

VERFÜGUNG

vom 7. Januar 2013

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan Agasul

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat von Illnau-Effretikon stimmte am 21. Juni 2012 dem privaten Gestaltungsplan Agasul zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats von Pfäffikon vom 7. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit den Entscheiden des Baurekursgerichts vom 26. September 2012 wurden die gegen den Beschluss eingereichten beiden Rekurse infolge Rückzugs als erledigt abgeschrieben. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2012 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Legehennenstalls für 18'000 Tiere mit Freilandhaltung im Gebiet Burgbüel in Agasul geschaffen. Das Vorhaben kommt in eine intakte Kulturlandschaft, welche stark von der Weilerstruktur und grösseren unbebauten zusammenhängenden Landschaftskammern geprägt ist, zu liegen. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Landschaftsförderungsgebiet (Pt. 3.7, Nr. 16) und als Fruchtfolgefläche bezeichnet sowie im Zonenplan entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Da das Vorhaben über die innere Aufstockung hinausgeht, wird für eine baurechtliche Bewilligung eine Planung nach Art. 16a Abs. 3 RPG vorausgesetzt. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV sind im kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 d) festgehalten. Der Gestaltungsplan entspricht im Wesentlichen diesen richtplanerischen Grundsätzen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt. Die von der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beantragten Anträge (UVP Ref. Nr. 542-1) wurden in geeigneter Form im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Mit der planerischen Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Gestaltungsplans gemäss §§ 83 ff. PBG wird durch gezielte Massnahmen sichergestellt, dass das Landschaftsbild

möglichst geschont und der Erholungswert dieses wertvollen Landschaftsraumes nicht wesentlich beeinträchtigt sowie die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden.

Die Akten, bestehend aus Situationsplan Mst. 1:1000, Umgebungsplan Mst. 1:1000, Gestaltungsplanvorschriften, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG, Rahmenvereinbarung zwischen Willi Vögeli, Agasul und der Stadt Illnau-Effretikon sowie Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Anhänge, sind vollständig.

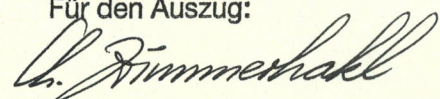
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Agasul, welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon am 21. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, 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 Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle), sowie an Willi Vögeli, Luckhauserstrasse 13, 8308 Agasul (Rechnungsadressat).

Zürich, den 7. Januar 2013
121744/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Beschlussinhalt

- ● ● Perimeter Gestaltungsplan
- Baufeld Geflügelstall
- ▨ Schlechtwetterauslauf
- Bereich für zwei Silos
- ▨ Zufahrtsbereich / Umschlagplatz (Lage schematisch)
- ⋯ Zaun (Lage schematisch)
- ▨ Grünauslauf
- Bereich für Pflanzung von Hochstamm-bäumen (Lage schematisch)
- Umgebungsbeplantzung Geflügelstall / Bachläufe (Lage schematisch)
- ▨ Aufwertungsbereich Bachläufe
- ▨ Retention
- Gewässerabstandslinie nach § 67 PBG
- ▲ Zu- und Wegfahrten

Orientierungsinhalt

- - - Abstandslinie Hochspannungseitung
- Bestehende Fliessgewässer offen / eingedolt
- Neue Bachführung
- Projekt Geflügelstall
- Ökologische Ausgleichsflächen (für Vernetzungsprojekt Illnau-Effretikon)
- Bestehende Bäume
- Schleppkurven nach VSS; Lastwagentyp B, L = 11m, R = 10m
- Sichtweiten nach VSS; 110m / 5m
- Höhenlinie

Amt für Raumentwicklung

Stadt Illnau-Effretikon Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan "Agasul"

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes
Situationsplan 1 : 1'000
 Gestaltungsplanvorschriften, Umgebungsplan 1:1'000



Der Grundeigentümer: *Willi Vögeli-Uhr*

Stadt Illnau-Effretikon
 Der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon erklärt mit Beschluss Nr. 066/12 vom 21. Juni 2012 Zustimmung.
Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
 André Buecheler Marzio Steiner
 Ratspräsident Ratsekretär scribeur

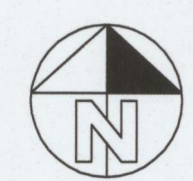
Von der Baudirektion genehmigt am: **- 7. Jan. 2013**

BDV-Nr. **11/13**
 Im Namen der Baudirektion: *D. Zimmermann*



Koordinatenliste Baufeld Geflügelstall:

	Y	X
1	697'948.64	253'488.47
2	698'018.57	253'568.12
3	698'035.63	253'553.15
4	697'965.70	253'473.49



Privater Gestaltungsplan "Agasul"

Gestaltungsplanvorschriften

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:1'000, Umgebungsplan 1:1'000

Gestaltungsplanvorschriften



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JM00006)

Der Grundeigentümer:

Willi Vögeli-Uhr
Willi Vögeli-Uhr



Stadt Illnau-Effretikon

Der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon erklärt mit Beschluss Nr. 066/12 vom 21. Juni 2012 Zustimmung.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon

André Buecheler
André Buecheler
Ratspräsident

Marzo Steiner
Marzo Steiner
Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am:

- 7. Jan. 2013

BDV Nr.

1/13

Im Namen der Baudirektion:

Ch. Zimmerhake

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
26.01.2012 / sub

T: 056 460 91 11 www.metron.ch
F: 056 460 91 00 info@metron.ch

metron

1. Grundlagen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan sichert die Ansiedlung eines Legehennenstalls für 18'000 Tiere mit Freilandhaltung im Landwirtschaftsgebiet Agasul der Stadt Illnau-Effretikon. Er regelt und ermöglicht die Realisierung aller betrieblich notwendigen Einrichtungen unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und ökologischer Aspekte.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 und dem Umgebungsplan im Massstab 1:1'000 zusammen. Der Planungsbericht und der Umweltverträglichkeitsbericht dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter (Parzelle Nr. 5'664).

³ Der Situationsplan unterscheidet zwischen Beschlussinhalten und Orientierungsinhalten. Die Beschlussinhalte werden hiermit festgesetzt. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich dem besseren Verständnis des Gestaltungsplans und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Umgebungsplan

¹ Der Umgebungsplan dient der Integration des geplanten Legehennenstalls in das Landschaftsbild und legt im Sinne einer Richtlinie die Details zur Umgebungsgestaltung fest (Art, ungefähre Lage, Anzahl und Grösse der Bepflanzung).

² Die Stadt Illnau-Effretikon kann Abweichungen vom Umgebungsplan bewilligen. Die baurechtliche Bewilligung solcher Abweichungen setzt voraus, dass eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Art. 5 Ressourcenschutz, Rekultivierungspflicht

¹ Bei Wegfall der Nutzungen und in deren Folge Beseitigung der Gebäude sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Die Pflicht zur Beseitigung der Gebäude und Anlagen sowie zur Wiederherstellung der Böden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden (inkl. Rückbau der Bauten und Anlagen) ist mit einer Solidarbürgschaft einer Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft oder vergleichbaren Sicherheit in der Höhe von CHF 100'000.-- finanziell abzusichern. Die Höhe der Sicherheit ist bei einer Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise von 10% gegenüber dem Stand Januar 2012 von 108.4 Punkten (Basis Mai 2000) anzupassen. Die Bürgschaft ist dem Stadtrat Illnau-Effretikon spätestens vor der Baufreigabe für den Hühnerstall einzureichen und diese Sicherheit ist während der ganzen Dauer des Bestands der Bauten und Anlagen aufrecht zu erhalten.

⁴ Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern, oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die geltenden Richtlinien für Bodenkultivierung des Kantons Zürich.

⁶ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 *Baufeld Geflügelstall*

¹ In dem im Situationsplan bezeichneten Baufeld ist ein Geflügelstall samt den betriebsnotwendigen Einrichtungen zulässig.

² Innerhalb des Geflügelstalls ist an geeigneter Stelle ein Standort für den nachträglichen Einbau einer Biowäscher-Anlage vorzusehen. Die Stadt Illnau-Effretikon kann gestützt auf eine von Fachexperten festgestellte übermässige Geruchsbelastung den Einbau einer Biowäscher-Anlage verfügen. Bei der Beurteilung der Geruchsbelastung wird auf die FAT-Richtlinien abgestellt.

³ Die Dachflächen und der Stromanschluss sind für die Produktion von Solarstrom durch den Grundeigentümer oder Dritte auszurichten. Die Bereitstellung der Dachflächen für örtliche Energieunternehmer, die Abgeltung der durch die Gewährung dieses Rechts verursachten Mehrkosten (statische Dimensionierung Stall) und weitere Einzelheiten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und dem Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

⁴ Massgebend für die Anordnung und Gestaltung der Solaranlagen ist das Merkblatt der Baudirektion des Kantons Zürich "Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen".

⁵ Die überbaubare Grundfläche beträgt maximal 2'400 m². Kein Gebäudeteil darf die im Situationsplan bezeichnete maximale Höhenkote überschreiten.

Art. 7 Schlechtwetterauslauf

Der im Situationsplan bezeichnete Bereich dient dem Auslauf der Tiere im Freien. Er ist mit Rundkies eingestreut.

Art. 8 Zufahrtsbereich / Umschlagplatz

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Zufahrtsbereich / Umschlagplatz ist für die Zu- und Wegfuhr und als Wendemöglichkeit bestimmt. Die nördliche Zu- / Wegfuhr darf nur aus Richtung Agasul, die südliche aus beiden Richtungen bedient werden. Die Parkierung für betriebsfremde Fahrzeuge ist nicht gestattet.

² Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 9 Grünauslauf

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche dient als Auslauf und als zusätzlicher Futterlieferant für die Tiere sowie als Weidefläche.

² Mit Ausnahme von temporären Unterständen im Sinne von Abs. 3 sind im Grünauslauf keine Bauten zulässig. Es dürfen Einzäunungen bis zu einer Höhe von max. 2 m ab gewachsenem Terrain erstellt werden. Geländeänderungen dürfen nur zur Sicherung des Hochwasserschutzes und für den ökologischen Ausgleich vorgenommen werden.

³ Der Grünauslauf ist hühnertauglich zu strukturieren: Hochstammbäume und Wildhecken gliedern gemäss Umgebungsplan den Auslauf. Bis die Bäume genügend Schutz bieten, kann der Auslauf mit temporären Unterständen möbliert werden.

Art. 10 Bereich für Pflanzung von Hochstammbäumen

¹ In den im Situationsplan bezeichneten Flächen sind Nussbäume zu pflanzen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 14 m x 14 m einzuhalten. Baumgruppen sind nicht zulässig.

² Die definitive Wahl, Pflanzung und Pflege der Bäume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Vereinigung FRUCTUS abzusprechen.

Art. 11 Aufwertung Bachläufe

¹ Der Aufwertungsbereich sichert einen ausreichenden Gewässerraum für den Hochwasserschutz und die ökologische Funktion des Sennenwisbächlis und des Dikibachs.

Der Bereich ist extensiv zu nutzen und zu gestalten und muss von nicht standortgebundenen Anlagen frei sein.

² Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zu den Fliessgewässern (Sennenwisbächli und Dickibach) wird durch den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung/GschV definiert.

³ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs werden die im Gestaltungsplan bezeichneten Bachläufe des Sennenwisbächlis und des Dikibachs aufgewertet bzw. offengelegt, so dass eine Verbesserung der Ökomorphologie erreicht werden kann. Die Aufwertung des Sennenwisbächlis ist mit der Erstellung des Geflügelstalls auszuführen. Für die Offenlegung des Dikibachs ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Bachöffnungsprojekt einzureichen.

⁴ Die Aufwertungsmassnahmen des Sennenwisbächlis und des Dikibachs haben in Abstimmung und nach Weisung der kommunalen und kantonalen Behörden zu erfolgen.

Art. 12 Retention

¹ Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Bereich zwischen der Luckhauserstrasse und dem Baufeld Geflügelstall ist für die Versickerung des Meteorwassers bestimmt.

² Die Entsorgung des Meteorwassers hat in Zusammenarbeit und nach der Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu erfolgen. Richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“. Die genaue Lage und Grösse der Versickerungsanlage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 13 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung

¹ Der Geflügelstall ist bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung einheitlich und unauffällig zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert (vorgesezte Holzverkleidung, mattes Dachmaterial, einheitliche Farbtöne). Abgrabungen sind möglichst gering zu halten und sind nur im betrieblich erforderlichen Ausmass zulässig.

² In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind zwei Silos zulässig. Die Silos dürfen die im Situationsplan festgelegte maximale Höhenkote nicht überschreiten. Sie sind in ihrer Materialisierung und Farbwahl so zu gestalten und mit dem Legehennenstall abzustimmen, dass sie sich gut in das Landschaftsbild integrieren (Farbwahl, keine reflektierenden Materialien etc.).

³ Im Interesse einer guten Integration des Bauvolumens in die landschaftliche Umgebung sind längs der Fassaden des Geflügelstalls gemäss Umgebungsplan Gruppen aus einheimischen und standortgerechten Hochstammbäumen und Hecken zu pflanzen.

⁴ Für die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen, des Grünauslaufs, des Bachbereichs, der Versickerung und der Bepflanzung ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.

3. Ver- und Entsorgung

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹ Der Anschluss an die Luckhauserstrasse hat an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Die arealinterne Erschliessung erfolgt über die Verkehrsflächen gemäss Art. 8.

Art. 15 Entsorgung Hofdünger

¹ Der feste Hofdünger ist via Vergärung in der projektierten Biogasanlage Horben-Mesikon oder in einer anderen Anlage in nützlicher Entfernung zu entsorgen.

² Der flüssige Hofdünger ist entweder über die landwirtschaftliche Ausbringung zu entsorgen, oder in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten. Zur Zwischenlagerung des flüssigen Hofdüngers ist unter dem Geflügelstall eine Jauchegrube vorzusehen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsprojekt vorzulegen.

³ Zusammen mit dem Baugesuch ist dem Stadtrat von Illnau-Effretikon die Verwendung des künftig anfallenden Hofdüngers aufzuzeigen. Die Baufreigabe erfolgt erst nach Vorliegen einer schriftliche Vereinbarung, welche aufzeigt, wie der Hofdünger verwendet wird.

Art. 16 Versorgung

Die Erstellung neuer Erschliessungsanlagen für die Versorgung mit Lösch- und Brauchwasser geht zu Lasten des Grundeigentümers (Feinerschliessung).

Art. 17 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

4. Schlussbestimmung

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.