



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 148/14

vom - 2. Dez. 2014

Referenz-Nr.: ARE 14-1591

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Lindau. Privater Gestaltungsplan Tierstallungen/ Biogasanlage – Teiländerung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Lindau hat am 16. Juni 2014 der Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Tierstallungen/Biogasanlage zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 30. Juli 2014 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 13. August 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Lindau ersucht mit Schreiben vom 2. September 2014 um Genehmigung der Vorlage.

Sachverhalt

Der private Gestaltungsplan Schweinestall/Biogasanlage mit UVP für den Neubau eines Schweinestalles und einer Biogasanlage wurde mit Baudirektionsverfügung vom 8. Juli 2005 (ARV 1063/2005) genehmigt. Die Biogasanlage wurde 2005 in Betrieb genommen. Die UVP-Pflicht ist aufgrund der vorgesehenen Vergärungsanlage mit einer Behandlungskapazität von mehr als 5000 t Substrat gemäss Verordnung über die UVP gegeben. Massgebliches Verfahren für die UVP ist das private Gestaltungsplanverfahren gemäss § 85 ff PBG.

Für die Neu- und Ersatzbauten des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof fand 2012 ein Architekturwettbewerb statt. Die Ausführung des Siegerprojekts soll 2015 beginnen. Das Wettbewerbsprojekt sieht eine Erhöhung der Tierbestände vor. Damit die zusätzlich anfallende Gülle verwertet werden kann, muss die bestehende Biogasanlage erweitert werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäss kantonalem Richtplan (Teil Versorgung/Entsorgung, Pt. 5.4.2 d) sind Energien aus einheimischem Energieholz, aus Umweltwärme sowie Vergärung vermehrt zu nutzen. Die dazu notwendigen räumlichen Festlegungen erfolgen mit den regionalen und kommunalen Planungsinstrumenten. Anlagen zur Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien mit einem Potenzial von mehr als 5000 MWh/a (z.B. ARA, Vergärungsanlagen, Holzfeuerungen) sind in den regionalen Richtplänen zu bezeichnen (Richtplantext, Teil Versorgung/Entsorgung, Pt. 5.4.3 b).

Mit dem im Jahr 2005 genehmigten privaten Gestaltungsplan wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung eines Schweinestalles mit Biogasanlage für die landwirtschaftliche Schule Strickhof in Lindau-Eschikon in der Landwirtschaftszone geschaffen. Für die Neubauten bewilligte der Regierungsrat gleichzeitig einen Objektkredit.

Die landwirtschaftliche Schule Strickhof ist im kantonalen Richtplan (Teil öffentlich Bauten und Anlagen, Pt. 6.3.2) als Objekt der Mittschul- und Berufsbildung bezeichnet. Für das Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof in Lindau-Eschikon wurde eine Gebietsplanung in Form einer Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die landwirtschaftlichen Bauten des Strickhofs und die Tierstallungen mit Biogasanlage bieten zusammen wertvolle Synergien.

Mit dem kantonalen Richtplaneintrag werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Biogasanlage geschaffen. Die erforderliche Standortgebundenheit für die Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist damit ausgewiesen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) „Biogasanlage“ vom 5. Mai 2014 (UVP-Ref.-Nr. 0406-2) liegt vor. Die Anträge der Umweltschutzfachstellen gemäss Mitberichtsverfahren zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 16. Januar 2014 wurden im Gestaltungsplan berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorschriften über den Schutz der Umwelt.

Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den dazugehörigen Vorschriften, dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie dem UVB vom 16. Januar 2014 und dem UVP vom 5. Mai 2014, sind vollständig.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Tierstallungen/Biogasanlage, welcher die Gemeindeversammlung Lindau am 16. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung anzurechnen, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Lindau (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ewp AG, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)
- Betriebsgemeinschaft Kägi + Frey, c/o Hanspeter Frey, Nürensdorferstrasse 4, 8315 Lindau (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhall



VERFÜGUNG

vom 8. Juli 2005

Lindau. Privater Gestaltungsplan Schweinestall / Biogasanlage mit Umweltverträglichkeitsprüfung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Lindau hat am 13. Dezember 2004 dem privaten Gestaltungsplan Schweinestall/Biogasanlage mit Umweltverträglichkeitsprüfung zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rechtsmittel ergriffen. Die Gemeinde ersucht um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erstellung eines Schweinestalls für die landwirtschaftliche Schule „Strickhof“ auf dem Grundstück Kat.-Nr. 547 im Gebiet Holgenbüelacher in Eschikon. Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Mit Beschluss RRB Nr. 908/2005 vom 22. Juni 2005 hat der Regierungsrat den Objektkredit für den Bau des Schweinestalls bewilligt. Zwei Lindauer Landwirte beabsichtigen östlich der geplanten Stallanlagen eine Biogasanlage zu erstellen. Die Anlage wird auf dem Land der landwirtschaftlichen Schule im Baurecht erstellt. In der Anlage werden Gülle aus ihren Betrieben, aus dem Betrieb des Strickhofs sowie Grünabfälle aus der Region vergoren. Die beiden Projekte bieten zusammen wertvolle Synergien.

Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (abschliessende Voruntersuchung) vom 15. April 2005 hat ergeben, dass das Projekt umweltverträglich ist. Die kantonalen Umweltschutzfachstellen haben verschiedene Anträge zum Betrieb der Anlage gestellt.

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

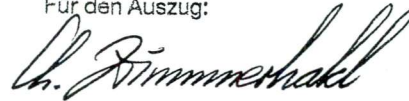
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Schweinstall/Biogasanlage“, dem die Gemeindeversammlung Lindau am 13. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau (für sich und zuhanden der privaten Gesuchsteller, unter Beilage von vier Dossiers), an das kantonale Hochbauamt (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 8. Juli 2005
042533/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Teil-Änderung Privater Gestaltungsplan
Tierstallungen / Biogasanlage

Situation M 1:500

Vom Grundeigentümer

bzw. der Bauherrschaft aufgestellt am

9. Januar 2014

Grundeigentümer und Bauherrschaft:

Baudirektion Kanton Zürich,
vertreten durch das Hochbauamt

Ueli Voegeli

Strickhof
Ueli Voegeli
Direktor
Eschikon, Rostfach
CH-8315 Lindau

Strickhof Lindau
8315 Lindau

Bauherrschaft: Betriebsgemeinschaft Kägi / Frey
Rico Kägi, 8312 Winterberg

Rico Kägi

Hanspeter Frey, 8315 Lindau

Hanspeter Frey

Vom Gemeinderat verabschiedet am
zuhanden öffentliche Auflage,
Anhörung und Vorprüfung

27. Januar 2014

Öffentliche Auflage vom

31. Januar 2014 bis 1. April 2014

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 2014

Der Gemeindepräsident:

Andreas

Der Gemeindegeschreiber:

Meinhard

Von der Baudirektion genehmigt am

- 2. Dez. 2014

Für die Baudirektion:

Diemert

ARE Nr.

148/14

Plan Gestaltungssplan
Massstab A2
Auftrag LIN.14
Plangrundlage AV-Grunddaten + Richtprojekt vom 10.12.13
Format A2
Gez./Geprüft GR/MP/HA
Abgabe / Code //Server/Aufträge/LIN14/LIN14_Biogasanlage
Erstelldatum 12. Dezember 2013
Revision 7. Mai 2014

Rigistrasse 9
8006 Zürich

Tel. 044 / 421 38 38
Fax 044 / 421 38 20
www.planar.ch
info@planar.ch

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

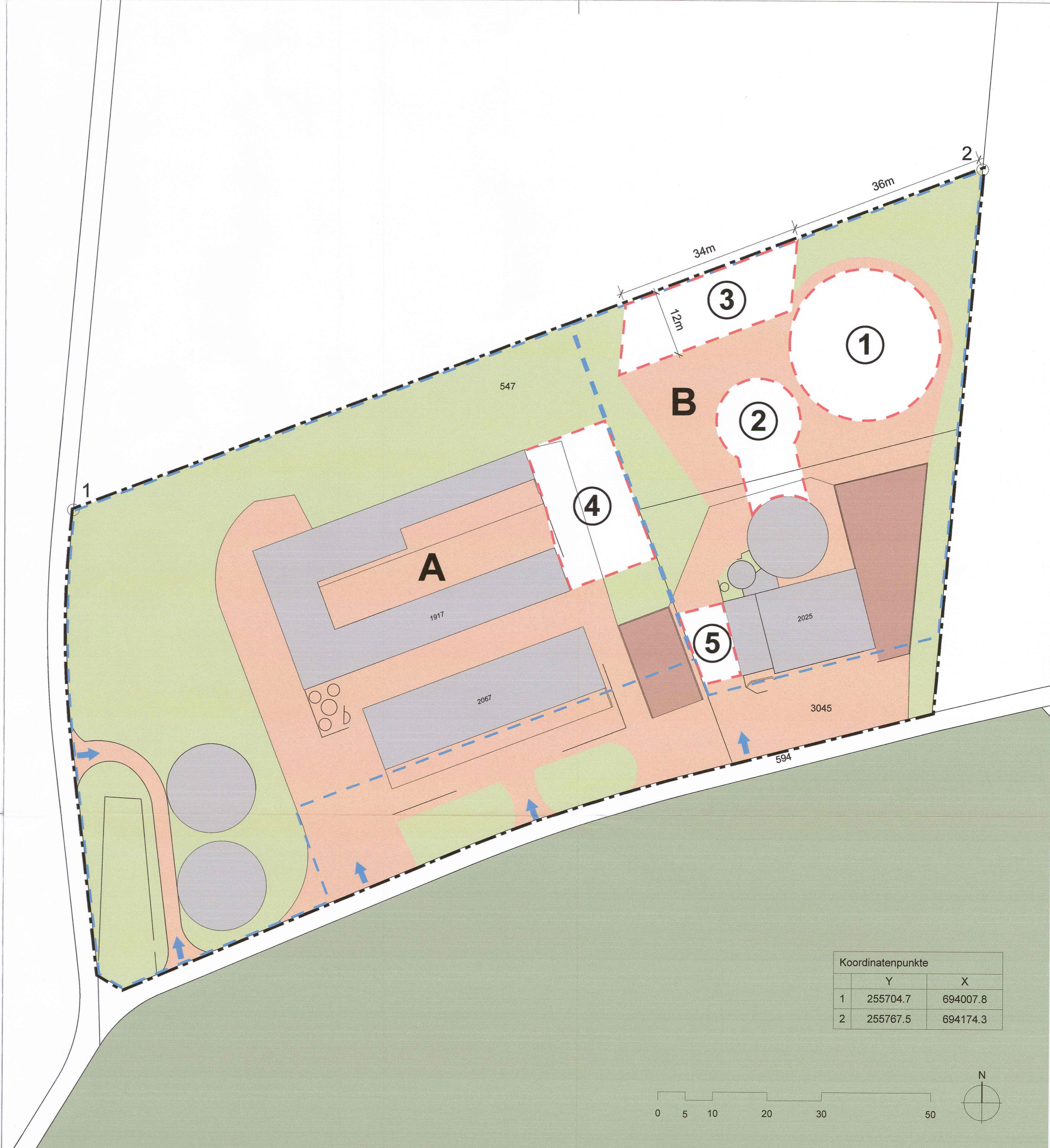
Legende

Genehmigungsinhalt

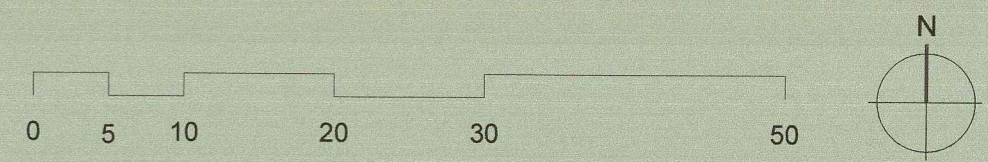
- Gestaltungsplanperimeter Art. 2
- Baubereiche A und B Art. 5.2+5.3
- Baufelder 1 bis 5 Art. 5.4
- Verkehrsflächen Art. 5.1
- Lagerflächen Art. 5.1
- Grünflächen Art. 5.1
- Erschliessung

Informationsinhalt

- Parzellengrenze bestehend
- Bestehende Bauten
- Wald



Koordinatenpunkte		
	Y	X
1	255704.7	694007.8
2	255767.5	694174.3





Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Teil-Änderung

Privater Gestaltungsplan Tierstallungen / Biogasanlage

Vorschriften (Synopse alt / neu)

Vom Grundeigentümer
bzw. der Bauherrschaft aufgestellt am

9. Januar 2014

Grundeigentümer und Bauherrschaft:
Baudirektion Kanton Zürich,
vertreten durch das Hochbauamt

Strickhof
8315 Lindau

Bauherrschaft: Betriebsgemeinschaft Kägi / Frey
Rico Kägi, 8312 Winterberg

Hanspeter Frey, 8315 Lindau

Vom Gemeinderat verabschiedet am
zuhanden öffentliche Auflage,
Anhörung und Vorprüfung

27. Januar 2014

Öffentliche Auflage vom

31. Januar 2014 bis 1. April 2014

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 16. Juni 2014

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

- 2. Dez. 2014

Für die Baudirektion:

ARE Nr. 148/14

Hinweise zur synoptischen Darstellung:

schwarz am 08. Juli 2005 von der Baudirektion genehmigte Fassung
schwarz gelöschte Formulierungen
rot ergänzte und neue Formulierungen

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich erlässt die Gemeinde Lindau die Teil-Änderung des privaten Gestaltungsplanes Biogasanlage (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2004, von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung ARV 1063/2005 vom 8. Juli 2005) mit den nachfolgenden Bestimmungen. Planungsrechtliche Voraussetzung für den Gestaltungsplan bildet der Eintrag der landwirtschaftlichen Schule Strickhof im kantonalen Richtplan, Teil öffentliche Bauten und Anlagen, Pt. 6.3.2.

Art. 1 — EINLEITUNG

~~Die Gemeinde Lindau ZH erlässt im Gebiet "Holgenbuelächer", Katasterplan-Nr.: 547 Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) den privaten Gestaltungsplan mit den nachfolgenden Vorschriften:~~

Art. 1 BESTANDTEILE

~~Der Gestaltungsplan besteht aus dem Projektplan "Neubau Schweinestall / Neubau Biogasanlage", Bezeichnung: "gest1001" / Massstab: 1:1000, bzw. 1:200 vom 18.05.2004.~~

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan 1:500. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat informativen Charakter.

² Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 16.01.2014 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

~~Massgebend ist der, im oben erwähnten Plan eingezeichnete Wirkungsbereich in der Parzelle „Holgenbuelächer“, Katasterplan-Nr.: 547~~

~~Für die, für den Bau der Biogasanlage Frey / Kägi vorgesehene Fläche wird zwischen der Grundeigentümerin und den Bauherren ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.~~

¹ Der Gestaltungsplan und die Vorschriften gelten für das im Plan 1:500 mit dem Perimeter abgegrenzte Areal.

² Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Lindau sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Art. 3 ZWECK

Der Gestaltungsplan schafft die planungs-, bau- und umweltrechtliche Grundlage für die Erstellung und den Betrieb von Tierstallungen und der Biogasanlage auf den Parzellen Kat. Nrn. 547 und 3045. Ferner definiert der Gestaltungsplan die zulässigen Ausbauten und Anpassungen. Die Biogasanlage dient hauptsächlich der energetischen Verwertung der im Bildungs- und Forschungszentrum Agrovet-Strickhof anfallenden Gülle. Um die Gülle auch nach der vorgesehenen Erhöhung der Tierbestände des Bildungs- und Forschungszentrums verwerten zu können, ist eine Erweiterung der Biogasanlage erforderlich.

Art. 4 NUTZWEISE

Im Gestaltungsplanperimeter sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage und landwirtschaftliche Nutzungen des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof zulässig.

Art. 4 FLÄCHENBEDARFE UND GEBÄUDE

Neubauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan als Wirkungsbereich ausgewiesenen und bezeichneten Bereiche erstellt werden.

Die Anzahl und die Abmessungen der neu zu errichtenden Gebäude, Vergärungsfermenter, Futtersilos und Lagerflächen sind im Gestaltungsplan verbindlich dargestellt.

Art. 5 GRUNDMASSE

Art. 5.1 Grundsatz und gemeinsame Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird in Baubereiche, Baufelder, Verkehrs-, Lager- und Grünflächen unterteilt. Die Baubereiche regeln die zulässige Nutzung, die Baufelder regeln die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen von neuen Bauten und Anlagen.

² Neue Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig. Die zulässige Höhe richtet sich nach den Bestimmungen in den nachfolgenden Artikeln.

³ Für die einzelnen Baufelder wird jeweils eine Höhenkote für das gewachsene Terrain festgesetzt. Sämtliche zulässigen Bauhöhen sind ab der für das jeweilige Baufeld geltenden Höhenkote für das gewachsene Terrain zu messen.

⁴ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen innerhalb der bestehenden Abmessungen umgebaut oder ersetzt werden.

4.1 Flächenbedarfe

Schweineestall

• Gebäude und interne Verbindungs- und Verkehrswege	2'600 m ²
• Ganzes Projekt mit Zufahrtswegen und Lagerflächen	5'500 m ²

Biogasanlage

• Gebäude, Fermenter und interne Verbindungswege	5'500 m ²
• Ganzes Projekt mit Zufahrtswegen und Lagerflächen	850 m ²

4.2 Maximale Bauhöhe über Terrain

Schweineestall

• Pultdach Technik/Besucher/Büro	5,00 m
• Dach Mastschweineestall Süden	6,00 m
• Futtersilos	6,00 m

Biogasanlage

• Pultdach Maschinenraum / Kompostlager	8,00 m
• Fermenter	12,00 m

Art. 5.2 Baubereich A

Im Baubereich A sind Tierstallungen sowie weitere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig.

Art. 5.3 Baubereich B

¹ Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen für die Biogasanlage (wie z.B. Gärgüllelager, Fermenter) zulässig, ferner damit verbundene Anlagen, welche für die Aufrechterhaltung des technischen Betriebs erforderlich sind sowie Anlagen zur Nutzung der anfallenden Abwärme. Daneben sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig, jedoch keine Tierstallungen.

² Die Biogasanlage wird regelmässig auf potenzielle Ammoniak-Emissionsquellen, insbesondere auf Leckagen, kontrolliert.

Art. 5.4 Baufelder 1-5

¹ Im Baufeld 1 ist ein Gärgüllenlager zulässig. Im Baufeld 2 ist ein Fermenter zulässig, sowie ein Betriebsgebäude. Im Baufeld 3 sind Anlagen zur Nutzung der anfallenden Abwärme sowie Abluftfilter zulässig. Im Baufeld 4 sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig, exklusive Tierstallungen. Im Baufeld 5 ist ein offener Unterstand für Maschinen und Geräte zulässig.

² Das gewachsene Terrain für die Baufelder 1 und 2 wird auf 534.00 m ü. M. festgesetzt. Die maximale Bauhöhe beträgt für Gärgüllelager und Fermenter 12.00 m. Für die übrigen Bauten und Anlagen, beträgt die maximale Bauhöhe 8.00 m. Das gewachsene Terrain für das Baufeld 3 wird auf 537.00 m ü. M. festgesetzt. Die maximale Bauhöhe beträgt 8.00 m. Das gewachsene Terrain für das Baufeld 4 wird auf 536.00 m ü. M. festgesetzt. Die maximale Bauhöhe beträgt 8.00 m. Das gewachsene Terrain für das Baufeld 5 wird auf 534.50 m. ü. M. festgesetzt. Die maximale Bauhöhe beträgt 8.00 m.

³ Die Baubehörde kann kleinere technische Aufbauten auf den Gärgüllelagern und den Fermentern bewilligen, welche die zulässige Bauhöhe um maximal 1.00 m überragen.

4.3 Gebäude Gestaltung

Schweinestall

~~Der Schweinestall bestehend aus drei niveaugleichen Hauptgebäuden ist in Form, Materialwahl und Erscheinungsbild optimal der Umgebung anzupassen. Die Aussenfassaden sind als Holzschichtschalung auszuführen.~~

Biogasanlage

~~Die Gebäude der Biogasanlage sind als funktionale Bauten unter Verwendung von Holz als Fassadenmaterial optimal der Umgebung und der Architektur des Schweinestalles anzupassen. Die Biogasfermenter werden mit Trapezblech in angepasster Farbgebung eingekleidet.~~

Art. 6 GESTALTUNG

¹ Die Bauten mit Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die Materialisierung und die Farbgebung.

² Für den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen gemäss Abs. 1 kann die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten verlangen.

5. Bauliche Veränderungen / Anpassungen

Bauliche Veränderungen und / oder Anpassungen, unter Einhaltung der im Gestaltungsplan verbindlich dargestellten Maximalhöhen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen ausdrücklich gestattet, sofern sie aus nachstehenden, bzw. sinngemäss vergleichbaren Gründen erforderlich sind, bzw. werden:

Schweinestall

- Betriebliche Anpassungen / Marktanforderungen
- Betriebswirtschaftliche Anpassungen / Arbeitsabläufe
- Wissenschaftlich anerkannte, neue Erkenntnisse zu Tierhaltung und Fleischproduktion
- Anpassungen an gesetzgeberische Vorgaben / Änderungen (Tierschutzgesetzgebung, seuchenhygienische und/oder veterinärmedizinische Vorgaben (u.a.))
zB.: Erweiterung und/oder Überdachung von Ausläufen
- Änderungen im Futtermanagement / Rationengestaltung
zB.: zusätzliche Futter-Siloeinheit

6. VERWEIS

Alle weiteren relevanten und verbindlichen Angaben über die Neubauten entnehmen Sie bitte den beiliegenden und verbindlichen Voruntersuchungen zu den Umweltverträglichkeitsberichten (UVB) für den Neubau Schweinestall, bzw. für den Neubau Biogasanlage.

Art. 7 MASCHINEN UND GERÄTE

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

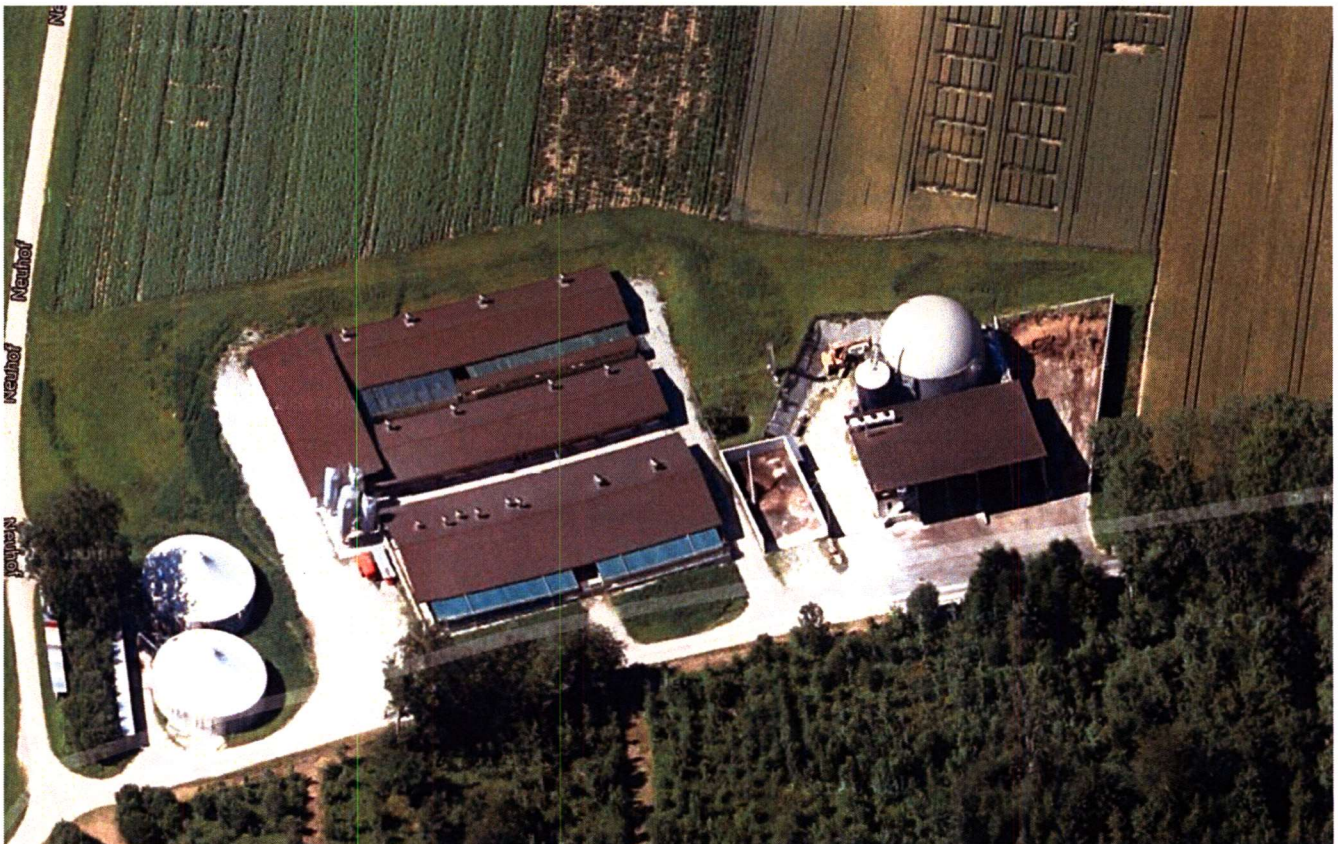
Art. 8 SCHLUSSBESTIMMUNG

Der private Gestaltungsplan Tierstallungen / Biogasanlage tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Teil-Änderung Privater Gestaltungsplan Tierstallungen / Biogasanlage
Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Luftbild Situation 2013

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Gegenstand	2
3	Rahmenbedingungen / Zentrale Sachthemen	3
3.1	Bundesrechtliche Voraussetzungen zur Zonenkonformität	3
3.2	Kantonale Planungsvorschriften	4
3.3	Naturgefahren	4
3.4	Boden / Kulturlandinitiative	4
3.5	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	6
3.6	Wald	6
3.7	Natur und Landschaft	7
3.8	Umwelt	7
4	Richtprojekt	7
5	Aufbau und Erläuterung der Festlegungen	7
5.1	Bauvorschriften	7
5.2	Formelles	9
6	Beurteilung der Teiländerung	9
7	Planungsverfahren	9
7.1	Öffentliche Auflage – Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	9
7.2	Anhörung	10
7.3	Kantonale Vorprüfung	10
7.4	Festsetzung	12

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA, REG A, c.haller@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH in
Raumentwicklung + Infrastruktursysteme, m.passaglia@planar.ch

1 Ausgangslage und Zielsetzung

veränderte Rahmenbedingungen für den Betrieb der Anlage

Der bestehende private Gestaltungsplan für die Biogasanlage in Lindau wurde 2004 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Er bildet die Rechtsgrundlage für die 2005 in Betrieb genommene Biogasanlage. Zum Zeitpunkt der Planung dieser Anlage war vorgesehen, dass darin unter anderem Abfälle aus nachwachsenden Rohstoffen (wie z.B. Maissilage) vergärt werden sollen. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen für den Betrieb der Anlage verändert: die Vergärung von Abfällen ist wirtschaftlich weniger attraktiv. Im Gegenzug wird seit der Einführung der kostendeckenden Einspeisevergütung im Jahre 2009 die Vergärung von Materialien aus landwirtschaftlicher Herkunft finanziell gefördert. Zudem planen der Strickhof, die ETH Zürich und die Universität Zürich gemeinsam den Neubau eines Bildungs- und Forschungszentrums mit dem Namen Agrovet-Strickhof. Im Zusammenhang damit ist eine Erhöhung der Tierbestände vorgesehen. Das Verwertungskonzept für das Projekt Agrovet-Strickhof sieht vor, die anfallende Gülle in der Biogasanlage zu verwerten.

Rechts- und Besitzverhältnisse

Die Grundstücke Kat. Nrn. 547 und 3045 befinden sich im Eigentum des Kantons Zürich. Die Biogasanlage wurde von der Betriebsgemeinschaft Andreas Kägi (heute: Rico Kägi) und Hanspeter Frey erstellt. Grundlage hierfür bildet ein Bauvertragsvertrag. Der Schweinestall wird vom Strickhof betrieben.

grösseres Fermentervolumen erforderlich

Die Betreiber der Biogasanlage beabsichtigen, künftig in der Biogasanlage hauptsächlich Gülle zu verwerten. Um die erforderliche Verweildauer im Gärbehälter sicher stellen zu können, ist ein grösseres Fermentervolumen erforderlich. Dies wird mit einem zweiten Fermenter realisiert. Damit wird auch gewährleistet, dass eine möglichst hohe Menge ausgast.

Güllelager / Nachgärer

Für die Gülle ist eine Lagerdauer von mindestens 5 Monaten gesetzlich vorgeschrieben. Während dieser Lagerdauer kann auch eine ausreichende Nachgärung gewährleistet werden. Der bestehende Nachgärer hat nie zufriedenstellend funktioniert und wird ersetzt. Zudem ist eine Erweiterung der Lagerkapazität vorgesehen. Zusätzlich zu den zwei bestehenden Lagern 1 und 2 mit einem Fassungsvermögen von je 700 m³ soll ein neues Lager 3 aus einem freistehenden Silo, der als Nachgärer ausgestattet ist, erstellt werden. Der Grossteil des Volumens von Lager 3 ist als Erweiterung für das Projekt Agrovet-Strickhof vorgesehen, ein kleinerer Teil dient der Betriebsgemeinschaft Kägi + Frey. Das im UVB erwähnte Lager 4 befindet sich nicht im Areal des Gestaltungsplanperimeters sondern bei den neuen Stallungen auf dem Areal des Strickhofs. Die Integration des neuen Silos von Lager 3 in die bestehende Biogasanlage führt zu einem geringeren Landverbrauch als der Bau eines separaten Güllelagers und dient so der haushälterischen Bodennutzung. Zudem können damit die Betriebsabläufe optimiert werden.

weitere Anlagen im Zusammenhang mit der Biogasanlage

Neben dem neuen Fermenter und dem neuen Güllelager sind folgende weitere Anlagen geplant:

- Betriebsgebäude
- Anlagen für die Nutzung der anfallenden Abwärme
- Abluftfilter

Nutzung der erzeugten Energie	Die Verwertung der anfallenden Abfälle liefert Energie in der Form von Strom und Wärme. Mit einem Teil der Wärme werden im Winter die benachbarten Tierstallungen geheizt. Die restliche Abwärme soll zur Trocknung von Stückholz genutzt werden.
Weitere untergeordnete Änderungen	Zur Gewährleistung der im Zusammenhang mit den Tierstallungen und der Biogasanlage erforderlichen betrieblichen Abläufe soll neben der Erweiterung der Biogasanlage ein Stroh- und Heulager erstellt werden. Zudem soll eine Fläche, auf der bereits jetzt Maschinen und Geräte abgestellt werden, überdacht werden.
bestehender Gestaltungsplan bietet keinen ausreichenden Spielraum	Der bestehende Gestaltungsplan gewährt in der jetzigen Form für diese Vorhaben keinen ausreichenden Spielraum, daher ist eine Teil-Änderung des Gestaltungsplans erforderlich. Da der Gestaltungsplan ein Gebiet in der Landwirtschaftszone betrifft, ist die Teil-Änderung der Gemeindeversammlung Lindau zur Abstimmung zu unterbreiten.
Ziele	<p>Das Projekt Agrovet-Strickhof sieht eine Erhöhung der Tierbestände auf dem Areal des Strickhofs vor. Die Anpassung der Biogasanlage ermöglicht, die zusätzlich anfallende Gülle zu verwerten. Aus der Gülle werden Elektrizität und Wärme produziert. Zudem führt vergorene Gülle beim Ausbringen zu wesentlich geringeren Geruchsemissionen als unvergorene Gülle.</p> <p>Die Teiländerung des Gestaltungsplans schafft die planungs-, bau- und umweltrechtlichen Grundlagen für die erforderlichen Anpassungen an der Biogasanlage.</p>
Richtprojekt	Es steht bereits ein Richtprojekt fest, welches die Grundlage für die Teil-Änderung des Gestaltungsplans bildet (vgl. Kap. 4).

2 Gegenstand

Perimeter	Der Geltungsbereich bleibt unverändert und umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 547 sowie das Grundstück Kat. Nr. 3045. Die Grundstücke sind der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.
Verhältnis Gestaltungsplan 2004 / 2014	<p>Die vorliegende Teiländerung des Gestaltungsplanes übernimmt die Systematik des rechtsgültigen Gestaltungsplanes aus dem Jahre 2004. Folgende Änderungen sind für die untergeordnete Erweiterung der Biogasanlage gemäss Richtprojekt notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausscheidung von Baubereichen und Baufeldern. Bisher waren für die verschiedenen Bauten und Anlagen Flächenbedarfe festgesetzt. Diese sollen aufgehoben und durch Baubereiche und Baufelder ersetzt werden. Die Baubereiche regeln die zulässige Nutzung, die Baufelder regeln die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen von neuen Bauten und Anlagen. Neue Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig. Entsprechend der Systematik des bisherigen Gestaltungsplans ist die Zulässigkeit der Biogasanlage sowie der zugehörigen Bauten und Anlagen auf den östlichen Teil des Perimeters beschränkt. - Allgemeinere Formulierung der Vorschriften über die Gestaltung. - Bereinigung der formellen Vorschriften.

3 Rahmenbedingungen / Zentrale Sachthemen

3.1 Bundesrechtliche Voraussetzungen zur Zonenkonformität

Biomasse muss engen Bezug zur Landwirtschaft und zum Standortbetrieb haben

Die Biogasanlage befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung Lindau in der Landwirtschaftszone. Gemäss Art. 16a Abs. 1bis des Raumplanungsgesetzes (RPG) können Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen.

zulässige Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 34a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig, welche benötigt werden für:

- die Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen
- die wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen
- Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern sowie für die Zuführung der Biomasse und den Abtransport der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe
- die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.

Anforderungen an die Herkunft des verarbeiteten Materials

Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km liegen. Dieser Anteil muss mindestens 10 Prozent des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen. Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden.

Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.

Gemäss Kapitel 3 des UVB ist vorgesehen, 13'000 t Material aus landwirtschaftlicher Herkunft zu verwerten. Dies entspricht rund 80% des gesamten verarbeiteten Materials. Die Gülle stammt grösstenteils vom Strickhof und von der Betriebsgemeinschaft Frey/Kägi. Die übrigen Materialien stammen allesamt aus der näheren Umgebung der Anlage.

UVP-Pflicht

Da die Anlage eine Behandlungskapazität von mehr als 5'000 t Substrat (Frischsubstanz) pro Jahr aufweist, ist das Vorhaben UVP-pflichtig (UVP-Verordnung Anhang Ziffer 21.2 a) Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung UVP durchgeführt. Der Umweltverträglichkeitsbericht bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

3.2 Kantonale Planungsvorschriften

Planungspflicht gegeben

Gemäss Pt. 5.7.2 des kantonalen Richtplans unterstehen Anlagen zur Behandlung von organischen Abfällen einer Planungspflicht, wenn die Gesamtkapazität mehr als 5'000 t/a beträgt. Unter dem Begriff Planungspflicht wird eine entsprechende Festlegung in der Nutzungsplanung oder ein Sondernutzungsplan (z.B. Gestaltungsplan, GP) verstanden. Somit ist die Anlage planungspflichtig.

kein regionaler Richtplaneintrag erforderlich

Gemäss Pt. 5.4.3 b des kantonalen Richtplans ist eine solche Anlage im regionalen Richtplan festzulegen, wenn sie das Potenzial von 5'000 MWh/a übersteigt. Die Anlage weist im geplanten Ausbauzustand und mit dem geplanten Anlieferungsmix gemäss UVB ein Potenzial von 3'300 MWh/a auf. Somit ist kein Richtplaneintrag erforderlich.

3.3 Naturgefahren

noch keine festgesetzte Gefahrenkarte

Für das Gebiet des Gestaltungsplans ist noch keine Gefahrenkarte festgesetzt. Die Gefahr von Überschwemmungen kann ausgeschlossen werden, da sich keine Gewässer in der Nähe befinden. Ebenso ist von keiner Gefährdung der Anlage durch Erosions- oder Rutschprozesse auszugehen.

3.4 Boden / Kulturlandinitiative

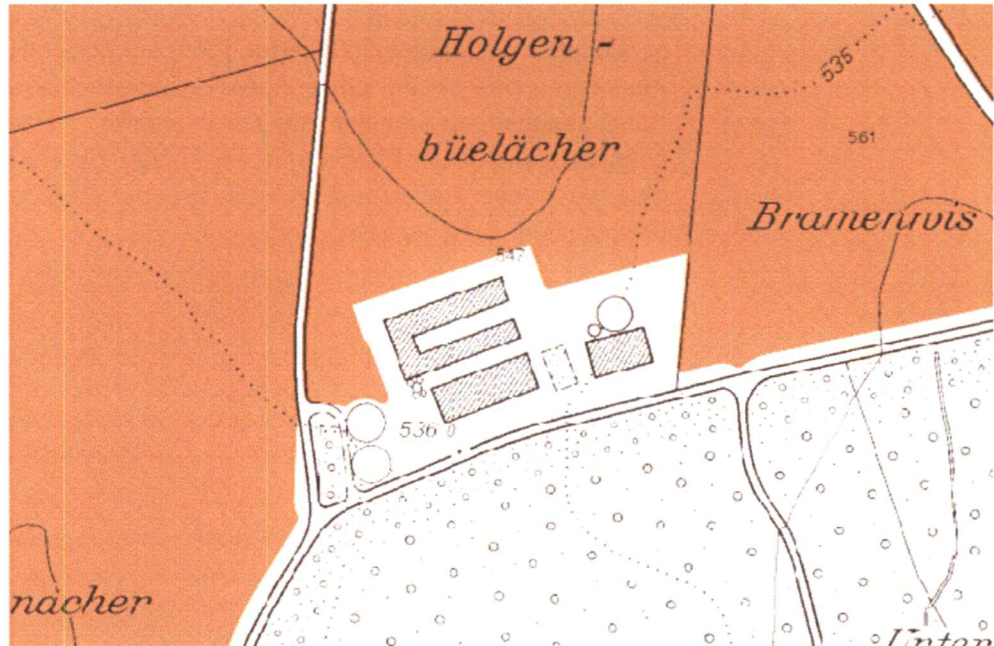
Gestaltungsplanperimeter unverändert, keine neue Bauzone

Der Perimeter des Gestaltungsplans wird unverändert belassen. Die Teil-Änderung beinhaltet lediglich eine Flexibilisierung der Bauvorschriften, indem die in den bisherigen Gestaltungsplanvorschriften statuierten Flächenangaben für die einzelnen Gebäude aufgehoben und durch Baubereiche ersetzt werden. Es wird keine neue Bauzone geschaffen.

Fruchtfolgefleichen

Der nördliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist als Fruchtfolgefleichen festgesetzt. Insgesamt sind Fruchtfolgefleichen im Umfang von ca. 4'000 m² betroffen.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte Fruchtfolgeflächen



Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) angenommen. Die Initiative verlangt, dass alle wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsklassen 1 bis 6 und die Flächen besonderer ökologischer Bedeutung vom Kanton wirksam geschützt werden.

Vorhaben nach Bundesrecht von Initiative ausgenommen

Mit Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 wies die Baudirektion die Gemeinden an, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung ausgenommen sind u.a. folgende Vorhaben:

- Vorhaben, die sich nach Bundesrecht richten: Das Vorhaben erfolgt direkt gestützt auf die Bestimmungen des RPG (Art. 16a Abs. 1bis, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 3.1). Planungen, mit denen die Rahmenbedingungen für in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Vorhaben definiert werden sollen, werden von der Kulturlandinitiative nicht erfasst.

Vorhaben in öffentlichem Interesse ebenfalls von Initiative ausgenommen

Mit Kreisschreiben vom 24. Januar 2013 stellte die Baudirektion fest, dass neben den bereits im Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 genannten Bedingungen u.a. folgender weiterer Sachverhalt vorliegt, der eine Ausnahme von der Sistierung rechtfertigt:

- Schaffung von Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse: Die Planung dient nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Hingegen sollen die Voraussetzungen für zusätzliche Nutzungen im öffentlichen Interesse geschaffen werden, welche nicht innerhalb bestehender Bauzonen realisiert werden können. Die projektierte Erweiterung der Biogasanlage dient der umweltgerechten und energetisch sinnvollen Verwertung der auf dem Strickhof im Rahmen des Bildungs- und Forschungsprojekts Agro-

vet-Strickhof von Bund und Kanton anfallenden Gülle. Es werden Ressourcen geschont und Energie bereitgestellt. Dazu entwickelt die vergorene Gülle beim Ausbringen eine wesentlich geringere Geruchsbelastung als unvergorene Gülle. Somit bestehen ein unmittelbarer Zusammenhang und ein wesentliches öffentliches Interesse an der Erweiterung der Anlage. Eine spätere Zweckänderung in eine Wohn- oder Arbeitsnutzung ist aufgrund der Art des Vorhabens und des Gestaltungsplans ausgeschlossen.

Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleichen

Gemäss dem Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen, Umsetzung in den Gemeinden", Baudirektion Kanton Zürich, Januar 2011 Pkt. 4.4 Gestaltungspläne ausserhalb Siedlungsgebiet, ist im vorliegenden Planungsbericht zu folgenden Themen Bericht zu erstatten:

- Ausgangszustand der Böden sowie Art, Flächengrösse und Zielsetzung von Eingriffen in Böden
- Verwendung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubatur und Qualität der Materialien
- Wiederherstellung der Böden und gegebenenfalls Kompensation von FFF: Flächen, Ausgangs- und Zielzustand der Böden, Massnahmen

Diesbezüglich wird auf den UVB verwiesen. Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleiche ist mit der Erweiterung des kantonalen Gestaltungsplans Agrovet-Strickhof zu koordinieren.

3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Rückgang der Fahrten, keine Tangierung von Siedlungsgebiet

Die Anlage soll in Zukunft zu einem grossen Teil mit Gülle beschickt werden, welche auf dem Strickhof anfällt. Vom Strickhof besteht eine unterirdische Pumpleitung für den Transport der Gülle. Die Abfälle werden per Lastwagen angeliefert. Die Erschliessung erfolgt über die Winterthurerstrasse und die Schürliacherstrasse und tangiert kein Siedlungsgebiet. Es ist mit einem Rückgang von 1'000 auf 600 Fahrten pro Jahr zu rechnen.

3.6 Wald

keine Verringerung des Waldabstands

Da sich die Anlage ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet, sind keine Waldabstandslinien festgesetzt. Mit der Teil-Änderung des Gestaltungsplans werden Baubereiche definiert. Im südlichen Bereich des Gestaltungsplans grenzen die Baubereiche an die bestehenden Bauten und Anlagen, wobei ein Projektierungsspielraum von 2.00 m gewährt wird.

Neubauten sind nur innerhalb der festgelegten Baufelder zulässig. Die Baufelder 1 bis 4 liegen auf der dem Wald abgewandten Seite des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 2025. Das Baufeld 5 liegt in der westlichen Flucht des Gebäudes Vers.-Nr. 2025. Der Waldabstand des Gebäudes Vers.-Nr. 2025 von 16 m wird nicht verändert.

Somit führen die mit der Teilrevision des Gestaltungsplans möglichen neuen Bauten und Anlagen zu keiner Verringerung des Waldabstands.

3.7 Natur und Landschaft

gute Einordnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Fachgutachten zu belegen

Die Anlage befindet sich nicht in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet, zudem werden keine Naturschutzobjekte tangiert. Der Gestaltungsplan enthält die Vorschrift, dass die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren einen Nachweis der guten Einordnung in das Landschaftsbild in Form eines Fachgutachtens verlangen kann (Art. 6 Abs. 2).

3.8 Umwelt

Verweis auf UVB

Bezüglich der Auswirkungen der Erweiterung der Biogasanlage auf die Umwelt wird auf den Umweltverträglichkeitsbericht verwiesen. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

4 Richtprojekt

Bauprojekt noch nicht abgeschlossen

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gestaltungsplans waren noch nicht alle Details des Bauprojekts bekannt. Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt mit Stand Dezember 2013, welches die wesentlichen Bestandteile der Anlage enthält.

Es sind folgende neue Bauten und Anlagen vorgesehen:

- zusätzlicher Fermenter zur Gewährleistung der minimalen Verweildauer
- neues Gärgüllelager
- neues Betriebsgebäude
- Anlagen für die Nutzung der anfallenden Abwärme (z.B. Trocknung von Stückholz)
- Abluftfilter zur Minimierung der Geruchsemissionen

5 Aufbau und Erläuterung der Festlegungen

5.1 Bauvorschriften

Art. 2 Geltungsbereich
Art. 4 Nutzweise

Der Perimeter des Gestaltungsplans wird unverändert belassen (Art. 2). Es wird präzisiert, dass nur Nutzungen im Zusammenhang mit der Biogasanlage und landwirtschaftliche Nutzungen des Bildungs- und Forschungszentrums Agrovet-Strickhof zulässig sind (Art. 4).

Art. 5 Grundmasse

Der Gestaltungsplan von 2004 hält in Art. 4 die zulässigen Grundflächen und Höhen für die einzelnen Bauten detailliert fest. In Art. 5 des Gestaltungsplans von 2004 werden bauliche Veränderungen / Anpassungen zugelassen. Diese Bestim-

<p>Baubereiche und Baufelder, Neubauten nur innerhalb Baufelder</p>	<p>mung widerspricht § 83 Abs. 1 PBG, wonach Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten bindend festzulegen sind.</p>
<p>zwei Baubereiche</p>	<p>Neu werden Baubereiche und Baufelder festgelegt. Die Baubereiche regeln die zulässige Nutzung, die Baufelder regeln die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen von neuen Bauten und Anlagen. Neubauten sind nur innerhalb der im Plan definierten Baufelder zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Baubereich A sind Tierstallungen sowie weitere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. – Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen für die Biogasanlage zulässig (wie z.B. Gärgüllelager, Fermenter, Betriebsgebäude, Kompostlager, Abluftfilter, Anlagen zur Nutzung der anfallenden Abwärme und zur Wärmeversorgung der Tierstallungen). Daneben sind auch Bauten und Anlagen für die Tierhaltung zulässig, jedoch keine Tierstallungen. Zulässig sind somit beispielsweise Stroh- oder Futterlager.
<p>fünf Baufelder</p>	<p>Innerhalb des Baubereichs B werden vier Baufelder festgelegt. Das Baufeld 1 dient der Erstellung von einem neuen Gärgüllelager, das Baufeld 2 der Erstellung eines Fermenters und eines daran angrenzenden Betriebsgebäudes. Im Baufeld 3 sind Anlagen zur Nutzung der anfallenden Abwärme und Abluftfilter zulässig. Das Baufeld 5 dient der Überdachung eines Platzes, auf welchem bereits heute Maschinen und Geräte abgestellt werden.</p>
<p>Anpassung und Präzisierung der zulässigen Bauhöhen</p>	<p>Innerhalb des Baubereichs A wird ein Baufeld festgelegt. Auf dem Baufeld 4 können Bauten und Anlagen für die Tierhaltung erstellt werden, jedoch keine Tierstallungen. Möglich ist beispielsweise der Bau eines Stroh- und Heulagers.</p>
<p>kleinere technische Aufbauten</p>	<p>Die bereits im Gestaltungsplan von 2004 definierten Bauhöhen werden angepasst. Für jedes Baufeld wird eine Kote für das gewachsene Terrain festgelegt, die zulässigen Bauhöhen sind ab dieser Kote zu messen. Für Gärgüllelager, Fermenter und Futtersilos beträgt die maximale Bauhöhe 12.00 m. Für die übrigen Bauten beträgt die maximale Bauhöhe 8.00 m.</p>
<p>Art. 6 Gestaltungsvorschriften allgemeiner formuliert, Baubehörde kann Fachgutachten verlangen</p>	<p>Die Baubehörde kann kleinere technische Aufbauten auf den Gärgüllelagern und den Fermentern bewilligen, welche die zulässige Bauhöhe um maximal 1.00 m überragen.</p>
	<p>Der Gestaltungsplan von 2004 enthält Vorschriften über die Materialisierung der Fassaden von Bauten und Anlagen. Diese Bestimmung wird aufgehoben. Stattdessen wird gefordert, dass sich die Bauten und Anlagen gut einordnen und dass sie gut gestaltet sind. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubehörde einen Nachweis über die Einhaltung dieser Vorschriften mittels eines Fachgutachtens verlangen.</p>

Ergänzende Bestimmungen

5.2 Formelles

Folgende formelle Vorschriften des Gestaltungsplans wurden ergänzt bzw. angepasst:

- Ingress
- Bestandteile (Art. 1)
- Geltungsbereich (Art. 2)
- Zweck (Art. 3)
- Schlussbestimmung (Art. 8)

Der bisher in Art. 6 enthaltene Verweis auf den UVB findet sich neu in Art. 1 Abs. 2.

6 Beurteilung der Teiländerung

Aus planerischer Sicht steht der Teiländerung des bestehenden privaten Gestaltungsplans aus folgenden Gründen nichts entgegen:

- Die Zulässigkeit von Biogasanlagen in der Landwirtschaftszone ist im Bundesrecht in Art. 16 RPG geregelt. Demnach erweist sich das Vorhaben als zulässig.
- Die Erweiterung der Anlage dient der Gewinnung von Energie aus der anfallenden Gülle des Projektes Agrovet-Strickhof und steht somit im öffentlichen Interesse (vgl. auch Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 18. September 2013, Kap. 3 e, Nachhaltigkeit).

Die Geruchsbelastungen werden durch den Ausbau der Biogasanlage gemindert, da vergorene Gülle beim Ausbringen zu geringeren Emissionen führt als unvergorene Gülle. Das Vorhaben hat zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Siedlung und Verkehr. Wie im Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung dargelegt, werden die übrigen Umweltbereiche (Lärm, Grundwasser, Oberflächengewässer, Naturschutz, Flora, Fauna) durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

7 Planungsverfahren

Der Gemeinderat verabschiedete am 27. Januar 2014 die Gestaltungsplan-Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung. Die zeitlich parallelen Verfahren erlauben eine rechtzeitige Bereinigung und allfällige Überarbeitung der Vorlage bis zur Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014.

7.1 Öffentliche Auflage – Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde vom 31. Januar bis 1. April 2014 während 60 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Es sind keine Einwendungen eingegangen, daher erübrigt sich ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

7.2 Anhörung

Mit Beschluss vom 27. Januar 2014 hat der Gemeinderat die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) und die Nachbargemeinden zur Anhörung eingeladen. Weder die RWU noch die Nachbargemeinden haben Einwendungen gegen das Vorhaben angebracht.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde aus raumplanerischer Sicht vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2014, Referenz-Nr. 14-0245). Daraufhin wurde der Gestaltungsplan überarbeitet. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Hinweise sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

Zudem wurden der Entwurf des Gestaltungsplans und des UVB durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz einer UVP unterzogen (Bericht vom 5. Mai 2014, UVP-Ref.-Nr. 0406-2). Die Anträge der in das UVP-Verfahren einbezogenen Fachstellen sind in die vorliegende Fassung des Gestaltungsplans eingeflossen. Dies betrifft folgende zwei Punkte:

- Regelmässige Kontrolle der Biogasanlage auf potenzielle Ammoniak-Emissionsquellen (Art. 5.3, Abs. 2),
- Schadstoffemissionen von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen (Art. 7).

Darüber hinaus haben die Fachstellen im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren folgende Anträge formuliert:

7.3.1 Archäologie und Denkmalpflege

Werden bei den Aushubarbeiten archäologische Funde aufgedeckt, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie zu melden. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

7.3.2 Bodenschutz

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

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

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

Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

7.3.3 Landwirtschaftliches Bauen

Die Betreiber der Biogasanlage haben mit den geplanten Stapelvolumen bei der Biogasanlage, den bereits vorhandenen Stapelvolumen bei der Betriebsgemein-

schaft Frey+Kägi, sowie den geplanten Stapelvolumen beim Bauvorhaben Agrovet genügend Lagerkapazität für die Gülle. Aus betrieblicher Sicht wäre es jedoch sinnvoll, die unvergorene Gülle schnellstmöglich zur Biogasanlage zu leiten und die vergorene Gülle bis zur Ausbringung bei der Biogasanlage zu lagern. Dazu ist ein grösseres Stapelvolumen bei der Biogasanlage erforderlich. Die Projektierung ist mit dem Projekt Agrovet abzustimmen.

7.3.4 Naturschutz

Die gemäss UVB geplanten Massnahmen zur Reduktion von Ammoniakemissionen sind zu verwirklichen. Als zusätzliche Massnahme ist die Vorgrube mit einer Gasfassung zu versehen.

7.3.5 Entwässerung

Der Nachweis über die erforderlichen Lagerkapazitäten im Umfeld der Biogasanlage (Hofdüngeranfall Strickhof-Agrovet und Betriebsgemeinschaft Frey+Kägi sowie der in der Biogasanlage verarbeiteten Substrate) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

7.3.6 Luftreinhaltung

Der Betrieb ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässigen Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche) entstehen können. Sollten begründete Klagen aus der Nachbarschaft auftreten, so sind weitergehende Massnahmen zu treffen. Andernfalls ist mittels einer Immissionserhebung (z.B. gemäss Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL) und auf Kosten des Anlagebetreibers der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionen nicht übermässig sind.

Bei den beiden BHKW sind die Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung, bzw. des Teilmassnahmenplans Feuerungen einzuhalten. Dabei gilt ein Emissionsgrenzwert für Kohlenmonoxid 650 mg/Nm^3 , für Stickoxide 400 mg/Nm^3 und für Feststoffe 50 mg/Nm^3 . Die Konzentrationsangaben beziehen sich auf trockenes Abgas bei Normbedingungen (273 K, 1013 mbar) und 5 % Bezugssauerstoffgehalt.

Zur Verhinderung von unerwünschten Methanverlusten ist eine Mindestverweildauer von 80 Tagen im gasdichten Bereich (Fermenter und Nachgärbehälter) einzuhalten. Kann diese Mindestverweilzeit nicht eingehalten werden, so ist mittels einer Analyse nachzuweisen, dass das Restgaspotential des entnommenen Materials unter 1.5 % liegt.

Für die dieselbetriebenen Maschinen und Geräte gilt der Grenzwert für Dieseleruss von 25 g/h gemäss Anhang 1 Ziffer 81 LRV. Dieser gilt als eingehalten, sofern neue dieselbetriebene Maschinen und Geräte ab 18 kW und bestehende ab 37 kW mit einem geprüften Partikelfiltersystem betrieben werden. Alternativ dazu kann die Einhaltung des Grenzwertes im Einzelfall nachgewiesen werden.

Neu eingesetzte Maschinen und Geräte müssen die beim jeweiligen Datum der Inbetriebsetzung geltenden NO_x-Grenzwerte der EU-Richtlinie 97/68/EG erfüllen, der gesamte Maschinenpark ist regelmässig zu warten und alle zwei Jahre einer Abgasprüfung zu unterziehen.

7.3.7 Abfallwirtschaft

Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens wird eine abfallrechtliche Errichtungsbewilligung erlassen. Für die Erteilung der Betriebsbewilligung ist dem AWEL das anlagespezifische Betriebsreglement einzureichen.

7.3.8 Industrie- und Gewerbelärm

Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die von der Anlage allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte nach Anhang 6, Ziffer 2 LSV nicht überschreiten. Dies gilt auch, wenn eine neue ortsfeste Anlage geändert wird.

Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels L_r für Industrie- und Gewerbelärm sind die im Anhang 6, Ziffer 33 LSV vorgeschriebenen Korrekturen zu berücksichtigen.

Alle Anlagen, von denen Lärmmissionen ausgehen können, sind vom Anlagebetreiber zu überwachen. Treten Mängel oder Schäden auf, so sind die Anlagen unverzüglich fachmännisch instand zu stellen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt feststehen, dass übermässige Lärmeinwirkungen verursacht werden, so bleiben ergänzende oder verschärfte Lärmbegrenzungen vorbehalten.

7.4 Festsetzung

Die Teiländerung des Gestaltungsplans wurde von der Gemeindeversammlung Lindau am 16. Juni 2014 festgesetzt. Zugleich wurde der Gemeinderat ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde kein Rechtsmittel ergriffen.