



Referenz-Nr.: ARE 18-1597

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan Nr. 4 «Birkenstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Wangen-Brüttisellen**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 5615 und 5616; Flurgebiet Grindel; zwischen Altwiesenstrasse, Birkenstrasse und Autobahn A-53

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan (Plan-Nr. OG.TB.445.10-01) Mst. 1:500 vom 23. Februar 2018
 - Schnitte (Plan-Nr. OG.TB.445.10-02) Mst. 1:500 vom 23. Februar 2018
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 23. Februar 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 23. Februar 2018
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG vom 23. Februar 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 2739 vom 31. Juli 1991 wurde auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5615 und 5616 der private Gestaltungsplan der Gärtnerei Werner Oertig in der Landwirtschaftszone genehmigt. Im Rahmen einer Umstrukturierung des Betriebs ab 2007 zeigte sich jedoch, dass in den bestehenden Abmessungen des Gestaltungsplans keine geeigneten Treibhäuser erstellt werden können, die den gültigen Vorschriften entsprechen. Die Gemeinde hat gewisse Bauten und Anlagen mit Ausnahmegenehmigungen zugelassen, den Grundeigentümer aber aufgefordert, den privaten Gestaltungsplan zu revidieren. Mit der Revision des Gestaltungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen des Gärtnereibetriebs geschaffen werden.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen stimmte mit Beschluss vom 25. September 2018 dem privaten Gestaltungsplan Nr. 4 «Birkenstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 6. November 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. November 2018 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst rund zwei Hektaren, wovon rund eine Hektare noch nicht bebaut ist. Im Gestaltungsplan werden vier Baubereiche ausgewiesen, wobei unterschiedliche Nutzungen vorgeschrieben werden (Baubereich für Gewächshäuser/Umschlagfläche/Abstell-/Technikfläche, Baubereich für Wohn-/Gewerbefläche, Baubereich für Besucherparkplätze, Baubereich für Regenbecken und Wassertanks). Im Vergleich zum bisherigen Gestaltungsplan werden neu verschiedene Baubereiche zu grösseren Flächen vereint, um die Flexibilität bei der Anordnung der Bauten zu erhöhen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone. Vorliegend handelt es sich um einen bestehenden, rechtsgültigen Gestaltungsplan, der angepasst werden soll. Der Standort des Gärtnereibetriebs in der Landwirtschaftszone wurde somit bereits im Jahr 1991 bejaht.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die zwei bestehenden Baubereiche für Gewächshäuser werden neu zu einem Baubereich zusammengelegt und die zulässige Fläche von $2 \times 4'000 \text{ m}^2$ auf maximal $10'888 \text{ m}^2$ erhöht. Im südlichen Teil an der Altwiesenstrasse werden die vier bestehenden Baubereiche zu einem Baubereich für Wohn-/Gewerbefläche zusammengefasst. Neu wird die maximal bebaubare Grundfläche für Wohnen/Gewerbe (435 m^2) sowie für Werkstatt/Garage/Lager (1050 m^2) definiert. Zudem wird die anrechenbare Bruttogeschossfläche für Wohnen bei 650 m^2 begrenzt. Dies entspricht in etwa derselben Wohnfläche, welche auch mit dem bisherigen Gestaltungsplan hätte erstellt werden können. In der ursprünglichen Gestaltungsplanversion wurde das maximale Ausmass der Wohnnutzung in erster Linie durch die Baubereiche sowie die Gebäude-/Firsthöhe bestimmt.

Neben der Wohnnutzung wird im Gestaltungsplan auch die maximale Fläche für Direktverkauf mit Gastronomienutzung (bei 100 m^2) beschränkt.

Mit der Revision des Gestaltungsplans werden neu Gewächshäuser mit einer Totalhöhe von 9 m zugelassen. Die Erhöhung von 6 m auf 9 m wird damit begründet, dass diese Höhe den heutigen Standards für Gewächshäuser entspricht.

Mit dem Gestaltungsplan werden Zugänge für den Unterhalt der angrenzenden Autobahn gesichert, indem an zwei Stellen eine Freihaltung von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen erfolgt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Juni 2016 und 18. August 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Im Sinne der Vollständigkeit gilt es anzumerken, dass der vorliegende Gestaltungsplan in Sachen Darstellung unter die Übergangsbestimmungen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) fällt (vgl. § 11 VDNP) und daher Abweichungen zu § 5 VDNP aufweisen darf.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Wangen-Brütisellen sind durch

die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

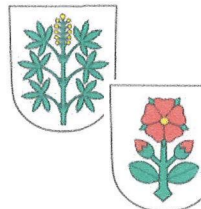
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Nr. 4 «Birkenstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 25. September 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 859.20 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Herr Werner Oertig, Altwiesenstrasse 31, 8602 Wangen (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 13. MRZ. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 4 BIRKENSTRASSE, WANGEN

Situation 1 : 500

Kat. Nr. 5615, 5616
Vom Grundeigentümer festgesetzt :
Werner Oertig
8602 Wangen

Flurweg Birkenstrasse:

Unterhaltsgenossenschaft
Wangen - Brüttisellen - Dübendorf

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am :
Namens der Gemeindeversammlung

25. Sep. 2018

Der Gemeinderat Wangen - Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin :

Der Gemeindegemeinderat :

Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am : 13. März 2019

BDV Nr. 1597 / 18

Für die Baudirektion :

landis bauingenieure + planer

Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Masstab
OG.TB.445.10-01	01	ba/nl	30/105	26.01.2016	23.02.2018	1:500

LEGENDE :

Genehmigungsinhalt

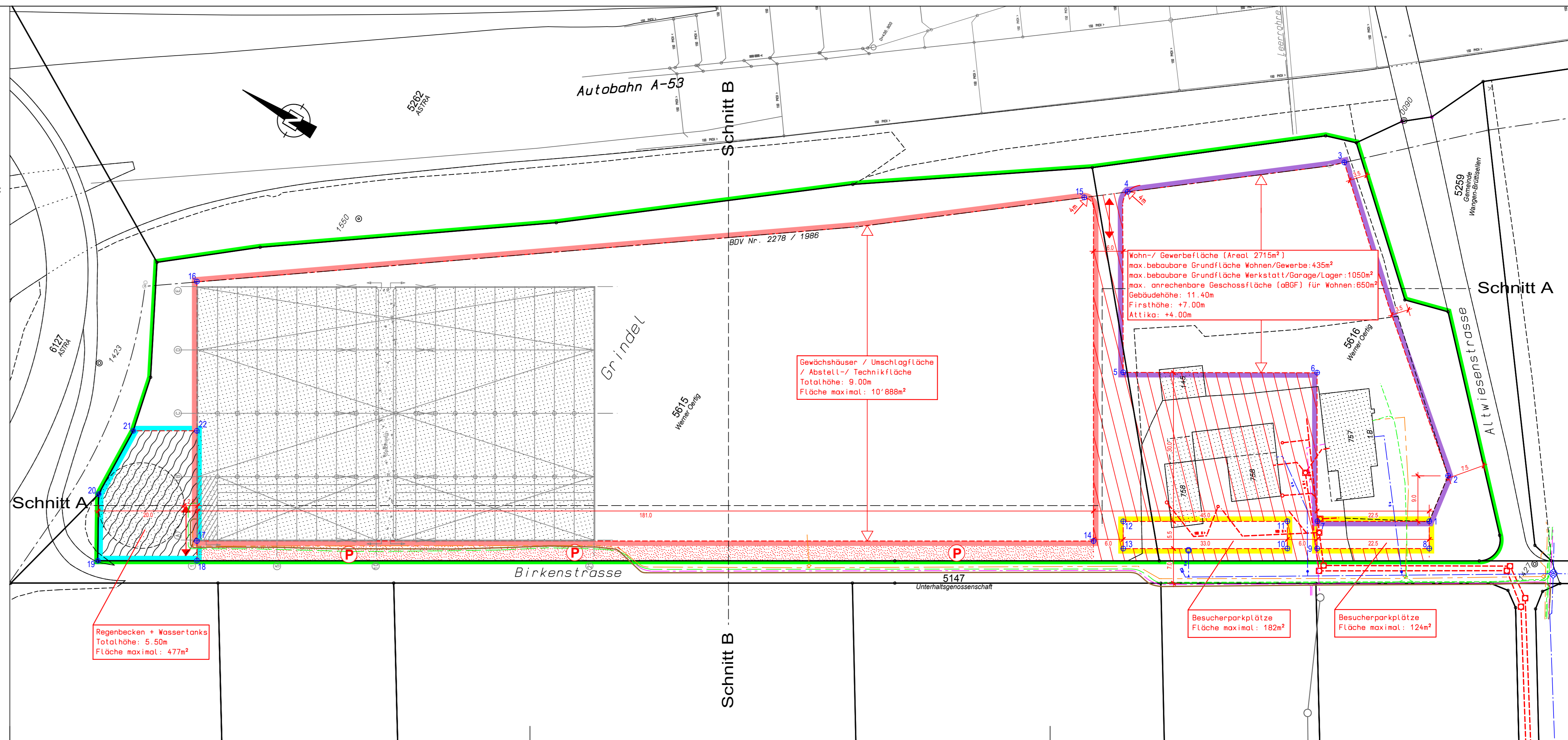
- Gestaltungsplan - Perimeter
- Baubereich für Gewächshäuser / Umschlagfläche / Abstell-/ Technikfläche
- Baubereich für Wohn-/ Gewerbefläche
- Baubereich für Besucherparkplätze
- Baubereich für Regenbecken und Wassertanks
- P Betriebsbedingte Parkplätze bei Gewächshäusern
- Vorfahrt
- ←→ Zugang für Unterhalt Autobahnböschung
- xy Koordinaten

Orientierungsinhalt :

- Grundstücksgrenze
- - - Baulinien
- bestehende Bauten
- bestehendes Regenbecken / Wassertank
- ⊙ best. Hydrant
- best. Wasserleitung
- best. EW
- best. Abwasser
- best. Gasleitung
- best. Telefon
- best. Regenwasserdruckleitung
- best. Regenwasserdruckleitung Gärtnerei Oertig Altwiesenstr.

Koordinaten Liste:

- | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1: y = 2689973.886 m | 9: y = 2689957.494 m | 17: y = 2689842.144 m |
| x = 1252077.038 m | x = 1252093.600 m | x = 1252288.106 m |
| 2: y = 2689983.716 m | 10: y = 2689954.393 m | 18: y = 2689838.718 m |
| x = 1252078.514 m | x = 1252098.736 m | x = 1252286.043 m |
| 3: y = 2690027.124 m | 11: y = 2689959.111 m | 19: y = 2689828.400 m |
| x = 1252129.111 m | x = 1252101.577 m | x = 1252303.176 m |
| 4: y = 2689999.476 m | 12: y = 2689942.001 m | 20: y = 2689840.006 m |
| x = 1252163.516 m | x = 1252129.949 m | x = 1252309.978 m |
| 5: y = 2689967.818 m | 13: y = 2689937.289 m | 21: y = 2689854.580 m |
| x = 1252145.495 m | x = 1252127.112 m | x = 1252310.579 m |
| 6: y = 2689987.907 m | 14: y = 2689935.510 m | 22: y = 2689861.202 m |
| x = 1252111.912 m | x = 1252133.045 m | x = 1252299.582 m |
| 7: y = 2689962.206 m | 15: y = 2689993.891 m | |
| x = 1252096.417 m | x = 1252170.558 m | |
| 8: y = 2689969.175 m | 16: y = 2689886.950 m | |
| x = 1252074.201 m | x = 1252315.085 m | |



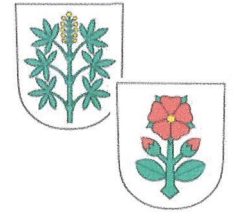
Wohn-/ Gewerbefläche (Areal 2715m²)
 max. bebaubare Grundfläche Wohn/Gewerbe: 435m²
 max. bebaubare Grundfläche Werkstatt/Garage/Lager: 1050m²
 max. anrechenbare Geschossfläche (aBGF) für Wohnen: 650m²
 Gebäudehöhe: 11.40m
 Firsthöhe: +7.00m
 Attika: +4.00m

Gewächshäuser / Umschlagfläche / Abstell-/ Technikfläche
 Totalhöhe: 9.00m
 Fläche maximal: 10'888m²

Regenbecken + Wassertanks
 Totalhöhe: 5.50m
 Fläche maximal: 477m²

Besucherparkplätze
 Fläche maximal: 182m²

Besucherparkplätze
 Fläche maximal: 124m²



Kanton Zürich

Gemeinde Wangen - Brüttisellen

Exemplar der Gemeinde

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 4 BIRKENSTRASSE, WANGEN

Schnitte 1 : 500

Kat. Nr. 5615, 5616
Vom Grundeigentümer festgesetzt :
Werner Oertig
8602 Wangen

Flurweg Birkenstrasse:
Unterhaltsgenossenschaft
Wangen - Brüttisellen - Dübendorf

W. Oertig

Christoph Bless

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am : **25. Sep. 2018**
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat Wangen - Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin :
M. Dürst
Marlis Dürst

Der Gemeindegemeinderat :
Christoph Bless
Christoph Bless

Von der Baudirektion
genehmigt am : **13. März 2019**

BDV Nr. **1597/18**

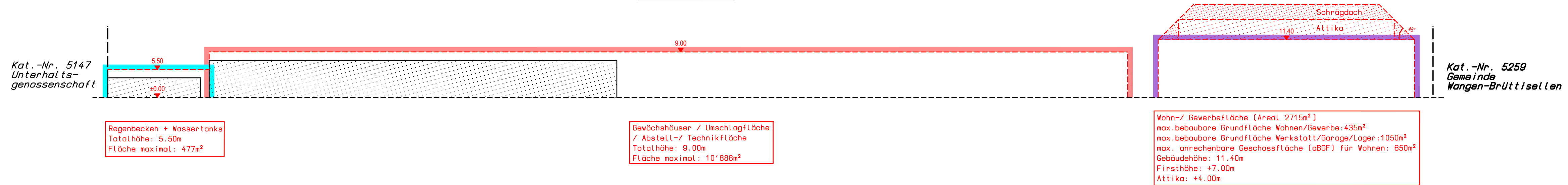
Für die Baudirektion : *[Signature]*



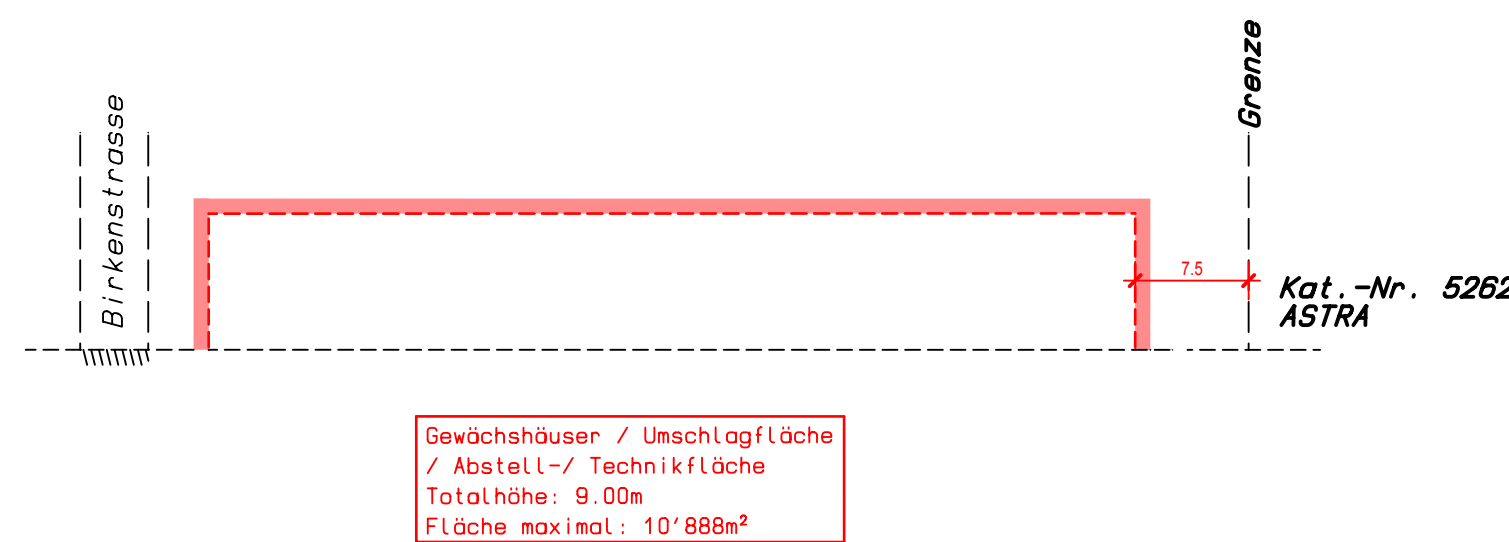
Landis AG, Bauingenieure und Planer
Huebweisenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92
www.landis-ing.ch info@landis-ing.ch

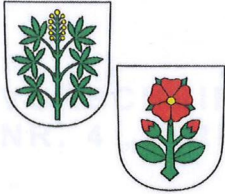
Plan Nr.	Ver	Gez	Format	Datum	Änd	Massstab
OG.TB.445.10-02	01	ba/nl	30/84	26.01.2016	23.02.2018	1:500

Schnitt A-A



Schnitt B-B





1. Allgemeines

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Nr. 4 „BIRKENSTRASSE“


VORSCHRIFTEN

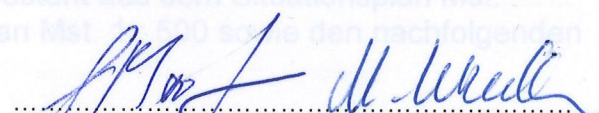
Öffentliche Auflage vom 22. April 2016 bis 22. Juni 2016

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Werner Oertig
8602 Wangen

Unterhaltsgenossenschaft
Wangen- Brüttisellen - Dübendorf


.....
Grundstücknummer 5615, 5616


.....
Flurweg Birkenstrasse

25. Sep. 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

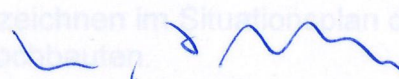
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat

Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

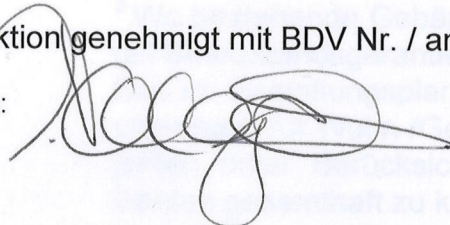
Der Gemeindegeschreiber, Christoph Bless:





Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 1597/18 13. März 2019

Für die Baudirektion:



VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NR. 4 „BIRKENSTRASSE“, WANGEN-BRÜTTISELLEN

1. Allgemeines

- 1.1. Zweck ¹ Der private Gestaltungsplan Nr. 4 „Birkenstrasse“, festgesetzt am 31. Juli 1991 durch den Zürcher Regierungsrat, wird durch die nachfolgenden Vorschriften und den Gestaltungsplan vollumfänglich ersetzt.
- ² Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes auf den betriebseigenen Grundstücken.
- 1.2. Allgemeine Bestimmungen Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Die Vorschriften bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
- 1.3. Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan Mst. 1 : 500, dem Schnittplan Mst. 1 : 500 sowie den nachfolgenden Bestimmungen.
- 1.4. Geltungsbereich Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan TB-445.10-1, Mst. 1 : 500 vom 23.02.2018 und im Schnittplan TB-445.10-2, Mst. 1 : 500 vom 23.02.2018 bezeichnet.

2. Grundmasse

- ¹ Die Grundstückausnützung wird durch die Baubereiche und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse, wie überbaubare Fläche, maximal anrechenbare Geschossfläche (aBGF) für Wohnen, max. zulässige Gebäudehöhe und First- / Attikageschoss bestimmt.
- ² Die Baubereiche bezeichnen im Situationsplan die äussersten Begrenzungen der Hochbauten.
- ³ Wo bestehende Gebäude über die Baubereiche hinausragen, gilt Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG. Das im Gestaltungsplan vorgesehene maximal bebaubare Flächenmass für Wohn-/Gewerbefläche darf bei künftigen Bauprojekten unter Berücksichtigung von bestehenden und neuen Bauten gesamthaft zu keinem Zeitpunkt überschritten werden.

⁴ Die Gebäude im Innern der Baubereiche unterliegen lediglich den gültigen Minimalabstandsvorschriften des PBG. Wo grössere Gebäudeabstände gelten, ist dies im Plan eingetragen.

⁵ Gebäudelängen unterliegen innerhalb der jeweiligen Baubereiche keinen Einschränkungen.

⁶ Entlang der Hochleistungsstrasse (A53) kann innerhalb der Baubereiche die geschlossene Bauweise gewählt werden.

⁷ Für untergeordnete Bauteile und Anlagen, die in den Baulinienbereich ragen, gelten die Regelungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Innerhalb der Nationalstrassenbaulinien sind keine grösseren Bauten erlaubt und kleinere sind nur nach Eintrag eines Rückbaurevers im Grundbuch im Rahmen der Regelungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

⁸ Vordächer sind innerhalb des Gestaltungsplan - Perimeters, ausser dem Fahrbereich für den Strassenunterhalt der Autobahn, zugelassen. Offene Vordächer dürfen die vertikalen Baubereiche innerhalb des Gestaltungsplangebietes durchstossen.

⁹ Die einzelnen Gebäudekörper inkl. allen üblichen technischen Aufbauten wie Sonnenschutz, etc., dürfen die im Plan eingetragene Masse (Totalhöhe) bei den Gewächshäuser / Umschlagflächen und Abstell-/Technikflächen nicht überschreiten. Sofern sich Bauten und Anlagen gut in das Landschaftsbild einordnen, können Ausnahmen zugelassen werden.

¹⁰ Die Höhenbegrenzung des Baubereichs für die Wohn-/ Gewerbefläche entspricht der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäss § 280 Abs. 1 PBG. Die Firsthöhe bei Schrägdächern darf die Gebäudehöhe max. um 7.00 m, Attikageschosse um 4.0 m überragen.

¹¹ Technisch bedingte Bauten (z.B. Trafostation) für die Versorgung des Gebietes sind, sofern standortbedingt, ausserhalb der Baubereiche unter Berücksichtigung der Vorschriften des materiellen Rechtes möglich.

3. Nutzweise

¹ Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe, Direktverkauf, zugehörige Büroräume sowie Wohnungen für Betriebszugehörige zulässig. Der Wohnanteil wird dabei auf eine maximal anrechenbare Geschossfläche (aBGF) von 650 m² im Baubereich der Wohn-/ Gewerbefläche festgelegt. Darunter fallen alle dem Wohnen dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Garderoben-/Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Dieses Mass darf im Rahmen von künftigen

Bauprojekten unter Berücksichtigung von bestehenden anrechenbaren Wohnflächen im Gestaltungsplanperimeter nicht überschritten werden.

Ein Direktverkauf mit Gastronomienutzung ist auf maximal 100m² beschränkt.

Weitere Angaben sind im Plan eingetragen.

² Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und betriebsbedingte Fahrzeugabstellplätze sind in allen Bauten im Baubereich Wohnen und Gewerbe zulässig.

³ Innerhalb des Baubereiches für die Gewächshäuser können die Transportachsen uneingeschränkt angeordnet werden.

⁴ Erdlager sind auf dem ganzen Gestaltungsplanperimeter, ausser dem Bereich für den Unterhalt der Autobahn, zulässig.

⁵ Im Baubereich für Regenbecken und Wassertank sind nur Bauten und Anlagen, welche der Regenwassernutzung und Entwässerung dienen, zulässig. Deren Höhe ist auf 5.50 m beschränkt.

4. Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

² Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

5. Erschliessung

Das Gebiet wird über die Förliwiesen-/Altwiesenstrasse erschlossen und die Zufahrt erfolgt ab dem Teilabschnitt Birkenstrasse (Flurweg).

5.1 Zugänglichkeit, Unterhalt Autobahnböschung

Die Zugänglichkeit zum Unterhalt der Autobahnböschung entlang der A53 ist gemäss Situationsplan an zwei Stellen jederzeit zu gewährleisten und von Bauten, Anlagen und Bepflanzungen frei zu halten.

Die Pflege der bestehenden Böschung auf dem Gebiet der A53 muss gewährleistet bleiben.

5.2 Parkierung

¹ Die Besucherparkplätze für Detailverkauf sind mit Einführung des Detailverkaufs im vorgesehenen Bereich gemäss gültiger kommunaler Abstellplatzverordnung zu erstellen. Bei Missständen können zusätzliche Abstellplätze verlangen.

² Die Abstellplätze für Betriebsangehörige und Bewohner sind im Wohn- und Gewerbebereich anzuordnen.

³ Zusätzliche betriebsbedingte Parkplätze für die Bewirtschaftung der Gewächshäuser können im Bereich entlang der Birkenstrasse erstellt werden. Der Bedarf ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5.3 Kanalisation, Entwässerung

Das Regenwasser der Gewächshäuser ist betriebsintern für Giesszwecke zu nutzen. Ein Notüberlauf in den Altbach ist bewilligungspflichtig.

5.4 Wasser, Brandschutz

Der Bau von neuen Gewächshäusern löst die Erstellung von zusätzlichen Hydranten aus.
Allfällige ergänzende Wasserversorgungsleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser sind mit einer Nennweite von mindestens 125 mm auszuführen.

6. Landschafts-/
Naturschutz

¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sind die entstehenden Freiflächen und Grünbereiche mit standorttypischen, einheimischen Sträucher- oder Baumgruppen oder anderen geeigneten und ökologisch sinnvollen Bepflanzungen zu erstellen, welche die Bauten und Anlagen visuell kaschieren und das Naherholungsgebiet aufwerten.

² Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund wird in Übereinkunft mit der Fachstelle Naturschutz angemessener ökologischer Ausgleich geleistet.

³ Mit geeigneten Massnahmen wird sichergestellt, dass die Weiher, Versickerungsbecken und Schächte keine Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen.

7. Bodenschutz

¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:

- a) Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
- b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.-- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.-- pro Quadratmeter.

³ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der

zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁴ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

8. Lärmschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss gültiger Lärmschutzverordnung zugeteilt.

² Für die im Lärmbereich liegenden Bauten ist die Einhaltung der jeweiligen Lärmgrenzwerte, sofern erforderlich, über eine geeignete Lärmschutzarchitektur (U-Form oder geschlossene Bauweise) und/oder eine weniger lärmempfindliche Nutzungsanordnung sicherzustellen.

³ Bei Wohnnutzung ist mit einem lärmabgewandten Lüftungsfenster nachts eine Pegelreduktion von 38 dB gegenüber der Strassenmitte zu erreichen

9. Energie

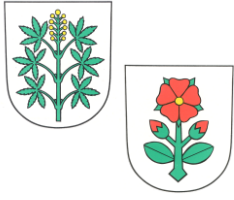
Beheizte Gewächshäuser mit Temperaturen von 10°C und höher sind überwiegend mit Abwärme bzw. erneuerbaren Energien zu beheizen und haben die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle einzuhalten. Gewächshäuser mit Temperaturen unter 10°C benötigen eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

10. Lufthygiene

Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

11. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Nr. 4 Birkenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 4 „Birkenstrasse“, Wangen

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

Beteiligte

GRUNDEIGENTÜMER

Werner Oertig
8602 Wangen

(W. Oertig AG)

MITBETEILIGTE

Unterhaltsgenossenschaft
Wangen – Brüttisellen – Dübendorf

Gestaltungsplan

PLANENDE

Landis AG
Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
Gsellhof, 8306 Brüttisellen

Projektleiterin: Susanne Vetsch Stäheli

Lärmberechnungen:
SWR Infra AG, Dietikon

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	GRUNDSTÜCKNUTZUNG	5
1.2	ZWECK DER REVISION DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANES	5
2	ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN	6
3	GESTALTUNGSPLANGEBIET	6
4	ÜBER- UND NEBENGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	7
4.1	RICHTPLÄNE	7
4.2	BODENBELASTUNG	8
4.3	FRUCHTFOLGEFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN.....	8
4.4	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	9
4.5	STÖRFALLVORSORGE (CHEMIE-RISIKO-KATASTER)	9
5	FESTLEGUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN	10
5.1	ÜBERGEORDNETES RECHT	10
5.2	GRUNDMASSE UND NUTZUNGSWEISE.....	10
5.3	GESTALTUNG	12
5.4	VERKEHRERSCHLIESSUNG	13
5.5	LÄRMSCHUTZ	14
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	15
6	ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE, VERNEHMLASSUNGEN	16
6.1	ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER	16
6.2	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	16
6.3	VORPRÜFUNG	16
7	GENEHMIGUNG, FESTSETZUNG	17
7.1	FESTSETZUNG	17
7.2	GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETEN	17
	ANHANG 1: LÄRMGUTACHTEN	18

1 Ausgangslage

Situation

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Grundstücknummern 5615 und 5616 von Werner Oertig, welche durch die Oertig AG als Gärtnerei betrieben werden. Sie binden sich im Südwesten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen. Die Liegenschaften werden durch die unmittelbar angrenzende Altwiesenstrasse im Süden und die Birkenstrasse im Südwesten erschlossen. Die Birkenstrasse (Flurweg) befindet sich im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen – Brüttisellen – Dübendorf. Im Nordosten begrenzt die Hochleistungsstrasse A53 die Parzellen, im Nordwesten das Autobahnkreuz Brüttisellen



Quelle: gis.zh.ch Orthofoto 2014)

Insgesamt weisen die beiden Grundstücke eine Fläche von total 19'436 m² auf.

1.1 Grundstücknutzung

heutige Nutzung und Bestand

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 2739 vom 31.7.1991 wurde der private Gestaltungsplan Nr. 4, Birkenstrasse, der Gärtnerei von Werner Oertig, Wangen, genehmigt. Das Areal befindet sich in der Landwirtschaftszone.

Die Kündigung ohne Fristerstreckung des Pachtlandes in Opfikon führte 2007 zu den besonderen Verhältnissen, dass der Betrieb kurzfristig zwingend verlegt werden musste.

An seinem Standort in Wangen-Brüttsellen verfügt der Betrieb über genügend Land im Gestaltungsplangebiet für Gärtnereibetriebe, um den erheblichen Flächenverlust zu kompensieren. Der Betrieb kann jedoch nicht in den bestehenden Abmessungen geeignete Treibhäuser erstellen, da die gültigen Vorschriften nicht den heutigen betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechen. Ein Drittstandort ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht denkbar. Die Eigentümer wollen die Gärtnerei mit dem revidierten Gestaltungsplan auf eine verlässliche rechtliche und planerische Basis stellen.

In der Zwischenzeit sind verschiedene neue Bauten, Gewächshäuser und Regenbecken bewilligt und erstellt worden. Die neuen Bauten weichen teilweise von den alten Vorschriften bezüglich der Überstellung der Mantellinien und der zulässigen Total- und Seitenhöhen ab, für die im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Ausnahmewilligungen erteilt wurden.

Die Abweichungen ergaben sich vorwiegend aufgrund von neuen Konstruktionen und neuen Erkenntnissen der wärmetechnischen Auswirkungen in Glashäusern.

Im Zusammenhang mit der Baubewilligung G-Nr. 2008-017 vom 10.03.2008 für den Neubau eines Treibhauses wurde die Auflage verfügt, dass der private Gestaltungsplan Nr. 4 innert nützlicher Frist zu revidieren ist.

Ein erster Entwurf wurde im Jahre 2013 aufgestellt und der Gemeindebehörde unterbreitet. Es erfolgten daraufhin nochmals Anpassungen und Abklärungen. Nach der Festsetzung des gegenüber liegenden privaten Gestaltungsplanes Nr. 15 (In Kraft seit 24. Juli 2015) „Altweisen“ erschien der Zeitpunkt passend, die Revision des Gestaltungsplanes „Birkenstrasse“ zu veranlassen.

1.2 Zweck der Revision des privaten Gestaltungsplanes

Planungsabsicht

Mit der Revision des privaten Gestaltungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, damit weitere Bauten und Anlagen im Sinne einer möglichen Betriebsentwicklung, entsprechend den Vorschriften erstellt werden können und die Bauten, die den Vorschriften widersprechen, gestaltungsplankonform sind. Die Gestaltungsplanunterlagen sollen den bisherigen Gestaltungsplan vollumfänglich ersetzen.

2 Zum privaten Gestaltungsplan

Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Der private Gestaltungsplan ist öffentlich aufzulegen. Ein Gestaltungsplan, der von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist auf jeden Fall durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich ist zuständig für die Genehmigung des Gestaltungsplanes.

3 Gestaltungsplangebiet

Geltungsbereich

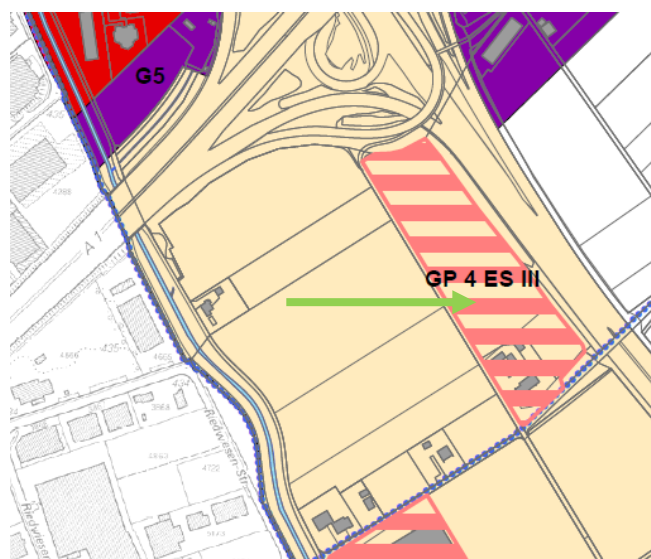
Die Grundstücke, für welche die Gestaltungsplanvorschriften gelten, sind im zugehörigen Situationsplan 1:500, Plan Nr. TB-445.10-01 und Schnitt A-A 1:500, Plan Nr. TB-445.10-02, vom 23.02.2018, dargestellt.

Konzept

Die Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Grundstücke werden einerseits mit verschiedenen Baubereichen und andererseits mit verschiedenen Nutzungsbereichen und überbaubaren Flächen gesteuert. Dabei wurde auf die heutige Nutzung abgestützt, aber auch neue Erkenntnisse hinsichtlich einer zeitgemässen, etapierbaren und zukunftsgerichten Betriebsentwicklung berücksichtigt.

Gestaltungsplanperimeter

Für die Grundstücknummern 5615 und 5616 gilt heute der Gestaltungsplan GP Nr. 4, welcher vollumfänglich ersetzt werden soll.



Planansatz Zonenplan Wangen-Brüttsellen (2014)

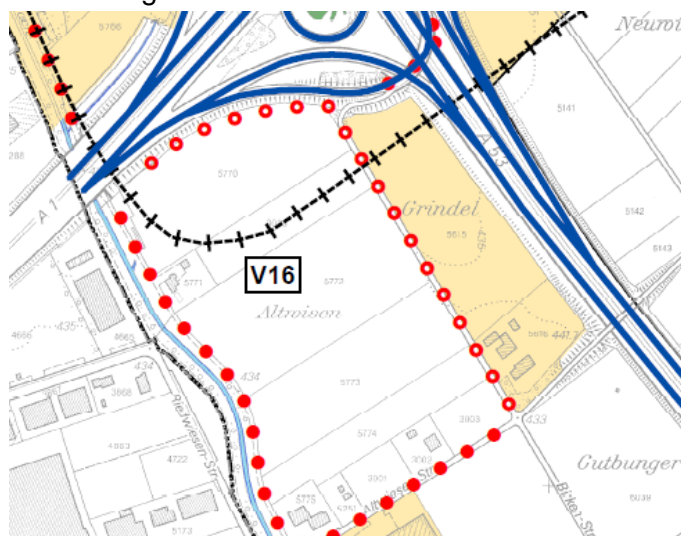
4 Über- und nebengeordnete Planungsvorgaben

4.1 Richtpläne

Glattalbahn

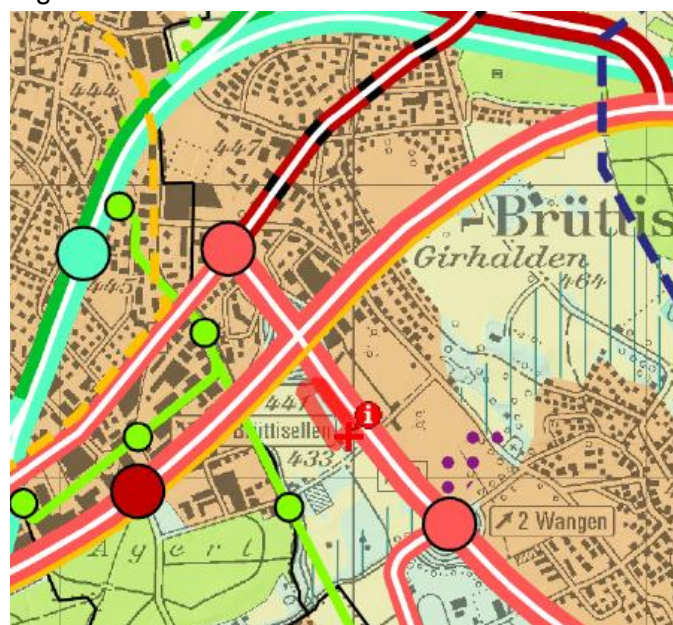
Im kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Wangen-Brüttsellen, basierend auf der Ortsplanungsrevision 2005/06, ist noch die „alte“ Linienführung der Glattalbahn enthalten (im Plan dargestellt: schwarze Linien). In diesem Bereich bestehen heute bereits Gewächshäuser.

Der geplante Fussweg (dargestellt: rote Kreise) auf der Birkenstrasse wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert oder behindert.



Planansatz Verkehrsplan Wangen-Brüttsellen (2005/06)

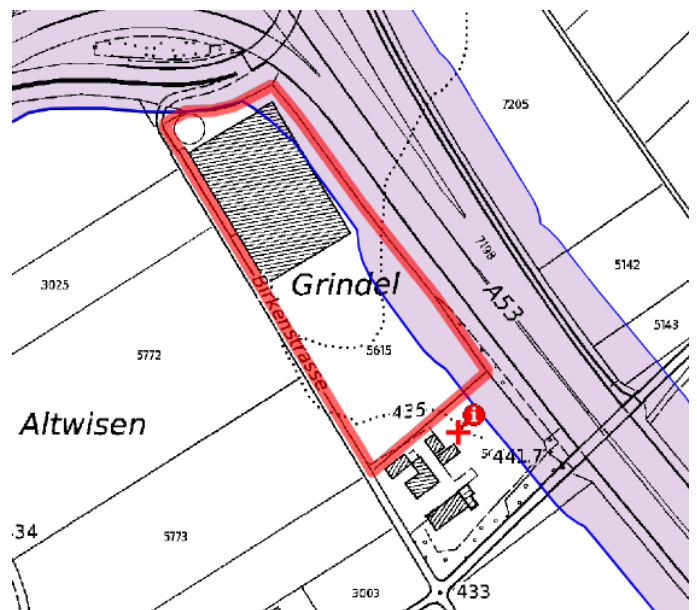
Der Gestaltungsplanperimeter tangiert jedoch die übergeordnete im neu festgesetzten kantonalen Richtplan festgesetzte Linienführung der Glattalbahn nicht mehr (*Glattalbahn: hellgrüne Linie*). Diese sieht eine Linienführung entlang dem Altbach in Richtung Dietlikon vor.



Ausschnitt: Kant. Richtplan, festgesetzt 29. April 2015
Quelle: gis.zh.ch

4.2 Bodenbelastung

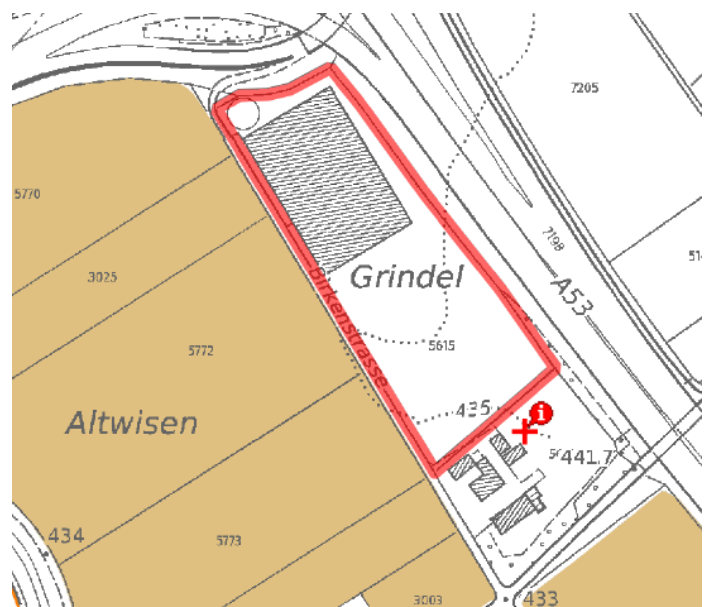
Die an die A53 (Verkehrsträger) angrenzende Landfläche des Gestaltungsplanperimeters liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.



Ausschnitt: Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV)
Quelle: gis.zh.ch

4.3 Fruchtfolgeflächen, Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht im Fruchtfolgeflächen-Kataster eingetragen (FFF).

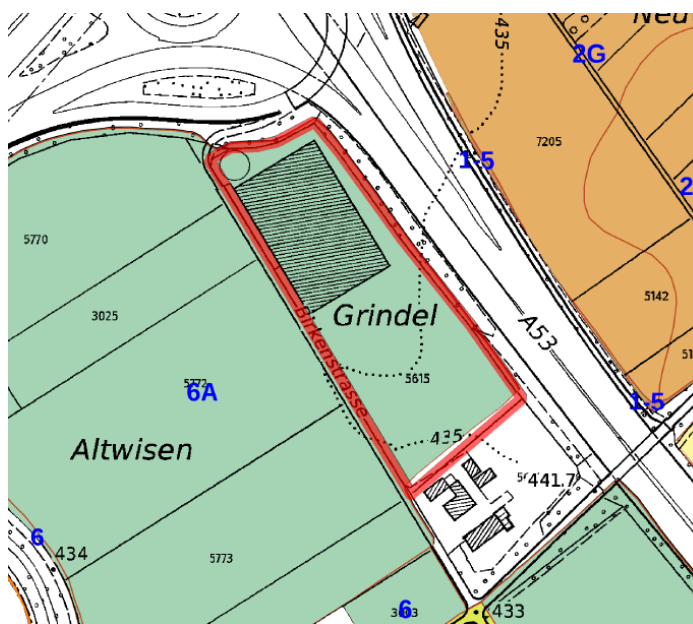


Ausschnitt: Fruchtfolgeflächen-Kataster (FFF)
Quelle: gis.zh.ch

4.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Grundstück mit der Nr. 5615 im Gestaltungsplanperimeter ist zurzeit bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte in der Klasse 6 eingeteilt. Durch die noch frei verfügbare Fläche für Gewächshäuser könnte eine grössere Bodenfläche verändert werden, wobei bei den Gewächshäusern bei einem konkreten Gesuch zu prüfen ist, ob bodenunabhängig oder bodenabhängig produziert wird. Entsprechend dem Merkblatt des Kantons bezüglich Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden werden entsprechende Auflagen vorsorglich in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.

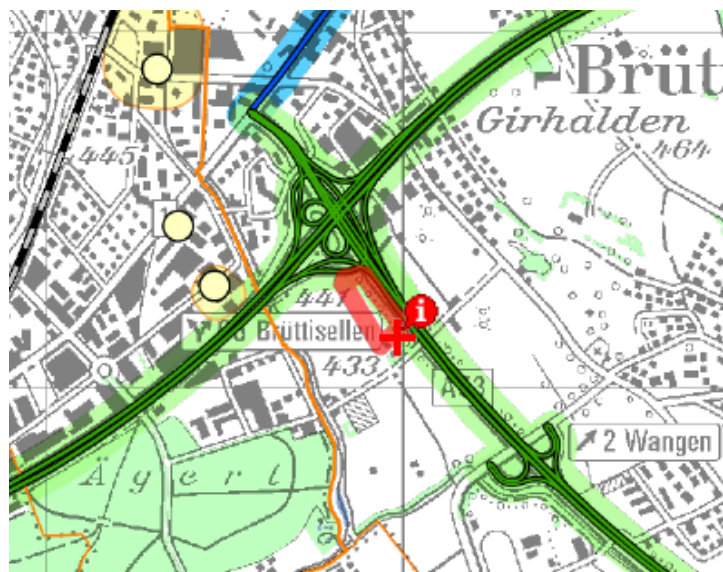
Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenem unbelastetem Boden sowie der Umgang mit abgetragenem mutmasslich belastetem Boden (vgl. Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) im Detail ausgewiesen werden. Für die erforderliche Planung wird empfohlen, eine Fachperson beizuziehen; für die Bauausführung ab einer Eingriffsfläche von 5'000 m² muss eine bodenkundliche Baubegleitung beigezogen werden.



Ausschnitt: landw. Nutzungseignungskarte
Quelle: gis.zh.ch

4.5 Störfallvorsorge (Chemie-Risiko-Kataster)

Das Gestaltungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Hochleistungsstrasse A53 zwischen Wangen und Brüttsellen. Der Gestaltungsplanperimeter liegt somit im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Strasse A53 mit einem DTV von 65'000 Fz/d. Die Risiken aufgrund der ermöglichten Nutzung sind nicht als erheblich einzustufen. Die bestehenden Lärmschutzanlagen (Damm, Wände etc.) sowie die geplante geschlossene Bauweise entlang der A53 trägt im Falle eines Unfalles auf der Strasse zur Zurückhaltung des Gefahrgutes bei (Pufferzone).



Ausschnitt: Chemie-Risiko-Kataster
Quelle: gis.zh.ch

5 Festlegungen zum Gestaltungsplan

5.1 Übergeordnetes Recht

Allgemeines

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes. Die Bau- und Zonenordnung Wangen-Brüttisellen wurde noch nicht den harmonisierten Baubegriffen des neuen Planungs- und Baugesetz (PBG), gültig ab 1. März 2017 angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Dies macht im vorliegenden Fall Sinn, da im Gestaltungsplan in der Landwirtschaftszone bis auf die festgelegte Gebäude- und Firsthöhe praktisch keine Massvorschriften von BZO und PBG zum tragen kommen. Die Vorschriften bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

5.2 Grundmasse und Nutzungsweise

Baubereiche

Mit dem Gestaltungsplan wird durch einen zusammenhängenden Baubereich ein Gebiet für die Erstellung von Gewächshäusern festgelegt. Durch die vorgesehene kompakte Anordnung der Gewächshäuser kann der Betrieb optimiert werden. Zudem werden die dazugehörigen Nutzungen wie Besucherparkplätze, Regenbecken und Wassertanks auf einzelne Bereiche beschränkt.

Für eine etappierbare Erneuerung der Wohn- und Arbeitsräume für die Gärtnereiangestellten wurde ein flexibler Baubereich ausgeschieden, in welcher Wohn- und Gewerbeflächen zugelassen sind. Innerhalb dieses Baubereiches werden jedoch für die einzelnen Nutzungen maximal bebaubare Flächen je Nutzung bestimmt. Diese lehnen sich an den alten Gestaltungsplan an.

Im Rahmen von künftigen Bauprojekten darf bei allfälligem Erhalt des Gebäudes Vers. Nr. 758 (ausserhalb des Baubereiches) die maximal bebaubare Fläche von 435 m² für Wohnen/Gewerbe zuzüglich der massgebenden Gebäudeflächen von Vers. Nr. 758 zu keinem Zeitpunkt gesamthaft überschritten werden. Dies wird in den Vorschriften sicher gestellt.

Wohnanteil

Für Wohnen wird zudem neu eine maximal anrechenbare Geschossfläche (aBGF) im Baubereich der Wohn-/Gewerbefläche von 650 m² festgelegt. Darunter fallen alle dem Wohnen dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Garderoben-/Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Im alten Gestaltungsplan fehlte eine solche Regelung in Bezug auf die Nutzung. Das Mass wurde daher sinngemäss aus den damaligen Grundmassbestimmungen abgeleitet und für den neuen Gestaltungsplan definiert.

Als Basis diene folgende Umrechnung:

GP Nr. 4 (heute rechtskräftig): 2 VG und 1 UG/DG für Wh/Ge		
2 x 160m ² (2 VG) + 1 x 160m ² (DG/UG-Anteil)	=	480m ² Wh/Ge
2 x 275m ² (2 VG) + 1 x 275m ² (DG/UG-Anteil)	=	825m ² Wh/Ge
= total Geschossfläche (alt)	=	1'305m² Wh/Ge
davon 50% Anteil für Wohnen (50% v. 1'305m²)	=	652.50m² Wh

mit neuem Gestaltungsplan:

max. zulässige Geschossfläche Anteil Wohnen: **650m² Wh gerundet**

Damit wird sichergestellt, dass die zulässige Nutzung für Wohnen gegenüber dem alten Gestaltungsplan nicht erweitert wird. Die Nutzung ermöglicht aber eine zeitgemässe Betriebswohnung und adäquate Unterkunftsräume für Arbeiter. Die heute vorhandenen Angestelltenzimmer entsprechen nicht mehr den arbeitsrechtlichen Anforderungen.

Die Angaben aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zum heutigen Bestand weisen nur die Hauptnutzfläche aus.

Altwiesenstrasse 18, 8602 Wangen – Vers. Nr. 757

Angaben gemäss GemDat:

Gebäudekategorie: Einfamilienhaus
 Zimmerzahl: 5
 Fläche: 150 m²
 Anzahl Geschosse: 2

Altwiesenstrasse 18a, 8602 Wangen – Vers. Nr. 758

Angaben gemäss GemDat:

Gebäudekategorie: Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
 Zimmerzahl: 3
 Fläche: 65m²
 Anzahl Geschosse: 2



Quelle: GemDat Gemeinde Wangen-Brüttisellen)

Im Falle des Erhalts des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 758 ausserhalb des neuen Baubereiches darf zu keinem Zeitpunkt die zulässige aBGF für

Wohnen (Wh) gesamthaft überschritten werden.

Die Einhaltung der Flächen ist mit dem Baugesuch im Detail nachzuweisen.

Höhen

Die Beschränkungen (max. Höhe, Gebäudehöhe, Firsthöhe etc.) werden masslich im Gestaltungsplan pro Baubereich festgelegt. Für den Bereich Wohnen und Gewerbe sind aufgrund der Höhen voraussichtlich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss möglich.

Die Anpassung der max. Höhe bis 9 m für die Gewächshäuser ergibt sich aus den heutigen technischen Standards.

Gewächshäuser mit 8.0 bis 9.0 m sind heute Standard und entsprechen auch den ökonomisch / wirtschaftlichen Aspekten (Raumhöhe ermöglicht ausgeglichenes Klima, erfordert den Einsatz von weniger Chemie/Dünger etc.). Die heutige Bauweise der Gewächshäuser hat sich sehr stark verändert gegenüber den letzten Jahren. Mit 9.0 m max. Höhe wird mit dem Gestaltungsplan für die nächsten 10 bis 15 Jahre ein moderater Spielraum bezüglich den stetig verändernden Techniken des Gewächshausbaus gerecht. Zudem ist die Höhe unmittelbar an der Autobahn kaum störend. Und die Nutzfläche bleibt sich gleich, trotz angepasster Höhe.

Nutzweise

Mit dem Gestaltungsplan wird die Nutzung insofern definiert, dass nur Bauten und Anlagen für einen Gärtnereibetrieb, einen dazugehörigen Direktverkauf (z.B. mit kleinem Kaffee/Bistro), betriebsbedingte Büroräume sowie Wohnungen für Betriebszugehörige zugelassen sind.

Der Detailverkauf ist flächenmässig untergeordnet und die Produktion soll im Vordergrund stehen. Der direkte Detailverkauf entspricht aber einem Bedürfnis der Kundschaft und hat stark an Bedeutung gewonnen. Er soll damit, um auf die verschiedenen Jahreszeiten und das Verkaufsangebot reagieren zu können, sowohl in den Gewächshäusern, als auch im Baubereich Wohn-/Gewerbefläche möglich sein. Die Fläche wird auf max. 100 m² beschränkt.

5.3 Gestaltung

Gestaltung

Auf eine gute Einordnung und Gestaltung bezüglich den Bauten und Anlagen wird Wert gelegt. Dies betrifft auch die Farb- und Materialwahl.

Umgebung

Der Umgebung wird besondere Beachtung geschenkt. Das Gesamtareal hat sich sorgfältig in das Landschaftsbild einzuordnen. Dies wird erreicht durch Vorgaben bezüglich einheimischer Bepflanzung.

Der Gesuchsteller verpflichtet sich zu landschaftsökologischen Aufwertungen. Standorte und Umfang der Ersatzmassnahmen sind spätestens zusammen mit dem Baugesuch für Erweiterungsbauten einzureichen.

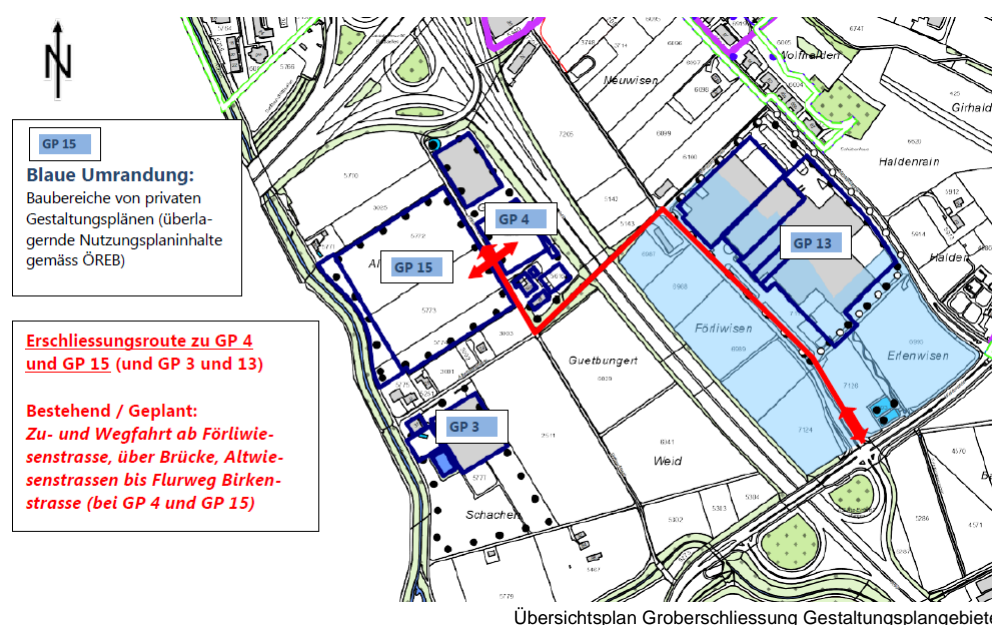
Abzubrechende Bauten

Mit dem ersten Bauvorhaben im Baubereich Wohnen und Gewerbe sind zudem die heute bestehenden älteren Bauten als Kompensation zurück zu bauen.

5.4 Verkehrserschliessung

Das Perimetergebiet gilt im Sinne von Art. 19 RPG als erschlossen. Es grenzt an die Birkenstrasse (Flurweg-Abschnitt zwischen Brüttseller Kreuz und Altwiesenstrasse), zurzeit im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen – Brüttsellen; die Zufahrt erfolgt bereits heute via Förliwiesen-/ Altwiesenstrasse über den hinteren Teil der Birkenstrasse (Flurweg). Als übergeordnete Erschliessung dient die Förliwiesen- und Altwiesenstrasse.

Auf einen Leistungsnachweis für den Verkehrsknoten Förliwiesen-/Altwiesenstrasse (Lichtsignalanlage) unter Berücksichtigung der Nutzung des Gestaltungsplangebiets Nr. 4 und der bestehenden Gestaltungspläne Nr. GP3, GP13 und GP15 ist zum jetzigen Zeitpunkt zu verzichten (Stufe Baubewilligungsverfahren).



An- und Auslieferung

Der Teilabschnitt der Birkenstrasse (Flurweg) ist auf der Anstosslänge des Gestaltungsplanperimeters für die betrieblichen Anforderungen hinreichend ausgebaut, zumal die Parkplatzanordnung hauptsächlich im vordersten Gestaltungsplanbereich angesiedelt wird. Die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft Wangen – Brüttsellen – Dübendorf liegt vor.

Die Verkehrserschliessung ist aufgrund des nachfolgend umschriebenen Betriebs- und Zulieferungskonzept der Anlage genügend.

Die Lieferungen mit Schnittblumen und Pflanzen werden von insgesamt vier Lastwagen zu folgenden Zeiten geliefert (Erhebung 2013 / 2015: nach wie vor aktuell):

Mittwoch um 6.00 h

Donnerstag zwischen 15.0h und 19.0h

Zusätzlich ein bis zwei Lieferungen pro Woche mit Lastwagen während der Öffnungszeiten.

Besucherverkehr

Bei einem Endausbau gemäss Gestaltungsplan wird der Verkehr nicht mehr als 30% zunehmen, da nicht Verkaufs- sondern Produktions- und Lagerflächen zunehmen werden. Viele Pflanzen werden selber gezüchtet, es müssen daher weniger grosse Lastwagen aus dem Ausland die Zufahrtsstrasse benützen.

Die Gärtnerei ist jeweils von Montag bis Freitag von 8.0h bis 17.0h (April/Mai bis 18.00h) geöffnet und während der Saison von April bis Mai auch am Samstag von 7.00h bis 16.00h. Pro Tag sind während der Saison, oder bei einer Ausstellung, maximal 50 Kunden zu erwarten.
In den Wintermonaten sind es ca. 5 Kunden pro Tag.

Parkierung

Die Besucherparkplätze für den Direktverkauf sollen auf zwei Bereiche beschränkt werden (gemäss Baubereich im Situationsplan). Sie sind unversiegelt anzulegen. Zur Anzahl sollen im Gestaltungsplan keine besonderen Vorschriften aufgestellt werden. Bei einem allfälligen Projekt für einen Direktverkauf ist auf die dannzumal gültige kommunale Fahrzeugabstellplatzverordnung im Rahmen eines konkreten Baugesuchs abzustützen.

Die Abstellplätze für die Betriebsangehörigen und zukünftigen betriebszugehörigen Bewohner sind innerhalb des Baubereiches „Wohn- und Gewerbebereich“ anzuordnen. Dies kann ober- und/oder unterirdisch erfolgen, möglichst überdeckt.

Zusätzliche betriebsbedingte Parkplätze für die Bewirtschaftung der Gewächshäuser und Angestellte können – analog zur Regelung im privaten Gestaltungsplan Nr. 15 Altweisen - entlang der Birkenstrasse angeordnet werden. Die genaue Anzahl, deren Anlegung und Ausgestaltung ist im Rahmen eines konkreten Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

5.5 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen gilt für das Areal des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe III (Planungswerte der ES III: Wohnen 60/50 dB, Betriebsräume 65 dB).

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Militärflugplatzes Dübendorf. Zurzeit gelten hierüber keine speziellen Lärmschutzmassnahmen.

Hingegen befindet sich das Areal auch im Bereich der Hochleistungsstrasse A 53 Brüttisellen – Uster und die Planungswerte werden gemäss Grobbeurteilung überschritten. Entsprechend mussten detaillierte Abklärungen getroffen werden.

Im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung mit Gewerbe in einem Baubereich wurden detaillierte Lärmberechnungen durch das beigezogene Fachbüro SWR Infra AG, Dietikon, durchgeführt. Der entsprechende Bericht ist im Anhang 1 aufgeführt.

Gestützt darauf werden mit den Gestaltungsplanvorschriften entsprechende Vorgaben gemacht, um den Anforderungen an den Lärm gerecht zu werden.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes sind im Plan eingetragen.

Entwässerung,
Kanalisation

Das Gestaltungsplangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Liegenschaftsentwässerung ist im Trennsystem an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Die bestehenden Regenwasserbecken beider Betriebsstandorte (Standort Birkenstrasse und Altbachstrasse) sind heute mit einer Grundleitung miteinander verbunden. Das Regenwasser wird in einem Regenbecken für die Bewässerung der Pflanzanlagen gesammelt und mittels interner Leitung dem zweiten Betriebsstandort der Oertig AG zugeführt. Mit einem konkreten Bauprojekt für die Erweiterung des bestehenden Gärtnereibetriebes ist ein Notüberlauf für die Regenwasserbecken einzubauen und eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung beim Kanton einzuholen. Dabei ist darauf zu achten, dass durch eine Vorentlastung sicher gestellt wird, dass im Überlastfall nur frisches Regenwasser in den Altbach gelangt, aber kein stehendes Wasser aus dem Becken.

Wasser, Brandschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist bereits am Wasserleitungsnetz der Wasserversorgung Wangen angeschlossen. Für die Löschversorgung befindet sich heute ein Hydrant (Nr. 1515) in unmittelbarer Nähe. Bezüglich umfassendem Brandschutz wurden Abklärungen mit der zuständigen Feuerwehr bzw. mit den Werken Wangen-Brüttisellen getroffen. Da weitere Projekte, u.a. die Gewächshäuser Imhof (priv. Gestaltungsplan Nr. 15 Altwisen), am Laufen sind. Es sind an der Birkenstrasse bei den Gewächshäusern zwei zusätzliche Hydranten geplant.

Energie

Ebenso sind die Anschlüsse für Energie (Elektrisch und Gas) sowie Telefon vorhanden.

Zur besseren Stromversorgung im Zusammenhang mit weiteren Bauten und Anlagen (Gewächshäuser Bio Imhof AG, priv. Gestaltungsplan Nr. 15 Altwisen) in diesem Gebiet ist jedoch in der südlichen Gebäudeecke bei der Altwiesen-/ Birkenstrasse eine Trafostation gemäss einer Dienstbarkeitsregelung, welche im Grundbuch eingetragen ist, durch die Werke Wangen-Brüttisellen geplant.

6 Anhörung und öffentliche Auflage, Vernehmlassungen

6.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Es gingen keine Anträge aus den umliegenden Gemeinden ein. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat sich vernehmen lassen und einen Antrag gestellt, welcher gemäss dem separaten Mitwirkungsbericht nicht übernommen wird.

6.2 Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 22. April 2016 bis 22. Juni 2016 öffentlich aufgelegt.
Es gingen keine Mitwirkungsbeiträge ein.

6.3 Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan wurde am 15. April 2016 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.
Die Stellungnahme zur 1. Vorprüfung erfolgte am 28. Juni 2016.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der aus der Vorprüfung gewonnenen Erkenntnisse angepasst und zur 2. Vorprüfung am 2. Juni 2017 dem Kanton unterbreitet. Im Detail wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

Die 2. Vorprüfung des Kantons erfolgte am 16. August 2017. Die darin aufgeführten Hinweise und Auflagen wurden mit den Fachstellen abgeklärt und in der Vorlage des Gestaltungsplanes soweit möglich angepasst. Eine Genehmigung wird unter Berücksichtigung dieser Auflagen in Aussicht gestellt.

7 Genehmigung, Festsetzung

7.1 Festsetzung

Der private Gestaltungsplan wird der Gemeindeversammlung am 25. September 2018 beantragt und der alte Gestaltungsplan gemäss Beschluss des Regierungsrates Nr. 2739 vom 31.7.1991 soll ausser Kraft gesetzt werden.

7.2 Genehmigung / Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Anhang 1: Lärmgutachten

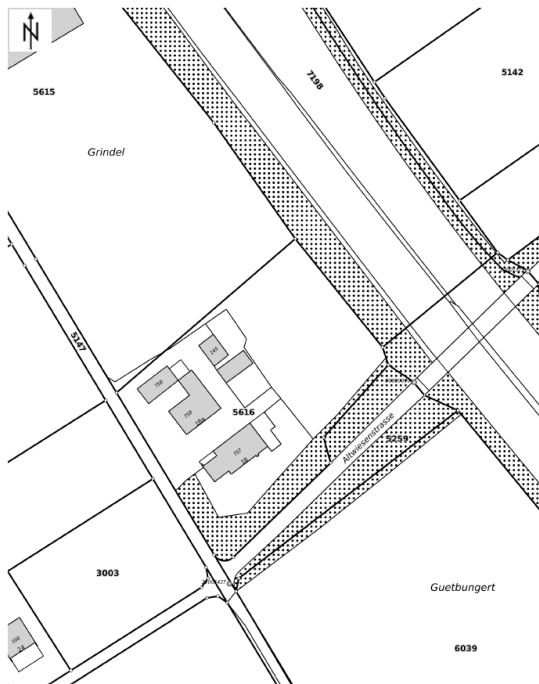
Erstellt durch: SWR Infra AG
8953 Dietikon

Datum: 17. Januar 2017

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lärmsituation

Das Areal der Gärtnerei Oertig liegt auf der Parzelle 5616 an der Altwiesenstrasse. Es liegt direkt an der Autobahn A53. Direkt östlich des Gestaltungsplanperimeters führt die Altwiesenstrasse über die Autobahn. Etwa 250 Meter nordwestlich liegt die Autobahnkreuzung „Brüttiseller-Kreuz“. Dazwischen Treibhäuser und Anbaugelände der Gärtnerei.



2. GRUNDLAGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz USG), vom 7. Oktober 1983, Stand 1. April 2015
- Lärmschutz-Verordnung LSV vom 15. Dezember 1986, Stand 1. Februar 2015
- Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen

2.2 Fachtechnische Grundlagen

- Emissionspegel der A53 in den Abschnitten 1126 und 1127, abgerufen am 9. November 2016 auf dem kantonalen GIS-Browser ZH
- Lärmbelastungsdatenlieferung für Brüttseller-Kreuz vom Bundesamt für Strassen ASTRA vom 16. August 2016
- Berechnungssoftware CadnaA, Version 4.6.155, Datakustik GmbH, München
- Privater Gestaltungsplan Nr. 4 vom 31. Juli 1991
- Abklärungen von S. Vetsch, Landis AG, mit kant. Fachstelle Lärmschutz (FALS) betreffend Festlegung der einzuhaltenden Empfindlichkeitsstufe und Grenzwert (ES III / Planungswert).

3. LÄRMTECHNISCH RELEVANTE ANGABEN

3.1 Lärmtechnische Situation

Das Planungsgebiet wird massgebend durch den Strassenverkehrslärm der stark befahrenen A53 von nordöstlicher Seite her belastet. Zudem wird das Grundstück von der Autobahnkreuzung aus dem Nordwesten beschallt.

Das Brüttseller-Kreuz verfügt über Lärmschutzwände bei allen relevanten Auf- und Abfahrten sowie der Überführung der A1 über der A53. Entlang der A53 steht zwischen dem Autobahnkreuz und der Überfahrt Altwiesenstrasse auf der Südostseite ein Erdwall, welcher die dahinterliegende Fläche etwas abschirmt.

3.2 Relevante Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung LSV

Für den vorliegenden Planungssperimeter gelten die Planungsgrenzwerte, da das Gebiet gemäss Abklärung bei der Gemeinde Wangen-Brüttsellen nicht als erschlossen gilt. Gemäss Art. 30 LSV dürfen Bauzonen nur soweit erschlossen werden, als die Planungsgrenzwerte eingehalten sind oder durch Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

3.3 Geltende Empfindlichkeitsstufen

Der Gestaltungsplan weist ein Baufeld auf, welches für Gebäude Wohnen und Gewerbe gilt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert dB (A)		Immissionsgrenzwert dB (A)		Alarmwert dB (A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	60	50	65	55	70	65

3.4 Hauptlärmquelle

Die relevanten Emissionsabschnitte mit den entsprechenden Emissionspegeln sind im Anhang aufgeführt. Diejenigen Abschnitte, welche gemäss kant. GIS nicht aktuell bzw. zu verwenden sind, wurden beim Bundesamt für Strassen ASTRA bezogen (Horizont 2030). Der übliche Sicherheitszuschlag von 1 dB für Sondernutzungsplanungen ist in den Emissionspegeln enthalten.

3.5 Berechnungsmodell

Die Lärmsituation wurde in der Lärmberechnungssoftware CadnaA, Version 4.6.155 modelliert und berechnet. Es wurden die massgebenden abschirmenden, lärmabsorbierenden sowie reflektierenden Objekte modelliert, namentlich sind dies die umliegenden Gebäude, die Topographie, bestehende Lärmschutzwände (LSW), der autobahnseitige Wall sowie die Überfahrt der Altwiesenstrasse.

Bei den Berechnungen gemäss STL 86 wurden Reflexionen (erster Stufe) und Seitenbeugungen berücksichtigt.

4. BEURTEILUNG DER LÄRMIMMISSIONEN

Allgemein ist festzustellen, dass insbesondere die Lärmbelastung in der Nacht problematisch ist und zu sehr hohen Belastungswerten führt.

Das Baufeld wird von der A53 und dem Autobahnkreuz A1/A53 her von zwei Seiten beschallt. Auf der wohngygienisch relevanten Südseite des Baufeldes sind keine nennenswerten Schallquellen vorhanden. Die sehr hohen Lärmbelastungen dringen auch von der Seite und über den Erdwall auf das Baufeld ein.

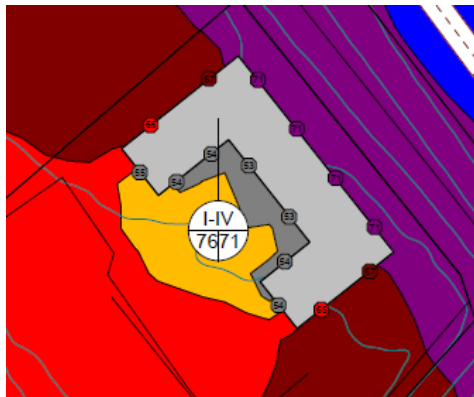
5. MACHBARKEITSNACHWEIS

5.1 Studie

Es wurden verschiedene Varianten auf dem Baufeld berechnet. Unter anderem wurden geprüft:

- Verschiedene Ausrichtungen und Höhen sowie verschiedene Grundrissformen wie L- und U-Form sowie geschlossene Bauformen
- Lärmschutzwände zur Autobahn A53, bspw. auf dem best. Erdwall

Bild: Ausschnitt U-Form, Grenzwerte auf Südseite nicht überall eingehalten.



Es wurde festgestellt, dass **nur mit einer geschlossenen Bauform** ein Grossteil des Gebäudes zum Wohnen genutzt werden kann.

5.2 Machbarkeitsnachweis einer möglichen Variante

Eine Wohnnutzung auf dem ausgeschiedenen Baufeld ist grundsätzlich möglich, in nachfolgender Variante beispielsweise in folgenden Gebäudeteilen:

- Im autobahnseitigen Gebäudeteil im Erdgeschoss, mit Belüftung der lärmempfindlichen Räume durch den Innenhof oder autobahnseitig
- Bei den übrigen Gebäudeteilen im Erdgeschoss, mit Belüftung der lärmempfindlichen Räume durch den Innenhof
- In allen Gebäudeteilen in den ersten beiden Obergeschossen, mit Belüftung der lärmempfindlichen Räume durch den Innenhof

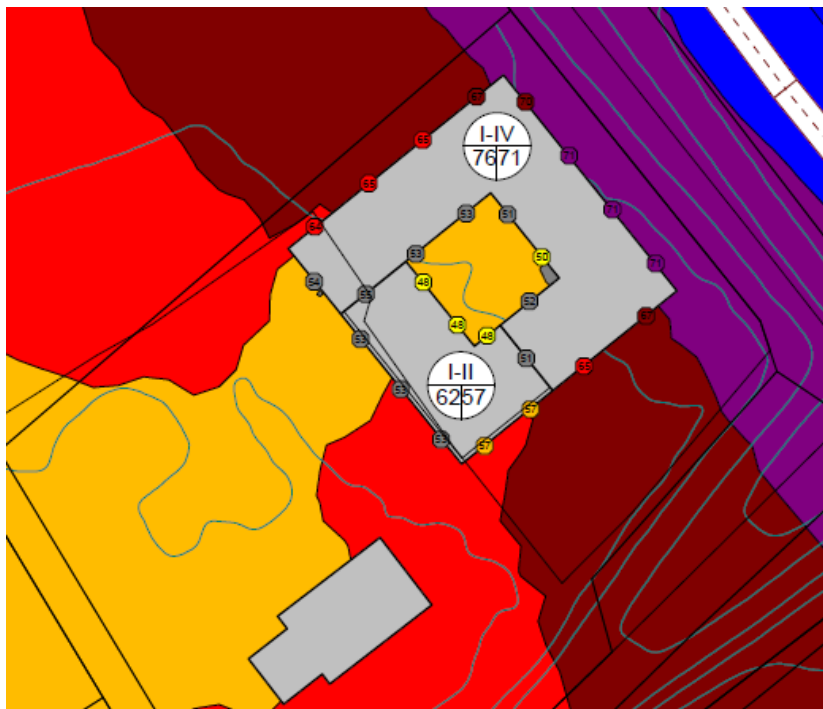
Im dritten Obergeschoss ist in dieser Variante keine Wohnnutzung möglich.

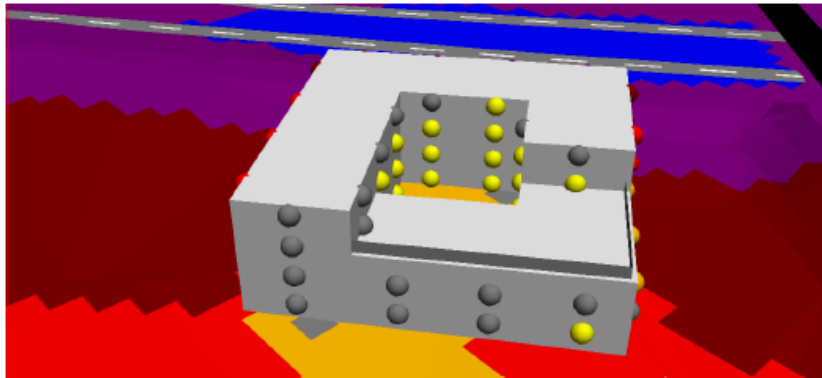
Dabei sind für diese Variante folgende Anforderungen einzuhalten:

- Das Gebäude ist als geschlossene Bauform mit einem Innenhof auszubilden

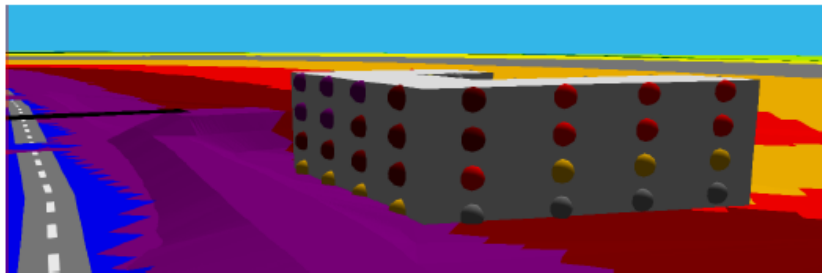
- Der autobahnseitige Gebäudeteil soll U-Förmig und mindestens ein Stockwerk höher ausgeführt werden
- Die Lüftungsfenster aller lärmempfindlichen Räume sind in den Innenhof auszurichten bzw. die lärmempfindlichen Räume sind gegen den Innenhof zu belüften
- Auf dem niedrigeren Gebäudedach ist eine schallharte Absturzsicherung bzw. Brüstung von mind. 1.0 m Höhe anzubringen. Wird diese weggelassen, weist auch das 2. Obergeschoss Grenzwertüberschreitungen auf

Bei entsprechender Nutzung, zum Beispiel als Lager, kann bei einem konkreten Projekt auf diese baulichen Massnahmen verzichtet werden.

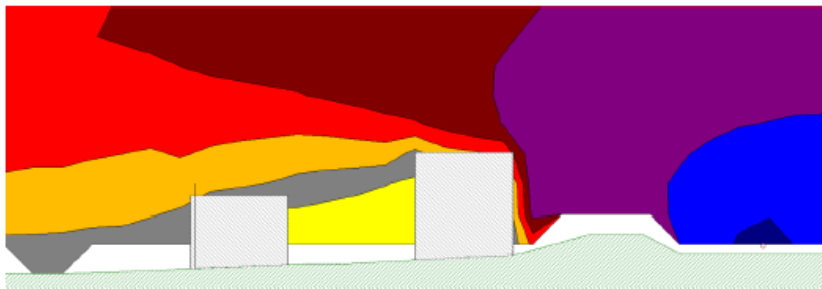




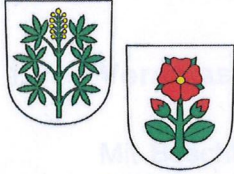
Ansicht von Süd



Ansicht von Nord-West



Schnitt quer zur Autobahn



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Nr. 4 „Birkenstrasse“, Wangen

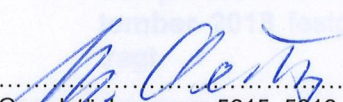
MITWIRKUNGSBERICHT

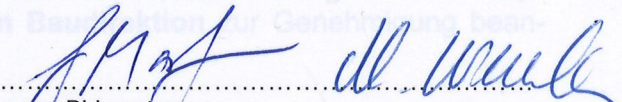
gemäss § 7 PBG

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Werner Oertig
8602 Wangen

Unterhaltsgenossenschaft
Wangen- Brüttisellen - Dübendorf


.....
Grundstücknummer 5615, 5616


.....
Flurweg Birkenstrasse

25. Sep. 2018

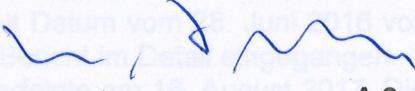
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen
Die Gemeindepräsidentin, Marlis Dürst:

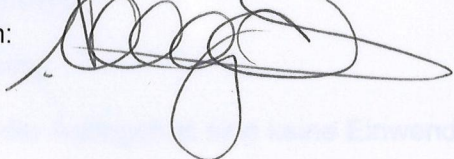
Der Gemeindeschreiber, Christoph Bless:





Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 1597/18

13. März 2019

Für die Baudirektion: 

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG FÜR DIE ERSTELLUNG DES GESTALTUNGSPLANS.....	3
2.	ABLAUF, STAND DES VERFAHRENS	3
3.	BEHANDELTE EINWENDUNGEN.....	3

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 2739 vom 31. Juli 1991 wurde der private Gestaltungsplan Nr. 4, Birkenstrasse, der Gärtnerei von Werner Oertig, Wangen, in der Landwirtschaftszone genehmigt.

Der Betrieb musste 2007 vom gekündigten Pachtland in Opfikon umgesiedelt werden. Am Standort, Grundstücknummer 5615 und 5616 in Wangen, verfügt der Betrieb über ausreichend Land, um diese Flächen zu kompensieren. In den bestehenden Abmessungen des Gestaltungsplanes können jedoch keine aus heutiger wirtschaftlicher Sicht geeigneten Treibhäuser erstellt werden, die den gültigen Vorschriften entsprechen.

Um bereits erteilte Ausnahmen auf dem Areal zu heilen, ist der Grundeigentümer angehalten, den privaten Gestaltungsplan zu revidieren.

Der Zeitpunkt nach der Festsetzung des neuen privaten Gestaltungsplanes „Altweisen“ auf dem gegenüberliegenden Areal scheint jetzt ideal.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde von der Gemeinde Wangen-Brüttisellen am 4. April 2016 für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 22. April 2016 bis 22. Juni 2016 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden.

Parallel dazu ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden mit Schreiben vom 15. April 2016 dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt. Die kantonale Stellungnahme vom 16. August 2017 zur 2. Vorprüfung des Gestaltungsplanes wurde zur Kenntnis genommen und die wesentlichen Auflagen daraus abgeklärt und soweit möglich in der Vorlage berücksichtigt.

Der private Gestaltungsplan wurde durch die **Gemeindeversammlung vom 25. September 2018** festgesetzt und der **Kantonalen Baudirektion** zur Genehmigung beantragt.

3. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) eingeladen. Die Gemeinden Dietlikon, Dübendorf und Wallisellen nehmen den privaten Gestaltungsplan Birkenstrasse ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPG hat mit einem Antrag beschlossen, dass der private Gestaltungsplan den regionalen Zielen und Vorgaben entspricht.

Der 1. Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 28. Juni 2016 vor. Auf die eingereichten Anträge wird im nachfolgenden Bericht im Detail eingegangen.

Der 2. Vorprüfungsbericht durch das ARE erfolgte am 16. August 2017. Die darin aufgeführten Anpassungen wurden vorgenommen und die nötigen Rücksprachen mit Amtsstellen getroffen.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Einsprecher	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)	<p>Linienführung GlattalBahnPLUS</p> <p>Die Linienführung der GlattalBahn PLUS gemäss Teilrevision des kantonalen Richtplans (Festsetzung mit Beschluss des Kantonsrats vom 29.06.2015) liegt tangential zum Geltungsbereich des GP. In den Vorschriften sind keine Beschränkungen festgelegt, welche die Gültigkeit des GP und eine allenfalls erforderliche Revision des GP bei Ausführung der Verkehrsanlage GlattalBahnPLUS samt dazugehörigen Städtebau regeln (vgl. Bsp. GP Nr. 15 „Altweisen“, Wangen, Ziff. 1.2 der Vorschriften).</p> <p>Die ZPG beantragt, dem raumwirksamen Vorhaben GlattalBahnPLUS gemäss kantonaalem Richtplan analog des GP Nr. 15 „Altweisen“, Wangen, mittels vorbehaltlicher Bestimmungen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Sowohl die Gemeinde Wangen-Brüttisellen als auch der Kanton Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung keine solchen Anliegen gefordert.</p> <p>Eine Durchsetzung dieser Auflagen bzw. die Aufnahme eines solchen Vorbehaltes ist rechtlich heikel, da verschiedene Bauten auf dem Areal auf gültigen Bestimmungen (privater Gestaltungsplan 1991) und Bewilligungen basieren und Besitzstandsgarantie geniessen.</p> <p>Der Gestaltungsplanperimeter wird nicht durch die Linienführung tangiert.</p>	Kein Vorbehalt im Gestaltungsplan

Ergebnis Kantonale Vorprüfungen

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
Zum Situationsplan	<p>Baufelder Wohnen und Gewerbe</p> <p>Verzicht auf Erweiterung Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan, oder Bedarf begründen.</p> <p>Das grossflächige Baufeld für Wohn- und Gewerbefläche ist in kleinere, klar umfasste Baufelder zu gliedern bzw. sind die Nutzungsabsichten pro Baufeld zu konkretisieren.</p> <p>Die Nutzfläche für Wohnen darf gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan nicht erweitert werden.</p>	<p>Es sollen im Wesentlichen nicht die Wohn-, Gewerbe- und Lagerflächen gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan erhöht werden, sondern die Rahmenbedingungen für eine freiere Anordnung oder eine etappierte Bauweise unter Berücksichtigung einzelner bestehender Gebäudeteile geschaffen werden. So kann eine längerfristige betriebliche Entwicklung gewährleistet werden.</p> <p>Heute bestehen im Gebäude Vers. Nr. 758 vier kleine Zimmer für die Gärtnereiangestellten mit einer gemeinsamen Küche. Dies entsprach dem früheren Standard in den Gärtnereibetrieben. Heute werden kleinere Einzelwohnungen mit eigenen Kochgelegenheiten zur Verfügung gestellt, um den Anforderungen und Standards für die Beschäftigten nachzukommen (verschiedene Staatsangehörigkeiten, Religionsfreiheit, Geschlechtertrennung etc.)</p> <p>Vorgesehen sind künftig ca. 5 kleine Angestellten-Wohnungen à ca. 30 - 50 m² Fläche.</p> <p>Es ist zudem eine Betriebsleiter- / Familienwohnung vorgesehen.</p> <p>Zusätzlich sind für den späteren Ersatz von Gebäude Vers. Nr. 757 (Werkstatt, Garage etc.) die nötigen Flächen wieder zu schaffen.</p> <p>Gesamthaft soll innerhalb des Baubereiches die massgebenden überbaubaren Flächen mit</p>	<p>Ergänzungen im Bericht</p> <p>und</p> <p>Festlegung im Plan und in den Vorschriften.</p>

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
		<p>Nutzungsvorgaben gemäss dem bisherigen Gestaltungsplan beibehalten und übernommen werden:</p> <p>Baubereich (Arealfläche) 2'715 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - überbaubare Fläche für Wohnen/Gewerbe: 435 m² - überbaubare Fläche für Werkstatt/Garage/Lager: 1'050 m² <p>Die bebaubaren Flächen innerhalb des Baubereiches sind somit klar definiert und im Baubewilligungsverfahren jeweils nachzuweisen. Zudem wird neu eine maximal anrechenbare Geschossfläche für Wohnen festgelegt.</p> <p>Die Festlegungen zur Geschosshöhe und Gebäude/Firshöhe sollen für alle Nutzungen gleich gelten, um die Möglichkeit für integrierte oder zusammen gelegte Nutzungseinheiten in einem Gebäudevolumen flexibel zu ermöglichen.</p> <p>Durch die Festlegung der Gebäude- und First-/Attikahöhe sind voraussichtlich maximal zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss möglich.</p> <p>Die enge Beschränkung auf einzelne Baubereiche wie im bestehenden Gestaltungsplan würde die Flexibilität bei einem etappierten, betriebsorientierten Vorgehen stark einschränken. Beabsichtigt wird aus betrieblicher Sicht, dass in einem ersten Schritt das Gebäude Vers. Nr. 758 ersetzt wird.</p>	

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
Zum Situationsplan	<p>Entlang der Autobahn</p> <p>Es ist sicher zu stellen, dass der Zugang der Nationalstrassenböschungen, insbesondere Richtung A53 stets gewährleistet bleibt, damit die Pflege der Hecken ungehindert durchgeführt werden kann.</p>	<p>Die Zugänglichkeit wurde mit dem zuständigen Leiter für den Unterhalt entlang der Autobahn A53 (Kant. Tiefbauamt, Herr Beat Städler, GE VII, Autobahnwerkhof Winterthur) geklärt. Die Zugänglichkeit wird an zwei Stellen im Gestaltungsplan sicher gestellt. Das Anlegen eines Unterhaltsweges ist nicht notwendig. Mit der Festlegung der Baubereiche und der entsprechenden Vorschrift bezüglich Unterhalt ist die Zugänglichkeit für Arbeiten der Autobahnböschung sichergestellt.</p> <p>Die Zufahrt ist zwischen dem Baubereich und dem künftigen Gewächshaus möglich, beim bestehenden Regenwassertank kann mit Handmaschinen auf die Birkenstrasse ausgefahren werden. Die Autobahnböschung wird gemäss Pflegeplan alle 7 Jahre unterhalten. Der letzte Unterhalt hat im 2016 stattgefunden.</p>	<p>Festlegung von zwei Zufahrten im Gestaltungsplan für Unterhalt Autobahnböschung.</p> <p>Verzicht auf Ausscheidung und Anlegung eines Unterhaltsweges.</p> <p>Ergänzende Vorschrift bezüglich Gewährleistung der Zugänglichkeit für den Unterhalt der Autobahnböschung.</p>
Zum Situationsplan	<p>Sichtschutzhecken</p> <p>Die Sichtschutzhecken tangieren den Unterhalt der Autobahnböschungen und können so nicht bewilligt werden.</p>	<p>Im ursprünglichen Gestaltungsplan war in einem Teilbereich eine Sichtschutzhecke auf der Grundstücksgrenze vorgegeben.</p> <p>Durch die bestehende Autobahnböschung mit Bäumen macht die Anordnung einer weiteren Sichtschutzhecke auf der privaten Grundstücksgrenze wenig Sinn. Mit dem Gestaltungsplan soll viel mehr geregelt werden, dass im Rahmen von Bauvorhaben geeignete landschaftsaufwertende Massnahmen (Anordnung von Sträucher, Bäumen etc.) zu treffen sind.</p>	<p>Verzicht auf Hecke auf Grundstücksgrenze.</p> <p>Ergänzende Vorschrift bezüglich landschaftsaufwertenden Massnahmen (anstelle einer Hecke).</p>

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
Zum Situationsplan	<p>Legende Situationsplan</p> <p>Es ist zwischen Festsetzungs- und Informationsinhalten zu differenzieren.</p> <p>In der Legende sind nur Begriffe aufzuführen, die auch in den Vorschriften geregelt bzw. alle in den Vorschriften verwendeten Begrifflichkeiten sind im Plan abzubilden.</p>	Wird mit separaten Titeln „Genehmigungsinhalt“ und „Orientierungsinhalt“ strukturiert. Die bestehenden Inhalte (u.a. Leitungen etc.) werden unter Orientierungsinhalt aufgeführt.	Im Situationsplan angepasst.
Zum Situationsplan	<p>Vermassung Baubereiche (Koordinaten)</p> <p>Die Baubereiche sind zu vermessen bzw. mit Koordinaten zu versehen. Die Vorlage ist mit dem zuständigen Geometer für die Aufschaltung im ÖREB zu bereinigen.</p>	Die Baubereiche wurden mit den Koordinaten ergänzt und mit dem ÖREB Geometer abgeglichen.	Koordinaten sind im Plan ergänzt.
Zu den Vorschriften	<p>Art. 1 Zweck (Abs. 1.2)</p> <p>Bezeichnung Vorschriften über die Landwirtschaft ist durch Vorschriften bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone zu ersetzen.</p>	Keine Bemerkungen. Wird entsprechend formuliert.	Anpassung in Art. 1, Abs. 1.2
Zu den Vorschriften	<p>Art. 2 Grundmasse (Abs. 2.7)</p> <p>Die Baulinienregelung ist dahingehend zu ergänzen, dass innerhalb der Nationalstrassenbaulinien keine grösseren Bauten und kleinere nur nach Eintrag eines Rückbaurevers im Grundbuch bewilligt werden können.</p>	Keine Bemerkungen. Wird entsprechend ergänzt bzw. neu formuliert.	Anpassung in Art. 2, Abs. 7
Zu den Vorschriften	<p>Art. 2 Grundmasse (Abs. 2.9)</p> <p>Die Ausnahmeregelung ist grundsätzlich zu überprüfen. Soll sie dennoch beibehalten werden?</p>	Um in späteren Jahren oder bei technischen Optimierungen doch noch eine gewisse Flexi-	Anpassung in Art. 2, Abs. 9

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
	ten werden, dann im Sinne von Art. 4 Abs. 1.	bilität zu erhalten, wird der Vorschlag mit der ergänzenden Formulierung übernommen.	
Zu den Vorschriften	<p>Art. 2 Grundmasse (Abs. 2.10)</p> <p>Die max. Gewächshaushöhe von 9 m ist zu hoch. Entweder ist sie zu reduzieren oder gut zu begründen.</p>	<p>Aus betrieblicher Sicht wird die Gewächshaus- höhe von 9 m gewünscht. Im bestehenden Gestaltungsplan waren eine Seitenhöhe von 4.50 m und eine Totalhöhe von 6.00 m vorge- sehen. Die bereits bestehenden neueren Ge- wächshäuser auf dem Areal sind teils 7.0 m hoch (mit Ausnahmegewilligung). Gewächs- häuser mit 8.0 bis 9.0 m sind heute Standard und entsprechen auch den ökonomisch / wirt- schaftlichen Aspekten (Raumhöhe ermöglicht ausgeglichenes Klima, erfordert den Einsatz von weniger Chemie/Dünger etc.). Die heutige Bauweise der Gewächshäuser hat sich sehr stark verändert gegenüber den letzten Jahren. Mit 9.0 m max. Höhe wird mit dem Gestal- tungsplan für die nächsten 10 bis 15 Jahre ein kleiner Spielraum bezüglich den stetig verän- dernden Techniken des Gewächshausbaus gerecht. Zudem ist die Höhe unmittelbar an der Autobahn kaum störend. Und die Nutzfläche bleibt sich gleich, trotz angepasster Höhe.</p>	<p>Höhe 9 m für Ge- wächshäuser soll beibehalten werden.</p> <p>Erläuterung im RPV- Bericht.</p>
Zu den Vorschriften	<p>Art. 3 Nutzweise</p> <p>Direktverkauf mit Gastronomienutzung ist auf max. 100 m² zu beschränken.</p>	<p>Keine Bemerkungen. Fläche wird als ausrei- chend beurteilt. Wird ergänzt im Artikel.</p>	<p>Anpassung in Art. 3, Abs.1</p>
Zu den Vorschriften	<p>Art. 5 Erschliessung</p> <p>Verkehrerschliessung über Förliwiesen-/ Altwiesenstrasse (und nicht vollständig</p>	<p>Die Erschliessung des Gestaltungsplanperime- ters erfolgt bereits heute über die Förliwiesen-/</p>	<p>Im RPV-Bericht de- taillierter beschrei-</p>

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
	über Flurweg Birkenstrasse).	<p>Altwiesenstrasse und über die Zufahrt ab dem Flurweg „Birkenstrasse“ (letztes Teilstück der Birkenstrasse zwischen Altwiesenstrasse und Brüttiseller-Kreuz). Dies wird im Bericht zum Gestaltungsplan detailliert und ausführlicher beschrieben.</p> <p>Das Amt für Verkehr stimmt gemäss Vorabklärungen grundsätzlich dieser Verkehrsführung zu. Nach verschiedenen Abklärungen mit der Bauherrschaft, Gemeinde und Kanton, beantragt die Bauherrschaft auf eine private in Auftrag gegebene Erhebung der Leistungsfähigkeit des LSA-Knoten Weid-/Förliwiesenstrasse vorläufig zu verzichten. Dies kann später in einem übergeordneten Planungsprozess oder im Rahmen eines konkreten Bauprojektes erfolgen.</p>	ben und in Vorschrift ergänzen (Art. 5).
Zu den Vorschriften	<p>Art. 5 Parkierung (Abs. 5.1)</p> <p>Die Zuständigkeitsregelung ist nicht im Gestaltungsplan zu regeln.</p>	Die Zuständigkeit betreffend Gemeinderat wird gelöscht.	Streichung „Gemeinderat“ in Art. 5.2
Zu den Vorschriften	<p>Art. 5.2 Infrastrukturen (Abs. 5.2)</p> <p>Diese Aussagen sind nicht mehr zweckmässig (bestehend, keine relevanten Aussagen) und sind zu streichen.</p>	Art. 5.2 Abs. 1 und 2 werden gestrichen.	Streichung Art. 5.2 Abs. 1 und 2 (neu 5.3 Entwässerung)
Zu den Vorschriften	<p>Art. 7 (neu 8) Lärmschutz</p> <p>Die Lärmsituation ist mittels Gutachten abzuklären und die Einhaltung der Planungswerte im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen.</p> <p>Auf Abs. 4 und 5 ist zu verzichten.</p>	<p>Der vorgeschlagenen Streichung wird zugestimmt.</p> <p>Für die massgebenden Vorgaben im Gestaltungsplan wurden verschiedene Lärmbelastungen anhand unterschiedlicher Gebäudeva-</p>	<p>Die beiden Absätze wurden gestrichen.</p> <p>Neu Art. 8</p>

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
		arianten durchgeführt. Die ergänzenden Vorschriften wurden mit dem FALS besprochen.	
Weitere Hinweise	<p>Bodenschutz</p> <p>Aufnahme von Bestimmungen bezüglich Wiederherstellung von baulichen Eingriffen in die Böden.</p>	<p>Im Bericht wurden keine Erläuterungen zum Bodenschutz gemacht, da sich das Gestaltungsplangebiet gemäss Gis-ZH nicht im Fruchtfolgeflächenperimeter befindet. Das Gebiet ist in der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskarte der Stufe 6 zugeteilt und das Areal bereits seit vielen Jahren durch einen Gestaltungsplan belegt und entsprechend überbaut bzw. genutzt worden.</p> <p>Nach Abklärung mit der Fachstelle Bodenschutz vom 22. Juli 2016 werden die Bestimmungen bezüglich der Wiederherstellungspflicht entsprechend dem kantonalen Vorschlag in die Vorschriften aufgenommen.</p> <p>Der Umgang mit dem Boden (versiegelte Flächen) ist mit dem nächsten Baugesuch aufgrund der effektiven Nutzung und aufgrund des neuen gültigen Gestaltungsplanes nachzuweisen und dem Kanton aufzuzeigen.</p>	Erläuterung im RPV-Bericht und Aufnahme neu in Vorschriften Art. 7 Bodenschutz.
Weitere Hinweise	<p>Naturschutz</p> <p>Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund ist in Übereinkunft mit der Fachstelle Naturschutz angemessener ökologischer Ausgleich zu leisten.</p>	<p>Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen (z.B. Amphibienschutz etc.). Das Regenwasserrückhaltebecken ist bereits seit einigen Jahren erstellt und grundsätzlich so ausgerüstet, dass keine Amphibien hinein gelangen (rund 3.0 m hoch, Filterschutz etc.). Die Grundeigentümer sind bereit, die vorgeschla-</p>	Aufnahme der zwei Art. (10.4 und 10.5) unter Artikel neu 6 (Naturschutz, 6.2 und 6.3) und Erläuterung im RPV-Bericht

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
		genen Vorschriften in den Gestaltungsplan zu übernehmen. Diese können im Betrieb berücksichtigt werden.	
Weitere Hinweise	Grundwasser Es wird auf das artesisch gespannte Schottergrundwasservorkommen hingewiesen, welches aber in einer Tiefe von ca. 10 m auf ca. 423 m.ü.M. liegt.	Diese Grundwasserleiter ist für den Gestaltungsplan nicht massgebend, da keine tiefen Fundationen nötig sind; auch nicht bei einer allfälligen Unterkellerung der Gebäude.	Keine Massnahmen
Weitere Hinweise	Wasserversorgung Abklärung eines zusätzlichen Unterflurhydranten für einen umfassenden Brandschutz.	Es wurden Abklärungen mit der zuständigen Feuerwehr bzw. mit den Werken Wangen-Brüttisellen getroffen (Mail dat. 24.08.2016). Da weitere Projekte, u.a. die Gewächshäuser Imhof (priv. Gestaltungsplan Nr. 15 Altwisen), am Laufen sind, haben die Werke die Angelegenheit schon mal betrachtet. Es sind an der Birkenstrasse bei den Gewächshäusern zwei zusätzliche Hydranten geplant. Ebenfalls ist in der südlichen Gebäudeecke bei Altwiesen-/ Birkenstrasse eine Trafostation gemäss einer Dienstbarkeitsregelung geplant.	Ergänzung in neu Art. 5.4
Weitere Hinweise	Siedlungsentwässerung Der Notüberlauf des Regenwasserbeckens in den Altbach muss bewilligt werden.	Das runde Regenwasserbecken wurde bereits vor einigen Jahren (ca. 2008) erstellt gemäss dem heute noch gültigen Gestaltungsplan. Das Becken weist ein Stapelvolumen bis 2.80 m Höhe ab Boden auf. Der Pufferbereich umfasst 1.0 m (Volumen ca. 900 m ³). Der Überlauf erfolgt heute über eine Druckleitung zu Grundstück Kat. Nr. 5777 (Altwiesenstrasse 29), dem zweiten Betriebsstandort der Gärtnerei Oertig (Privater Gestaltungsplan Nr. 3 Altwiesenstrasse, festgesetzt RRB 2739/31.07.1991).	Ergänzung (neu) in Art. 5.3 betr. Notüberlauf

	Antrag	Beurteilung Grundeigentümer	Massnahme
		Bislang drängte sich noch kein Notüberlauf in den Altbach auf. Der Hinweis bezüglich der Bewilligungspflicht wird in die GP-Vorschriften aufgenommen.	
Weitere Hinweise	<p>Energie</p> <p>Gemäss Gestaltungsplan werden die Gewächshäuser mit Erdgas beheizt (Ziff. 3.4 des erläuternden Berichts) und während der Heizperiode sogenannte Kalthauskulturen produziert. Es ist jedoch nicht angegeben, welches Temperaturniveau für diese Kalthauskulturen benötigt wird.</p> <p>Beheizte Gewächshäuser mit Temperaturen von 10°C und höher sind überwiegend mit Abwärme bzw. erneuerbaren Energien zu beheizen und haben die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle einzuhalten. Gewächshäuser mit Temperaturen unter 10°C benötigen eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.</p>	<p>Aus betrieblicher Sicht ist es noch offen, auf welche Temperatur die Gewächshäuser ausgelegt werden sollen.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung sowohl für die Beheizung über 10°C als auch darunter wird in die Vorschriften aufgenommen.</p>	Aufnahme neu in Art. 9.
Weitere Hinweise	<p>Lufthygiene</p> <p>Zur vorsorglichen Vermeidung von Schadstoffemissionen im Sinne des USG müssen neu zu beschaffende Maschinen und Geräte dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.</p>	<p>Der Vorschlag zu einer ergänzenden Bestimmung in den Gestaltungsplanvorschriften wird übernommen:</p> <p>„Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen“.</p>	Aufnahme neu in Art. 10



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 11.07.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000348

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306
Brüttisellen

Totalrevision Privater Gestaltungsplan Nr. 4 "Birkenstrasse" Wangen, Sondernutzungsplanung Wangen-Brüttisellen, Festsetzung

Betrifft: 8602 Wangen

Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Totalrevision des privaten Gestaltungsplanes Nr. 4 „Birkenstrasse“ in Wangen, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen an der Gemeindeversammlung vom 25. September 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 13. März 2019 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. Juni 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Totalrevision des Privaten Gestaltungsplan Nr. 4 „Birkenstrasse“ in Wangen tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen