



## **VERFÜGUNG**

**vom 2. Februar 2006**

### **Trüllikon. Privater Gestaltungsplan Weinlandmühle**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 7. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Trüllikon dem privaten Gestaltungsplan Weinlandmühle zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 2005 und des Bezirksrates Andelfingen vom 28. Januar 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. September 2005 ersucht der Gemeinderat Trüllikon um Genehmigung der Vorlage.

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004 wurde der Gemeinderat ermächtigt, Änderungen des privaten Gestaltungsplans vorzunehmen, sofern sie sich im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mussten Änderungen vorgenommen werden. Insbesondere mussten die notwendigen Erschliessungsmassnahmen bereinigt werden und auf Grundstück Kat.-Nr. 2608 mussten die Perimeter für den Tellengraben und für den Trüllikerbach festgelegt werden. Die Änderungen des privaten Gestaltungsplans sind mit Beschluss des Gemeinderats vom 13. September 2005 festgesetzt worden. Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung den Einwendern eingeschrieben zugestellt worden. Gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 13. September 2005 wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Januar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2608, 2609 und 2610 in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (RRB Nr. 3015/1986) und in der Landwirtschaftszone (BDV Nr. 296/1986) die bestehenden Gebäude zu erhalten sowie mittel- bis längerfristig durch Neubauten zu ergänzen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Weinlandmühle dem die Gemeindeversammlung Trüllikon am 7. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Weinlandmühle Trüllikon, E. Glanzmann + Co., Rudolfingerstrasse 19, 8466 Trüllikon)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

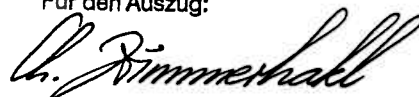
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	976.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Trüllikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Trüllikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 2. Februar 2006  
051652/Owü/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan "Weinlandmühle"

Gestaltungsplan 1 : 500

Der Grundeigentümer: *[Signature]*  
Datum: 9.8.05

Der Planverfasser: *[Signature]*  
Datum: 28.7.05

Weinlandmühle Trüllikon  
Glanzmann + Co.

Ing. Büro  
Werner Grimm, Berikon

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt:

Datum: -7. Dez. 2004

Der Präsident: *[Signature]*

Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt:










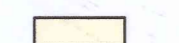





Beschluss Nr.:

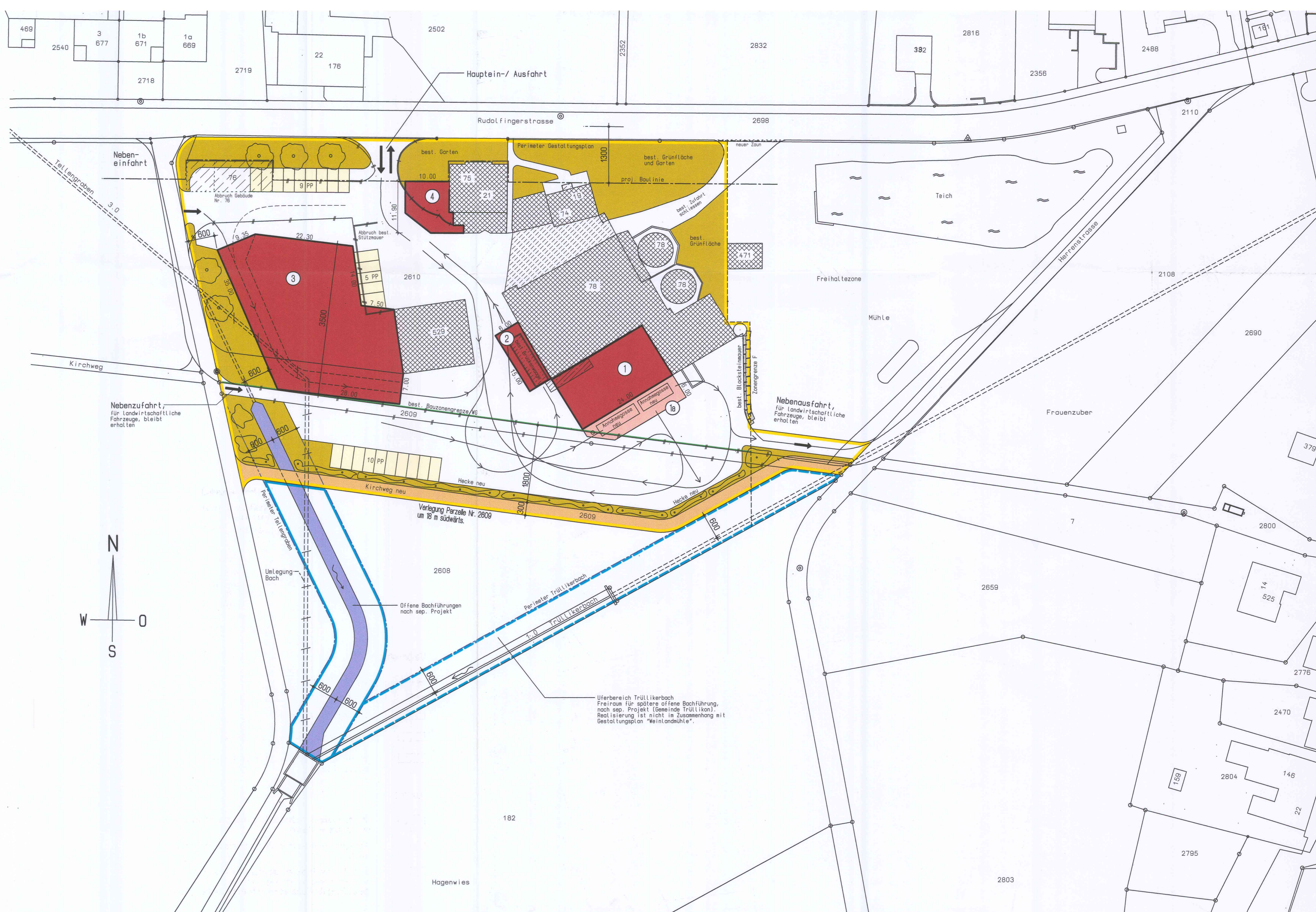
Datum:

Für die Baudirektion:

Objekt Nr.: 2003 - 06 | Plan Nr.: 01 | Datum: 13.05.04 | Rev.: 15.07.05 | Rev.: | Gez.: Oe

Legende

-  Perimeter Gestaltungsplan
  -  Perimeter Tellengraben 3.0
  -  Perimeter Trüllikerbach
  -  Proj. Baulinie Rudolingerstrasse
  -  best. Bauzonengrenze WG
- 
- Mantellinien**
-  Baukörper
  -  Vordächer
- ① Getreidesilo  
Gebäudehöhe wie Gebäude Nr. 78 (zus. techn. Aufbauten)
  - ①a Mantelfläche für Vordach  
Höhe: 6 m
  - ② Losevertide - Silos  
Gebäudehöhe wie Gebäude Nr. 78 (zus. techn. Aufbauten)
  - ③ Lager- und Produktionsgebäude  
Gebäudehöhe 10 m; Bezugspunkt: EG Gebäude Nr. 529 (zus. techn. Aufbauten)
  - ④ Büro  
Gebäudehöhe: 4.50 m
- 
- Erschliessung**
-  Hauptein- / Ausfahrt
  -  Nebenzu- / Ausfahrt
  -  Parkierung PW gem. Situation
  -  Verlegung Kirchweg, Parzelle Nr. 2609, 18 m südwärts
  -  Unlegung Bach (Tellengraben 3.0). Offene Bachführung südlich best. Kirchweg
- 
- Umgebung**
-  Grünfläche zwischen Rudolingerstrasse und oberer Parkplatzreihe, mit hochstämmigen Bäumen.
  -  Neue Grünfläche an westlicher Parzellengrenze mit Sträuchern und Büschen.
  -  Grünfläche, resp. Hecke als Abgrenzung zum neuen Kirchweg an der südlichen Seite der einbezogenen Fläche. Weiterführung der Hecke auf der Ostseite bis zum best. Flurweg.



Kanton Zürich  
Gemeinde Trüllikon

## Gestaltungsplanvorschriften " Weinlandmühle "

Der Grundeigentümer :

Datum : 9.8.05

Weinlandmühle Trüllikon  
Glanzmann + Co.

*O. Glanzmann*  
*J. Glanzmann*

Der Planverfasser :

Datum : 28.7.05

Ing. Büro  
Werner Grimm, Berikon

*W. Grimm*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt :

Datum : - 7. Dez. 2004

Der Präsident :

Der Gemeindeschreiber :

*H. Schaefer*  
*M. Schaefer*

Von der Baudirektion genehmigt :

Beschluss Nr. : 22/06

Datum : - 2. Feb. 2006

Für die Baudirektion :

*Ch. Zimmerhald*

Objekt Nr. : 2003 - 06

Plan Nr.

Datum : 13.05.04

Rev. 15.07.05

Rev.

Gez: Gr

Werner Grimm  
Bauingenieur HTL

**WG** Ingenieurbüro Hoch- & Industriebau

Staldenweg 2 8965 Berikon Tel. 056/633 07 88 Fax 056/631 81 62

## Gestaltungsplanvorschriften

### 1. Zweck

- 1.1 Mit dem Gestaltungsplan werden der Erhalt und die mittel- bis längerfristige Erweiterung sowie die Möglichkeit für ein gesundes Wachstum der Weinlandmühle bezweckt.

### 2. Bezugsgebiet

- 2.1 Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die Grundstücke Kataster Nr. 2610 , Nr. 2609 , sowie eines Teils Nr. 2608

### 3. Bestandteile

- 3.1 Plan-Nr. 01 ; Situation 1:500
- 3.2 Gestaltungsplanvorschriften
- 3.3 Technischer Bericht und Betriebskonzept

### 4. Ergänzendes Recht

- 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Trüllikon.

### 5. Bauten und deren Nutzungsweise

- 5.1 Alle in der Situation nicht farbig hinterlegten und näher bezeichneten Gebäude sind bestehende Bauten und bleiben in ihrer Struktur erhalten.
- 5.2 Das mit Nr. 1 bezeichnete Gebäude ist ein Getreidesilo und dient für die Einlagerung und Weiterverarbeitung von Gerste, Weizen und ähnlichen Produkten.  
Die max. Gebäudehöhe ist von der Assek. Nr. 78 zu übernehmen. Zusätzliche technisch bedingte Aufbauten wie maschinelle Überhebeeinrichtungen, Abluftreiniger, etc. sind zulässig. Zum Gebäude Nr. 1 gehören auch die neu zu erstellenden Annahmegossen.

Der Gebäudeteil 1a ist ein am Gebäude Nr. 1 mit Zugstangen aufgehängtes Vordach und dient als Witterungsschutz für die Annahmegossen.

- 5.3 Das mit Nr. 2 bezeichnete Gebäude ist ein Baukörper mit Silozellen für den Loseverlad von verschiedenen Getreidekomponenten und Fertigprodukten. Die max. Gebäudehöhe ist von der Assek. Nr. 78 zu übernehmen. Zusätzliche technisch bedingte Aufbauten wie maschinelle Überhebeeinrichtungen, Abluftreiniger, etc. sind zulässig.
- 5.4 Das mit Nr. 3 bezeichnete Gebäude ist ein Lager- und Produktionsgebäude. Die max. Gebäudehöhe ist 10 Meter ab Boden Erdgeschoss der Assek. Nr. 529. Zusätzliche technisch bedingte Aufbauten wie maschinelle Überhebeeinrichtungen, Abluftreiniger, Filteranlagen, etc. sind zulässig.
- Für einen produktionstechnisch bedingten Aufbau von Komponentenzellen ist innerhalb der Mantelfläche Nr. 3 eine Gebäudehöhe von 15 m mit einer Grundfläche von 10x15 m zulässig.
- 5.5 Das mit Nr. 4 bezeichnete Gebäude ist ein Verwaltungs- und Bürogebäude. Die Gebäudehöhe ist 4,50 m.

## 6. Erschliessung und Verkehrskonzept

- 6.1 Die Zu- und Wegfahrten sind in der Situation eingezeichnet.

Die Anlieferung und Annahme der Getreideernte mittels landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist via Nebeneinfahrt über den westlich liegenden Flurweg. Die Wegfahrt dieser Fahrzeuge ist via Nebenausfahrt über die Herrenstrasse.

Der An- und Abtransport von Roh- und Fertigprodukten mit schweren Lastfahrzeugen hat über die Hauptein-/Ausfahrt Rudolfingerstrasse zu erfolgen. Gleiches gilt für den Personenwagenverkehr.

Die Rohwarenanlieferung für den Produktionsbetrieb (Pet-Food) in Gebäude 3 erfolgt per LKW über die bestehende westlich liegende Nebeneinfahrt ab Rudolfingerstrasse.

Die bestehende östliche Zufahrtsstrasse über die Freihaltezone ist aufzuheben.

- 6.2 Die Hauptein-/Ausfahrt Rudolfingerstrasse ist nach der Verkehrssicherheitsverordnung (Typ C) auszubilden. Dabei ist ein Sichtbereich von 60 m auf die Fahrspur bei einem Beobachtungspunkt von 2.50 m hinter dem Fahrbahnrand einzuhalten.
- 6.3 Die Parkierung ist in der Situation eingezeichnet.
- 6.4 Der bestehende Kirchweg, Parzelle Nr. 2609, ist 18 m südwärts zu verlegen. Der Weg ist auf eine Breite von 3.00 m zu projektieren für einen späteren Ausbau als Radweg.

## 7. Wasserbau und Gewässerschutz

- 7.1 Der eingedeckte Bach (Tellengraben 3.0) liegt heute im geplanten Baubereich von Gebäude 3. Dieser muss vorgängig einer Realisierung dieses Baukörpers gemäss Situationsplan umgelegt werden.

Südlich des bestehenden Kirchweges ist eine offene Bachführung vorzusehen. In diesem Bereich ist ein 12 m breiter Gewässerraum (Perimeter Tellengraben) auszuscheiden.

- 7.2 Der Trüllikerbach 1.0 verläuft parallel zur südöstlichen Parzellengrenze Nr. 2608. Für eine eventuelle spätere offene Bachführung ist ab Bachmitte ein 6 m breiter Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 2608 mit einer Perimeterlinie (Perimeter Trüllikerbach) festzulegen.

- 7.3 Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt gemäss Wasserschutzkarte im Grundwasserschutzbereich B.

Das Oberflächenwasser ist bei den Parkplätzen zur Versickerung abzuleiten. Ebenfalls ist nach Möglichkeit eine Versickerung des Dach- und Vorplatzwasser vorzusehen.

Dachwasser, das keiner Versickerung zugeführt werden kann, ist über die bestehende Kanalisation abzuleiten.

Für Trüllikon gilt vorläufig das GKP aus dem Jahre 1989.

## 8. Versorgung

- 8.1 Die Energieversorgung mit Elektrizität erfolgt ab eigener Trafostation.
- 8.2 Separate Wärmeerzeugung für Heizzwecke ist nicht erforderlich.

## 9. Umgebung

- 9.1 In der Grünfläche zwischen Rudolfingerstrasse und der oberen Parkplatzreihe sind einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.
- 9.2 Die neuen Grünflächen an der westlichen Parzellengrenze sind mit einheimischen Sträuchern und Büschen zu bepflanzen.
- 9.3 Auf der südlichen Seite der einbezogenen Fläche des Gestaltungsplanes ist die Rabatte zum neuen Kirchweg mit einer Hecke aus einheimischen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese ist auf der Ostseite bis zum bestehenden Flurweg zu führen.

10. Empfindlichkeitsstufe

- 10.1 Das Bezugsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung der Bau- und Zonenordnung zugewiesen.

11. Inkrafttreten

- 11.1 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

# **Weinlandmühle Trüllikon**

## **Technischer Bericht und Betriebskonzept**

Anhang zu Gestaltungsplan und Gestaltungsplanvorschriften

## Anhang zu Gestaltungsplanvorschriften

### Technischer Bericht und Betriebskonzept

#### 1. Ausgangslage

Die Weinlandmühle hat in der heutigen Grösse ihre Kapazitätsgrenzen erreicht. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Trüllikon nicht möglich.

Mit einem Gestaltungsplan soll der Erhalt und die mittel- bis längerfristige Erweiterung sowie die Möglichkeit für ein gesundes Wachstum der Weinlandmühle bezweckt werden.

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Mühlenbetriebes ist auch von Bedeutung für den Erhalt und die Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen.

#### 1.1 Nichtberücksichtigung von Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde am 27. Juni 2003 publiziert und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist wurden aus der unmittelbaren Nachbarschaft 3 private Einwendungen zum Gestaltungsplan eingereicht. Nachträglich traf auch ein Schreiben der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz in Sachen Gestaltungsplan ein.

Der Gemeinderat beschliesst an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2004, dass auf die Einwendungen der Einsprecher im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten wird.

#### 2. Betriebskonzept

Der bestehende Gebäudekomplex Assek. Nr. 78 umfasst die Produktion von Kraft- und Heimtierfutter, die Annahme, Lagerung und Weiterverarbeitung von Getreide.

Die Getreideannahme im Juli/August erfolgt über die auf der Südost-Seite liegende Annahmegosse. Ebenfalls wird die spätere Maisernte im Oktober/November über diese Gasse angeliefert.

Die regionale Getreideernte wird in der Regel mittels 3-achsigen landwirtschaftlichen Fahrzeugen angeliefert und seitlich oder rückwärts in die Gassen gekippt. Die Anlieferung von ausländischen Getreidesorten erfolgt mittels grosser Container-Sattelschlepper und wird rückwärts in die Gassen gekippt.

Die verschiedenen Getreidesorten (Gerste, Weizen, Roggen, Mais, etc.) werden von den Annahmegossen mittels Transport- und Überhebeeinrichtungen für die Weiterverarbeitung oder den Wiederverkauf in den Silozellen eingelagert.

Im Gebäudekomplex Nr. 78 ist die Annahme und Lagerung von Getreide und weiteren Rohprodukten auf der Südost-Seite angeordnet. Die Verarbeitungs- und Produktionsräume liegen hauptsächlich im zentralen und nordwestlichen Gebäudeteil.

Die Herstellung der verschiedenen Futtermittel erfolgt in entsprechenden Produktionslinien. Die Verfahrenstechnik wird durch die Vielfalt der Rohprodukte und Kundenwünsche beeinflusst und bestimmt.

Die Fertigprodukte werden in diversen Sackgrössen abgefüllt oder in speziellen Loseverladezellen zwischengelagert. Der Abtransport der Losewaren (Rohkomponenten oder Fertigprodukte) erfolgt mit direkter Verwiegung auf der Brückenwaage auf die Transportfahrzeuge.

Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 529 dient als Lagerraum von abgesackten und palettierten Fertigprodukten.

### 3. Betriebserweiterung

Der hart umkämpfte Markt verlangt mit steigender Tendenz nach einer immer grösseren Produktauswahl. Dies nicht nur mit Fertigprodukten sondern vermehrt auch im Anbau von verschiedenen Getreidesorten.

Für eine zukunftsorientierte Marktausrichtung, auch in den EU-Raum, muss die Weinlandmühle die immer rigoroseren Vorschriften einhalten sowie eine strikte Trennung von verschiedenen Roh- und Fertigkomponenten gewährleisten.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden müssen nebst betriebstechnischen und maschinellen Einrichtungen auch bauliche Erweiterungen realisierbar sein.

Durch Neubauten und neue maschinelle Produktionslinien einerseits sowie die Erweiterung und Modernisierung bestehender Gebäude und Betriebsrichtungen andererseits, soll der gegenwärtige und zukünftige Mühlenbetrieb übersichtlich und rationell betrieben werden können.

Der heutige Standort in Trüllikon ist daher für eine gesunde und kontinuierliche Weiterentwicklung der Weinlandmühle von existenzieller Bedeutung.

#### 3.1 Gebäude Nr. 1 : Getreidesilo

Für die Erhöhung der Silolagerkapazität von Getreide und zur Aufnahme der grösseren Produktpalette ist der mittelfristige Bau eines weiteren Getreidesilos erforderlich.

Eine Fremdlagerung der verschiedenen zu verarbeitenden Getreidesorten ist aus betriebstechnischen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen nicht realistisch. Ein rationeller Mühlenbetrieb wäre durch die dadurch entstehenden Umtriebe (Logistik, Verkehr, Kosten, etc.) nicht aufrecht zu erhalten.

Infolge der engen Platzverhältnisse sowie aus betriebstechnischen und logistischen Gründen muss der Bau von zusätzlichen Silozellen in südöstlicher Richtung, also Richtung Landwirtschaftszone, angeordnet werden. Auch die vorgesehenen neuen Annahmegossen sind auf der Südost-Seite zu erstellen.

#### 3.2 Gebäude Nr. 2 : Siloblock für den Loseverlad auf LKW

Um einen rationellen Betrieb aufrecht halten zu können ist auch der Bau von zusätzlichen Loseverladezellen erforderlich.

Die speziell auf Kundenrezeptur erstellten Fertigprodukte werden direkt, ohne Zwischenlagerung, in die Verladezellen über der bestehenden Brückenwaage gefüllt. Der Verlad der Loseprodukte erfolgt dann mit gleichzeitiger Verwiegung auf der Brückenwaage auf die LKW und anschliessendem Abtransport.

Die Beschickung der Loseverladezellen erfolgt im Verteilgeschoss mittels maschinellen Transporteinrichtungen vom best. Gebäudekomplex Nr. 78 her.

#### 3.3 Gebäude Nr. 3 : Lager- und Produktionsgebäude

Der neue Gebäudekomplex 3 ist für den baulichen und maschinellen Betrieb einer neuen und die Verlagerung der bestehenden Produktionslinie vorgesehen. Zusätzlich soll Lagerraum für abgesackte und palettierte Produkte geschaffen werden. Ebenso wird ein Ersatzteillager, für die in der Mühle benötigten Fabrikationsanlagen (z. B. Motoren, Getriebe, etc.) und ein Papiersacklager im neuen Gebäude untergebracht.

Die zunehmenden Anforderungen an Endprodukte sowie die immer strenger werdenden Produktionsauflagen machen die Verlegung der bestehenden Hundefutterproduktion in einen neuen Gebäudeteil notwendig. Aus ablauforganisatorischen Gründen ist der Bau eines Komponentenzellenblockes erforderlich, welcher in den Gebäudekomplex integriert werden muss.

Es sind zurzeit neue Verarbeitungsvorschriften in der Vernehmlassung. Aufgrund deren Ueberarbeitung wird die heute bestehende Pet-Foodlinie aus dem best. Mühlegebäude (Assek. Nr. 78) ausgelagert werden müssen.

Die neue Produktionslinie dient weiterhin der Herstellung von Pet-Food (Katzen- und Hundefutter). Mit der Verlegung dieser bestehenden und dem Bau einer neuen Linie wird die bei der Fabrikation verlangte Trennung mit anderen Rohkomponenten und Fertigprodukten (auch Lebensmittel) erreicht. Eine Vermischung von Lebens- und Futtermittel kann somit ausgeschlossen werden.

Die Anlieferung und Annahme der Rohkomponenten für die Pet-Foodproduktion erfolgt getrennt über die bestehende westlich liegende Nebeneinfahrt zu einer geschlossenen Annahmerampe innerhalb von Gebäude 3.

Der Warenumsschlag und die anschliessende Reinigung der Fahrzeuge werden ebenfalls im Gebäudeinneren vorgenommen.

Auch wird im Neubau eine moderne Abluftreinigungsanlage eingebaut. Diese senkt deutlich den Reststaubgehalt der ins Freie gelangenden Abluft und mindert somit merklich allfällige Geruchs-Emissionen.

Die im bestehenden Gebäudekomplex der Assek. Nr. 78 erzeugte Heissluft (ca. 140° C) für den Toasterbetrieb wird zur Wärmerückgewinnung (Erzeugung von Heisswasser, etc.) genutzt und anschliessend der neuen Filteranlage zugeführt.

### 3.4 Gebäude Nr. 4 : Bürogebäude

Das mittel- und längerfristige Wachstum der Weinlandmühle und der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen macht auch den Bau von weiteren Büroräumlichkeiten erforderlich.

## 4. Verkehrskonzept

Im Gestaltungsplan sind für die Aufrechterhaltung eines ungestörten Betriebes die möglichen Verkehrsflüsse dargestellt.

Die Erweiterung des Gebäudekomplexes und das damit verbundene neue Verkehrskonzept erfordert eine Verlegung der heutigen Verkehrsfläche südwärts in die Landwirtschaftszone. Die tangierte Parzelle Nr. 2608 ist Eigentum der Weinlandmühle. Der heutige Kirchweg, Parzelle Nr. 2609, muss ebenfalls südwärts an den Rand der neuen Arealgrenze verlegt werden.

Die unter Punkt 2 beschriebene heutige Konzepte der Getreideannahme haben auch nach Umsetzung der geplanten Neubauten im Allgemeinen Gültigkeit.

Die Getreideanlieferung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen während der Erntezeit ist über den bestehenden westlichen Flurweg, die Wegfahrt über die Herrenstrasse.

Der An- und Abtransport von Roh- oder Fertigprodukten mit schweren Lastfahrzeugen erfolgt im Allgemeinen über die bestehende Hauptein-/Ausfahrt Rudolfingerstrasse.

Die heutige Ein/Ausfahrt ab Rudolfingerstrasse wird entsprechend der Verkehrssicherheitsverordnung (Typ C) angepasst. Die Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit einer teilweisen oder ganzen Realisierung von Gebäude 1 oder 3.

Bei der Anlieferung der Rohkomponenten für die Pet-Food Produktion in Gebäude 3 ist eine strikte Trennung der Produkte einzuhalten. Die Warenannahme für diese Produktionslinie erfolgt aus hygienischen und betriebstechnischen Aspekten über die bestehende Nebeneinfahrt ab Rudolfingerstrasse.

Die Verarbeitung und Lagerung der Produkte erfolgt von der westseitigen Warenannahme in Richtung bestehende Gebäudekomplexe auf der Ostseite. Zudem werden mit diesem Konzept der Verkehrs- und Fabrikationsablauf des übrigen Betriebes nicht behindert.

Bei einer eventuellen anderen Nutzung oder Umnutzung von Gebäude 3, zum Beispiel als Palettenlager, erfolgt die Warenannahme über die Hauptein-/Ausfahrt Rudolfingerstrasse.

Die Verkehrs- und Wendemanöver von grossen Lastfahrzeugen sowie das rückwärtige Entladen in die Annahmegossen erfolgen auf der südlich der Bauzonengrenze geplanten Verkehrsfläche.

Gleichzeitig muss auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen, z. B. während der Erntezeit (ev. Stau von landwirtschaftlichen Fahrzeugen), der reibungslose Verlad von Loseprodukten auf Fahrzeuge auf der Brückenwaage gewährleistet sein.

## 5. Wasserbau und Gewässerschutz

### 5.1 Wasserbauten

Der eingedeckte Bach (Tellengraben 3.0) liegt heute im geplanten Baubereich der Lagerhalle (Gebäude 3). Dieser muss vorgängig einer Realisierung dieses Baukörpers gemäss Situationsplan (Perimeter Tellengraben) umgelegt werden.

Die Umlegung des Baches erfolgt erst, wenn die teilweise oder ganze Realisierung der Lagerhalle dies erfordert.

Südlich des bestehenden Kirchweges ist eine offene Bachführung vorgesehen. Die Unterquerung des neuen Kirchweges erfolgt mittels einer Brückenplatte. Die Gestaltung der Offenlegung des Tellengraben erfolgt in Zusammenarbeit mit dem AWEL.

Der Trüllikerbach 1.0 verläuft parallel zur südöstlichen Parzellengrenze Nr. 2608. Für eine eventuelle spätere offene Bachführung wird ab Bachmitte ein 6 m breiter Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 2608 mit einer Perimeterlinie (Perimeter Trüllikerbach) festgelegt.

Projekt und Ausführung für die Umgestaltung des Trüllikerbaches sind nicht Sache der Weinlandmühle und sind auch nicht Bestandteil von Gestaltungsplan und Gestaltungsplanvorschriften.

### 5.2 Gewässerschutz

Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt gemäss Wasserschutzkarte im Grundwasserschutzbereich B.

Ein Entwässerungsprojekt (Kanalisationspläne, etc.) im Gestaltungsplangebiet wird zusammen mit dem Baugesuch bei der Realisierung von Gebäude 1 oder Gebäude 3 ausgearbeitet.

Das Oberflächenwasser bei den Parkplätzen wird zur Versickerung gelangen. Ebenfalls ist nach Möglichkeit eine Versickerung von Dach- und Vorplatzwasser anzustreben. Zusätzliche Abwässer (Schmutzwasser) werden keine anfallen.

Für Trüllikon gilt vorläufig das GKP aus dem Jahre 1989.