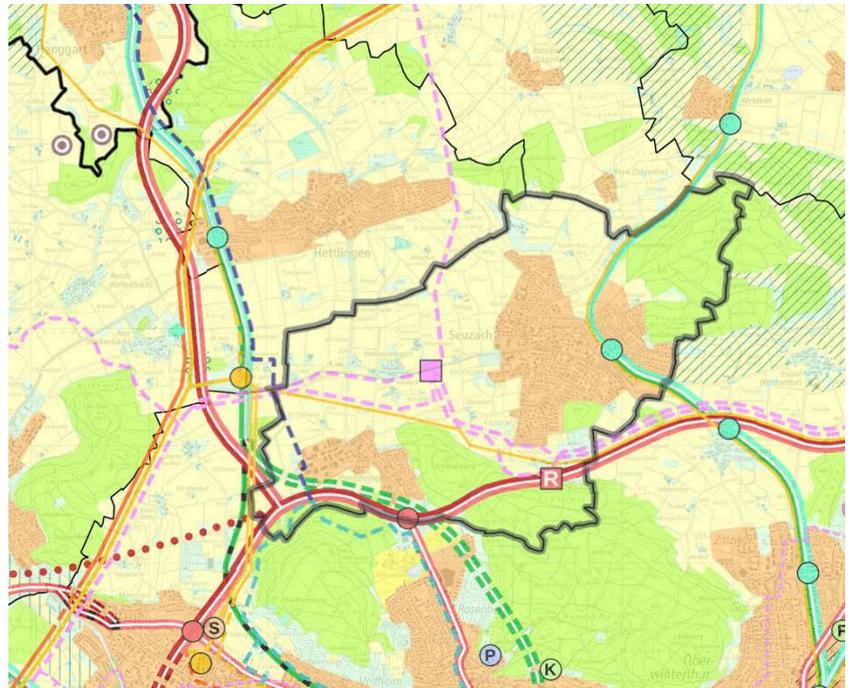
Versorgungsleitungen und  
Verteilzentralen:

- Wassertransportleitung, bestehend
- Erdgastransportleitung > 5 bar, bestehend;  
mit Gasverteilzentrale, bestehend
- Höchstspannungsleitung, bestehend

Ausschnitt kantonalen Richtplan

Siedlung		
bestehend	geplant	Siedlungsgebiet
		
Landschaft		
bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
Verkehr		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Anschluss
		Autobahnraststätte
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle
Versorgung, Entsorgung		
bestehend	geplant	
		Wassertransportleitung
		Hochspannungsleitung
		Unterwerk
		Gastransportleitung <= 5 bar
		Gasverteilzentrale

Quelle: GIS ZH, 6.8.2024



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

#### 4.2, Strassenverkehr

- 32: A1, Umfahrung Winterthur, Anschluss Töss–Anschluss Oberwinterthur, Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse), Ausbau auf durchgehend sechs Fahrstreifen zur Engpassbeseitigung und Entlastung der Stadt Winterthur, Umgestaltung Anschluss Töss, Verlegung der Autobahn in Tunnel durch Ebnet, Freilegung der Töss und Stadtreparatur, Überdeckung Wülflingen, verkehrlich flankierende Massnahmen und Begleitmassnahmen, mittelfristig; Koordinationsstand: Zwischenergebnis
- 40: A4, Weinland, Verzweigung Winterthur-Nord-Anschluss Kleinandelfingen, Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse), Ausbau auf vier Fahrstreifen, kurzfristig

#### 4.3, Öffentlicher Verkehr

- 39: Oberwinterthur–Seuzach, S-Bahn Ausbau auf Doppelspur, langfristig (Trasseesicherung)
- 40: Winterthur–Schaffhausen, S-Bahn, Fernverkehr Ausbau auf Doppelspur und Bau von doppelspurigem Lindbergtunnel (Überprüfung vorsehen), langfristig (Trasseesicherung)

#### 5.2, Wasserversorgung

- 29: Rheinau–Winterthur, Wassertransportleitung, geplant

Abgesehen davon sind keine für Seuzach 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 1 der Verordnung werden die Kleinsiedlungen Forrenberg und Unterohringen Zelgli provisorisch einer provisorischen kantonalen Weilerzone 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 überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler 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.



## Objekte in Seuzach

In der Gemeinde Seuzach sind zahlreiche Schutzobjekte und Inventarobjekte von überkommunaler Bedeutung vorhanden. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Objekte in den heutigen Kernzonen von Seuzach, Oberohringen und Unterohringen.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach hat inhaltlich keine Auswirkungen auf Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

## Denkmalschutzobjekte und archäologische Zonen

### Einstufung

-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige

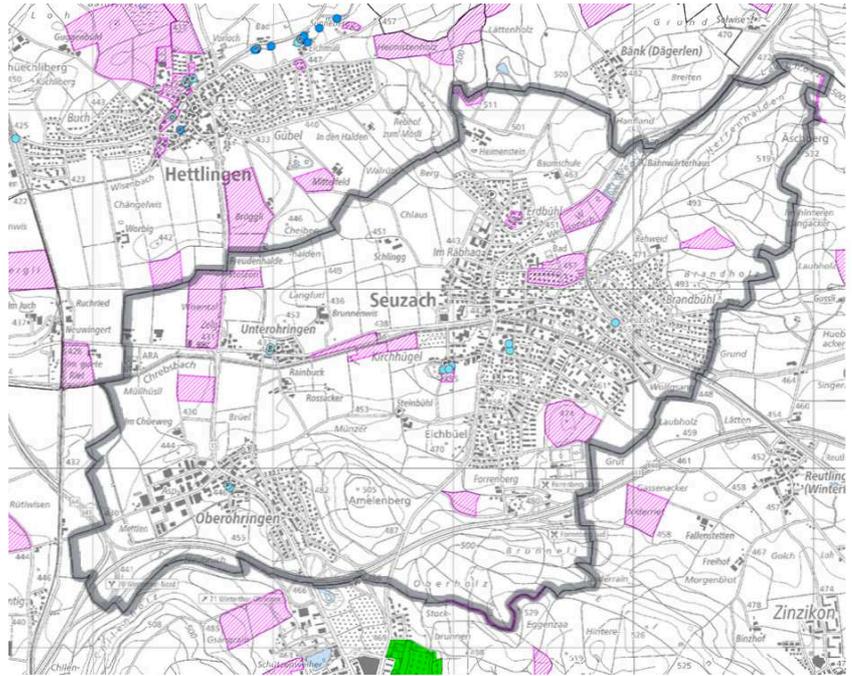
### Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich

### Archäologische Zonen

-  Archäologische Zonen

Quelle: GIS ZH, 6.8.2024



## Archäologische Zonen

In Seuzach 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).

## Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Natur- & Landschaftsschutzinventar 1980

### Naturschutzobjekte

■ Feuchtbiotop

■ Kiesbiotop

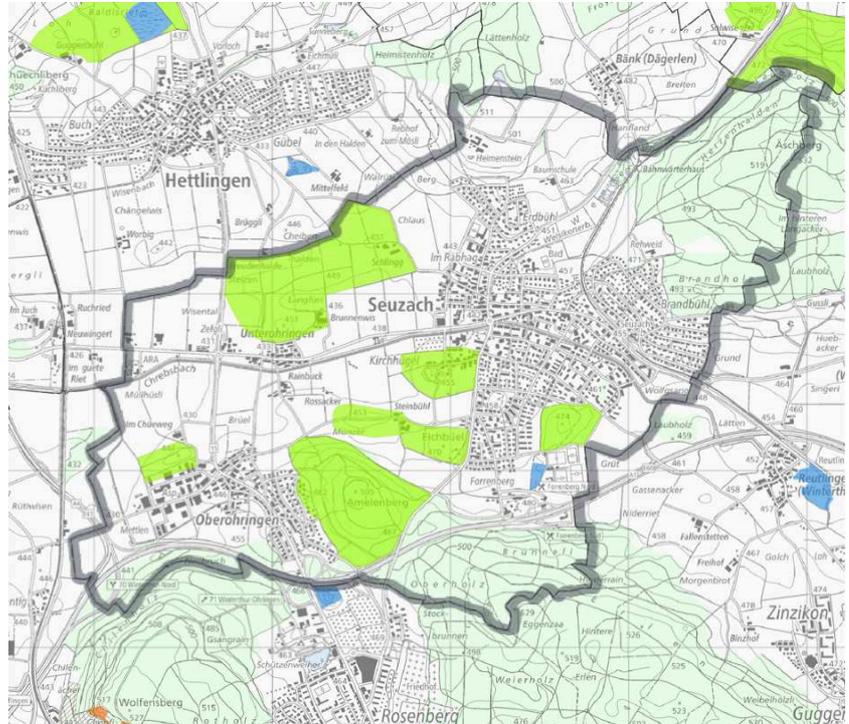
■ Trockenbiotop

### Geologische, geomorphologische Objekte

■ Landschaftsschutzobjekt:  
 Geolog./Geomorphologisches Objekt

Quelle: GIS ZH, 6.8.2024

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



Schutzverordnung (SVO) Seuzach

Gemäss der Schutzverordnung (SVO) Seuzach steht das Objekt von überkommunaler Bedeutung «KG Forenberg (1)» unter Naturschutz.

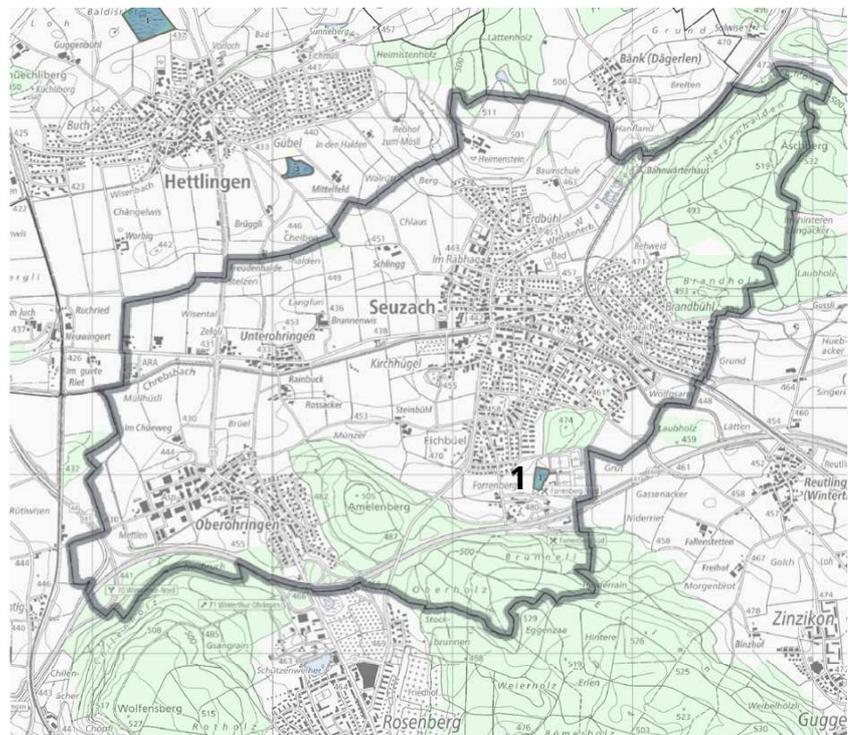
### Schutzzonen farbig

#### Naturschutzzonen

■ IW, IS, I, IG

Zusatzinformation

■ IR, IRF, IRW Naturschutzzone: Regenerationsfläche



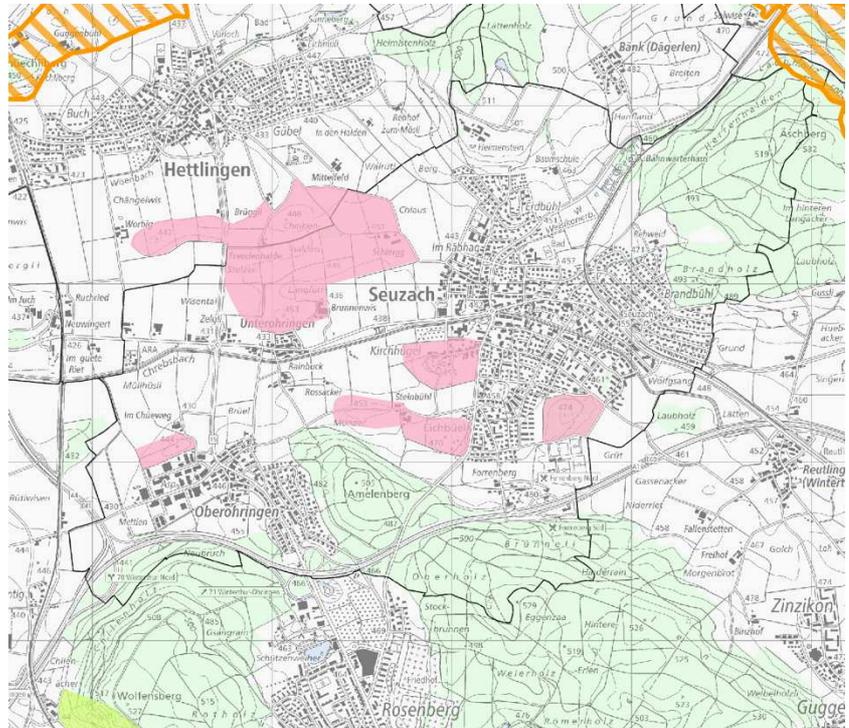
Kantonales Inventar der  
Landschaftsschutzobjekte

Das Sachgebiet Landschaftsschutz mit den Landschaftsschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wurde anfangs 2022 aus dem «Inventar 80» herausgelöst und in ein separates neues «kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte» (kurz «Landschaftsschutzinventar») überführt.

Überkommunale Natur- und Land-  
schaftsschutzverordnungen

- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften

Quelle: GIS ZH, 6.8.2024



## Naturgefahren

Der Art. 6 im RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z. B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

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:

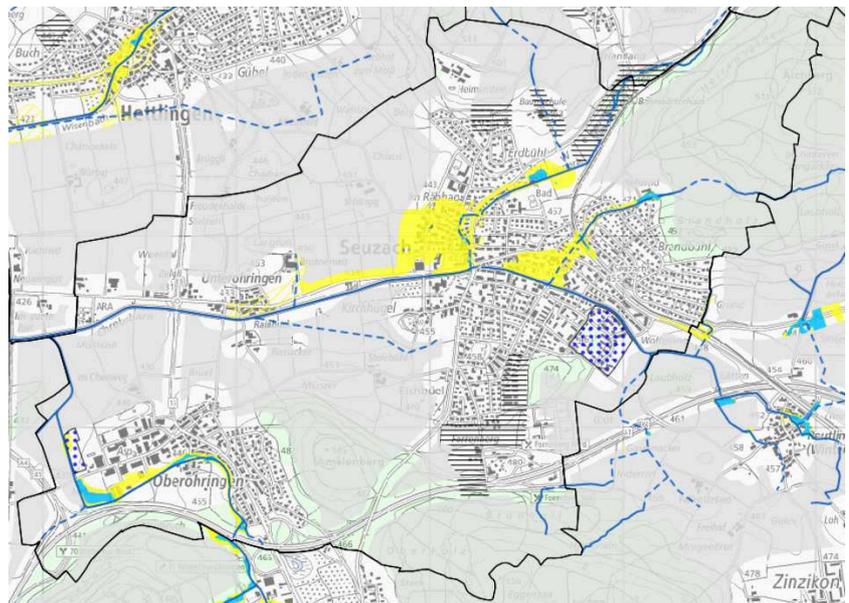
«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung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

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

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

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- keine Gefährdung



"Rote" Bereiche

Es bestehen nur minimale rote Bereiche im Siedlungsgebiet (nördlich Schwimmbad, südlich Haldenstrasse, Bahnhofstrasse).

"Blaue" und "Gelbe" Bereiche sowie weitere Gefahren

— Oberflächenabfluss / Vernässung

Es bestehen Gebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung sowie weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss).

Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass ein Grossteil durch das Überlaufen von Bächen verursacht wird, welche nur durch Hochwasserschutzprojekte und Objektschutzmassnahmen lösbar sind. Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten so weit möglich zu berücksichtigen. Insbesondere bei der geplanten Zentrumsentwicklung ist der Thematik besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen

### RegioROK

Regionales Raumordnungskonzept  
 Region Winterthur und Umgebung

Die Delegiertenversammlung der RWU verabschiedete am 22. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Winterthur und Umgebung (RegioROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans diente. Das RegioROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RWU-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Der grösste Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Seuzach wird darin als Siedlungsgebiet mit mittlerer Dichte vorgesehen. Im Zentrum des Ortsteils Seuzach soll eine hohe Dichte erreicht werden, im Norden eine geringe Dichte. Das Gebiet Forrenberg gehört zum landschaftsorientierten Raum.

Auszug RegioROK  
 Region Winterthur und Umgebung  
 (Zukunftsbild)



#### Landschaft

	Wald
	Siedlungsorientierter Freiraum
	Landschaftsorientierter Freiraum
	Landschaftsraum

#### Siedlung

	Sehr hohe Dichte
	Hohe Dichte
	Mittlere Dichte
	Geringe Dichte
	Regional- / Stadtteilzentrum
	Sub- / Quartierzentrum

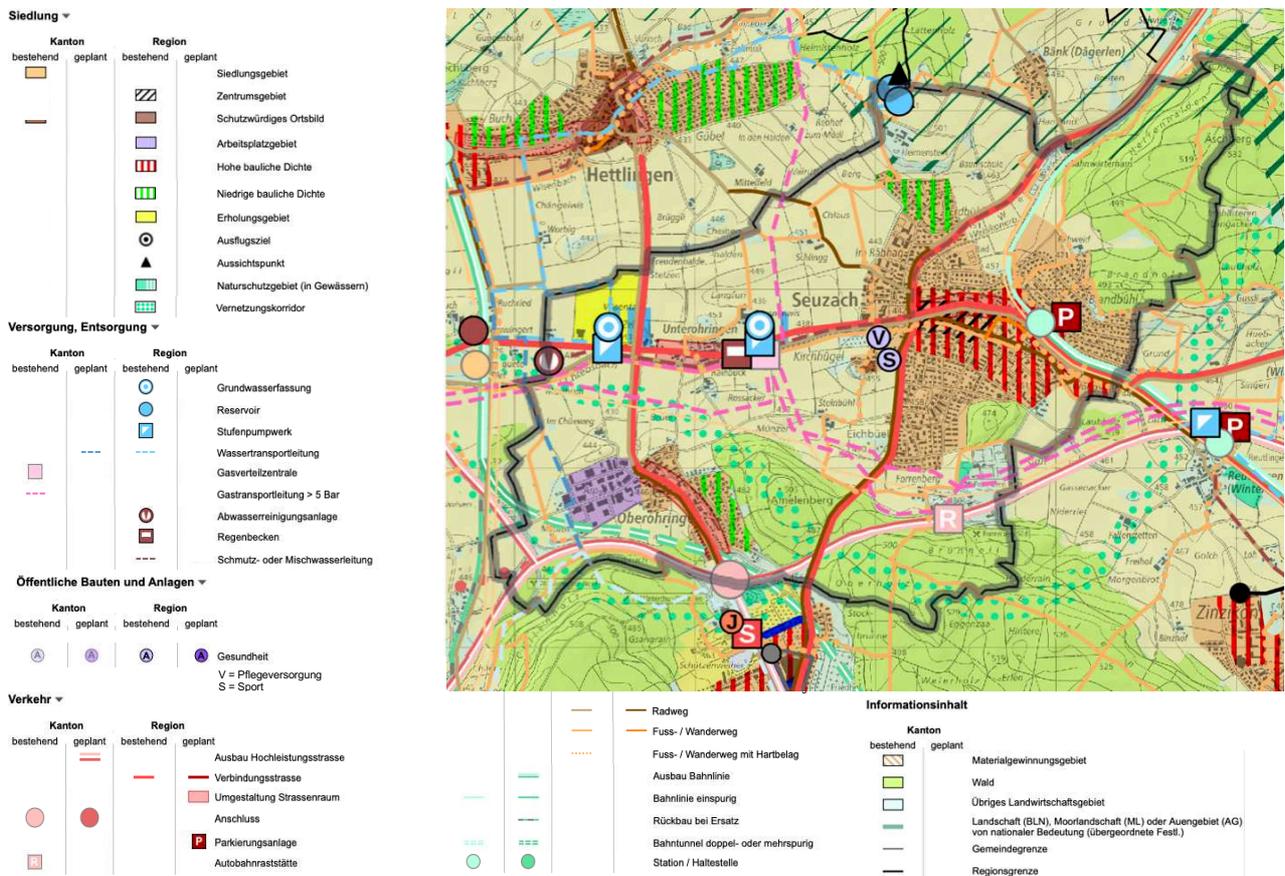
#### Verkehr

	Hochleistungsstrasse / Tunnelstrecke
	S-Bahn / Tunnelstrecke
	Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss
	S-Bahnhaltestelle Takt < 15 min
	S-Bahnhaltestelle Takt 16 - 30 min

## Regionaler Richtplan Allgemein

Der letzte Teilrevision des regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung wurde am 26. Juni 2019 von der Delegiertenversammlung der RWU verabschiedet. Der Regierungsrat den aktuellen Richtplan am 17. November 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.



Als ein Hauptziel der Siedlungsentwicklung wird die innere Siedlungsentwicklung unter Wahrung der Ortsbilder definiert. Gemäss der regionalen Gesamtstrategie erfolgt die Ansiedlung / Verdichtung schweremässig entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs bei den bezeichneten Haupt- und Nebenzentren, die ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Kultur und Arbeitsplätzen aufweisen. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen.

Für Nebenzentren (regionale Zentrumsgebiete) wie Seuzach wird folgende Entwicklung angestrebt:

- bestehende Strukturen weiterentwickeln
- bauliche Dichte moderat erhöhen

- attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etablieren

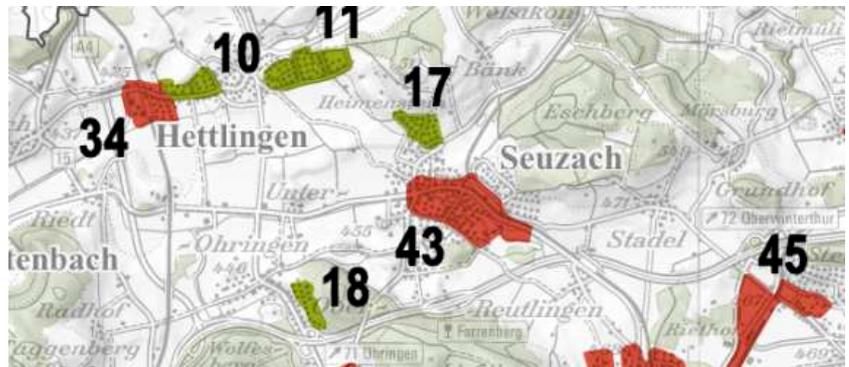
Die Kirche mit Umgebung in Seuzach ist als schutzwürdiges Ortsbild definiert (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung pendent). Der Kirchbau dominiert den noch weitgehend intakten Dorfteil und die Gesamtanlage prägt die landschaftliche Umgebung.

Das regionale Arbeitsplatzgebiet in Oberohringen wird als primär für Produktion sowie Gewerbe und sekundär für Dienstleistungen vorgesehen, jedoch nicht für Detailhandel.

Die Gebiete Erdbüel/Halden in Seuzach (17) und Auboden in Oberohringen (18) sind als Gebiete mit geringer baulicher Dichte definiert, das Zentrum von Seuzach als Gebiet mit hoher baulicher Dichte.

Karte angestrebte bauliche Dichte  
(Quelle: Regionaler Richtplan RWU)

-  Niedrige bauliche Dichte
-  Hohe bauliche Dichte
-  Sehr hohe bauliche Dichte



Erholung

Bezeichnet werden bestehende Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung. Die in Seuzach bezeichnete Poloanlage Wisental besitzt Bauten und Anlagen, welche über die Unterbringung von Pferden hinausgehen, wie beispielsweise Trainingsplätze, Führanlagen etc. Sie liegt in der Erholungszone Polosport.

Aussicht

Regional bedeutende Standorte mit einer attraktiven Aussicht auf die Landschaft werden gesichert. Die Aussicht darf weder durch bauliche Massnahmen noch durch Vegetation beeinträchtigt werden. In Seuzach wird das Gebiet Heimenstein auf der Grenze zu Hettlingen ausgewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz

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. In Seuzach sind keine Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung ausgewiesen.

Die Kiesgrube Forenberg ist als Naturschutzgebiet von überkommener Bedeutung festgehalten.

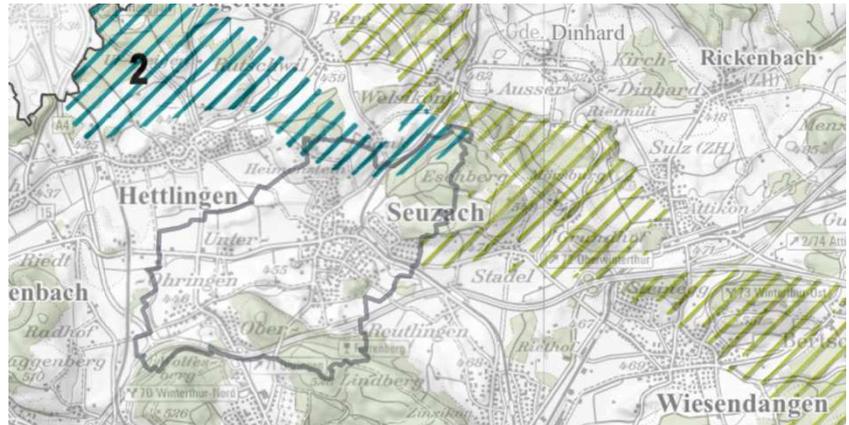
Die Rebhänge Heimenstein (Gemeinden Seuzach und Hettlingen) sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Es gibt keine Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung.

Regionale Landschaftsförderungsgebiete

Seuzach ist nicht von kantonalen, jedoch von einem der beiden regionalen Landschaftsförderungsgebiete tangiert. Das Gebiet 2, Eschberg, Heimenstein, Oberwil-Hünikon liegt in den Gemeinden Dägerlen, Hettlingen und dem Norden von Seuzach. Die Förderschwerpunkte sind: Obstgärten und Weilerstruktur erhalten, Zerschneidung vermeiden, unverbaute Räume erhalten.

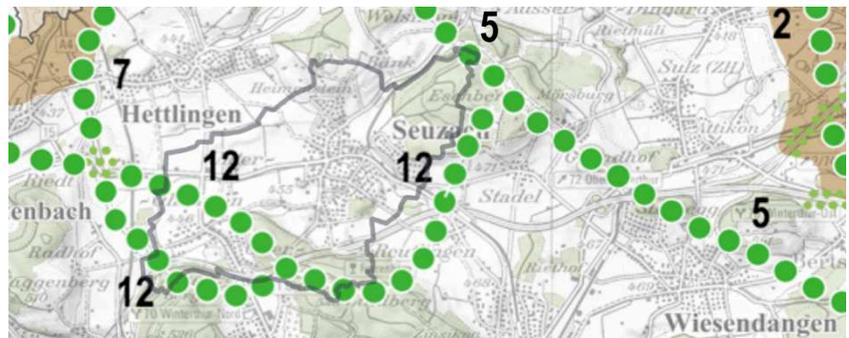
-  Landschaftsförderungsgebiet regional
-  Landschaftsförderungsgebiet kantonal



Vernetzungskorridore

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungsachsen für Wildtiere zwischen einzelnen Lebensraumgebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotope und weisen möglichst wenige oder zumindest überwindbare Hindernisse auf. Der Korridore 5 und 12 verlaufen durch das Gemeindegebiet von Seuzach.

-  Vernetzungskorridor regional
-  Landschaftsverbindung kantonal
-  Wildtierkorridor kantonal (Informationsinhalt)



Festlegungen Verkehr  
 Umgestaltung Strassenraum

Der erstgenannte Abschnitte sollen aufgrund der Studie "Verträglichkeit Strassenraum" des Amtes für Verkehr (Zusatzfinanzierung aus dem Strassenfonds), die beiden weiteren Abschnitte aufgrund weiterer Kriterien umgestaltet werden (Zusatzfinanzierung nicht aus dem Strassenfonds).

MIV

Nachfolgend die geplante MIV-Infrastruktur:

Nr.	Ort, Abschnitt	Vorhaben	Realisierungshorizont
26	Oberohringen, Ortsdurchfahrt	Sanierung / Aufwertung Strassenraum	kurzfristig
27	Unterohringen, Ortsdurchfahrt	Sanierung / Aufwertung Strassenraum	kurzfristig
28	Seuzach, Stationsstrasse	Sanierung / Aufwertung Strassenraum	mittelfristig

Park+Rail / Bike+Rail

Am Bahnhof Seuzach soll die bestehende P+R-Anlage von 75 um 25 auf 100 Plätze vergrössert werden, die bestehende B+R-Anlage von 120 um 80 auf zukünftig 200.

ÖV

In Seuzach soll eine Umsteigehaltstelle realisiert werden, deren Ausgestaltung jedoch noch nicht definiert ist.

Fussverkehr

Es ist kurzfristig eine barrierefreie Wanderwegverbindung Neftenbach-Seuzach geplant. Die vorgesehenen Massnahmen sind: Signalisation, hindernisfreier Belag, Behinderten-Parkplatz.

Velo

Nachfolgend die geplante Veloinfrastruktur:

Nr.	Strecke oder Gemeinde, Abschnitt	Infrastrukturart / Massnahme	Realisierungshorizont
7	Seuzach - Winterthur Rosenberg	Veloschnellroute / Aus-/Neubau einzelner Abschnitte zu Veloschnellrouten-Standard	mittel- bis langfristig
21	Seuzach, Feldweg	Hauptverbindung / Weg verbreiten, neu asphaltieren	mittelfristig
22	Seuzach/Winterthur, Weg entlang Chrebsbach, Etwilerstrasse	Hauptverbindung / Veloweg verbreitern	mittel- bis langfristig
51	Seuzach, Schaffhauserstrasse	Nebenverbindung / Signalisation ändern und ergänzen	mittelfristig
52	Seuzach, Welsikonerstrasse	Nebenverbindung / Verbreiterung Velostreifen	kurzfristig

Ver-/ Entsorgung und öffentliche  
Bauten und Anlagen  
Abwasser

Die Abwasserreinigungsanlage Seuzach mit einem ungenutzten Abwärmepotenzial von 5'800 MWh/a wird als regional bedeutend ausgewiesen (erfolgt ab > 5'000 MWh/a).

Gesundheit

Unter Gesundheit als regionale Festlegung eingetragen ist in Seuzach der Ausbau des Alterszentrum im Geeren an Kirchhügelstrasse 5.

Weitere Festlegungen

Die weiteren Seuzach betreffenden Festlegungen im regionalen Richtplan sind bestehend und werden hier deshalb nicht betrachtet.

## 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.

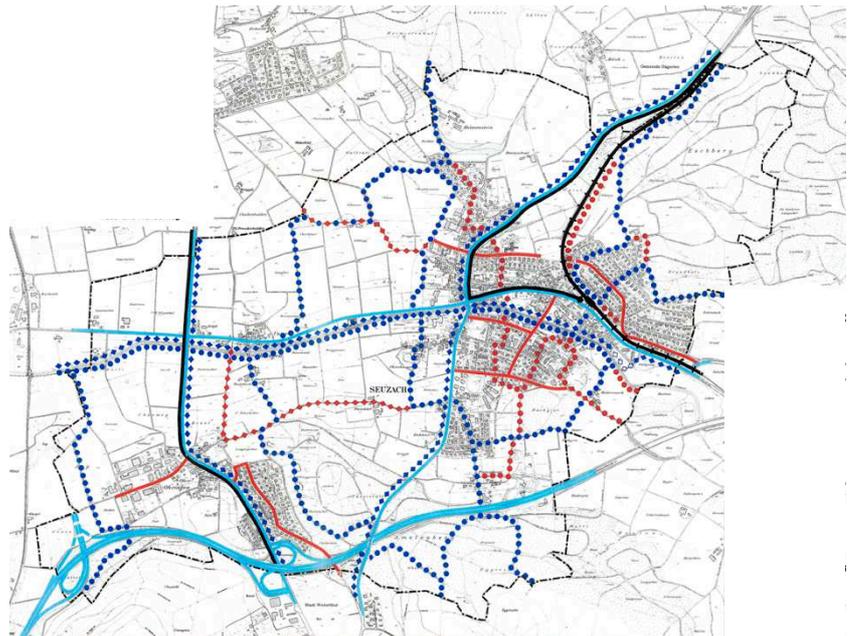
Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

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

### Richtplanung

Die kommunale Richtplanung umfasst den Gesamtplan aus dem Jahr 1984 sowie den Verkehrsplan aus dem Jahr 1992. Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Gesamtplan aufgehoben und der bestehende Verkehrsplan überarbeitet und den neuen Gegebenheiten angepasst, so dass er wieder die langfristig angestrebte Verkehrsentwicklung abbildet.

Übergeordnete Festlegungen		
bestehend	geplant	
		Autobahn
		Regionale Strasse
		Radweg
		Fuss- und Wanderweg
		Bahnlinie einspurig
		Eisenbahnlinie mit Haltestelle
		Buslinie mit Umsteigehaltestelle
		Gemeindegrenze
		Kommunale Sammelstrasse
		Radweg
		Fuss- und Wanderweg



## Bau- und Zonenordnung

Kernzonenpläne

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung trat 2015 in Kraft. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision soll sie an die veränderten übergeordneten Vorgaben angepasst werden.

In Seuzach gibt es bisher noch keine Kernzonenpläne.

## 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.

Im Inventar sind alle Bauten abgebildet, welche 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.

## Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Feucht- und Trockenstandorte

Nachfolgend aufgelistete Objekte wurden unter Schutz gestellt. Die objektgenaue Beschreibung und die Bewertung der Objektbeschreibung sind dem Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte der Gemeinde Seuzach vom 10. März 1994 zu entnehmen. Die Lage und Umgrenzung dieser geschützten Gebiete ist aus den zugehörigen Übersichtsplanausschnitten 1:5000 ersichtlich.

Bäche und Uferbepflanzungen

Feldgehölze und Hecken

A1	Hochstaudenried	Gatter
A2	Feuchtstandort	Weierried
C1	Trockenstandort	Schlingg
B1	Fliessgewässer/Bachbestockung	Welsikerbach
B2	Fliessgewässer/Bachbestockung	Bachtobelgraben
B3	Fliessgewässer/Bachbestockung	Chrebsbach
B4	Fliessgewässer/Bachbestockung	Ohringerbach
D1	Hecke	Baumschuel
D2	Hecke, Bahnböschung	Weier
E1	Sommerlinde	Hummel
E2	Linde	Kindergarten Ober-Ohringen
E3	Stieleiche	Spielplatz Rebhoger
F1	Steinbruch	Totenwinkel
F2	Steinbruch	Schnaggenweid

### 3 ZIELE DER REVISION

#### Handlungsfelder Entwicklungskonzept

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtrevision wurde ein Entwicklungskonzept erstellt.

Im Entwicklungskonzept sind die folgenden 17 Handlungsfelder festgehalten:

- Qualitätsorientiert wachsen
- Innere Reserven aktivieren
- Ortszentrum weiterentwickeln
- Strukturen erhalten und pflegen
- Wohngebiete differenziert erneuern
- Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern
- Raum für Jugend und Alter sichern
- Öffentliche Einrichtungen stützen
- Erholungs- und Sportanlagen stärken
- Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
- Gewässerraum revitalisieren
- Hauptachsen gestalterisch aufwerten
- Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren
- Öffentlichen Verkehr fördern
- Parkierung regeln
- Erneuerbare Energien nutzen
- Aktives Gemeindeleben fördern

#### Kernpunkte Gesamtrevision

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Kernpunkte im Vordergrund:

- Die Zielsetzungen aus dem Entwicklungskonzept in die Richtplanung sowie Bau- und Zonenordnung überführen (vgl. obenstehende Punkte).
- Die Bau- und Zonenordnung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abstimmen (Umsetzung IVHB).
- Die Regelungen auf die Erfahrungen im Vollzug abstimmen.

## 4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### 4.1 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 dargestellt und erläutert.

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

#### Struktur

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen in der Reihenfolge der einzelnen Artikel erläutert. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen, IVHB) erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel (Kapitel 4.2) zusammenfassend erläutert.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie bis anhin in die Zonenordnung, Vorschriften für die einzelnen Zonen, Fahrzeugabstellplätze und Schlussbestimmungen eingeteilt. Neu werden einleitende Bestimmungen eingeführt. Die Bau- und Zonenordnung strukturiert sich nach den folgenden Kapiteln:

- I. Einleitende Bestimmungen (neu)
- II. Zonenordnung
- III. Bestimmungen für die Bauzonen
  - A Kernzone
  - B Zentrumszone
  - C Wohnzonen
  - D Ergänzende Bauvorschriften für Zentrums- und Wohnzonen
  - E Gewerbezone
  - F Zonen für öffentliche Bauten
  - G Erholungszonen
  - H Allgemeine Bauvorschriften
  - I Weitere Festlegungen
- IV. Fahrzeugabstellplätze
- V. Schlussbestimmungen

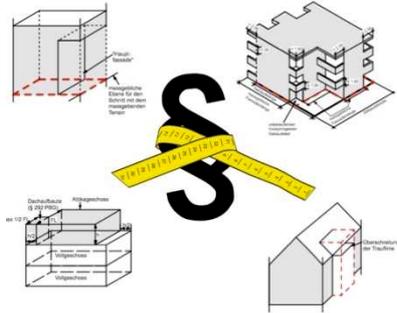
#### Neue Nummerierung

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.

Die Bau- und Zonenordnung besteht neu aus 52 Artikeln (bisher 43 Artikel).

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

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



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 Seuzach sind insbesondere die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher	Neu
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	–
–	Gesamthöhe
–	Grünflächenziffer
Vorsprünge	Vor- und rückspringende Gebäudeteile
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
Gebäudeumfang	Fassadenlinie

### Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsenes Terrain» (analog zu «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.

Im Rahmen der geplanten 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 gemäss kantonalem Recht eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 2a ABV). Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

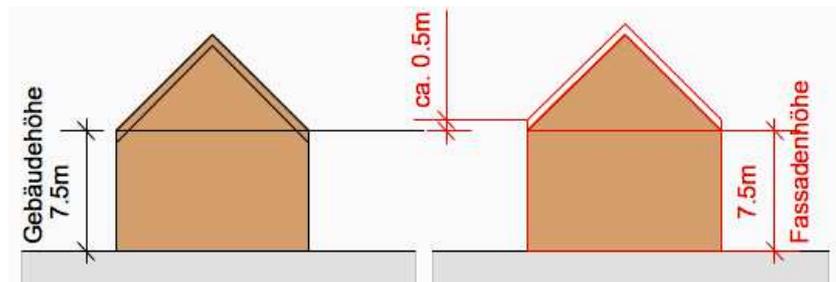
## Fassadenhöhe

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. 50 cm) höher werden.

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



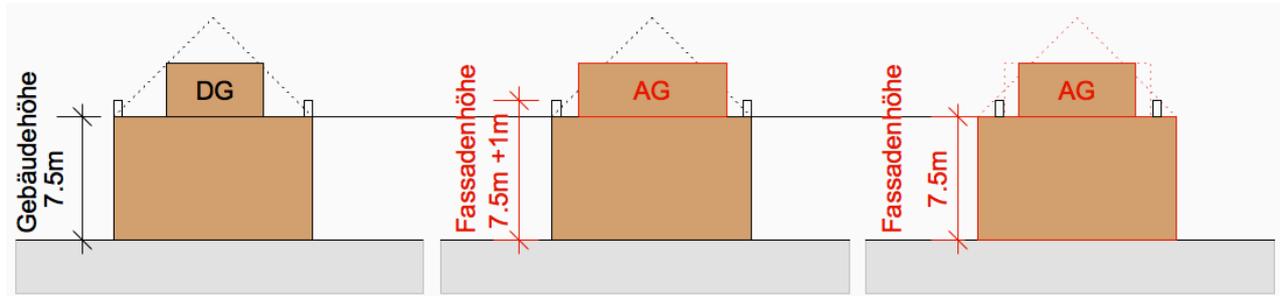
Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

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.

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Beispiel Flachdach

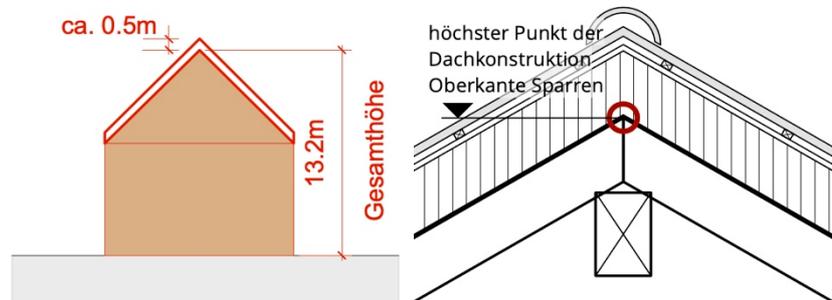


## Gesamthöhe

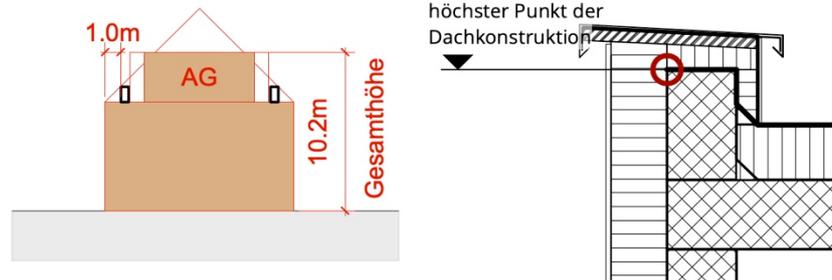
Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion 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.

Beispiel Schrägdach



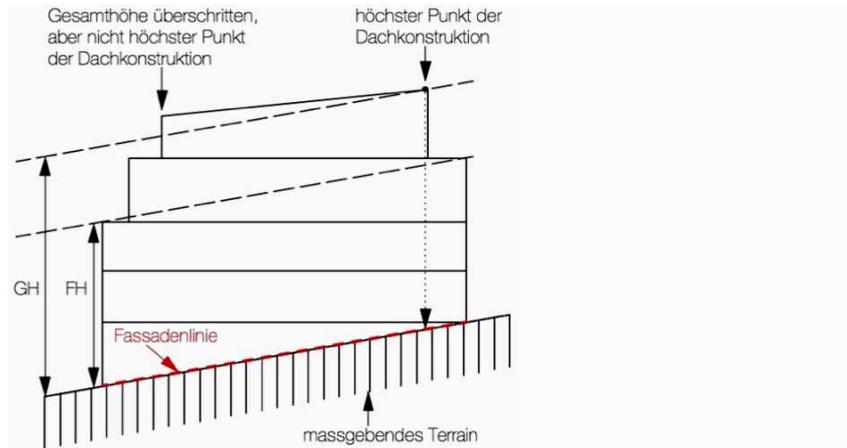
Beispiel Flachdach



## Messpunkt

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht zweckmässig.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB

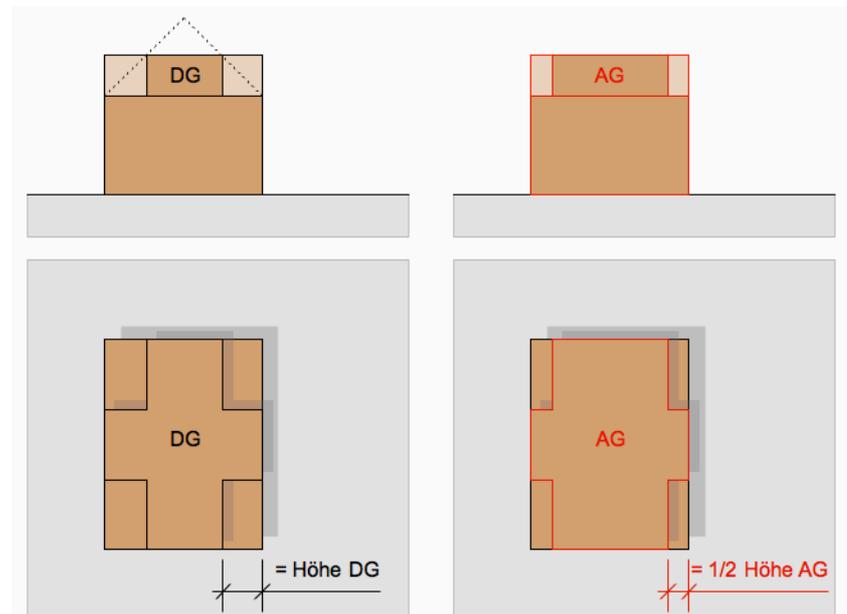


### Attikageschoss

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

Ausdehnung Attikageschoss bisher (links) und neu (rechts)



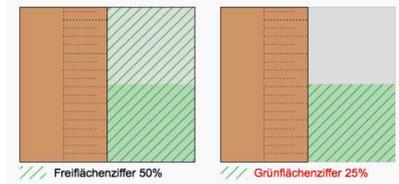
### Dachaufbauten

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, der Wohn- und Zentrumszone werden hier die bestehenden Regelungen beibehalten. Sie bleiben somit auf  $\frac{1}{3}$  der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. In den übrigen Zonen gelten die Vorgaben gemäss PBG.

## Grünflächenziffer

§ 257 PBG

Veranschaulichungsbeispiel

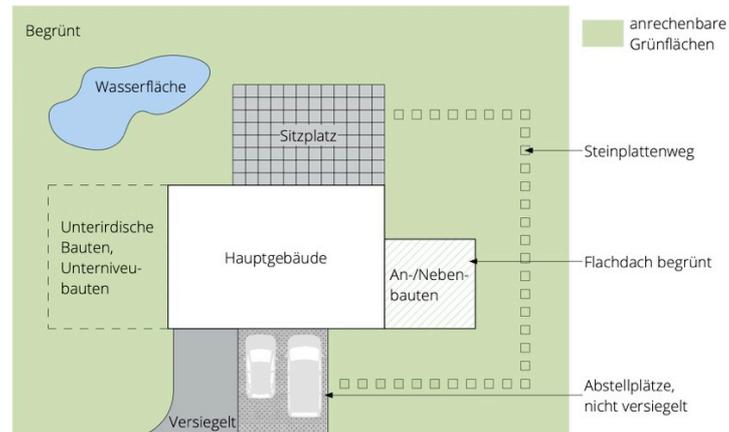


Neu wird eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG eingeführt.

- 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 Ausenraums und kann in allen Zonen eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen alle bepflanzten und natürlichen Teile des Gebäudeumschwungs, wobei auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung dazuzählen, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden. Ebenfalls nicht der Grünfläche anrechenbar sind Abstellflächen wie z.B. Parkplätze mit Schottersteinrasen.

Anrechenbare Grünflächen



Die Gemeinde Seuzach führt eine Grünflächenziffer in allen Bauzonen, ausgenommen den Zonen für öffentliche Bauten, ein. Diese richtet sich nach den bestehenden Verhältnissen und den künftigen Bedürfnissen der entsprechenden Nutzungen und wird z.B. in der Gewerbezone tiefer angesetzt. Zur Abwägung der Grünflächenziffer wurde eine Analyse über das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt (siehe Abbildung).

Analyse Grünflächenziffer Bestand

G	19 %	→ min. 10 %
Z	43 %	→ min. 30 %
K	46 %	→ min. 40 %
öB	55 %	→ Verzicht
WG2.2	56 %	→ min. 40 %
WG1.6	57 %	→ min. 40 %
W2.2	62 %	→ min. 40 %
W1.6	66 %	→ min. 40 %
W1.3	72 %	→ min. 50 %
W1.1	72 %	→ min. 50 %



## 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.

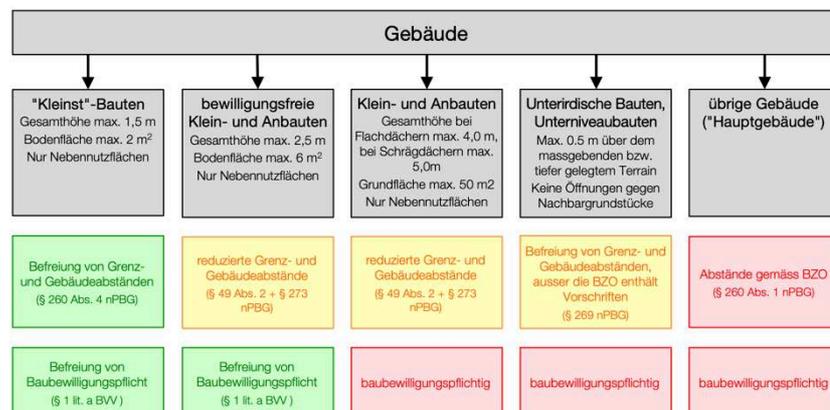
Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer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

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Seuzach 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 Seuzach ist von der neuen Regelung zum Waldabstand in erster Linie das Gebiet im Nordosten von Seuzach sowie im Osten von Oberohringen betroffen. Grundstücke an offenen Gewässern sind in Seuzach praktisch keine von dieser Änderung betroffen, da die fast sämtliche 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.

## **Übergeordnetes Recht**

Artikel 1 (neu)

### **4.3 Einleitende Bestimmungen**

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 vorgeht. Mit dem Bezug auf die rechtsgültige Fassung erfolgt der Hinweis, dass die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen sind und die Harmonisierung somit erfolgt ist.

## **Mehrwertausgleich**

Artikel 2 (neu)

Die Gemeinde Seuzach hat den kommunalen Mehrwertausgleich im Rahmen einer separaten Teilrevision festgesetzt (Inkraftsetzung per 1. August 2025). Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt die Integration des entsprechenden Artikels in die BZO-Struktur.

## 4.4 Zonenordnung

### Zonen

Art. 3

Die Übersicht über die Zonen wurde auf die neuen Zonen abgestimmt (neu zwei Zonen für öffentliche Bauten sowie neue Weilerkernzone).

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 4

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität beeinflussen.

Die bestehenden Gestaltungsplanpflichten für die Gebiete «Pünten», «Münzer» und «Habermark» werden aufgehoben. Die jeweiligen Gestaltungspläne sind in Kraft und es wurden entsprechende Bauprojekte umgesetzt. Die Pflicht für das Gebiet «Wisental» wird jedoch beibehalten, da die geplante Anlage erst teilweise umgesetzt wurde.

Neu werden abgestützt auf das im Rahmen der Gesamtrevision erarbeitete städtebauliche Konzept für das Zentrum drei neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Sie definieren jeweils den Auftakt ins Zentrum und übernehmen damit eine besonders wichtige Stellung in der geplanten Zentrumsentwicklung. Die Gemeinde möchte damit mehr Einfluss auf die zukünftige Entwicklung des Zentrums nehmen können.

### Massgebende Pläne

Art. 6

Die Auflistung der Ergänzungspläne wird übersichtlicher gestaltet und auf den aktuellen Stand abgeglichen.

## 4.5 Kernzonenvorschriften und -plan

### 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 Seuzach (bisher und neu) sehen eine kommunale Kernzone K vor. Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher 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 welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende

Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen der Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Hinweis: Für die Weilerkernzone Forrenberg wird aufgrund der laufenden Überprüfung der Weiler durch den Kanton momentan auf ein Kernzonenplan verzichtet.

Die Gemeinde Seuzach verfügt bisher noch über keine Kernzonenpläne. Diese wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision für alle Kernzonen (Seuzach, Oberohringen, Unterohringen) neu erarbeitet.

### **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).

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.

### **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.

### **Ortsbild Seuzach im KOBI**

Seuzach ist im KOBI als Ortsbild von regionaler Bedeutung erfasst. 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 4.1).

## Zweck

Artikel 7 (neu)

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG bezwecken Kernzonenbestimmungen den Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken demnach die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gewährleisten.

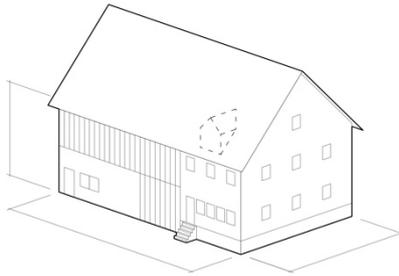
## Kernzonenplaninhalte

Artikel 10-13 (neu)

In den neuen Kernzonenplänen werden folgende Festlegungen verortet:

- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| • Grau bezeichnete Gebäude  | Artikel 10, Abs. 1     |
| • Braun bezeichnete Gebäude | Artikel 10, Abs. 2     |
| • Nicht bezeichnete Gebäude | Artikel 10, Abs. 4     |
| • Bezeichnete Fassaden      | Artikel 11, Abs. 1/2/4 |
| • Bezeichnete Firstrichtung | Artikel 11, Abs. 1/3/4 |
| • Bezeichnete Freiräume     | Artikel 12             |
| • Prägende Elemente         | Artikel 13             |

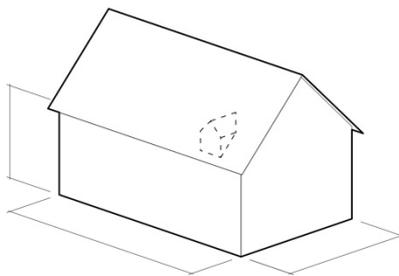
Grau bezeichnete Bauten  
Artikel 10 Abs. 1



Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden 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.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächern neu zu beurteilen.

Braun bezeichnete Bauten  
Artikel 10 Abs. 2



Braun bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen umgebaut oder ersetzt werden. Damit ist auch ein Ersatzbau möglich, welcher nicht den gültigen Abstandsvorschriften entspricht, sondern die bestehenden Abstände des Gebäudes übernimmt. Die Gebäude dürfen aber auch an veränderter Lage und mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Dann gelten jedoch sämtliche Kernzonenvorschriften für einen Neubau, insbesondere auch die Abstandsvorschriften.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Nicht bezeichnete Bauten  
Artikel 10 Abs. 4

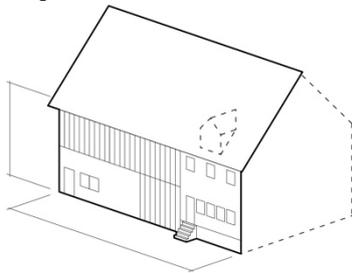
Für Gebäude und Gebäudeteile, die weder grau noch braun bezeichnet sind, gelten in der Kernzone die Bestimmungen für Neubauten und die Gestaltungsanforderungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Unterschutzstellungen  
Artikel 10 Abs. 5

Unterschutzstellungen gelten übergeordnet und können somit Abweichungen von den Festlegungen des Kernzonenplans bedingen.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen  
Artikel 11

Prägende Fassaden:

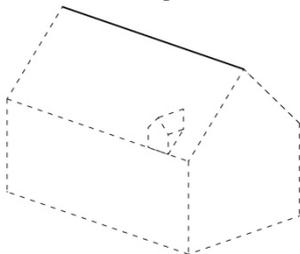


Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

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.

Werden braun bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut, sind – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten.

Prägende Firstrichtung:



Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.

Bezeichnete Freiräume  
Artikel 12

Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Eine Ausnahme bilden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Dadurch bleibt die Erstellung von Geräteschuppen und Gartenhäusern sowie weitere funktionale Bauten im Umfang der vorgegebenen Masse möglich.

Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Prägende Elemente  
Artikel 13

Ortstypische Elemente (Brunne, Bäume) in den Kernzonen sollen erhalten und im Sinne des Ortsbildes weiterentwickelt werden. Wird ein

Ersatz aufgrund von bautechnischen Mängeln erforderlich, so sind sie durch prägende Elemente mit gleicher Funktion und gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

### **Kernzone Seuzach**

Grau bezeichnete Gebäude und Fassaden

Grau bezeichnet sind einzig Gebäude rund um den Chirchhoger. Es sind dies die Liegenschaften Winterthurerstrasse 10/12, Winterthurerstrasse 26, Kirchgasse 17 (Pfarrhaus), Kirchgasse 23 und Kirchgasse 27 (Ref. Kirche), da sie von grosser Bedeutung für das Ortsbild von Seuzach sind. Alle diese Bauten sind zudem im kommunalen Inventar als potenzielle Denkmalschutzobjekte aufgeführt.

Braun bezeichnete Gebäude

Weiter sind diverse Gebäude braun bezeichnet, die ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Diese können unter Berücksichtigung der bestehenden Abmessungen und prägenden Fassadenelemente saniert werden und damit je nachdem von allfälligen bestehenden Abweichungen von den geltenden Bestimmungen bspw. den Grundabständen profitieren. Werden grau bezeichnete abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, so gelten für den Neubau alle Vorgaben gemäss BZO.

Bezeichnete Freiräume

Als Freiraum wird der Bereich östlich des Pfarrhauses bezeichnet. Dieser soll den Blick aus Richtung Süden auf das Pfarrhaus und das Kirchgebäude freihalten. Die Ausdehnung des Freiraums wurde auf die bereits angedachte Bebauung im Norden des Areals abgeglichen.

Ortstypische Elemente

In Seuzach gibt es mehrere mit Bäumen umgebene Brunnen, welche ein ortstypisches Element bilden. Diese werden im Kernzonenplan bezeichnet und sind zu erhalten.

Kernzonenplan Seuzach (Teil Nord)

Festlegungen

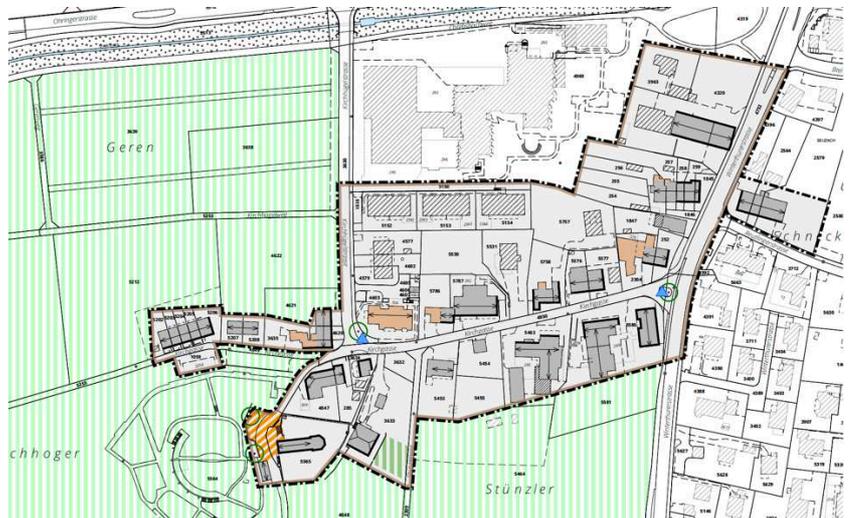
-  Kernzonengrenze
-  neue Kernzonengrenze
-  aufzuhebende Kernzonengrenze
-  Schwarz bezeichnete Gebäude
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Freiraum
-  Ortstypisches Element
-  Markanter Baum

Informationsinhalte

-  Bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone
-  Gewässer
-  Ortsbildperimeter (überkommunes Ortsbild)
-  Freiraum ausserhalb Kernzone (überkommunes Ortsbild)
-  Prägender Platz- und Strassenraum
-  Markanter Baum ausserhalb Kernzone
-  bestockte Fläche



Kernzonenplan Seuzach (Teil Süd)



### Kernzone Unterohringen

Grau bezeichnete Gebäude und Fassaden

In Unterohringen werden lediglich die sehr nah beieinander liegenden Gebäude Ohringerstrasse 124/126, 130 und 130a grau bezeichnet. Sie sind äusserst prägend für das Ortsbild von Unterohringen.

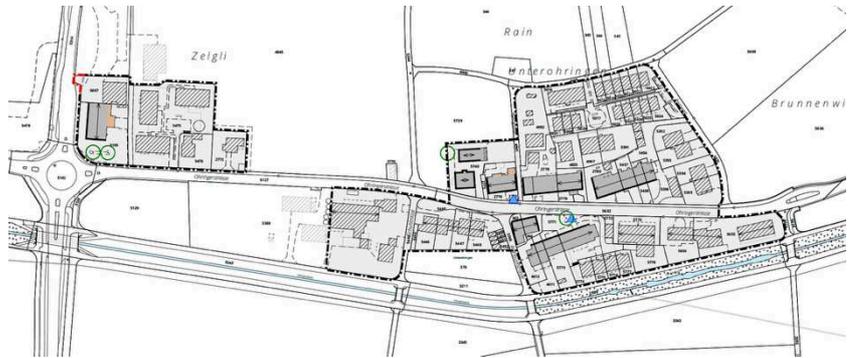
Braun bezeichnete Gebäude

Weiter sind einige diese umgebende Gebäude braun bezeichnet, die ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Diese können unter Berücksichtigung der bestehenden Abmessungen und prägenden Fassadenelemente saniert werden und damit je nachdem von allfälligen bestehenden Abweichungen von den geltenden Bestimmungen bspw. den Grundabständen profitieren. Werden braun bezeichnete abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, so gelten für den Neubau alle Vorgaben gemäss BZO,

Ortstypische Elemente

In Unterohringen werden zwei Brunnen direkt an der Ohringerstrasse bezeichnet. Ebenfalls liegen an der Ohringerstrasse drei markante Bäume welche es zu erhalten gilt.

Kernzonenplan Unterohringen



### Kernzone Oberohringen

Grau bezeichnete Gebäude und Fassaden

Grau bezeichnet ist in Oberohringen einzig das prominent an der Verzweigung Trotten-/Friedenstrasse gelegene Gebäude Trottenstrasse 6.

Braun bezeichnete Gebäude

Daneben sind einige Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse und Friedenstrasse sowie die Liegenschaft Brüelweg 5 von ortsbildprägender Bedeutung. Diese können unter Berücksichtigung der bestehenden Abmessungen und prägenden Fassadenelemente saniert werden und damit je nachdem von allfälligen bestehenden Abweichungen von den geltenden Bestimmungen bspw. den Grundabständen profitieren. Werden braun bezeichnete abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, so gelten für den Neubau alle Vorgaben gemäss BZO.

Ortstypische Elemente

Als ortstypisch gilt der Brunnen beim grau bezeichneten Gebäude Trottenstrasse 6. Daneben befindet sich vor der Schaffhauserstrasse 63 (ehemals Restaurant Frieden) ein sehr markanter Baum, welchen es zu erhalten gilt. Daneben wird die Verzweigung Asp-/Schaffhauserstrasse und der dortige Platz als Auftakt von Oberohringen stark durch eine strassenbegleitende Baumgruppe geprägt.

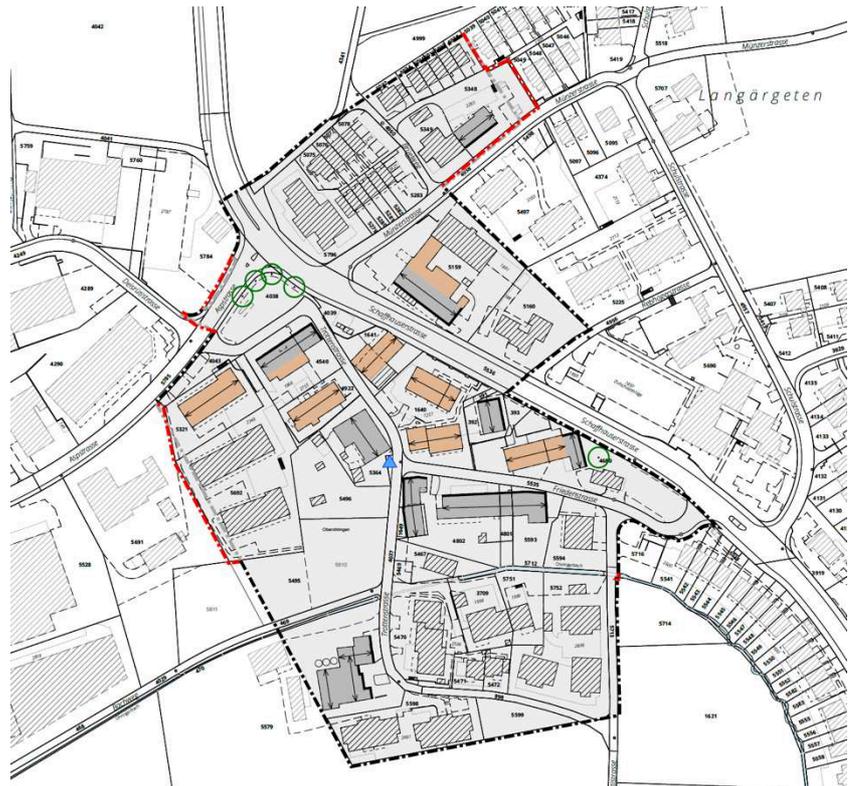
Kernzonenplan Oberohringen

Festlegungen

-  Kernzonengrenze
-  neue Kernzonengrenze
-  aufzuhebende Kernzonengrenze
-  Schwarz bezeichnete Gebäude
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Freiraum
-  Ortstypisches Element
-  Markanter Baum

Informationsinhalte

-  Bestehende Gebäude ausserhalb Kernzone
-  Gewässer



## 4.6 Zentrumzone und Ergänzungsplan Zentrum

### Allgemein

Gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielen sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen. Seuzach strebt eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen an.

Das räumliche Entwicklungskonzept ortet im Zentrumsbereich ein grosses Innenentwicklungspotenzial. Die Leitgedanken und Zielsetzungen für diesen Bereich wurden in Form eines städtebaulichen Konzepts vertieft. Dieses wurde im Rahmen einer Dialogveranstaltung mit der Bevölkerung besprochen.

Aufgrund der qualitativen Zielsetzungen soll die Aktivierung der Flächenreserven nicht über eine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses, sondern mittels Gestaltungsplanungen erfolgen. Hierfür werden im Zentrum neu mehrere Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgemessen. Dieses Instrument ist zur Steuerung der baulichen Entwicklung sehr geeignet. Aufgrund der Ausgangslage, dass die Gemeinde Eigentümerin von mehreren Schlüsselparzellen ist, kann sie damit die Planung mit gemeinsamen Entwicklungszielen aktiv steuern. Andererseits werden im Zentrum neu Pflichten zum Anbau und zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung in einem Ergänzungsplan verortet. Mit diesen Massnahmen wird die Zentrumsbildung in diesen Bereichen ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

Die Bestimmungen zur Zentrumzone wurden zudem gesamthaft auf die Grundsatzüberlegungen zur Zentrumsentwicklung abgeglichen. Daraus ergeben sich die folgenden Änderungen:

### Grundmasse

Art. 20

Die Grundmasse werden grundsätzlich beibehalten. Es erfolgen grösstenteils Anpassungen aufgrund der IVHB (siehe auch Kapitel 4.2).

Zusätzliche Baumasse für Energiesparende Bauteile

Die BZO sah bisher eine zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere dem Energiesparen dienende Bauteile vor. Ein solcher Bonus in der Höhe von 20 % wird inzwischen jedoch auch auf kantonaler Stufe in § 13 Abs. 2 ABV geregelt. Daher wird künftig auf die kommunale Regelung verzichtet.

Grünflächenziffer

Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Zentrumzone neu eine Grünflächenziffer von 30 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 30 % der Grundstücksfläche grün auszugestalten ist (Wiese, Bepflanzung). Versiegelte Flächen oder Flächen, die als Abstellflächen dienen, werden nicht angerechnet.

Für die Herleitung des definierten Minimalmasses wurde die Grünflächenziffer des Bestandes über das ganze Gemeindegebiet und für die einzelnen Zonen separat ermittelt und anhand von Stichproben plausibilisiert.

## Ergänzungsplan Zentrum

Aufbauend auf dem parallel zur Gesamtrevision erarbeiteten städtebaulichen Konzept wurde für die nach Süden erweiterte Zentrumszone ein Ergänzungsplan ausgearbeitet, welcher die wichtigsten Zielsetzungen des Konzepts grundeigentümerverbindlich sichern soll. Dazu werden die folgenden neuen Bestimmungen eingeführt:

Anbaupflicht  
 Art. 22 (neu)

Neu wird in gewissen Bereichen des Zentrums eine Anbaupflicht eingefordert. Dies betrifft insbesondere die Randbereiche des Zentrums an der Stations-, Winterthurer-, Birch- und Breitestrasse. Der Strassenraum soll in diesen Bereichen klar durch die angrenzende Bebauung gefasst werden. Die Gebäude sollen strassenorientiert ausgerichtet werden. Die Gebäude müssen jedoch nur auf einem Teil (75 %) des bezeichneten Abschnitts angebaut werden und können geringfügig von der definierten Flucht abweichen.

Nutzung  
 Art. 23 (neu)

Im Zentrum sind mässig störende Betriebe wie auch Wohnungen zulässig. In einigen Randbereichen des Zentrums wird neben der Anbaupflicht auch eine Pflicht für eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung definiert. Ziel ist im Westen wie auch im Bereich des Zentrums Oberwis durch eine Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen ein möglichst lebendiges Zentrum zu schaffen.

Frei- und Grünräume  
 Art. 24 (neu)

Im Ergänzungsplan werden die zentralen öffentlichen Frei- und Grünräume im Zentrum gesichert.

Städtebauliches Gesamtkonzept Zentrum



Ergänzungsplan Zentrum



## 4.7 Wohnzonen

### **Grundmasse**

Art. 25

Die Grundmasse werden grundsätzlich beibehalten. Es erfolgen grösstenteils Anpassungen aufgrund der IVHB (siehe auch Kapitel 4.2).

Zusätzliche Baumasse für Energiesparende Bauteile

Die BZO sah bisher eine zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere dem Energiesparen dienende Bauteile vor. Ein solcher Bonus in der Höhe von 20 % wird inzwischen jedoch auch auf kantonaler Stufe in § 13 Abs. 2 ABV geregelt. Daher wird künftig auf die kommunale Regelung verzichtet.

Grünflächenziffer

Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer von 30 bis 50 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 30 % (W2.8), 35 % (W2.2), 40 % (W1.6), 45 % (W1.3) oder 50 % (W1.1) der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung). Versiegelte Flächen oder Flächen, die als Abstellflächen dienen, werden nicht angerechnet.

Für die Herleitung des definierten Minimalmasses wurde die Grünflächenziffer des Bestandes über das ganze Gemeindegebiet und für die einzelnen Zonen separat ermittelt und anhand von Stichproben plausibilisiert.

### **Bonus für Familienwohnungen**

Art. 30

Heute verzeichnet die Gemeinde eine klare Überdotierung der 55–90-Jährigen und Unterdotierung der 25–50-Jährigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Problem ohne Massnahmen künftig noch verschärft.

Bisher diente der bestehende Artikel «Bonus für Familienwohnungen» insbesondere dazu, neben Familienwohnungen auch alters- und behindertengerechte Kleinwohnungen zu fördern. Nach Erfahrungen der Gemeinde besteht derzeit eher ein Überangebot an Kleinwohnungen und noch immer ein mangelndes Angebot an Familienwohnungen. Daher wird der Bonus künftig rein darauf ausgelegt, dass Familienwohnungen noch stärker gefördert werden. Die Gemeinde erhofft sich damit eine bessere Altersdurchmischung in Seuzach.

**Grundmasse,  
Baubeschränkungen**  
Art. 32

Grünflächenziffer

## 4.8 Gewerbezone

Die Grundmasse werden grundsätzlich beibehalten. Es erfolgen grösstenteils Anpassungen aufgrund der IVHB (siehe auch Kapitel 4.2).

Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Gewerbezone neu eine Grünflächenziffer von 10 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung). Versiegelte Flächen oder Flächen, die als Abstellflächen dienen, werden nicht angerechnet.

Für die Herleitung des definierten Minimalmasses wurde die Grünflächenziffer des Bestandes über das ganze Gemeindegebiet und für die einzelnen Zonen separat ermittelt und anhand von Stichproben plausibilisiert.

**Grundmasse**  
Art. 34

## 4.9 Zone für öffentliche Bauten

Im Rahmen von neueren Projekten für den Ausbau des Schulraums in Seuzach wurde festgestellt, dass innerhalb der Zone für öffentliche Bauten stellenweise höhere Gebäude wünschenswert sind. Für die Bereitstellung der benötigten Schulraums sollen Schulbauten künftig vor allem in der Höhe und nicht in der Fläche wachsen. Dadurch kann der für den Schulbetrieb zwingend benötigte Aussenraum (Pausen- und Sportfläche) vor Überbauung geschützt werden.

Künftig wird zwischen zwei Zonen für öffentliche Bauten unterschieden (öBa und öBb). In der öBb sind neu Gebäude mit einer Höhe von 16 m und damit mit min. einem Vollgeschoss mehr als bisher zulässig. In der Zone öBa kann neu 12 m und nicht mehr nur 11.4 m hoch gebaut werden. Damit besteht mehr Spielraum bei der Höhe der einzelnen Geschosse.

**Erholungszonen**  
Art. 35

## 4.10 Erholungszonen

Die Erholungszonen Ea bis Ed werden neu in einem gemeinsamen Artikel zusammengefasst. Zuvor gab es nur Regelungen zu den Erholungszonen Ea (Friedhof) und Eb (Familiengärten). Der neue Artikel schliesst auch die Zonen Ec (Sport und Freizeit) und Ed (Polosport) mit ein. Die Flächen- und Höhenbeschränkungen für Familiengartenhäuser wurden unverändert übernommen.

## 4.11 Allgemeine Bauvorschriften

### Terrainveränderungen

Art. 37

Aufgrund diverser Negativbeispiele in der Gemeinde werden die Abgrabungsvorschriften konkretisiert. Damit soll eine bessere Einordnung der Gebäude ins Terrain sichergestellt werden.

Terrainveränderungen sind demnach zurückhaltend vorzunehmen. Mauern dürfen maximal 1.5 m in Erscheinung treten, ansonsten sind diese abzustufen. Wenn immer möglich sind jedoch Böschungen statt Stützmauern zu realisieren.

Das Freilegen von Untergeschossen ist neu nur noch bis 1 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Bisher waren 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains möglich. Die Ausnahmen davon werden ebenfalls stärker eingeschränkt. Neu sind nur noch einzelne funktionell erforderliche Zugänge und max. 7 m breite Zufahrten von der Freilegungsvorschrift ausgenommen.

### Vorgärten

Art. 39 (neu)

Vorgärten sind neu grundsätzlich auf mindestens einem Drittel der Fläche ökologisch wertvoll zu begrünen. Vorgärten umfassen den Teil der Grundstücksfläche entlang von Verkehrswegen, der im Baulinien- oder Strassen- bzw. Wegabstand liegt. Weil die Vorgärten stärker als andere Bereiche von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, findet die im § 238 Planungs- und Baugesetz geforderte «befriedigende Gesamtwirkung» eine besondere Beachtung: Das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten wird deutlich höher bewertet als jenes der strassenabgewendeten Gartenbereiche.

Im Bereich der Vorgärten gilt in der Regel sowohl ober- wie auch unterirdisch ein Bauverbot, weshalb sich dieser Grundstücksteil besonders gut für eine Begrünung eignet. Die Begrünung der Vorgärten leistet zudem einen besonders positiven Beitrag für den Siedlungsraum, indem sie die Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrswegen in ästhetischer, wie auch in klimatischer Hinsicht erhöht.

Die neu eingeführte Drittelsregelung besagt, dass mindestens ein Drittel der Vorgartenfläche als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten ist. Der Vorgarten ist die Gartenfläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie. Eine schmale Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht als Vorgarten nicht aus. Die Regelung kommt bei Neubauten oder bei baubewilligungspflichtigen Umgestaltungen des Vorgartens zum Tragen, ansonsten gilt der Bestandesschutz.

Die anderen zwei Drittel des Vorgartens können gemäss den individuellen Bedürfnissen entweder ebenfalls als Grünfläche oder sonst als Verkehrsfläche (Zufahrt, Abstellplätze,...) ausgebildet werden. Bei einer Liegenschaft mit zweiseitigem Strassenanstoss zählt die gesamte Abwicklungslänge an den öffentlichen Raum als Bemessungsgrundlage.

## **Befestigte Flächen**

Art. 42 (neu)

Vollständig versiegelte Flächen sind aus klimatischen und ökologischen Gründen unerwünscht. Vollständig versiegelt sind Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen wie Asphalt und Beton, die keine Versickerung zulassen.

Die Gemeinde möchte Flächen fördern, die möglichst wasserdurchlässig sind. Dabei können auch begeh- und befahrbare Oberflächen teilversiegelt ausgebildet werden. Das Spektrum der Wasserdurchlässigkeit geht dabei fließend von sehr durchlässigen befestigten Schotterterrassen über Rasengittersteine, unverfugte Pflasterungen und Plattenbeläge oder Chaussierungen bis zu Sickersteinen und -belägen.

## 4.12 Weitere Festlegungen

### **Arealüberbauung**

Art. 43

Die Möglichkeit für Arealüberbauungen wird in allen bisherigen Zonen beibehalten. Geändert resp. gestrichen werden jedoch die Regelungen zum (Heiz-)Energiebedarf. Diese sind aufgrund von Verschärfungen der übergeordnet geltenden Energievorschriften überholt.

### **Begrünung**

Art. 45

Die Gemeinde konnte bisher das Begrünen von Flachdächern in Einzelfällen vorschreiben. Neu besteht in sämtlichen Zonen eine generelle Pflicht zur Begrünung von Flachdächern. Ausgenommen sind einzig begehbare Terrassen und kleine Dachflächen (z.B. Velounterstand). Dachflächen mit Solaranlagen sind explizit nicht ausgenommen, da diese Nutzung eine Begrünung nicht ausschliesst.

Dachbegrünungen haben die folgenden Vorteile:

- Vermeidung der Wärmespeicherung in der Dachfläche;
- Kühlung der Umgebung durch Verdunstung;
- Isolation der Gebäude gegen Kälte und Wärme (besseres Raumklima und Energieeinsparung);
- Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume;
- Filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft, speichern CO<sub>2</sub> und reduzieren die Schadstoffbelastung im Niederschlagsabfluss;
- Entlasten die Siedlungsentwässerung durch Retention und Verdunstung;
- Qualitätsvolle Aussenräume als Dachgarten, Terrasse mit geringerer Hitze als bei unbegrüntem Dachern;
- Effizientere Energiegewinnung durch Kühlung der Umgebung der Solarpaneele;
- Schützen die Dachhaut vor hohen Temperaturschwankungen, Niederschlägen und UV-Strahlen und erhöhen damit die Lebensdauer.

Baumschutz

Ebenfalls gestützt auf das revidierte PBG sind darüber hinaus neu Bäume ab einem Stammumfang von 1 m in der Wohn- und Zentrumszone geschützt. Dies betrifft sowohl Neupflanzungen als auch bestehende Bäume. Ersatzpflanzungen sind auch mit einem Stammumfang von weniger als 1 m geschützt.

In einzelnen Wohnzonen und in der Zentrumszone wird zudem eine Baumpflanzpflicht eingeführt.

### **Gefahrengebiete**

Art. 48 (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).

## 4.13 Fahrzeugabstellplätze

### **Normbedarf und Anpassungsfaktoren**

Artikel 49 und 50

Die bisherigen Regelungen zur Erstellung von Autoabstellplätzen wurden mit der aktuellen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) abgeglichen. Dabei wurden weitgehend die Werte des Kantons übernommen, soweit dies nicht zu einer Lockerung der heutigen Regelung führt, wodurch künftig ein etwas geringerer Normbedarf an Abstellplatz zur Anwendung gelangt. Zusätzlich ist es künftig auch möglich, dass mittels eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen wird, dass eine Nutzung überhaupt keine Abstellplätze benötigt und diese somit von der Erstellungspflicht befreit wird. Mobilitätskonzepte haben mindestens einen Projektbeschrieb, eine Zustandsanalyse, Zielsetzungen, konkrete Massnahmen sowie eine Wirkungskontrolle zu beinhalten.

Ergänzungsplan ÖV-Güteklassen

Für die Zuteilung zu den einzelnen ÖV-Güteklassen ist neu der Ergänzungsplan ÖV-Güteklassen massgebend. Dieser ersetzt den alten Plan im Anhang der BZO, welcher nicht mehr mit den heutigen Güteklassen übereinstimmte hat.

### **Übrige Abstellplätze**

Art. 53

Bisher fehlte in Seuzach eine Regelung zu Motorradabstellplätzen. Neu sind für Motorräder mindestens 5 % der Anzahl Autoabstellplätze zu realisieren. Damit soll verhindert werden, dass Motorräder im öffentlichen Raum, auf Frei-/Grünflächen oder bei Anlagen für die Veloparkierung abgestellt werden.

Zusätzlich wird neu auch den Platzansprüchen für Kinderwagen und Spezialfahrzeuge (Cargobikes, Veloanhänger, ...) Rechnung getragen.

## 4.14 Schlussbestimmungen

### **Inkrafttreten und Aufhebung bisherige BZO**

Artikel 54 und 55

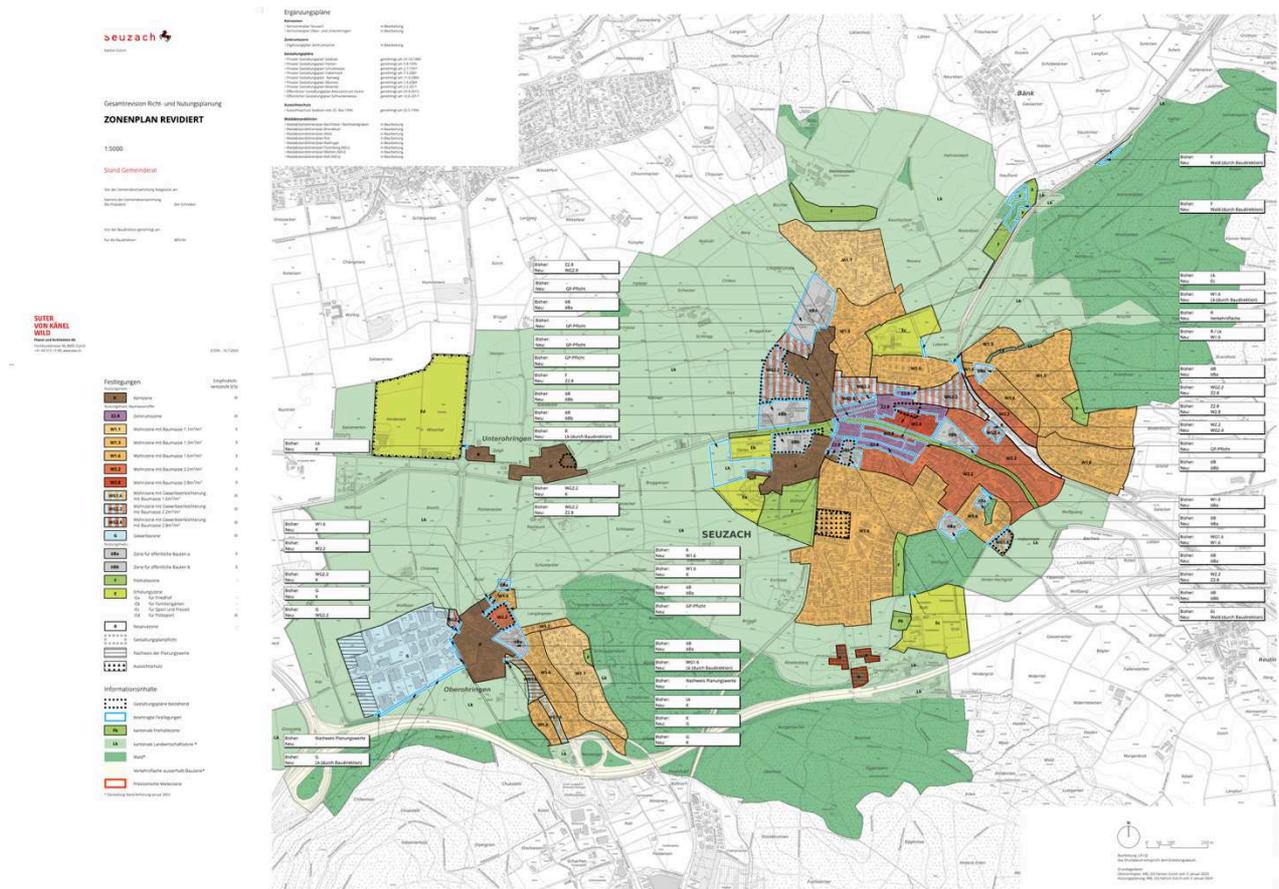
Die revidierte Bau- und Zonenordnung wird vom Kanton genehmigt. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Artikel 6 Bau- und Planungsgesetz (PBG). Die neue BZO tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die bisherige Bau- und Zonenordnung von 2014.

## 5 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.



<b>K</b>	Kernzone
<b>Z2.8</b>	Zentrumszone
<b>W1.1</b>	Wohnzone mit Baumasse 1.1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>W1.3</b>	Wohnzone mit Baumasse 1.3m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>W1.6</b>	Wohnzone mit Baumasse 1.6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>W2.2</b>	Wohnzone mit Baumasse 2.2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>WG1.6</b>	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 1.6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>WG2.2</b>	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Baumasse 2.2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>G</b>	Gewerbezone

<b>öBa</b>	Zone für öffentliche Bauten A
<b>öBb</b>	Zone für öffentliche Bauten B
<b>F</b>	Freihaltezone
<b>E</b>	Erholungszone -Ea für Friedhof -Eb für Familiengärten -Ec für Sport und Freizeit -Ed für Polosport
<b>R</b>	Reservezone
○ ○ ○ ○ ○	Gestaltungsplanpflicht
▬ ▬ ▬ ▬ ▬	Nachweis der Planungswerte
▲ ▲ ▲ ▲ ▲	Aussichtschutz

Informationsinhalte	
● ● ● ● ●	Gestaltungspläne bestehend
▭ (blue outline)	beantragte Festlegungen*
<b>Fk</b>	kantonale und regionale Freihaltezone
<b>Lk</b>	kantonale Landwirtschaftszone
■ (green)	Wald
■ (light blue)	Gewässer
■ (yellow)	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

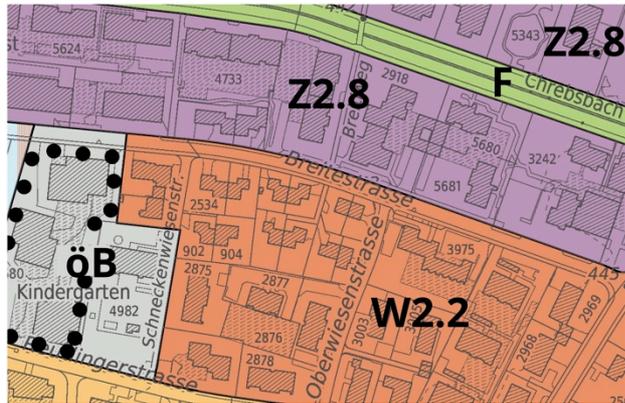
## 5.1 Umzonungen

### Zentrumsentwicklung

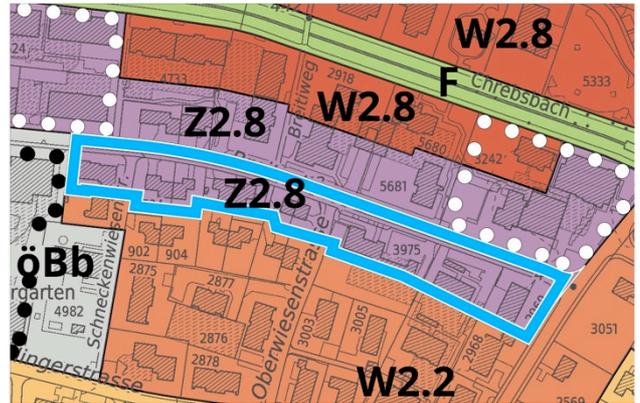
Entsprechend den Analysen zum Zentrum und dem städtebaulichen Konzept wird die bestehende Zentrumszone um rund eine Bautiefe nach Süden ausgedehnt. Damit wird auch die Südseite der Breitstrasse und ein Teil nördlich der Strehlgasse in das Zentrum miteinbezogen. Durch die beidseitig einheitliche Zonierung wird die Breitstrasse als wichtige Achse innerhalb des Zentrums gestärkt. Das Gebiet befindet sich heute in der Zone WG2.2 respektive W2.2. Mit der Umzonung in die Z2.8 wird die zulässige Baumasse in diesen Gebieten somit leicht erhöht.

Gewerbliche Nutzungen sollen künftig entlang der Strassen konzentriert werden. Aus diesem Grund werden die dahinterliegenden Gebiete in die neue Wohnzone W2.8 umgezont, wo kein minimaler Gewerbeanteil umzusetzen ist.

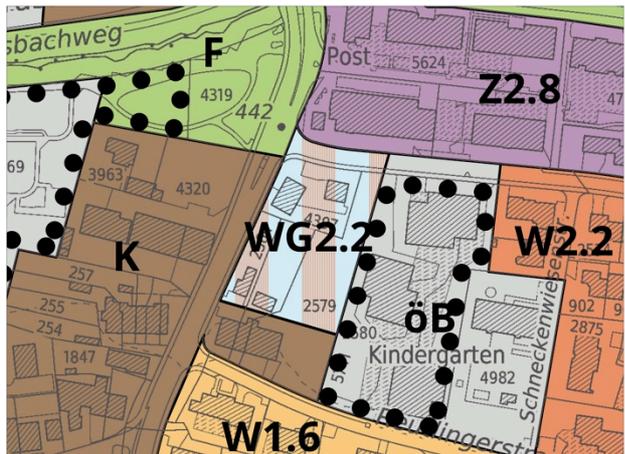
Bestehende Zonierung (W2.2)



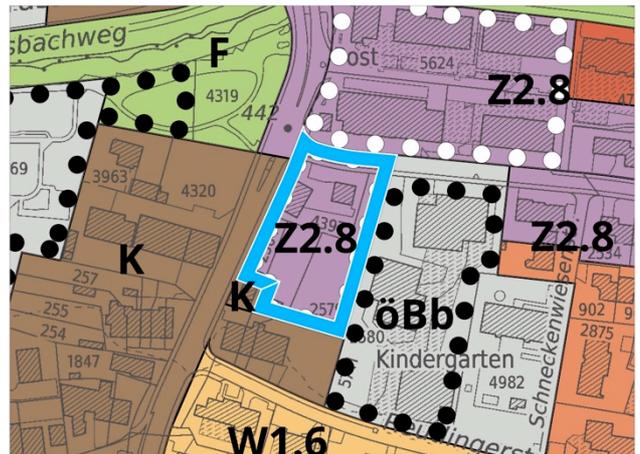
Revision (Z2.8)



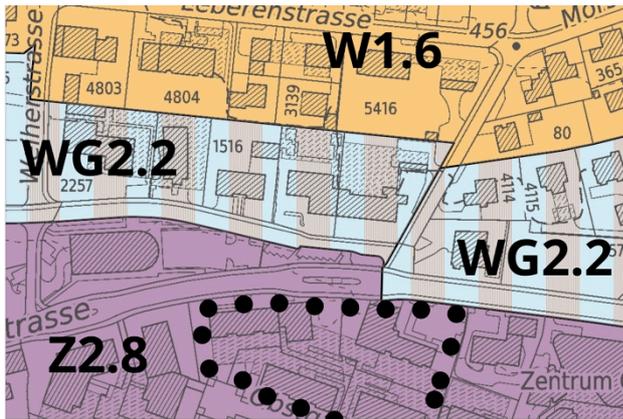
Bestehende Zonierung (WG2.2)



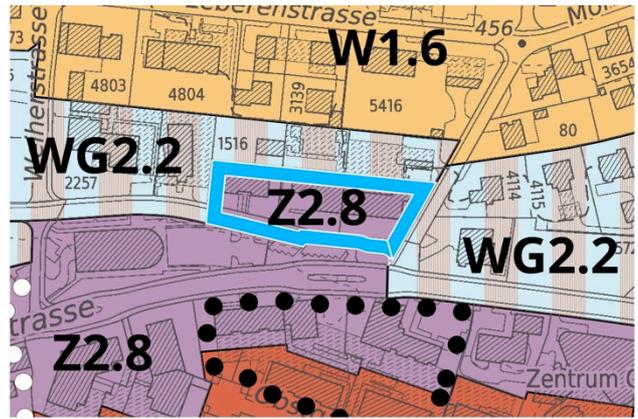
Revision (Z2.8)



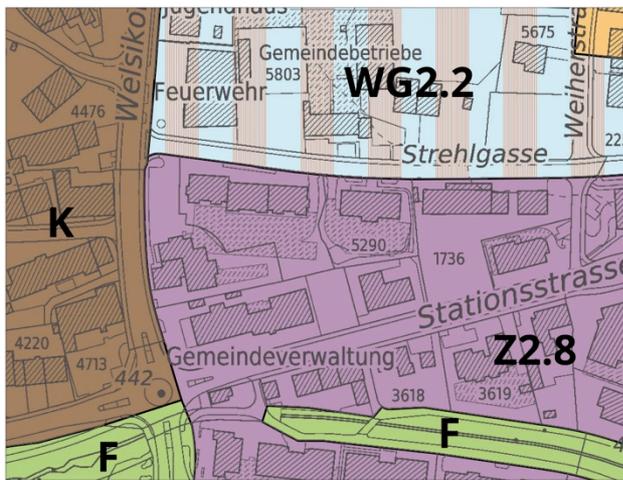
Bestehende Zonierung (WG2.2)



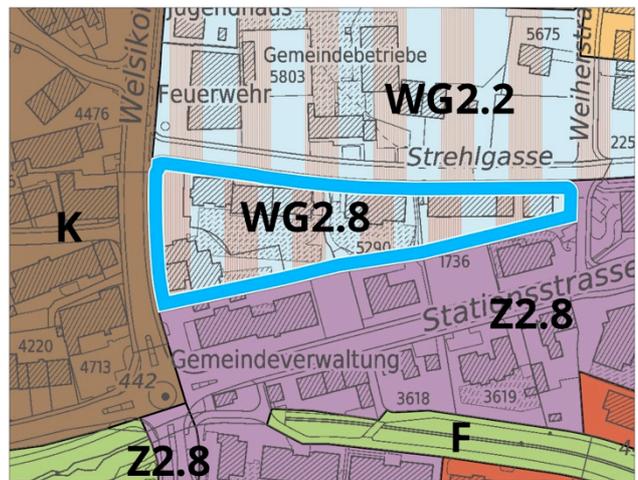
Revision (Z2.8)



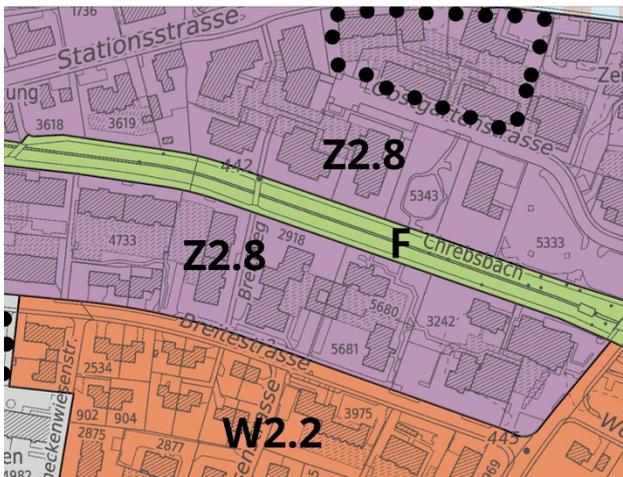
Bestehende Zonierung (Z2.8)



Revision (WG2.8)



Bestehende Zonierung (Z2.8)



Revision (W2.8)

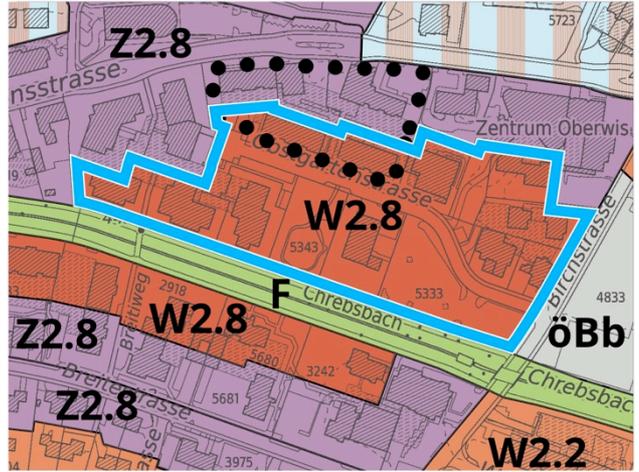
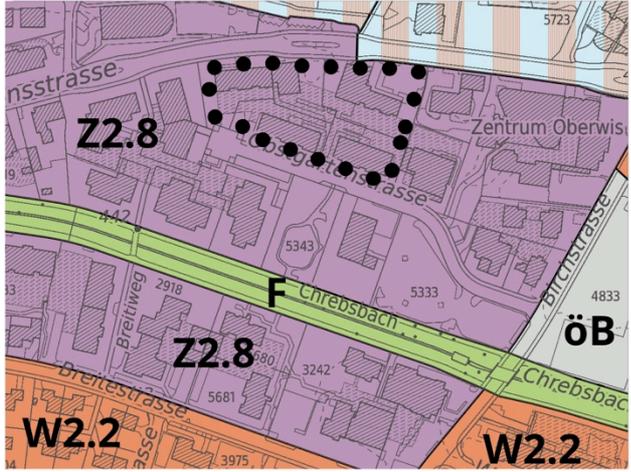


Bestehende Zonierung (Z2.8)



Revision (W2.8)

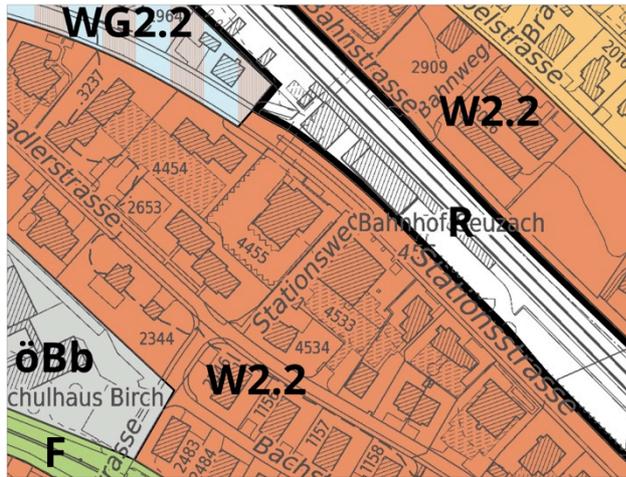




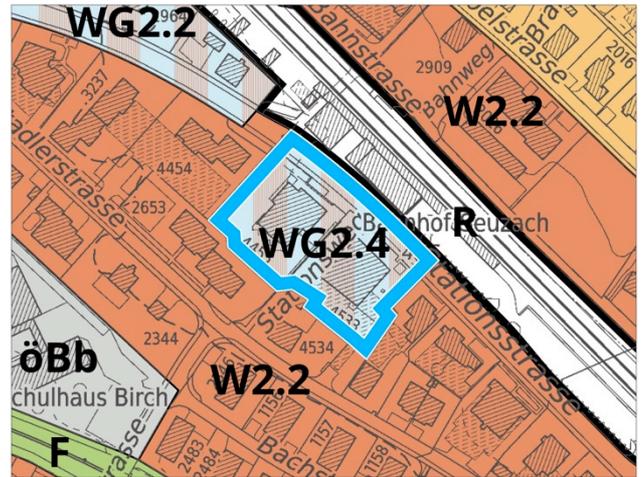
## Bahnhof Süd

Das südlich der Stationsstrasse direkt am Bahnhof gelegene Areal ist heute der Wohnzone W2.2 zugewiesen. Demnach ist in diesem Bereich nur nicht störendes Gewerbe zulässig. Angesichts der hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage, der heute bereits zahlreich bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der Lärmexposition gegenüber der Kantonsstrasse und dem Bahngleis ist es zweckmässig diesen Bereich der Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG2.4 zuzuordnen.

Bestehende Zonierung (W2.2)



Revision (WG2.4)



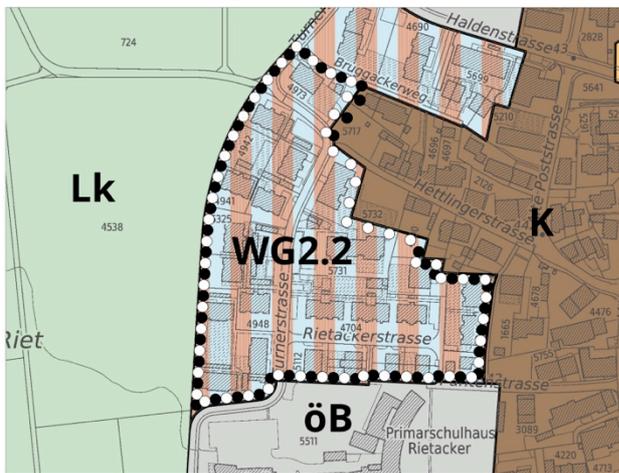
## 5.2 Gestaltungsplanpflicht

Aufhebung bestehende  
 Gestaltungsplanpflichten

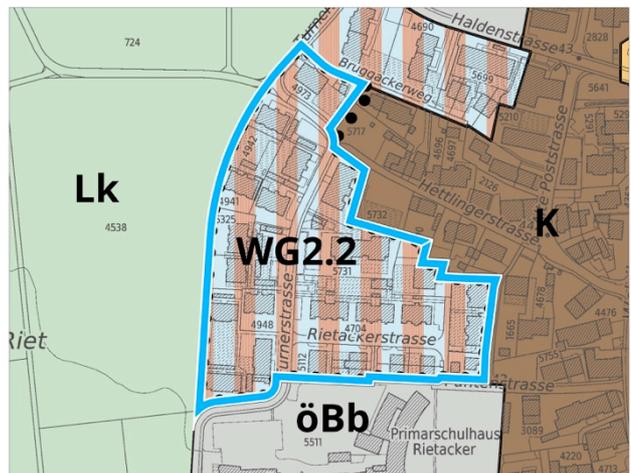
Heute besteht für die Gebiete «Pünten», «Münzer», «Habermark» und «Wisental» eine Gestaltungsplanpflicht. In den ersten drei Gebieten sind die jeweiligen Gestaltungspläne inzwischen in Kraft und es wurden entsprechende Bauprojekte umgesetzt. Deshalb werden diese Pflichten aufgehoben. Die Pflicht für das Gebiet «Wisental» wird beibehalten.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist neben dem Gebiet «Wisental» einzig noch die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Pünten» bezeichnet. Der entsprechende Gestaltungsplan ist jedoch seit 1995 in Kraft. Mit Aufhebung der Pflicht in der BZO wird nun auch der Zonenplan entsprechend bereinigt.

Bestehende Zonierung (GP-Pflicht «Pünten»)



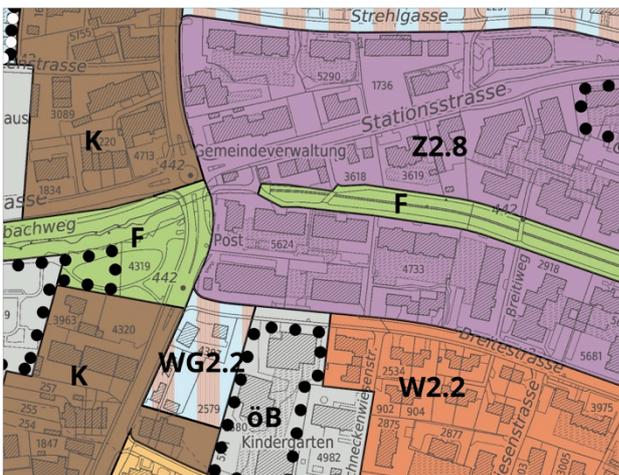
Revision (-)



Einführung neue Gestaltungsplanpflichten

Im Rahmen der Gesamtrevision werden im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung fünf neue Gestaltungsplanpflichtgebiete eingeführt (siehe Kapitel 4.4). Diese werden im Zonenplan parzellenscharf verortet.

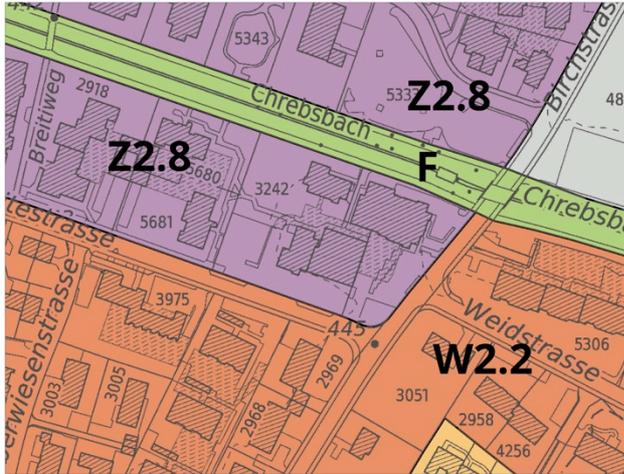
Bestehende Zonierung (-)



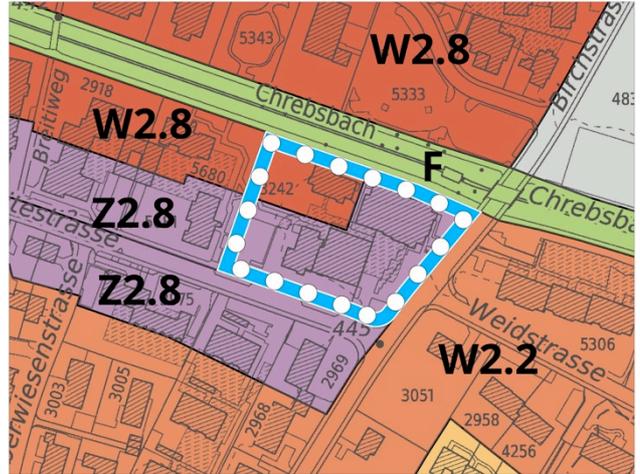
Beantragte Überlagerung (GP-Pflichten)



Bestehende Zonierung (-)



Beantragte Überlagerung (GP-Pflicht)



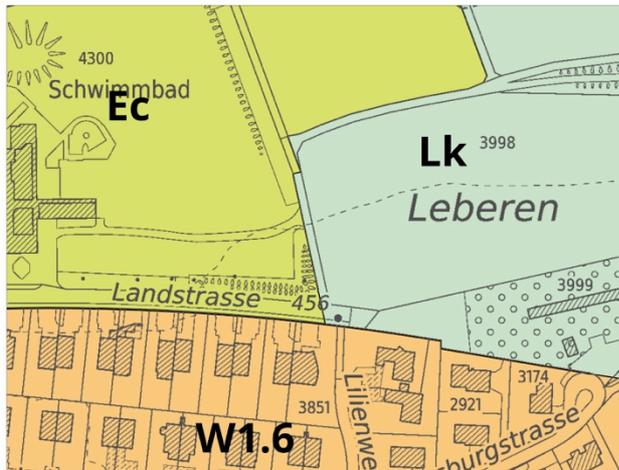
### 5.3 Arrondierungen

Mit der Gesamtrevision werden diverse Unstimmigkeiten im Zonenplan bereinigt. Dies betrifft insbesondere Gebiete bei denen die Parzellengrenze nicht mit der Zonengrenze übereinstimmen oder Zonengrenzen nicht durchgängig einheitlich verlaufen (z.B. mit/ohne Weg)

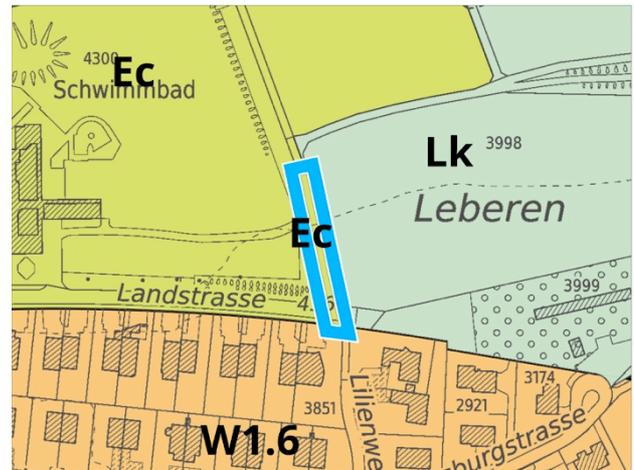
#### Erholungszone

Begründung: Einheitliche Zonengrenze inklusive Weg.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

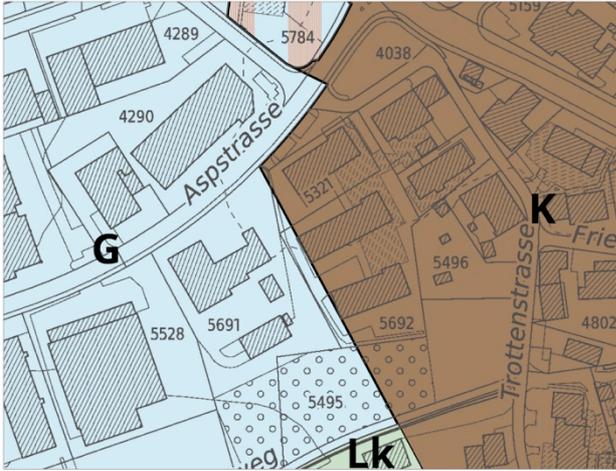


**Gewerbezone**

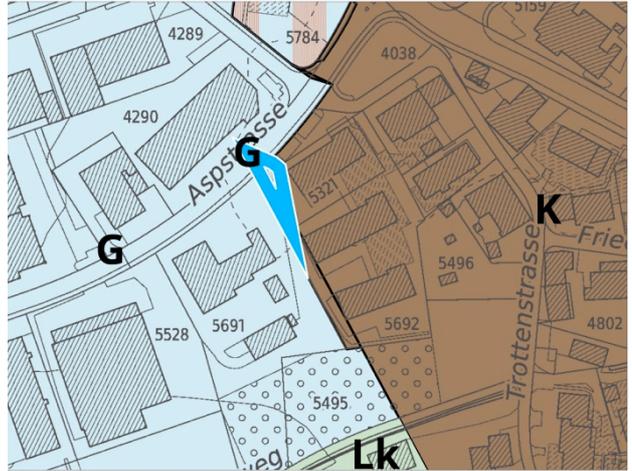
Folgende Flächen werden neu der Gewerbe zugeteilt:

Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (K)**



**Beantragte Zonierung (G)**

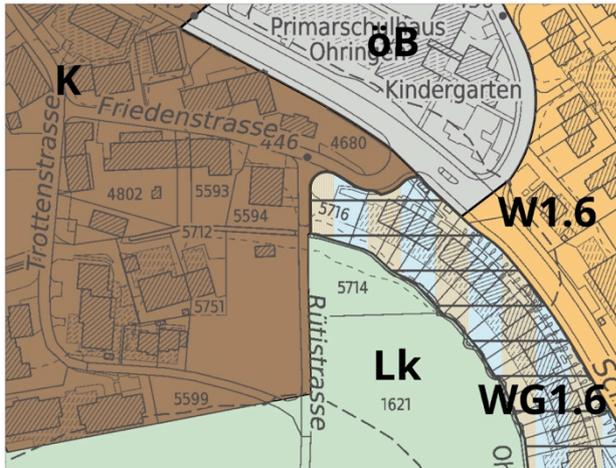


**Kernzone**

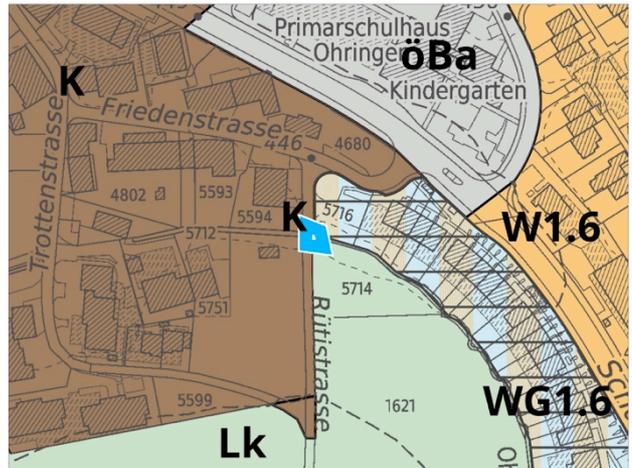
Folgende Flächen werden neu der Kernzone zugeteilt:

Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (Lk)**



**Beantragte Zonierung (K)**



Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (G)**

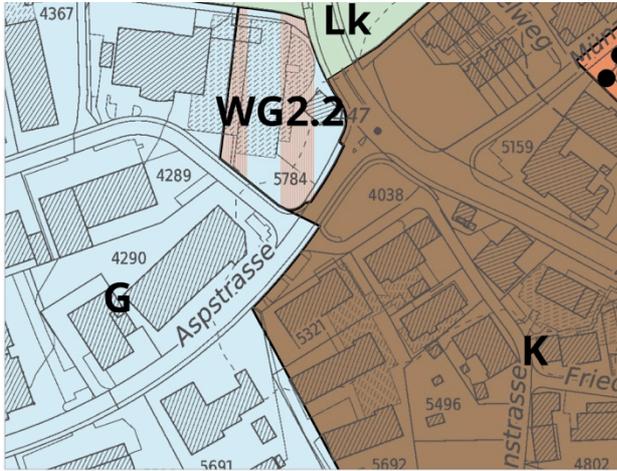


**Beantragte Zonierung (K)**

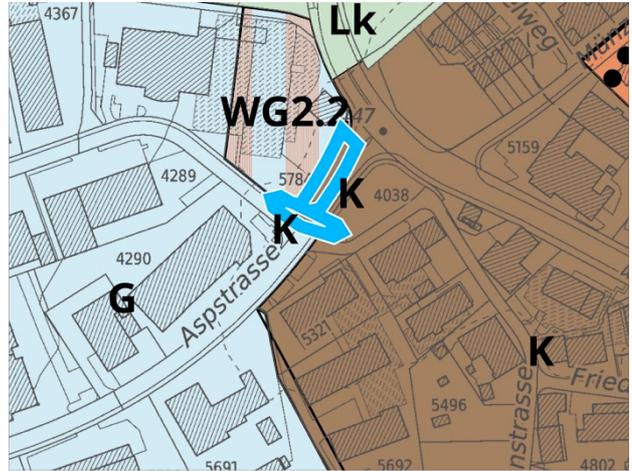


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

Bestehende Zonierung (WG2.2)

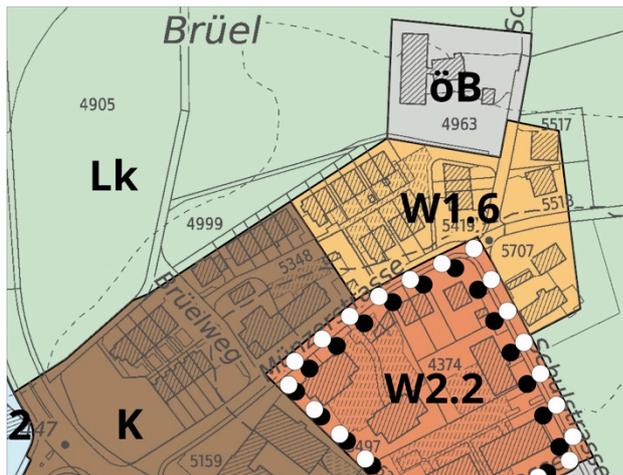


Beantragte Zonierung (K)

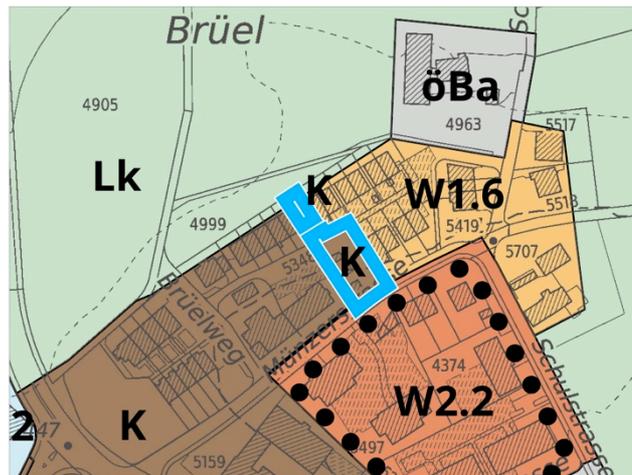


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

Bestehende Zonierung (W1.6)

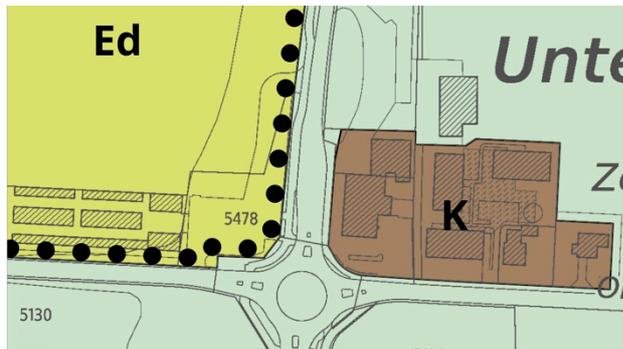


Beantragte Zonierung (K)

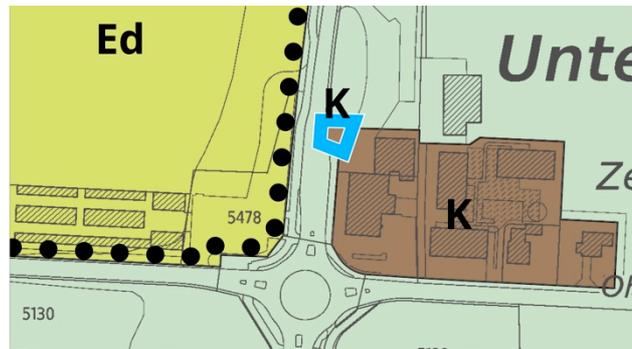


Begründung: Die Zonengrenze entspricht nicht der Parzellengrenze. Zudem muss bei der direkten Zufahrt auf die Parzelle Kat. Nr. 5807 aktuell das Trottoir überfahren werden. Ein direkter Zugang der Bauzone an die Kantonsstrasse löst dieses Problem.

Bestehende Zonierung (Lk)

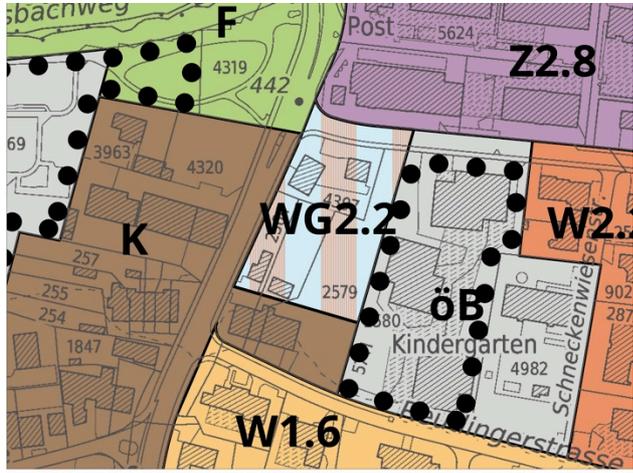


Beantragte Zonierung (K)

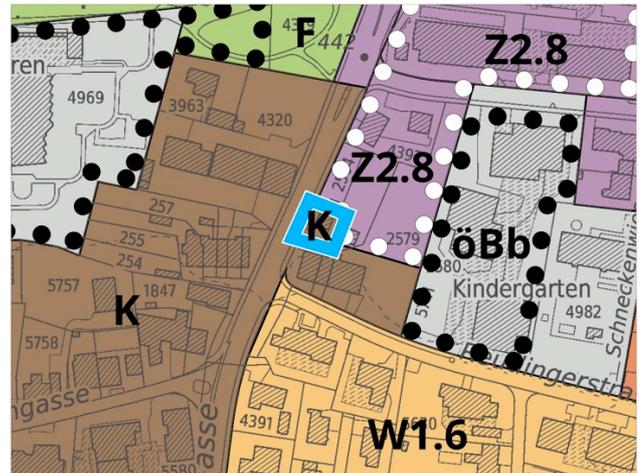


Begründung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen des Mutationsge-  
suchs Nr. 1157 vom 22. Januar 2025. Die Zonengrenze folgt der  
neuen Parzellengrenze.

**Bestehende Zonierung (WG2.2)**



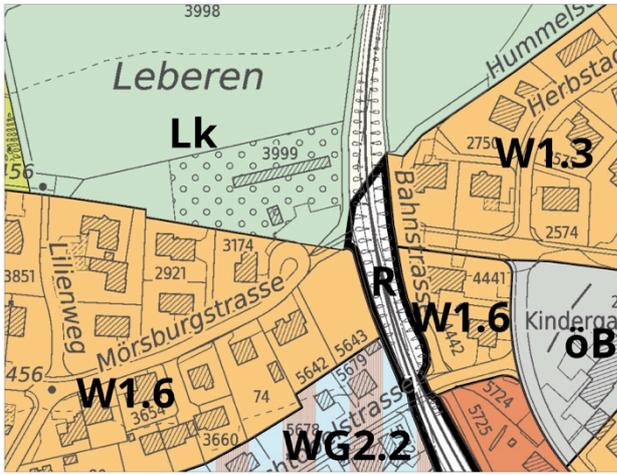
**Revision (Kernzone K)**



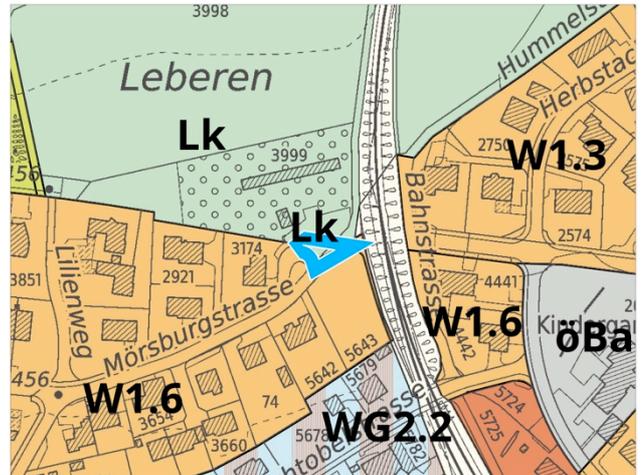
**Landwirtschaftszone**

Folgende Flächen werden neu der Landwirtschaftszone zugeteilt:  
 Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (W1.6)**

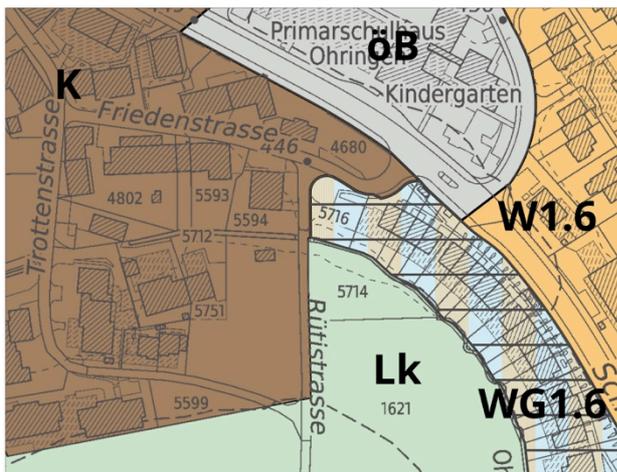


**Beantragte Zonierung (Lk)**

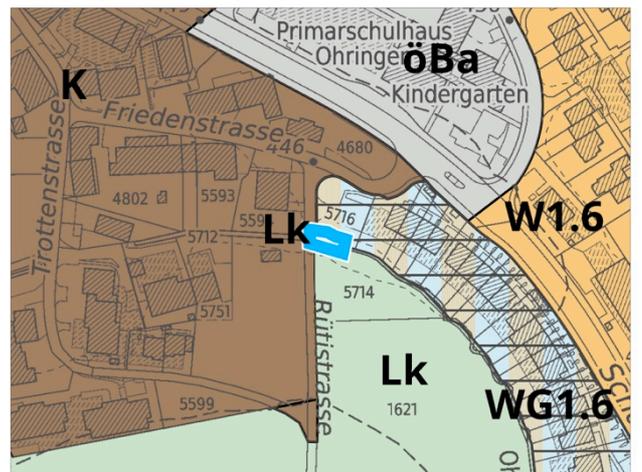


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (W1.6)**

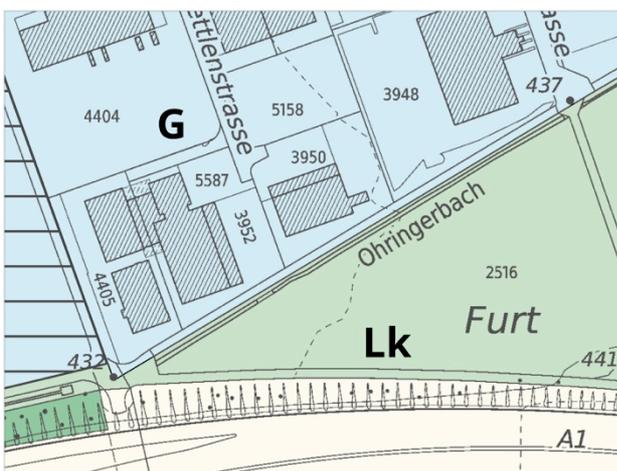


**Beantragte Zonierung (Lk)**

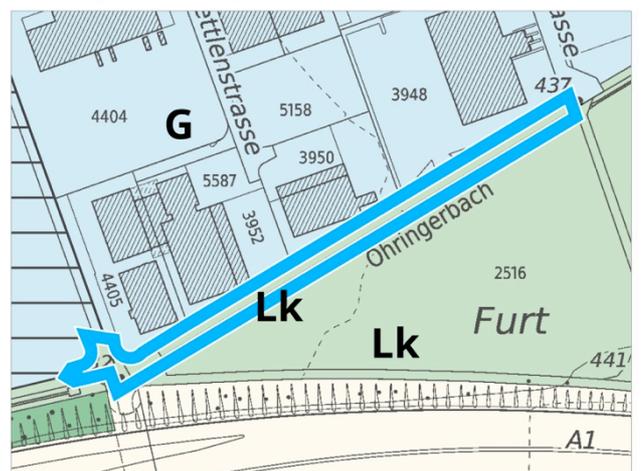


Begründung: Einheitliche Zonengrenze entlang Bach/Weg

**Bestehende Zonierung (G)**

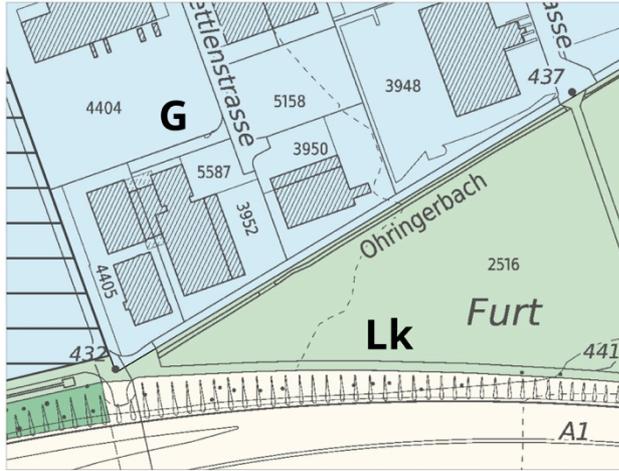


**Beantragte Zonierung (Lk)**



Begründung: Einheitliche Zonengrenze entlang Bach/Weg

**Bestehende Zonierung (G)**



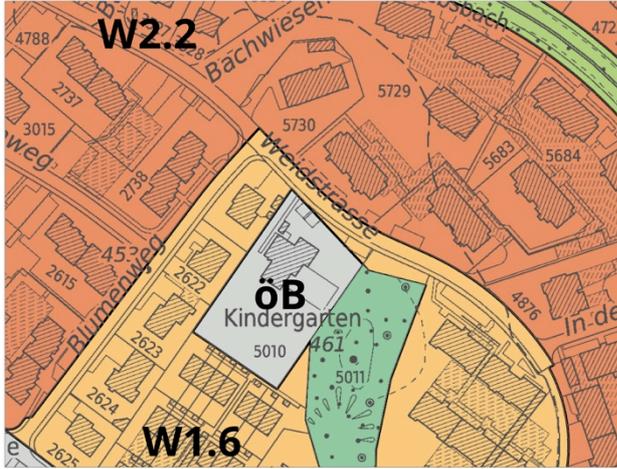
**Beantragte Zonierung (Lk)**



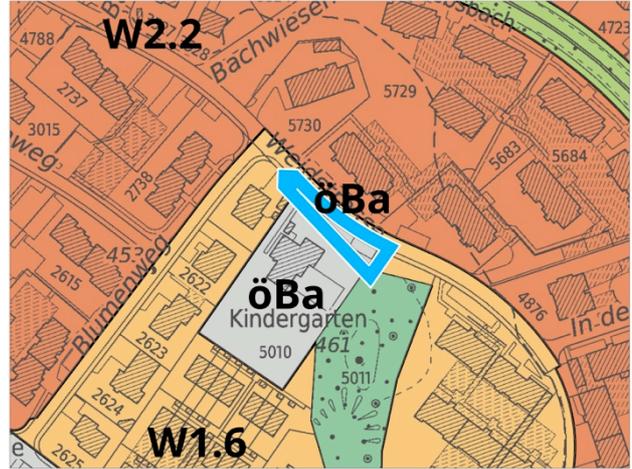
### Zone öffentliche Bauten

Folgende Fläche wird neu der Zone für öffentliche Bauten zugeordnet:

Bestehende Zonierung (W1.6)



Beantragte Zonierung (öBa)

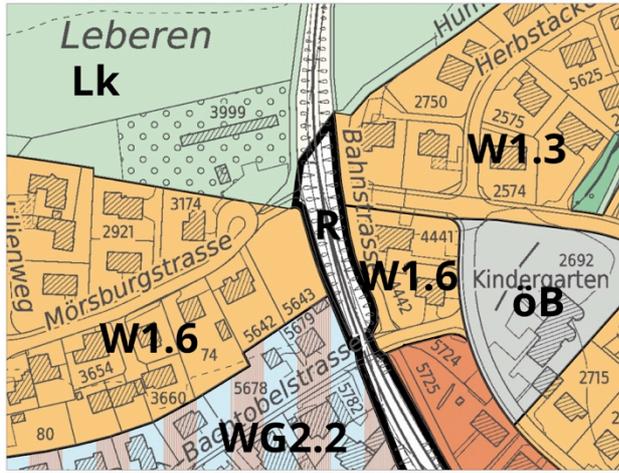


**Wohnzone**

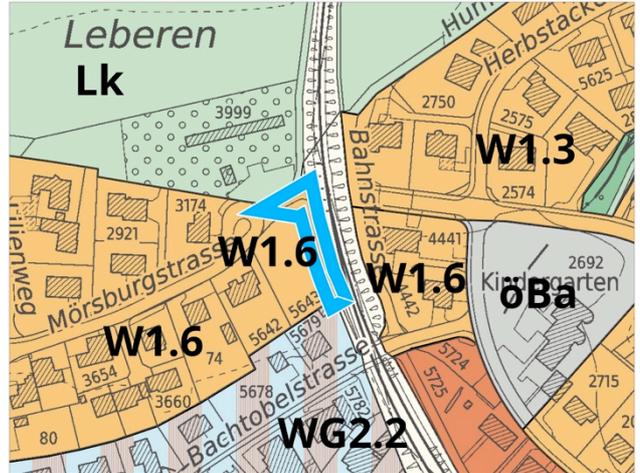
Folgende Flächen werden neu der Wohnzone zugeordnet:

Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (Lk/R)**

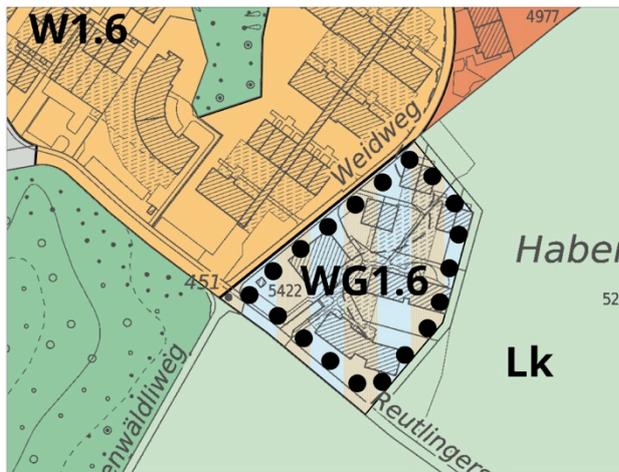


**Beantragte Zonierung (W1.6)**

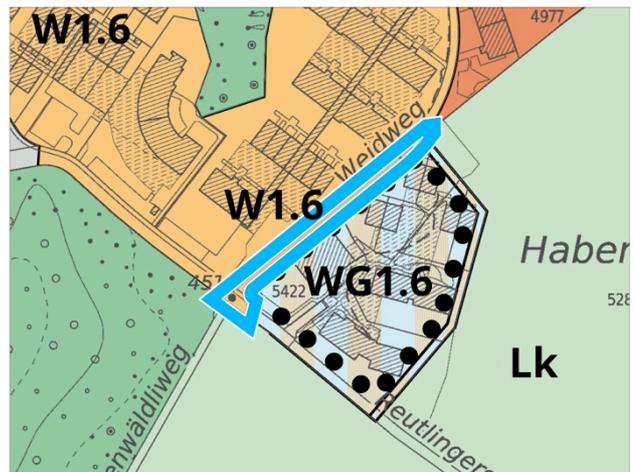


Begründung: Weg liegt heute innerhalb von zwei Zonen

**Bestehende Zonierung (WG1.6)**

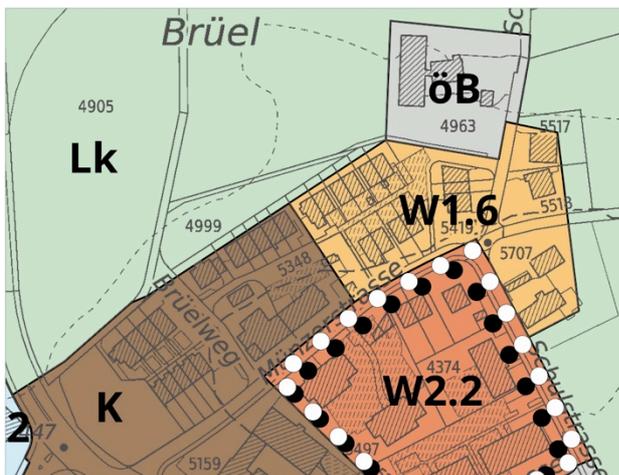


**Beantragte Zonierung (W1.6)**

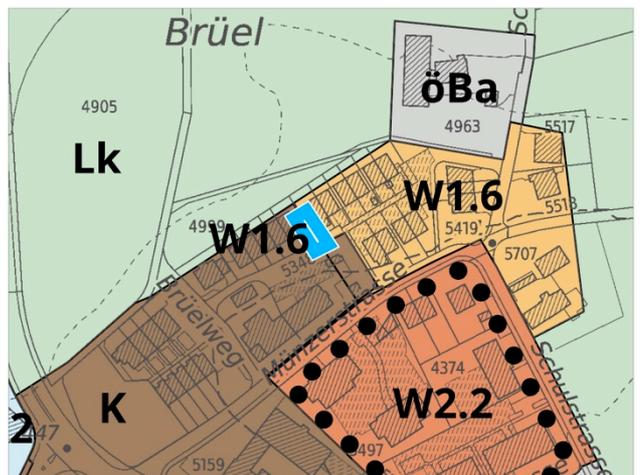


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

**Bestehende Zonierung (K)**

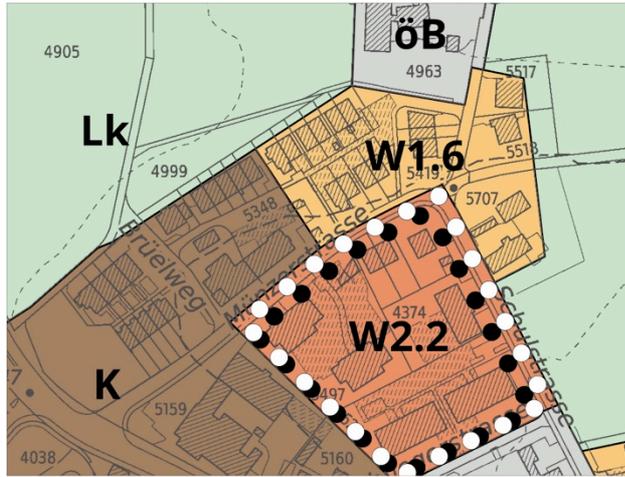


**Beantragte Zonierung (W1.6)**

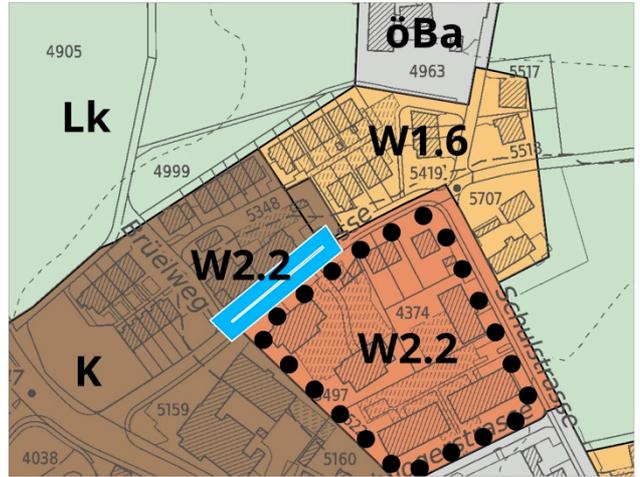


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

Bestehende Zonierung (K)

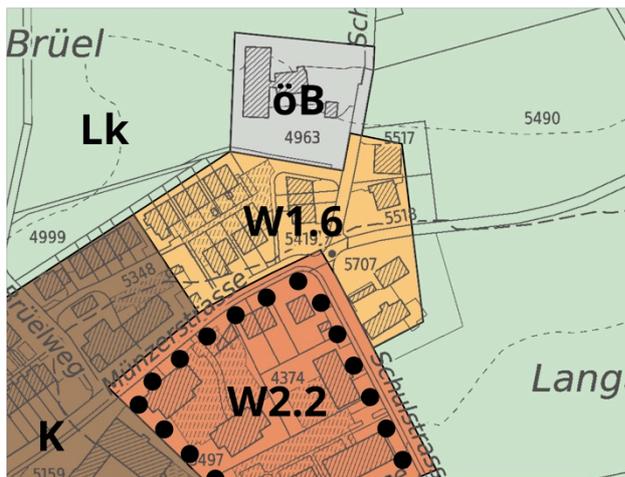


Beantragte Zonierung (W2.2)

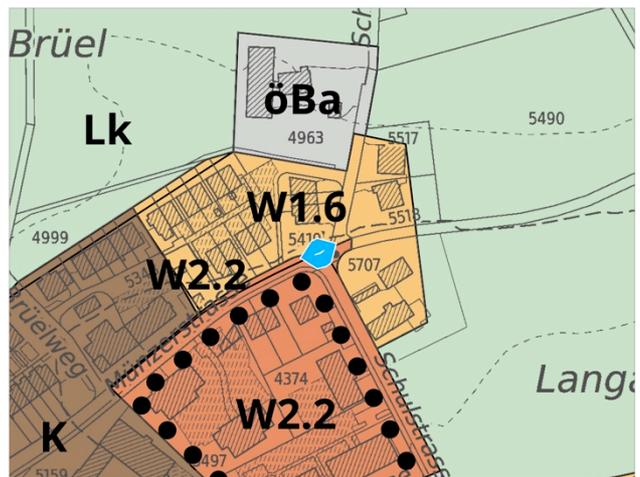


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

Bestehende Zonierung (W2.2)

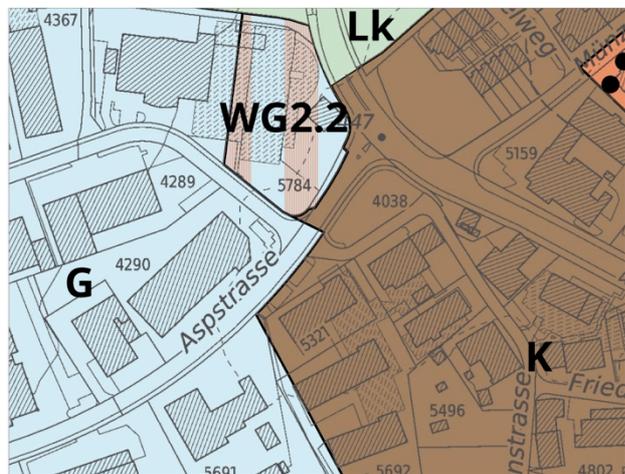


Beantragte Zonierung (W1.6)

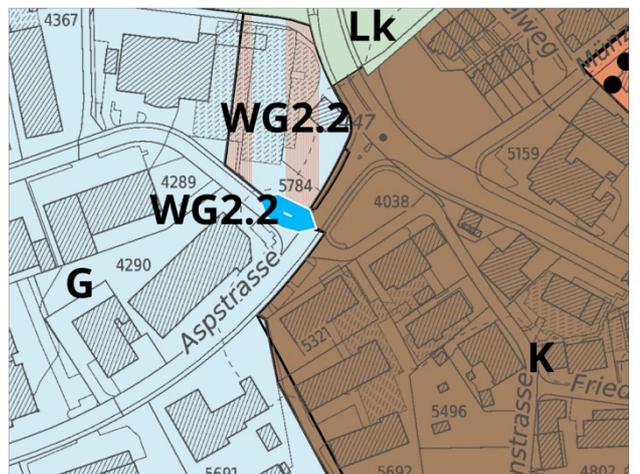


Begründung: Zonengrenze entspricht nicht Parzellengrenze

Bestehende Zonierung (G)



Beantragte Zonierung (WG2.2)

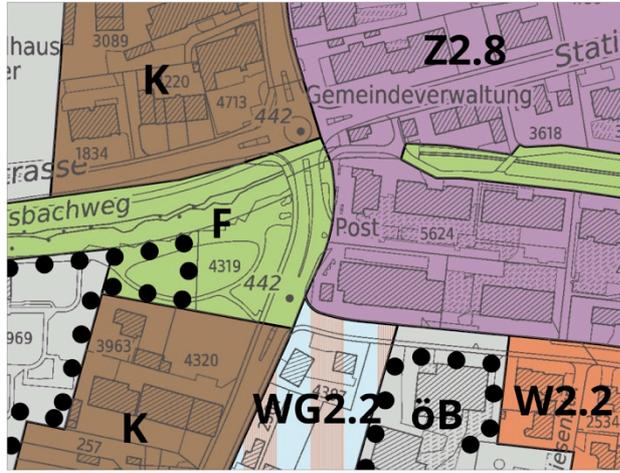


**Zentrumszone**

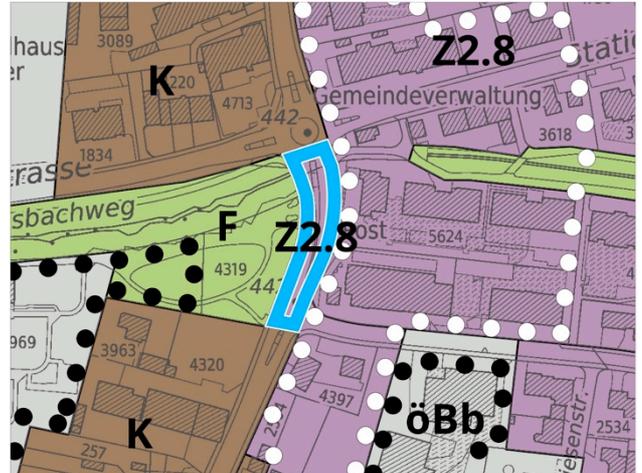
Folgende Flächen werden neu der Zentrumszone zugeordnet:

Begründung: Einheitliche Handhabung (Strasse in Bauzone)

**Bestehende Zonierung (F)**



**Beantragte Zonierung (Z2.8)**



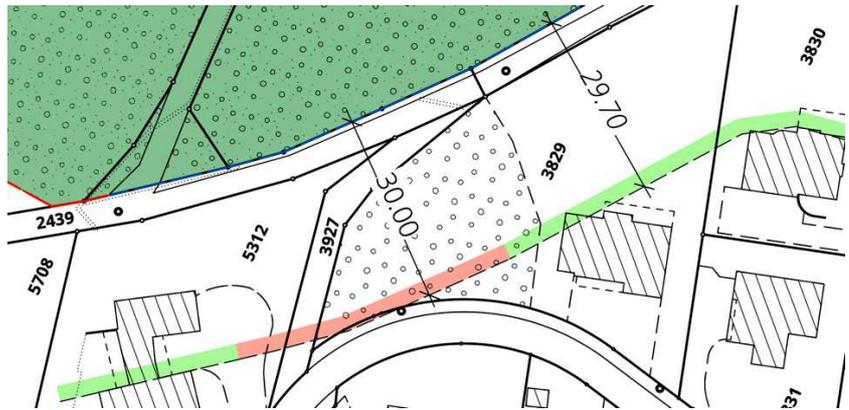
## 5.4 Waldabstandslinien

### Fehlende und unvollständige Waldabstandslinien

Im Zusammenhang mit der Festlegung der statischen Waldgrenzen durch den Kanton, wurden auch die bestehenden kommunalen Waldabstandslinienpläne überarbeitet. Bisher bestanden an gewissen Stellen Lücken, welche im Hinblick auf die gewünschte Rechtssicherheit und der Baureife der Liegenschaften nun geschlossen wurden. In der Regel wird der normale Waldabstand von 30 m umgesetzt. Teilweise wurde der Waldabstand auf die örtlichen Begebenheiten angepasst (z.B. Gebiet Rolli und Forrenberg).

Anpassung Waldabstandslinienplan  
Rebhoger

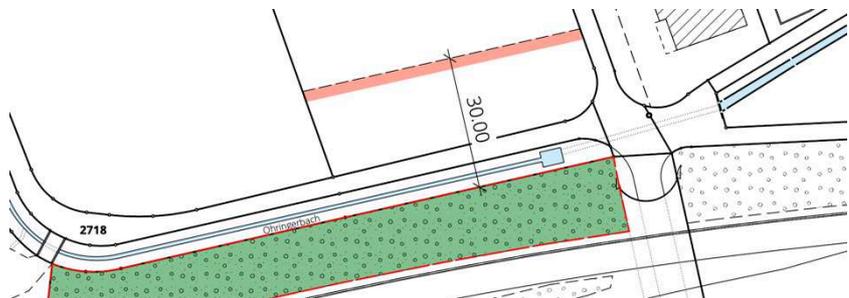
— Waldabstandslinie neu



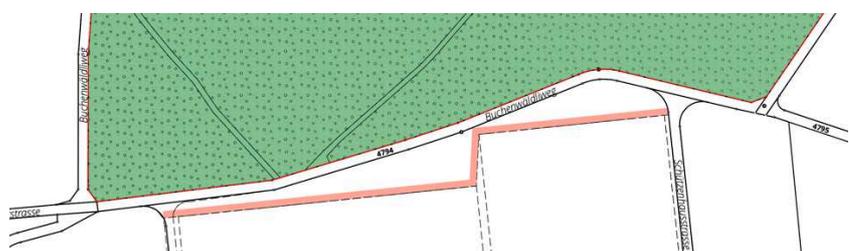
Anpassung Waldabstandslinienplan  
Forenberg



Anpassung Waldabstandslinienplan  
Mettlen



Anpassung Waldabstandslinienplan  
Rolli



## 6 AUSWIRKUNGEN

### Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde und der Bevölkerung einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### 6.1 Gemeindeentwicklung

#### Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

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

#### Innenentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Durch die Verankerung von Gestaltungsplanpflichten für das Zentrum wird die Siedlungserneuerung und Verdichtung gefördert.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich.

#### Zentrumszone

Im Zentrum liegt noch immer ein sehr grosses Innenentwicklungspotenzial vor. Die Entwicklung in diesem Gebiet soll künftig gezielt gesteuert und von der Gemeinde begleitet werden. Die Leitgedanken und Zielsetzungen für diesen Bereich wurden in Form eines Gesamtkonzepts formuliert.

In der BZO wird nun für die Zentrumszone teilweise eine Gestaltungsplanpflicht verankert und im Ergänzungsplan Bereiche mit zwingender publikumsorientierter Erdgeschossnutzung und Pflichtbaulinien definiert. Mit diesen Massnahmen wird die vermehrte Zentrumsbildung in diesen Bereichen ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

## **Kernzone**

Die Kernzonen umfassen die historischen Ortskerne von Seuzach, Ober- und Unterohringen. Der Erhalt dieser Strukturen ist von grosser Bedeutung für die Ablesbarkeit der Geschichte und trägt massgebend zum Charakter und zur Identität der Gemeinde bei. Die ortsbaulich besonders wichtigen Bauten und Freiräume werden in den neu erarbeiteten Kernzonenplänen bezeichnet und sind bei allen künftigen Bautätigkeiten angemessen zu berücksichtigen.

Die relevanten Aussagen des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden im Kernzonenplan Seuzach sowie in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich wichtige Freiräume sowie die prägenden Firstrichtungen und Fassaden.

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 sind oder die Richtplanteilrevision 2022 in Kraft tritt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass bis zur Festsetzung der Planungsvorlage diese übergeordneten Rechtsgrundlagen vorhanden sein werden.

## **Wohnzonen**

In den Wohnzonen steht insbesondere die Sicherung der Qualität des Aussenraums im Vordergrund. Diese wird unter anderem durch angepasste Terrainbestimmungen, die Einführung einer Grünflächenziffer und die Regelung von Stützmauern und Böschungen angestrebt.

## **6.2 Umwelt**

### **Siedlungsökologie**

Die Vorgaben zum Baumschutz, zur Bepflanzung mit mittel-/grosskronigen Bäumen, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach begrünten Vorgärten sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

### **Klima**

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Flachdachbegrünung, Grünflächenziffer, begrünte Vorgärten).

### **Gewässerraum**

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden parallel in einem separaten Verfahren festgelegt. Bis zur Festlegung gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

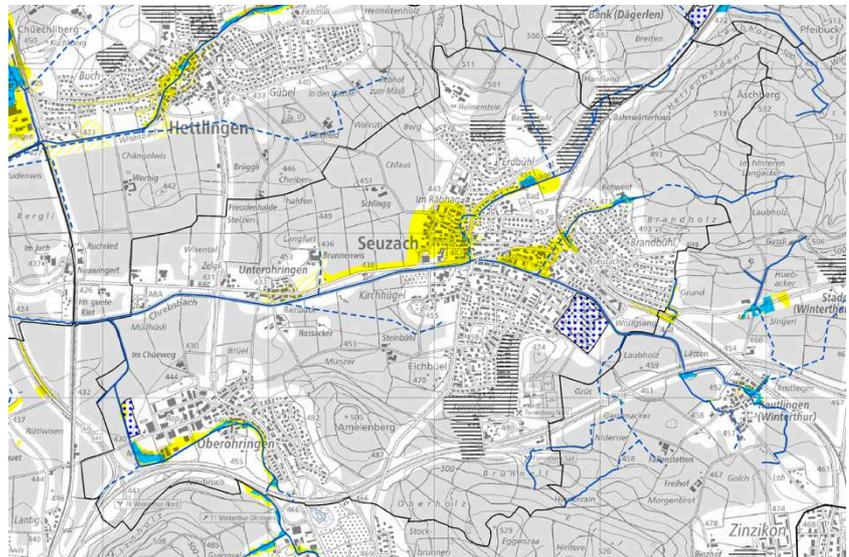
### **Kulturland**

Im Rahmen dieser Gesamtrevision werden Fruchtfolgeflächen einzig durch kleinflächige Arrondierungen beansprucht.

## Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. In diesen Gebieten sind Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Rahmen von Gewässerprojekten zu prüfen.

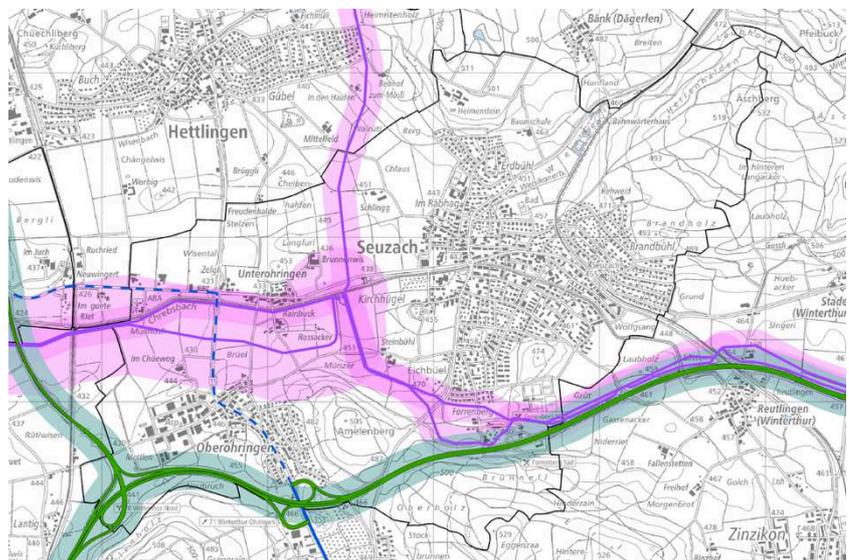
Ausschnitt Naturgefahrenkarte



## Störfallvorsorge

Im Bereich des Störfallperimeters der Nationalstrassen (grün) und des Störfallperimeters für Erdgasleitungen (violett) werden keine Anpassungen vorgenommen, die sich auf die Personenanzahl im Perimeter auswirken.

Ausschnitt Risikokataster



## 6.4 Finanzen

### Kantonaler Mehrwertausgleich

Abgabesatz

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

Disclaimer

Die vom Kanton ermittelte 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.

Kantonaler Mehrwert

Der ermittelte kantonale Mehrwert der Planungsmassnahmen beträgt gesamthaft **Fr. 3'918'550.-**.

### Kommunaler Mehrwertausgleich

Abgabesatz

Der kommunale Mehrwertausgleich wird in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung geregelt und ist damit kein Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision.

Der vorgesehene kommunale Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> und einer Freigrenze von Fr. 100'000.-.

Disclaimer

Die vom Kanton Ermittelte Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Fr. 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Kommunaler Mehrwert

Der ermittelte kommunale Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt gesamthaft **Fr. 1'014'071.-**.

## 7 TERMINPLAN

2021-2023	Erarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept
2023/2024	Erarbeitung Richtplanung
2023/2024	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratung mit der Begleitgruppe
September 2024	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
November 2024 bis Januar 2025	Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
11. November 2024	Informationsveranstaltung
Februar bis Juli 2025	Beratung der Einwendungen und Anträge und anpassen der Revisionsunterlagen
August 2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
November 2025	Verabschiedung an der Gemeindeversammlung
Anfang 2026	Genehmigung durch Baudirektion Rechtskraft

## 8 MITWIRKUNG

### **Öffentliche Auflage**

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 1. November 2024 und 31. Dezember 2025. Während der Frist der öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung zur Planungsvorlage Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

### **Anhörung**

Ebenfalls werden die Nachbargemeinden Hettlingen, Dägerlen, Dinhard und Winterthur sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die Auflage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Seuzach 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 gesamthaft 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.

## Negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.