



Baudirektion Kanton Zürich
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1025

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

Nr. 1025 / 14

vom 18. Februar 2016

Revision privater Gestaltungsplan «Obermoos» – Genehmigung

Gemeinde **Russikon**

Lage **Obermoos**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan (Plan-Nr. 240-08) Mst. 1:1000 vom 7. Januar 2014
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Januar 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 7. Januar 2014
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 7. Januar 2014

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Russikon stimmte mit Beschluss vom 24. März 2014 der Revision des privaten Gestaltungsplans «Obermoos» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 26. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2014 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Genehmigungsverfahren wurde zwischenzeitlich am 15. Juli 2014 sistiert, da die Unterlagen zum dazumaligen Zeitpunkt noch nicht vollständig waren. Gemäss Art. 14 der Bauvorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Obermoos» ist das Ausführungsprojekt zum Wildäsungsgebiet vor Inkrafttreten des Gestaltungsplans (folglich vor Genehmigung durch die Baudirektion) der Fachstelle Naturschutz des Amts für Landschaft und Natur (ALN) zur Genehmigung einzureichen. Mit Schreiben vom 24. November 2015 wurden die fehlenden Unterlagen der Fachstelle Naturschutz übermittelt. Das ALN teilte im Schreiben vom 7. Dezember 2015 mit, dass der private Gestaltungsplan «Obermoos» nun aus ihrer Sicht als genehmigungsfähig beurteilt wird.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der private Gestaltungsplan «Obermoos» wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/ 1385/2003 vom 17. Dezember 2003 genehmigt. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Gärtnerei mit Schnittblumen und Orchideen sowie betriebszugehörigen Wohngebäuden und Wohnungen geschaffen. Die Grundlage dafür wurde mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) gelegt (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV). Danach können in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden. Mit der Revision des privaten Gestaltungsplans «Obermoos» soll die Existenz der Gärtnerei nachhaltig gesichert werden.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Situationsplan ist zahlreichen Änderungen unterworfen. Bestehende Sektoren werden teilweise unterteilt oder vergrössert und neue Sektoren kommen hinzu. Mantellinien und stellenweise Waldabstandslinien werden an die neuen Gegebenheiten angepasst und ein Wildäsungsgebiet zur Sicherstellung von Fressplätzen für Waldtiere wird ausgetrennt.

In den Gestaltungsplanvorschriften sind die Änderungen im Situationsplan sinngemäss enthalten. Darüber hinaus werden zahlreiche neue Festlegungen getroffen. Zu nennen sind insbesondere folgende Aspekte:

- Vergrösserung der Baummassenziffer, der Gebäude- und Gesamthöhen
- Regelung Bezugsmöglichkeiten bei der Löschwasserversorgung
- Reorganisation von Teilen der Erschliessung
- Anschlusspflicht der Schmutzwasserleitung an die öffentliche Kanalisation
- Abbruchpflicht von Bauten im Waldabstandsbereich
- Vorgaben zur Ausgestaltung des Wasserspeichers
- Kompensationspflicht beanspruchter Fruchtfolgeflächen

Wesentliche Festlegungen
und Vorschriften

Die vorgenannten Festlegungen tragen u.a. dazu bei, dass der Bebauungsspielraum wo zweckmässig und angezeigt gemäss den betrieblichen Erfordernissen erhöht und die Nutzungsverteilung neu geregelt wird. Mit den Vorschriften wird zudem die Versorgungssituation optimiert und die Erschliessung (insbesondere Zufahrten) sowie die Verhältnisse entlang dem Waldrand klarer geregelt. Durch die Kompensationspflicht für beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden auch die Anliegen aus Sicht des Bodenschutzes berücksichtigt.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 30. August 2012, 20. Dezember 2012, 17. Juli 2013 und 21. Oktober 2013 gestellten Anträgen wurde weitgehend entsprochen. Folgende Punkte sind im Baubewilligungsverfahren zu beachten:

- Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge haben bezüglich Schadstoffemissionen dem Stand der Technik und den Vorschriften für industrielle und gewerbliche Betriebe zu entsprechen.
- Eine allfällige Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können.
- Die Planung der naturnahen Flächen und die Umsetzung sind durch eine ökologisch ausgewiesene Fachperson zu begleiten.
- Eine allfällige Einzäunung des Wasserspeichers im Westen ist aus Sicherheitsgründen kleintiergänglich zu gestalten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungssentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Obermoos», welchem die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 24. März 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'244.00 und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	604.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	128.00	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	128.00	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	128.00	105 327 / 83100.42.000
Total	Fr.	1'244.00	

- 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 Russikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Gemeinde Russikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
- Stefan Isler, Obermoos, 8332 Russikon (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG

vom 17. Dezember 2003

Russikon. Privater Gestaltungsplan Obermoos

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Russikon dem privaten Gestaltungsplan Obermoos zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. September 2003 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 15. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. September 2003 ersucht die Gemeinde Russikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Gärtnerei mit Schnittblumen und Orchideen sowie betriebszugehörigen Wohngebäuden und Wohnungen geschaffen. Die Grundlage dafür wurde mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) geschaffen. Danach können in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Gärtnerei mit den neu geplanten Gewächshäusern und Folientunnels als teilweise bodenunabhängig produzierender Gartenbau der Intensivlandwirtschaft zugeordnet werden muss und somit ein Planungsverfahren erfordert (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV).

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) weist darauf hin, dass die Quell- und Grundwassernutzung für Bewässerungs-, Trink- und Brauchzwecke einer kantonalen Konzession bedarf. Die Entwässerung, insbesondere Fassung, Nutzung und allfällige Versickerung von Meteor- und Sickerwasser, sowie die Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht zu prüfen. Für die Versickerung von Regenwasser ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002) zu beachten.

Der private Gestaltungsplan umfasst den Situationsplan 1:1000 und die Bauvorschriften. Der Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Obermoos, dem die Gemeindeversammlung Russikon am 3. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

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

(Zustelladresse: Stefan Isler, Obermoos, 8332 Russikon)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

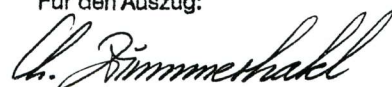
III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Gemeinde Russikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Russikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, (unter Beilage von 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 17. Dezember 2003
032006/Oca/Zwe

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



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
OBERMOOS, RUSSIKON

SITUATIONSPLAN 1:1000

FESTSETZUNG GRUNDEIGENTÜMER AM 3. JUNI 2003 /
REVISION AM 7. JANUAR 2014

JOHANNA ISLER

STEFAN ISLER

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 23. JUNI 2003 /
REVISION AM 24. MÄRZ 2014

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,
DER PRÄSIDENT:

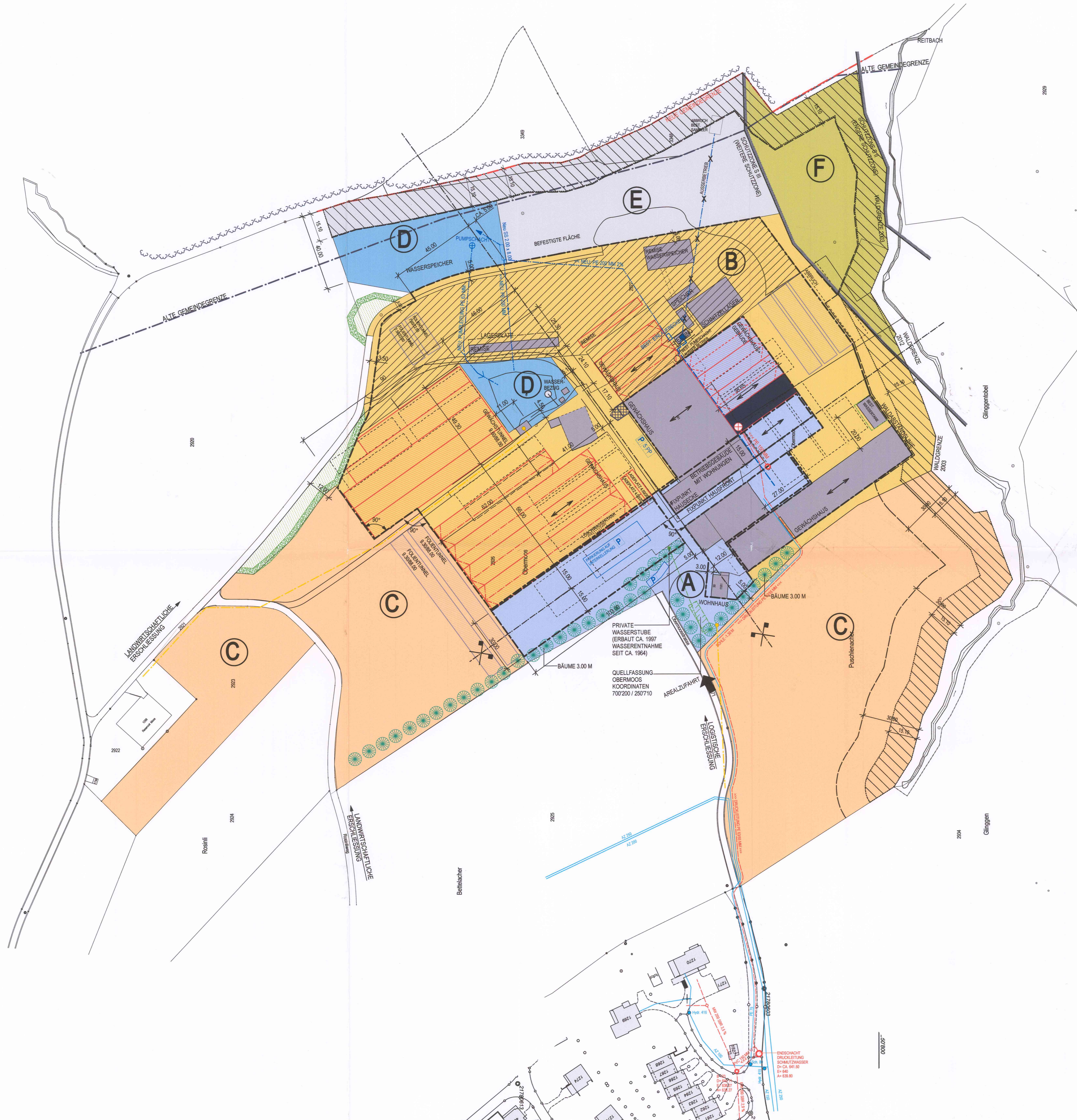
DER SCHREIBER:

VON DER BAUDIREKTION
GENEHMIGT AM 18. Feb. 2016

BDV NR. 1025/14

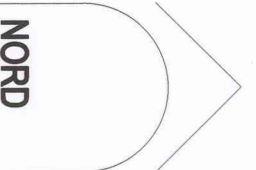
FÜR DIE BAUDIREKTION

PLANNR. 240-08
DATUM: 03.02.2003
08.04.2014



FESTLEGUNGEN		HINWEISE	
	SEKTOR A GEBÄUDE		PARKIERUNG
	MANTELLINIE FÜR OBERIRDISCHE BAUTEN		MÖGLICHE BAUTEN
	SEKTOR B GEWÄCHSHÄUSER + GEWÄCHSTUNNELS		BEST. WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE
	SEKTOR B HOLZLAGERUNG + HEIZANLAGEN		FOLIENUNTUNNEL
	SEKTOR C FOLIENUNTUNNELS		BEST. BAUTEN ABBRUCH
	SEKTOR D WASSERSPEICHERANLAGEN		KRAUTSAUM
	SEKTOR E CONTAINERKULTUREN		HECKEN
	SEKTOR F SCHNITTHOLZKULTUREN		KOMPOSTIERPLATZ
	WALDABSTANDSLINIE		
	HECKEN / BÄUME (HÖHE 3 M)		
	FIRSTRICHTUNG		
	WILDÄSUNGSGEBIET		

ERSCHLIESSUNG	
	SCHMUTZWASSER
	PUMPSTATION
	METEORWASSER
	PUMPSTATION
	STROMVERSORGUNG
	PRIVATE WASSERVERSORGUNG MIT QUELLFASSUNG
	ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNG
	WASSERBEZUG FEUERWEHR
	FERNHEIZUNG / HEIZWERK



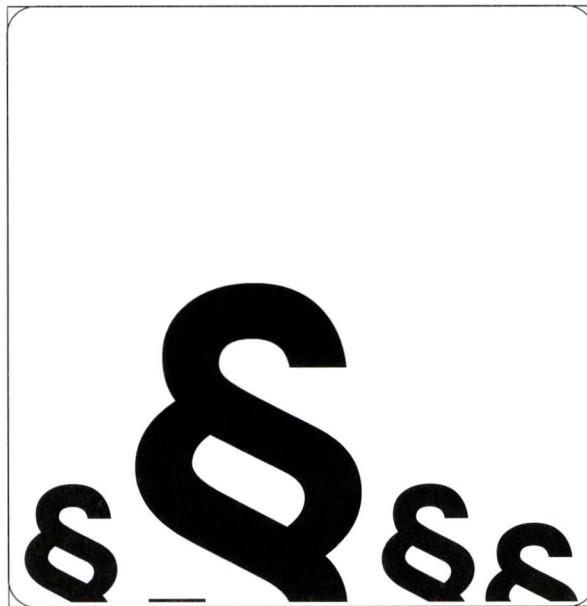


KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RUSSIKON

P 9.7

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBERMOOS, RUSSIKON

BAUVORSCHRIFTEN



FESTSETZUNG DER GRUNDEIGENTÜMER, AM 3. JUNI 2003 /
REVISION AM 7. JAN. 2014
- JOHANNA ISLER

- STEFAN ISLER

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT, AM 23. JUNI 2003 /
REVISION AM 24. MÄRZ 2014

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,
- DER PRÄSIDENT:

- DER SCHREIBER:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM ... 18. Feb. 2016

BDV NR. 1025/14

- FÜR DIE BAUDIREKTION:

Ch. Zimmerhald

BAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer		<p>Die Grundeigentümer im Gebiet "Obermoos" gemäss beiliegendem Perimeterplan 1 : 2'500, Russikon, nämlich:</p> <p>1. <u>Isler JOHANNA und STEFAN</u>, Obermoos, 8332 Russikon, als Eigentümer der Grundstücke, Kat. Nr. (div.)</p> <p>setzen, gestützt auf §§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den Privaten Gestaltungsplan "Obermoos" fest.</p>
Geltungsbereich	Art. 1	Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den bezeichneten Perimeter im zugehörigen Situationsplan 1 : 1'000.
Bestandteile des Gestaltungsplanes	Art. 2	<p>Für die Abgrenzung des Gestaltungsplanes und die Anordnungen innerhalb ist der Situationsplan 1 : 1'000 massgebend. Die Bestimmungen zu den Anordnungen im Einzelnen sind in den Bauvorschriften geregelt.</p> <p>Der zugehörige Planungsbericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung, hat aber hinweisende Bedeutung.</p>
Zweck	Art. 3	Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Betrieb einer Gärtnerei sowie betriebszugehörigen Wohnungen festgelegt.
Erschliessung Strasse	Art. 4	Die strassenmässige Erschliessung der Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 soll ausschliesslich über die Obermoosstrasse erfolgen. Zufahrten über andere Flur- und Waldwege sind nur für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gestattet.
Erschliessung Wasser	Art. 5	<p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt grundsätzlich aus dem öffentlichen Netz. Die bestehende private Quelle (Wasserstube) wird nur noch von den Eigentümern privat, in einem getrennten Leitungssystem benutzt, der Überlauf der Quelle läuft in den Regenwasserspeicher.</p> <p>Für Bewässerungszwecke werden Wasserspeicher mit Regenwassersammelanlagen benutzt.</p> <p>Das Löschwasserkonzept sieht neben dem öffentlichen Hydranten eine ständige Löschreserve von 75 m³ im speziell gebauten Löschwassertank vor (Schnellangriff). Dieser Tank liegt 40 m neben dem Wohngebäude und ist über einen Kontrollschacht leicht zugänglich.</p> <p>Am grössten verfügbaren Wasservolumen innerhalb des Planungperimeters ist eine Wasserbezugsanlage gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung einzurichten.</p>

Erschliessung Abwasser	Art. 6	Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Druckleitung an die öffentliche Abwasserentsorgung.
Nutzungs- bereiche	Art. 7	<p>Das Gebiet wird folgenden Nutzungsbereichen zugeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sektor A: Nutzungsbereich für Betriebsgebäude sowie betriebszugehörige Wohngebäude und Wohnungen - Sektor B: Nutzungsbereich für Gewächshäuser und Gewächstunnels - Sektor C: Nutzungsbereich für Folientunnels - Sektor D: Nutzungsbereich für Wasserspeichieranlagen - Sektor E: Nutzungsbereich für Container-Kulturen - Sektor F: Nutzungsbereich für Schnittholz-Kulturen.
Sektor A: Betriebsgebäude und Wohnungen	Art. 8	<p>Im Sektor A sind Wohn- und Aufenthaltsgebäude für Betriebsangehörige sowie Bauten für gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung zulässig, insbesondere auch Gewächshäuser, Kühlräume für die Pflanzenzucht, Räume für die Verarbeitung, Lager und Vermarktung, sowie die zugehörige Parkierung.</p> <p>a) Baumassenziffer 3.5 m³/m²</p> <p>Der Wohnraum für die unmittelbar auf dem Betrieb beschäftigten Hilfskräfte ist auf max. 750 m³ beschränkt.</p> <p>Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht an die massgebende Baumasse anrechenbar.</p> <p>b) Gebäudehöhe max. 11 m</p> <p>c) Gesamthöhe, inkl. Firsthöhe max. 14.5 m</p> <p>d) Gebäude- und Gesamtlänge frei</p> <p>e) Grundabstand min. 5 m</p> <p>f) Empfindlichkeitsstufe III</p> <p>Die Lage von Neu- und Ersatzbauten ergibt sich durch die im Situationsplan festgelegten Mantellinien. Von diesen darf nur nach innen abgewichen werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Hygiene liegen. Oberirdisch gehen die Mantellinien den Bestimmungen der Regelbauweise vor, für unterirdische Bauteile gilt die Regelbauweise.</p>
Sektor B: Gewächshäuser	Art. 9	<p>Im Sektor B sind Gewächshäuser und Gewächstunnels für die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung zulässig.</p> <p>a) Gebäudehöhe max. 11 m</p> <p>b) Gesamthöhe, inkl. Firsthöhe max. 14.50 m</p> <p>c) Gebäude- und Gesamtlänge frei</p> <p>d) Grundabstand min. 5 m</p> <p>e) Empfindlichkeitsstufe III</p>

Im schraffierten Bereich sind betriebszugehörige Bauten und Anlagen (z.B. Abstellremisen, Heizungsanlagen und -gebäude, gedeckte Holzlagerungen, Holzaufbereitung, Lagerplatz, Kompostlager, usw.) zulässig. Diese gelten nicht als Besondere Gebäude.

Die Lage von Neu- und Ersatzbauten ergibt sich durch die im Situationsplan festgelegten Mantellinien. Von diesen darf nur nach innen abgewichen werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Hygiene liegen. Oberirdisch gehen die Mantellinien den Bestimmungen der Regelbauweise vor, für unterirdische Bauteile gilt die Regelbauweise.

Bauten innerhalb der Waldabstandslinie müssen nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans abgebrochen werden.

Sektor C:
Folientunnel

Art. 10 Im Sektor C dürfen nur Anlagen, keine feste Bauten, errichtet werden für Freilandkulturen, saisonale Folientunnels oder ähnliche gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen.

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| a) Gesamthöhe, inkl. Firsthöhe | max. 4.50 m |
| b) Gebäude- und Gesamtlänge | frei |
| c) Grundabstand | min. 5 m |
| d) Empfindlichkeitsstufe | III |

Im Sektor C können Folientunnels ohne formelle Baubewilligung auf- und abgebaut, sowie umgesetzt werden.

Sektor D:
Wasserspeicher

Art. 11 Im Sektor D dürfen nur Anlagen, keine feste Bauten (ausgenommen Wasserbezugsanlagen), errichtet werden für die Wasserspeicherung mit offener Wasserhaltung und zur Löschwasserversorgung. Sie sind naturnah zu gestalten. Im Übrigen gelten die jeweiligen Bestimmungen der Erholungszone.

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen in den Sektoren A und D ist auf die bestehenden Quellen Rücksicht zu nehmen, damit diese in qualitativer und quantitativer Hinsicht für die weitere Nutzung erhalten bleiben.

Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (Download www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben. Die Wasserspeicher haben dem AWEL-Standard «Lagunen für

- Bewässerungszwecke» vom 17. November 2009 zu entsprechen. Eine neue Nutzung von Drainagewasser ist nicht zulässig.
- Sektor E:
Container-
kulturen Art. 12 Im Sektor E dürfen nur Anlagen, keine feste Bauten, errichtet werden für mobile Containerkulturen und -gebäude. Zur besseren Bewirtschaftung können Teile der Fläche sickerfähig befestigt werden.
- Sektor F:
Schnittsträu-
cher Art. 13 Im Sektor F dürfen nur Anlagen, keine feste Bauten, errichtet werden für Schnittholzkulturen.
- Wildäsungs-
gebiet Art. 14 In den Sektoren B, C, D, E und F wird entlang der Waldgrenze ein Wildäsungsgebiet bezeichnet, welches bis 15.10 m ab Waldgrenze nicht eingezäunt werden oder durch Gegenstände (Palette, Töpfe, Komposthaufen, usw.) verstellt werden darf und extensiv zu bewirtschaften ist. Das Ausführungsprojekt ist vor Inkrafttreten des Gestaltungsplans zur Genehmigung einzureichen.
- Fruchtfolge-
flächen Art. 15 Ab einer Fläche von 5000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.
- Bodenschutz Art. 16 Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung der Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten. Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen (gilt nur im Bereich der Perimeter-Erweiterung 2014 gegenüber 2003:
a) Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller;
b) oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.-- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.-- pro Quadratmeter.
- Bodenschutz-
Verfahren Art. 17 Massgebend für die Projektierung und Ausführung boden-relevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Lufthygiene	Art. 18 Es gelten dieselben Vorschriften wie für landwirtschaftliche Betriebe.
Waldabstand	Art. 19 Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.
Regenwasser	Art. 20 Meteor- und Sickerwasser sind auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und sowohl der Löschwasserreserve, der Bewässerung und wenn möglich dem Wasserspeicher zuzuführen. Die notwendigen Anlagen sind in der ersten Bauetappe auszuführen.
Dämmung	Art. 21 Die Gebäudehülle von neuen Warmhäusern (Gewächshäuser mit über 10° C Raumtemperatur) ist dem Stand der Technik entsprechend zu gestalten. Für die Sanierung, Erweiterung und Umnutzung von bestehenden Warmhäusern gelten die Neuansforderungen, sofern dies technisch möglich und der Aufwand verhältnismässig ist.
Inkrafttreten	Art. 22 Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der geänderten Gemeindegrenze zu Fehraltorf.
Festsetzung	Von den Grundeigentümern festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">- Johanna Isler: - Stefan Isler:



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RUSSIKON

P 9.7

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBERMOOS

BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Bericht
zur Orts-
planung Be-
richt zur Ortspla-
nung Bericht zur Ortsplanung
Bericht zur Ortsplanung Bericht zur Orts-
planung Bericht zur Ortsplanung Bericht
zur Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung
Bericht zur Ortsplanung Bericht zur Orts-
planung Bericht zur Ortsplanung Bericht
zur Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung
Bericht zur Ortsplanung Bericht zur Orts-
planung Bericht zur Ortsplanung Bericht

FESTSETZUNG DER GRUNDEIGENTÜMER, AM 3. JUNI 2003 /
REVISION AM 7. JAN. 2014

- JOHANNA ISLER

- STEFAN ISLER

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT, AM 23. JUNI 2003 /
REVISION AM 24. MÄRZ 2014

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG,

- DER PRÄSIDENT:

- DER SCHREIBER:

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM ...

BDV NR. /

- FÜR DIE BAUDIREKTION:

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Vorbemerkungen Die Richt- und Nutzungspläne, dh. auch Gestaltungspläne sind gemäss § 7 PBG vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.
Die berücksichtigten Entscheide zu den Einwendungen werden in die Planungsvorlage integriert. **Die abgelehnten Einwendungen müssen in diesem separaten Bericht der Gemeindeversammlung gesamthaft zur Ablehnung vorgelegt werden.**

Auf Einwendungen muss nicht eingetreten und können zurückgewiesen werden, wenn sie

- bloss allgemeine Anregungen betrafen, die auch nicht sinngemäss als Anträge verstanden werden können;
- Begehren enthalten, die weder die Pläne noch den Bericht betreffen;
- Einwendungen enthalten gegen übergeordnete Festlegungen (Region und Kanton) oder nachgeordnete Planungsbestimmungen (Quartierplan, Quell-schutzzonen, etc.), die alle nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage sind.

Einwendungen Während der öffentlichen Auflage vom 30. Aug. bis 28. Okt. 2013 sind **keine** Einwendungen eingereicht worden. (Die Original-Akten könnten auf der Gemeindekanzlei Russikon eingesehen werden.)

1. Allgemeine Einwendungen

Keine Einwendungen

2. Einwendungen zu den Bauvorschriften

Keine Einwendungen

3. Einwendungen zum Situationplan

Keine Einwendungen

Somit kann der vorliegende Gestaltungsplan unverändert den Stimmberechtigten zur Zustimmung vorgelegt werden.





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE RUSSIKON

P 9.7

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN OBERMOOS, RUSSIKON

PLANUNGSBERICHT ÄNDERUNGEN 2014

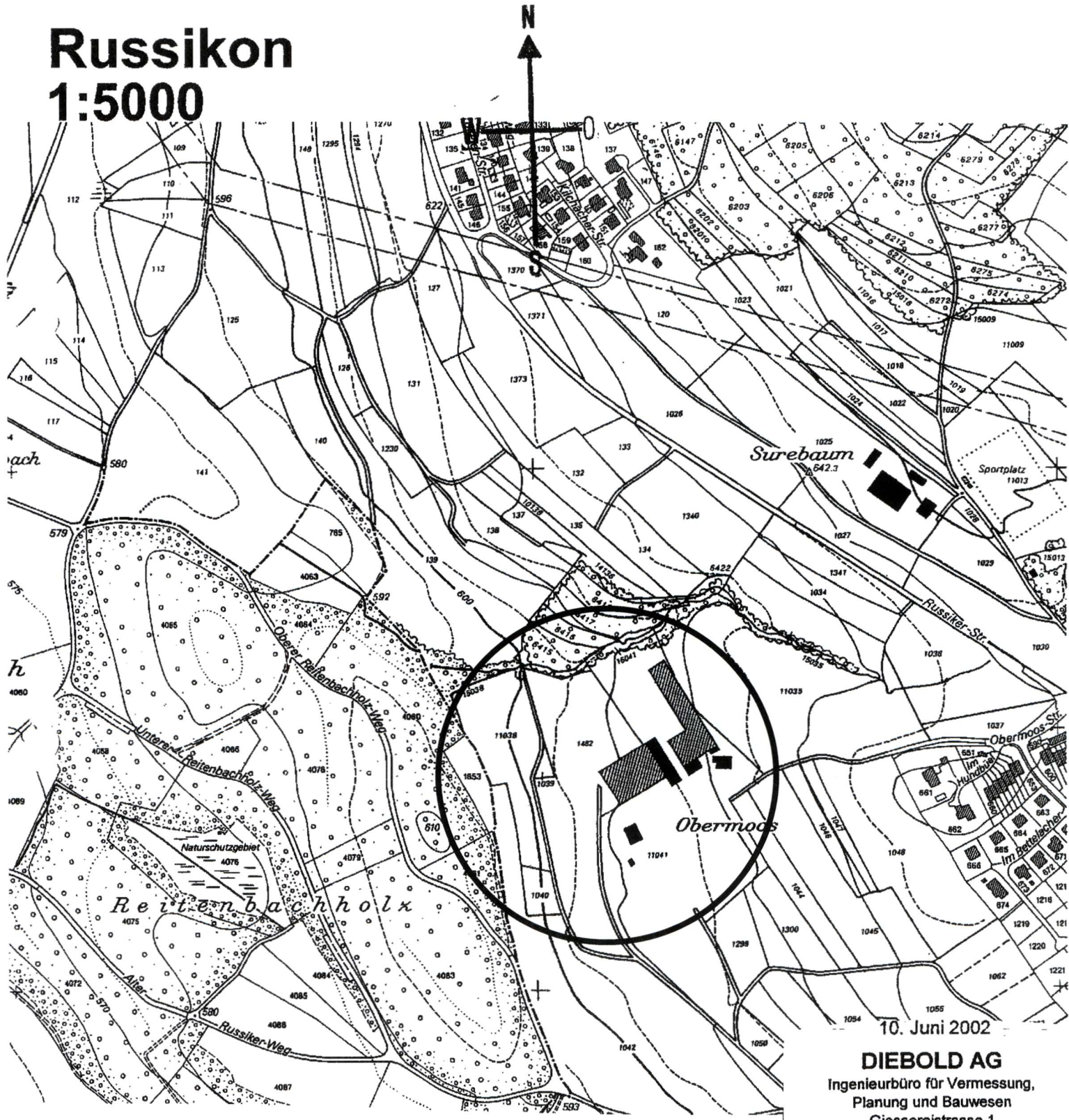
Bericht
zur Orts-
planung Be-
richt zur Ortspla-
nung Bericht zur Ortsplanung
Bericht zur Ortsplanung Bericht zur Ortspla-
nung Bericht zur Ortsplanung Bericht zur
Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung Bericht
zur Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung Be-
richt zur Ortsplanung Bericht zur Ortspla-
nung Bericht zur Ortsplanung Bericht zur
Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung Bericht
zur Ortsplanung Bericht zur Ortsplanung

VERABSCHIEDUNG DER GRUNDEIGENTÜMER, AM 3. JUNI 2003 /
REVISION AM 7. JAN. 2014

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUR KENNTNIS GENOMMEN
AM 23. JUNI 2003 / REVISION AM 24. MÄRZ 2014

1. ÜBERSICHTSPLAN

Russikon 1:5000



10. Juni 2002

DIEBOLD AG
Ingenieurbüro für Vermessung,
Planung und Bauwesen
Giessereistrasse 1
8620 Wetzikon



2. PLANUNGSBERICHT 2003

Ausgangslage	Seit Jahrzehnten betreibt die Familie Isler, heutige Besitzer der beiden Betriebe Jakob und Stefan Isler, im Gebiet Obermoos eine Gärtnerei. Planungsrechtlich befinden sich die Betriebe in der kantonalen Landwirtschaftszone, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist. Die herkömmlichen Betriebe besitzen aber grundsätzlich eine Bestandesgarantie. Diese Ausgangslage vermag den heutigen wirtschaftlichen Gegebenheiten bei weitem nicht mehr zu genügen. Das wirtschaftliche Umfeld verlangte schon bisher eine Spezialisierung auf Nischenproduktion wie Schnittblumenverkauf oder Aufzucht von bestimmten Blumensorten (Orchideen). Damit können zumindest saisonal viele Voll- und Teilzeitarbeitsplätze angeboten werden.
Zielvorstellungen	Mit einer planungsrechtlichen Überlagerung der Landwirtschaftszone durch einen privaten Gestaltungsplan soll eine Sanktionierung des bestehenden Betriebs und eine geordnete Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Dabei müssen alle Faktoren von öffentlichem Interesse wie Erschliessung, äussere Erscheinung und Einordnung gebührend berücksichtigt werden.
Rechtliche Grundlagen	<p>Gemäss § 83 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die spätere Projektierung ist dabei ein angemessener Spielraum zu belassen.</p> <p>Der Gestaltungsplan hat neben der eigentlichen Überbauung auch die Anliegen der Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.</p> <p>Ein Gestaltungsplan kann frühestens fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch machte, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden (§ 82 PBG).</p> <p>Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von privaten Grundeigentümern aufgestellt werden (§ 85 PBG).</p>
Vorgehen	<p>Private Gestaltungspläne werden von allen beteiligten Grundeigentümern zusammen festgesetzt. Vor der Festsetzung muss ein Gestaltungsplan während 60 Tagen einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen werden. In dieser Zeit kann sich die Bevölkerung sowie die neben- und übergeordneten Planungsträger zum Inhalt vernehmen lassen. Die vorgebrachten Einwendungen sind im Gestaltungsplan zu integrieren oder aber in einem Bericht zur Mitwirkung ist darzulegen aus welchen Gründen diese Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten. Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung sowie nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung vorgelegt.</p> <p>Gemäss § 86 PBG bedürfen Private Gestaltungspläne der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Diese kann der Planungsvorlage zustimmen oder diese zurückweisen, Änderungen können dagegen keine vorgenommen werden.</p> <p>Nach Ablauf der Rekursfrist muss der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen.</p>



Mit dem Gestaltungsplan soll grundsätzlich die Weiterexistenz der Gärtnerei planungsrechtlich gesichert werden.

- Inhalt Dies erfordert folgende Festlegungen:
- Sektor A: Nutzungsbereich für Betriebsgebäude sowie betriebszugehörige Wohngebäude und Wohnungen
 - Sektor B: Nutzungsbereich für Gewächshäuser und Gewächstunnels
 - Sektor C: Nutzungsbereich für Folientunnels
 - Sektor D: Nutzungsbereich für Wasserspeicheranlagen
 - Sektor E: Nutzungsbereich für Container-Kulturen
 - Sektor F: Nutzungsbereich für Schnittholz-Kulturen.

Bedarfsnachweis Das erforderliche Nutzungsmass ist direkt abhängig vom unternehmerischen Spielraum. Der heutige Markt wird dominiert von den Grossverteilern mit 60 - 70 % Marktanteil. Entweder man kann einen Grossverteiler (z.B. Migros) beliefern und verfügt über die dafür nötige Kapazität oder der Grossverteiler wechselt den Lieferanten. Kleinlieferanten sind nicht gefragt. Dies erfordert vom Unternehmer ein möglichst grosse Flexibilität innerhalb des Perimeters. Ziel bleibt die Aufrechterhaltung eines Ganzjahresbetriebes mit Festangestellten und nur in Spitzenzeiten mit Teilzeitangestellten.

Die Regelungsdichte der Bauvorschriften wurde bewusst klein gehalten, sie soll nicht unnötig einschränkend wirken. Das Mass der möglichen Dichte ist mit $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ähnlich angesetzt wie vergleichbare Bauzonen.

Flächen und Dichte								
	Sektorfläche		davon anrechenbare GF		zulässige BMZ		mögliche Baumasse (BM)	
	2003	2014	2003	2014	2003	2014	2003	2014
Sektor A	7'500 m ²	12'200 m ²	7'500 m ²	12'200 m ²	2 m ³ /m ²	3.5 m ³ /m ²	15'000 m ³	42'700 m ³
Sektor B	40'000 m ²	34'600 m ²	39'100 m ²	--	2 m ³ /m ²	--	78'200 m ³	--
Sektor C	16'100 m ²	35'000 m ²	--	--				
Sektor D	7'800 m ²	4'300 m ²	--	--				
Sektor E	--	9'200 m ²	--	--				
Sektor F	--	6'100 m ²	--	--				
Total	71'400 m ²	101'400 m ²	46'600 m ²	12'200 m ²				



3. PLANUNGSBERICHT 2014

Ausgangslage Am 3. Juni 2003 wurde dem Privaten Gestaltungsplan Obermoos von der Gemeindeversammlung Russikon zugestimmt, mit Genehmigung durch die Baudirektion am 17. Dez. 2003.

Seit 10 Jahren hat sich der Gestaltungsplan bewährt. Nach einigen Auslegungsunsicherheiten und vor allem nach **der umfassenden Landumlegung** in der Gemeinde Russikon, wollen die Grundeigentümer einige Festlegungen im Gestaltungsplan an die heutigen Gegebenheiten anpassen.

Änderungen Die Trägerschaft möchte folgende Festlegungen im Gestaltungsplan anpassen:

A. Formelle Anpassungen

Bereinigt wurden die beteiligten Grundeigentümer als Träger des Gestaltungsplans aufgrund der Ergebnisse der Landumlegung. Neu sind Johanna und Stefan Isler als Allein-Grundeigentümer aufgeführt.

Zusammen mit der Landumlegung wurde eine Anpassung der Gemeindegrenze zu Fehraltorf vorbereitet. Im Perimeter des Gestaltungsplanes wurde diese Änderung bereits einbezogen. Der Vollzug der Grenzverschiebung unterliegt einem separaten Verfahren und sollte von der Gemeinde auf die Inkrafttretung des Gestaltungsplanes abgestimmt werden.

B. Anpassungen des Situationsplans

Anpassung 1:

Unterteilung des ehemaligen Sektors D neu in die Sektoren E und F

Begründung:

Der ganze Bereich innerhalb der Gewässerschutzzone des ehemaligen Sektors D soll neu als Sektor F erfasst werden. Dieser sensible Bereich soll nur für Schnittholzkulturen benutzt werden.

Dadurch muss der an dieser Stelle geplante Wasserspeicher verlegt werden in den neuen Sektor D, damit das Meteorwasser nicht in die Gewässerschutzzone einströmt.

Mit der Arrondierung der westlichen Landparzellen bis an die Gemeindegrenze durch die Gärtnerei Isler ergibt sich im Sektor E aus Besonnungs- und topografischen Gründen die Notwendigkeit diese Flächen aufzuschütten als Abstellplatz für die Containerpflanzen, Kistenstapel, usw. herzurichten. Die Lage des Containerbereichs ist aus landschaftlicher Sicht wenig einsichtig und stört daher kaum. Vorgesehen ist ein teilweise befestigter Platz, tragfähig und befahrbar.

Anpassung 2:

Überlagerung der Landwirtschaftszone mit einem Sektor D

Begründung:

Mit der Verlegung des Wasserspeichers nach Süden, besteht die Möglichkeit aus topografischen Gründen in diesem Sektor einen Wasserspeicher für selbst genutztes Meteorwasser herzurichten. Vorgesehen ist eine Aufschüttung für ein Wasserspeicher. Mit einer neuen Pumpleitung wird der obere Wasserspeicher im besteh. Sektor D angespiesen. Die heutige Landwirtschaftszone muss daher mit einer Nutzung für den Sektor D überlagert werden.



Anpassung 3:

Anpassung der Mantellinien im Sektor B Nord

Begründung:

Für die Errichtung ua. von Bauten für die Holzheizung (Heizung, Schnitzelwerk, Warmwasserspeicher) soll die Mantellinien an den Verlauf des Flurweges und näher an den Wald angepasst werden. Die Waldabstandslinie muss daher entsprechend angepasst werden (Anpassung 4).

Anpassung 4:

Anpassung der Mantel- und der Waldabstandslinien im Sektor B Nord

Begründung:

Für die Errichtung ua. von Bauten für die Holzheizung (Heizung, Schnitzelwerk, Warmwasserspeicher) soll die Waldabstandslinie entsprechend angepasst werden.

Anpassung 5:

Anpassung der Mantellinien im Sektor B Süd

Begründung:

Zur Erhaltung eines Gehölzes einerseits und mit der Kompensierung andererseits sollen die Mantellinien bei der unteren Zufahrt angepasst werden.

Anpassung 6:

Zusätzlicher Sektor C Ost

Begründung:

Mit der Landumlegung wurde der Fa. Isler oberhalb der Liegenschaft durch Kompensation neues Land zugeteilt, das als Nutzfläche für Blumenanbau mit Folientunnels genutzt werden kann. Der Bereich ist wenig einsichtig von aussen.

Anpassung 7:

Neue Waldabstandslinien im Sektor C Ost

Begründung:

Mit der Landumlegung wurde der Fa. Isler oberhalb der Liegenschaft durch Kompensation neues Land zugeteilt, das als Nutzfläche für Blumenanbau mit Folientunnels genutzt werden kann. Mit einem regulären Waldabstand soll der Waldrand geschützt bleiben.

Anpassung 8:

Ergänzung Sektor C Süd

Begründung:

Mit der Landumlegung wurde der Fa. Isler südlich der Liegenschaft durch Kompensation neues Land zugeteilt, das als Nutzfläche für Blumenanbau mit Folientunnels genutzt werden kann. Der Bereich ist wenig einsichtig von aussen.



Anpassung 9:

Vergrosserung Sektor A zu Lasten Sektor C

Begründung:

Die Erstellung von aus ökologischen Gründen weitgehend unterirdischen Kühltälern dürfte wesentlich mehr Platz in Anspruch nehmen als bisher angenommen. Daher soll der Sektor A südlich vergrössert werden und westlich erfolgt eine Anpassung aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen, bereits bewilligten Bauten.

Anpassung 10:

Vergrosserung Sektor A Nord-Ost zu Lasten Sektor B

Begründung:

Die Erstellung von aus wohnhygienischen Gründen verbesserten Wohnunterkünften dürfte wesentlich mehr Platz in Anspruch nehmen als bisher angenommen. Daher soll der Sektor A nordöstlich vergrössert werden unter Einbezug bestehender Gebäude.

Anpassung 11:

Anpassung Perimeter an Landumlegung und Grundwasserschutzzonen

Begründung:

Rein zeichnerisch sollen die zwischenzeitlich definitiv festgesetzten Schutzzonen der Grundwasserfassung im Gestaltungsplan nachgeführt werden. Es erfolgt eine Verkleinerung der bewirtschaftbaren Betriebsfläche. Als Folge müssen auch die Waldabstandslinien nachgeführt werden. Bedingt durch die erfolgte Landumlegung wurden kleinere Anpassungen des Perimeters vorgenommen.

Anpassung 12:

Neues Wildäsungsgebiet

Begründung:

Längs dem Waldrand in den Sektoren C, D, E und F sollen ein Streifen von 15.10 m nicht eingezäunt und naturnah bewirtschaftet werden zur Sicherstellung von Fressplätzen für die Wildtiere.



C. Anpassungen der Bauvorschriften

Anpassung 13:

Art. 4 Die logistische Erschliessung zur Nutzung gemäss Zweckbestimmung soll nur über die Obermoosstrasse erfolgen.

Begründung:

Die umliegenden Flur- und Waldwegen dienen dem Zweck der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung und sind nicht geeignet für An- und Auslieferungen sowie Personalzufahrten.

Anpassung 14:

Art. 5 Die Löschwasserversorgung kann auf eigenem Bezug basieren oder aber ab dem öffentlichen Netz.

Begründung:

Der Hydrant der öffentlichen Wasserversorgung liegt ca. 300 m entfernt und kann damit die Einsatz-Frist von 15 Min. nicht gewährleisten. Die Feuerwehr Russikon kann aber mit Schreiben vom 22. Nov. 2010 die Einhaltung von 30 Min garantieren und auch den Gebrauch der eigenen Brauchwasserversorgung in Aussicht stellen.

Anpassung 15:

Art. 6 Das Schmutzwasser wird neu an das öffentliche Netz angeschlossen.

Begründung:

Mit einer neuen Druckleitung soll die Schmutzwasserentsorgung neu über die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden.

Anpassung 15:

Art. 7 Die Nutzungsbereiche werden um zwei Sektoren erweitert.

Begründung:

Die Verfeinerung der Nutzungsabstufung erfordert die Neuunterteilung des Sektors D in einen Sektor F für Schnittholz-Kulturen im Gewässerschutzbereich und einen Sektor E für Container-Pflanzen (siehe Anträge oben).

Anpassung 16:

Art. 8 Im Sektor A (Betriebsgebäude) sollen grössere Baumassen, Gebäude- und Gesamthöhen möglich sein.

Begründung:

Die bestehende Baumasse im Sektor A liegt etwa bei 1 m³/m². Die bisher mögliche BMZ von 2 M³/m² bietet zu wenig Entwicklungsraum für die Erfüllung der geplanten oberirdischen Bauten. Neu vorgesehen wird eine BMZ von 3.5 m³/m², wobei max. 750 m³ für Personräume vorgesehen sind.



Die erwünschte Wirkung der Mantellinien bezieht sich eindeutig auf die oberirdische Erscheinung der Bauten, nicht auf die unterirdischen Bauteile. Die Definition des Geltungsbereichs der Mantellinien wird daher klarer umschrieben.

Anpassung 17:

Art. 9 Im Sektor B (Gewächshäuser) sollen die Baumassenziffer gestrichen werden und höhere Bauten möglich sein.

Begründung:

Die bestehende Baumasse für Sektor B liegt etwa bei 1. Die geplante BMZ von 2 M3/m² bietet zu wenig Entwicklungsraum für die Erfüllung der geplanten oberirdischen Bauten (Gewächshäuser). Neu soll auf eine BMZ verzichtet werden.

Bedingt durch die abfallende Topographie erfordern die Bauten im Sektor A volumemässig vergrösserte Unterbauten ab gew. Terrain. Es sollten daher leicht grössere Gebäudehöhen möglich sein.

Die erwünschte Wirkung der Mantellinien bezieht sich eindeutig auf die oberirdische Erscheinung der Bauten, nicht auf die unterirdischen Bauteile. Die Definition des Geltungsbereichs der Mantellinien wird daher klarer umschrieben.

Anpassung 18:

Art. 9 Im Sektor B (Gewächshäuser) sollen ausdrücklich auch die zugehörigen Heizungsanlagen sowie die notwendige Holz-Aufbereitung (Schnitzelanlage) und die Kompostierung zugelassen sein.

Begründung:

Die Fa. Isler beheizt heute schon alle ihrer Gewächshäuser ökologisch sinnvoll mit nichtfossilen Brennstoffen. In Zukunft möchte sie vermehrt die Gebäude mit Holz temperieren. Sinnvollerweise ist die Aufbereitung des Holzes und der Heizungstrakt gerade neben den Gewächshäusern, als notwendiger Bestandteil der Treibhäuser. Gleichzeitig soll klar geregelt sein, dass Gewächshäuser, Heizungen und Remisen keine Besonderen Gebäude sind, sondern in diesem Sektor zulässig sind.

Anpassung 19:

Art. 9 Im Sektor B soll ein bestehendes Gewächshaus im Waldabstand abgebrochen werden.

Begründung:

Der Abbruch des bestehenden Gewächshauses innerhalb des Waldabstandes soll vor der ersten Umsetzung der möglichen baulichen Massnahmen im Gestaltungsplan erfolgen.



Anpassung 20:

Art. 11 Die Ausgestaltung des Wasserspeichers hat naturnah, dh. begrünt zu erfolgen zur besseren Integration in die Umgebung. Sie wird aber um ihren Nutzen zu erfüllen stark wechselnde Wasserstände aufweisen.

Anpassung 21:

Art. 14 Entlang dem offenen Wald sollen keine Zäune errichtet werden können. Eine Einzäunung des Wasserspeichers aus Sicherheitsgründen (Kinder) soll aber möglich sein.

Begründung:

Den Waldtieren soll ein ungehinderten Zugang auf die anstossenden offenen Wiesenflächen zugesichert werden. Für die Bearbeitung wird das Büro AquaTerra Dübendorf beigezogen.

Anpassung 22:

Art. 15 Mit der Aufwertung von geschädigten Boden sollen wegfallende Fruchtfolgefleichen kompensiert werden können, wobei die geplante Fläche ohne Fruchtfolge kleiner als 5'000 m² ist.

Begründung:

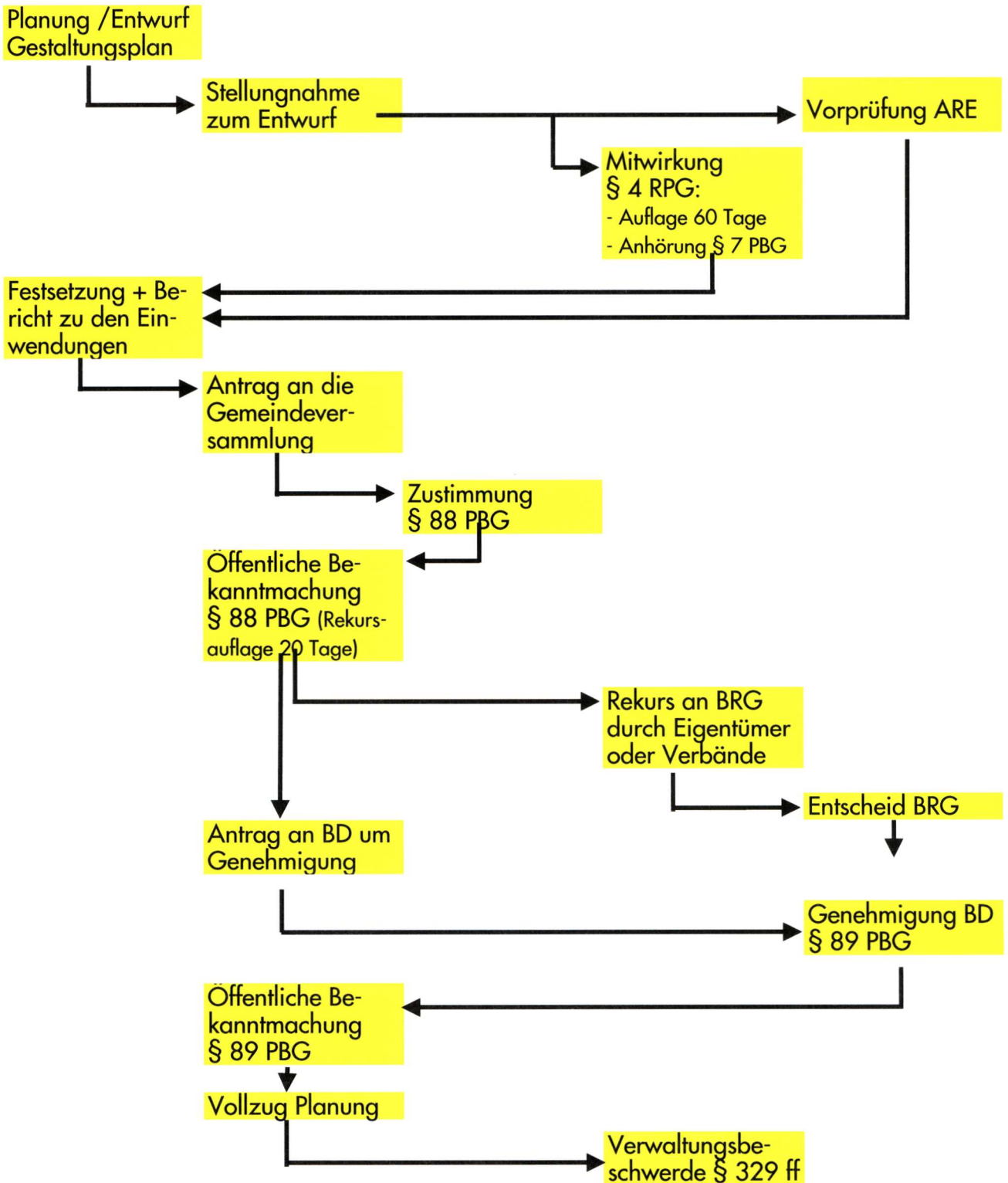
Der Erhalt der Fruchtfolgefleichen kann gebietsübergreifend erfolgen, womit eine örtliche Kompensation möglich ist. Für die Bearbeitung wird das Büro Geotest in Zürich beigezogen.



ABLAUF DER GESTALTUNGSPLANUNG

Tätigkeiten von Planungsträgern

Private Grundeigentümer	Gemeinderat	Gemeindeversammlung	Bürger/Verbände	Kanton BD / BRG
-------------------------	-------------	---------------------	-----------------	-----------------





SICHERHEIT
Feuerwehr

Herr
Stefan Isler
Obermoos
8332 Russikon

Russikon, 22. November 2010

Feuerwehr Russikon
- Wasserbezugsort Obermoos

Sehr geehrter Herr Isler

Aufgrund von Kontrollen auf Ihrem Areal bezüglich der Trinkwasserversorgung kam auch das Problem des Löschwassers zur Sprache. Grundsätzlich muss die Feuerwehr in abgelegenen Liegenschaften in 15 Minuten Löschwasser zur Verfügung haben. Im Normalfall ist dies gewährleistet, da in der Regel alle 100 Meter ein Hydrant vorhanden ist.

Der nächste Hydrant ab Ihrem Grundstück liegt ca. 300 Meter entfernt, sodass ein allfälliger Löscheinsatz nur über Motorpumpen und Schlauchleitungen erfolgen kann. Bis diese Leitungen stehen, einerseits ab dem nächsten Hydrant und andererseits aus Ihrem Regenwasserteich, verstreichen bei nicht optimalen Verhältnissen mehr als die geforderten 15 Minuten. Unter diesem Gesichtspunkt sollte eine neue Trinkwasserleitung mit einem Hydrant oder ein Bodentank erstellt werden. Andererseits scheint uns diese Leitung in einem relativ schlechten Kostenverhältnis zu stehen. Aus Sicht der Feuerwehr verlangen wir keinen neuen Hydrant, weisen Sie aber auf die Tatsache hin, dass wir bei einem Brand, ohne Hydrant, nicht in jedem Fall in der vorgeschriebenen Zeit agieren können und daher der Löscheinsatz ev. verspätet erfolgen würde. Die Folge wäre ein höherer Schaden. Die GVZ verlangt eine Löscheistung ab 15 Minuten ab Alarmierung von 1500 l/min, mit 3,5 Par über 30 Minuten. Wird diese Leistung nicht erbracht, ist ein Bodentank oder ein permanentes Oberflächengewässer, notwendig. Unter gewissen Umständen wird hierfür eine Kostenbeteiligung angeboten.

Aus Sicht der Feuerwehr können wir die heutige Situation akzeptieren und überlassen es Ihnen, unter Hinweis auf die bestehenden Gefahren, eine neue Versorgungsvariante zu erstellen oder nicht.

Freundliche Grüsse

Feuerwehrkommission Russikon
Der Sekretär

Bruno Sorlini



Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Revision privater Gestaltungsplan "Obermoos"

Russikon. Der private Gestaltungsplan "Obermoos", welchem die Gemeindeversammlung Russikon mit Beschluss vom 24. März 2014 zugestimmt hat, wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 18. Februar 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 20. Mai 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Revision des privaten Gestaltungsplans "Obermoos" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

8332 Russikon, 3. Juni 2016

Gemeinderat Russikon

00155331