

VERFÜGUNG

vom 28. Juni 2007

Grüningen. Privater Gestaltungsplan Platten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Grüningen dem privaten Gestaltungsplan Platten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 26. März 2007 und des Bezirksrates Hinwil vom 1. Februar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. März 2007 ersucht der Gemeinderat Grüningen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Platten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des ausserhalb der Bauzone gelegenen Lager- und Umschlagplatzes im Zusammenhang mit den innerhalb der Bauzone bestehenden Gewerbebetrieben auf Grundstück Agrar Nr. 216 geschaffen.

Durch den planerischen Einbezug des nicht bewilligten Lager- und Umschlagplatzes ausserhalb der Bauzone wird keine über die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes hinausgehende Entwicklung ermöglicht. Mit den im Gestaltungsplan zielgerichtet festgelegten Bau- und Nutzungsvorschriften ist die Einordnung der am Siedlungsrand von Binzikon gelegenen Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Der private Gestaltungsplan Platten besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Platten, dem die Gemeindeversammlung Grüningen am 8. Dezember 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Emil Leemann, Plattenstrasse 2, 8627 Grüningen

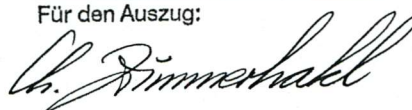
(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Grüningen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Grüningen (unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossiers), an die Corrodi Geomatik AG, Haldelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 28. Juni 2007
0670350/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich

Gemeinde Grüningen

Privater Gestaltungsplan Platten

Lager- und Umschlagplatz auf Grundstück Agrar Nr. 216,
E. Leemann, Platten-Strasse 2, 8627 Grüningen

Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am: 08. NOV. 2006
Der Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 8. Dez. 2006
Im Amtsblatt publiziert am: 16. Feb. 2007

Namens des Gemeinderates,
Die Präsidentin

Die Schreiberin

Von der Baudirektion
genehmigt am: 28. Juni 2007

BDV Nr. 102/07

Für die Baudirektion

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 932 39 66 Fax 044 932 32 07

e-mail: info@wiesendangerag.ch

Internet: www.wiesendanger.ch

Ausfertigung für:

Auftrag Nr. 06014

Datum	Revidiert
12.04.2006	14.08.2006
	08.11.2006

1

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Bestandteile	3
Art. 4	Teilbereiche und Nutzweise	3
Art. 5	Bauvorschriften für Lager- und Umschlagplatz (Bereich B)	3
Art. 6	Grünflächen	3
Art. 7	Erschliessung	4
Art. 8	Entwässerung	4
Art. 9	Staubvermeidung	4
Art. 10	Maschinen und Fahrzeuge	4
Art. 11	Lärmschutz	4
Art. 12	Inkrafttreten	4

Art. 1 Zweck

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Platten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des Lager- und Umschlagplatzes auf Grundstück Agrar Nr. 216 geschaffen. Der bestehende Lager- und Umschlagplatz sowie der bestehende Gewerbebetrieb sind voneinander abhängig und müssen in einem Zusammenhang betrachtet werden.

Dem raumplanerischen Anliegen der Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft ist grösste Beachtung zu schenken.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1 : 500 (Plan Nr. 2) festgelegten Gestaltungsplanperimeter.

Art. 3 Bestandteile

Verbindliche Unterlagen:

- Nr. 1 Vorschriften
- Nr. 2 Situation 1 : 500

Nicht verbindliche, erläuternde Unterlagen:

- Nr. 3 Bericht gemäss Art. 47 RPV

Art. 4 Teilbereiche und Nutzweise

1. **Bereich A**, Wohnzone 2 mit Gewerbeerlaubnis WG2 / ES III
Im Bereich A gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Grüningen.
2. **Bereich B**, unbefestigter Lager- und Umschlagplatz
Im Bereich B ist die Lagerung und der Umschlag von Holz, Natursteinen, Kies, Splitt und dergleichen erlaubt. Es dürfen keine verschmutzten und bodengefährdenden Stoffe gelagert werden. Das dauerhafte Abstellen von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen ist untersagt. Jede Art der Weiterverarbeitung zugelassener Materialien auf dem Lager- und Umschlagplatz ist untersagt. Die Nutzweise als Lager- und Umschlagplatz ist nur in Verbindung mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbebetrieben zulässig.
3. **Bereich C**, Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung
Der Bereich C bleibt der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung vorbehalten. Nebst dem bestehenden Gartenhaus sind keine zusätzliche Bauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes RPG.

Art. 5 Bauvorschriften für Lager- und Umschlagplatz (Bereich B)

Es dürfen keine Bauten erstellt werden.

Nebst den bis zu 2.60 m hohen Abteilen der Kiesdeponie sind neue Anlagen in Form von Mauern für die Abgrenzung der verschiedenen Lagerflächen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Innerhalb der projektierten Baulinie der Hombrechtiker-Strasse (Staatsstrasse S-1) ist die Mauerhöhe auf maximal 0.80 m zu beschränken.

Art. 6 Grünflächen

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, gegenüber den Parzellen Agrar Nr. 217 und 222, sind zur Kaschierung des Lager- und Umschlagplatzes 1.50 m breite Rabatten mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu errichten.

Art. 7 Erschliessung

Die Erschliessung des Werkareals hat für Lastwagen hauptsächlich ab der Hombrechtiker-Strasse zu erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrt muss aus Gründen der Verkehrssicherheit vis-à-vis der bestehenden Zufahrt zum Schützenhaus zu liegen kommen. Die Ein- und Ausfahrt ist zwingend gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung VSV Typ B auszubilden (max. 6 m Breite). Die Ausfahrtsichtweiten auf die Staatsstrasse müssen eingehalten werden.

Materiallager und Einfriedungen innerhalb der projektierten Baulinie an der Hombrechtiker-Strasse sind bei einem allfälligen Ausbau der Staatsstrasse auf Kosten des Grundeigentümers zurückzubauen.

Art. 8 Entwässerung

Das Platzwasser des unbefestigten Lager- und Umschlagplatzes ist örtlich oder über Humusmulden (z.B. in Rabatten) zu versickern.

Art. 9 Staubvermeidung

Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Fahrwege und Lagergut gezielt zu befeuchten. Auf einer Länge von 6.00 m ab dem Fahrbahnrand der Hombrechtiker-Strasse ist der Einfahrtsbereich mit Belag auszuführen.

Art. 10 Maschinen und Fahrzeuge

Es sind nur Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, welche bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik entsprechen.

Art. 11 Lärmschutz

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 12 Inkrafttreten

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



Kanton Zürich

Gemeinde Grüningen

Privater Gestaltungsplan Platten

**Lager- und Umschlagplatz auf Grundstück Agrar Nr. 216,
E. Leemann, Platten-Strasse 2, 8627 Grüningen**

Bericht gemäss Art. 47 RPV



M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 932 39 66 Fax 044 932 32 07

e-mail: info@wiesendangerag.ch

Internet: www.wiesendangerag.ch

Ausfertigung für:

Auftrag Nr. 06014

Datum

12.04.2006

Revidiert

14.08.2006

08.11.2006

3

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Innerhalb Bauzone	3
1.2 Ausserhalb Bauzone	3
1.3 Ziel des Gestaltungsplans	3
1.4 Perimeter Gestaltungsplan	3
2. Informationen zum Betrieb	4
2.1 Geschichte	4
2.2 Betriebe	4
2.3 Nutzweise	4
2.4 Lager- und Umschlagplatz	5
2.5 Lärmemissionen	5
2.6 Luftemissionen	5
3. Inhalt des Gestaltungsplans	6
3.1 Bauten und Anlagen	6
3.2 Lagerbereiche	6
3.3 Verkehrsmässige Erschliessung	6
3.4 Frei- und Grünflächen	6
4. Beurteilung	7
4.1 Richtplanfestlegungen	7
4.2 Beanspruchung der Landwirtschaftszone	7
4.3 Auswirkungen auf die Umwelt	7
4.4 Fazit	8

1. Ausgangslage

Am 30. Mai 2005 ersuchten Bewohner der Siedlung Hofacher den Gemeinderat Grüningen um Überprüfung der baurechtlichen Situation auf dem Grundstück Agrar Nr. 216 an der Platten-Strasse. Namentlich werden die Lärm- und Luftimmissionen als stark störend empfunden. Der Grundeigentümer der Parzelle Agrar Nr. 216 wurde in der Folge aufgefordert, die unbewilligten Zweckänderungen bzw. Umnutzungen und baulichen Erweiterungen zu dokumentieren und zur Genehmigung einzureichen. Mit Eingang vom 2. September 2005 wurde ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Die Baueingabe beinhaltet Belange, welche sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzone liegen.

1.1 Innerhalb Bauzone

Für die baulichen Erweiterungen und Zweckänderungen innerhalb der Bauzone wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. Februar 2006 die baurechtliche Bewilligung unter Auflagen erteilt.

1.2 Ausserhalb Bauzone

Für den Lager- und Umschlagplatz ausserhalb der Bauzone besteht keine baurechtliche Bewilligung. Gestützt auf die Stellungnahme vom 1. Februar 2006 der Baudirektion Zürich, Abteilung Bauverfahren und Koordination Umweltschutz BAKU, und eine Begehung am 6. Dezember 2005 mit dem Grundeigentümer und dem Mieter sowie Vertretern der Gemeinde, des Amtes für Raumordnung und Vermessung ARV und dem BAKU kann die Anlegung eines Lager- und Umschlagplatzes nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung RPG nicht bewilligt werden, da die Anlage nicht dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Art. 22, Abs. 2, RPG) und die Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone nicht gegeben ist (Art. 24 RPG). Damit der bestehende Lagerplatz nachträglich bewilligt werden kann, sind vorgängig an das Baubewilligungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Gestaltungsplans zu schaffen.

E. Leemann hat am 21. März 2006 die M. Wiesendanger AG, Ingenieurbüro, 8620 Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans für den bestehenden Lager- und Umschlagplatz auf Grundstück Agrar Nr. 216, 8627 Grüningen, beauftragt.

Der vorliegende Bericht (nicht verbindliche Unterlage) stützt sich auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dient als Ergänzung zu den verbindlichen Unterlagen (Nr. 1 Vorschriften und Nr. 2 Situation 1 : 500).

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Schreiben vom 14. Juli 2006 den Privaten Gestaltungsplan Platten vorgeprüft.

1.3 Ziel des Gestaltungsplans

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Platten sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des Lager- und Umschlagplatzes zu schaffen.

1.4 Perimeter Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das gesamte Grundstück Agrar Nr. 216. Ca. 4'770 m² liegen innerhalb der Bauzone (44.5 %), rund 5'283 m² ausserhalb der Bauzone. Im Südwesten ist das Grundstück durch die Hombrechtiker-Strasse (Staatsstrasse S-1) und im Nordwesten durch die Platten-Strasse (Gemeindestrasse) begrenzt.

2. Informationen zum Betrieb

2.1 Geschichte

Emil Leemann betreibt seit 1965 auf dem Grundstück Agrar Nr. 216 einen Sägereibetrieb in der Landwirtschaftszone. Erst mit der Revision der Bau- und Zonenordnung 1998 (RRB Nr. 2033 vom 8. September 1998) wurden rund 4'770 m² des Grundstücks Agrar Nr. 216 in die Wohnzone 2 mit Gewerbeerlaubnis WG2 der Bauzone zugewiesen. Der unbefestigte Holzlagerplatz mit Zufahrt ab der Hombrechtiker-Strasse, welcher seit 1980 in der heutigen Ausdehnung besteht, wurde in der Landwirtschaftszone belassen.

Im Zuge einer Verkleinerung des Sägereibetriebs konnten die frei werdenden Räumlichkeiten an drei Gewerbebetriebe vermietet werden. Infolge der reduzierten, zu verarbeitenden Holzmenge und dem Bedarf an Lagermöglichkeiten der neuen Gewerbebetriebe wurde der Lagerplatz ab 1997 sukzessive für die Deponie und den Umschlag von Granitsteinen, Kies und Splitt genutzt.

2.2 Betriebe

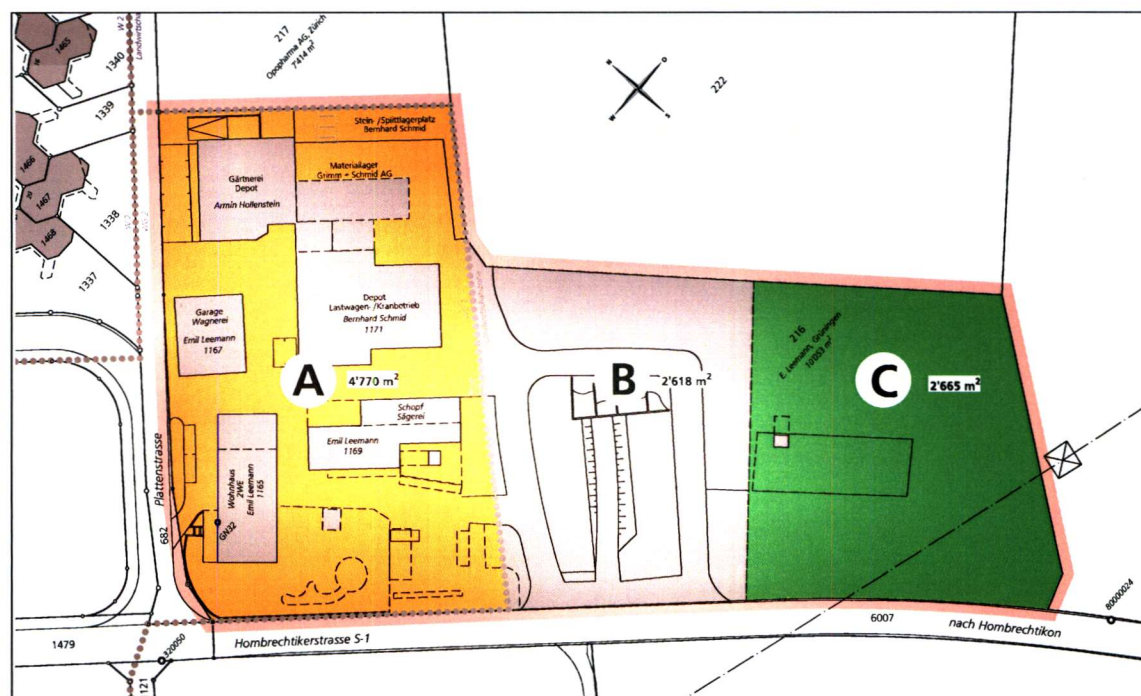
Auf dem Grundstück Agrar Nr. 216 sind die folgenden Gewerbebetriebe angesiedelt:

- E. Leemann, Sägerei/Wagnerei
- A. Hollenstein, Gartenbau
- Grimm + Schmid AG, Tiefbau/Transporte
- B. Schmid, Kranarbeiten/Natursteine

2.3 Nutzweise

Das Grundstück Agrar Nr. 216 gliedert sich in drei Teilbereiche:

- A Bauzone WG 2: Gewerbe- und Wohnbauten
- B Landwirtschaftszone: Lager- und Umschlagplatz mit Zufahrt ab Hombrechtiker-Strasse
- C Landwirtschaftszone: landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Fläche



2.4 Lager- und Umschlagplatz

Auf einer Fläche von rund 2'618 m² besteht für den Gewerbebetrieb E. Leemann, Sägerei/Wagnerei, ein unbefestigter Lager- und Umschlagplatz für Holz, Granitsteine, Kies und Splitt (Bereich B). Seit 1980 wird die Lagerung von Holzstämmen auf dem Lager- und Umschlagplatz toleriert. Aufgrund der Nähe zur Sägerei kann die Holzverarbeitung so effizient abgewickelt werden.

Das Lager für Granitsteinblöcke, Steine und Splitt (in Säcken gelagert) wird durch die Grimm + Schmid AG und B. Schmid betrieben. Aufgrund der Nähe zu den Betrieben innerhalb der Bauzone (Werkareal nordwestlich der Platten-Strasse, Depot Lastwagen) bietet der Lager- und Umschlagplatz eine ideale Voraussetzung, um den Materialumschlag ohne Mehrfahrten abzuwickeln. Zudem ist der Lagerplatz sehr gut erschlossen und belastet nahe gelegene Wohngebiete kaum.

2.5 Lärmemissionen

Auf dem Lager- und Umschlagplatz entstehen Lärmemissionen durch Lastwagenverkehr sowie den Ab- und Auflad des Lagerguts. Insgesamt werden täglich rund 10 bis 15 Lastwagenfahrten durchgeführt. Über eine kurze Zeit (2004) wurde mit einer mobilen Brecheranlage Betonabbruch recycelt, was zu einer hohen Lärmbelastung der Umgebung führte und daher wieder eingestellt wurde.

Mit den bestehenden Gewerbebauten kann gegenüber der Wohnzone W2 im Hofacher ein guter Lärmschutz (nahezu geschlossene Bebauung) gewährleistet werden. Gesamthaft können so durch die Hindernis- und Abstandsdämpfung die auf dem Lagerplatz entstehenden Lärmemissionen um mindestens 30 bis 35 dB (10 - 15 dB + 20 dB) reduziert werden.

Die nördlich gelegene Wohnsiedlung Hofacher gehört der Wohnzone W2 an. Gestützt auf die Lärmschutzverordnung LSV und die Bau- und Zonenordnung BZO ist die Wohnzone W2 der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, für welche die Planungswerte von 55 dB (Tag) und 45 dB (Nacht) gelten. Geht man davon aus, dass der Lastwagenverkehr einen Lärmemissionspegel von ca. 85 dB (Einzelereignis) verursacht, kann aufgrund der Hindernis- und Abstandsdämpfung eine Überschreitung der Planungswerte ausgeschlossen werden.

2.6 Luftemissionen

Durch Lastwagenfahrten und den Umlad von Steingut treten geringe Staubemissionen auf.

3. Inhalt des Gestaltungsplans

3.1 Bauten und Anlagen

Innerhalb der Bauzone (Bereich A) gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Das im nordöstlichen Grundstücksteil angelegte provisorische Lager und Lagergestell werden ebenso wie der Kran ersatzlos abgebrochen.

Auf dem unbefestigten Lagerplatz (Bereich B) dürfen keine Bauten im Sinne von § 1 lit. a der Allgemeinen Bauverordnung erstellt werden. Nebst der bestehenden Kiesdeponie mit Mauern von einer Höhe bis 2.60 m sind gegenüber der Hombrechtiker-Strasse und dem landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Grundstücksteil Granitsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 0.80 m projektiert. Die Abtrennung vom Holzlager wird mit einer 1.50 m hohen Betonmauer sichergestellt.

3.2 Lagerbereiche

Die Lagerflächen für Holz, Natursteine, Kies und Splitt grenzen an die interne Erschliessung und sind im Gestaltungsplan definiert.

3.3 Verkehrsmässige Erschliessung

Heute bieten sich auf dem Areal verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten. Namentlich das Depot (Assek. Nr. 1171, B. Schmid) wird über die Platten-Strasse erschlossen. Das künftige Verkehrsregime wird in folgenden Punkten verbessert:

- Schliessung Tore bei Gebäude Assek. Nr. 1171 → keine Ausfahrt auf Platten-Strasse
- Erschliessung ab Platten-Strasse hauptsächlich mit PW und Kleinlaster (Gartenbau/Büro/Wohnen)
- Erschliessung Lager-/Umschlagplatz mit LKW über Hombrechtiker-Strasse

Die südliche, bestehende Zufahrt zum Lagerplatz wird geschlossen, so dass nur noch eine Ein-/Ausfahrt zum Lagerplatz besteht. Die Bedienung der Materialdepots erfolgt somit im Einbahnverkehr (Uhrzeigersinn). Gestützt auf den Anhang der Verkehrssicherungsverordnung VSV sind gegenüber der Hombrechtiker-Strasse S-1 Sichtweiten von 90 bis 120 m erforderlich (Beobachtungsdistanz ab Fahrstreifenrand 3 bis 4 m, Ausserorts-Strecke), was in beiden Richtungen erfüllt wird.

Die Staatsstrasse ist noch nicht vollständig ausgebaut, es fehlt ein Schutz für die Radfahrer. Ein Ausbauprojekt ist zurzeit nicht vorhanden. Entlang der Staatsstrasse verläuft eine projektierte Baulinie mit einem Abstand von 13 m ab Strassenachse. Dieser Bereich ist grundsätzlich freizuhalten. Innerhalb des Baulinienbereichs können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche durch den Eigentümer jederzeit wieder entfernt oder angepasst werden können

3.4 Frei- und Grünflächen

Gegenüber den Grundstücken Agrar Nr. 217 und 222 ist zur Kaschierung des Lager- und Umschlagplatzes eine 1.50 m breite Grünrabatte mit einer Hecke anzulegen. Mit den bestehenden Obstbäumen wird der am Dorfeingang gut einsehbare Lagerplatz heute schon gut abgeschirmt. Der bereits bisher landwirtschaftlich genutzte südöstliche Grundstücksteil (Bereich C) bleibt unverändert und darf nicht als Lager- und Umschlagplatz benutzt werden.

4. Beurteilung

4.1 Richtplanfestlegungen

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt das gesamte Gestaltungsplangebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets. Mit der Einzonung des Bereichs A 1998 liegen heute die Bereiche B und C im Landwirtschaftsgebiet. Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden Teilbereiche des Gestaltungsplans sind nicht als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Die Hombrechtiker-Strasse ist als Staatsstrasse festgelegt, an welcher ein Radweg geplant ist.

4.2 Beanspruchung der Landwirtschaftszone

Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, den seit über 25 Jahren bestehenden Lagerplatz zu legalisieren und hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Mit der teilweisen Umstrukturierung des Gewerbeareals innerhalb der Bauzone wurde im Laufe der Jahre nicht mehr nur Holz, sondern auch Steine gelagert und umgeschlagen. Die neu angesiedelten Betriebe sind auf einen betriebsnahen Lagerplatz angewiesen, so dass eine effiziente Auftragsabwicklung erfolgen kann. Mit dem ideal erschlossenen Lagerplatz können Mehrfahrten eingespart und Lärm- und Umweltbelastungen innerhalb des Siedlungsgebiets reduziert werden.

Der Gestaltungsplan legt im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone die Anlegung von zwei Rabatten fest, welche mit einheimischen Hecken zu bepflanzen sind. Dadurch wird der Lagerplatz vor Einsicht geschützt und kaschiert.

Die bereits seit über 25 Jahren bestehende Zufahrt zum Lagerplatz ab der Hombrechtiker-Strasse (ausserhalb der Bauzone) wird mit den Gestaltungsplanfestlegungen klar geregelt und mit der Reduktion auf nur noch eine Ein-/Ausfahrt verkehrssicher gestaltet. Aufgrund des mehrheitlich mit Lastwagen abgewickelten Materialumschlags ist eine direkte Zufahrt ab der Hombrechtiker-Strasse sinnvoll und eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohngebiete kann verhindert werden (Entlastung Platten-Strasse).

4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der verbesserten Organisation der verkehrsmässigen Erschliessung, dem Verzicht auf den Einsatz von Brecheranlagen und der Lage können Lärmimmissionen, welche über dem Immissionsgrenzwert von 60 dB (Wohnzone W2) liegen, ausgeschlossen werden. Mit der vollständig ab der Hombrechtiker-Strasse zu erfolgenden Erschliessung des Betriebs von B. Schmid, Kranarbeiten/Natursteine, können Belastungen auf der Platten-Strasse reduziert werden.

Insgesamt werden mit durchschnittlich 10 bis 15 Lastwagenfahrten pro Tag und der Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten geringe Umweltemissionen erzeugt, welche Natur, Landschaft und Siedlung nicht beeinträchtigen.

4.4 Fazit

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, namentlich für den Lager- und Umschlagplatz (Bereich B) auf Grundstück Agrar Nr. 216, wird aus folgenden Gründen empfohlen:

- Gute Lage und ideale Erschliessung
- Nähe zu den Betrieben
- Entlastung der Erschliessung ab Platten-Strasse (Quartierstrasse)
- Verbesserung Erschliessung ab der Hombrechtiker-Strasse
- Reduktion der Immissionen auf die Umgebung
- Klare Abgrenzung und Kaschierung gegenüber der Landwirtschaftszone
- Geringer Flächenverbrauch für Lagerplatz durch optimierte Einteilung

Wetzikon, 12. April 2006 / rev. 14.8.06, 8.11.06

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

