

VERFÜGUNG

vom 21. September 2010

Grüningen. Richt- und Nutzungsplanung; privater Gestaltungsplan Oberzelg und Teilrevision kommunaler Richtplan

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2033/1998 wurde die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Grüningen genehmigt. Am 4. Dezember 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Grüningen dem privaten Gestaltungsplan Oberzelg zu und setzte die Teilrevision des kommunalen Richtplanes (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan) im Gebiet Oberzelg fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. Februar 2010 und des Bezirksrates Hinwil vom 12. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Mai 2010 ersucht der Gemeinderat Grüningen um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen des projektbezogenen privaten Gestaltungsplans Oberzelg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Frikarti Stauden AG mit Wohn-, Gewerbe- und Produktionsbauten ermöglicht werden. Das Betriebsareal liegt mit Ausnahme der in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerlaubnis gelegenen Wohn- und Gewerbebauten (Baubereiche A und B) in der Landwirtschaftszone. Der zonenkonforme landwirtschaftliche Gewerbebetrieb dient ausschliesslich der Produktion von Stauden für Gartenbauunternehmungen, Gartencenter und Grossverteiler. Mit dem Ausbau der Staudengärtnerei auf einer Fläche von rund 53'000 m² sollen der Standort Grüningen, die Wettbewerbsfähigkeit und die Arbeitsplätze des Unternehmens erhalten werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise von Festlegungen im kommunalen Richtplan (RRB Nr. 2033/1998) betroffen. Mit der Teilrevision des kommunalen Richtplanes wird das besondere Erholungsgebiet C (Sportanlage) angepasst und die Festlegung als besondere Eignung für Glashausgartenbau aufgehoben.

Die Staudengärtnerei befindet sich ausserhalb der Bauzone im Landwirtschaftsgebiet, das mit der Festlegung Landschafts-Förderungsgebiet überlagert. Die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung erfordert ein Planungsverfahren gemäss Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG), da es über eine innere Aufstockung gemäss Art. 37 der Raumplanungsverordnung (RPV) hinausgeht und deshalb keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden könnte. Die Staudengärtnerei gilt als zonenkonform gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV, da mehr als die Hälfte der gartenbaulichen Produkte auf dem Betrieb erzeugt werden.

Dem Gestaltungsplan stehen keine für die Raumplanung massgebenden Ziele und Grundsätze entgegen (Art. 1 und 3 RPG). Durch die Konzentration des Betriebes am bestehenden Standort wird eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft mit negativen Folgen auf Raum und Umwelt vermieden.

Der Gestaltungsplan entspricht weitgehend den für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV im kantonalen Richtplan festgehaltenen Grundsätzen (Richtplantext Pt. 3.2.3 d). Damit das Landschaftsbild der charakteristischen Drumlinlandschaft möglichst geschont wird, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen sein, dass sich die Bauten und Anlagen besonders gut einordnen. Im Weiteren ist in den Baubereichen B, C und D nachzuweisen, dass bei lärmempfindlichen Betriebsräumen ohne kontrollierte Belüftung die Schiesslärmbelastung an den Lüftungsfenstern 65 dB nicht überschreitet.

Die Vorlage umfasst den privaten Gestaltungsplan Oberzelg 1:1000 mit den dazugehörigen Vorschriften sowie die Teilrevision des kommunalen Richtplanes (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan). Die entsprechenden erläuternden Berichte gemäss Art. 47 RPV mit den Fachberichten Boden liegen vor.

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


Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Oberzelg, dem die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 4. Dezember 2009 zugestimmt hat, sowie die von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2009 festgesetzte Teilrevision des kommunalen Richtplans (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan) werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Grüningen (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an Corrodi Geomatik AG, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Frikarti Stauden AG, Oberzelg 4, 8627 Grüningen.

Zürich, den 21. September 2010
100886/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Festlegungen

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich A: Wohn- und Gewerbebauten ES III
- Baubereich B: Gewerbebauten ES III
- Baubereich C₁ + C₂: Produktions- und Betriebsgebäude ES III
- Baubereich D: Produktionsgebäude ES III
- Baubereich E: Schattennetze und Stellflächen für Pflanzen
- Baubereich F: Stellflächen für Pflanzen
- Baubereich G₁ + G₂ + G₃: ökologische Ausgleichsflächen
- Baubereich H: Lagerplatz
- Lichtraumprofil EWZ
- Grünhag / Sichtschutz
- Mantellinie
- Waldabstandslinie
- Arealzu- und Wegfahrt

Informativ

- Abstandslinie gemäss LeV
- Abstandslinie gemäss NISV
- Wald
- Waldabstandslinie
- Waldgrenze gemäss Art. 13. WaG
- Bestehende Kanalisation
- Bsp. Lage Gebäude
- Bauzongrenze
- Heggenbach öffentl. Gewässer Nr. 6.0 (offen)
- Heggenbach öffentl. Gewässer Nr. 6.0 (eingedolt)
- Gewässerabstandslinie
- Weiher

Amt für Raumordnung und Vermessung



Kanton Zürich
Gemeinde Grüningen

Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Betriebsenerweiterung Frikarti Stauden AG, 8627 Grüningen

Von den Grundeigentümer festgesetzt am: **08.05.10**
Die Grundeigentümer

John J. Schmidmann, B. B. Loh

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **4. Dez. 2009**
Im Amtsblatt publiziert am: **8. Jan. 2010**

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin

S. J. Die Schreiberin

Von der Baudirektion
genehmigt am: **21. Sep. 2010**

Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhald

Die Schreiberin

Beutler

BDV Nr. **95 110**

Situation 1:1000

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

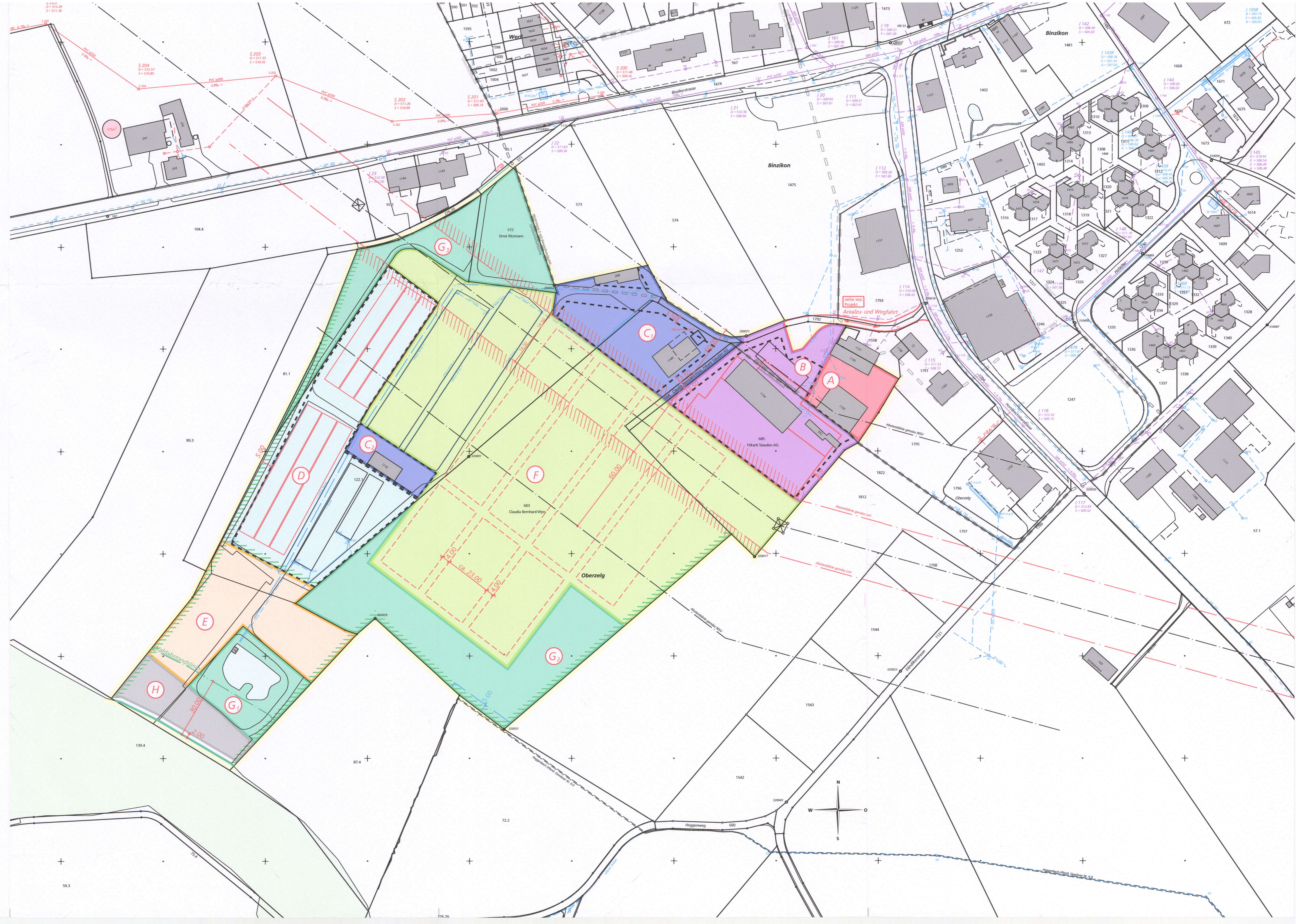
Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55
e-mail: info@wiesendanger.ch
Internet: www.wiesendanger.ch

Ausfertigung für:

GENEHMIGUNG

Format: 45/84 Auftrags Nr.: 08034

Entw. rk	Gez. vr	Dat. 10.07.08	Rev. 27.04.09	Plan Nr.:
		10.08.09		2





Kanton Zürich

Gemeinde Grüningen

Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Betriebserweiterung Frikarti Stauden AG, 8627 Grüningen

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: **08.05.10**
Die Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **-4. Dez. 2009**
Im Amtsblatt publiziert am: **-8. Jan. 2010**

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin

Von der Baudirektion
genehmigt am: **21. Sep. 2010**

Für die Baudirektion

Die Schreiberin

BDV Nr. **95/10**

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044/933 65 65 Fax 044/933 65 55
e-mail: info@wiesendangerag.ch

Ausfertigung für: **Genehmigung**

Auftrag Nr. 08034

Datum	Revidiert
10.7.2008	27.4.2009
10.8.2009	

1

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Bestandteile des Gestaltungsplans	1
Art. 3	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
Art. 4	Zweck	1
Art. 5	Mantellinien	1
Art. 6	Baubereiche	2
Art. 7	Baubereich A: Wohngebäude und Gewerbenutzung	2
Art. 8	Baubereich B: Gewerbebauten	2
Art. 9	Baubereich C: Produktions- und Betriebsgebäude	2
Art. 10	Baubereich D: Produktionsgebäude	3
Art. 11	Baubereich E: Schattennetze und Stellflächen für Pflanzen	3
Art. 12	Baubereich F: Stellflächen für Pflanzen	3
Art. 13	Baubereich G: Ökologische Ausgleichsflächen	3
Art. 14	Baubereich H: Lagerplatz	3
Art. 15	Einordnung	3
Art. 16	Wiesen und Randbereiche	3
Art. 17	Grünhänge / Sichtschutz	4
Art. 18	Entwässerungsgraben	4
Art. 17	Gewässerabstand	4
Art. 18	Lichttraumprofil EWZ	4
Art. 19	Hohe Anlagen	4
Art. 20	Waldabstandsbereich	4
Art. 21	Waldrand	4
Art. 22	Gebäudeabstand	4
Art. 23	Zu- und Wegfahrt	4
Art. 24	Parkierung	4
Art. 25	Regenwasser	5
Art. 26	Boden	5
Art. 27	Weiteres	5
Art. 28	Inkrafttreten	5

Grundeigentümer

Die Grundeigentümer im Gebiet Oberzelg der „Frikarti Stauden AG“ gemäss beiliegendem Perimeterplan 1:1'000, Grüningen, nämlich:

- Frikarti Stauden AG, 8627 Grüningen als Eigentümerin der Grundstücke Parz. Nr. 122.1, sowie Kat. Nr. 685 und Miteigentümerin von Grundstück Kat. Nr. 684;
- Frau Claudia Bernhard-Wyss, 8627 Grüningen als Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 683 und Miteigentümerin von Grundstück Kat. Nr. 684;
- Herr Ernst Ritzmann, 8618 Oetwil am See als Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 572;

setzen, gestützt auf §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes, den Privaten Gestaltungsplan „Frikarti Stauden AG“ fest.

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften vom 27.4.2009
- Nr. 2 Situationsplan 1 : 1'000 vom 27.4.2009

Nicht verbindliche Unterlagen:

- Nr. 3 Planungsbericht vom 27.4.2009

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Grüningen bzw. des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Betriebserweiterung der Frikarti Stauden AG mit Wohn-, Gewerbe- und Produktionsbauten geschaffen, welche ausschliesslich der Produktion von Stauden für Gartenbauunternehmungen, Gartencenter und Grossverteiler dient.

Art. 5 Mantellinien

In den Baubereichen B, C1, C2 und D dürfen Gebäude (§ 2 ABV) nur innerhalb der im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Mantellinien erstellt werden.

Art. 6 Baubereiche

Das Gebiet wird folgenden Nutzungsbereichen zugeteilt:

- Baubereich A: Wohngebäude und Gewerbenutzung
- Baubereich B: Gewerbebauten
- Baubereich C 1 + C2: Produktions- und Betriebsgebäude
- Baubereich D: Produktionsgebäude
- Baubereich E: Schattendächer und Stellflächen für Pflanzen
- Baubereich F: Stellflächen für Pflanzen
- Baubereich G1 + G2 + G3: ökologische Ausgleichsflächen
- Baubereich H: Lagerplatz

Art. 7 Baubereich A: Wohngebäude und Gewerbenutzung

Im Baubereich A sind Wohn- und Gewerbebauten sowie Bauten für gärtnerische Nutzung zulässig.

Art. 8 Baubereich B: Gewerbebauten

Im Baubereich B sind Gewerbebauten (Büro, Warenumschlag, Spedition, Verpackung etc.) sowie Gewächshäuser und Gewächstunnels für gärtnerische Nutzung zulässig.

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| a) Baumassenziffer | 4 m ³ / m ² |
| Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht an die massgebende Baumasse anrechenbar. | |
| b) Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| c) Gesamthöhe inkl. Firsthöhe | max. 10.50 m |
| d) Gebäude- und Gesamtlänge | frei |

Die Ausnützungsziffer wird aufgehoben, anstelle ist die Baumassenziffer einzuhalten.

Art. 9 Baubereich C: Produktions- und Betriebsgebäude

Im Baubereich C sind Produktionsgebäude wie Gewächshäuser und Gewächstunnels sowie zugehörige Betriebsgebäude (Warenumschlag, Spedition, Verpackung etc.) für gärtnerische Nutzung zulässig.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| a) Baumassenziffer | 4 m ³ / m ² |
| Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht an die massgebende Baumasse anrechenbar. | |
| b) Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| c) Gesamthöhe inkl. Firsthöhe | max. 8.50 m |
| d) Gebäude- und Gesamtlänge | frei |
| e) Zu arealinternen Grundstücken ist der Grenzbau unter Einhaltung der brandschutztechnischen und wohn- resp. arbeitshygienischen Anforderungen zulässig. | |

Im Baubereich C1 ist entgegen dem Baubereich C2 die Parkierung für Bewohner, Beschäftigte und Kunden zulässig.

Art. 10 Baubereich D: Produktionsgebäude

Im Baubereich D sind nur Produktionsgebäude wie Gewächshäuser und saisonale Folientunnels oder ähnliche Gebäude zur Aufzucht von Pflanzen zulässig.

- a) Überbauungsziffer max. 60%
- b) Gesamthöhe inkl. Firsthöhe max. 6.00 m
- c) Gebäude- und Gesamtlänge max. 70.00 m
- d) Zu arealinternen Grundstücken ist der Grenzbau unter Einhaltung der brandschutztechnischen und wohn- resp. arbeitshygienischen Anforderungen zulässig.

Art. 11 Baubereich E: Schattennetze und Stellflächen für Pflanzen

Im Baubereich E sind nur mobile Schattennetze als Sonnenschutz für die bodenunabhängigen Kulturen erlaubt. Feste Bauten sind nicht zulässig.

- a) Gesamthöhe Schattendächer max. 4.00 m
- b) Grenzabstand Schattendächer max. 3.50 m

Im Baubereich E können die Schattendächer ohne formelle Baubewilligung auf- und abgebaut, sowie verschoben werden.

Art. 12 Baubereich F: Stellflächen für Pflanzen

Im Baubereich F ist nur die bodenunabhängige Nutzung des Bodens für die Aufzucht von Pflanzen zulässig und Anlagen zu deren Bewirtschaftung erlaubt. Das Erstellen von Gebäuden gemäss § 2 der allgemeinen Bauverordnung (ABV) ist nicht erlaubt.

Art. 13 Baubereich G: Ökologische Ausgleichsflächen

Die Baubereiche G sind für ökologische Ausgleichsflächen sowie entsprechend nötige Anlagen bestimmt. Es sind nur einzelne besondere Gebäude gemäss § 273 PBG (grösste Höhe bei Flachdach 4.00 m, 5.50 m bei Schrägdach) sowie Anlagen zulässig, die dem Betrieb der ökologischen Ausgleichsflächen dienen.

Im Bereich G1 ist die heutige Bepflanzung durch heimische Pflanzen zu ersetzen.

Im Bereich G2 ist eine Fläche mit Hochstammobstbäumen zu bepflanzen, die als Trittsteinbiotop dient.

Im Bereich G3 ist eine Fläche als Wiese auszugestalten.

Art. 14 Baubereich H: Lagerplatz

Der Baubereich H darf nur als Lagerplatz für die im Gärtnereiareal benutzten Gebinde und Torf etc. genutzt werden. Die versiegelte Fläche und damit die Lagernutzung muss gegenüber dem Waldrand einen Abstand von mindestens 2.00 m einhalten.

Art. 15 Einordnung

Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Insbesondere ist der architektonischen Ausgestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung der Aussenräume besondere Beachtung zu schenken.

Art. 16 Wiesen und Randbereiche

Wiesen und Randbereiche, welche nicht durch die Produktion beansprucht werden, sind extensive zu bewirtschaften und durch entsprechende Nutzung auszumagern.

Art. 17 Grünhäge / Sichtschutz

Das Betriebsareal ist mit einer einheimischen, standortgerechten Bepflanzung, die als Sichtschutz dient einzugrenzen. Bestehende Grünabgrenzungen sind mittelfristig (ca. 5 Jahre nach Rechtskraft des Gestaltungsplans) durch einheimische, standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

Art. 18 Entwässerungsgraben

Der Entwässerungsgraben entlang der Parzelle Nr. 122.1 ist instand zu stellen und regelmässig zu pflegen.

Art. 17 Gewässerabstand

Es gilt die im Situationsplan eingetragene Gewässerabstandslinie.

Innerhalb des Kantonalen Gewässerabstandes von 5.00 m sind keine Anlagen zur Aufzucht von Pflanzen erlaubt.

Der Gewässerabstandsbereich muss extensiv genutzt werden.

Art. 18 Lichtraumprofil EWZ

Das Lichtraumprofil EWZ beschreibt die räumlichen Auswirkungen der vorhandenen Freileitung für den westlichen Leitungsabschnitt und darf nicht von Bauten oder Anlagen tangiert werden.

Art. 19 Hohe Anlagen

Das Erstellen von Anlagen, wie Fahnenstangen etc., welche eine grössere Höhe als 6.00 m aufweisen, ist mit dem Betreiber der Freileitung (EWZ) zu koordinieren.

Art. 20 Waldabstandsbereich

Im Bereich zwischen der Waldabstandslinie und dem Wald dürfen keine Gebäude gemäss § 2 ABV erstellt werden.

Art. 21 Waldrand

Zum Schutz des Waldes und zur örtlichen Abgrenzung ist in Absprache mit dem Kreisförster auf der Waldgrenze ein Zaun anzubringen.

Art. 22 Gebäudeabstand

Gewächshäuser und Folientunnels haben die Gebäudeabstände gemäss der Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen vom 26.3.2003 nicht zu berücksichtigen.

Art. 23 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt ausschliesslich von der Hombrechtiker-Strasse her (neuer Zufahrtsweg).

Interne naturbelassene Zufahrtswege sind in allen Baubereichen zulässig.

Art. 24 Parkierung

Die Parkierung für Kunden und Betriebspersonal ist in den Baubereichen A, B und C1 vorzusehen.

Art. 25 Regenwasser

Meteorwasser ist auf den eigenen Grundstücken (innerhalb Perimeter Gestaltungsplan) zu sammeln und der Bewässerung oder der Versickerung zuzuführen.

Art. 26 Boden

Bei Aufgabe der Nutzung sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit (gemäss Ausgangszustand) herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken. Bei Eingriffen in Böden ist diese Wiederherstellung gemäss den jeweils geltenden Kantonalen Vorgaben finanziell sicherzustellen.

Im Baubewilligungsverfahren sind die Eingriffe und der Umgang mit Boden gemäss den Richtlinien für Bodenrekultivierung des Kantons Zürich zu planen und darzulegen.

Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignungen von geschädigten Böden zu verwerten.

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierung des Kantons Zürich, Mai 2003, bzw. die jeweils aktuelle Gesetzgebung.

Art. 27 Weiteres

In den Baubereichen A, B, C und D gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

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

Sofern Grüngut verwertet wird, ist die Grüngutverwertung so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsemissionen entstehen können.

Zur Sicherstellung der Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes ist die Kantonale Fachstelle Naturschutz zur Bauabnahme aufzubieten.

Art. 28 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung

Parz. Nr.
122.1

Eigentümer
Frikarti Stauden AG



Kat. Nr.
572

Herr Ernst Ritzmann



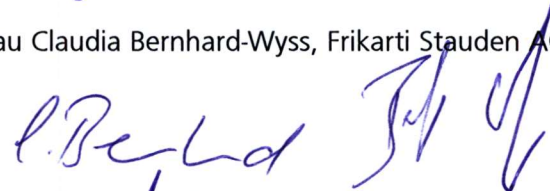
683

Frau Claudia Bernhard-Wyss



684

Frau Claudia Bernhard-Wyss, Frikarti Stauden AG



685

Frikarti Stauden AG



1792

Anstösserweg

Die vorgenannten beiden Grundeigentümer besitzen mehr als 2/3 der GP-Flächen. Daher sind bezüglich dem Restgrundstück Kat. Nr. 1792 keine weiteren Unterschriften (Flurwegberechtigte) notwendig.

Wetzikon, 10. August 2009
08034

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon





Kanton Zürich

Gemeinde Grüningen

Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Betriebserweiterung Frikarti Stauden AG, 8627 Grüningen

Erläuternder Bericht (gem. Art. 47 RPV)



Areal Frikarti Stauden AG, Luftaufnahme vom April 2005

M. WIESENDANGER AG Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon Tel. 044/933 65 65 Fax 044/933 65 55 e-mail: info@wiesendangerag.ch	Ausfertigung für: Genehmigung	
	Auftrag Nr. 08034	
	Datum	Revidiert
	10.7.2008	27.4.2009
	10.8.2009	
		3

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Eigentümer- und Flächenverzeichnis	4
2. Informationen zum Betrieb	4
2.1 Geschichte	4
2.2 Produkte	4
2.3 Bedürfnis für Betriebserweiterung	5
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Richtplanung	5
3.2 Bisherige Erweiterung	6
4. Wald	7
4.1 Ausgangslage	7
4.2 Waldfeststellung	7
4.3 Waldabstandslinie	7
4.4 Waldabstandsbereich	8
5. Bauten und Anlagen	8
5.1 Einordnung	8
5.2 Wohngebäude	8
5.3 Gewerbegebäude	8
5.4 Produktionsgebäude	8
5.5 Betriebsgebäude	9
5.6 Freileitungen	9
5.7 Gebäudeabstand	9
5.8 Lärm	10
6. Flächennutzungen	10
6.1 Stellflächen für Pflanzen	10
6.2 Boden / Naturschutz / Ökologische Ausgleichsflächen	11
6.3 Gewässer	12
7. Erschliessung	12
7.1 Verkehrstechnische Erschliessung	12
7.2 Parkierung	12
7.3 Entwässerung	12

Anhang

- a. EWZ: Schreiben EWZ vom 29. April 2008 mit Schema und zugehörigen Plänen
 - Schema Anlagegrenzwert gemäss NISV vom 8. März 2007
 - Situation Plan Nr. EL 55'245, 1 : 1000 vom 29. April 2008
 - Längsprofil Plan Nr. EL 55'25, 1 : 1000 vom 29. April 2008
 - Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 15 m, 1 : 300 vom 29. April 2008
 - Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 50 m, 1 : 300 vom 29. April 2008
 - Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 85 m, 1 : 300 vom 29. April 2008
- b. Projektstudie für Gewerbegebäude mit zugehörigen Plänen
 - Schnitte, ohne Massstab vom 18.10.2007
 - Grundriss, ohne Massstab vom 18.10.2007

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Die Frikarti Stauden AG, Oberzelg, 8627 Grüningen, hat am 5. März 2008 die M. Wiesendanger AG, Ingenieur- und Planungsbüro, 8620 Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes für die Betriebserweiterung beauftragt.

Der vorliegende erläuternde Bericht (nicht verbindliche Unterlage) stützt sich auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dient als Ergänzung zu den verbindlichen Unterlagen (Nr. 1 Vorschriften, Nr. 2 Situation 1:1000).

Die Gestaltungsplanunterlagen wurden mit Datum vom 13. November 2008 das erste und mit Datum vom 13. Juli 2009 das zweite mal dem Vorprüfungsverfahren durch die Baudirektion unterzogen. Die jeweiligen Anforderungen sind in die Planung eingeflossen.

1.2 Eigentümer- und Flächenverzeichnis

Parz./ Kat.	Eigentümer	Fläche	Baubereiche								Total
			A	B	C	D	E	F	G	H	
122.1	Frikarti Stauden AG	23'768			1'990	6'902	3'400	6'493	3'386	1'295	23'466
572	Herr Ernst Ritzmann	1'585							1'585		1'585
683	Frau Claudia Bernhard-Wyss	19'857			1'545			13'684	4'628		19'857
684	Frau Claudia Bernhard-Wyss, Frikarti Stauden AG	204			136			68			204
685	Frikarti Stauden AG	7'748	1'168	4'151					2'429		7'748
1792	Anstösserweg	205		68	137						205
	Total	53'367	1'168	4'219	3'808	6'902	3'400	20'245	12'028	1'295	53'065

Die Differenz zwischen den Grundstücks- und den Baubereichsflächen entsteht aufgrund des 2.00 m Streifens, welcher keinem Baubereich zugeteilt ist und jenen Flächen, welche mit Wald bewachsen sind.

2. Informationen zum Betrieb

2.1 Geschichte

Die Staudengärtnerei, welche auf ihr 100-jähriges Bestehen zurückblickt und seit 30 Jahren in Grüningen ansässig ist, wurde 1998 in eine Aktiengesellschaft überführt. Die Aktien der Frikarti Stauden AG werden von Beat Graf gehalten.

Die Frikarti Stauden AG ist die grösste und beinahe einzige Staudengärtnerei in der Schweiz, die ausschliesslich Stauden produziert und an Gartenbauunternehmen und Gartencenter sowie an Grossverteiler vertreibt. Das Unternehmen zählt maximal 25 Mitarbeitende.

2.2 Produkte

Die Frikarti Stauden AG produziert Stauden. Stauden sind mehrjährige Pflanzen, deren Sprosse krautig sind. Neben Blütenstauden werden Freilandfarne, Ziergräser, Sumpf- und Wasserpflanzen sowie Gewürz- und Heilkräuter produziert.

Die Staude hat sich durch das zunehmende Umweltbewusstsein zu einem Trendprodukt entwickelt. Im öffentlichen Grün ersetzt sie immer mehr die kostenintensiven einjährigen Sommerflorplantagen. Unsere individualistische Gesellschaft sucht nach aussergewöhnlichen, einzigartigen Produkten. Das breite Sortiment der Frikarti Stauden AG mit über 1600 verschiedenen Arten und Sorten vermag dieses Bedürfnis zu befriedigen.

Die Frikarti Stauden AG produziert qualitativ und ökologisch hochwertige Pflanzen. Die erworbenen Label für ‚Integrierte Produktion‘ (IP) sowie ‚Aus der Region – für die Region‘ unterstreichen diese Tatsache.

2.3 Bedürfnis für Betriebserweiterung

Mit der Betriebserweiterung beabsichtigt die Frikarti Stauden AG, das Unternehmen am Standort Grüningen zu erhalten und massvoll auszubauen. Mit dem geplanten Ausbau kann die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden erhalten werden.

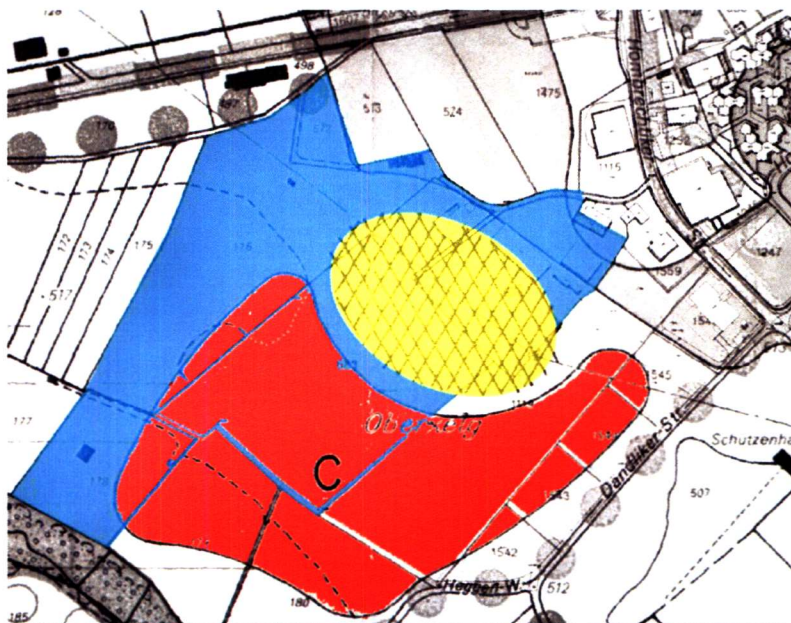
Die bestehenden, beschränkten Arbeitsflächen machen einen Ausbau unumgänglich. Als auf Stauden spezialisiertes Unternehmen muss die Frikarti Stauden AG ihr Produktesortiment, welches auch in Kleinmengen zur Verfügung gestellt werden soll, erweitern können, um sich im Wettbewerb gegen (ausländische) Mitbewerber durchzusetzen. Der geplante Ausbau würde darüber hinaus den zum heutigen Zeitpunkt in zwei Teile zerschnittenen Betrieb zusammenführen und eine effizientere Gestaltung der Arbeitsabläufe ermöglichen.

Der Verkauf der Produkte geht an Grosskunden und ist nicht auf Privatpersonen ausgerichtet. Es wird damit auch kein Direktverkauf an Privatpersonen angestrebt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Richtplanung

Der kommunale Richtplan (Siedlungs- und Landschaftsplan, Verkehrsplan) der Gemeinde Grüningen vom 8. September 1998 sieht am Standort der geplanten Betriebserweiterung ein besonderes Erholungsgebiet vor und ist im Speziellen als einer der möglichen Standorte für eine Sportanlage bezeichnet. Nördlich an diesen Bereich angrenzend, ist eine Fläche bestimmt, welche sich besonders für Glashausbauten eignet. Dort befinden sich auch die heutigen Betriebsgebäude der Frikarti Stauden AG. Der Gestaltungsplan der Betriebserweiterung bedingt eine Anpassung des kommunalen Richtplans. Es ist vorgesehen, diese Anpassung an derselben Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan 1998, blau GP-Gebiet, rot besonderes Erholungsgebiet, gelb Glashausbauten

3.2 Bisherige Erweiterung

Mit dem Baugesuch vom 4. August 2006 ersuchte die Frikarti Stauden AG um die Bewilligung für den Neubau von zwei Folientunnels. Mit der Vernehmlassung beim Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) wurde mit Verfügung BVV 06-1656 vom 14. November 2006 ausdrücklich festgehalten, dass der Gärtnereibetrieb aufgrund seiner Grösse und Betriebsweise an die Grenzen, des im Rahmen einer Ausnahmbewilligung realisierbaren, stösst. Zukünftige grössere Bauvorhaben, insbesondere Intensivierung auf der bestehenden gewerblichen Nutzfläche oder Arealerweiterung, lösen die Planungspflicht aus.



Gewächstunnel, Foto M. Wiesendanger AG vom Mai 2008

4. Wald

4.1 Ausgangslage

Im südwestlichen Bereich des Areals stösst das Grundstück Parz. Nr. 122.1 an Wald. In diesem Bereich ist eine versiegelte Fläche vorhanden, welche zur Lagerung von nicht wassergefährdenden Gebinden, Torf und anderen Hilfsmitteln für den Betrieb genutzt wird. Der Wald ist an dieser Stelle „dynamisch“. Eine formelle Waldfeststellung wurde noch nicht durchgeführt.



Waldabstandsbereich mit Lagernutzung, Foto M. Wiesendanger AG vom Mai 2008

4.2 Waldfeststellung

Bei einer Begehung mit dem Vertreter des Amtes für Landschaft und Natur, ALN (Herr S. Wegmann, Kreisforstmeister, Forstkreis 3) und dem zuständigen Vermessungsbüros (SWR AG, Herr Schori und Frau Heinz) am 10. Juni 2008 wurde die Lage des Waldrandes aufgenommen. Die formelle Waldfeststellung durch das ALN wird mit dem Genehmigungsverfahren des Gestaltungsplanes durchgeführt. Der Waldrand, welcher auf dem Grundstück Parz. Nr. 122.1 liegt, wird damit als „statischer“ Waldrand gemäss Art. 13 Waldgesetz, WaG bestimmt.

Um das Areal auch real/optisch gegenüber dem Wald abzutrennen ist auf der Waldgrenze ein Zaun zu erstellen, resp. der bestehende Zaun zu erneuern.

4.3 Waldabstandslinie

Aufgrund der Orientierung und der örtlichen Situation haben Gebäude einen Waldabstand von 30.00 m einzuhalten. Es wird eine entsprechende Waldabstandslinie im Gestaltungsplanperimeter bestimmt und im Plan 2 Situation 1 : 1000 dargestellt.

4.4 Waldabstandsbereich

Der Bereich zwischen der Waldabstandslinie und dem Wald darf gemäss der bestehenden Nutzung (Lager) weiter genutzt werden.

Gegenüber der Waldgrenze haben die Lagergüter einen Abstand von 2.00 m einzuhalten. Zum Schutz des Waldes darf dieser 2.00 m breite Streifen nicht befestigt werden, was auch der heutigen Situation entspricht.

5. Bauten und Anlagen

Im Gärtnereiareal sollen der Nutzung entsprechend verschiedene Gebäudearten erstellt werden können.

5.1 Einordnung

Bauten und Anlagen haben sich gestützt auf § 71 PBG besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Insbesondere sind dabei der Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild; kubischen Gliederung und architektonischem Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Versorgung- und Entsorgungslösungen sowie Art und Grad der Ausrüstung, besondere Beachtung zu schenken.

5.2 Wohngebäude

Eine Wohnnutzung ist nur innerhalb des Bereichs zulässig, welcher gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung, BZO vom 26. Oktober 1998 bereits der Bauzone (Wohnzone mit Gewerbeerlaubnis WG 2) zugeteilt ist. Für die Wohnnutzung sind gegenüber den Regelbestimmungen gemäss BZO keine Abweichungen vorgesehen.

5.3 Gewerbegebäude

In den Gewerbegebäuden finden alle für den Betrieb erforderlichen Nutzungen wie Büros, Warenumschlag, Spedition, Verpackung etc. Platz. Die Gewerbebauten stellen auf dem Areal auch jene Gebäude dar, welche am dauerhaftesten gebaut werden. Sie sind insbesondere in den verkehrstechnisch gut erschlossenen Bereichen des Areals vorgesehen. Die bauliche Dichte wird über die Baumasse bestimmt, welche mit $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ dem Mass der Gewerbezone (Art. 11 BZO) entspricht.

Bereits vor der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wurde eine Projektstudie für einen möglichen Erweiterungsbau erarbeitet. Die damalige Projektstudie ist aufgrund der geltenden Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Freileitungen nicht realisierbar, es vermag aber die geplanten Nutzungen beispielhaft aufzuzeigen (siehe Anhang b).

5.4 Produktionsgebäude

Die Produktionsgebäude wie Gewächshäuser und Gewächstunnels dienen der Aufzucht von Pflanzen und werden in leichter Bauweise erstellt. Dementsprechend können Sie auch nach Bedarf, mit geringen Mitteln, zurückgebaut werden.

Da die gebräuchlichen Konstruktionen dieser Gebäudeart die grössten Höhen von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG (4.00 m bei Schrägdach, 5.00 m bei Flachdach) übersteigen, diese Gebäude aber trotzdem nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wird die bauliche Dichte nicht über die Baumasse geregelt. Es wird eine Überbauungsziffer von max. 60 %, und eine Gesamthöhe (inkl. Firsthöhe) von max. 6.00 m festgelegt.

Die zulässige Gebäudelänge basiert auf der brandschutztechnischen Anforderung an einen Raum mit zwei Fluchrichtungen (2 Stirnseiten) und beträgt max. 70.00 m.

5.5 Betriebsgebäude

Betriebsgebäude sind für die örtlichen Arbeiten sowie für den Warenumschlag vorgesehen.



Bestehendes Betriebsgebäude, Foto M. Wiesendanger AG vom Mai 2008

5.6 Freileitungen

Durch den Gestaltungsplanperimeter verläuft die 380 kV-EWZ-Leitung Benken-Fällanden, Abschnitt Mast Nr. 65 – 66. Gemäss dem Schreiben vom 29. April 2008 der EWZ und den entsprechenden Plänen (siehe Anhang a) sind die Auswirkungen dieser Freileitungen für eine zukünftige Bebauung zu berücksichtigen.

Massgebend sind die Bauabstände gemäss der Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung über die nichtionisierenden Strahlungen (NISV), welche im Plan 1 : 1000 dargestellt sind. Aus der LeV resultieren zudem Lichtraumprofile, welche berücksichtigt werden müssen. Für Gebäude ist das Lichtraumprofil Q. Pr. M 65 + 85.00 m massgebend (siehe Anhang a).

Das Erstellen von anderen hohen Anlagen wie z.B. Fahnenstangen, Antennen etc., welche grössere Höhen als 6.00 m aufweisen ist mit dem Betreiber der Freileitung (EWZ) zu koordinieren.

5.7 Gebäudeabstand

Gemäss Schreiben der Kantonalen Feuerpolizei vom 21. Mai 2008 haben Folientunnels und Gewächshäuser, die keine Brandlasten beinhalten, gegeneinander keine feuerpolizeilichen Anforderungen zu erfüllen.

5.8 Lärm

In den Baubereichen A, B, C und D gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Südöstlich des Betriebsareals liegt eine Schiessanlage, welche aber nicht mehr betrieben wird. Der Gemeinderat hat am 25.3.2008 beschlossen die Anlage aufzuheben und zu sanieren. Die entsprechende Bewilligung der Baudirektion für die Sanierung des Kugelfangs und den Rückbau des Zeiger-/Scheibenstandes wurde am 13.1.2009 erteilt.

6 Flächennutzungen

6.1 Stellflächen für Pflanzen

Der flächenmässig grösste Teil des Areals soll als Stellflächen für Pflanzen dienen. In einem Teil dieser Flächen (Baubereich E) können auch Schattennetze aufgestellt werden. Desweiteren sind keine festen Gebäude gemäss § 2 ABV geplant. Es sollen auch keine solchen möglich sein.



Schattennetze, Foto M. Wiesendanger AG vom Mai 2008

6.2 Boden / Naturschutz / Ökologische Ausgleichsflächen

Die Thematik „Boden“ wird im zugehörigen Fachbericht Boden behandelt, welcher durch das Büro Hirschi, Ingenieur Beratungen, 8330 Pfäffikon ausgearbeitet wurde.

Das gemäss kantonalem Richtplan (2001) im Landschafts-Förderungsgebiet liegende Betriebsareal soll aufgrund der landschaftlichen Eigenart und der biologisch-ökologischen Vielfalt insgesamt in seinem Charakter erhalten und weiterentwickelt werden. Das Gesamtkonzept der Staudengärtnerei birgt zudem mit den vorgesehenen ökologischen Massnahmen ein gewisses Potenzial die Biodiversität zu fördern.

Die benachbarte ausgeräumt wirkende Wiesenlandschaft mit intensivem Maisanbau (Monokultur) und Pferdeweiden, kann mit den vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen (Strukturreichtum, Biotope, Vernetzung, usw.) aufgewertet werden. Dies geschieht unter anderem durch:

- das Pflanzen von Hochstammobstbäumen, welche gleichzeitig als Sichtschutz dienen
- dem Anlegen von neuen Hecken mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern
- dem mittelfristigen (5 Jahre) Ersetzen der bestehenden Thujahecke mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und dem Entfernen von Zäunen
- der extensiven Bewirtschaftung (ohne Düngung) von Wiesenflächen
- dem Instandstellen und Pflegen von vorhandenen Wassergräben
- die Biotope, wie den bestehenden Weiher samt seiner heimischen, artgerechten Bepflanzung
- die in der Gärtnerei vorhandene immanente Pflanzen- und Strukturvielfalt

Insbesondere soll die Bepflanzung des Baubereichs G1 (Weiher) durch heimische Pflanzen ersetzt werden. Im südwestlichen Baubereich G2 sollen teilweise Hochstammobstbäume gepflanzt werden. Aufgrund seiner Form und der anschliessenden Hecke kann dieser Bereich als Querverbindung (Trittsteinbiotop) dienen. Zudem wird durch die Bepflanzung das Areal besser strukturiert und aufgelockert. Im Baubereich G3 soll Platz für eine Wiese (Kat. Nr. 572) bereitgestellt werden. Allgemein werden Rand- und ungenutzte Flächen ökologisch aufgewertet und die Wiesen ausgemagert.

Das Gestaltungsplanareal betrifft nur mit einer sehr geringen Fläche (ca. 200 m²) des Perimeters des Vernetzungsprojektes nach ÖQV, Sollzustand Natur und Landschaft. Mit den unterschiedlichen Flächen (Baubereiche G) wird das Vernetzungsprojekt der Gemeinde Grüningen (2004) arealintern weitergeführt und mit hochstämmigen Obstbäumen, Feuchtgebieten (Wassergräben) und extensiven Wiesen aufgewertet. Zusätzlich kann das Meteorwasser auf den in den Randbereichen liegenden Flächen versickern und im bestehenden Weiher gespeichert werden.

Da zur Zeit nicht die Absicht und der Nutzungsdruck besteht, die gesamte Anlage zu erstellen, sondern vielmehr ein Entwicklungspotential für die Gärtnerei geschaffen werden soll, wird beabsichtigt, die nicht genutzten Arealflächen, insbesondere im Baubereich F, zwischenzeitlich auszumagern und damit ihre ökologische Qualität zu verbessern.

Es wird auch vermerkt, dass insbesondere im Baubereich F die beabsichtigte bodenunabhängige Produktion nur geringe Anpassungen am heutigen Terrain erfordert. Die zur Bewirtschaftung der Aufstellflächen erforderlichen Wege werden sickerfähig ausgestaltet.

Eine Einzäunung des Gesamtbetriebes ist nicht vorgesehen. Sie ist lediglich in einzelnen Bereichen aus Haftpflichtgründen zu prüfen.

6.3 Gewässer

Angrenzend an den südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters fliesst das an dieser Stelle eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 6.0, der Heggenbach (ohne eigene Parzelle). Gegenüber diesem Gewässer haben ober- und unterirdische Bauten und Anlagen einen Abstand von 5.00 m einzuhalten (§ 21 Wasserwirtschaftsgesetz, WWG).

7. Erschliessung

7.1 Verkehrstechnische Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung des Gärtnereiareals erfolgt über den Zufahrtsweg Kat. Nr. 1792, welcher in einem separaten Projekt entsprechend den Zugangsnormalien ausgebaut wird. Die Verbindung über den nördlich gelegenen Weg (Kat. Nr. 571) wird nicht benutzt. Arealintern sollen Wegflächen für die Bewirtschaftung erstellt werden.

7.2 Parkierung

Die geltenden VSS-Normen beinhalten insbesondere für den Parkplatzbedarf der Flächennutzung (Stellflächen für Pflanzen) und die Gewächshäuser keine genügende Berechnungsgrundlage. Für ein Betriebsgebäude gemäss der Projektstudie wären nach VSS-Norm SN 640 290 ca. 25 Parkplätze für Beschäftigte und ca. 5 PP für Besucher erforderlich. Die Baubereiche A, B und C1 bieten für eine oberflächige Parkierung (30 PP) genügend Platz.

7.3 Entwässerung

Grundsätzlich wird zur Bewässerung der Pflanzen das anfallende Regenwasser verwendet, welches bereits heute arealintern gefasst und in einem Weiher gespeichert wird. In niederschlagsarmen Monaten wird zudem Frischwasser von der Wasserversorgung bezogen.

Das anfallende Meteorwasser, welches nicht in den Weiher fliesst, wird auf Stellflächen (Bereiche E und F) sowie auf den Ausgleichsflächen zur Versickerung gebracht.



Weiher als Wasserspeicher, Foto M. Wiesendanger AG vom Mai 2008

Wetzikon, 10. August 2009

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

Anhang a.

EWZ: Schreiben EWZ vom 29. April 2008 mit Schema und zugehörigen Plänen

- Schema Anlagegrenzwert gemäss NISV vom 8. März 2007
- Situation Plan Nr. EL 55'245, 1 : 1000 vom 29. April 2008
- Längsprofil Plan Nr. EL 55'25, 1 : 1000 vom 29. April 2008
- Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 15 m, 1 : 300 vom 29. April 2008
- Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 50 m, 1 : 300 vom 29. April 2008
- Lichtraumprofil Q Pr. M65 + 85 m, 1 : 300 vom 29. April 2008

EINGEGANGEN

- 5. Mai 2008

Erl.

A - Post

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Herrn Rolf Keller
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

Absender/-in Hanspeter Zimmermann
Telefon direkt 058 319 42 43
Telefax direkt 058 319 41 82
E-Mail hanspeter.zimmermann@ewz.ch
Datum 29. April 2008

380-kV-ewz-Leitung Benken - Fällanden, Abschnitt Mast Nr. 65-66
Privater Gestaltungsplan Gärtnereiareal Frikarti Stauden AG in Grüningen

Sehr geehrter Herr Keller

Wir haben von Ihren Fragen bezüglich generellen Bauabständen zu unserer Hochspannungsleitung Kenntnis genommen und wollen sie wie folgt beantworten.

Bauabstände nach Leitungsverordnung (LeV)

Die Baugrenzen für die bestehende Wohn- und Gewerbezone Parz. Nr. 685 haben wir in drei Querprofilen skizziert. Bauvorhaben ausserhalb der grün markierten Zone dürfen ohne spezielle Auflagen unsererseits geplant werden. Die Querprofile berücksichtigen die nach Leitungsverordnung vorgegebenen Schutzabstände und die Auslenkung der untersten Leiterseile durch Wind.

Bauabstände nach NISV

Die horizontale Ausdehnung des phasenoptimierten Magnetfeldes nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) beträgt ca. 60 m ab Leitungssachse. Dieser Anlagegrenzwert ($1 \mu\text{T}$) ergibt sich aus dem thermischen Grenzstrom der Leiterseile und deren Anordnung.

Haben die fraglichen Parzellen seit Februar 2000 keine Zweckänderungen erfahren, dürfen die Bauabstände nach LeV verwendet werden.

Sind jedoch Neueinzonungen oder Zweckänderungen von Bauparzellen vorgesehen, dürfen innerhalb des Anlagegrenzwertes (AGW) keine Bauten mit Orten empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Handelt es sich jedoch um Orte, die von Menschen nur für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) benützt werden, z.B. nichtständige Arbeitsplätze, Lager- und Archivräume, dann sind sie innerhalb des AGW zu akzeptieren.

Weiterführende Informationen für die Unterscheidungen von OMEN und OKA finden Sie im Internet unter <http://www.bafu.admin.ch/elektrosmog/.....>

Seite 2/2

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Leiter Übertragungsleitungen


Jürg Herren

Projektleiter UL1

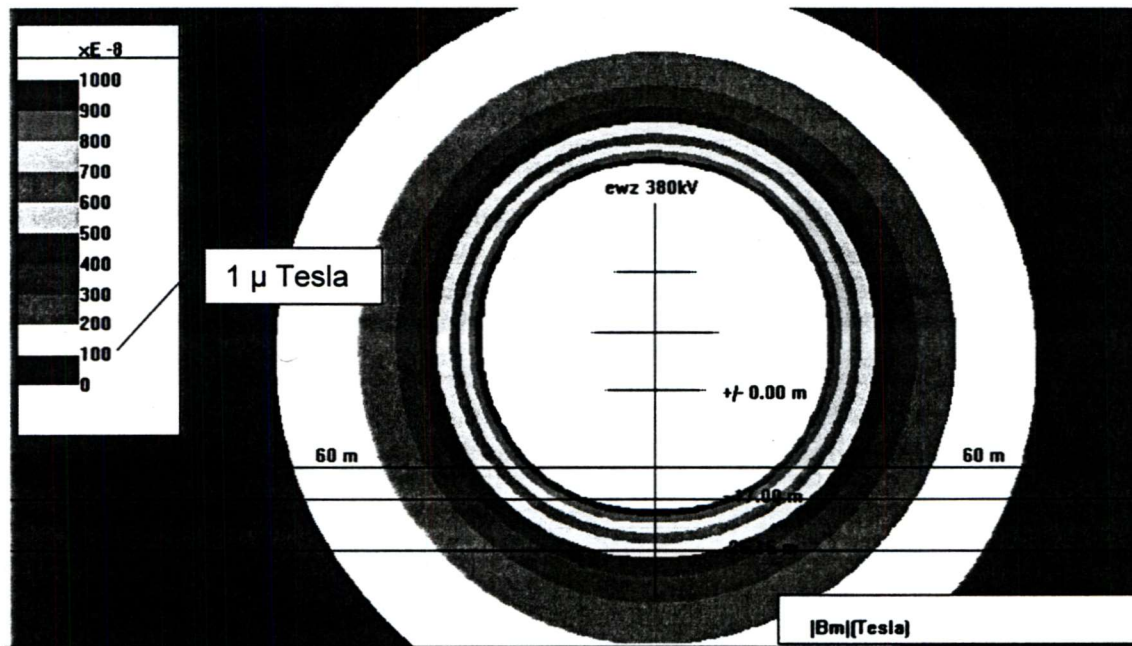

Hanspeter Zimmermann

Beilagen:

- | | | |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| - Ausschnitt aus Situation | 1:1'000 | Nr. EL 55'245 |
| - Ausschnitt aus Längenprofil | 1:1'000/200 | Nr. EL 55'251 |
| - 3 Querprofile | 1:300 | |
| - Magnetfeldberechnung | | |

380 kV-ewz-Leitung Benken - Fällanden Anlagegrenzwert gemäss NISV

- Anlagegrenzwertes gemäss NISV : 1 μ Tesla
- Immissionsgrenzwert gemäss NISV: 100 μ Tesla



8. März 2007
ewz/UL - H. Zimmermann

Ausschnitt aus
Situation
Plan Nr. EL 55'245
Masstab 1:1'000

Wyss Johann Erwin, Grüningen Erl.....

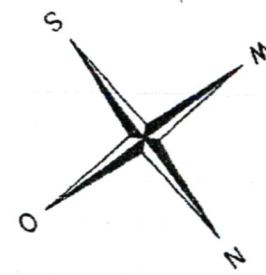
EINGEGARDET

-5. Mai 2008

176
Ziegler Longin Benon, Stäfa

175 174 173 172

169



170
Tobler-Fenner
Esther, Grüningen

M65
B 114

M66
B 115

26. Nov. 73

Schwarz Urs, 23.11.73
Grüningen 497

Heimann Alfred,
Grüningen

Erben des Heinrich Schmid, Arthur
Schmid, Binzikon / Grüningen

Schwarz Benjamin,
Grüningen

Erben des Heinrich Schmid, Artl
Schmid, Binzikon / Grüninger

BINZIKON

Werli

Hambrechtikerstr.

296.700

39.900

1119

32005

Q.Pr.
H65 + 15m

Q.Pr.
H65 + 50m

683
Q.Pr.
H65 + 85m

Q.Pr. 23a

1156

538

A

684
Anstösser

1116

290071

290062

572

498

129

552

1154

1159

685

1140

571

497

127

782

1155

1157

1115

574

562

1118

1169

19

290018

1246

1159

1479

1151

1475

1474

130

1151

831

830

1199

543

544

545

545

546

547

12

HUB

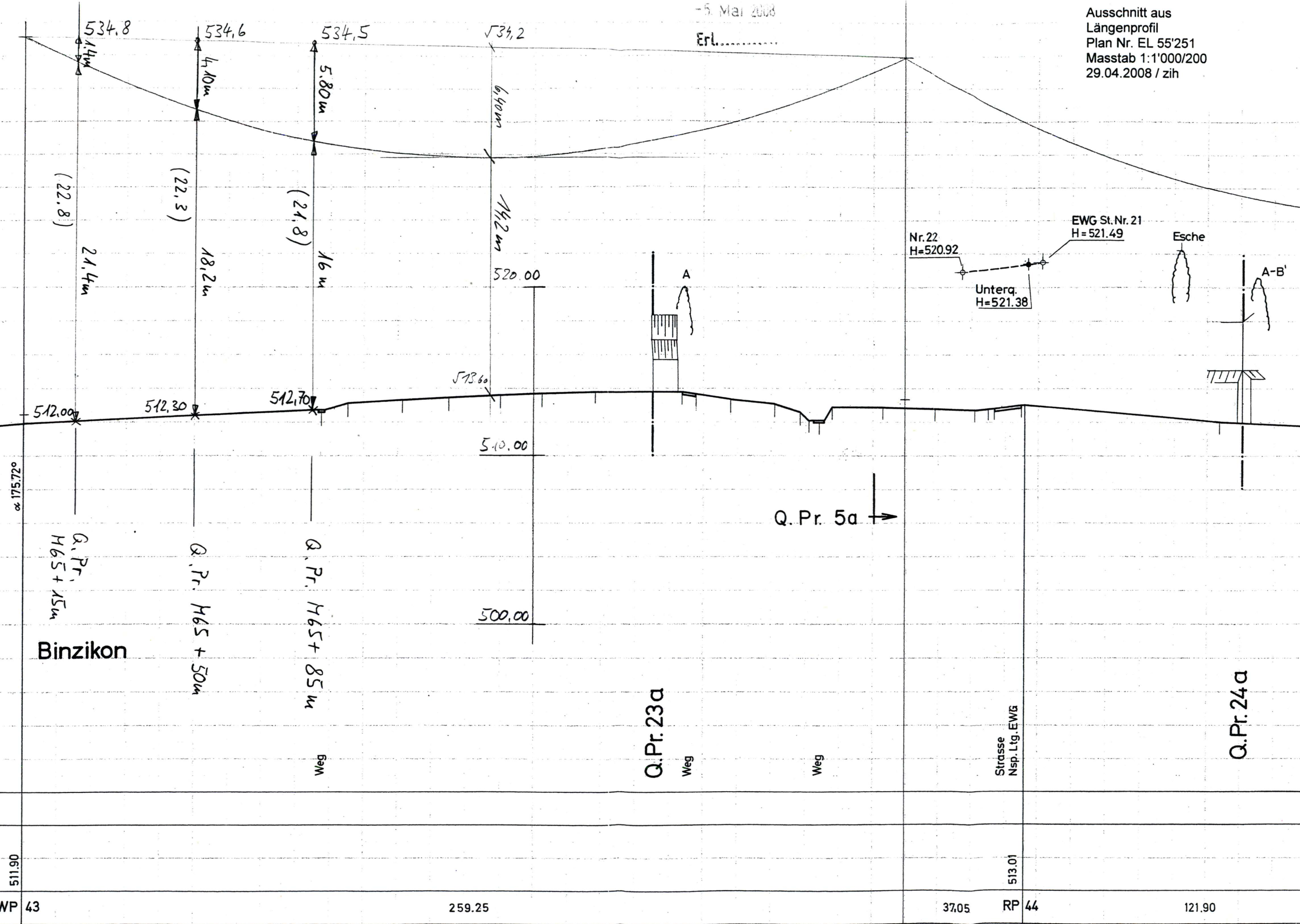
Esche

Tobler-Fenner E:

-5. Mai 2008

Erl.....

Ausschnitt aus
Längenprofil
Plan Nr. EL 55'251
Masstab 1:1'000/200
29.04.2008 / zih



WP 43

259.25

37.05

RP 44

121.90

M 65 AEv 22.50 Bau Nr. 114

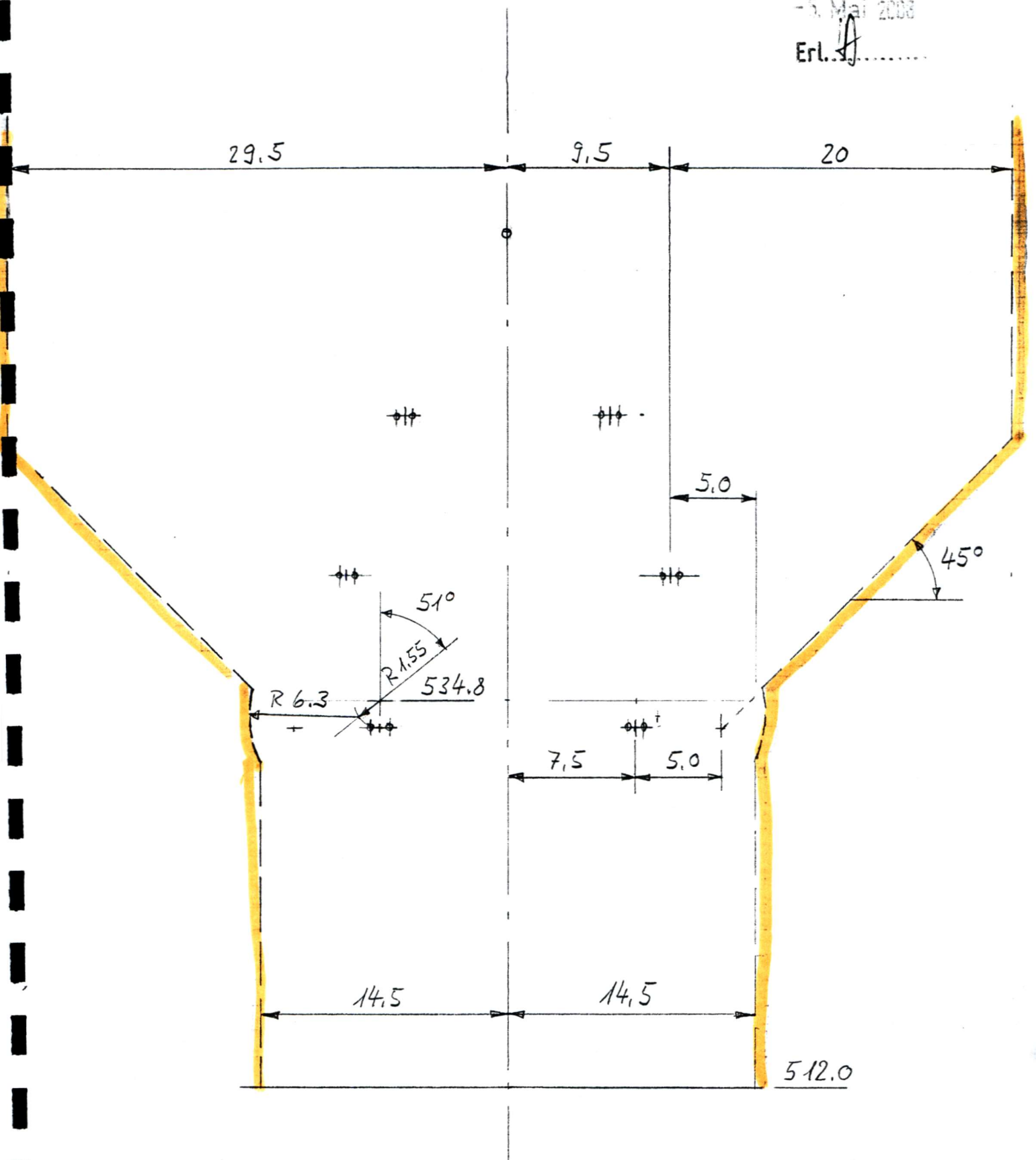
- 259 -

M 66 TD 25.0 Bau Nr. 115

EINGEGANGEN

- 5. Mai 2008

Erl. *A*



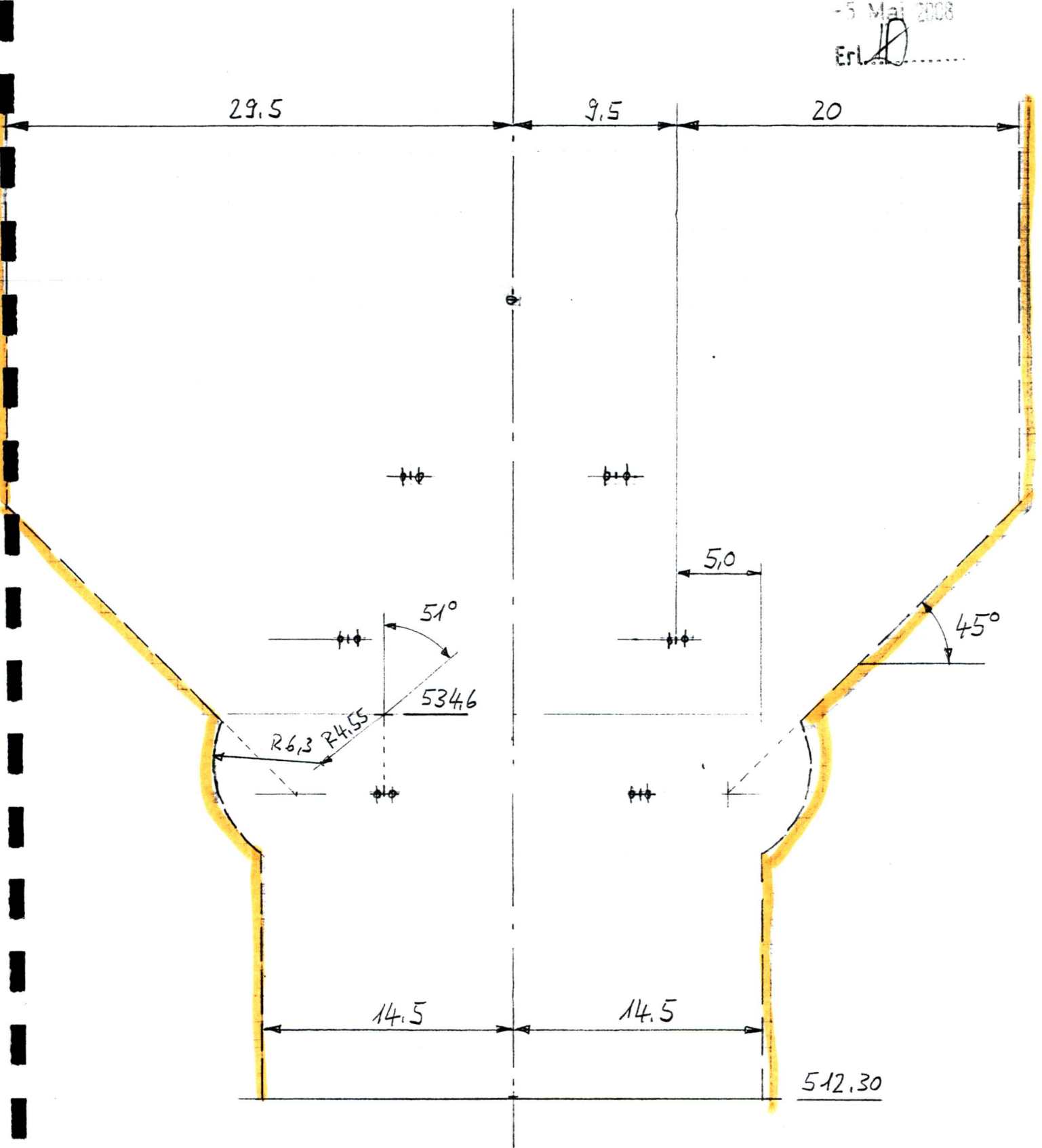
Q. Pr. M65 + 15 m

M 1: 300

EINGESANGEN

- 5. Mai 2008

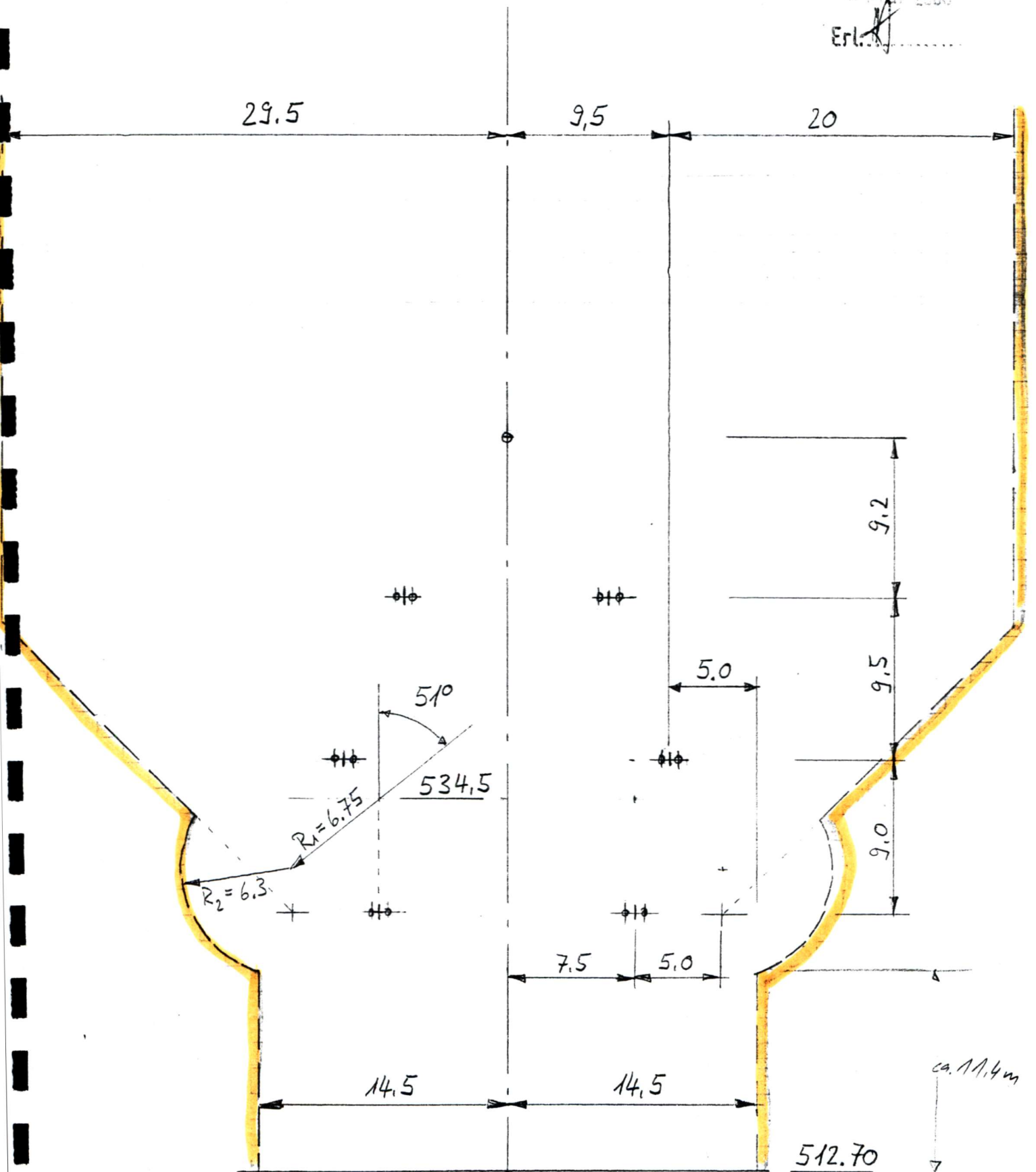
Erl. *[Signature]*



Q. Pr. M65 + 50m
M 1:300

- 5. Mai 2008

Erl. *[Signature]*



$$R_1 = f_{10} + x \cdot l_k$$

$$R_2 = 2,5 + 3,8 m$$

Q. Pr. M 65 + 85 m

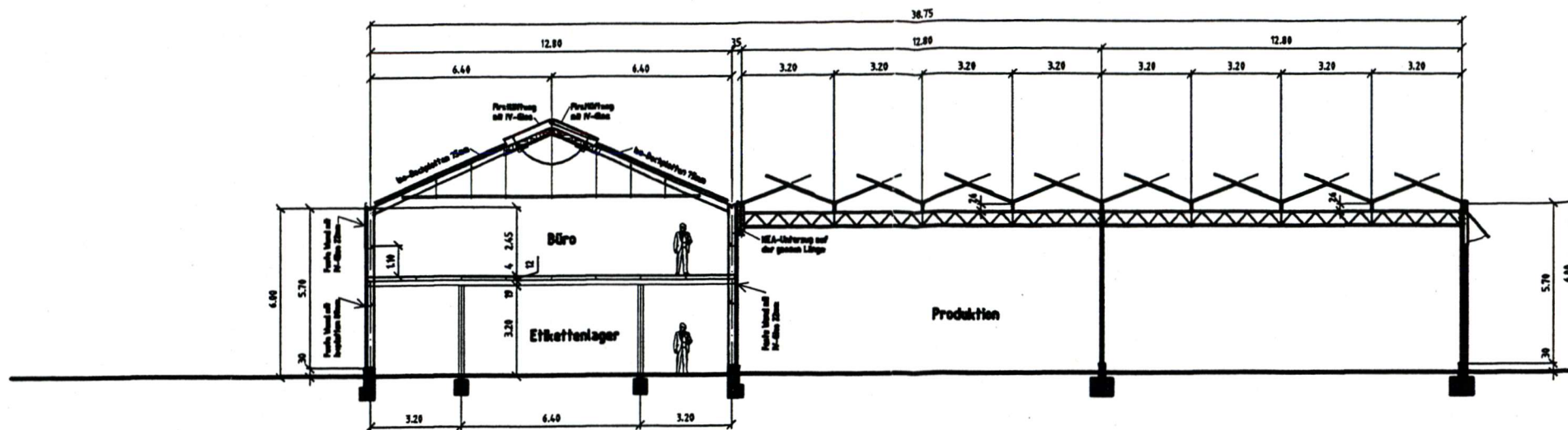
M 1:300

Anhang b.

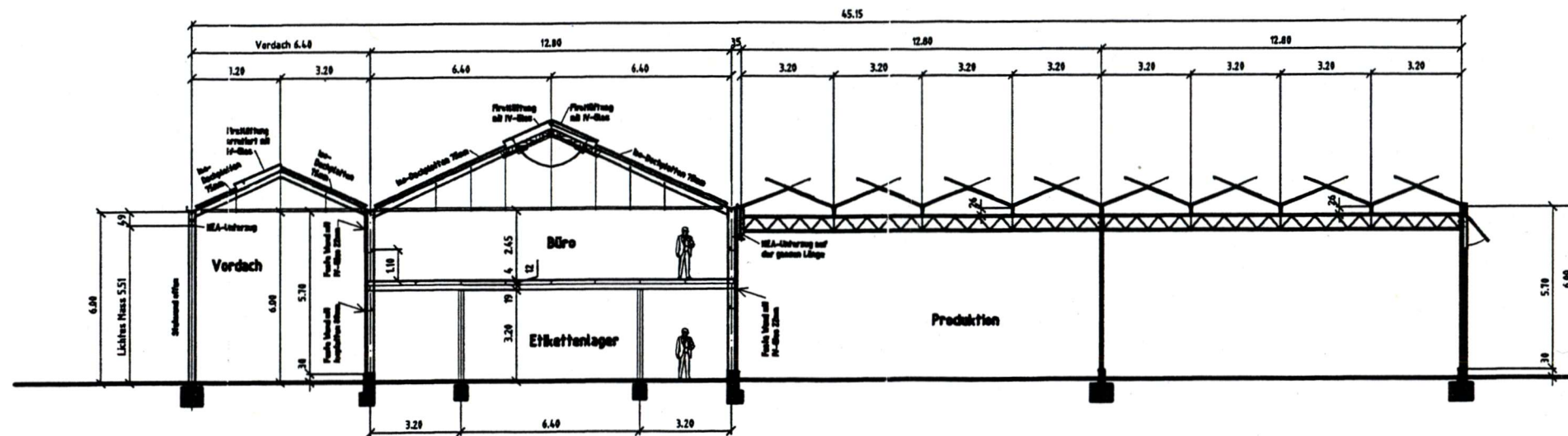
Projektstudie für Gewerbegebäude mit zugehörigen Plänen

- Schnitte, ohne Massstab vom 18.10.2007
- Grundriss, ohne Massstab vom 18.10.2007

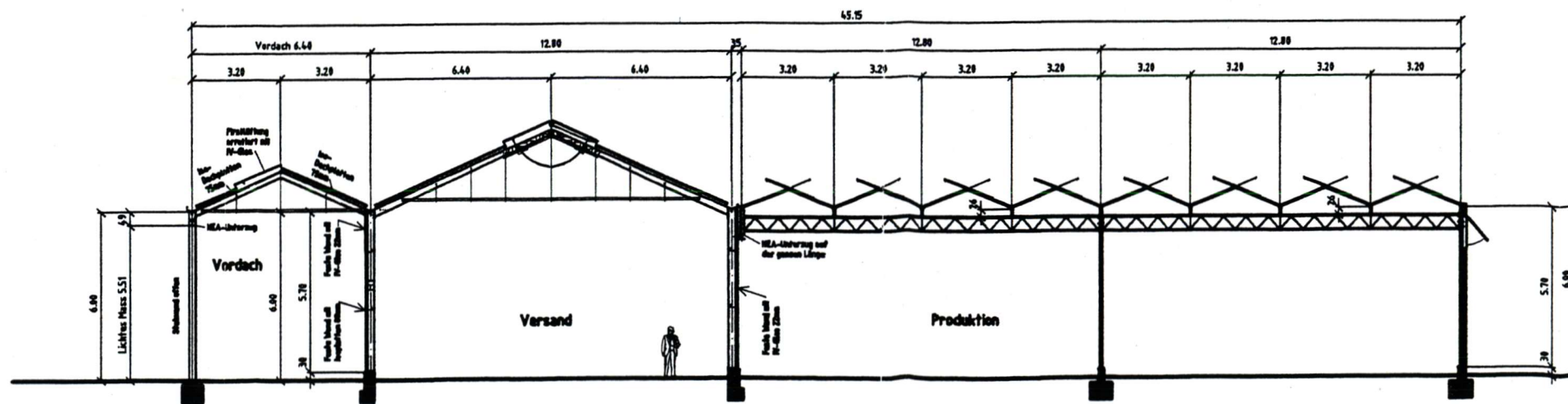
Schnitt A-A



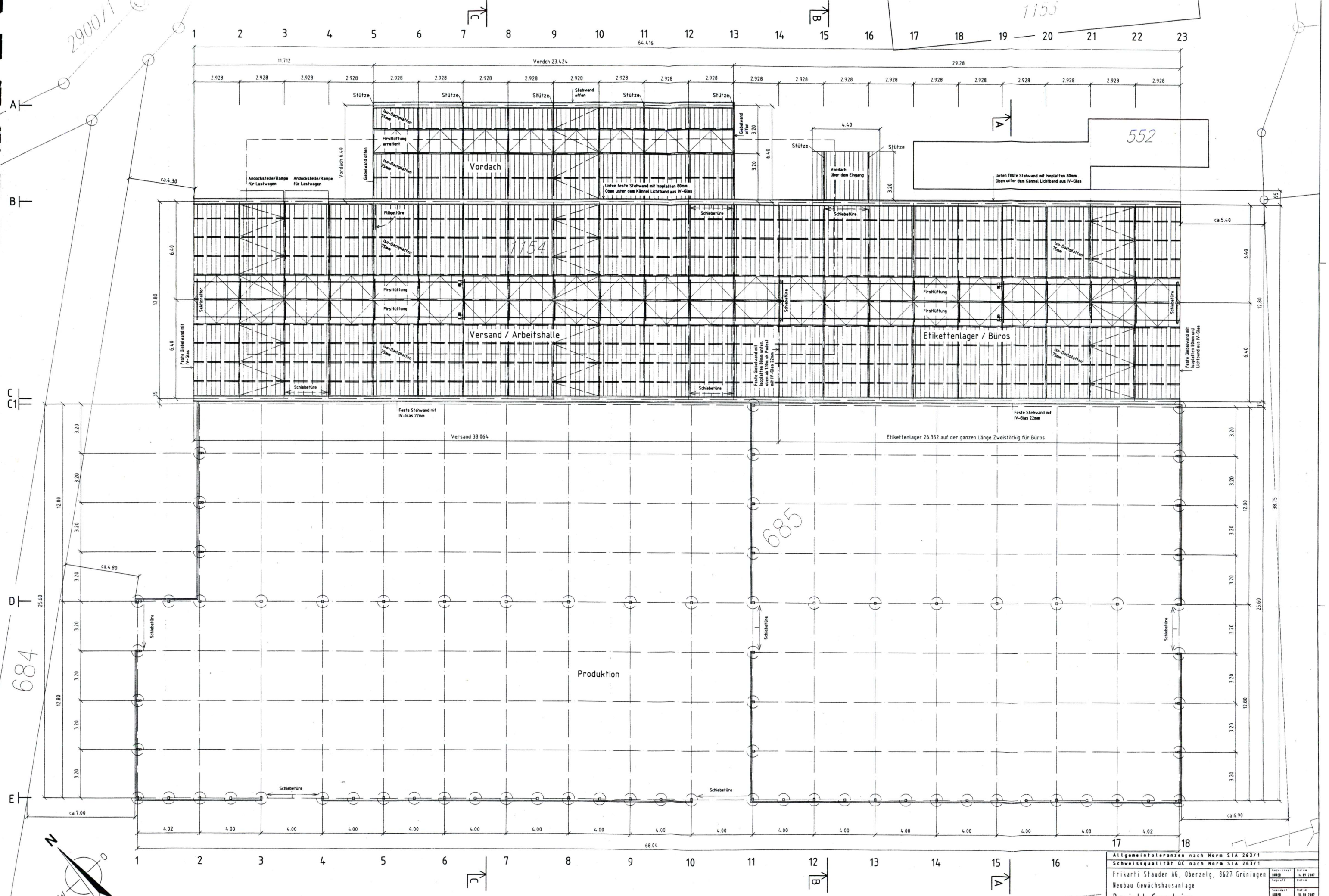
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Allgemeinverordnungen nach Norm DIN 1027/1		PROJEKTANT	PROJEKT
Sicherheitsqualitäts- und Norm DIN 1027/1		PROJEKTANT	PROJEKT
Frikarli Stauden AG, Oberzell, 0627 Grünlagen		PROJEKTANT	PROJEKT
Neubau Gewächshausanlage		PROJEKTANT	PROJEKT
Projekt Schritte		PROJEKTANT	PROJEKT
GYSI		PROJEKTANT	PROJEKT
HERB. GYSI AG		PROJEKTANT	PROJEKT
CH-6360 BAAR		PROJEKTANT	PROJEKT
TEL 041/705 41 41		PROJEKTANT	PROJEKT
FAX 041/705 71 00		PROJEKTANT	PROJEKT
CAD-Zeichnung		PROJEKTANT	PROJEKT
MASSSTAB 1:75		PROJEKTANT	PROJEKT
PROJEKT NR. 07		PROJEKTANT	PROJEKT
KOSTEN 6'000'000.000 A		PROJEKTANT	PROJEKT



Allgemeintoleranzen nach Norm SIA 263/1		Scale	1:75
Schweißqualität QC nach Norm SIA 263/1		Project	16.08.2007
Frikarli Stauden AG, Oberzelg, 8627 Gröningen		Contract	Extra
Neubau Gewächshausanlage		Drawn	16.08.2007
Projekt Grundriss		Rev. No.	Prj 07.021
GYSI	GEOR. GYSI AG CH-6340 BAAR	Project	Projekt 07
	TEL 041761 41 41	Drawing No.	GK007199 001

EWZ