

Kanton Zürich
Gemeinde Marthalen

Gestaltungsplan Biogasanlage Sunnehof

Vorschriften

Vom Gemeinderat am 24. Juli 2018 verabschiedet zu Händen der öffentlichen Auflage

Vom Grundeigentümer aufgestellt am	29. November 2017
Der Grundeigentümer: Martin Wipf
Öffentliche Auflage vom	17. August 2018 bis 15. Oktober 2018
Von der Gemeinde zugestimmt am (Urnenabstimmung)	xx. Xxxx 20xx
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindegeschreiber:
Von der Baudirektion genehmigt am	xx. Xxxx 20xx
Für die Baudirektion:	ARE Nr. xxx/xx

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erlässt die Gemeinde Marthalen den privaten Gestaltungsplan Biogasanlage Sunnehof mit den nachfolgenden Bestimmungen. Planungsrechtliche Voraussetzung für den Gestaltungsplan bildet der Eintrag der Biogasanlage im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Weinland.

Art. 1 BESTANDTEILE

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat informativen Charakter.

² Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 29.11.2017 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Marthalen sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich in der Fassung, welche bis zum 28. Februar 2017 gültig war.

Art. 3 ZWECK

Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung und den Betrieb der Biogasanlage auf der Parzelle Kat. Nr. 2772. Die Biogasanlage dient der energetischen Verwertung von landwirtschaftlichen Abfällen.

Art. 4 NUTZWEISE

Im Gestaltungsplanperimeter sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage und landwirtschaftliche Nutzungen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs zulässig.

Art. 5 FESTLEGUNGEN UND GRUNDMASSE FÜR BAUFELDER SOWIE VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

Art. 5.1 Grundsätze

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird in Baufelder, Verkehrs-, und Grünflächen unterteilt. Die Baufelder regeln die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen von neuen Bauten und Anlagen.

² Neue Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig. Die zulässige Höhe richtet sich nach den Bestimmungen im nachfolgenden Artikel.

³ Für die einzelnen Baufelder wird jeweils eine Höhenkote für das gewachsene Terrain festgesetzt, ab welcher die zulässigen Bauhöhen zu messen sind.

⁴ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen innerhalb der bestehenden Abmessungen umgebaut oder ersetzt werden.

Art. 5.2 Baufelder 1-9

¹ Die nachfolgende Tabelle legt die pro Baufeld zulässigen Bauten und Anlagen fest. Zudem werden für die Baufelder 1, 2, 7 und 9 die zulässigen Koten für das gewachsene Terrain und die maximalen Bauhöhen festgelegt.

Baufeld	zulässige Bauten und Anlagen	gewachsenes Terrain	maximale Bauhöhe
1	zwei Nachgärer, Endlager oder Fermenter (davon einer beheizt) mit Gasspeicher, ein Pumpgang, ein Platz für Vorlagebehälter und Hydrolyse, eine Anlage zur Intensivzerkleinerung mit der zugehörigen Dosier- und Fördertechnik, Biofilter, Aufbereitungstechnik für Substrate und Gärgut, Steuerwarte, Wärmespeicher mit Verteilung, Lager für Betriebsmittel	397.00 m ü.M.	12.50 m
2	ein Fermenter sowie ein Technikraum mit zwei Blockheizkraftwerken und der zugehörigen Infrastruktur	397.00 m ü.M.	12.50 m
3	Biofilter mit Befeuchter und Ventilator	-	-
4	Vorgrube mit den notwendigen Einrichtungen	-	-
5	Transformator	-	-
6	Biogastankstelle mit den notwendigen Einrichtungen	-	-
7	überdachte Lagerflächen für Biomasse	398.80 m ü.M.	9.00 m
8	nicht überdachte Sortier- und Lagerflächen	-	-
9	überdachte Kompostierhalle, Lagerbehälter	398.00 m ü.M.	10.50 m

² Die Baubehörde kann kleinere technische Aufbauten auf den Gärgüllelagern und den Fermentern bewilligen, welche die zulässige Bauhöhe um maximal 1.00 m überragen.

Art. 5.3 Verkehrs- und Grünflächen

¹ Jene Verkehrsflächen, auf welchen ein Umschlag von Stoffen stattfindet, welche das Grundwasser gefährden können, sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen und gemäss den einschlägigen Vorschriften zu entwässern. Die übrigen Verkehrsflächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

² Die Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen.

Art. 6 GESTALTUNG

¹ Die Bauten mit Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung und die Farbgebung.

² Für den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 1 kann die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson verlangen.

Art. 7 MASCHINEN UND GERÄTE

Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik und den Vorschriften zu entsprechen.

Art. 8 BODEN

¹ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

² Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003

³ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Art. 9 RÜCKBAUPFLICHT

¹ Bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen im Sinne von Art. 16a Abs. 1bis RPG i.V. mit Art. 34a RPV (engen Bezug zur Landwirtschaft, zonenkonformen Standortbetrieb sowie Herkunft der Substrate) sind die Bauten und Einrichtungen der Biogasanlage auf Kosten der Grundeigentümerin zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

² Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.

Art. 10 ARCHÄOLOGIE

Das Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zur Bewilligung einzureichen.

Art. 11 LÄRM

In der Betriebsphase ist die Einhaltung der Planungswerte nach Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (Lärm von Industrie- und Gewerbeanlagen) dauerhaft sicherzustellen.

Art. 12 SCHLUSSBESTIMMUNG

Der private Gestaltungsplan "Biogasanlage Sunnehof" tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.