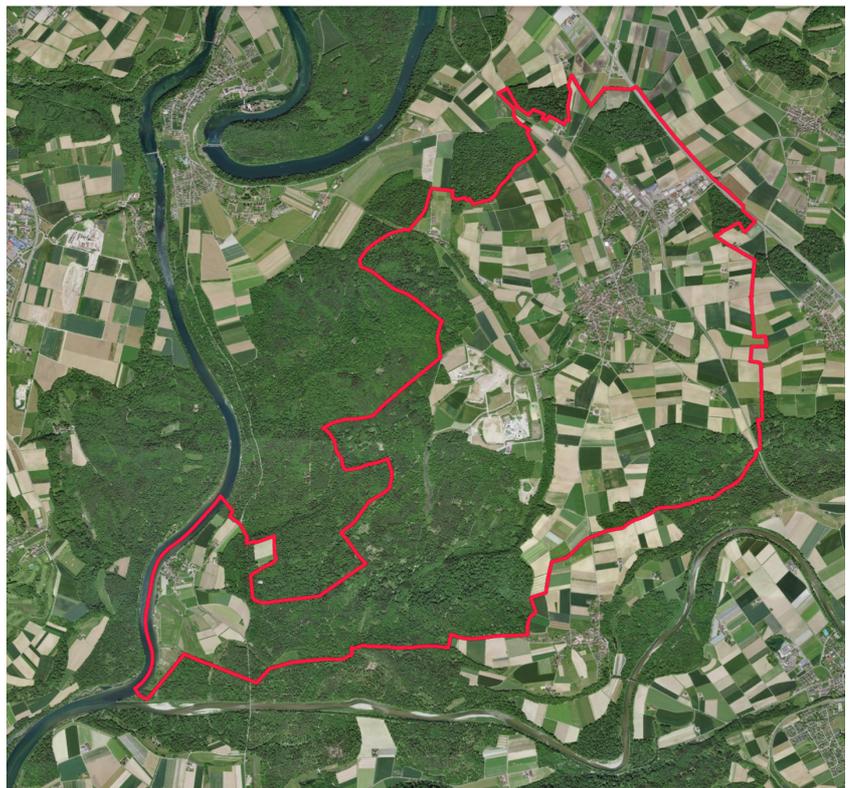


Teilrevision kommunale Nutzungsplanung:
Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Urnenabstimmung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Gemeinde Marthalen
Underdorf 2
8460 Marthalen

Arbeitsgruppe

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

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Viviane Zuber

Titelbild

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Berichtinhalt	5
1.4	Wichtigste Grundlagen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	6
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	8
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	11
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	13
3	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Industrie- und Gewerbezone	17
3.3	Ergänzende Bauvorschriften	18
4	ANPASSUNG ZONENPLAN	19
4.1	Einzonung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord	19
5	AUSWIRKUNGEN	27
5.1	Arbeitsplatzkapazität	27
5.2	Umwelt	27
5.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	28
6	TERMINPLAN	29
7	MITWIRKUNG	30

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Marthalen steht vor der Aufgabe, ihre langfristige wirtschaftliche Entwicklung zu sichern und die vorhandenen Raumressourcen gezielt und effizient zu nutzen. Die bestehenden Gewerbebezonen sind nahezu vollständig ausgelastet, wodurch der Spielraum für die Erweiterung regionaler und kommunaler Betriebe zunehmend eingeschränkt ist. Vor diesem Hintergrund kommt dem im regionalen Richtplan als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichneten Entwicklungsstandort «Seeben Nord» eine zentrale strategische Bedeutung zu.

Mit der geplanten Einzonung des Gebiets und der damit verbundenen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Marthalen sollen zusätzliche gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und neue Arbeitsplätze in der Region generiert werden. Die Planung orientiert sich an den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher klare Anforderungen an Nutzung, Standortqualität und Arbeitsplatzmanagement formuliert. Ziel ist es, durch die gezielte Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, innovativer und möglichst wenig störender Betriebe die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region nachhaltig zu stärken und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

1.2 Aufgabenstellung

Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung

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

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

Bestandteile der BZO-Revision Seeben Nord

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

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

**Information für die
Genehmigungsbehörde**

1.3 Berichtinhalt

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

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

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren. Zudem werden die Änderungen des Zonenplans sowie der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

Übergeordnete Grundlagen

1.4 Wichtigste Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Weinland

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung von 2010
- Zonenplan von 2010
- Verkehrsplan von 2012
- Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan von 2022

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

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

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

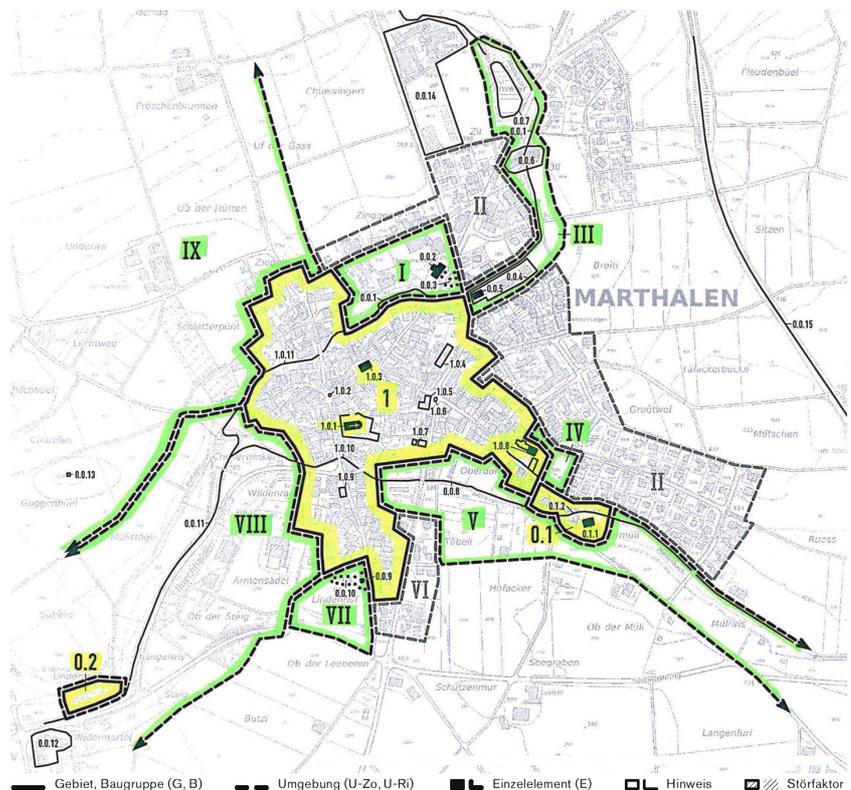
Der Bundesrat setzte das aktualisierte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Kanton Zürich von 2012 bis 2016 fest. Sowohl das Ortsbild von Marthalen als auch das des Weilers Ellikon am Rhein weist gemäss ISOS nationale Bedeutung auf. Das Gebiet Seeben Nord ist allerdings nicht im ISOS enthalten.

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

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

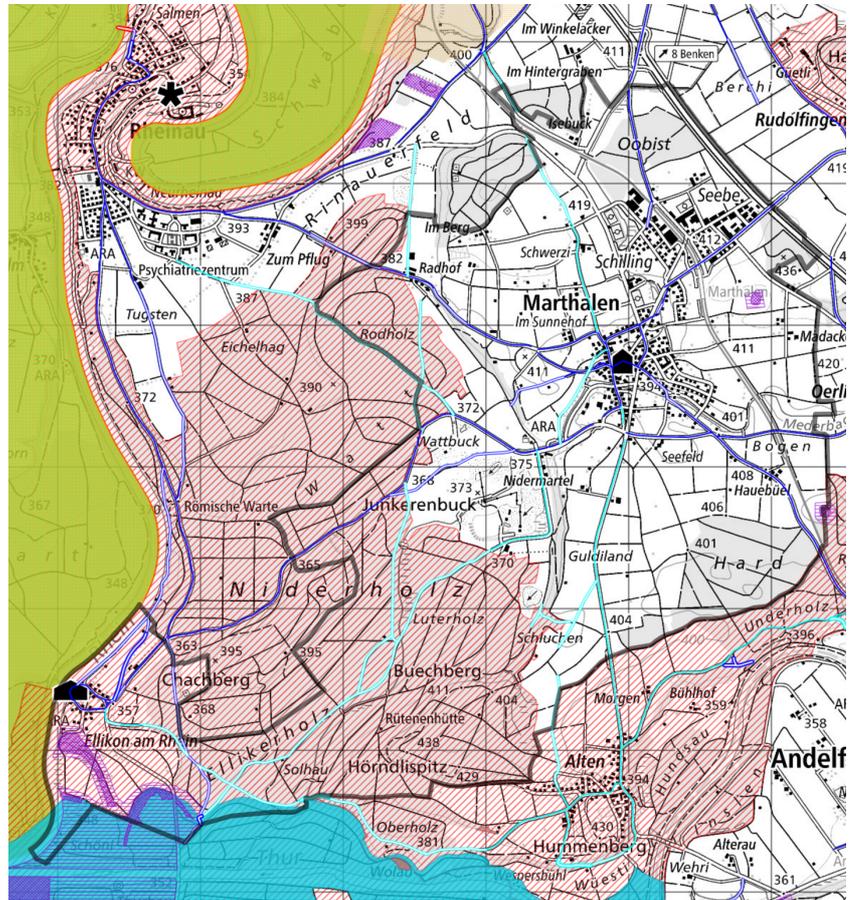


Quelle: map.geo.admin.ch, 15.2.2024, bearbeitet



Bundesinventare

Das Gebiet Seeben Nord tangiert, wie in der Abbildung unten ersichtlich ist, kein Bundesinventar.



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

Sachplanung

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

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

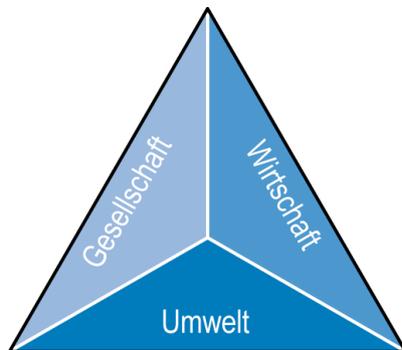
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene

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

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

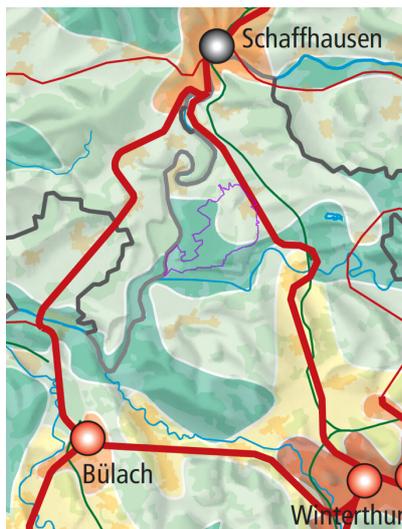


Dreieck der Nachhaltigkeit (Quelle: SKW)

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

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

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



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

Handlungsräume

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

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

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

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

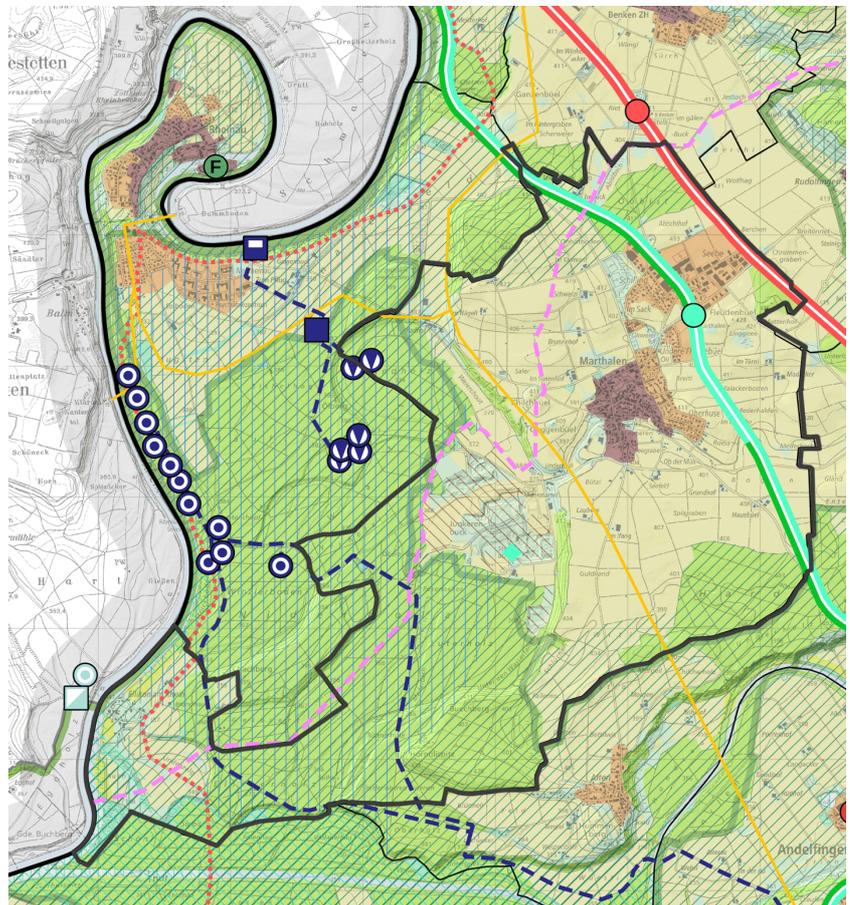
Kantonaler Richtplan

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

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Sie bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet - zu welchem auch das Gebiet Seeben Nord gehört -, das schutzwürdige Ortsbild von Marthalen, die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur von kantonaler Bedeutung. In Marthalen sind keine öffentlichen Bauten und Anlagen von kantonaler Bedeutung vorhanden. Die Gemeinden können grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.

Ausschnitt kantonalen Richtplan

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



Der kantonale Richtplan enthält darüber hinaus für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord folgenden relevanten Inhalt:

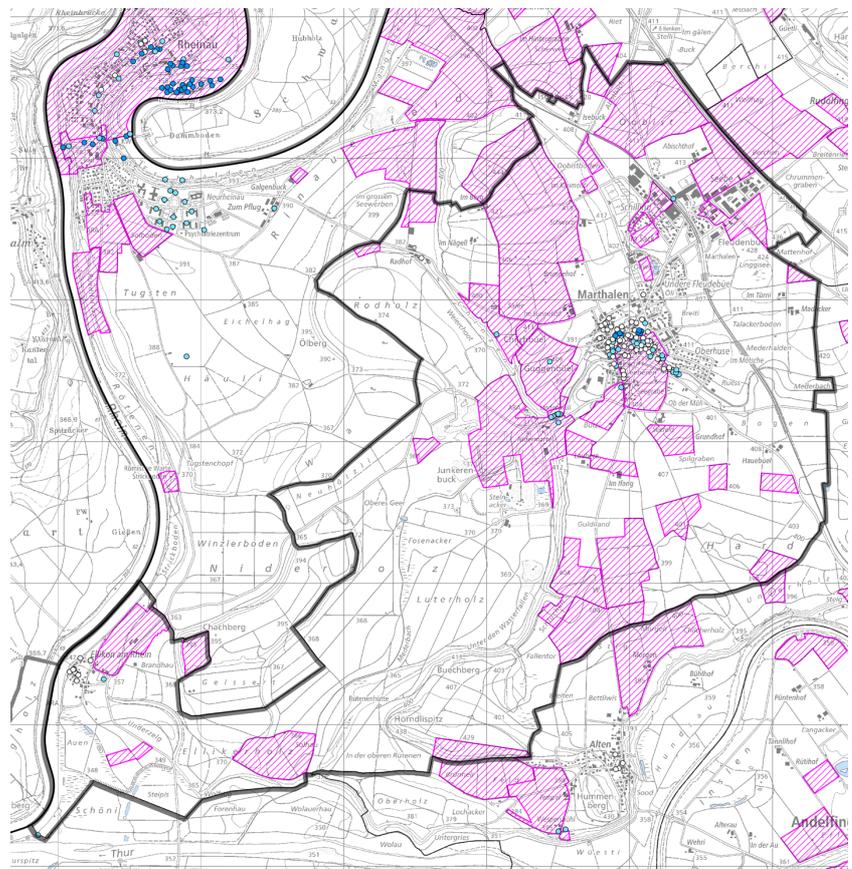
- 2.2, *Siedlungsgebiet*: Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord: Ausschluss verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen; Synergien mit produzierender Landwirtschaft nutzen, Beteiligung mehrerer Gemeinden vorsehen; Verfügbarkeit sicherstellen
- 4.3, *Öffentlicher Verkehr*: Ausbau der Linie Winterthur–Schaffhausen auf Doppelspur (langfristig, Trasseesicherung)

Archäologische Zonen

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

Übersichtsplan Archäologische Zonen

Archäologische Zonen
Archäologische Zonen



2.3 Regionale Rahmenbedingungen

RegioROK

Regionales Raumordnungskonzept
Weinland

Gesamtplan

Quelle: zpw-zh.ch, 14.4.2021

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

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

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

Ferner ist das Gebiet Seeben Nord als Arbeitsschwerpunkt bezeichnet. Regionale Arbeitsplatzgebiete sollen zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beitragen. Sie werden aus regionaler Sicht in dafür besonders geeigneten und gut erschlossenen Gebieten festgelegt. Angestrebt wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben.

Auszug RegioROK Weinland (Zukunftsbild)



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

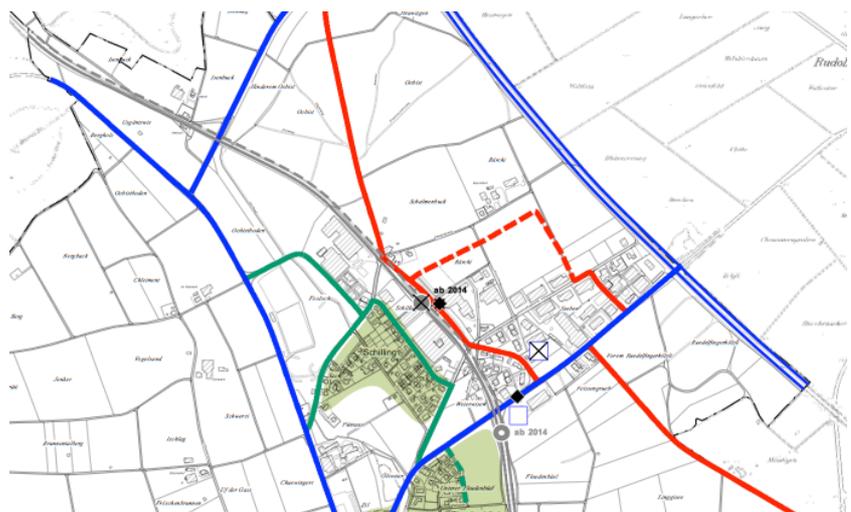
Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: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

Richtplanung

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

Auszug kommunaler Richtplan (2012)

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



Quelle: SKW

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

Bau- und Zonenordnung

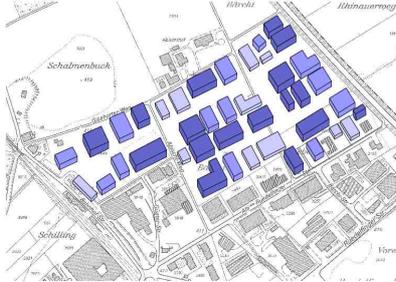
Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2010. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Teilrevision soll sie mit neuen Bestimmungen für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord ergänzt werden.

Entwicklungskonzept Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

Im Jahr 2015 wurde ein Entwicklungskonzept für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord in Marthalen erarbeitet, welches die Planungen und Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zukünftigen Nutzung des Gebiets beschreibt.

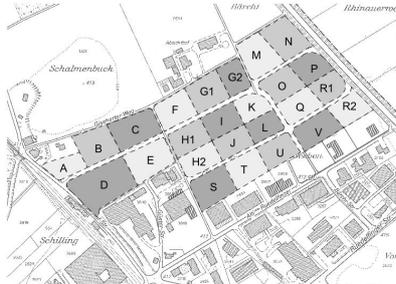
Der Auslöser war die Verlegung und der Neubau des Bahnhofs, der eine Gelegenheit für die Entwicklung des Gewerbegebiets bietet. Marthalen strebt an, das Gebiet für industrielle und produzierende Nutzungen zu entwickeln, wobei eine Einzonung in eine Industrie- und Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe IV geplant ist.

Dichte



Das Konzept sieht eine mittel- bis hochdichte Bebauung vor, die in Etappen umgesetzt wird (beginnend von der «alti Ruedelfingerstrasse»), um eine langfristige Entwicklung über 15-20 Jahre zu ermöglichen. Grundsätzlich ist über das gesamte Gebiet dieselbe Dichte festzulegen. An ausgewählten Stellen sind höhere Dichten bei Erfüllung qualitativer Anforderungen möglich.

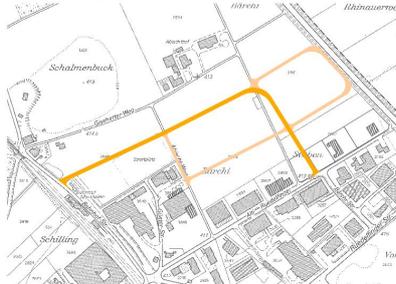
Parzellenstruktur



Die Bebauungsstruktur wird von der «alti Ruedelfingerstrasse» und der Benkemer-/Bahnhofstrasse her entwickelt und legt sich in einem orthogonalen Raster über das Gebiet. Diesem Raster sind sowohl die Dimensionierung der Baufelder, die Bebauung selbst, die Anordnung der Freiräume wie auch das Erschliessungssystem untergeordnet.

Die Grösse der Baufelder und die Körnigkeit der Bauten sind variabel. Grossmassstäbliche Strukturen sind möglich. Einzig die Lage der Strassen ist fixiert.

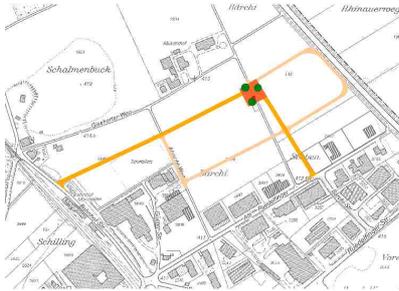
Strassensystem



Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Seeben Nord wurden für die zukünftige Erschliessung des Gebiets drei mögliche Verkehrsführungen untersucht. Der Gemeinderat entschied sich für die Variante, die das neue Gewerbegebiet über eine bestehende Sammelstrasse an den Autobahnanschluss Benken anbindet. Diese Variante minimiert den Landverbrauch und die Kosten. Eine Achse ab der Bahnhof-/Benkemerstrasse und der «alti Ruedelfingerstrasse» bildet eine rechtwinklige Bügelschliessung. Weitere arealinterne Strassen ergeben sich im Verlauf der Arealentwicklung anhand der Unterteilung der Baufelder, wobei für den motorisierten Verkehr keine weiteren Anschlüsse an die umgebenden Strassen hergestellt werden. Sämtliche Achsen sind in ihren Dimensionen definiert und gefasst. Die Strassen der Grunderschliessung weisen eine Fahrbahnbreite von 6.5 m sowie

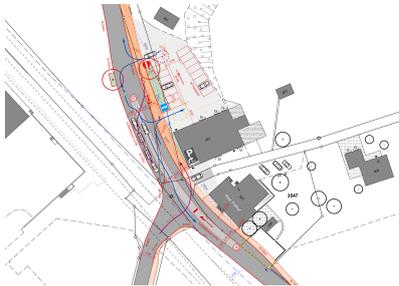
ein einseitiges Trottoir auf. Die Parkierung wird dezentral je Baufeld angeordnet.

Freiraum



Auf dem Areal sind öffentlich zugängliche und teilweise begrünte Freiflächen zu erstellen. Sie sind konzentriert in einem zentralen Platz in der Biegung der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Die Planung des Freiraums ist durch die Gemeinde vorzunehmen.

Knoten Restaurant Freihof



Das Verkehrs- und Strassensystem wird so gestaltet, dass der Verkehr auch bei geschlossenen Bahnübergängen reibungslos fliesst, wobei der Knotenpunkt beim Restaurant Freihof eine Schlüsselrolle spielt. Der Knotenpunkt Freihof soll mit einem Mehrzweckstreifen ausgebaut werden, um den Verkehrsfluss sowohl für Autos als auch für Velos zu optimieren und als zukünftiger Dorfeingangsbereich zu dienen. Die Umsetzung des Projekts soll mit anderen Entwicklungen in der Region koordiniert und je nach Bedarf an zukünftige Gegebenheiten angepasst werden.

Bebauungsstruktur/ Erschliessungssystem



3 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

3.1 Allgemeines

Übersicht

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung aufgrund der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung in der synoptischen Darstellung ersichtlich und erläutert.

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

Struktur

Die wichtigsten Änderungen werden in der Reihenfolge der einzelnen Artikel erläutert.

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

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

Neue Nummerierung

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

Ökologische Ausgleichsfläche

Artikel 22

3.2 Industrie- und Gewerbezone

Innerhalb des neu eingezonten Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord sind mindestens 10% der Perimeterfläche auf der Basis einer ökologischen Planung als dauerhafte ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen zu gestalten. Auf die Anwednung einer Grünflächenziffer im Gebiet Seeben Nord wird deshalb verzichtet.

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind wo immer möglich ohne Ober- und Unterboden direkt auf dem gewachsenen C-Horizont oder mit nährstoffarmem Substrat (z. B. Sand, Kies) zu erstellen und artenreich zu begrünen.

In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Reduktion des Mindestanteils an ökologischen Ausgleichsflächen bewilligen, sofern die ordentliche Nutzung des Grundstücks durch besondere örtliche Gegebenheiten oder betriebliche Anforderungen erheblich erschwert wird und gleichwertige qualitative Massnahmen zum ökologischen Ausgleich realisiert werden.

Nutzweise

Artikel 23, Abs. 3 und 4 (neu)

Der regionale Richtplan gibt für das Gebiet Seeben Nord Nutzungsvorgaben vor, die bei der Einzonung des Gebiets in die Bau- und Zonenordnung zu übernehmen sind. Gestattet sind Produktion, Gewerbe sowie die Synergienutzung mit der produzierenden Landwirtschaft. Nicht zugelassen sind Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen sind betriebs- und unternehmenszugehörige Räume für die Verwaltung, die Forschung und den Verkauf), Detailhandel, verkehrsintensive Einrichtungen sowie logistikaffine Nutzungen.

Im Rahmen der Vermarktungsstrategie für das Gebiet Seeben Nord ist in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu substantzieren, wie die gewerbliche Synergienutzung mit der produzierenden Landwirtschaft sichergestellt werden kann. Hierzu sind konkrete Massnahmen zu formulieren.

Die Beurteilung, ob die vorgesehenen Nutzungen im Gebiet Seeben Nord mit den Vorgaben aus dem regionalen Richtplan vereinbar sind, soll durch einen vom Gemeinderat eingesetzten Beirat erfolgen. In diesem Beirat sind unter anderem auch Vertreterinnen und Vertreter der Nachbargemeinden sowie der zuständigen Planungsregion einzubeziehen.

Ein wesentlicher Teil des Gebiets Seeben Nord wird für eine überkommunale Sammelstelle benötigt. Hintergrund ist der Rückbau der

bestehenden Abfallanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3330 im Gemeindegebiet Trüllikon, die derzeit von den Gemeinden Marthalen, Trüllikon und Benken betrieben wird. Diese Sammelstelle muss aufgehoben werden, da sie in der Landwirtschaftszone liegt und somit nicht zonenkonform ist. Sowohl die konkrete Ausgestaltung des Angebots als auch der Standort der künftigen Sammelstelle innerhalb des Gebiets Seeben Nord sind im Rahmen der weiteren Planung noch detailliert abzuklären.

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

3.3 Ergänzende Bauvorschriften

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Artikel 38, Abs. 9 (neu)

Für das Gewerbegebiet Seeben Nord will sich der Gemeinderat bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen das Recht vorbehalten, die zulässige Anzahl Fahrten und Abstellplätze festzulegen (Abs. 9).

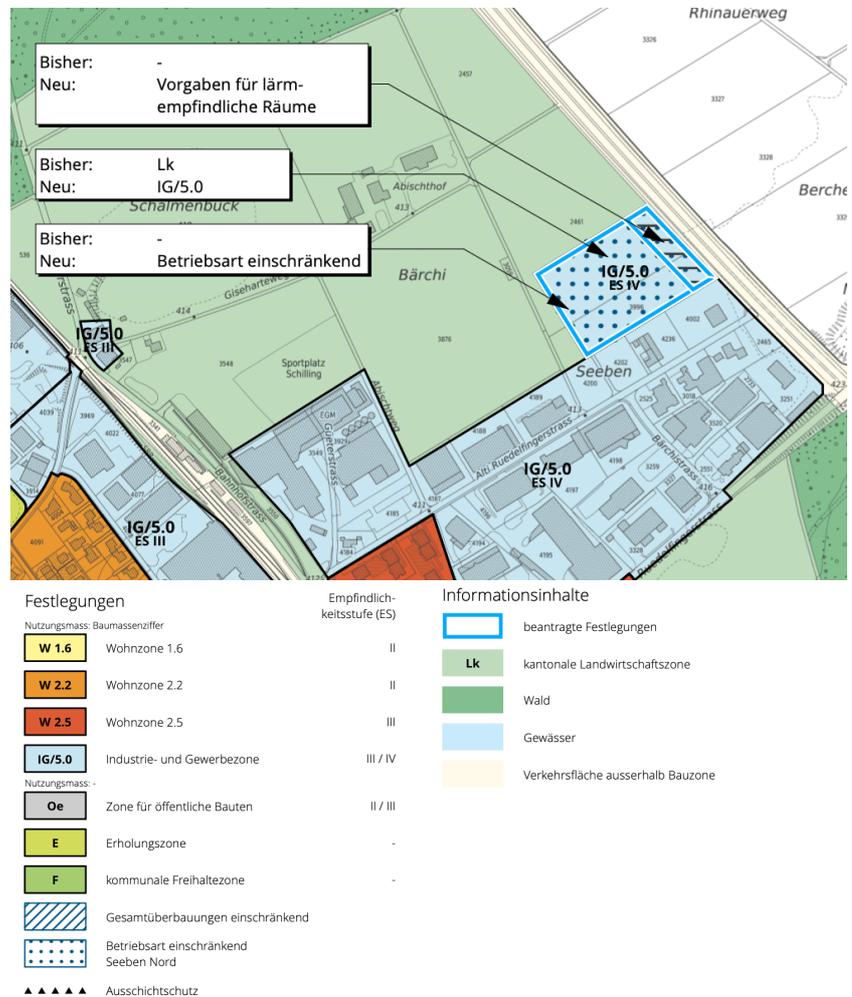
Ziel dieser Regelung ist es, das regionale Richtplanziel – die Förderung des öffentlichen Verkehrs – zu unterstützen und das Quartier vom zusätzlichen MIV-Pendlerverkehr zu entlasten, insbesondere im Zusammenhang mit der Neueinzonung.

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

4 ANPASSUNG ZONENPLAN

Ausgangslage

Mit der Einzonung Seeben Nord muss auch der Zonenplan angepasst werden. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet.



4.1 Einzonung Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord

Bestehende Gewerbebezonen in Marthalen

Die bestehenden Gewerbebezonen in Marthalen umfassen rund 139'400 m². Zwar sind nicht alle Flächen überbaut – gemäss Bauzonenstatistik 2023 besteht eine Reserve von etwa 15'000 m² –, sie werden jedoch fast vollständig gewerblich genutzt, unter anderem als Abstell- und Lagerflächen.

Für Erweiterungen bestehender kommunaler und regionaler Betriebe steht derzeit nur begrenzt Raum zur Verfügung. Die Gemeinde möchte deshalb die Entwicklung des neuen regionalen Arbeitsplatzgebiets «Seeben Nord» vorantreiben. Mit der Einzonung des gesamten Gebiets könnten theoretisch zusätzliche 107'500 m² Gewerbefläche geschaffen werden.

Gemäss regionalem Richtplan liegt der Nutzungsschwerpunkt auf Produktions- und Gewerbebetrieben sowie auf Synergien mit der produzierenden Landwirtschaft. Ausgeschlossen sind Wohnnutzungen, Detailhandel, Dienstleistungen, verkehrsintensive Einrichtungen sowie logistikaffine Nutzungen. Abhängig von der Branche und einem angenommenen Flächenbedarf von ca. 150 m² pro Beschäftigten könnten im gesamten Gebiet «Seeben Nord» rund 700 neue Arbeitsplätze entstehen.

Regionales Arbeitsplatzgebiet

Regionale Arbeitsplatzgebiete sollen zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zur Erhaltung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Einwohnern und Beschäftigten beitragen. Angestrebt wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, innovativen und höchstens mässig störenden Betrieben.

Im regionalen Richtplan kommt dem Gebiet Seeben Nord mit der Bezeichnung als regionales Arbeitsplatzgebiet eine Schlüsselrolle zu. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Planung.

Gemäss Art. 15. Abs. 4 RPG ist der Nachweis zu erbringen, dass ein konkreter Bedarf zur Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets besteht und das Land verfügbar ist. Dieser Nachweis ist Teil des Arbeitsplatzmanagement der Region.

Bedarfsnachweis, regionale Einschätzung

Mit der Teileinzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord wird das Zürcher Weinland entsprechend der regionalen Entwicklungsstrategie als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort gestärkt. Die Einzonung wird von der Region als wirksame Massnahme für die Deckung des regionalen Bedarfs nach zusätzlichen Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von bevorzugt möglichst arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben im Weinland beurteilt und unterstützt.

Aus Sicht der Region stehen der Teileinzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord keine übergeordneten regionalen Interessen entgegen. Bei der weiterführenden Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets sind aus Sicht der ZPW jedoch stufengerecht folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Abstimmung der Entwicklung mit anderen Gemeinden mit Flächenbedarf für Arbeitszonen
- Berücksichtigung der räumlichen Auswirkungen und Formulierung geeigneter Massnahmen zu deren Minimierung (v.a. Einordnung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext bei der Realisierung einer hohen Baumassenziffer)
- Sicherstellung einer koordinierten und etappierten Entwicklung
- Sicherstellung der Verfügbarkeit und mittelfristigen Realisierung
- Sicherstellung geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe mit geeigneten Massnahmen (siehe auch Nutzungsvorgaben gemäss regionalen Richtplan)

Etappenweise Einzonung

Die Gemeinde Marthalen beabsichtigt, das heute landwirtschaftlich genutzte Gebiet «Seeben Nord» etappenweise in die Industrie- und Gewerbezone mit einschränkender Betriebsart und Vorgaben für lärmempfindliche Räume entlang der Autobahn (Nutzweise: siehe Kapitel 3.7 «Industrie- und Gewerbezone») umzuzonen. Mit der etapierten Einzonung soll verhindert werden, dass bei ausbleibender Nachfrage eine überdimensionierte Fläche eingezont wird.

Die Fläche der aktuellen Etappe beträgt insgesamt 16'133 m². Sie grenzt direkt an die Bauzone von Marthalen sowie an die Autobahn und liegt damit innerhalb des Anordnungsspielraums des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets.

Auszug aus dem kantonalen Richtplan

-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Bahnlinie doppel- oder mehrspurig, bestehend
-  Bahnlinie doppel- oder mehrspurig, geplant
-  Bahnlinie, Ausbau
-  Bahnlinie einspurig, bestehend
-  Bahnlinie einspurig, geplant
-  Station / Haltestelle, bestehend
-  Hochleistungsstrasse, bestehend



Die nördliche Parzelle (Kat.-Nr. 2461, 9'806 m²) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Marthalen; die südliche Parzelle (Kat.-Nr. 3996, 6'327 m²) ist in privatem Besitz.

Heutiger Bestand, Seeben Nord

Legende

-  Umzonung kant. Landwirtschaftszone Lk in Industriezone IG
-  Flächen kant. Landwirtschaftszone Lk
-  Flächen Industriezone IG

Informationsinhalte

-  Zonengrenze
-  Parzellengrenzen

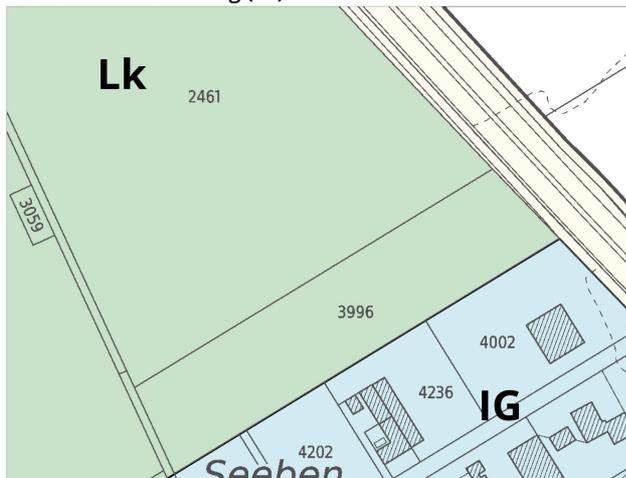


Nutzungsichte

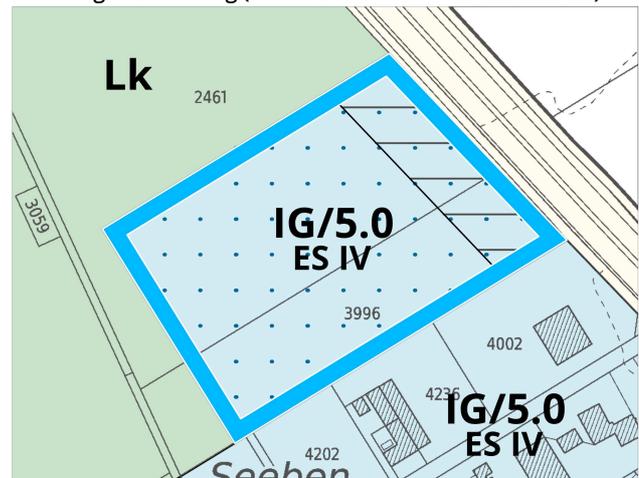
Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung und einer angemessenen Einbettung in das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet (IG/5.0) wird für die beantragte Umzonung ebenfalls eine Baumassenziffer von 5.0 m³/m² festgelegt. Aufgrund der Lage unmittelbar neben der Autobahn und in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bauzone wird diese bauliche Dichte als landschaftsverträglich beurteilt.

Auf dem Gebiet Seeben Nord sind ausschliesslich Nutzungen zulässig, die dem regionalen Richtplan entsprechen. In der ersten Bautiefe zur Autobahn hin ist für lärmsensible Betriebsräume eine kontrollierte Lüftung erforderlich.

Bestehende Zonierung (Lk)



Beantragte Zonierung (IG mit Betriebsart einschränkend)



Festlegungen

Nutzungsmass: Baumassenziffer

IG/5.0 Industrie- und Gewerbezone

Nutzungsmass: -

Oe Zone für öffentliche Bauten

E Erholungszone

F kommunale Freihaltezone

 Gesamtüberbauungen einschränkend

 Betriebsart einschränkend
Seeben Nord

Empfindlichkeitsstufe (ES)

III / IV

II / III

-

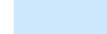
-

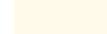
Informationsinhalte

 beantragte Festlegungen

Lk kantonale Landwirtschaftszone

 Wald

 Gewässer

 Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

Grob- und Feinerschliessung

Die Gemeinde Marthalen hat im Jahr 2015 ein Entwicklungskonzept für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord (siehe Kapitel 2.4 Kommunale Planungsinstrumente) erarbeitet, das die Planungen und Rahmenbedingungen zur Erschliessung und zukünftigen Nutzung des Gebiets beschreibt. Dieses Entwicklungskonzept dient dabei als Grundlage für die geplante Einzonzung.

Das Entwicklungskonzept sieht für das Arbeitsplatzgebiet Seeben Nord eine neue Sammelstrasse vor, die als Achse in Form einer Bügelschliessung zwischen der Bahnhof-/Benkemerstrasse und der «alti Ruedelfingerstrasse» fungiert. Gemäss diesem Konzept wurde die neue Grob- und Feinerschliessungsstrasse für die geplante Einzonzung festgelegt. Der bestehende Flurweg soll bis zur Einmündung der neuen Sammelstrasse aufgehoben werden. Da der im Entwicklungskonzept vorgesehene Strassenbogen entlang der Autobahn in dieser Etappe noch nicht realisiert wird, erhält die Feinerschliessungsstrasse vorerst einen Wendehammer.

Durch die Inanspruchnahme der Flächen der Parzellen Kat. Nrn. 2461 und 3996 für die Grob- und Feinerschliessungsstrasse erfolgt eine Neuaufteilung der Parzellen proportional zu ihrer ursprünglichen Grösse (siehe Plan unten).

Der Bau der Groberschliessungsstrasse auf den Parzellen Kat. Nrn. 4200 und 4202 wurde im Grundbuch mittels Dienstbarkeit (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) gesichert.

Neuer Bestand, Seeben Nord

Legende

- Neue Parzellengrenzen
- Groberschliessung
- Feinerschliessung
- Flurweg
- Neue Flächen Industriezone IG
- Flächen kant. Landwirtschaftszone Lk
- Flächen Industriezone IG

Informationsinhalte

- Zonengrenze
- 4005
4007 Parzellengrenzen



Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Der regionale Richtplan Weinland setzt als Zielvorgabe, dass der öffentliche Verkehr mindestens die Hälfte des zusätzlichen Verkehrs – abzüglich Fuss- und Veloverkehr – aufnehmen soll. Eine grossflächige Verbesserung der Erschliessungsqualität ist jedoch nicht vorgesehen, um zusätzlichen Siedlungsdruck und den damit verbundenen Neuverkehr zu vermeiden. Zulässig sind lediglich punktuelle Ausbauten, sofern sie die Zuverlässigkeit des ÖV-Angebots verbessern oder lokale Kapazitätsengpässe beheben, ohne die grossräumige Erreichbarkeit wesentlich zu steigern.

Gemäss dem Zürcher Gesamtverkehrsmodell (GVM-ZH) lag der trimodale Modal Split in der Region Weinland im Jahr 2019 bei rund 80 % für den motorisierten Individualverkehr (MIV), 11 % für den öffentlichen Verkehr (ÖV) und 9 % für den Veloverkehr.

Unter der Annahme, dass pro ca. 150 m² Betriebsfläche eine beschäftigte Person tätig ist, ergeben sich durch die geplante Einzonung voraussichtlich rund 108 neue Arbeitsplätze. Basierend auf dem regionalen Modal Split, der eher schlechten ÖV-Güteklasse E im Gebiet Seeben Nord, sowie der Nähe zur Autobahn ist davon auszugehen, dass rund 80 % dieser Erwerbstätigen ihren Arbeitsweg mit dem MIV zurücklegen werden. Dies entspräche mindestens 173 Fahrten

pro Tag (Hin- und Rückfahrt), ohne die Betriebsfahrten der Unternehmen mitzuberechnen.

Zur Unterstützung des regionalen Ziels – Förderung des öffentlichen Verkehrs – sowie zur Entlastung des Quartiers vom zusätzlichen MIV-Pendlerverkehr, sieht die Gemeinde im Rahmen der neuen BZO den Artikel 38 Abs. 8 vor (vgl. Kapitel 3.10). Dieser erlaubt dem Gemeinderat, bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen die zulässige Anzahl Fahrten und Abstellplätze festzulegen. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept erforderlich, welches aufzeigt, wie die Umweltverträglichkeit, die Belastung des Verkehrsnetzes sowie raumplanerische Aspekte berücksichtigt werden.

Sollte sich zeigen, dass die Einschränkung von Parkplätzen nicht ausreicht, um den MIV-Anteil im Pendlerverkehr signifikant zu reduzieren, könnte ergänzend in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsunternehmen der Bau einer Bushaltestelle geprüft werden. Eine solche punktuelle Massnahme zur Verbesserung der ÖV-Erschliessung wäre im Einklang mit den Vorgaben des regionalen Richtplans.

Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets

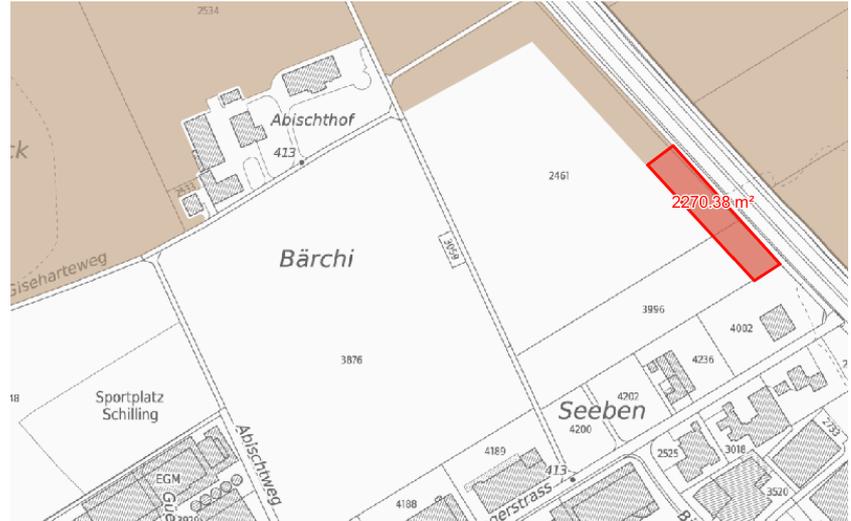
Die privaten Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 3996 beabsichtigen, die Parzelle nicht selbst zu entwickeln, sondern sie in ihrem derzeitigen Zustand an die Gemeinde Marthalen zu verkaufen. Hierzu wurde ein Kaufvertrag zwischen beiden Parteien aufgesetzt, der jedoch nur wirksam wird, wenn sowohl der Kauf der Parzelle als auch die Einzonung der geplanten Etappe durch die Urnenabstimmung gutgeheissen und vom Kanton genehmigt werden.

Die Gemeinde Marthalen, als Entwicklerin des Arbeitsplatzgebiets, verpflichtet sich, Strategien für die Einzonungsflächen aufzuzeigen, die sicherstellen, dass die Bodenpreise mit dem Ziel der Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe im Einklang stehen. Darüber hinaus garantiert die Gemeinde die erfolgreiche Umsetzung der stufengerechten Aufgabenstellungen, wie sie gemäss regionaler Einschätzung gefordert werden.

Fruchtfolgefläche

Im Zuge der jetzigen Etappe der Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets wird eine Fruchtfolgefläche von ca. 2270 m² (rote Fläche in der Abbildung unten) tangiert. Da es sich hierbei um eine erstmalige Ausscheidung von einer Bauzone innerhalb des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets handelt, müssen Verluste von Fruchtfolgeflächen nicht kompensiert werden. Sollte sich zum Zeitpunkt des konkreten Bauvorhabens zeigen, dass die Fruchtfolgefläche doch benötigt wird, wird die Gemeinde Marthalen eine Ersatzfläche in der näheren Umgebung bereitstellen. Idealerweise wird dafür der abgetragene Oberboden der neu eingezonten Fläche verwendet.

■ FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5)



5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Arbeitsplatzkapazität

Zunahme der Arbeitsplatzkapazität

Durch die Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord wird die Kapazität für Arbeitsplätze sowohl in der Gemeinde als auch in der gesamten Region deutlich gesteigert.

5.2 Umwelt

Boden

Die Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord führt zur Umnutzung von landwirtschaftlichem Boden in ein Industriegebiet, was punktuell erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Durch die Versiegelung der Fläche kommt es zu einer erhöhten Bodenverdichtung, die die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser stark beeinträchtigt. Dies kann die Grundwasserneubildung erschweren. Zudem verstärkt die Versiegelung den Hitzeeffekt, da weniger vegetationsbedeckte Flächen vorhanden sind, die zur natürlichen Kühlung beitragen könnten. Mit der Einführung der ökologischen Ausgleichsfläche von mindestens 10 % soll dieser Effekt jedoch etwas minimiert werden.

Fruchtfolgeflächen

Mit der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord werden rund 2270 m² Fruchtfolgefläche beansprucht. Wie in Kapitel 4.1 ausgeführt, handelt es sich dabei um eine erstmalige Ausscheidung einer Bauzone innerhalb des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets. Eine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefläche ist daher nicht erforderlich. Sollte sich im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zeigen, dass die betreffende Fruchtfolgefläche dennoch benötigt wird, stellt die Gemeinde Marthalen eine geeignete Ersatzfläche in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Altlasten

Die Revision hat bezüglich Altlasten keine Auswirkungen.

Verkehr

Die Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets Seeben Nord wird sowohl den kommunalen als auch den regionalen Verkehr spürbar erhöhen. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Seeben Nord wurden daher verschiedene Optionen für die Verkehrsführung sowie die Gestaltung des Verkehrs- und Strassensystems umfassend analysiert und konkrete Lösungen erarbeitet (vgl. Kap. 2.4). Unter anderem ist vorgesehen, den Knotenpunkt Freihof mit einem Mehrzweckstreifen auszubauen. Dieser soll den Verkehrsfluss für Autos und Velos verbessern und gleichzeitig als markanter Dorfeingangsbereich dienen. Die Umsetzung des Projekts wird in enger Abstimmung mit anderen Entwicklungen in der Region erfolgen und bei Bedarf an zukünftige Anforderungen angepasst. Ebenfalls erlaubt der neu eingeführte Art. 38 Abs.

9 BZO dem Gemeinderat die zulässige Anzahl der Fahrten und Abstellplätze bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu regeln, was zu einer Minimierung des Verkehrsaufkommens führen kann.

5.3 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

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

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

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

Kantonaler Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt Fr. 2'266'074.- die Abgabe beläuft sich auf 20%.

6 TERMINPLAN

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

7 MITWIRKUNG

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

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

Anhörung

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

Kantonale Vorprüfung

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

Bericht zur Mitwirkung

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

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

Bereinigung Nutzungsplanung

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

Beschlussfassung durch die Gemeinde

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