



VERFÜGUNG

vom 27. Oktober 2003

Ottenbach. Kantonaler Gestaltungsplan Areal Mülibach

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Das Areal Mülibach der AGIR AG ist im kantonalen Richtplan als Gebiet für Materialgewinnung mit Aushubablagerung und als Gruben- und Ruderalbiotop sowie im regionalen Richtplan als Bauabfall- und Kompostieranlage festgelegt. Die kantonale Abfallplanung sieht in ihren Massnahmen vor, dass alle bewilligungsfähigen Bauabfallanlagen umweltrechtlich zu sanieren sind. Mit der dringlichen Sanierung der bestehenden Kompostieranlage soll erreicht werden, dass keine übermässigen Geruchsimmissionen mehr auftreten. Die Richtplanfestlegungen bilden die erforderliche Grundlage für die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplanes nach § 84 Abs. 2 PBG durch die Baudirektion sowie das nachfolgende kommunale Baubewilligungsverfahren.

Der von der Firma Basler & Hofmann, Ingenieure und Planer AG, Zürich, im Auftrag der AGIR AG, Affoltern am Albis, eingereichte Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde vom 11. April bis 27. Juni 2003 öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG). Die Gemeinden Obfelden und Ottenbach, die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt sowie die Abteilung Raumentwicklung des Baudepartements des Kantons Aargau wurden rechtzeitig angehört (§ 7 Abs. 1 PBG). Gegen den Gestaltungsplan sind verschiedene Einwendungen eingegangen. Im Rahmen der Einigungsverhandlung vom 22. Oktober 2001 im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG konnten alle Anträge berücksichtigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan soll die umweltrechtliche Sanierung des Werkareals der AGIR AG, bestehend aus Bauabfallaufbereitung, Kompostierung und Vergärung sowie Kiesabbau, ermöglicht werden. Der Gestaltungsplan umfasst die Vorschriften mit dazugehörigem Plan 1:1000 sowie die Teilpläne Entwässerung 1:1000 und Naturschutz / Grünflächen 1:1000. Der Bericht gemäss § 47 RPV liegt vor.

Im Rahmen dieses Planungsverfahrens wurde durch die Bauherrschaft ein Umweltverträglichkeitsbericht mit Ergänzungsbericht erstellt und eine historische und technische Altlastenvoruntersuchung durchgeführt. Für die Gestaltung und Pflege der Grube sowie die Umsiedelung von gefährdeten Pflanzenarten wurde durch das Atelier Stern & Partner AG, Zürich, ein Konzept erarbeitet. Die im Rahmen des Mitberichtsverfahrens der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) gestellten Anträge der kantonalen Fachstellen wurden berücksichtigt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Areal Mülibach in Ottenbach wird festgesetzt.
- II. Der Gestaltungsplan steht bei der Gemeindeverwaltung Ottenbach und bei der Baudirektion (Amt für Raumplanung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen. Während der Rekursfrist können an den genannten Orten die dazugehörigen Akten eingesehen werden.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Grundeigentümerschaft (AGIR AG, Alte Obfelderstrasse 55, 8910 Affoltern am Albis) wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	3'584.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	3'648.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.040)
- V. Dispositiv Ziffern I bis III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach, 8913 Ottenbach, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das

Amt für Landschaft und Natur, an die AGIR AG, Alte Obfelderstrasse 55, 8910 Affoltern am Albis, an die Firma Basler & Hofmann, Ingenieure und Planer AG, Forchstrasse 395, 8029 Zürich, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.


Zürich, den 27. Oktober 2003
032048/Oca/Zwe


**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





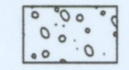

Flächen mit gefährdeten Pflanzenarten

 Flächen mit gefährdeten Pflanzenarten, Zustand Herbst 2000

 Umsiedlungsflächen

Perimeter, in welchem Eingriffe während der nächsten 5 Jahre nur in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz erlaubt sind.

Allgemeine Legende:

- Anlagen und Infrastrukturbauten mit festem Belag A B
- Bauschutttaufbereitung mit Abdichtung C D
- Kiesaufbereitung ohne Abdichtung E
- bestehende Nutzung F
- Priorität Naturschutz G
- weitere Grünflächen H
- Erschliessung 
- Reserve für Erhöhung der Verkehrssicherheit entlang der Rickenbacher-Strasse (gemäss Angaben vom TBA) 
- Kiesabbau 
- Perimetergrenze 



Kanton Zürich
Gemeinde Ottenbach

Kantonaler Gestaltungsplan
Areal Mülibach

Teilplan Naturschutz / Grünflächen 1 : 1'000

	Datum	Gezeichnet:	Geprüft:	Visiert:	Grösse	Plan Nr.
1. Auflage	31.03.2001	TS	We		60/84	1483 - 1
Revision A	28.02.2003	rk	We		60/84	

Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG
CH-8029 Zürich, Tel. 01-387 11 22, Forchstrasse 395, Telefax 01-387 11 00

asp Atelier Stern & Partner, Landschaftsarchitekten und Umweltplaner AG, Zürich
Tobeleggweg 19, 8049 Zürich Tel 01 / 341'61'61 Fax 01 / 341'01'49 asp@atelierstern.ch

Festgesetzt mit Verfügung Nr. 1148 vom 27. Okt. 2003 der Baudirektion

Gesuchsteller:
AGIR AG
Alte Obfelderstrasse 55,
8910 Affoltern am Albis

Legende Naturschutz / Grünflächen Endgestaltung

-  Weiher bestehend
-  Weiher neu
-  kiesige Böschung
-  kiesige ebene Sukzessionflächen
-  Magerwiese bestehend
-  Magerwiese neu
-  Piste
-  Sandwand für Uferschwalben
-  Gehölze bestehend
-  Gehölze neu
-  Baum bestehend
-  Baum neu
-  Perimeter Teilflächen
-  Neue Höhenkurven

23
Flächen-Nummer
Erläuterung siehe Gestaltungs- und Pflegekonzept vom 28. Februar 2003



Kanton Zürich
Gemeinde Ottenbach

Kantonaler Gestaltungsplan
Areal Mülibach

Teilplan Entwässerung 1:1000

	Datum	Gezeichnet:	Geprüft:	Verlert:	Grösse	Plan Nr.
1. Auflage	31.03.2001	KS/HHE	OS	HO	60/84	2993.00 - 02
Revision A	28.02.2003	M	OS	HO	60/84	2993.00 - 02A

Basler & Hofmann

Ingenieure und Planer AG
CH-8028 Zürich
Tel. 01-387 11 22
Forchstrasse 305
Telefax 01-387 11 00

Legende:

- Anlagen und Infrastrukturbauten mit festem Belag A B
- Bauschuttzubereitung mit Abdichtung C D
- Kiesaufbereitung ohne Abdichtung E
- bestehende Nutzung F
- Priorität Naturschutz G
- weitere Grünflächen H
- Erschliessung
- Reserve für Erhöhung der Verkehrssicherheit entlang der Rickenbacher-Strasse (gemäss Angaben vom TBA)
- Kiesabbau
- Perimetergrenze
- Sandfang
- Becken oder Silo
- Entwässerungsrinne
- Kanalisation/ Leitung
- Abdichtungsentwässerung/ Drainage

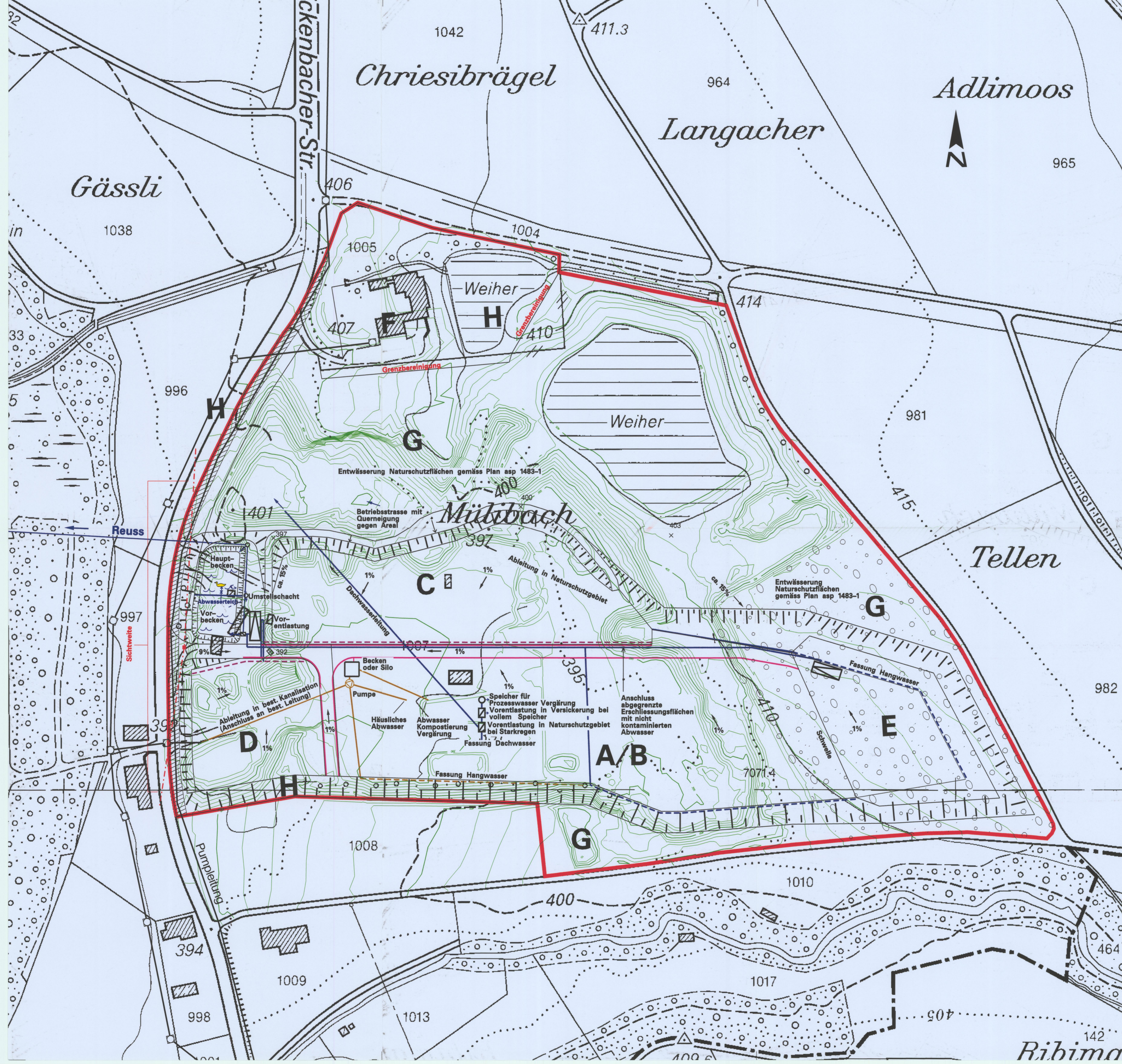
Festgesetzt mit Verfügung der Baudirektion

Nr. 1148 vom 27. Okt. 2003

Gesuchsteller:

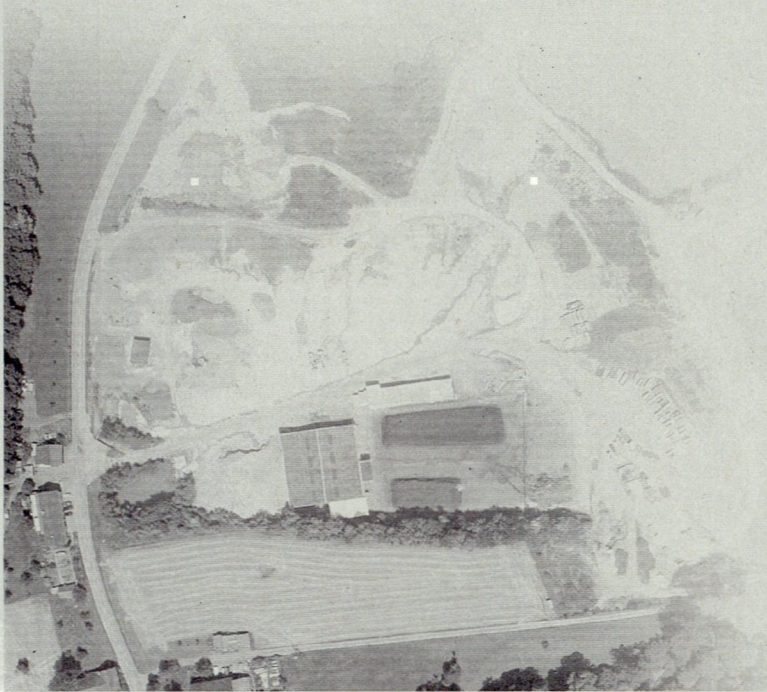


AGIR AG
Alte Obfelderstrasse 55,
8910 Affoltern am Albis





Kanton Zürich
Gemeinde Ottenbach



Ingenieure und Planer

Kantonaler Gestaltungsplan Areal Mülibach

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Festgesetzt mit Verfügung der Baudirektion Nr. *1148* vom 27. Okt. 2003

Gesuchsteller:

AGIR AGIR AG, Alte Obfelderstrasse 55, 8910 Affoltern am Albis

Zürich, 5. September 2003

Basler & Hofmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
Artikel 1: Zweck	1
Artikel 2: Tätigkeiten der AGIR AG	1
Artikel 3: Akten	1
Artikel 4: Geltungsbereich	1
Artikel 5: Teilflächen	2
Artikel 6: Betriebsvorschriften	2
Artikel 7: Bauten	3
Artikel 8: Befestigung	3
Artikel 9: Entwässerung	3
Artikel 10: Erschliessung	4
Artikel 11: Naturschutz	4
Artikel 12: Bestehende Nutzung (Villa)	5
Artikel 13: Übergangsbestimmungen	5
Artikel 14: Inkraftsetzung	5

5.9.2003 (ersetzt Version vom 28.2.2003, 31.3.2001 resp. 31.7.2003), B 2993.00, HO

Basler & Hofmann
Ingenieure und Planer AG, Mitglied SIA/USIC

Esslingen: Bachweg 1, CH-8133 Esslingen
Tel. 01 387 15 22, Fax 01 387 15 00

Zürich: Forchstrasse 395, CH-8029 Zürich
Tel. 01 387 11 22, Fax 01 387 11 00

Die Baudirektion des Kantons Zürich erlässt gestützt auf PBG § 84, Abs. 2 für das Werk Mülibach in der Gemeinde Ottenbach den nachstehenden kantonalen Gestaltungsplan.

Artikel 1: Zweck

Der kantonale Gestaltungsplan regelt:

- die Tätigkeiten der AGIR AG im Werk Mülibach,
- die betrieblichen Vorschriften für Tätigkeiten, Bauten und Anlagen,
- die Erschliessung,
- die Befestigung der Teilflächen,
- die Entwässerung,
- die Gestaltung und Pflege der für den Naturschutz ausgewiesenen Flächen sowie
- die bestehende Nutzung (Villa).

Artikel 2: Tätigkeiten der AGIR AG

Die Tätigkeiten der AGIR AG im Werk Mülibach umfassen: Bauabfallaufbereitung, Kompostierung und Vergärung sowie Kiesabbau in einem speziell bezeichneten Bereich.

Artikel 3: Akten

Der kantonale Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften (datiert vom 31.7.03) und dem Plan im Massstab 1:1'000 (datiert vom 28.2.03). Im weiteren liegen folgende Unterlagen vor:

- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), Basler & Hofmann vom 31.3.01
- Ergänzungen zum UVB, Basler & Hofmann vom 17.8.01
- Historische Altlasten-Voruntersuchung, Basler & Hofmann vom 2.11.00
- Technische Altlasten-Voruntersuchung, Basler & Hofmann vom 31.3.01
- Technische Altlasten-Voruntersuchung Nachtrag, Basler & Hofmann vom 25.7.01
- Teilplan Entwässerung, Basler & Hofmann vom 28.2.03
- Teilplan Naturschutz / Grünflächen, Atelier Stern & Partner vom 28.2.03
- Gestaltungs- und Pflegekonzept, Atelier Stern & Partner vom 28.2.03
- Umsiedlungskonzept für 4 seltene Arten, Atelier Stern & Partner vom 28.2.03
- Bericht nach Art. 47 RPV, Basler & Hofmann vom 31.7.03

Artikel 4: Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die im Plan vom 28.2.03 als Perimetergrenze in roter Farbe eingefassten Flächen (Parzellen 1005 und 1007).

Artikel 5: Teilflächen

Abs. 1: Das Gestaltungsplangebiet unterteilt sich in folgende Teilflächen:

- Anlagen und Infrastrukturbauten	Flächen A / B
- Bauschutttaufbereitung	Flächen C / D
- Kiesaufbereitung	Fläche E
- Bestehende Nutzung (Villa)	Fläche F
- Priorität Naturschutz	Fläche G
- Weitere Grünflächen	Fläche H

Abs. 2: Zusätzlich sind im Perimeter – zum Teil überlappend mit anderen Flächen – Flächen für die Erschliessung, die Entwässerung, den Kiesabbau und Reserven zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ausgeschieden worden.

Artikel 6: Betriebsvorschriften

Abs. 1: Alle eingesetzten Maschinen und Geräte haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik zu entsprechen.

Abs. 2: Staubemissionen aus Bearbeitung, Lagerung und Umschlag sowie dem Werkverkehr sind zu bekämpfen.

Abs. 3: Die klassische Kompostierung (ohne Energienutzung, aber in einer Halle mit Biofilter) ist auf 5'000 t/a begrenzt. Das restliche Material ist entweder zu vergären oder zu Holzschnitzeln für Feuerungen aufzubereiten.

Abs. 4: Die Kompostierung/Vergärung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen.

Abs. 5: Die Bauschutttaufbereitung ist so zu betreiben, dass die Recyclingstoffe der BUWAL-Richtlinie für die Verwertung von mineralischen Bauabfällen entsprechen.

Abs. 6: Bauschuttaufbereitungsanlagen dürfen aus Lärmschutzgründen nur in der Teilfläche C betrieben werden. Für alle lärmzeugenden Anlagen ist eine Abschirmung mit einer Lärminderung von 10 dB vorzusehen (z.B. durch Abschirmung oder Gebäude).

Abs. 7: Die Abgrenzung der Teilfläche E zur Teilfläche G liegt auf halber Böschungshöhe.

Abs. 8: Auf der Kiesaufbereitungsfläche (Teilfläche E) dürfen keine Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie keine Nassreinigungen an Fahrzeugen und Geräten vorgenommen werden. Zudem dürfen in dieser Teilfläche keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.

Abs. 9 Ortsdurchfahrten per Lastwagen bei der An- und Auslieferung sind wenn immer möglich zu vermeiden.

Abs. 10: Die Baudirektionsverfügung Nr. 127/1961 für den Kiesabbau im östlichen Grubenareal muss vor Abbaubeginn in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht den heutigen Anforderungen des Umweltschutzes angepasst werden.

Artikel 7: Bauten

Bauten sind nur in den Teilflächen A / B erlaubt. Die maximale Höhe von Bauten ist auf 20 m beschränkt. Zudem ist in den Teilflächen A / B das Bauen bis an den Rand erlaubt (Näherbaurecht).

Artikel 8: Befestigung

Abs. 1: Prozess- und Lagerflächen der Teilflächen A und B werden befestigt (Schwarz- oder Betonbelag).

Abs. 2: Die Teilflächen C und D werden abgedichtet (PE-Folie mit Schutzschicht).

Abs. 3: Teilfläche E wird nicht befestigt.

Artikel 9: Entwässerung

Abs. 1: Das Konzept der Entwässerung der einzelnen Teilflächen ist im Teilplan Entwässerung vom 28.2.03 festgehalten.

Abs. 2: Kontaminiertes Abwasser der Betriebsflächen (Teilflächen A/B) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen; nicht kontaminiertes Wasser von entwässerungstechnisch getrennten Erschliessungsbereichen ist separat zu sammeln und dem Abwasserteich zuzuführen.

Abs. 3: Der Bodenschlamm aus dem Abwasserteich darf nicht im Naturschutzgebiet (Teilfläche G) entsorgt werden.

Abs. 4: Das gesammelte Dachwasser der Bauten ist einem Speichertank zuzuführen (Nutzung als Prozesswasser für Kompostierung und Vergärung). Überschüssiges Wasser fliesst in eine Sickerpackung und, wenn das Rückhaltevolumen ausgeschöpft ist, ins Naturschutzgebiet (Teilfläche G).

Abs. 5: Häusliches Abwasser und Sickerwasser aus Parzelle 1008 (ehemalige Deponie) ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Abs. 6: Das in den Teilflächen C, D und E anfallende Wasser ist zur Staubbekämpfung einzusetzen. Überschüssiges Wasser ist in die betriebseigene Abwasserreinigungsanlage (Abwasserteich) abzuleiten.

Abs. 7: Das an den Böschungen im östlichen Grubenareal austretende saubere Grundwasser ist zu fassen und im Naturschutzgebiet (Teilfläche G) zu versickern. Im übrigen ist jedoch das Werkareal der AGIR AG so auszugestalten, dass kein Wasser aus dem Betriebsareal in die Fläche mit Priorität Naturschutz (Teilfläche G) gelangt.

Artikel 10: Erschliessung

Die Arealerschliessung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Platzverhältnisse – unter Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes, Abteilung Staatsstrassen – geändert. Die neue Erschliessung ist im Gestaltungsplan vom 28.2.03 eingetragen.

Artikel 11: Naturschutz

Abs. 1: Unmittelbar nach der Gestaltungsplanfestsetzung werden in einer ersten Phase die Flächen nördlich des bereits bestehenden Dammes (welche nicht vom Kiesabbau tangiert werden) gemäss dem Teilplan Naturschutz / Grünflächen und dem Gestaltungs- und Pflegekonzept unter fachlicher Begleitung gestaltet.

Abs. 2: Die Flächen mit Priorität Naturschutz (Teilfläche G) und weitere Grünflächen (Teilfläche H) sind nach dem Teilplan Naturschutz / Grünflächen vom 28.2.03 und dem dazugehörigen Gestaltungs- und Pflegekonzept vom 28.2.03 herzurichten. Nach Beendigung einer Phase von Gestaltungsmaßnahmen ist eine Abnahme durch die Fachstelle Naturschutz erforderlich.

Abs. 3: In den dafür vorgesehenen Gebieten im Osten der Grube kann vorgängig noch Kies abgebaut werden (rechtskräftige Abbaubewilligung).

Abs. 4: Bauten und Anlagen in der Teilfläche G, die nicht für den Unterhalt notwendig sind, werden entfernt.

Abs. 5: Ab Gestaltungsplanfestsetzung ist in der Fläche G auf Motorsportanlagen zu verzichten.

Abs. 6: Ab Gestaltungsplanfestsetzung darf die Baupiste 14 (vgl. Gestaltungs- und Pflegekonzept) südwestlich des grossen Weihers nur noch im Rahmen von Gestaltungs- und Pflegemassnahmen befahren werden.

Abs. 7: Die Gestaltungs- und Umsiedlungsmassnahmen im Sinne der Übergangsbestimmungen (siehe Artikel 13) gehen zu Lasten der AGIR AG. Die Fachstelle Naturschutz übernimmt die Kosten für ökologische Baubegleitung zur Herrichtung der Naturschutzflächen.

Abs. 8: Der Fachstelle Naturschutz des Kantons Zürich wird das Recht und die Pflicht übertragen, für die Pflege, die Sicherung und den Unterhalt der Flächen mit Priorität Naturschutz zu sorgen. Die Schutzmassnahmen dürfen die Nutzung gemäss Gestaltungsplan nicht beeinträchtigen.

Artikel 12: Bestehende Nutzung (Villa)


Für die Teilfläche F ergeben sich keine Änderungen gegenüber der heutigen Nutzung.

Artikel 13: Übergangsbestimmungen

Die AGIR AG verpflichtet sich, die gemäss dem Teilplan Naturschutz / Grünflächen vom 28.2.03 als Böschungen mit Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten (Französische Rampe, Pfeilblättriges Schlangenmaul, Deutsche Tamariske, Rosmarin-Weidenröschen) ausgewiesenen Flächen während 3 Jahren nach der Festsetzung stehen zu lassen. Anschliessend wird kontrolliert und falls notwendig der Schutz um 2 Jahre verlängert. Die Umsiedlung hat nach dem Umsiedlungskonzept für 4 seltene Arten zu erfolgen.

Artikel 14: Inkraftsetzung

Der kantonale Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung durch die Baudirektion in Kraft.



Basler & Hofmann
Ingenieure und Planer AG
Mitglied SIA/USIC

Zürich: Forchtstrasse 395
CH-8029 Zürich
Tel. 01 387 11 22 Fax 01 387 11 00

Esslingen: Bachweg 1
CH-8133 Esslingen
Tel. 01 387 15 22 Fax 01 387 15 00

basler-hofmann@bhz.ch
www.bhz.ch