



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1542

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.aren.zh.ch

Nr. 1542/14

vom 21. Mai 2015

Privater Gestaltungsplan Nr. 15 «Altweisen» – Genehmigung

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Lage Gebiet „Altweisen“ im Geviert zwischen Altbach, Brüttiseller-Kreuz A1/A53 sowie Altwiesen- und Birkenstrasse.

Massgebende - Situation 1:500, und Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG vom 25. Februar 2014
Unterlagen - Vorschriften und Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 25. Februar 2014/ 9. April 2015

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen hat am 3. Juni 2014 dem privaten Gestaltungsplan Nr. 15 «Altweisen» zugestimmt. Mit Schreiben vom 25. August 2014 ersucht die Gemeinde Wangen-Brüttisellen um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 14. Juli 2014 und des Baurekursgerichts vom 29. Juli 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Aufgrund zweier nicht rechtmässiger Gestaltungsplanvorschriften hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Schreiben vom 2. Dezember 2014 den Gemeinderat Wangen-Brüttisellen zur Anhörung betreffend die Nichtgenehmigung des privaten Gestaltungsplans eingeladen. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16. März 2015 wurde die Vorlage gestützt auf die Ermächtigung durch die Gemeindeversammlung – für den Fall von Auflagen im Genehmigungsverfahren – geändert. Namentlich betrifft dies die Gestaltungsplanvorschrift Ziffer 5.5 „Energie“, welche gemäss den richtplanerischen Vorgaben zur Energieversorgung im Fall von Speziallandwirtschaftszonen nach Art. 16 a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) angepasst wurde.

Zwecks Sicherung der im kantonalen Richtplan festgelegten Linienführung der Glattalbahn durch den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter wurde mit der Grundeigentümerin, Frau Rosmarie Imhof, und der Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das ARE, ein verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend die Regelung für den Bau der Glattalbahn – Anmerkung eines Beseitigungs-, Anpassungs- und Mehrwertrevers – abgeschlossen.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Hauptsitz der Bio-Gärtnerei der Familie Imhof befindet sich in Schwerzenbach. Der Betrieb produziert Blumen und Topfkräuter, mit welchen die Grossverteiler beliefert werden. In der Gewerbezone von Volketswil wurde dem Betrieb ein Pachtvertrag gekündigt. Im Gebiet „Altweisen“ in Wangen-Brüttisellen besitzt die Familie Imhof bereits Landwirtschaftsland, das durch einen mit der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen vereinbarten Abtausch arrondiert werden konnte. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5772, 5773 und 5774 (insgesamt 35'675 m²), welche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen, dienen als Ersatzfläche für Folientunnel zwecks Kompensation der aufzugebenden Flächen in Volketswil.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Im Situationsplan wird durch die Festlegung eines grossflächigen Baubereichs für Gewächshausanlagen (Folientunnel), eines Umschlagplatzes, der Zufahrt ab und der Parkplätze entlang der Birkenstrasse, der Fahrbereiche rund um den Baubereich herum (ausgenommen die Seite zum Altbach) sowie eines Bereichs für Grünraumgestaltung gegenüber dem Altbach die für den Bio-Betrieb erforderliche Flächenwidmung vorgenommen.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	In den Vorschriften werden das Verhältnis zu übergeordneten Richtplaneinträgen für künftige Infrastrukturanlagen thematisiert sowie die Höhenbegrenzungen für Folientunnel (samt Definition des gewachsenen Bodens), bereichsweise die Nutzweise und Qualitätsanforderungen festgelegt und Anordnungen über die Erschliessung und Parkierung sowie hinsichtlich weiterer Umweltaspekte getroffen.
Ergebnis der Vorprüfung	Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 13. September 2013 wurde angemerkt, dass zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit der Vorlage eine Präzisierung der Vorschrift zur Gewährleistung der Beseitigung von gemäss Gestaltungsplan zulässigen Bauten und Anlagen im Falle der Realisierung bedeutsamer Infrastrukturanlagen gemäss den überkommunalen Richtplänen erforderlich ist. Entsprechend wurde der Gemeinde und der Bauherrschaft ein genehmigungsfähiger Formulierungsvorschlag für Ziffer 1.2 der Gestaltungsplanvorschriften übermittelt:

„Für den Fall einer Beanspruchung von Teilen des Gestaltungsplanareals für eine in einem überkommunalen Richtplan festgelegte Infrastrukturanlage sind Nutzungseinschränkungen mit einer Personaldienstbarkeit zugunsten des Gemeinderats in Vertretung des späteren Trägers der Infrastrukturanlage zu regeln.“

In der ursprünglich zur Genehmigung unterbreiteten Fassung des privaten Gestaltungsplans Nr. 15 «Altweisen» war eine in weiten und essentiellen Teilen von dem im Vorprüfungsbericht unterbreiteten Formulierungsvorschlag abweichende Vorschrift enthalten. Weder planungs- noch verfahrensrechtlich ist es möglich, innerhalb eines Sondernutzungsplans die Wirkung desselben auf einen unbestimmten Zeitpunkt in der Zukunft zu befristen. D.h. ein Gestaltungsplan kann sich nicht selbständig – gestützt auf eine entsprechende Vorschrift – bei Vorliegen eines absehbaren Tatbestands, namentlich die Realisierung bedeutsamer Infrastrukturanlagen gemäss den überkommunalen Richtplänen, soweit nötig ausser Kraft setzen. Sowohl die Anpassung als auch die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern gemäss § 87 PBG das gleiche Verfahren wie es für die Festsetzung vorgesehen ist (vorliegend die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung). Ein solcher Souveränsbeschluss kann in den Gestaltungsplanvorschriften nicht vorweggenommen werden, weshalb sich diese Regelung als nicht rechtmässig erweist.

Zudem muss in diesem Fall von einer unzureichenden Gewährleistung der nötigen Beseitigung von gemäss Gestaltungsplan zulässigen Bauten und Anlagen im Falle der Realisierung bedeutsamer Infrastrukturanlagen gemäss den überkommunalen Richtplänen

ausgegangen werden (fehlende Zwecksicherung). Im Resultat wird dadurch zusätzlich der planerische Stufenbau gemäss § 16 PBG, wonach die (Sonder-)Nutzungspläne jeder Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben, nicht gewahrt. Ein weiterer Verstoss gegen den planerischen Stufenbau gemäss § 16 PBG ist im Fehlen einer eigentümergebindlichen Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben zur Energieversorgung bei Intensivlandwirtschaftszonen nach Art. 16 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG), welche im Rahmen eines Sondernutzungsplanungsverfahrens erlassen werden, zu orten.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2015 wurde die Gestaltungsplanvorschrift Ziffer 5.5 „Energie“ entsprechend der richtplanerischen Vorgaben zur Energieversorgung im Fall von Speziallandwirtschaftszonen nach Art. 16 a Abs. 3 RPG angepasst. Ferner werden mit Hilfe des Eingangs erwähnten verwaltungsrechtlichen Vertrags die richtplanerischen Vorgaben betreffend die Sicherung der Linienführung der Glattalbahn umgesetzt und rechtlich gesichert. Mit der Ergänzung der Gestaltungsplanvorschrift Ziffer 5.5 und der vertraglichen Regelung wird somit den Vergaben aus den übergeordneten Planungen entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Nr. 15 «Altweisen», den die Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen mit Beschluss vom 3. Juni 2014 festgesetzt hat, sowie die nachgelagerte Anpassung der Gestaltungsplanvorschrift Ziffer 5.5 mit Beschluss des Gemeinderats vom 16. März 2015 werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'648.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen diese 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 angeforderten 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 gemäss § 6 PBG zu veröffentlichen
 - Mit der Erteilung einer Baubewilligung die Grundeigentümerschaft für die erfassten Grundstücke Kat.-Nrn. 3003, 5772, 5773 und 5774 zur Anmerkung eines Beseitigungs-, Anpassungs- und Mehrwertrevers im Grundbuch gemäss vertraglichem Wortlaut zu verpflichten


















- Den Beschluss des Gemeinderats von Wangen-Brüttisellen vom 16. März 2015 mit Rechtsmittelbelehrung gemäss § 152 Gemeindegesetz (GG) in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde zu publizieren

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Wangen-Brüttisellen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle)
- Imhofbio AG, Eichof, 8603 Schwerzenbach (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

LEGENDE

-  Grundstücksgrenze
 -  Gestaltungsplan - Perimeter
 -  Baulinien
 -  Baubereich I für Gewächshausanlagen und Umschlag
 -  Bereich II für Grünraumgestaltung
 -  Regenwasserbecken / Teich oberirdisch, Lage schematisch
 -  Betriebs- und Erschliessungsflächen / Parkplätze
 -  Umschlagplatz
 -  Sträucher, Bäume, einzelne Hecken
- bestehende Werkleitungen:**
 -  best. Hydrant
 -  best. Wasserleitung
 -  best. EW
 -  best. Abwasser
 -  best. Gasleitung
 -  best. Telefon

bestehende Werkleitungen:

Amt für Raumentwicklung

 **Kanton Zürich**
Gemeinde Wangen - Brüttisellen

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Nr. 15
 ALTWISSEN, WANGEN**

Situation 1 : 500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am: **18. Aug. 2014**

Rosmarie Imhof
Rosmarie Imhof
 Kat. Nr. 5773 (und bevollmächtigt für Kat. Nr. 5772, 5774)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **3. Juni 2014**

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin: *M. Dürst*
 Der Schreiber: *Christoph Bless*

Von der Baudirektion genehmigt am: **21. Mai 2015**
 Für die Baudirektion: *Stimmhalter*

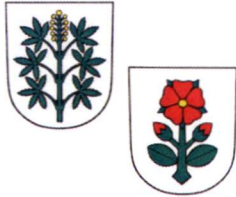
BDV Nr. **1542/14**

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	Massstab
TP-100.0	01	rg	45/84	29.11.13	25.02.14	1:500





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Nr. 15 „Altwisen“, Wangen

VORSCHRIFTEN

25. Februar 2014 / 9. April 2015

Die Grundeigentümerin:

Rosmarie Imhof

Kat. Nr. 5773 (und bevollmächtigt für Kat. Nr. 5772, 5774)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 3. Juni 2014

Namens der Gemeindeversammlung

GEMEINDERAT WANGEN-BRÜTTISELLEN

Die Präsidentin:

Marlis Dürst

Der Schreiber:

Christoph Bless

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. Mai 2015 BDV Nr. 15421/14

Für die Baudirektion:

1. Allgemeines und Zweckbestimmung

- 1.1 Ausgangslage Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nach §§ 83 ff PBG sollen für den Betrieb Imhofbio die Rahmenbedingungen für den Betrieb einer Gemüse-, Kräuter- und Blumenkultur (Gärtnerei) im Gebiet Altwisen erlassen werden.
- 1.2 Beschränkung Gemäss Entwurf des kantonalen Richtplans (Vorlage 4882, 28.3.2012) ist im Bereich Altwisen eine örtlich noch nicht genau festgelegte Bahnanlage als Verbindung zwischen Dübendorf und Dietlikon vorgesehen. Gelangt diese Verkehrsanlage zur Ausführung, sind der Gestaltungsplan und seine Vorschriften im Bereich des Bahntrasses bzw. des durch entsprechende Baulinien gesicherten Raums nur bis zum Zeitpunkt der effektiven Ausführung dieser Anlage gültig. Soweit erforderlich ist der Gestaltungsplan danzumal durch eine entsprechende Planrevision den neuen Verhältnissen anzupassen.
- 1.3 Zweck Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Produktion von Pflanzen in baulichen Anlagen.
- 1.4 Allgemeine Bestimmungen Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes.
- 1.5 Bestandteile Der private Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

Situationsplan TP-100.0-1, Mst. 1 : 500

und den nachfolgenden Vorschriften.
- 1.6 Gestaltungsbereich Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan TP-100.0-1, Mst. 1 : 500 bezeichnet und umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5772, 5773 und 5774.

2. Grundmasse

- Die Grundstücksnutzung wird durch die Baubereiche und die Höhenbeschränkung bestimmt.
- 2.1 Baubereich I
- ¹ Der Baubereich I bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung zur Stellung der Gewächshausanlagen.
- ² Innerhalb des Baubereiches I unterliegen die Bauten keinen Abstandsvorschriften.
- ³ Innerhalb des Baubereiches I ist die Gebäudelänge frei.

⁴ Die Höhenbegrenzung entspricht im ganzen Baubereich I der maximalen Gesamthöhe. Die maximale Gesamthöhe wird auf 7.50 m festgelegt.

⁵ Als gewachsenes Terrain (Ausgangshöhe) gilt einheitlich die Ebene **434.50 m.ü.M.**

⁶ Im Baubereich I dürfen Terrainveränderungen zum Ausgleich von Bodenunebenheiten von max. plus/minus 1.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain vorgenommen werden.

2.2 Baubereich II

¹ Der Baubereich II bezeichnet im Situationsplan die Grünraumgestaltung. In diesem Bereich sind, mit Ausnahme einer Retentions-/Entwässerungsanlage für die Sammlung, Wiederverwendung und Ableitung von Regenwasser, keine Bauten und Anlagen zugelassen. Diese technischen Anlagen müssen je nach dem künftigen Bauprojekt angeordnet werden können.

3. Nutzweise im Baubereich I

¹ Es sind nur Bauten und dazugehörige betriebsbedingte Anlagen (Umschlagplatz, Zufahrtswege mit Abstellplätzen, WC-Anlage, Retentionsbecken etc.) für den Gärtnereibetrieb zugelassen.

² Technisch bedingte Anlagen (Heizung etc.) sowie Arbeits- und Rüstbereiche, Materiallager sind zwingend innerhalb der Folientreibhäuser anzuordnen.

³ Innerhalb des Baubereiches ist ein befestigter Mittelweg für die Bewirtschaftung zulässig.

⁴ Betriebsbedingte Fahrzeugabstellplätze, Umschlagplatz mit An- und Zulieferung sind im dafür vorgesehenen Bereich innerhalb des Baubereiches I entlang der Birkenstrasse zulässig.

⁵ Der Umschlagplatz und Kehrplatz ist offen zu gestalten.

⁶ Fahrzeugabstellplätze sind unversiegelt zu gestalten. Umschlagflächen, Zufahrtswege, Materiallager, Arbeits- und Rüstbereiche etc. dürfen befestigt werden.

⁷ Die befestigten Arealflächen dürfen gesamthaft die Fläche von 5'000 m² nicht übersteigen.

⁸ Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik und den Vorschriften zu entsprechen.

⁹ Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können.

4. Einordnung und Gestaltung

¹ Die Anlagen und die Umgebungsgestaltung haben Rücksicht auf das Naherholungsgebiet und Landschaftsbild zu nehmen, insbesondere im Anstossbereich des Altbaches.

² Im Grünraumbereich II entlang des Fussweges am Altbach sind zusammen mit dem Baugesuchsprojekt im Baubereich I standorttypische, einheimische Sträucher- und Baumgruppen sowie vereinzelte Hecken oder andere geeignete und ökologisch sinnvolle Bepflanzungen zu erstellen, welche die Bauten und Anlagen visuell kaschieren und das Naherholungsgebiet entlang dem Uferweg aufwerten. Der Unterhalt und die Pflege dieser Anlagen erfolgt durch den Gesuchsteller.

5. Erschliessung

Das Gestaltungsplanareal wird über die Altwiesen- und Birkenstrasse erschlossen.

5.1 Verkehrsführung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Umschlagplatz und zu den Fahrzeugabstellplätzen hat über die Birkenstrasse zu erfolgen.

² Die Birkenstrasse darf nur als Zufahrt verwendet werden; Umladevorgänge und Abstellplätze sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Die Ausbaugrösse wird im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens bestimmt.

³ Der landwirtschaftliche Verkehr auf der Birkenstrasse muss uneingeschränkt sichergestellt bleiben.

5.2 Parkierung

Die Fahrzeugabstellplätze für die Mitarbeitenden sind gemäss Situationsplan möglichst entlang der Birkenstrasse im Strassenabstandsbereich anzuordnen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Bei Missständen kann der Gemeinderat ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Abstellplätze verlangen.

5.3 Versorgung und
Entsorgung**Wasser / Brandschutz**

¹ Allfällige ergänzende Wasserversorgungsleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser sind mit einer Nennweite von mindestens 125 mm auszuführen.

Abwasser Entsorgung

² Die Abwässer sind an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.

Regenwasser

³ Das Dachwasser ist örtlich zu versickern oder in den im Plan bezeichneten Retentionsvorrichtung zu sammeln und soweit möglich betriebsintern zu nutzen.

⁴ Überschüssiges Regenwasser ist retendiert in den Altbach abzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass bei Ableitung in den Altbach nur sauerstoffreiches frisches Regenwasser abgeleitet wird. Die Bewilligung ist im Rahmen des Bauverfahrens zu beantragen.

⁵ Unbelastetes Regenwasser aus befestigten Terrainoberflächen (Umschlagplatz, Transportwege etc.) ist auf dem eigenen Grundstück über angrenzende, bewachsene Terrainoberflächen (Geländemulden, etc.) soweit möglich versickern zu lassen.

Drainagen

5.4 Drainagen

Die bestehenden Drainageleitungen sind zu schützen.

Energieversorgung

5.5 Energie

Als Vorgabe für den Energieverbrauch gilt die „Empfehlung Nr. 5/Beheizte Gewächshäuser“, Ausgabe 2003, der Konferenz kantonaler Energiefachstellen. Sofern Gewächshäuser als sogenannte Kalthäuser nur während einem Teil der Heizperiode auf mehr als +10° betrieben werden, ist der dadurch bedingte Energiemehrverbrauch durch entsprechend höhere energetische Anforderungen an die Gebäudehülle auszugleichen oder durch die Nutzung von mehrheitlich erneuerbarer Energie zu kompensieren. Der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Vorgaben ist mit dem Baugesuch zu erbringen. ¹⁾

¹⁾ geändert gem. Gemeinderatsbeschluss GRB vom 16. März 2015

6. Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

7. Bodenschutz

¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standort-typischer 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.—por Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.—pro Quadratmeter.

³ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefleichen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

8. Inkraftsetzung

Der private Gestaltungsplan Nr. 15 „Altwisen“ tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Nr. 15 „Altweisen“, Wangen

25. Februar 2014 / 9. April 2015

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung



Beteiligte

GRUNDEIGENTÜMERIN

Rosmarie Imhof
Eichhof
8603 Schwerzenbach

Gestaltungsplan

PLANENDE

Landis AG
(vormals Geser Partner Bauingenieure AG)
Gsellhof
8306 Brüttisellen

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
	GESTALTUNGSPLANGEBIET	4
	GRUNDSTÜCKNUTZUNG	6
2	ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN	7
3	FESTLEGUNGEN DES GESTALTUNGSPLANES	7
	GRUNDMASSE UND NUTZUNGSWEISE.....	7
	GESTALTUNG	8
	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	8
	VER- UND ENTSORGUNG	9
	LÄRMSCHUTZ	11
	BEFESTIGUNGEN.....	11
	BODENREKULTIVIERUNG	11
	GEWÄSSERABSTAND.....	12
4	ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE, VERNEHMLASSUNGEN	13
	ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER.....	13
	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	13
	VORPRÜFUNG	13
5	FESTSETZUNG, GENEHMIGUNG	13
	FESTSETZUNG	13
	GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETEN.....	14

1 Ausgangslage

Veranlassung für
Gestaltungsplan

Der Bio-Gärtnereibetrieb der Familie Imhof hat ihren Hauptstandort in Schwerzenbach. Die Gärtnerei beliefert u.a. die Grossverteiler Migros und COOP (nach dem Leitsatz „Aus der Region – für die Region“); insbesondere mit Blumen und Topfkrautern. Dem Betrieb wurde ein Pachtvertrag auf Bauland gekündigt.

Im Gebiet Altwisen in Wangen-Brüttisellen besitzt die Familie Imhof bereits Landwirtschaftsland, welches durch einen mit der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen vereinbarten Abtausch noch arrondiert wird. Der Kanton Zürich bzw. die dort zuständigen Stellen für die Erteilung einer entsprechenden Bewilligung hat sich im Grundsatz positiv zu einem Gestaltungsplan und einer damit vorgesehenen Nutzung mit Folientreibhäusern ausgesprochen.

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen erachtet das Gebiet Altwisen mittel- bis langfristig als regional wichtiges Entwicklungsgebiet im Zusammenhang mit den Planungsabsichten im Gebiet Flugplatz Dübendorf und betreffend die neue Linienführung der Glattalbahn. Die künftige Linienführung für die Glattalbahn steht jedoch nicht definitiv fest, wird aber den Gestaltungsplan tangieren (siehe nachstehend Ziff. 1.1). Diese längerfristigen Ausbauabsichten stehen jedoch einer Nutzung mit leicht wieder entfernbaren Folientreibhäusern nicht entgegen. Mit dem Gestaltungsplan soll aber u.a. sichergestellt werden, dass die vorerwähnte Entwicklung nicht behindert und der Rückbau der Anlagen sichergestellt wird.

Gestaltungsplangebiet

Gestaltungsplanperimeter

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Grundstücke Kat. Nr. 5772, 5773 und 5774, die sich im Südwesten der Gemeinde Wangen-Brüttisellen befinden. Die Parzellen sind von Nordosten her via Altwisenstrasse über die Birkenstrasse erschlossen. Im Südwesten begrenzt der Weg längs dem Altbach. Insgesamt weisen die drei Grundstücke eine Fläche von 35'675 m² auf.

Lage

Der Standort befindet sich nordöstlich der Anlagen der Oertig AG, welche seinerzeit auf Grund des Gestaltungsplans Nr. 4 an der Birkenstrasse erstellt wurden.



Foto Gebiet Altwisen (Hintergrund mit Gärtnerei W. Oertig AG, März 2012)

Zonenplan

Der Standort entspricht grundsätzlich den Vorgaben des Richtplans bezüglich der Anbindung an bestehende Gewerbegebiete oder gewerbliche Nutzungen.



Planauszug Zonenplan Wangen-Brüttisellen (2005/2006)

Gegenüber der genehmigten Zonenplanrevision mit BDV Nr. 88 vom 24.07.2014 erfolgte keine Änderungen in diesem Gebiet.

Der Regierungsrat beabsichtigt eine Anpassung der Linienführung der Glattalbahn (grüne Linie), welche die verschiedenen mittel- und langfristigen Entwicklungen in dieser Region optimal berücksichtigt. Diese Richtplanrevision lag bereits vom 11. Oktober bis 9. Dezember 2013 öffentlich zur Vernehmlassung auf. Die Festsetzung dieses Richtplaneintrages durch den Kantonsrat steht bevor. Der betreffende Gestaltungsplanperimeter liegt unmittelbar im Bereich dieser beantragten Linienführung.



Planauszug aus der öffentlichen Auflage Kant. Richtplan (Vorlage RRB 1043 / 8.9.2013)

Die künftige übergeordnete Planung wird aber durch diesen Gestaltungsplan nicht negativ beeinflusst resp. der Gestaltungsplan nimmt gebührend darauf Rücksicht, indem die Gültigkeit des Gestaltungsplanes durch eine allfällige spätere Trasseeführung resp. Baulinie beschränkt wird. Die in den Gestaltungsplanvorschriften aufgeführte Bestimmung bezüglich Befristung im Rahmen der künftigen Trasseeführung der Glattalbahn wurde mit den kantonalen Stellen im Nachgang zur Vorprüfung formuliert.

Grundstücknutzung

Heutige Nutzung

Die Grundstücke werden heute entsprechend ihrer Zonenzugehörigkeit landwirtschaftlich genutzt.

Planungsabsicht

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen, damit einerseits der Betrieb Imhof Bio-Produkte die geplanten Anlagen zweckmässig erstellen kann und dass andererseits eine längerfristige Gebietsentwicklung bzw. der Ausbau von Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr in diesem Gebiet nicht behindert wird.

2 Zum privaten Gestaltungsplan

Es handelt sich um einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung gemäss §§ 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

Der private Gestaltungsplan ist öffentlich aufzulegen und durch die Gemeindeversammlung festzusetzen.

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

3 Festlegungen des Gestaltungsplanes

Geltungsbereich

Die Grundstücke, für welche die Gestaltungsplanvorschriften gelten, sind im zugehörigen Situationsplan 1:500, Plan Nr. TP.100.0 dargestellt.

Konzept

Die Nutzung der Grundstücke wird mit einem Baubereich für Bauten und Anlagen mit Nutzungsvorschriften und einem ökologisch zu gestaltenden Grünbereich entlang dem Altbach geregelt. Ferner werden damit eine künftige Entwicklung in diesem Gebiet sowie der dannzumalige Rückbau der Anlagen gesichert.

Grundmasse und Nutzungsweise

Mantellinien, Nutzungsweise

Mit dem Gestaltungsplan wird durch den Baubereich I ein Gebiet für die Erstellung von baulichen Anlagen für den Gärtnereibetrieb festgelegt. Da die Anlagen allenfalls einer zeitlichen Beschränkung unterliegen, wird auf Basis von Folientreibhäusern geplant. In diesen Anlagen ist die Produktion von Topfkräutern und -pflanzen beabsichtigt, welche auf dem Boden stehen. Am gewachsenen Boden werden, ausgenommen der Ausebnung von Geländeunebenheiten, keine Veränderungen vorgenommen.

Betriebliche Flächen wie Umschlagplatz für An- und Zufahrt, Erschliessung, Arbeitsflächen etc. sind aufgrund dieser Betriebsart untergeordnet und bedürfen keiner besonderen Baubereiche, sondern können durch die Vorschriften und schematische Darstellung im Gestaltungsplan geregelt werden.

Arbeitsflächen sind innerhalb der Treibhäuser zu erstellen. Hierfür werden keine zusätzlichen Gebäude benötigt.

Aufgrund der gesetzlichen Arbeitshygiene sind WC-Anlagen für die Angestellten vor Ort zu errichten. Diese können mittels Container-System innerhalb der Treibhäuser erstellt und an das Abwassersystem angeschlossen werden.

Zur Festlegung des gewachsenen Terrains wurde die Höhe ausgemittelt zwischen der Birkenstrasse und dem Fussweg längs dem Altbach bei ca. 434.50 m.ü.M.

Im Baubereich II sind keine Bauten und Anlagen wie Umschlagplatz, Lagerflächen, Parkplatz etc. erlaubt. Zugelassen ist eine Retentionsanlage für die Sammlung, Wiederverwendung und gewässerschutzrechtlich fachgerechte Ableitung des Regenwassers.

Baubereich

Die Baubereiche werden mit einem Abstand von 3.50 m ab der jeweiligen privaten Parzellengrenze festgelegt. Gegenüber dem Altbach wird ein deutlich grösserer Abstand berücksichtigt.

Gestaltung

Einordnung, Umgebung

Der Umgebung wird besondere Beachtung geschenkt. Die gesamte Anlage hat sich sorgfältig in das Landschaftsbild einzuordnen. Dies wird erreicht durch Vorgaben bezüglich Grünbereich entlang dem Fussweg am Altbach (Naherholungsgebiet, Spazierweg).

Im Bereich des Fussweges entlang dem Altbach ist zum Schutze des Naherholungsgebietes der Grünbereich mit verschiedenen Gruppen von einheimischen Sträuchern, Bäumen oder einzelnen Hecken aufzuwerten. Die Erstellung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Verkehrerschliessung

Das Gebiet wird via die Altwiesenstrasse über die Birkenstrasse erschlossen.

Die Altwiesenstrasse ist im Eigentum der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (Gemeindestrasse).

Die Birkenstrasse ist zurzeit im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen-Dübendorf.

Die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft Wangen-Brüttisellen-Dübendorf für die Benützung der Birkenstrasse liegt vor.

Die Zu- und Wegfahrt zum Umschlagplatz erfolgt über die Birkenstrasse.



Foto Birkenstrasse (März 2012)

Erschliessung,
Planungshorizont

Grundsätzlich ist die Erschliessung vorhanden. Aufgrund der Betriebsart löst die Anlage keinen erheblichen Schwerverkehr aus. Es ist hauptsächlich mit 2-Achser Lastwagen oder mit Anhängern zu rechnen. Die Altwiesenstrasse genügt aufgrund ihres Ausbaustandards (Breite 5.15 m nach der Autobahnbrücke) den Anforderungen. Die Birkenstrasse weist eine Breite von 4.50 m resp. im hinteren Bereich 3.20 m auf. Die Birkenstrasse kann auf dem eigenen Grundstück für die Parkierung oder Zufahrt mit einem geeigneten Bankett ausgebaut werden.

Parkierung

Es sind eine genügende Anzahl Parkplätze (ca. 5) für die Angestellten vor Ort zur Verfügung zu stellen. Die Berechnung der Parkplatzzahl im Sinne der kommunalen Fahrzeugabstellplatzverordnung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufgrund des konkreten Projektes. Die Anordnung ist im Gestaltungsplan entlang der Birkenstrasse bestimmt. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Ver- und Entsorgung

Kanalisation

Das Gestaltungsplangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Liegenschaftsentwässerung (z.B. WC-Anlage) ist im Trennsystem gemäss Schweizer Norm SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012) nach Möglichkeit an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Bei Anschlüssen an private Leitungen sind mit der Baueingabe die privatrechtlichen Vereinbarungen beizubringen.

Das Dachwasser wird grösstenteils oberflächlich versickert oder gesammelt. Gemäss Versickerungskarte des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (2006) ist in diesem Gebiet die konzentrierte Versickerung in der Regel nicht möglich (Gebietstyp: nicht geeignet = U1).

Im Gestaltungsplan ist ein Bereich vorgesehen für die Anlegung eines oberirdischen Retentionsteichs, mit allfälligem Notüberlauf zum Altbach. Das Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Das bestehende Drainage-Leitungsnetz ist im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Wangen–Brüttisellen–Dübendorf, welche auch für den Unterhalt zuständig ist. Die Anlage wird durch die Treibhäuser aufgrund der Kulturen (Topfpflanzen) praktisch nicht tangiert. Die Leitungsanlagen werden durch die Be- bzw. Entwässerung und Versickerung vermutlich weiterhin teilweise genutzt.

Bei der Erstellung und dem Betrieb ist auf das Leitungsnetz gebührend Rücksicht zu nehmen.

Wasser

Das Gestaltungsplangebiet ist bereits am Wasserleitungsnetz der Wasserversorgung Wangen angeschlossen.

Das Areal ist mit Frischwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zu bedienen. Bei Anschlüssen an private Leitungen sind mit der Baueingabe die privatrechtlichen Vereinbarungen beizubringen.

Allfällige neue Wasserleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser sind mit einer Nennweite von mindestens 125 mm auszuführen. Die Bedürfnisse für den Brandschutz, einschliesslich der Standort für neue Hydranten, sind mit dem Feuerwehrkommandanten festzulegen.

Energie

Die Anschlüsse für Energie (Elektrisch und Gas) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Entgegen der ursprünglichen Absicht erfolgt die Nutzung der geplanten Anlage lagebedingt befristet, weshalb grosse Investitionen für eine Verwendung von erneuerbarer Energie z.B. aus Oberflächengewässern, die Nutzung von Erdwärme oder von Abwärme aus der Umgebung wegen der kurzen Amortisationszeit nicht wirtschaftlich sind. Dazu kommt, dass in dieser Anlage während der Heizperiode nur Kalthauskulturen produziert werden. Gegenüber dem alten Standort (Ölheizung) wird hier neu mit Erdgas geheizt, was zu bedeutend geringeren CO₂ Emissionen führt. Der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Vorgaben ist – in Abhängigkeit von der Bauweise bzw. der konkreten Art der baulichen Ausführung – mit dem Baugesuch zu erbringen. Als Vorgabe für den Energieverbrauch gilt die „Empfehlung Nr. 5/Beheizte Gewächshäuser“, Ausgabe 2003, der Konferenz kantonaler Energiefachstellen.

Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen gilt für das Areal des Gestaltungsplanes die Empfindlichkeitsstufe III.

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

Hingegen befindet sich das Areal im Bereich der Autobahn A 53 Brüttisellen – Uster. Aufgrund der geplanten Nutzung sind voraussichtlich keine besonderen Massnahmen notwendig. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens.

Befestigungen

Fruchtfolgeflechte

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert Fruchtfolgeflechten (FFF). Nur die arealinternen Haupt-Betriebswege, kleinere Arbeitsflächen in den Folientreibhäusern und der Umschlagplatz sollen befestigt werden.

Insgesamt sollen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters max. 5'000 m² versiegelt werden. Eine grobe Berechnung aufgrund des Anlagebetriebskonzeptes zeigt, dass voraussichtlich ca. 4'800 m² mit internen Wegen, Umschlagplatz etc. befestigt wird. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

Nach Auflösung des Gestaltungsplanes und Rückbau der Anlagen sind die Böden dann entsprechend den Anforderungen der neuen Nutzung zurückzuführen.

Bodenrekultivierung

Bodenrekultivierung

Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.

Aufgrund des Betriebskonzeptes sind keine relevanten Bodenverschiebungen vorgesehen, höchstens zur Ausebnung des Geländes zwecks Stellung der Folientreibhäuser.

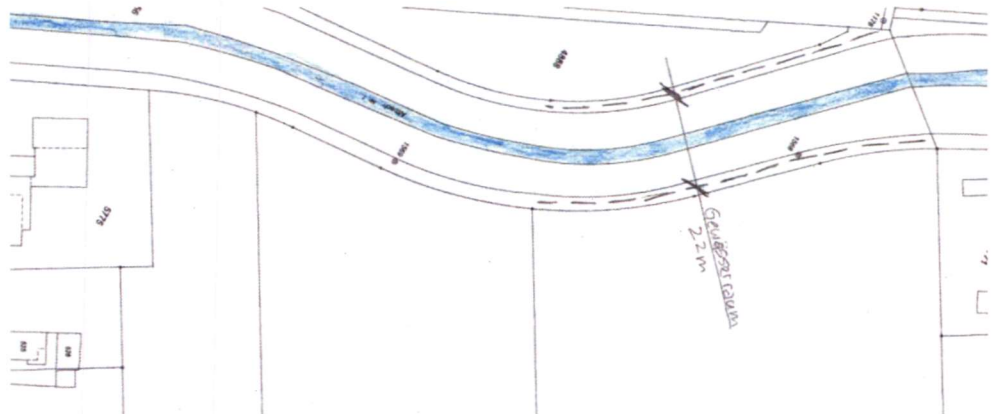
Entsprechende Auflagen sind aber in den Vorschriften aufgenommen.

Im Baugesuch sind solche Arbeiten auszuweisen und gegebenenfalls bewilligen zu lassen.

Gewässerabstand

Gewässerabstand

Die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes entspricht einem nutzungsplanerischen Verfahren gemäss §§ 36-39 des Planungs- und Baugesetzes; gemäss §15 HWSchV kann in diesem Fall beantragt werden, den Gewässerraum für den Altbach nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Der Altbach weist im Perimeter des Gestaltungsplanes Altwiesen gemäss Gewässer-Ökomorphologie des Kantons Zürich eine Sohlbreite von 4 Metern auf. Die Breitenvariabilität ist eingeschränkt. Gemäss §15d HWSchV ergibt sich die natürliche Gerinnesohlenbreite mit dem andert-halbfachen der vorhandenen Sohlenbreite; sie beträgt demnach 6 Meter. Nach Art. 41a GSchV errechnet sich der Gewässerraum für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 Metern natürliche Breite mit der 2,5fachen Breite der Gerinnesohle plus 7 Metern. Im vorliegenden Fall misst der Gewässerraum somit 22 Meter (siehe Skizze).



Skizze zu Berechnung Gewässerraum mit 22 m (30.05.2013)

Mit dem festgelegten Baubereich I im Gestaltungsplan wird dem Gewässerabstand zum Altbach in ausreichendem Masse Rechnung getragen. Auch für allfällige spätere Renaturierungsmassnahmen.

Der Übersichtsplan „Fliessgewässer“, Bestandteil des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (2006), weist dem öffentlichen Gewässer Altbach Nr. 1.0 im Bereich des Gestaltungsplanperimeters nur ein mittleres Revitalisierungspotential aus. Im Gestaltungsplan ist somit nicht speziell darauf Rücksicht zu nehmen. Allenfalls bestehen aber aus regionalen Konzepten (Regio-ROK Glattal „Fil Vert“ zu einem späteren Zeitpunkt Überlegungen dazu.

4 Anhörung und öffentliche Auflage, Vernehmlassungen

Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Es ging eine Stellungnahme aus der umliegenden Gemeinde (Dietlikon) ein. Ebenfalls hat sich die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) vernehmen lassen.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 12. Juli bis 9. September 2013 öffentlich aufgelegt.

Es ging eine einzige Stellungnahme des Vereins Pro Natura ein. Aus der Bevölkerung gingen keine Mitwirkungsbeiträge ein.

Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan wurde am 13. Juni 2013 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme erfolgte am 13. September 2013.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der aus der Mitwirkung und Vorprüfung gewonnenen Erkenntnisse angepasst.

Die verschiedenen Einwendungen werden im Mitwirkungsbericht behandelt.

5 Festsetzung, Genehmigung

Festsetzung

Dem privaten Gestaltungsplan stimmte die Gemeindeversammlung am 3. Juni 2014 zu, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Der Gemeinderat wurde durch die Gemeindeversammlung ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren oder in einem allfälligen Rekursverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen beantragte am 25. August 2014 der Kant. Baudirektion, dem privaten Gestaltungsplan Nr. 15 „Altwise“ gestützt auf den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 3. Juni 2014 zuzustimmen.

Mit Datum vom 2. Dezember 2014 teilte der Regierungsrat dem Gemeinderat Wangen-Brüttsellen mit, dass bezüglich Regelung des Bahntrasse „Glattalbahn“ sowie zur Energieversorgung (Ziffer 5.5 der Gestaltungsplanvorschriften) Vorbehalte angemeldet werden und eine Festsetzung des Gestaltungsplanes noch nicht erfolgen kann. Diese Vorbehalte konnten die Gesuchsteller mit den zuständigen Stellen des Kantons beseitigen bzw. es wurde nachstehende Lösung gefunden:

- Zur Sicherung der im Richtplanentwurf vorgesehenen Linienführung der Glattalbahn wird die Grundeigentümerschaft mit dem Kanton einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Eine Änderung der Vorschriften im Gestaltungsplan ist durch den Abschluss dieser Vereinbarung nicht notwendig.
- Ziffer 5.5 „Energie“ wird in den Gestaltungsplanvorschriften gemäss den Vorgaben des AWEL angepasst.

Gestützt auf die Ermächtigungsklausel des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Juni 2014 können die Anpassungen in Ziffer 5.5 der Gestaltungsplanvorschriften für die definitive Festsetzung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat angepasst werden. Grundlage hierzu bildet der entsprechende Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2015.

Genehmigung / Inkrafttreten

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