



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1206

Nr. 112/14

vom 22. Sep. 2014

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Zollstrasse 36, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch (CAP)

Elgg. Teilrevision privater Gestaltungsplan Aadorferfeld

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Elgg hat am 24. Juni 2014 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aadorferfeld zugestimmt. Da es um eine untergeordnete Änderung des Gestaltungsplans handelt, liegt die Kompetenz für die Zustimmung gemäss Ziffer 3 Abs. 4 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan beim Gemeinderat.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2014 ersucht die Gemeinde Elgg um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 22. August 2014, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt.

Das ausserhalb des Siedlungsgebiets gelegene Areal Aadorferfeld der ehemaligen Zementwarenfabrik wird seit 1957 industriell-gewerblich genutzt. Im Jahre 2007 wurden die bestehenden Gewerbebauten gestützt auf den kantonalen Richtplan (Richtplantext Pt. 2.2.2) in die Industriezone eingezont. Danach können unter bestimmten Voraussetzungen bestehende grössere Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb des Siedlungsgebiets einer Bauzone zugewiesen werden. Mit dem gleichzeitig erlassenen privaten Gestaltungsplan Aadorferfeld wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und bauliche Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebes der Briner AG für die Reststoffverwertung und die Verarbeitung von organischen Stoffen geschaffen.

In der Zwischenzeit wurden zwei Betriebsgebäude in den Baufeldern 1 und 2 realisiert. Die auf der Grundlage eines Erweiterungskonzepts entwickelte neue Projektidee sieht vor, ein weiteres Betriebsgebäude im Baufeld 3 zu realisieren. Dies hat zur Folge, dass die Baufelder 2 und 3 im Rahmen eines Flächenabtausches auf die neue Situation abgepasst werden müssen.

Mit den vorgesehenen untergeordneten Anpassungen des Gestaltungsplans wird lediglich die geltende oberirdische Baumasse angepasst, ohne die Volumenbilanz für die beiden Baufelder 2 und 3 von total 37'500 m³ zu verändern. Zusätzlich wird die Baumasse für Büronutzungen auf max. 9'500 m³ beschränkt. Im Weiteren werden aus feuerpolizeilichen Gründen die Fluchttreppen geregelt.

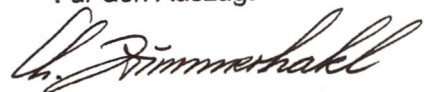
Die Akten, bestehend aus Situationsplan 1:500, Anpassung Bestimmungen und Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Aadorferfeld, welcher der Gemeinderat Elgg am 24. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:
Staats- und Ausfertigungsgebühr Fr. 816.00 (106 528 / 83100.40.100).
Die Gebühren werden der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Elgg wird eingeladen
 - Dispositiv I öffentlich bekannt zu machen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Elgg (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)
 - Briner AG, Frauenfelderstrasse 13, 8523 Hagenbuch (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 22. Oktober 2007

Elgg. Privater Gestaltungsplan Aadorferfeld

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 19. Juni 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Elgg dem privaten Gestaltungsplan Aadorferfeld zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. August 2007 und des Bezirksrats Winterthur vom 22. August 2007 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 21. August 2007 ersucht das Bauamt Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal Aadorferfeld wird seit 1957 industriell-gewerblich genutzt. Ursprünglich dienten die Gebäude einer Zementwarenfabrik. Seit einiger Zeit beansprucht die Firma Peter Briner AG einen Teil der bestehenden Gebäude und Grundstücke im nördlichen Arealteil für die Lagerung, Aufbereitung und den Vertrieb von organischen Reststoffen. Für die Nutzungen wurden die entsprechenden Bewilligungen nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung erteilt. Auch der Lagerplatz ist bewilligt. Langfristig soll das Areal zu einem Recycling-Zentrum für organische Stoffe entwickelt werden. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung.

Die Gemeindeversammlung hat ebenfalls am 19. Juni 2007 der Umzonung des Areals Aadorferfeld von der Landwirtschaftszone in die Industriezone II zugestimmt. Die Genehmigung dieser Umzonung erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Aadorferfeld, dem die Gemeindeversammlung Elgg am 19. Juni 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Peter Briner AG, Aadorferstrasse 686, 8523 Hagenbuch

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

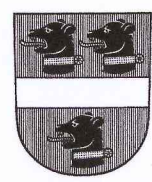
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 628.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Elgg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Elgg (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 22. Oktober 2007
070848/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Teilrevision
Privater Gestaltungsplan Aadorferfeld

Situation

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **6. Juni 2014**
Peter Briner AG

Politische Gemeinde Elgg

Vom Gemeinderat zugestimmt am **24.6.2014**

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

Die Schreiberin:

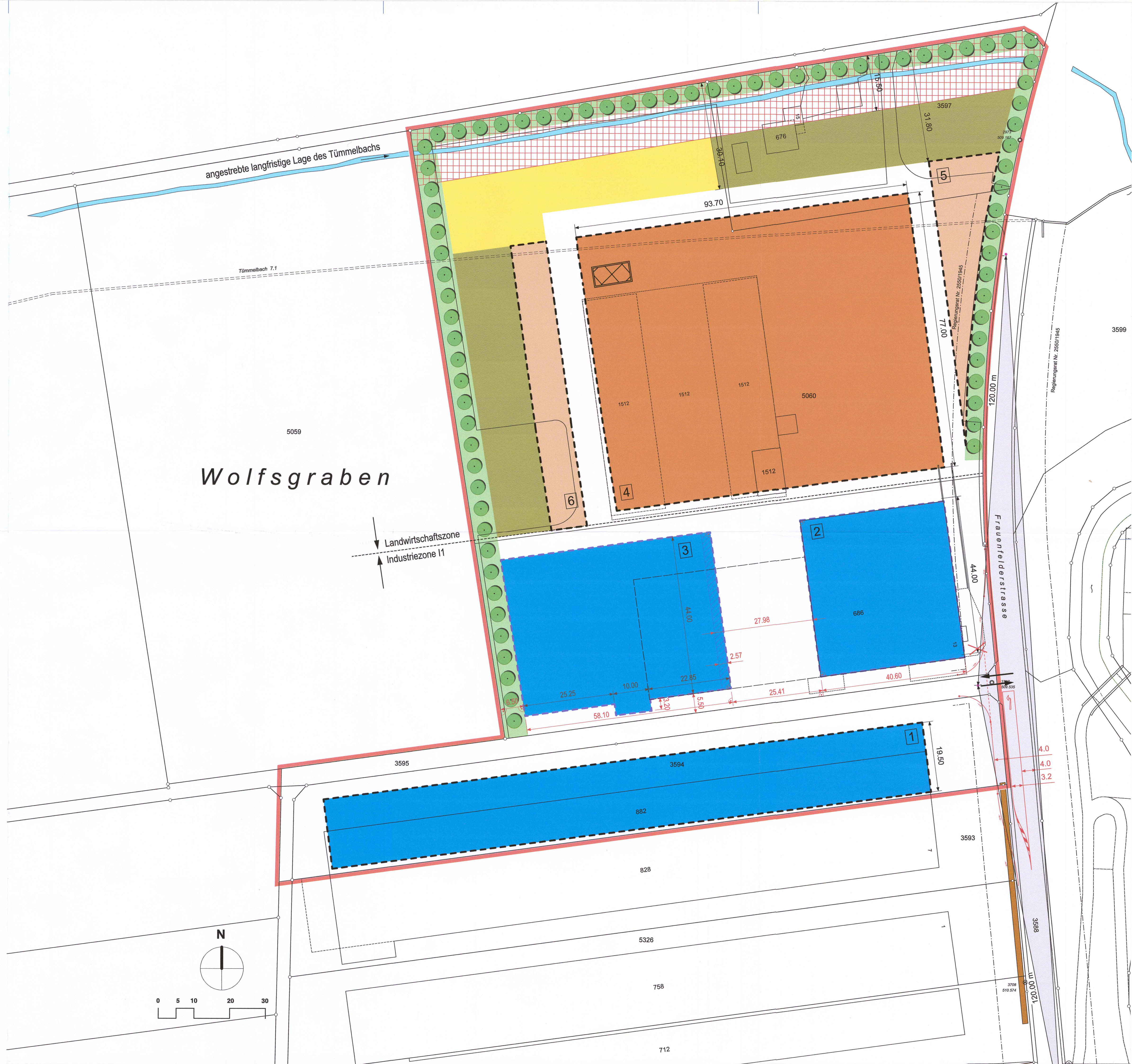
Von der Baudirektion genehmigt am **22. Sep. 2014**
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **112/14**

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Föhrlihubstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32302 - 3.6.2014

- Unveränderte Inhalte:**
- Geltungsbereich
 - Baufeld 1
 - Freihaltebereich für öffentliches Gewässer Nr. 7.1
 - Bereich für Abwassersammelbecken
 - Kompost-Lagerplatz
 - Lagerplatz zu mind. 2/3 offen, max. 1/3 überdeckbar
 - Lagerplatz offen
 - Versickerungsflächen
 - Bepflanzung und Grünstreifen
 - Ein-/ Ausfahrt
 - Durchfahrt sperren
- Revidierte Inhalte:**
- Baufelder 2, 3
 - Rampenbereich
- Orientierende Inhalte:**
- Zonengrenze
 - Gebäude zum Abbruch vorgesehen
 - Bestehender, nicht überfahbarer baulicher Abschluss
 - Sichtfeld
 - Mögliche Linksabbiegespur
 - Eingedoltes öff. Gewässer Nr. 7.1
 - Lage und angestrebte Ausdolung des öff. Gewässers Nr. 7.1






Kanton Zürich
Gemeinde Elgg

Teilrevison Privater Gestaltungsplan "Aadorferfeld"

Anpassung Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:
Peter Briner AG

 - 6. Juni 2014

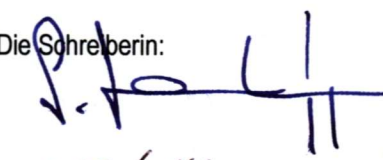
Politische Gemeinde Elgg

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 24.6.2014

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

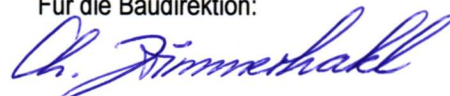


Die Schreiberin:



Von der Baudirektion genehmigt am 22. Sep. 2014

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 112/14

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32302 - 3.6.2014

Rechtsgültige Bestimmungen	Neue revidierte Bestimmungen rot = Änderungen gegenüber rechtskräftigen Bestimmungen durchgestrichen = Aufzuhebende Bestimmungen Die Änderungen führen durchgehend zu keiner neuen Nummerierung der Artikel und Absätze.
----------------------------	---

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Davon ausgenommen ist das in der Retentionsfläche platzierte bestehende Einfamilienhaus. Für Änderungen am Gebäude Vers. Nr. 676 auf der Parzelle Kat. Nr. 3597 gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.

² Auf dem Baufeld 4 dürfen Überdachungen mit einer max. Höhe von 9 m und einer max. Firsthöhe von 2 m erstellt werden. Die Überdachungen dürfen nur auf einer Seite im Sinne eines Witterungsschutzes geschlossen werden. Der überdachte Bereich darf max. 1/3 der Baufeldfläche betragen.

³ Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie betriebsnotwendig und technisch bedingt sind.

⁴ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude ausserhalb der offenen Lagerplätze und der Retentionsfläche zulässig.

⁵ Im Bereich zwischen den Baufeldern 1 und 2 und dem Strassenrand der Aathalstrasse müssen allfällige Bauten und Anlagen auf erstes Verlangen des kantonalen Tiefbauamtes entfernt werden.

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Davon ausgenommen ist das in der Retentionsfläche platzierte bestehende Einfamilienhaus. Für Änderungen am Gebäude Vers. Nr. 676 auf der Parzelle Kat. Nr. 3597 gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.

² Auf dem Baufeld 4 dürfen Überdachungen mit einer max. Höhe von 9 m und einer max. Firsthöhe von 2 m erstellt werden. Die Überdachungen dürfen nur auf einer Seite im Sinne eines Witterungsschutzes geschlossen werden. Der überdachte Bereich darf max. 1/3 der Baufeldfläche betragen.

³ Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG **sowie Fluchttreppen** dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie betriebsnotwendig und technisch **oder aus feuerpolizeilichen Gründen** bedingt sind.

⁴ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude ausserhalb der offenen Lagerplätze und der Retentionsfläche zulässig.

⁵ Im Bereich zwischen den Baufeldern 1 und 2 und dem Strassenrand der Aathalstrasse müssen allfällige Bauten und Anlagen auf erstes Verlangen des kantonalen Tiefbauamtes entfernt werden.

⁶ Bei der Ausfahrt auf die Aathalstrasse dürfen innerhalb des Sichtfeldes weder Bauten erstellt noch Fahrzeuge, Pflanzen, Reklametafeln udgl. auf- resp. abgestellt werden.

⁷ Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld Nr.	Anzahl Gebäude	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Oberirdische Baumasse max.
1	1	9 m	2 m	25'250 m ³
2	2	9 m	2 m	28'000 m ³
3	1-2	9 m	2 m	9'500 m ³

⁸ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen nicht über den First hinausragen.

⁹ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei wählbar.

¹⁰ Der Bereich für die Zapfsäulen muss entsprechend der technischen Vorgaben überdacht sein. Ein Vordach darf, soweit notwendig, über das vorgegebene Baufeld hinausragen.

¹¹ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

¹² Neu- oder Ersatzbauten können erst erstellt werden, wenn ein einwandfreier Brandschutz gewährleistet ist.

⁶ Bei der Ausfahrt auf die Aathalstrasse dürfen innerhalb des Sichtfeldes weder Bauten erstellt noch Fahrzeuge, Pflanzen, Reklametafeln udgl. auf- resp. abgestellt werden.

⁷ Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld Nr.	Anzahl Gebäude	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Oberirdische Baumasse max.
1	1	9 m	2 m	25'250 m ³
2	1-2	9 m	2 m	16'000 m ³
3	1-2	9 m	2 m	21'500 m ³

⁸ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen nicht über den First hinausragen.

⁹ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei wählbar.

¹⁰ Der Bereich für die Zapfsäulen muss entsprechend der technischen Vorgaben überdacht sein. Ein Vordach darf, soweit notwendig, über das vorgegebene Baufeld hinausragen.

¹¹ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

¹² Neu- oder Ersatzbauten können erst erstellt werden, wenn ein einwandfreier Brandschutz gewährleistet ist.

Art. 5 Nutzweise

Reststoffverwertung und Verarbeitung von organischen Stoffen

¹ In den Baufeldern 1, 2 und 4 sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche sich mit der Reststoffverwertung sowie mit der vor- bzw. nachgelagerten Verarbeitung von organischen Stoffen beschäftigen. Dazu gehören insbesondere:

- die Klärschlammaufbereitung und -verwertung
- die Lagerung und Aufbereitung von Reststoffen wie Hühner- oder Pferdemist udgl.
- das Mischen und Einlagern von feuchten Materialien (Kompost, Mist, entwässertes Klärschlamm) und von Trockenklärschlamm und Kalisalz
- der Fahrzeugpark mit betriebseigener Werkstatt, Waschbox für Lastwagen und einer Betriebstankstelle
- die administrative Infrastruktur wie Büroräumlichkeiten, Ein- und Ausgangskontrolle mit Wägesystem
- udgl.

² Im Baufeld 1 ist die Anordnung von logistischen Räumlichkeiten wie Büros, Ein-/Ausgangskontrolle und der Fahrzeugpark samt Werkstatt, Waschbox sowie eine Betriebstankstelle gestattet.

³ Die Klärschlamm-trocknungsanlage samt den dazugehörigen Einrichtungen ist im Baufeld 2 zu platzieren. Weitere Nutzungen gemäss Abs. 1 sind zulässig.

⁴ Im Baufeld 3 sind Betriebe gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung zulässig.

Art. 5 Nutzweise

Reststoffverwertung und Verarbeitung von organischen Stoffen

¹ In den Baufeldern **1 bis 4** sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche sich mit der Reststoffverwertung sowie mit der vor- bzw. nachgelagerten Verarbeitung von organischen Stoffen beschäftigen. Dazu gehören insbesondere:

- die Klärschlammaufbereitung und -verwertung
- die Lagerung und Aufbereitung von Reststoffen wie Hühner- oder Pferdemist udgl.
- das Mischen und Einlagern von feuchten Materialien (Kompost, Mist, entwässertes Klärschlamm) und von Trockenklärschlamm und Kalisalz
- der Fahrzeugpark mit betriebseigener Werkstatt, Waschbox für Lastwagen und einer Betriebstankstelle
- die administrative Infrastruktur wie Büroräumlichkeiten, Ein- und Ausgangskontrolle mit Wägesystem
- udgl.

² Im Baufeld 1 ist die Anordnung von logistischen Räumlichkeiten wie Büros, Ein-/Ausgangskontrolle und der Fahrzeugpark samt Werkstatt, Waschbox sowie eine Betriebstankstelle gestattet.

³ Die Klärschlamm-trocknungsanlage samt den dazugehörigen Einrichtungen ist im Baufeld 2 zu platzieren. Weitere Nutzungen gemäss Abs. 1 sind zulässig.

⁴ Im Baufeld 3 sind von den insgesamt zulässigen 21'500 m³ Baumasse, 9'500 m³ gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (inkl. Büronutzung) zulässig. Es dürfen max. 9'500 m³ für Büronutzungen ausgewiesen werden.

⁵ Im Baufeld 4 darf ein Lagerplatz errichtet werden. Dieser dient insbesondere der Lagerung von Reststoffen aller Art, die im Betrieb verarbeitet werden. Zudem kann im Baufeld 4 ein Absetzbecken für die Abwasservorbehandlung erstellt werden.

⁶ Im bestehenden Einfamilienhaus dürfen maximal zwei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige eingebaut werden.

⁷ Die Lagerplätze 5 und 6 dienen als offene Lagerflächen. Sie dürfen nicht mit Bauten belegt werden. Hier dürfen betriebszugehörige Maschinen, Mulden udgl. gelagert werden. Eine Lagerung von organischen Stoffen ist nicht gestattet. Die beiden Lagerplätze dürfen nicht zur gleichen Zeit genutzt werden. Der jeweils ungenutzte Lagerplatz dient als Versickerungsfläche und muss einen sickerfähigen Belag aufweisen.

⁸ Die im Situationsplan speziell als Kompost-Lagerplatz bezeichnete Fläche dient der Lagerung und Aufbereitung von kompostierbaren Stoffen und darf vorbehältlich gewässerschutzrechtlicher Auflagen nicht überdacht werden.

⁹ Der im Situationsplan als Versickerungsfläche bezeichnete Bereich muss der Reinabwasserversickerung dienen.

⁵ Im Baufeld 4 darf ein Lagerplatz errichtet werden. Dieser dient insbesondere der Lagerung von Reststoffen aller Art, die im Betrieb verarbeitet werden. Zudem kann im Baufeld 4 ein Absetzbecken für die Abwasservorbehandlung erstellt werden.

⁶ Im bestehenden Einfamilienhaus dürfen maximal zwei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige eingebaut werden.

⁷ Die Lagerplätze 5 und 6 dienen als offene Lagerflächen. Sie dürfen nicht mit Bauten belegt werden. Hier dürfen betriebszugehörige Maschinen, Mulden udgl. gelagert werden. Eine Lagerung von organischen Stoffen ist nicht gestattet. Die beiden Lagerplätze dürfen nicht zur gleichen Zeit genutzt werden. Der jeweils ungenutzte Lagerplatz dient als Versickerungsfläche und muss einen sickerfähigen Belag aufweisen.

⁸ Die im Situationsplan speziell als Kompost-Lagerplatz bezeichnete Fläche dient der Lagerung und Aufbereitung von kompostierbaren Stoffen und darf vorbehältlich gewässerschutzrechtlicher Auflagen nicht überdacht werden.

⁹ Der im Situationsplan als Versickerungsfläche bezeichnete Bereich muss der Reinabwasserversickerung dienen.

Art. 6 bis Art. 15 unverändert



Kanton Zürich
Gemeinde Elgg

Privater Gestaltungsplan Aadorferfeld

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

27. März 2007

Peter Briner AG

Politische Gemeinde Elgg

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

19. Juni 2007

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

22. Okt. 2007

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

145/07

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32302 – 2.3.2007

Bestimmungen

1. Zweck

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Aadorferfeld werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebes mit Bauten und Anlagen geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Situationsplan und
Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Aadorferfeld ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

⁴ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

Grundmasse

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden. Davon ausgenommen ist das in der Retentionsfläche platzierte bestehende Einfamilienhaus. Für Änderungen am Gebäude Vers. Nr. 676 auf der Parzelle Kat. Nr. 3597 gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.

² Auf dem Baufeld 4 dürfen Überdachungen mit einer max. Höhe von 9 m und einer max. Firsthöhe von 2 m erstellt werden. Die Überdachungen dürfen nur auf einer Seite im Sinne eines Witterungsschutzes geschlossen werden. Der überdachte Bereich darf max. 1/3 der Baufeldfläche betragen.

³ Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie betriebsnotwendig und technisch bedingt sind.

⁴ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude ausserhalb der offenen Lagerplätze und der Retentionsfläche zulässig.

⁵ Im Bereich zwischen den Baufeldern 1 und 2 und dem Strassenrand der Aathalstrasse müssen allfällige Bauten und Anlagen auf erstes Verlangen des kantonalen Tiefbauamtes entfernt werden.

⁶ Bei der Ausfahrt auf die Aathalstrasse dürfen innerhalb des Sichtfeldes weder Bauten erstellt noch Fahrzeuge, Pflanzen, Reklametafeln udgl. auf- resp. abgestellt werden.

⁷ Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld Nr.	Anzahl Gebäude	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Oberirdische Baumasse max.
1	1	9 m	2 m	25'250 m ³
2	2	9 m	2 m	28'000 m ³
3	1-2	9 m	2 m	9'500 m ³

⁸ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen nicht über den First hinausragen.

⁹ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei wählbar.

Reststoffverwertung und Verarbeitung von organi- schen Stoffen

¹⁰ Der Bereich für die Zapfsäulen muss entsprechend der technischen Vorgaben überdacht sein. Ein Vordach darf, soweit notwendig, über das vorgegebene Baufeld hinausragen.

¹¹ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

¹² Neu- oder Ersatzbauten können erst erstellt werden, wenn ein einwandfreier Brandschutz gewährleistet ist.

5. Nutzweise

¹ In den Baufeldern 1, 2 und 4 sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche sich mit der Reststoffverwertung sowie mit der vor- bzw. nachgelagerten Verarbeitung von organischen Stoffen beschäftigen. Dazu gehören insbesondere:

- die Klärschlammaufbereitung und -verwertung
- die Lagerung und Aufbereitung von Reststoffen wie Hühner- oder Pferdemist udgl.
- das Mischen und Einlagern von feuchten Materialien (Kompost, Mist, entwässerter Klärschlamm) und von Trockenklärschlamm und Kalisalz
- der Fahrzeugpark mit betriebseigener Werkstatt, Waschbox für Lastwagen und einer Betriebstankstelle
- die administrative Infrastruktur wie Büroräumlichkeiten, Ein- und Ausgangskontrolle mit Wägesystem
- udgl.

² Im Baufeld 1 ist die Anordnung von logistischen Räumlichkeiten wie Büros, Ein-/Ausgangskontrolle und der Fahrzeugpark samt Werkstatt, Waschbox sowie eine Betriebstankstelle gestattet.

³ Die Klärschlamm-trocknungsanlage samt den dazugehörigen Einrichtungen ist im Baufeld 2 zu platzieren. Weitere Nutzungen gemäss Abs. 1 sind zulässig.

⁴ Im Baufeld 3 sind Betriebe gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung zulässig.

⁵ Im Baufeld 4 darf ein Lagerplatz errichtet werden. Dieser dient insbesondere der Lagerung von Reststoffen aller Art, die im Betrieb verarbeitet werden. Zudem kann im Baufeld 4 ein Absetzbecken für die Abwasservorbehandlung erstellt werden.

⁶ Im bestehenden Einfamilienhaus dürfen maximal zwei Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige eingebaut werden.

⁷ Die Lagerplätze 5 und 6 dienen als offene Lagerflächen. Sie dürfen nicht mit Bauten belegt werden. Hier dürfen betriebszugehörige Maschinen, Mulden udgl. gelagert werden. Eine Lagerung von organischen Stoffen ist nicht gestattet. Die beiden Lagerplätze dürfen nicht zur gleichen Zeit genutzt werden. Der jeweils ungenutzte Lagerplatz dient als Versickerungsfläche und muss einen sickerfähigen Belag aufweisen.

⁸ Die im Situationsplan speziell als Kompost-Lagerplatz bezeichnete Fläche dient der Lagerung und Aufbereitung von kompostierbaren Stoffen und darf vorbehaltlich gewässerschutzrechtlicher Auflagen nicht überdacht werden.

⁹ Der im Situationsplan als Versickerungsfläche bezeichnete Bereich muss der Reinabwasserversickerung dienen.

6. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung
und einheitliche Dachformen

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Innerhalb der Baufelder müssen die Dächer einheitliche Dachformen aufweisen. In den Baufeldern 1 und 2 sind nur flachgeneigte Schrägdächer mit Dachneigungen, wie sie die bestehenden Bauten aufweisen, zulässig. Ansonsten sind auch Flach- und Shedddächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

7. Umgebungsgestaltung

Sichtschutz,
Versickerungsflächen,
Sicherheitsvorkehrungen

¹ Entlang des Betriebsgeländes ist gemäss Eintrag im Situationsplan ein Sichtschutz mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Pflanzen zu erstellen. Der dazugehörige Grünstreifen ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und darf auch nicht zur Lagerung verwendet werden. Der Grünstreifen samt Sichtschutz ist spätestens innert 5 Jahren ab Genehmigung des Gestaltungsplans zu erstellen.

² Die als Versickerungsflächen bezeichneten Bereiche dürfen bis auf kleinflächige partielle Teile um das bestehende Einfamilienhaus nicht versiegelt werden.

³ Die beanspruchten Erschliessungsflächen sind mit einem bituminösen Belag zu versehen.

⁴ Das Betriebsgelände darf mit einem Drahtgitterzaun gesichert werden. Der öffentliche Zugang zu den westlich angrenzenden Flächen muss jederzeit über die bestehende Zufahrt Kat. Nr. 3595 gewährleistet sein.

⁵ Der Tank im Baufeld 1 muss so gesichert sein, dass bei einem Leck keine Treibstoffe in die Kanalisation, das angrenzende Strassengebiet oder ins Erdreich auslaufen können.

8. Erschliessung

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrt von bzw. in die Aathalstrasse S-10 hat, solange kein Widerruf erfolgt, über die bestehende Zufahrt Kat. Nr. 3595 zu erfolgen. Die Zufahrt hat den verkehrstechnischen Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung zu genügen. Sollte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen den Bau einer Linksabbiegespur erfordern, so ist diese auf erstes Verlangen und in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt zu projektieren und zu bauen.

² Für eine allfällige rückwärtige Erschliessung der südlich angrenzenden Grundstücke in der Industriezone ist ein unbeschränkter Zugang über die Zufahrt Kat. Nr. 3595 zu gewähren. Die in diesem Zusammenhang benötigte Fläche für den Ausbau der Strasse entlang der westlichen Zonengrenze ist vom jeweiligen Eigentümer von Kat. Nr. 3594 gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

³ Die Ein- und Ausgangskontrolle mit Brückenwaage ist so anzuordnen, dass keine Rückstaus auf der Aathalstrasse entstehen können.

⁴ Es ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen vorzusehen. Diese ist entweder auf dem Grundstück Kat. Nr. 3594 oder auf dem Grundstück Kat. Nr. 5060 anzuordnen.

⁵ Die seitliche Durchfahrt zwischen der östlichen Fassade des Gebäudes im Baufeld 2 und der Aathalstrasse ist für den motorisierten Verkehr zu sperren.

Genügend Parkplätze	<h2>9. Parkierung</h2> <p>¹ Für die Baubereiche 1, 2 und 4 sind pro Angestellter mind. 1 Parkplatz und für Besucher insgesamt mindestens 5 Parkplätze an gut zugänglicher Lage zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>² Für das Baufeld 3 richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der künftigen Nutzung. Als Berechnungsgrundlage gilt die VSS-Norm 640 290.</p>
Kanalisation	<h2>10. Ver- und Entsorgung</h2> <p>¹ Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Reinabwasser (Meteorwasser) ist in den im Situationsplan bezeichneten Versickerungsflächen oder örtlich beim entsprechenden Baufeld versickern zu lassen. Im Baufeld 4 ist ein Abwassersammelbecken zu erstellen und die bestehenden Sammler daran anzuschliessen.</p> <p>Die Abwässer sind vom Sammelbecken mit einer Druckleitung in die Kanalisationsanschlussleitung östlich des Gebäudes Vers. Nr. 686 zu pumpen und in den Kanal des Abwasserzweckverbandes Lützelmutgtal einzuleiten.</p> <p>² Anfallendes Prozessabwasser und Reinigungswasser von Einrichtungen müssen in einem Schlammabsetzbehälter aufgefangen und in einem künstlichen Kreislauf wieder verwendet werden. Kondensat aus dem Trocknungsprozess ist vorzureinigen und anschliessend in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.</p>
Wasserversorgung und Brandschutz	<p>³ Die Wasserversorgung hat ab der Hauptleitung in der Aathalstrasse oder ab der noch zu bauenden Zuleitung vom Reservoir Hagenstal zu erfolgen. Das Löschkonzept ist mit der Feuerwehr Eulachtal aufzustellen. Bei einem Ausbau der Wasserversorgung hat sich der Eigentümer von Kat. Nrn. 3594 und 5060 angemessen an den Kosten zu beteiligen.</p>
Stromversorgung	<p>⁴ Ein allfälliger Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen ist mit den EKZ zu koordinieren.</p>
Bachöffnung	<p>⁵ Das öffentliche Gewässer Nr. 7.1, Tümmelbach, ist zu öffnen, in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Freihaltebereich zu verlegen und naturnah zu gestalten. Der im Situationsplan bezeichnete Freihaltebereich ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.</p>

Energienutzung

11. Energie

Es sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.

Biowascher und
Geruchsimmissionen

12. Luftreinhaltung

¹ Die Hallenabluft im Baufeld 2 ist zu reinigen. Die Reinigung hat mit einem so genannten Biowascher zu erfolgen. Der Biowascher inkl. Zu- und Ableitungen ist regelmässig auf sein einwandfreies Funktionieren zu überprüfen. Bei Funktionsstörungen der Biowaschanlage, die eine übermässige Geruchsbelastung der Aussenluft zur Folge hat, muss der Betreiber der Anlage die Gemeindebehörde darüber jederzeit und unverzüglich informieren.

² Damit die Schadstoffe nicht unkontrolliert ins Freie gelangen können, ist die Halle im Baufeld 2 im Unterdruck zu halten. Die Fenster sind während der Verarbeitung oder Lagerung von geruchsintensiven Stoffen geschlossen zu halten. Türen und Tore sind mit einer Schliessautomatik zu versehen, die während der Verarbeitung oder Lagerung von geruchsintensiven Stoffen in Betrieb sein muss und ein schnelles Schliessen der Türen und Tore gewährleistet. Die vom Biowascher angesaugte Luft ist über einen Kamin abzuleiten.

³ Die auf offenen Flächen gelagerten und/oder umgeschlagenen Stoffe dürfen zu keinen störenden Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft führen. Treten trotz aller Vorkehrungen unzumutbare Geruchsimmissionen regelmässig auf, sind die Verarbeitung und der Umschlag solcher Stoffe einzustellen.

⁵ Die Vorkehrungen für die Luftreinhaltung sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der rechtlichen und technischen Entwicklung anzupassen.

Entsorgung

13. Altlasten

Die abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Aushubmaterials und die abfallrechtliche Beseitigung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude erfolgen vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Gestaltungsplans.

ES III und ES IV

14. Empfindlichkeitsstufen

Für das bestehende Wohngebäude gilt, solange es zu Wohnzwecken genutzt wird, die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Ansonsten gilt im Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe IV.

Genehmigung Baudirektion

15. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Elgg

Teilrevision Privater Gestaltungsplan
Aadorferfeld

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Formelles	3
	3. Erweiterungskonzept	4
	4. Erläuterungen zur Revision des Gestaltungsplans	5
	4.1 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	5
	4.3 Nutzweise	5
	4.6 Erschliessung	5
	4.7 Parkierung	6
	6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	10
	6.1 Übersicht Gesamtablauf	10
	7. Schlussbemerkung	11

1. Ausgangslage

Anlass

Dem Privaten Gestaltungsplan Adorferfeld stimmte die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2007 zu und wurde anschliessend durch die Baudirektion genehmigt. In der Zwischenzeit wurde auf dem Baufeld 2 ein erster Neubau realisiert. Nun soll im Bereich der Baufelder 2 und 3 ein weiterer Neubau folgen.

Die Projektidee für das neue Betriebsgebäude hat gezeigt, dass das neue Projekt innerhalb des Baufelds 3 keinen Platz findet. Zudem benötigt das bereits realisierte Betriebsgebäude 1 nicht die gesamte Fläche des Baufelds 2. Dementsprechend sollen die Baufelder 2 und 3 auf die neue Situation angepasst werden. Darum soll ein Flächenabtausch zwischen den beiden Baufeldern 2 und 3 vorgenommen werden.

Weil es sich vorliegend um eine untergeordnete Anpassung des Gestaltungsplans handelt, liegt die Kompetenz für die Zustimmung zur Teilrevision gemäss den Gestaltungsplanvorschriften Ziffer 4 Abs. 1 beim Gemeinderat.

2. Formelles

Revision eines Privaten Gestaltungsplan

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die vorliegenden Änderungen in eigener Kompetenz zu behandeln. Die Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

Verfahren

Der Gestaltungsplan wie auch die Revision des Gestaltungsplans zwingen nicht zum Bauen; sie legen lediglich fest, in welchem Ausmass zukünftige Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan wie auch die Revision des Gestaltungsplans sind auch keine Bauprojekte. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Vorgehen

Auf der Grundlage der Projektabsicht und den Erwägungen aus der Stellungnahme des Gemeinderats wird der private Gestaltungsplan revidiert, anschliessend publiziert und öffentlich aufgelegt.

Die Auflagefrist für Einwendungen beträgt 60 Tage. Danach wird die Revision des Gestaltungsplans durch den Eigentümer und der Zustimmung durch den Gemeinderat festgesetzt. Die Änderung wird publiziert. Es folgt eine Rekursfrist von 30 Tagen. Anschliessend ist die Revision des Gestaltungsplans durch die Baudirektion Zürich zu genehmigen.

3. Erweiterungskonzept

Unterlagen

Für die Revision des Gestaltungsplanes wurden folgende Unterlagen verwendet:

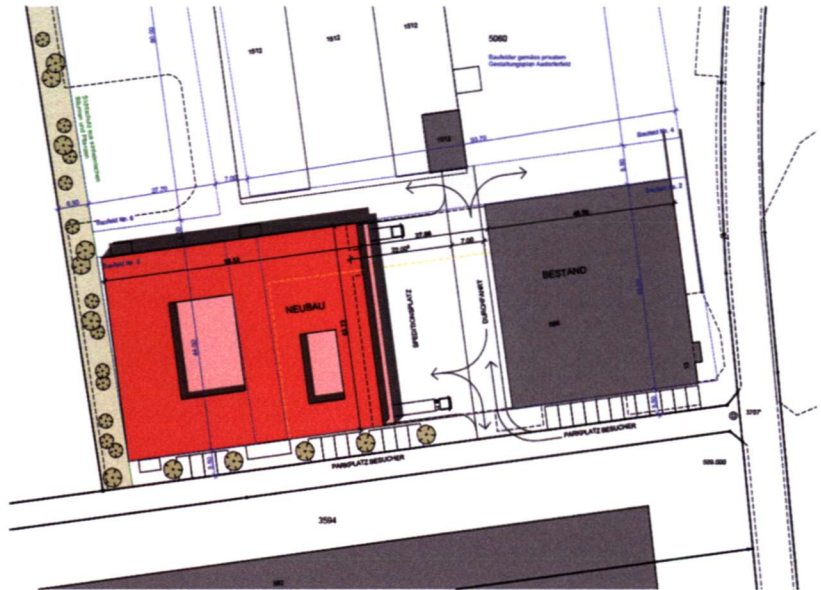
- Erwägungen des Gemeinderats vom 30. Oktober 2013
- Projektunterlagen, verfasst von: ZSB Architekten, Oensingen, mit folgenden Unterlagen: UG, EG und OG, Ansichten Süd und Ost, Schnitte 1 und 2 alles im Massstab 1:200, Situationsplan im Massstab 1:500, mit Datum Rev. 26.9.2013

Projektidee

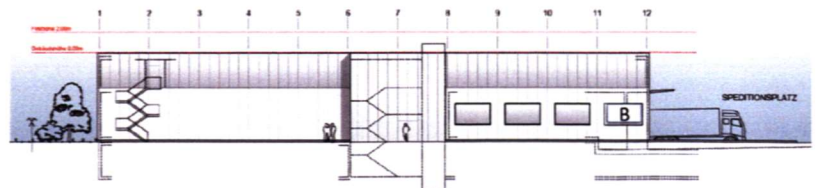
Neben dem neu errichteten Betriebsgebäude 1 soll ein zweites Betriebsgebäude mit Lager- und Speditionsräumen sowie Büroräumlichkeiten gebaut werden.

Aufgrund der Grösse des neuen Gebäudes sind aus feuerpolizeilichen Gründen verschiedene Fluchttreppen vorgesehen. Zudem ist ein Treppenhaus mit Lift auf der südlichen Seite vorgesehen.

Situation Projektidee mit dem geplanten Neubau (rot)



Südansicht mit Treppenhaus und Lift in der Bildmitte



4. Erläuterungen zur Revision des Gestaltungsplans

4.1 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Allgemeines

Zurzeit stehen auf dem Baufeld 2 der Neubau als Betriebsgebäude 1 und ein bestehender Gebäudeteil, welches westlich angebaut ist. Dieser bestehende Gebäudeteil wird im Zuge der Realisierung des Betriebsgebäudes 2 auf dem Baufeld 3 abgebrochen.

Damit das Treppenhaus mit Lifterschliessung erstellt werden kann, wird das Baufeld 3 auf der Südseite geringfügig über die bestehende Flucht erweitert. Zudem können neu aus feuerpolizeilichen Gründen notwendige Fluchttreppen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. (Art. 4 Abs. 3).

Volumenbilanz

Die oberirdische Baumasse des Baufelds 2 wurde von ursprünglich 28'000 m³ nun auf 16'000 m³ geändert. Die Baumasse des Baufelds 3 wurde von 9'500 m³ nun auf 21'500 m³ angepasst. Die Volumenbilanz beider Baufelder bleibt somit unverändert erhalten mit total 37'500 m³.

4.2 Nutzweise

Baufeld 3

Im Baufeld 3 sind stark störende Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen. Dazu zählen auch die notwendigen Büroräumlichkeiten. Damit diesbezüglich künftig Klarheit besteht, wird der zulässige Büroanteil festgeschrieben. Die zulässige Baumasse für Büronutzungen bleibt dabei auf dem bisherigen Mass von 9'500 m³ limitiert.

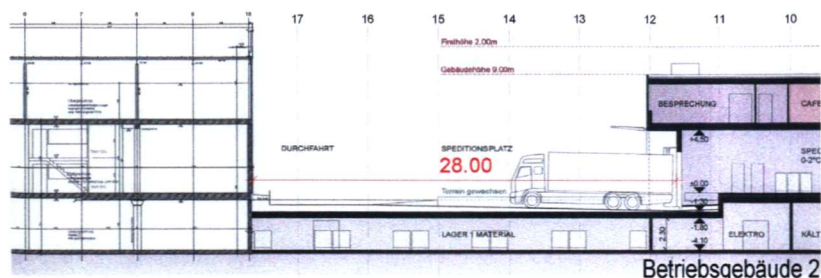
4.3 Erschliessung

Erschliessung zwischen Baufeld 2 und 3

Der Erschliessungsbereich zwischen den Baufeldern 2 und 3 soll gemäss den Projektplänen des Betriebsgebäudes 2 rund 28m Breite betragen. Trotz vorgesehener integrierter Verlade-rampen muss für ein gutes Manövrieren der Lastwagen diese Breite für den Warenumschlag ausgewiesen werden. Dies um eine reibungslose logistische Abwicklung, in Transport, Lager und Umschlag, zu gewähren.

Schnitt des vorgelegten Projekts für das Betriebsgebäude 2

Der auskragende Gebäudeteil des Betriebsgebäudes 2 soll eine lichte Verladehöhe ab ok. Terrain von mind. 4.5m aufweisen.



4.4 Parkierung

Parkplätze

Aufgrund der peripheren Lage des Areals ist für alle Mitarbeiter je ein Parkplatz zu realisieren. Für Besucher und Kunden sind im Bereich der Büroräumlichkeiten mindestens 5 Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl Parkplätze für das Baufeld 3 richtet sich nach der konkreten Nutzung. Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze richtet sich nach den einschlägigen VSS-Normen.

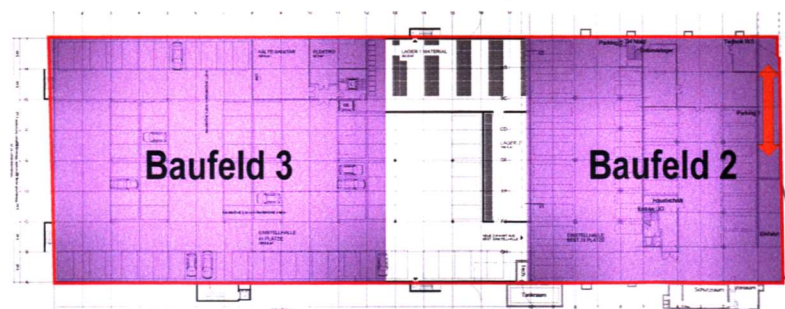
Schnitt durch Parkierung des vorgelegten Projekts für das Betriebsgebäude 2



Gemäss Projektabsicht für das Betriebsgebäude 2 soll die Parkierung unterirdisch unter den Neubau und dem Erschliessungsbereich organisiert werden.

Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehende Rampe des Betriebsgebäudes 1. Die gesamte Parkierungsanlage liegt innerhalb der Baufelder 2 und 3 und verbindet diese innerhalb des Erschliessungsbereichs.

Grundriss der Tiefgarage



5. Hinweise und Auswirkungen

Allgemein	Die vorgesehene Anpassung der Baufelder 2 und 3 hat keine signifikanten Auswirkungen gegenüber dem Stand des rechtsgültigen Gestaltungsplans.
Ortsbauliche Aspekte	Der geplante Neubau für das Betriebsgebäude 2 ist in der Gebäudelänge und Gebäudehöhe gut proportioniert und ortsbaulich verträglich. Der Neubau ergänzt sich gut zum bereits erstellten Betriebsgebäude 1 in den äusseren Abmessungen. Die Volumetrien der beiden Neubauten stehen somit in einem angenehmen ortsbaulichen Kontext.
Bebauung und Nutzung	Die vorgesehene Konzentration der Nutzung in dem neuen Betriebsgebäude 2 erscheint zweckmässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend die Warenannahme, Bearbeitung, Lager- und Waschräume platziert, im Obergeschoss nehmen Büroräume den überwiegenden Geschossflächenanteil ein. Die Räume mit Büronutzung sind auf 9'500m ³ beschränkt. Über zwei grosse Lichthöfe erhält der tiefe Baukörper des neuen Gebäudes für die Büronutzungen genügend Tageslicht.
Gewässerraum und Voraussetzungen für eine Baubewilligung im Uferstreifen des Tümmelbaches	<p>Der erforderliche Gewässerraum bemisst sich neu nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommen die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Anwendung. Gemäss diesen Übergangsbestimmungen ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Tümmelbach beidseitig ein Uferstreifen von 8.5m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen ist Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend.</p> <p>Nach Angaben des AWEL dürfen Fließgewässer gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche 4 und 6 sind daher im Bereich des Uferstreifens nicht zulässig. Die Offenlegung und Verlegung des Tümmelbaches ist somit Voraussetzung für eine Baubewilligung im Uferstreifen des eingedolten Tümmelbaches.</p>
Wasserversorgung	Die Löschwasserversorgung des Industriegebietes Aadorferfeld soll gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) 1998 der Gemeinde Hagenbuchen erfolgen. Diese Lösung ist gemäss AWEL aufwendig und bis heute nicht realisiert. Das AWEL regt an die Löschwasserversorgung mit einer Anbindung an die Wasserversorgung Aadorf (TG) zu klären bzw. zu lösen. Allfällige alternative Lösungen die vom GWP Hagenbuch abweichen, sind mit Variantenstudien zu unterlegen und mit dem

AWEL abzusprechen. Aufgrund dieser Ausgangslage gilt es folgende Rahmenbedingungen gemäss AWEL zu beachten:

- 1) Vor der Erstellung eines weiteren Gebäudes auf dem Bau-
feld 3, muss die Löschwasserversorgung sichergestellt sein.
Die Planung der Löschwasserversorgung hat gemäss den
Richtlinien der GWZ zu erfolgen.
- 2) Eine vom genehmigten GWP 1998 der Gemeinde Hagenbu-
chen abweichende Lösung zur Sicherstellung der Lösch-
wasserversorgung darf nur im Einvernehmen mit dem AWEL
realisiert werden.

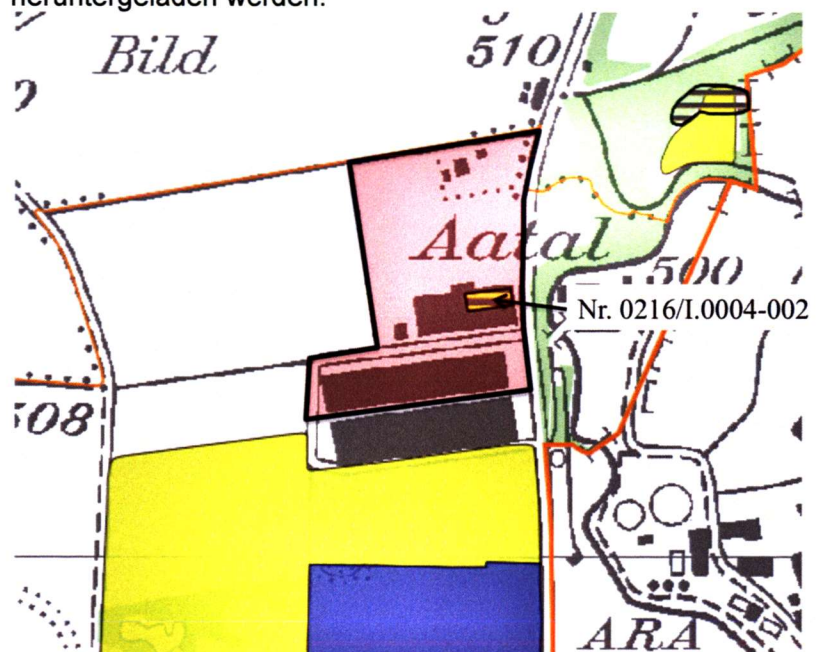
Hierzu gilt es anzumerken, dass im Zuge der Realisierung des
Betriebesgebäudes 1 innerhalb des Baufeldes 2 die Löschwass-
erversorgung deutlich verbessert wurde und eigentlich auch
künftigen Anforderungen genügen sollte. Mit der Baueingabe
für das nächste Gebäude wird die Löschwasserversorgung aufge-
zeigt und nachgewiesen.

Altlasten

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 5060 innerhalb des Gestaltungs-
plangebietes ist der belastete Betriebsstandort Nr. 0216/I.0004-
002 (Aadorferstrasse, Betriebsraum) im Kataster der belasteten
Standorte eingetragen (KbS).

Die Grundeigentümerin ist über den Eintrag im KbS informiert.
Der Kanton weist daraufhin, dass bei Bauvorhaben auf belasteten
Standorten die Bauherrschaft eine in der Altlastenbearbei-
tung erfahrene und von der Baudirektion befugte Fachperson
(Altlastenberater) beizuziehen hat. Zusammen mit dem Bauge-
such ist das Zusatzformular „Belastete Standorte / Altlasten
(inkl. mit Neobiota belastete Standorte)“ ausgefüllt und unter-
schrieben einzureichen. Das Zusatzformular kann im Internet
heruntergeladen werden.

Lage des belasteten Betriebsraumes



Verkehr

Entlang dem östlichen Perimeterrand verläuft die regionale Verbindungsstrasse 834/Frauenfelderstrasse und die Radwegroute Nr. 1080. Das in der Zwischenzeit realisierte Betriebsgebäude auf dem Baufeld 2 erfolgte unter Berücksichtigung der Radwegstudie bzw. der Linksabbiegespur.

Die Zu- und Wegfahrt der erweiterten Tiefgarage erfolgt rückwärtig über die bestehende Rampe entlang der Frauenfelderstrasse. In diesem Abschnitt ist ein Radweg geplant. Daher ist die Umgebungsgestaltung entlang der Frauenfelderstrasse auf das Radwegprojekt abzustimmen und hat in Absprache mit dem Projektleiter des TBA, Projektieren und Realisieren, zu erfolgen.

Fazit

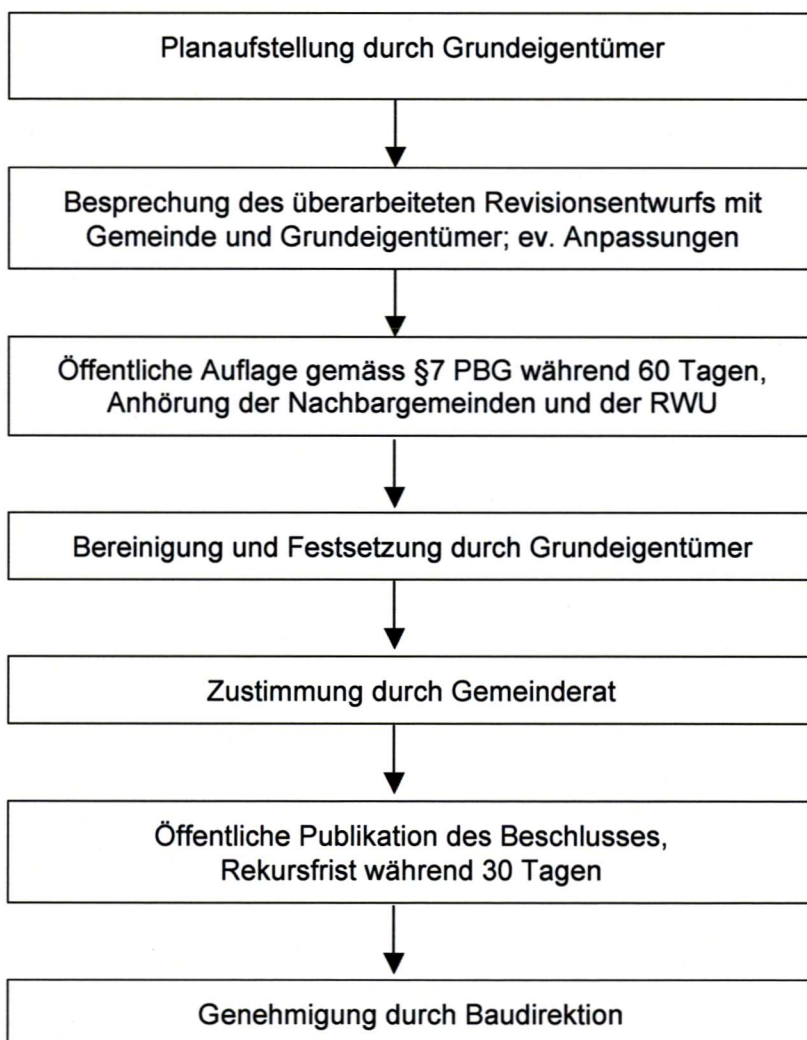
Die Teilrevision des Gestaltungsplans besteht primär aus der Anpassung der Grössen der Baufelder 2 und 3. Das Nutzungsmass wird gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan insgesamt nicht verändert. Der revidierte Gestaltungsplan bringt somit aus raumplanerischer Sicht (Siedlung, Landschaft, Verkehr, Boden, Umwelt etc.) keine messbaren bzw. signifikanten Veränderungen.

Die untergeordnete Anpassung, welche den rechtsgültigen Gestaltungsplan quantitativ nicht verändert, hat zudem auch keine nennenswerte Änderung die Erschliessung des Areals zur Folge. Die übrige bauliche Entwicklung innerhalb des Areals wird durch die Teilrevision ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Übersicht Gesamtablauf

Revision
Gestaltungsplanverfahren



6.2 Mitwirkungsverfahren

Keine Einwendungen

Die revidierten Gestaltungsplanakten lagen vom 21. März bis 19. Mai 2014 öffentlich auf. Gleichzeitig wurden die Akten den Nachbargemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung zugestellt. Innert dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

Genehmigung in Aussicht
gestellt

6.3 Vorprüfung ARE

Mit Schreiben vom 8. April 2014 nimmt das ARE Stellung zum Revisionsentwurf. In der Gesamtbeurteilung wird festgehalten, dass die vorgesehenen Anpassungen von untergeordneter Natur sind und eine Genehmigung in Aussicht gestellt wird, wenn zu verschiedenen Sachthemen der Bericht nach Art. 47 RPV ergänzt wird. Die gewünschten Ergänzungen sind in Kapitel 5 festgehalten.

Der Hinweis wonach Änderungen am Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Im rechtsgültigen Gestaltungsplan wurde unter Ziffer 3.4 folgendes festgehalten:

„Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.“

Von dieser Kompetenzdelegation der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat möchte der Gemeinderat nun Gebrauch machen. Der Gemeinderat beurteilt in seinem Beschluss vom 11. März 2014 die Änderung am Gestaltungsplan als untergeordnet. Die Teilrevision des Gestaltungsplans besteht nämlich primär nur aus der massvollen Anpassung der Grössen der Baufelder 2 und 3. Das Nutzungsmass wird gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan insgesamt nicht verändert. Der revidierte Gestaltungsplan bringt somit auch aus raumplanerischer Sicht (Siedlung, Landschaft, Verkehr, Boden, Umwelt etc.) keine messbaren bzw. signifikanten Veränderungen. Die untergeordnete Anpassung, welche den rechtsgültigen Gestaltungsplan quantitativ nicht verändert, hat zudem auch keine nennenswerte Änderung die Erschliessung des Areals zur Folge.

7. Schlussbemerkung

Revision des Gestaltungsplans ist zweckmässig

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplanes für die wirtschaftlich erfolgreiche und umweltgerechte Weiterführung des Recyclingbetriebes der Peter Briner AG sowie für dessen massvolle Erweiterung angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.