



Referenz-Nr.: ARE 17-0253

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Winkelacker» – Genehmigung

Gemeinde **Benken**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 1394

- Massgebende - Situation 1:1000 vom 9. August 2016
Unterlagen - Bestimmungen vom 9. August 2016
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. August 2016

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Benken stimmte mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Winkelacker» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 24. Januar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Februar 2017 ersucht die Gemeinde Benken um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Winkelacker» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gemüsebaubetriebs M. Höneisen mit Gewächshäusern für die Gemüseproduktion sowie für bauliche Anpassungen der Ökonomiebauten geschaffen werden.

Das in der Landwirtschaftszone gelegene Gestaltungsplangebiet umfasst das betriebs-eigene Grundstück Kat.-Nr. 1394 mit einer Gesamtfläche von rund 4.8 ha. Als Grundlage für das Bauvorhaben wurde ein Betriebskonzept (bereinigte Version vom 4. November 2014) ausgearbeitet.

Im Baubereich für Gewächshäuser sollen Terrainveränderungen zum Ausgleich von Bodenunebenheiten im Umfang von plus/minus 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain und das Erstellen einer Waschwasseraufbereitung sowie einer Bewässerungslagune ermöglicht werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Gemäss Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) können Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Beim Gemüsebaubetrieb M. Höneisen sind die Voraussetzungen für ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) erfüllt. Der Betrieb weist gemäss Berechnung nach ständiger Praxis der Baudirektion 4.80 Standardarbeitskräfte (SAK) auf. Die Anbaufläche unter Tunnel beträgt mehr als 5'000 m², weshalb Bauvorhaben des genannten Betriebs gemäss dem kantonalen Kriterienraster Gewächshäuser vom 25. März 2014 grundsätzlich planungspflichtig sind und nicht im Bewilligungsverfahren beurteilt werden können.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund sind zusätzliche naturnahe Flächen vorgesehen. Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Anhang 4, Umgebungsgestaltung & Bepflanzungsplan für den Umgebungsbereich 2 und Einzelbäume für den Umgebungsbereich 3) werden die erforderlichen Angaben verbindlich festgelegt.

Der Verlust an Fruchtfolgeflächen muss kompensiert werden. Bei einem allfälligen Rückbau müssen wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit hergestellt werden.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 6. Januar 2016 und 12. Juli 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

Damit die Funktionsfähigkeit der Drainagen auch im Bereich der Heckenpflanzung im Umgebungsbereich U2 langfristig gewährleistet werden kann, muss die genaue Anordnung der Pflanzen im Bereich der dortigen Drainageleitungen mit den Vertretern der Flurgenossenschaft abgesprochen werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid 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 «Winkelacker», welchem die Gemeindeversammlung Benken mit Beschluss vom 7. Dezember 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 849.60 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten 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 Benken wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen 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 Benken (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
 - Monika und Markus Höneisen, Winkelacker, 8463 Benken (Rechnungsadressaten)

VERSENDET AM 13. APR. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Benken

Privater Gestaltungsplan Winkelacker

Situation

1:1'000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 9. August 2016

Markus Höneisen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

12. April 2017

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0253/17



Kanton Zürich
Gemeinde Benken

1423

Privater Gestaltungsplan Winkelacker

Situation

1:1'000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 9. August 2016

Markus Höneisen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

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

32580 - 9.8.2016

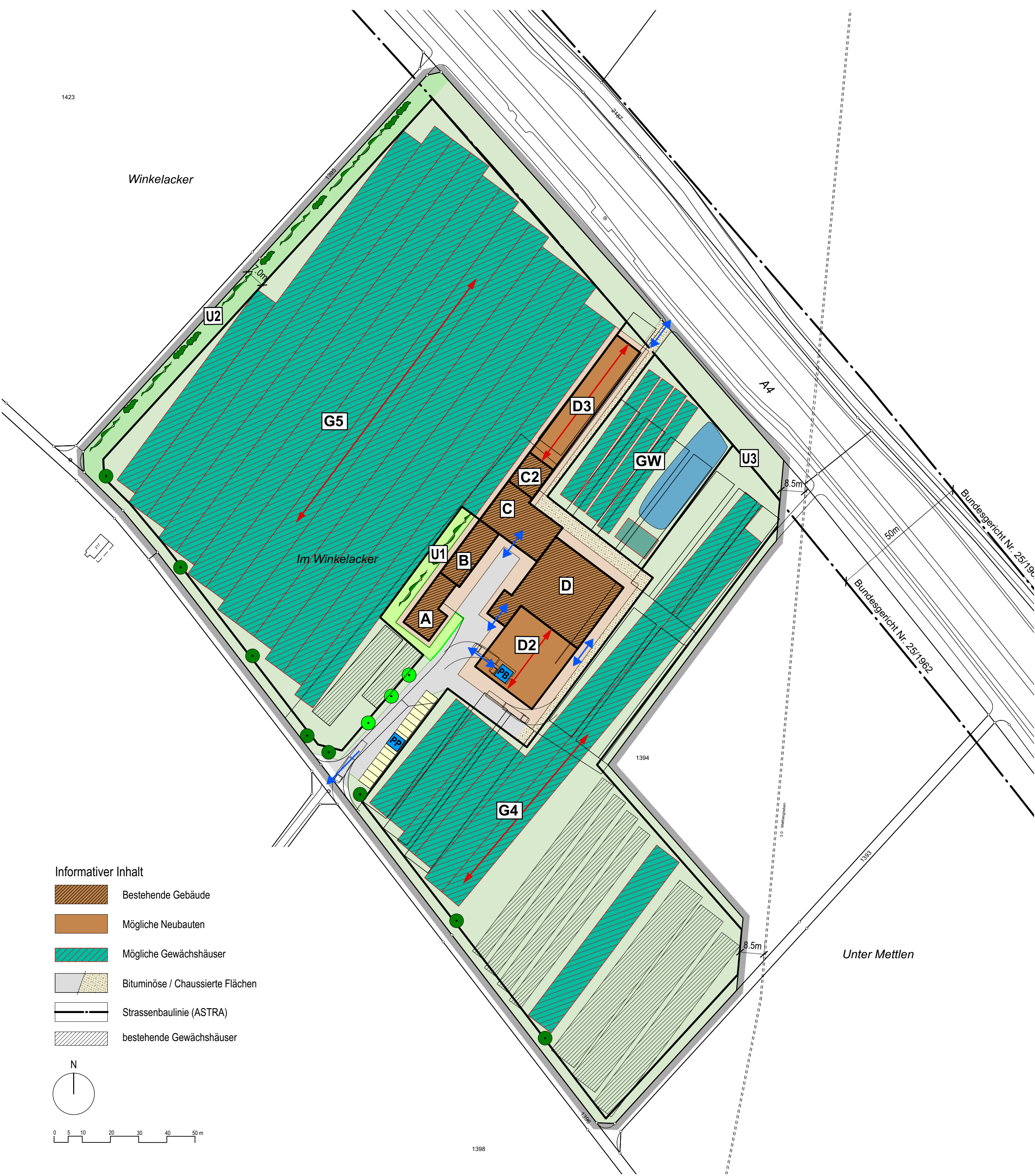
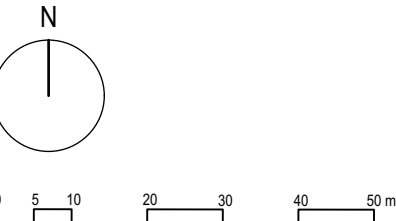
Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich
- Baufeld mit Beschriftung
- Bereich für Vordächer
- Firstrichtung (+/- ca. 15°)
- Umgebungsbereich Garten
- Umgebungsbereich Naturnah
- übriger Umgebungsbereich
- Bepflanzung
- einzelne einheimische standortgerechte Bäume

- Baumreihe
- Bereich für PW Parkplätze Besucher/Kunden/Beschäftigte
- Bereich Betriebsfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Zu- und Wegfahrten
- Waschwasseraufbereitung (Lage schematisch)
- Lagune für Bewässerungszwecke (Lage schematisch)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Mögliche Neubauten
- Mögliche Gewächshäuser
- Bituminöse / Chaussierte Flächen
- Strassenbaulinie (ASTRA)
- bestehende Gewächshäuser





Kanton Zürich
Gemeinde Benken ZH

Privater Gestaltungsplan Winkelacker

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 9. August 2016

Markus Höneisen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

12. April 2017

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0253/17

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

1. Zweck

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

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Winkelacker ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1: 1000 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

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 Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

² Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	Anzahl Gebäude max.	Gebäudegrundfläche max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A	2	270 m ²	7.5 m	2.0 m
B	1	200 m ²	7.5m	2.0 m
C	2	410 m ²	7.5 m	2.0 m
C2	1	130 m ²	6.0 m	2.0 m
D/D2	2	1'600 m ²	10.5 m	2.0 m
D3	1	540 m ²	7.0 m	2.0 m

Wird die max. Gebäudehöhe nicht erreicht, kann die Firsthöhe um das Mass der reduzierten Gebäudehöhe erhöht werden.

Baufeld Gewächshaus	Anzahl max.	Gebäudegrundfläche max.	Gesamthöhe max.
G4	22	10'000 m ²	8.5 m
GW	5	1'600 m ²	8.5 m
G5	25	18'500 m ²	8.5 m

Gewachsener Boden Baufeld G5 und G4

³ Der gewachsene Boden als Grundlage für die Messweise der Gebäudehöhe befindet sich in Baufeld G5 auf 411 m ü. M. in Baufeld G4 410 m ü. M. auf.

Ersatzbauten

⁴ Die bestehenden Gebäude und Gewächshäuser dürfen abgebrochen und ersetzt werden, sofern sie innerhalb eines Baufelds liegen.

Unterirdische Gebäude

⁵ Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baufelder A-D zulässig. Sie können nur vorgesehen werden sofern dies mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar ist und wenn die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.

Besondere Gebäude

⁶ Im Umgebungsbereich 1 (Gartenbereich) sind Überdachungen mit maximal zwei Seitenwänden und einer grössten Höhe von 3.00 m für Gartennutzungen zulässig. Ansonsten dürfen ausserhalb der bezeichneten Baufelder keine besonderen Gebäude im Sinne des PBG erstellt werden.

Vordächer

⁷ Im Bereich für Vordächer dürfen die Dachflächen über die Begrenzung des Baufelds hinausragen. In diesen Bereichen sind auf der Aussenseite der Aussenwände Kühlaggregate und weitere technische Installationen zulässig.

Verladerampe

⁸ Beim Baufeld D/D2 sind ausserhalb des Baufelds im Vordachbereich Verladerampen zulässig.

5. Nutzweise

Produktion und Vertrieb von Gemüse

¹ In den Baufeldern A- D sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld	
A	- Wohnhaus für Betriebsleiter (inkl. abtretende Generation) und/oder landwirtschaftliche Mitarbeitende - Büro - PKW Garage
B	Wohnraum für landwirtschaftliche Mitarbeitende
C/C2	- Lagerung, Kühlung und Sortierung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten - Lagerung von Gebinden und Hilfsstoffen - Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge
D/D2 EG	- Aufbereitung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten (Rüsterei, Wäscherei, Verpackerei etc.) - Lagerung, Kühlung und Sortierung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten - Verladerampe - Werkstatt & Betriebstankstelle - Lagerung von Gebinden u. dgl.
D/D2 OG	- Büros, Archiv - Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume - Lager
D3	- Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge - Waschplatz - Lagerung von Gebinden und Hilfsstoffen

In den Baufeldern GW und G sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld	
GW	• Waschwasseraufbereitung • Bewässerungslagune • Bauten für den Anbau von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten in gewachsenem Boden (Gewächshäuser inklusive deren erforderliche Infrastruktur und Technik)
G	• Bauten für den Anbau von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten in gewachsenem Boden (Gewächshäuser inklusive deren erforderliche Infrastruktur und Technik)

Wohnraum

² Die Gesamtwohnfläche in den Baufeldern A und B darf insgesamt maximal 440m² betragen.

Umgebungsbereich 1
Gartenbereich

³ Im Umgebungsbereich 1 sind Gartenflächen und Garten-
nutzungen zulässig. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung
im Baufeld A und B sind Anlagen wie Sitz- und Spielplätze, Gar-
tenbeete u. dgl. zulässig. Es dürfen auch Flächen als Erho-
lungs- und Ruheflächen für die Verpflegung oder den Aufenthalt
von Betriebsangehörigen eingerichtet werden.

Umgebungsbereich 2
Naturnah

⁴ Der Umgebungsbereich 2 umfasst die zur ausreichenden
landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den
Lebensraumverbund notwendigen naturnahen Flächen. Diese
Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu
bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Der Bepflanzungs-
plan vom 9.8.2016 gilt für die Umgebungsgestaltung U2 als
wegleitend. Die Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanz-
ungsplan ist der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung
vorzulegen.

Umgebungsbereich 3
weiterer Umgebungsbereich

⁵ Der Umgebungsbereich 3 umfasst die Umgebungsflächen,
welche ausserhalb der Baufelder nicht von Verkehrsflächen
beansprucht werden und welcher innerhalb der Baufelder nicht
von Gebäuden überstellt wird. Dieser ist zu begrünen. Entlang
der südwestlichen Parzellengrenze sind einzelne einheimische,
standortgerechte Bäume zu pflanzen (keine Sorten, keine
Hybriden).

Lagerflächen

⁶ Verkaufsgebäude dürfen ausserhalb der Gebäude nur im Be-
reich der Vordächer gelagert werden. Paloxen und Erntegebin-
de dürfen, sofern betriebliche Abläufe dies erfordern, vorüber-
gehend ausserhalb der Vordachbereiche des Gestaltungsplan-
perimeters gelagert werden.

Abwasservorbehandlung

⁷ Innerhalb des Bereiches GW dürfen Einrichtungen für die
Waschwasseraufbereitung wie ein Absetzbecken, Bio-Klärein-
richtungen oder Filterbecken sowie die dazugehörigen techni-
schen Anlagen erstellt werden.

Lagune	⁸ Im Bereich GW ist eine Bewässerungslagune zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Drainagen dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Bei der Erstellung und beim Betrieb dieser Lagune ist das Merkblatt "Lagunen für Bewässerungszwecke" des Kantons Zürich zu berücksichtigen. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Lagune nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickelt.
Betriebstankstelle	⁹ Im Baufeld D sind Zapfsäulen für die Betriebstankstelle zulässig.
Waschplatz	¹⁰ Im Baufeld D3 ist ein Waschplatz für die Maschinen und Fahrzeuge zulässig.

6. Gestaltung

Gute Gesamtgestaltung	¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Eine kompakte Anordnung und eine zurückhaltende, möglichst einheitliche Gestaltung ist erwünscht. ² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet.
Gute Einordnung von Belichtungselementen	³ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen.
Firstrichtung	⁴ Die im Situationsplan festgelegte Firstrichtung ist für die Gewächshäuser und die Neubauten massgeblich.
Umgebung	⁵ Möglichst grosse Teile des Umgebungsbereichs 1 sind naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Versiegelung	⁶ Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Die Erschliessungsflächen zum Betriebszentrum sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.

7. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt über die angrenzenden Strassen und Wege. Die Ein- und Ausfahrten zum Betriebsareal haben im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Für die Bewirtschaftung sind weitere Zufahrten möglich. Die öffentlichen Strassen und Wege sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten.

Zahl und Lage von Parkplätzen

² Für die Angestellten, Besucher und Kunden dürfen maximal 20 Parkplätze in dem für die Parkierung bezeichneten Bereich (PP) erstellt werden. Neu zu erstellende Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

³ Betriebsfahrzeuge wie Kleinbusse, Lieferwagen u. dgl. (PB) sind innerhalb des Gebäudes D2 unterzubringen.

Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Erntefahrzeuge und Maschinen dürfen innerhalb der Baufelder und im Bereich der Verkehrsflächen abgestellt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Brandschutz

¹ Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Ein allfälliger Ausbau der Trinkwasserversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erfolgen.

Die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und dem AWEL zur Genehmigung vorzulegen. Bei einem Ausbau der Wasserversorgung zur Gewährleistung des Brandschutzes hat sich der Grundeigentümer angemessen an den Ausbaurkosten zu beteiligen.

Kanalisation

² Die Ableitung verschmutzter häuslicher Abwässer erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Leitungen. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept für das Areal vorzulegen und durch das AWEL genehmigen zu lassen.

Aufbereitung Waschwasser

³ Das Waschwasser muss geklärt und soweit als möglich wieder dem Brauchwasserprozess zugeführt bzw. zur Bewässerung genutzt werden.

Regenwasser

⁴ Das Regenwasser ist soweit als möglich versickern zu lassen. Das Dachwasser der Gewächshäuser ist weitgehend der Lagune zuzuführen.

Stromversorgung

⁵ Ein allfälliger Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat nach Angaben der EKZ zu erfolgen.

9. Umwelt

Altlasten	¹ Die Beurteilung der Altlastensituation und die Anordnung von allfällig notwendigen Massnahmen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Lärmschutz	² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
Lufthygiene	³ Bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind im Sinne von Anhang 1 Ziffer 43 der Luftreinhalteverordnung Massnahmen zur Verhinderung von erheblichen Staubemissionen zu treffen. ⁴ In der Umgebung des Betriebs dürfen keine übermässigen Immissionen durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe usw. entstehen. ⁵ Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.
Boden	⁶ Ab einer Fläche von 5000 m ² muss der Verlust an Frucht- folgeflächen kompensiert werden. ⁷ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wieder- herstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten. ⁸ Ab einer Fläche von 5'000 m ² mit baulichen Eingriffen in Böden, die zum Verlust oder zur massgebenden Verminderung der Bodenfruchtbarkeit führen, ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen ⁹ Massgebend für die Projektierung und Ausführung boden- relevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivier- ungen des Kantons Zürich, Mai 2003. ¹⁰ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
Drainagen	¹¹ Die Funktionstüchtigkeit der Drainagen für das Baufeld G5 und die Nachbarparzelle Kat. Nr. 1423 ist zu gewährleisten. Bei Terrainveränderungen und Erstellung der Gewächshäuser in Baufeld G5 sind gut zugänglichen Kontrollschächten ausserhalb der Gewächshäuser zu erstellen.
Beleuchtung	¹² Auf eine Beleuchtung der Gewächshäuser zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr ist zu verzichten.

10. Weitere Bestimmungen

Etappierung

¹ Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Realisierung in Etappen ist auf eine ansprechende Gestaltung der Zwischenzustände zu achten. Einzelne Bauebenen sind abzuschliessen bevor die nächste Etappe in Angriff genommen wird. Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Wiederherstellung & Bodenschutz

³ Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebs an einen anderen Standort sind sämtliche Bauten, die nach dem 7.12.2016 gebaut wurden, abzureissen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung als Fruchtfolgefläche wiederherzurichten. Diese Pflicht ist im Grundbuch anzumerken.

11. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.



Kanton Zürich
Gemeinde Benken ZH

Privater Gestaltungsplan Winkelacker

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV
mit Bericht zu den Einwendungen



Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Vorgeschichte	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung	6
	2.2 Kantonale & regionale Planung	8
	2.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	9
	2.4 Melioration Benken ZH	10
	2.5 Mettlengraben	11
	3. Bauvorhaben Höneisen	14
	4. Formelles	16
	5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	17
	5.1 Allgemein	17
	5.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	17
	5.3 Nutzweise	19
	5.4 Gebäudegestaltung	21
	5.5 Erschliessung und Parkierung	23
	5.6 Ver- und Entsorgung	23
	5.7 Umwelt	24
	5.8 Weitere Bestimmungen	29
	6. Auswirkungen	30
	7. Mitwirkung	33
	7.1 Übersicht Gesamtablauf	33
	7.2 Vorprüfung durch das ARE	34
	7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	37
	8. Schlussbemerkung	37

Anhang

Betriebskonzept Höneisen Gemüsebau, Winkelacker

Stellungnahme ALN und AWEL 17.8.2015

Schreiben ALN zu den Fruchtfolgeflächen vom 9.2.2016

Umgebungsgestaltung & Bepflanzungsplan U2 August 2016

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleiter
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bestand und Entwicklung

Heutige Situation: Sicht von der
Zufahrtsstrasse aus



Auf dem Betrieb M. Höneisen Gemüsebau, Benken wird seit vielen Jahren Gemüse angebaut. Teilweise erfolgt der Anbau unter Hochtunnel oder in Doppelfolienhäusern.

Seit einiger Zeit kann der Betrieb zwei grössere Plattform-Betriebe beliefern, welche ihrerseits einen Grossverteiler bzw. einen Discounter beliefern. Damit eine Zulieferung an eine solche Plattform wirtschaftlich bleibt, musste sich der Betrieb spezialisieren.

Ein wichtiges Standbein des Betriebs sind inzwischen Bundzwiebeln, Nüsslisalat und Radies geworden. Entsprechend wurde in die Technologie investiert. Nüsslisalat und Radies werden mehrheitlich im geschützten Anbau kultiviert.

Absicht / Ziel

Aufgrund der starken Nachfrage, der verlangten hohen Liefersicherheit und den gestiegenen Qualitätsansprüchen soll nun der geschützte Anbau ausgedehnt werden. Dazu besteht die Absicht auf der betriebseigenen Parzelle Kat. Nr. 1394 Glas-Gewächshäuser zu erstellen.

Gleichzeitig stehen bauliche Anpassungen bei den Ökonomiebauten an. Diese genügen seit längerem den Anforderungen nicht mehr. Es sind Anpassungen und Ergänzungen unter anderem im Bereich Rüstraum, Sanitäreinrichtungen, Aufenthaltsraum, Garderobe sowie Betriebsbüros erforderlich. Zudem sind für die Wohncontainer der Saisonmitarbeiter Lösungen gefragt. Die detaillierte Aufzählung der Defizite findet sich im Betriebskonzept im Anhang.

Vorteile eines Gestaltungsplans für den Winkelacker

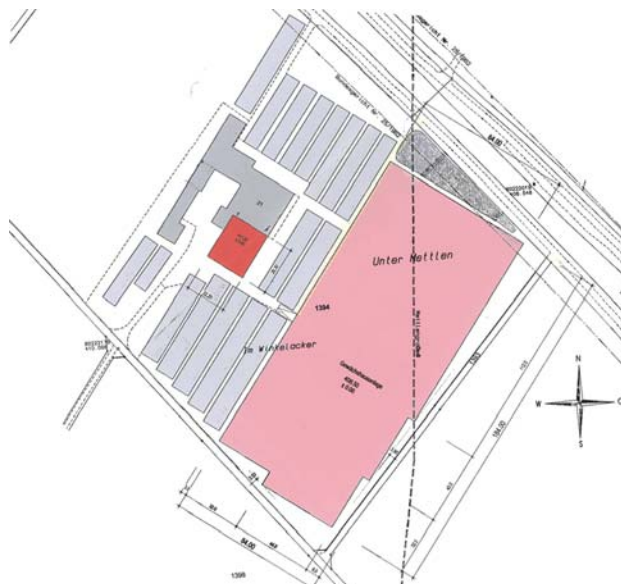
Die Umsetzung der Bauvorhaben im Rahmen von Gestaltungsplänen hat folgende Vorteile:

- Mit dem Gestaltungsplan können mittel- und langfristig klare Verhältnisse geschaffen werden.
- Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die erforderlichen Anlagen und gibt Auskunft über die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.
- Dies bietet dem Unternehmen die nötige Sicherheit, um mittel- und langfristige Investitionen zu planen und zu tätigen.
- Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Dies stellt eine klare Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, in der die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht in allen Belangen auf eindeutigen Kriterien fusst.
- Das Gestaltungsplanverfahren bietet eine demokratische Mitwirkungsmöglichkeit.
- Die Zuständigkeit zur Bewilligung liegt nach rechtskräftiger Festlegung des Gestaltungsplans bei der Gemeinde.

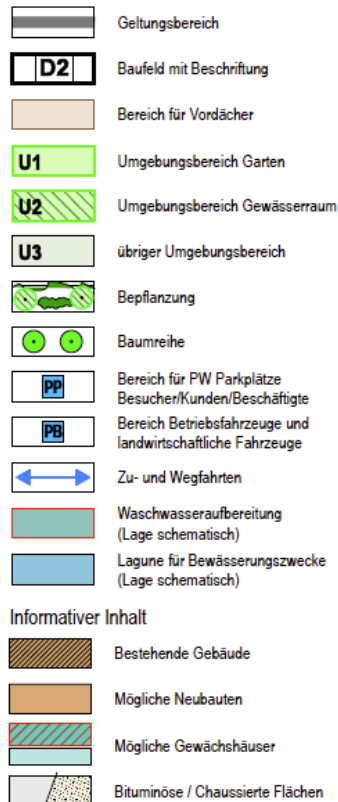
1.2 Vorgeschichte

Vorhaben 2014

Um die Defizite des Betriebs beheben zu können, würde durch die Grundeigentümerschaft ein erster Projektentwurf in Auftrag gegeben. Der Entwurf sah 2014 ein Neubau als Ergänzung der bestehenden Rüsthalle sowie eine Erweiterung der Gewächshausanlage Richtung Osten vor.



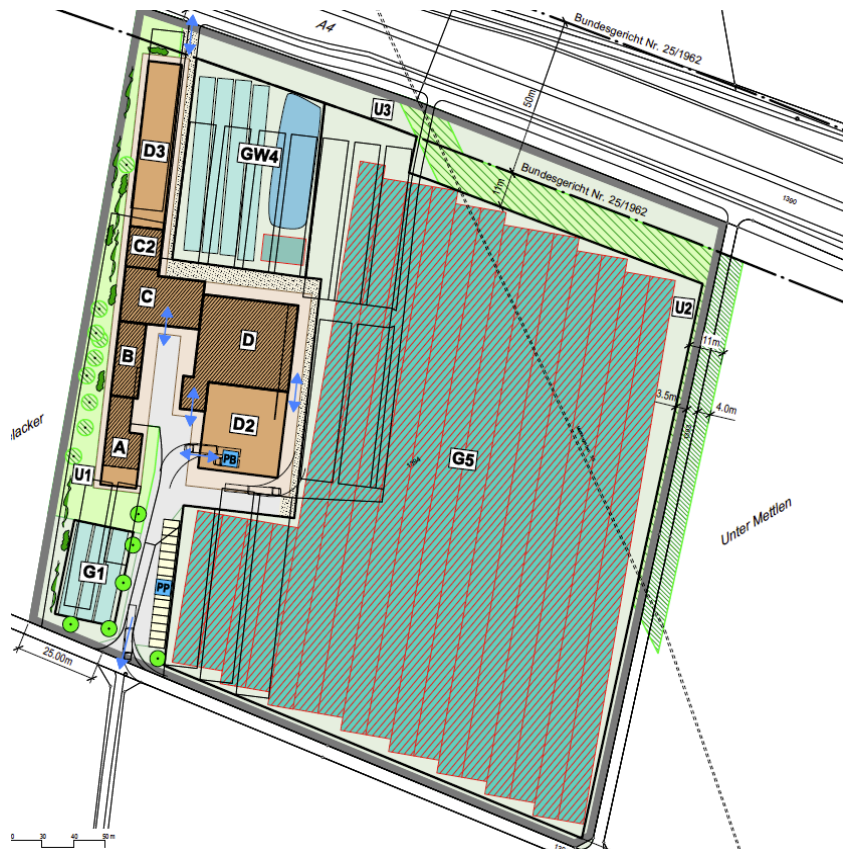
Gestaltungsplanentwurf 2014



Siehe auch Kapitel Mettlengraben und Melioration

Entwicklung Westseitig

Für die Situation gemäss Vorhaben 2014 wurde ein Gestaltungsplanentwurf erarbeitet, welcher folgende Situation vorsah:



Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat sich gezeigt, dass ein temporäres Überstellen des Mettlengrabens nicht möglich ist. Der Mettlengraben müsste folglich an den Rand des Areals verlegt werden, sofern der obenstehende Gestaltungsplanentwurf weiterverfolgt werden würde.

Verschiedene Abklärungen mit dem ALN und dem AWEL haben jedoch ergeben, dass eine Verlegung des Mettlengrabens der anstehenden Melioration nicht vorgezogen werden kann und dass auch eine Verlegung durch die Grundeigentümerschaft nicht zugelassen wird.

Da die Melioration und das Gesamtkonzept für den Mettlengraben gemäss heutigem Informationsstand nicht in absehbarer Zeit vorliegen werden, hat sich die Grundeigentümerschaft entschlossen, die Entwicklung des Betriebes auf der Westseite des Areals weiterzuverfolgen. Dies entspricht auch einer Empfehlung des ALN.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet angestrebt

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014) basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Die Rechtslage für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist komplex.

Gemäss Art. 16a und 22 RPG sind in der Landwirtschaftszone folgende Nutzungen zonenkonform:

gemäss Art. 16a RPG

- Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind;
- Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, sofern die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat;
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen;
- Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sofern sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
Art. 24c RPG

Gemäss Art. 24c RPG gilt für bestehende, nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone:

1. *Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.*
2. *Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.*
3. *Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.*

Raumplanungsverordnung (RPV)

4. *Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.*
5. *In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.*

Die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2015) enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone.

- 1 *In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:*
 - a. *die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;*
 - b. *die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.*
- 2 *Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:*
 - a. *die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;*
 - b. *die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und*
 - c. *der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.*
- 3 *Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.*
- 4 *Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:*
 - a. *die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;*
 - b. *der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und*
 - c. *der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.*
- 5 *Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.*

Änderung neurechtlicher
Bauten (nach 1972 erstellt)
Art. 42a RPV (zu RPG Art. 24d
Abs.1)

- 1 *Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.*
- 2 ...
- 3 ...

Kantonaler Richtplan
Stand: Beschluss Kantonsrat
24.3.2014

2.2 Kantonale & regionale Planung



Auf der Stufe Richtplanung sind im Bereich Winkelacker keine besonderen Festlegungen enthalten.

Ortsbild von kantonomer
Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan hat Benken ZH ein Ortsbild von kantonomer Bedeutung. Ziel des Ortsbildschutzes ist es, diese Ortsbilder zu erhalten. Dabei geht es einerseits um die Erhaltung der wertvollen Altbausubstanz (gemäss Ortsbildbeschreibung) und andererseits auch um die Ansicht des Ortes aus der Ferne.

Regionaler Richtplan
Weinland

Der regionale Richtplan enthält gegenüber dem kantonalen Richtplan keine weiterführenden Aussagen.

2.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

Natur und Landschaft

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung, Natur und Landschaftsschutzverordnungen

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung 1980 sind keine Einträge im Bereich Winkelacker enthalten.

Es bestehen im Bereich ebenfalls keine Natur- und Landschaftsschutzverordnungen.

Gewässerschutzbereiche

Das Areal Winkelacker liegt nicht im Gewässerschutzbereich.

Archäologische Zonen

Im Umfeld bestehen diverse archäologische Zonen. Das Planungsgebiet ist von den archäologischen Zonen jedoch nicht betroffen.

Verkehrsbaulinien ASTRA

Entlang der Autobahn sind Strassenbaulinien vorhanden (BGR Nr. 25/1962). Diese sichern den Raum für einen allfälligen Autobahnausbau. Die Distanz zwischen den Strassenbaulinien beträgt 50 m. Eine Anpassung der Strassenbaulinien durch das ASTRA ist nicht vorgesehen.

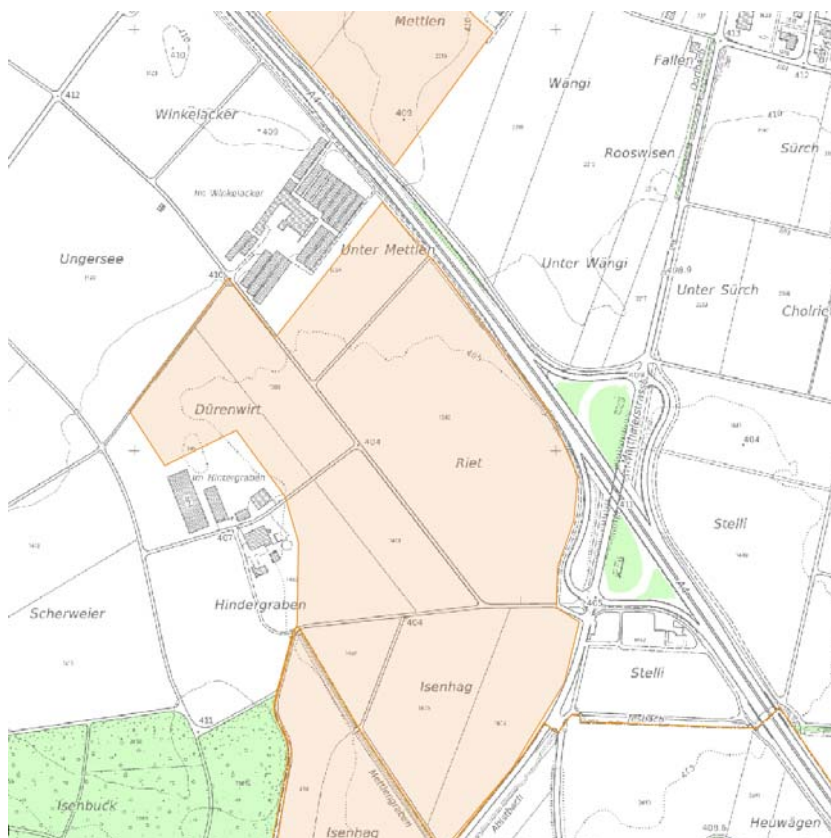
Neubauten und Anlagen haben die Strassenbaulinien zu respektieren. Auch ein allfälliger Gewässerraum für den Mettlengraben ist im Bereich der Strassenbaulinien nicht zulässig (Schreiben ASTRA, Herr W. Schellenberg/M. Berger 24.3.2015 und Juni 2015).

2.4 Melioration Benken ZH

Melioration

Im Bereich Winkelacker soll eine Melioration durchgeführt werden. Derzeit läuft die Ingenieurssubmission, welche durch das Amt für Landschaft und Natur (ALN) durchgeführt wird. Mit dem Vorprojekt für die Melioration wird dann ca. Anfangs 2016 begonnen werden können.

Provisorischer Perimeter der Melioration



Sachlicher Zusammenhang

Die Melioration ist für das Erweiterungsprojekt des Gemüsebaubetriebs sachlich insofern von gewisser Bedeutung, dass durch die Gesamtmelioration die Höhenlage des umliegenden Geländes und gegebenenfalls der Zufahrtsstrasse definiert wird. Im Bereich des Grundstücks Höneisen sind keine Bodenverbesserungsmassnahmen erforderlich oder vorgesehen.

Melioration und Bachprojekt

Das Bachprojekt des Mettlengrabens ist derzeit als separates Projekt unter der Federführung der Gemeinde vorgesehen.

Ob das Bachprojekt Teil der Melioration ist, muss jedoch nach Ansicht des ALN im Rahmen des Vorprojekts festgelegt werden. Das Bachprojekt steht damit zeitlich in direktem Zusammenhang mit der Melioration und kann nicht vorgezogen werden.

Terminlicher Zusammenhang

Provisorischer Zeitplan Melioration
(Auskunft ALN Herr Scheibli
14.10.2015)

- Entwurf Pflichtenheft Melioration
- Auftragsvergabe an ein Ing. Büro ca. Anfang 2016
- Bearbeitung Vorprojekt Melioration ca. 1 Jahr (d.h. bis ca. Frühjahr 2017)
- Projektierung/generelles Projekt bis ca. Sommer 2018
- Bau/Bodenverbesserungen ab ca. Sommer 2018 (sofern kein UVB erforderlich ist)
- Sanierung Bach nach der Setzung der Bodenverbesserungsmassnahmen

Provisorischer Zeitplan GP

Der private Gestaltungsplan Höneisen soll umgesetzt werden bevor das Gesamtmeliorationsprojekt umgesetzt bzw. der Mettlengraben auf der Hausparzelle Winkelacker saniert und/oder umgelegt wird. Damit möglichst bald ein entsprechendes Bauprojekt für ein Gewächshaus eingereicht werden kann.

Da sich der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplanes für die neu vorgesehenen Gewächshäuser auf den Westteil der Parzelle bezieht und im Ostteil nur die bereits bestehenden Gewächshäuser einbezogen werden besteht keine direkte Abhängigkeit des Gestaltungsplanes von der Melioration.

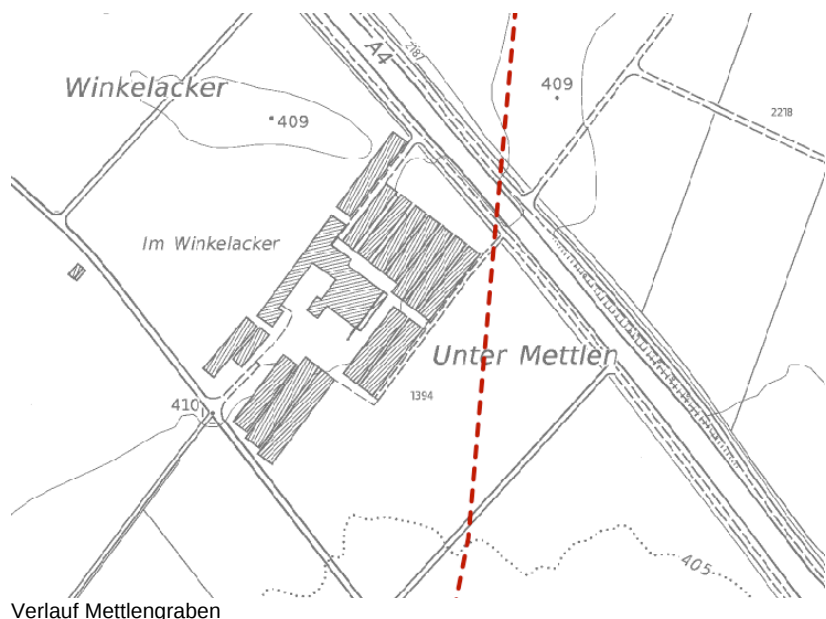
2.5 Mettlengraben

Mettlengraben

Das bestehende eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 3 Mettlengraben verläuft eingedolt quer durch den Ostteil der Parzelle der Grundeigentümerschaft. Zu bemerken ist, dass der Bach gemäss historischer Gewässerkarte ursprünglich nicht durch das Areal verlaufen ist.

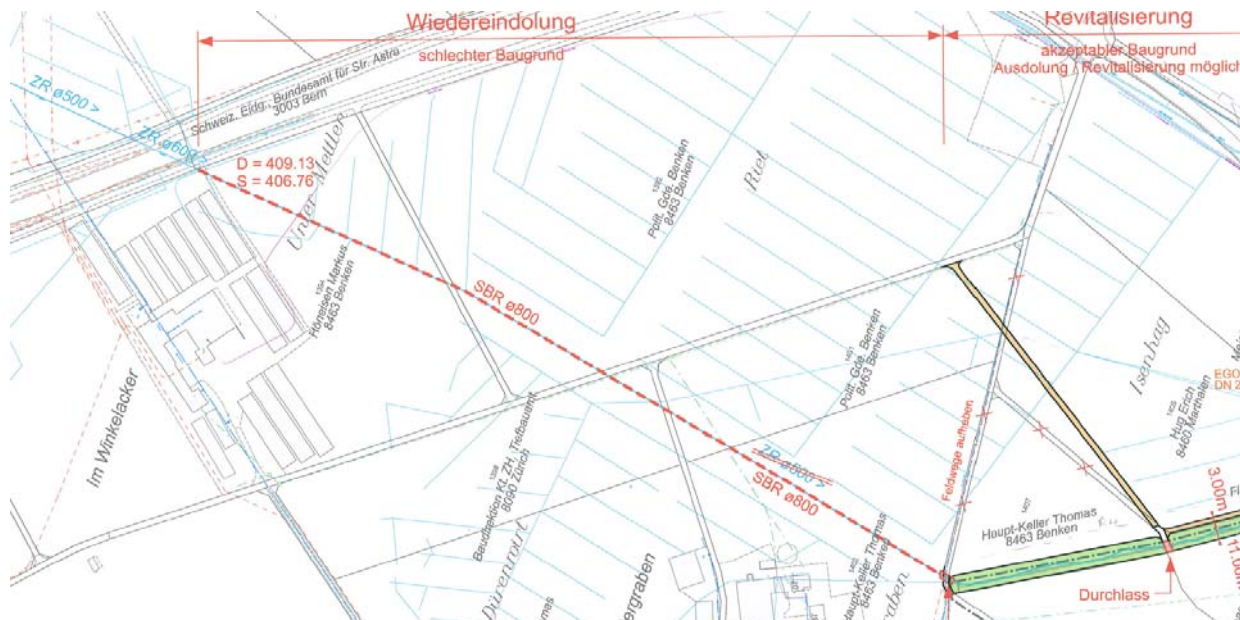


Historische Gewässerkarte



Bachprojekt BSP

Für den Bach besteht ein Bachprojekt von Bachmann Stegmann Partner, Andelfingen vom 1.3.2012. Dieses sieht keine Verlegung, sondern nur eine Wiedereindolung vor.



Zuständigkeit

(Sinngemäss aus Mail Frau Nötzli)

Beim Mettlengraben handelt es sich um ein öffentliches Gewässer. Deshalb ist die Gemeinde Benken für die Sanierung des Mettlenkanals zuständig

Wiedereindolung

(Sinngemäss aus Mail Frau Nötzli)

Eine Wiedereindolung ist zu prüfen. Die Beurteilung aller kantonalen Fachstellen, ob eine Wiedereindolung möglich ist, bleibt vorbehalten.

Mettlengraben & Bauprojekt

Überstellen, temporäres Überstellen

Entsprechend der Abbildung des Vorhabens 2014 (Bauvorhaben Höneisen) war ein Überstellen des eingedolten Mettlengrabens vorgesehen.

Ein Überstellen des öffentlichen Gewässers lässt das Gesetz nicht zu. Entsprechend einer Besprechung mit dem AWEL (3.4.2104, Alex Marty) ist auch ein temporäres Überstellen nicht bewilligungsfähig. Gemäss e-mail von Frau Nötzli vom 13.5.2015 hat das AWEL keine Möglichkeit eine befristete Bewilligung oder eine provisorische Bewilligung für ein temporäres Überstellen des Mettlengrabens in Aussicht zu stellen.

Umlegung

Die Umlegung des Mettlengrabens wurde zu einem früheren Zeitpunkt vom AWEL als mögliche Variante eingestuft.

Technische Machbarkeit Verlegung

Die technische Machbarkeit der Verlegung wurde durch Bachmann Stegemann Partner überprüft. Durch die Verlegung verlängert sich der eingedolte Abschnitt um ca. 50 m. Das Gefälle nimmt von rund 2% auf 1.6% ab. Die Verlegung ist aufgrund des Gefälles und des Abflussvermögens machbar. Die Anschlusshöhen sind gemäss Bachprojekt gegeben.



Antrag an die Gemeinde /
Ablehnende Stellungnahme
des ALN

Gemäss dem ALN kann der geplante GP gemäss Entwurf 2014 nicht bewilligt werden, solange kein "rechtlich und finanziell abgesichertes, bewilligtes Bachprojekt" vorliegt.

Auf Empfehlung des ALN wurde ein schriftlicher Antrag entworfen, um das Vorziehen des Bachprojektes zumindest für den Teilabschnitt zu ermöglichen.

Der Entwurf für den Antrag an die Gemeinde mit Datum vom 7.7.2015 wurde dem ALN und dem AWEL mit der Bitte um Unterstützung eingereicht.

Das ALN hat in seinem Schreiben vom 17.8.2015 den Antrag jedoch nicht unterstützt, so dass ein Vorziehen des Bachprojektes und damit eine Umsetzung des Gestaltungsplanes im Ostteil der Parzelle derzeit als aussichtslos beurteilt werden muss.

3. Bauvorhaben Höneisen

Betriebskonzept vorhanden

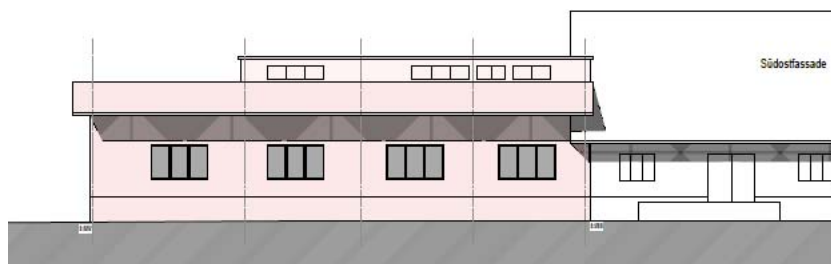
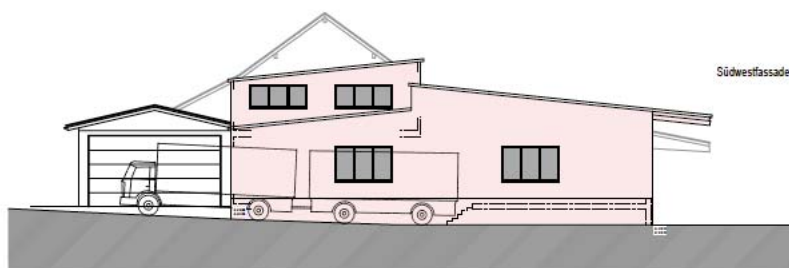
Höneisen Gemüsebau liess ein Betriebskonzept ausarbeiten. Das Betriebskonzept beinhaltet u.a. eine Beschreibung und Beurteilung der Ist-Situation mit den vorhandenen Defiziten, die Beschreibung der geplanten Betriebsentwicklung sowie eine Beschreibung des geplanten Projekts.

Die Ausführungen im folgenden Kapitel stützen sich auf die Ausführungen im Betriebskonzept. Das Betriebskonzept findet sich im Anhang.

Richtprojekt Betriebsgebäude Ueli Spalinger Bauplanung

Für die bauliche Erweiterung des Betriebsgebäudes (Rüsthalle und Verpackungsanlage) liegt ein erstes Projekt vor. Dieses kann als wegleitendes Richtprojekt für den Ausbau des Betriebsgebäudes herbeigezogen werden.

Anbau Verladerampe und Rüsthalle



4. Formelles

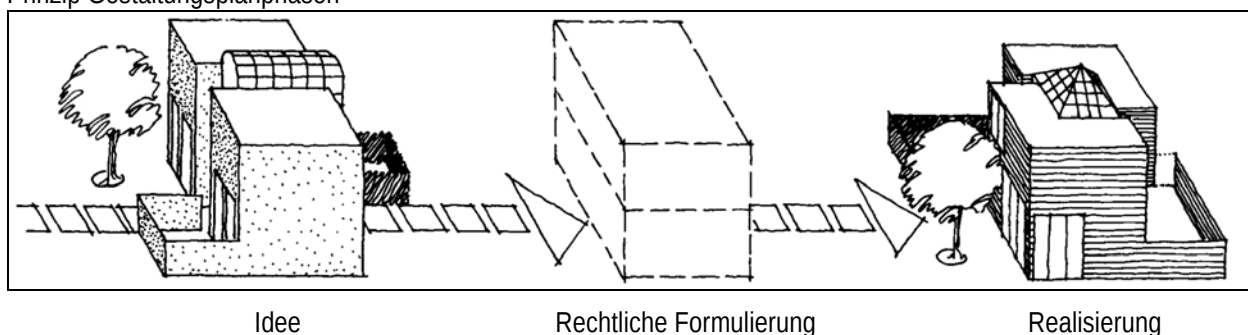
Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Winkelacker ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Aus diesem Grund muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Allgemein

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 1394. Diese Parzelle gehört Markus Hönenen und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 4.8 ha. Das beanspruchte Areal setzt sich aus den bereits bestehenden Betriebsflächen mit den Flächen für die neuen Gewächshäuser, den Parkierungs- und Erschliessungsflächen sowie Grünflächen zusammen.

5.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baufelder

Aufgrund der Lage in der Landwirtschaftszone ist nur eine begrenzte bauliche Entwicklung erwünscht. Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in den Baufeldern, welche die bestehenden Gebäude wie auch den geplanten Anbau und den Neubau eng umschliessen. Nur die Vordächer dürfen über die Begrenzung der Baufelder unterschiedlich weit hinausragen.

Das Baufeld D wurde in die Bereiche D und D2 aufgeteilt, da das Baufeld D den bestehenden Altbau mit Werkstatt, die bestehende Rüsthalle etc. umfasst und das Baufeld D2 eine Ergänzung und Umorganisation ermöglicht, welche jedoch ebenfalls die erwähnten Nutzungen miteinbezieht. Die Bauten innerhalb dieser beiden Baufelder sind als ein zusammengebautes Gebäude vorgesehen.

Gewachsener Boden Baufeld G4 und G5

Das bestehende Terrain ist derzeit uneben und muss für die Erstellung der Gewächshäuser planiert werden. Eine Bodenverbesserung im Sinne der Melioration ist nicht erforderlich.

Da die Gebäudehöhen ab gewachsenem Boden gemessen werden, die Gewächshäuser als Modulbauteile jedoch fixe Höhen aufweisen, wird das planierte Terrain als "gewachsener Boden" festgelegt. Entsprechend wird dazu die Höhe von 411 m ü. M. im Bereich des Baufeldes G5 und 410m ü. M. im Bereich des Baufeldes G4 als gewachsener Boden festgelegt.

Bauvolumen/Grundmasse

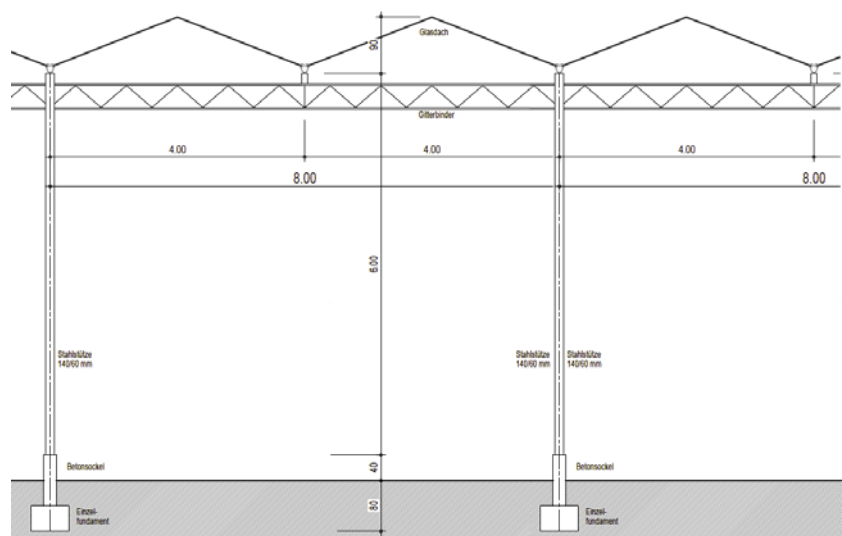
Die zulässigen Bauvolumen werden durch die Grundmasse Länge und Breite (vgl. Baufelder gemäss Situationsplan) sowie Gebäude- und Firsthöhe definiert.

Die max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für den Anbau in Baufeld D2 orientieren sich am bestehenden Gebäude D und den erforderlichen Raumhöhen.

Damit sich der geplante Neubau D3 gut einfügt und nicht zu hoch wird, wird die Höhe hier entsprechend dem bestehenden Fahrzeugunterstand in Baufeld C2 auf die erforderliche Höhe für die Maschinen und Fahrzeuge beschränkt.

Höhe der Gewächshäuser

Für die Gewächshäuser werden Gesamthöhen von max. 8.5 m festgelegt.



Ersatzbauten

Allfällige Ersatzbauten in den Baufeldern A, B, C/C2 und D dürfen in den Abmessungen der bestehenden Bauten neu erstellt werden.

Die bestehenden Gewächshäuser dürfen ebenfalls abgebrochen und neu aufgebaut werden, sofern sie sich innerhalb eines Baufelds befinden.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude werden nur innerhalb der Baufelder A-D zugelassen. Sie können nur vorgesehen werden sofern dies mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar ist und wenn die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Im Bereich der Gewächshäuser sind aus Sicht der Bewirtschaftung und betreffend Bodenschutz keine unterirdischen Gebäude erwünscht. Da die unterirdischen Gebäude nur in den Baubereichen A-D zugelassen werden ist klar, dass der Baulinienbereich des ASTRA nicht tangiert wird.

Unterschiedliche Dachvorsprünge

Vordächer als Verlängerung der Dachfläche dürfen über die Begrenzung der Baufelder hinausragen. Das zulässige Mass für die Auskragung über die Fassade wird im Situationsplan über den Bereich für Vordächer festgelegt. Durch die Vordächer wird ein witterungsgeschützter Umschlags-, Arbeits- und Lagerungsbereich im Freien bereitgestellt. Hier dürfen darüberhinaus auch technische Installationen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen etc. an den Aussenwänden angebracht werden.

Verladerampe

Um die Waren verladen zu können, ist im Bereich des Vordachs des Baufelds D/D2 eine Verladerampe zulässig.

5.3 Nutzweise

Allgemein

Es sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche mit dem Anbau, der Ernte, der Aufbereitung und dem Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten oder Produkten aus dem Gartenbaubereich (z.B. Blumen, Weihnachtsbäume usw.) zusammenhängen. Dazu gehören auch die Büro-, Aufenthalts- und Wohnräume für Mitarbeiter und Betriebsleiter, die Lagerhallen, die Werkstatt, der Hofladen usw.

Wohnnutzungen

Das Wohnhaus im Baufeld A darf von der Betriebsleitung (inklusive abtretende Generation) und / oder von landwirtschaftlichen Mitarbeitenden bewohnt werden.

Der bestehende Wohnraum für die Betriebsangehörigen im Gebäude B beträgt ca. 180 m². Dieser darf erhalten werden.

Gemäss langjähriger Praxis der Baudirektion kann zonenkonformer Wohnraum bewilligt werden, wenn insgesamt die Fläche für die Betriebsleiterwohnung, für die Wohnung der abtretenden Generation und die Wohnung für Angestellte die maximale Fläche von 440 m² nicht übersteigt. Um dies zu gewährleisten wird die Gesamtwohnfläche auf 440m² beschränkt.

Temporäre Wohnräume wie Aufenthaltscontainer etc. für Mitarbeiter dürfen nicht vorgesehen werden.

Nutzung der Baufelder A -D

Die zulässigen Nutzungen in den Baufeldern A, B, C und D/D2 entsprechen den heutigen Nutzungen oder erweitern diese.

Die Nutzung im Baufeld D3 wird auf die Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen und Hilfsstoffen sowie einen Waschplatz beschränkt. Damit wird ermöglicht, dass die Fahrzeuge nicht mehr ungeordnet um den Betrieb herumstehen.

Nutzung der Baufelder GW und G

Innerhalb der Baufelder G sind nur Gewächshäuser sowie deren erforderliche Technik und Infrastruktur zulässig. Als Infrastruktur sind üblicherweise die Heizanlage usw. erforderlich.

Im Baufeld GW darf neben Gewächshäusern auch eine Anlage zur Waschwasseraufbereitung und eine Bewässerungslagune erstellt werden.

Umgebungsbereiche

Der Umgebungsbereich 1 dient der Nutzung als Gartenfläche für das Wohnhaus im Baufeld A und die Betriebswohnungen im Baufeld B.

Der Umgebungsbereich 2 schafft einen naturnahen Grünraum, mit niedriger Bepflanzung der zudem einen gewissen Sichtschutz gewährleistet. Der Bepflanzungsplan ist begleitend für die Gestaltung des Umgebungsbereiches U2.

Die weiteren Umgebungsflächen (U3) sollen, soweit sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden, möglichst naturnah begrünt werden (z.B. Wildblumenmischung). Der Bereich zwischen Autobahn und Strassenbaulinie ist extensiv zu gestalten (z.B. Wildblumen, Ruderalpflanzen) und entsprechend zu pflegen.

Entlang der südwestlichen Parzellengrenze sind einzelne einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen (keine Sorten, keine Hybriden).

Waschwasser- vorbehandlung

Für die Waschwasservorbehandlung ist nach Möglichkeit eine Biokläranlage vorgesehen. Die genaue Gestaltung ist noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Anlage mit einer Fläche von etwa 150 m² ausreicht. Die Anlage zur Wasseraufbereitung/Vorbehandlung ist zurückhaltend in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Bewässerungslagune

Die geplante Bewässerungslagune kann in Baufeld WG angeordnet werden. Das Merkblatt des AWEL "Lagunen für Bewässerungszwecke" ist zu beachten. Aufgrund der geplanten Dachflächen der Gewächshäuser wird mit einem erforderlichen Fassungsvermögen von etwa 800 m³ (ca. 600 m² Oberfläche) gerechnet.

In der geplanten Bewässerungslagune wird das Dachwasser der neuen Gewächshäuser gesammelt. Die Lagune ist ebenfalls in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und nach Möglichkeit mindestens teilweise naturnah zu gestalten.

Die Lagune muss zudem derart gestaltet werden, dass sich die Pumpwerke, Schächte und das allfällige Speicherbecken nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickelt. Es sind zum Beispiel Ausstiegshilfen für Amphibien und/oder flacher Ufer, Filter bei Absaug-/Pumprohren, amphibiensichere Abdeckungen vorzusehen. Auf ein vollständiges Abpumpen und Trockenlegen des Beckens ist möglichst zu verzichten.

Betriebstankstelle

Die Betriebstankstelle besteht bereits. Die Bestimmung dient dazu klarzustellen, dass diese weiter zulässig ist.

Waschplatz

Im Baufeld D3 darf ein Waschplatz für die Reinigung der Erntefahrzeuge angeordnet werden.

5.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Es ist eine kompakte Anlage erwünscht.

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung werden daher Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen.

Firstrichtung

Um eine Einheitlichkeit der Anlage zu erhalten und gegenüber dem Dorf möglichst wenig Beeinträchtigungen durch Spiegeleffekte zu erhalten, wird die Firstrichtung entsprechend der bestehenden Bauten festgelegt.

Die Bauten stehen nicht alle exakt in der gleichen Ausrichtung und es ist ein gewisser Projektierungsspielraum erforderlich. Zur optimalen Ausrichtung der Gewächshäuser, zur Vermeidung unerwünschter Spiegelungen zum bestehenden Wohnhaus und zur besseren Ausnutzung der Fläche dürfen die Gewächshäuser daher gegenüber der im Plan dargestellten Firstrichtung geringfügig (bis ca. 15°) abgedreht werden.

Umgebungsgestaltung

Siehe auch Konzept "Umgebungsgestaltung und Bepflanzungsplan U2" im Anhang



Quelle: Walter Koch, Beispiel einer gelungenen Kombination von modernen Gewächshäusern und ökologisch wertvollen Flächen

Möglichst wenig Versiegelung

Um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten, sind insbesondere im Umgebungsbereich 2 einheimische Pflanzen vorgesehen, welche eine gewisse Fassung der Gewächshäuser schaffen, ohne diese zu beschatten.

Entsprechend den Statuten Art. 23 der Flurgenossenschaft Benken dürfen keine Bäume und Sträucher näher als 7m an die Drainagen gepflanzt werden. Im mittleren Teil des Weges Kat. Nr. 1395 quert eine Drainage den Weg. Weiter beurteilt die Flurgenossenschaft eine Hochhecke mit Krautsaum wegen des Schattenwurfes kritisch.

Um dennoch im Umgebungsbereich U2 die notwendigen naturnahen Flächen zur landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund zu schaffen, wurde das Konzept "Umgebungsgestaltung und Bepflanzungsplan U2" erarbeitet. Dieses dient im Sinne eines Richtprojektes Umgebung für den Umgebungsbereich U2 und wird dementsprechend als wegleitend festgelegt.

Diese Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Im Bepflanzungsplan sind die vorgesehenen Pflanzen und deren ungefähre Anordnung festgehalten.

Da mit Fahrzeugen auf dem Betriebsgelände manövriert wird, ist eine Befestigung der Flächen um das Betriebsgebäude erforderlich. Um den Anteil an versiegelter Fläche auf ein Minimum zu reduzieren, sind wenn immer möglich sickerungsfähige Beläge zu verwenden.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Regelung der Zu- und Wegfahrten zum Betrieb

Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt wie bisher über die angrenzenden Wege und Strassen. Bei der asphaltierten Strasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse.

Die Zu- und Wegfahrten haben verkehrstechnisch sowie verkehrssicherheitsmässig einwandfrei zu erfolgen. Die Gemeindestrasse und die Wege sind jederzeit für den übrigen Verkehr oder für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder freizuhalten.

Anzahl Parkplätze

Die maximal zulässige Parkplatzzahl für Mitarbeiter, Kunden und Besucher wird auf 20 Parkplätze festgelegt. Der Bedarf wurde aufgrund der bestehenden rund 18 Arbeitskräfte und der Betriebsfläche abgeschätzt. Der längerfristige Bedarf an Parkplätzen kann so gedeckt werden.

Die Betriebsfahrzeuge (Kleinlastwagen) können im Bereich der Verladerampe in Baufeld D2 abgestellt werden.

Aus betrieblichen Gründen müssen Erntefahrzeuge, Maschinen etc. auf den Verkehrsflächen des Betriebs und innerhalb der Baufelder abgestellt werden können. Die Lagerung über eine längere Zeit ist jedoch in Gebäude D3 vorgesehen, welches zu diesem Zweck erstellt werden soll.

5.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Brandschutz

Die Wasserversorgung hat gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Benken zu erfolgen.

Trotz der neuen Gebäude wird zukünftig nur eine geringfügig grössere Menge an Brauchwasser benötigt, als dies heute der Fall ist, da die Menge der zu waschenden Produkte in etwa gleich bleibt.

Kanalisation / Siedlungs-entwässerung

Die abwassertechnische Erschliessung hat dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) zu entsprechen.

Gleichzeitig mit der Eingabe des Bauprojekts auf der Basis des Gestaltungsplans ist dem AWEL zur Beurteilung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ein Entwässerungsprojekt zuzustellen.

Mit der Eingabe eines konkreten Bauprojektes ist gleichzeitig ein entsprechendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept einzureichen und von der kantonalen Fachstelle (AWEL) bewilligen zu lassen.

Aufbereitung Waschwasser

Für die Aufbereitung des Waschwassers sind im Bau Feld WG geeignete einfache Reinigungsstufen wie z.B. Absetzbecken, Biokläranlage oder dergleichen zu erstellen. Das Waschwasser muss in diese Anlagen geleitet werden. Das gereinigte Waschwasser wird nachher zu einem grossen Teil wieder für den Waschprozess eingesetzt. Der Rest, der nicht mehr genutzt wird, ist versickern zu lassen oder für die Bewässerung zu verwenden.

Versickerung Regenwasser

Das Regenwasser, welches auf den Dächern der neuen Gewächshäuser anfällt, soll für Bewässerungszwecke der Lagune zugeführt werden. Das übrige anfallende Regenwasser ist soweit möglich versickern zu lassen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist heute sichergestellt. Im Rahmen der baulichen Entwicklung ist die Kapazität der Stromversorgung in Absprache mit der Energieversorgung Benken zu überprüfen.

5.7 Umwelt

Altlasten kein Eintrag vorhanden

Gemäss Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächenkataster befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kein Eintrag.

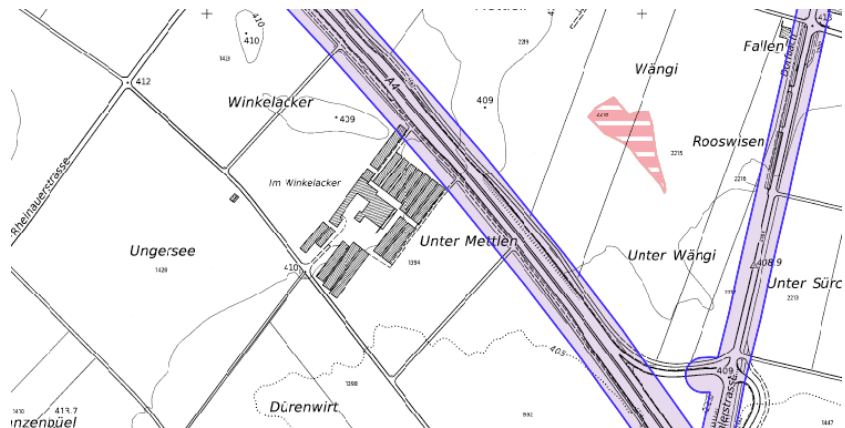
Planausschnitt (Quelle: GIS-Browser des Kantons Zürich)



Schadstoffbelastung des Erdreichs, Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

 Kommunales Bodenverschiebungsverfahren

Die Flächen entlang der Autobahn befinden sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Verkehrsträger). Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden (kommunales Bodenverschiebungsverfahren).



Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt betreffend Störfallvorsorge teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs der Autobahn Winterthur-Schaffhausen. Das Projekt weist jedoch geringe Risikorelevanz auf.

Lärmschutz

Der Betrieb ist als mässig störender Betrieb einzustufen. Deshalb wird das Gestaltungsplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

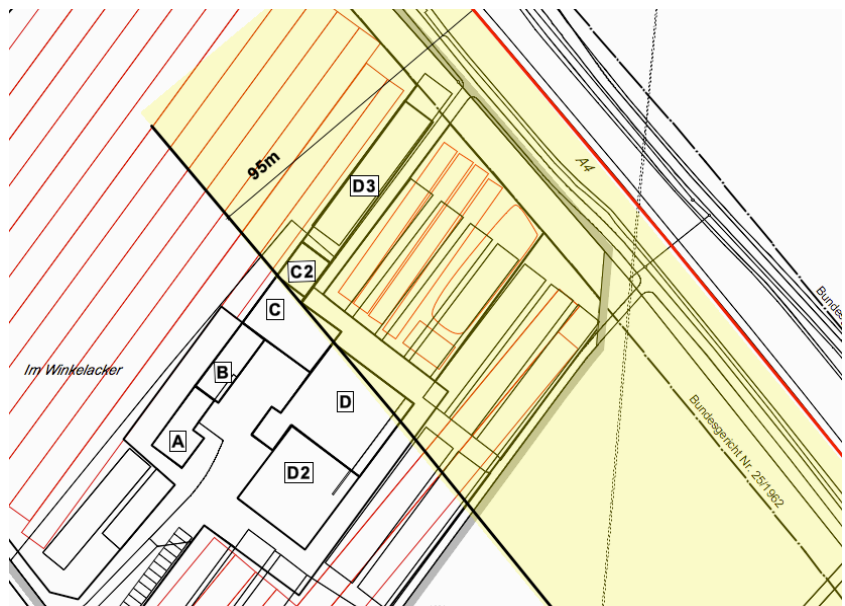
Lärmbelastung Autobahn

Die Autobahn weist im betreffenden Abschnitt einen Emissionswert von 87.1 dBA (Lret) und 79.3 dBA (Lren) (Fahrspuren addiert) auf. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone mit der Empfindlichkeitsstufe

(ES) III. Die Baufelder A bis D sind bereits überbaut und erschlossen. Für die bestehenden Bauten gelten die Immissionsgrenzwerte der ES III (65/55 dB). Für betriebliche Nutzung ist der 5 dB höhere Tagwert (70 dB) massgebend.

IGW ES III	65	55
IGW ES III Betriebe	70	

Die Immissionsgrenzwerte (65/55 dB) sind im Baufeld D ab 95m eingehalten. Im Baufeld D3 kann der Grenzwert für Betriebsräume überall bei einem Aspektwinkel von 90° eingehalten werden.



Lufthygiene

Die Umgebung ist möglichst geringfügig durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe etc. zu belasten. Als Beitrag zum Schutz der Luftqualität sind zudem nur Maschinen und Geräte einzusetzen, die dem Stand der Technik entsprechen. Diese sind regelmässig zu warten und periodischen Abgasprüfungen zu unterziehen.

Energienutzung

Die Bestimmungen des Energiegesetzes sind zu erfüllen. Bauten und Anlagen für Nutzungen mit hohem Energieverbrauch sind nicht vorgesehen. Auf eine Bestimmung zur Energienutzung kann im Gestaltungsplan verzichtet werden.

Gewässer

Das öffentliche Gewässer Nr. 3.0 verläuft ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Bis zur Festlegung des Gewässer- raumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für den Mettlengraben beidseitig ein Uferstreifen von 8,5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Gestaltungsplanperimeter und die Baubereiche halten diesen Abstand ein.

Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen ist Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend.

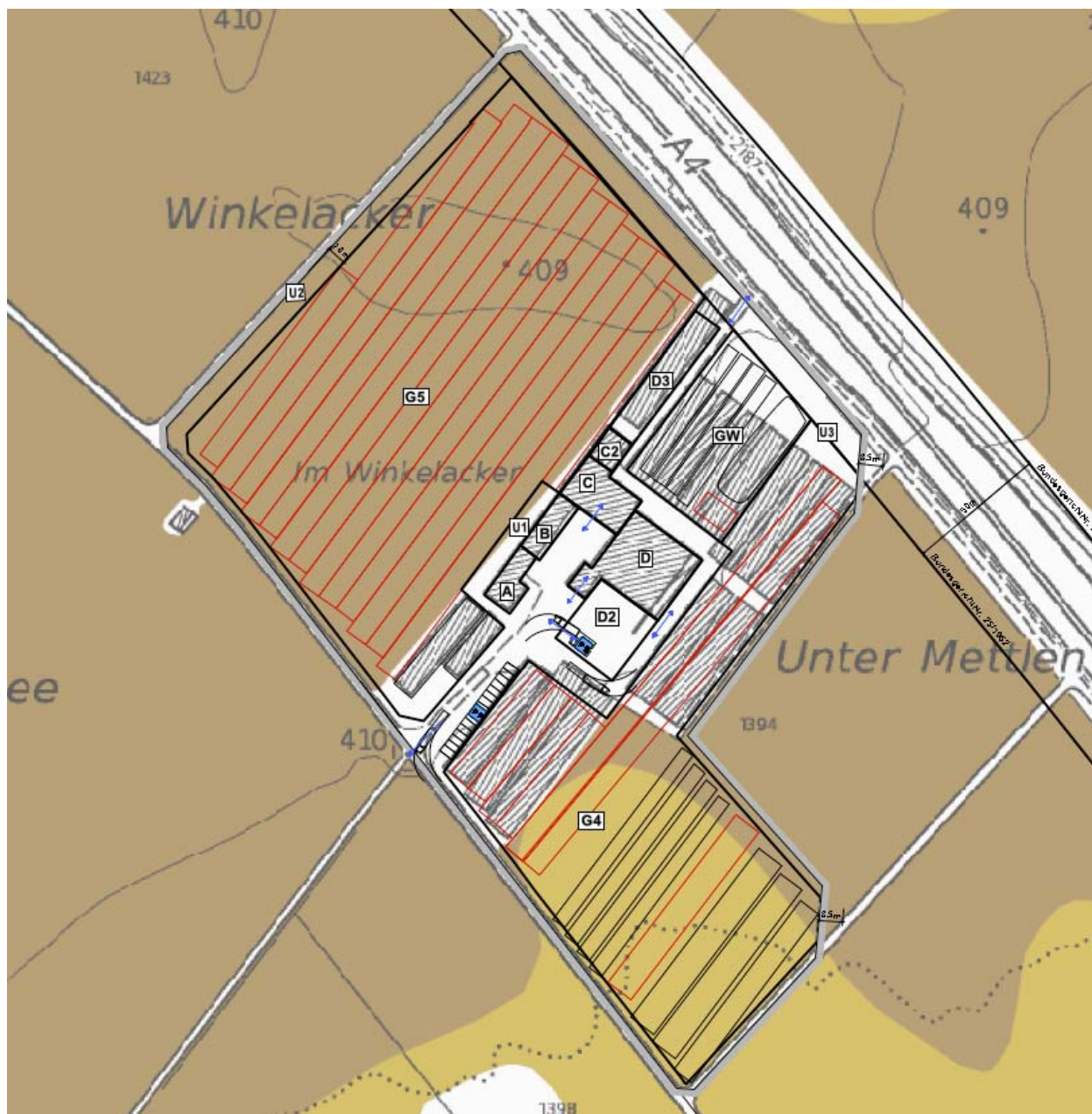
Naturgefahren

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Benken befindet sich derzeit in Erarbeitung. Gemäss Beurteilung des Kantons (Vorprüfung) kann davon ausgegangen werden, dass keine Hochwassergefährdung vorliegt.

Fruchtfolgeflächen

Der Anbau D2, der Neubau D3 und das Baufeld GW liegen innerhalb des Betriebsgeländes, welches nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist.

Die Gewächshausanlagen betreffen Fruchtfolgeflächen.



Haushälterische Bodennutzung

Der Betrieb dient dazu, landwirtschaftliche Produkte (Gemüse) zu produzieren, sodass die Fläche weiterhin dem Zweck einer Fruchtfolgefläche entspricht. Ausserdem sind gemäss Ziffer 10.2 die Flächen wieder für die landwirtschaftliche Nutzung als Fruchtfolgeflächen herzurichten. Demzufolge gehen effektiv keine Fruchtfolgeflächen verloren.

Voraussichtliche Verluste	Während der Dauer der Betriebszeit gehen jedoch folgende Flächen als Fruchtfolgeflächen verloren: • Mittelgang Baufeld G4 ca. 400m² • Mittelgang Baufeld G5 ca. 400m² • Fundamente ca. 190m² Total ca. 990m² Die Verluste sind klein, die haushälterische Nutzung und der Schutz des Bodens sind gewährleistet.
Kompensation und finanzielle Sicherstellung	Ab einer Fläche von 5000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden. Ab einer Fläche von 5000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen. Die betroffene Fläche mit baulichen Eingriffen liegt gemäss dem aktuellen Vorhaben weit unter diesem Wert. Massgebend für die Bemessung der zu kompensierenden Fruchtfolgefläche und die finanzielle Sicherstellung ist jedoch das ausgeführte Bauwerk.
Aushub	Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten. Derzeit sind kaum Aushubarbeiten vorgesehen. Der Aushub im Bereich der Lagune wird im Gestaltungsplanperimeter verwendet.
Baubewilligungsverfahren	Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Es müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, resultierende Verluste an Fruchtfolgeflächen, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von Bodenaushub sowie ggf. die Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Detail ausgewiesen werden.
Drainagen	Damit die Funktionstüchtigkeit der Drainagen für die Zukunft gewährleistet ist, wird für die Entwässerung der Nachbarparzelle Kat.1423 und des Baufeld G5 bei Terrainanpassungen und bei der Erstellung des Gewächshauses auf dem Baufeld G5 eine Erneuerung der Hauptleitung mit gut zugänglichen Kontrollschächten ausserhalb der Gewächshäuser angestrebt.
Beleuchtung	Im Sinne der Vermeidung übermässiger Lichtemissionen wird auf die Beleuchtung der Gewächshäuser zwischen 22.00 und 7.00 Uhr verzichtet.

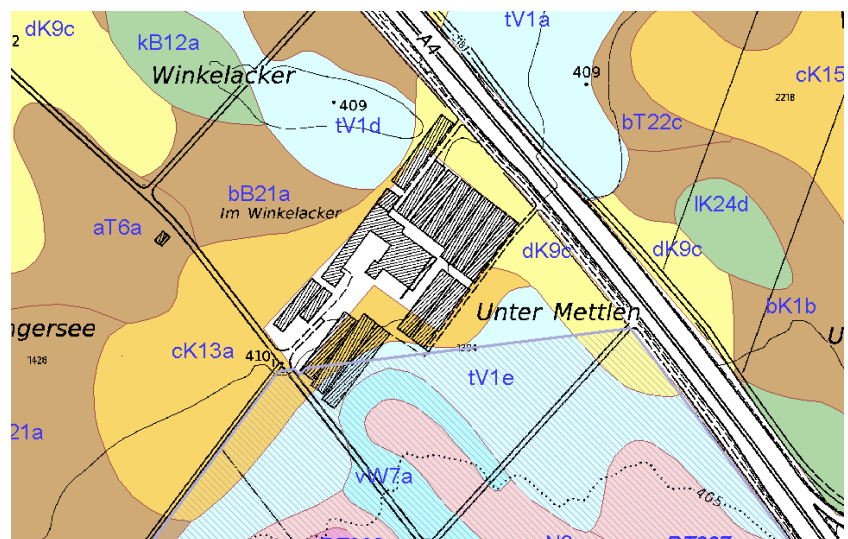
Die Bauten und Anlagen dürfen in Etappen realisiert werden.

Wiederherstellung & Bodenschutz

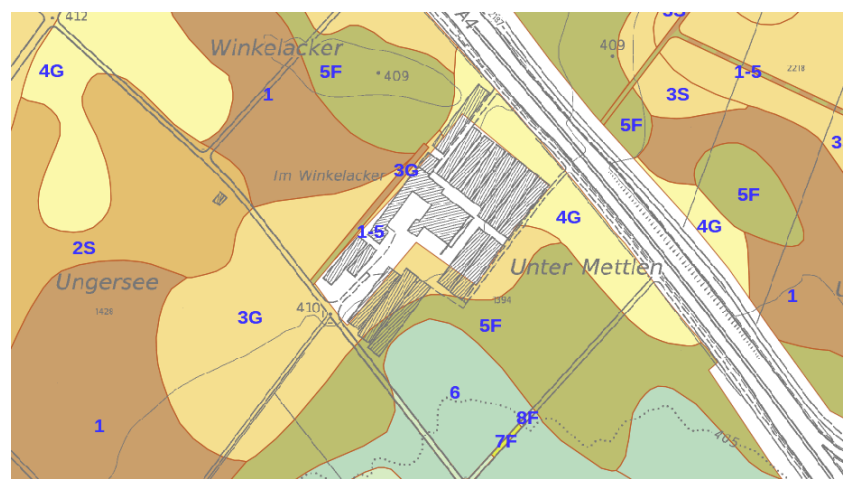
Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere die Grundlagen für den Bau der neuen Gebäude D2 und D3 sowie der Gewächshäuser geschaffen, um die räumlichen Bedürfnisse des Betriebs langfristig decken zu können. Sollte der Betrieb jedoch eingestellt werden, sind sämtliche Bauten zu entfernen und die Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wieder ihrer ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzungsform zuzuführen.

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Gebiet mässig tiefgründige und tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 1,3 und 5 aus.

Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)				
sehr tief- gründig	tief- gründig	mässig tief- gründig	ziemlich flach- gründig	flach- gründig
100	70	50	30	0
a	b	c	d	e
f	g	h	i	j
k	l	m	n	o
p	q		r	
s	t	u	v	
w	x	y	z	
aa	ab	ac	ad	ae
af	ag	ah	ai	aj
ak	al	am	an	ao
ap	aq	ar	as	at
au	av	aw	ax	ay
az	ba	bb	bc	bd
be	bf	bg	bh	bi
bj	bk	bl	bm	bn
bo	bp	bq	br	bs
bt	bu	bv	bw	bx
by	bz	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	cw
cx	cy	ca	cb	cc
cd	ce	cf	cg	ch
ci	cj	ck	cl	cm
cn	co	cp	cq	cr
cs	ct	cu	cv	



- ### Nutzungsseignungsklassen
- | | |
|----|---|
| 1 | Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte |
| 2 | Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte |
| 3 | Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte |
| 4 | Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte |
| 5 | Futterbaubetonte Fruchtfolge |
| 6 | Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt |
| 7 | Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland |
| 8 | Wiesland (wegen Nässe nur zum Mähen geeignet) |
| 9 | Extensives Wies- und Weideland |
| 10 | Streueland |
- Bereiche:
- | |
|--------------|
| Bereich 1-5 |
| Bereich 2-5 |
| Bereich 7-10 |



6. Auswirkungen

Landschaftsbild und Ansicht Ortsbild

Die neuen Gewächshäuser werden den gewohnten Anblick des Betriebs Höneisen verändern.

Die Anbauten hingegen werden gut an das bestehende Gebäude angefügt, sodass durch diese kaum Auswirkungen auf die Erscheinung des Betriebs entstehen. Eine Auswirkung auf das kantonale Ortsbild von Benken entsteht kaum.

Heutige Situation: Sicht aus süd-
östlicher Richtung



Heutige Situation: Sicht vom Dorf
Benken aus; im Hintergrund Nach-
barbetrieb "Hintergraben"



Reflexion und Beleuchtung

Um möglichst geringe Reflexionen hin zum Ort Benken zu bewirken, wurde die Firstrichtung für die neuen Gewächshäuser weitgehend parallel zu bestehenden Bebauung vorgesehen. Eine Beleuchtung der Gewächshäuser nachts ist nicht vorgesehen.

Ordnung auf dem Betrieb

Für Gebinde sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte steht zu wenig gedeckter Abstellplatz zur Verfügung. Sie werden daher rund um die bestehenden Gebäude angeordnet, was aus landschaftsästhetischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Der neue Anbau D2 und auch D3 erlauben es, die Maschinen und Materialien unterzubringen, was eine Verbesserung des Landschaftsbilds bedeutet.

Arbeitsplätze und Betriebs- sicherung

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für einen gesunden, wirtschaftlich konkurrenzfähigen Fortbestand des Betriebs Höneisen. Er sichert damit auch die Arbeitsplätze, welche hier vorhanden sind.

Umliegende Flächen / Drainagen

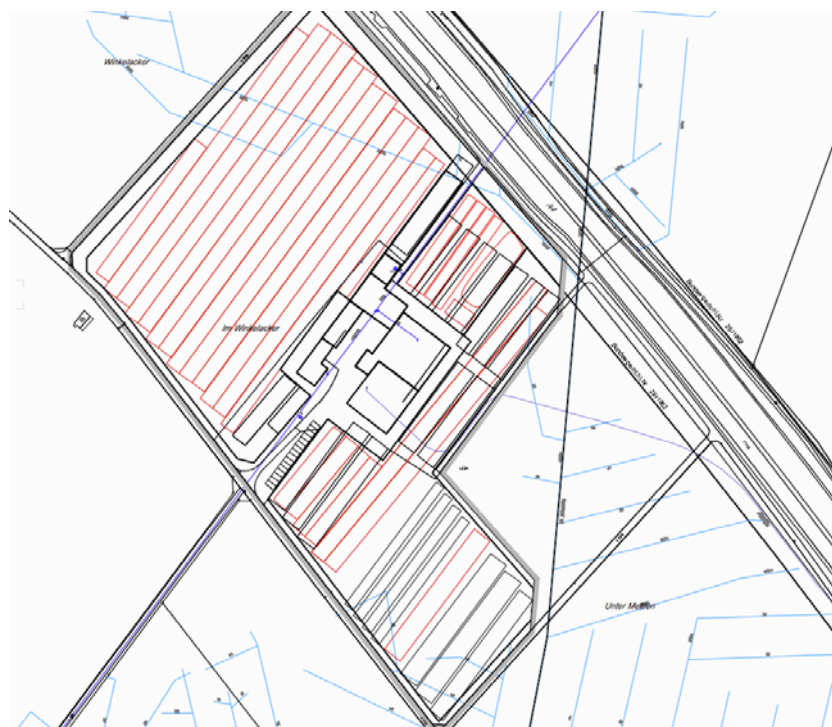
Die Drainageanlagen befinden sich im Eigentum und Unterhalt der Flurgenossenschaft Benken. Sie entwässern auch Flächen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes.

Die Funktionstüchtigkeit der Drainageanlagen muss daher dauerhaft gesichert werden. Dem wird durch die entsprechenden Bestimmungen und beim Bau von unterirdischen Gebäuden oder der Lagune Rechnung getragen. Sinn der Bestimmungen ist der Schutz der bestehenden Anlagen und nicht eine Verhinderung möglicher Bauvorhaben. Anpassungen an den Drainagen sind möglich. Die Vertreter der Flurgenossenschaft Benken müssen bei der Projektierung der entsprechenden Bauvorhaben einbezogen werden.

Gemäss heutiger Einschätzung sollte die Funktionstüchtigkeit der Drainagen mit entsprechenden Massnahmen, wie kleinräumige Verlegung der Drainageleitungen, Anschluss an neue Wasserableitungen oder Abdichtung im Bereich der geplanten Bewässerungslagune erhalten werden können.

Damit die Funktionsfähigkeit der Drainageleitungen auch im Bereich der Heckenpflanzung im Umgebungsbereich U2 langfristig gewährleistet werden kann, ist die genaue Anordnung der Pflanzen im Bereich der dortigen Drainageleitungen mit den Vertretern der Flurgenossenschaft abzusprechen. Der Nahbereich der Drainagen ist möglichst mit Flachwurzlern zu bepflanzen.

Drainagen und mögliche Neubau- ten



Wiederherstellung und Bodenschutz gesichert

Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzungsform als Fruchtfolgefläche zugeführt werden kann, sind bei einer Schliessung, einem Wegzug oder einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sämtliche neue Bauten, die nach dem **xxxx** erstellt wurden, zu entfernen.

Landschaftsökologische Aufwertung

Der Anforderung nach einer ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und nach der Einbettung in den Lebensraumverbund naturnahen Flächen wird insbesondere mit dem Umgebungsbereich U2 Rechnung getragen.

Diese Fläche wird entsprechend dem Konzept "Umgebungsgestaltung und Bepflanzungsplan U2" im Anhang mit einheimischen Arten bepflanzt und zweckgemäss gepflegt.

Darüber hinaus ist vorgesehen auch die Flächen im weiteren Umgebungsbereich und den Bereich der Bewässerungslagune nach Möglichkeit mindestens teilweise naturnah zu gestalten und die Wasseraufbereitung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

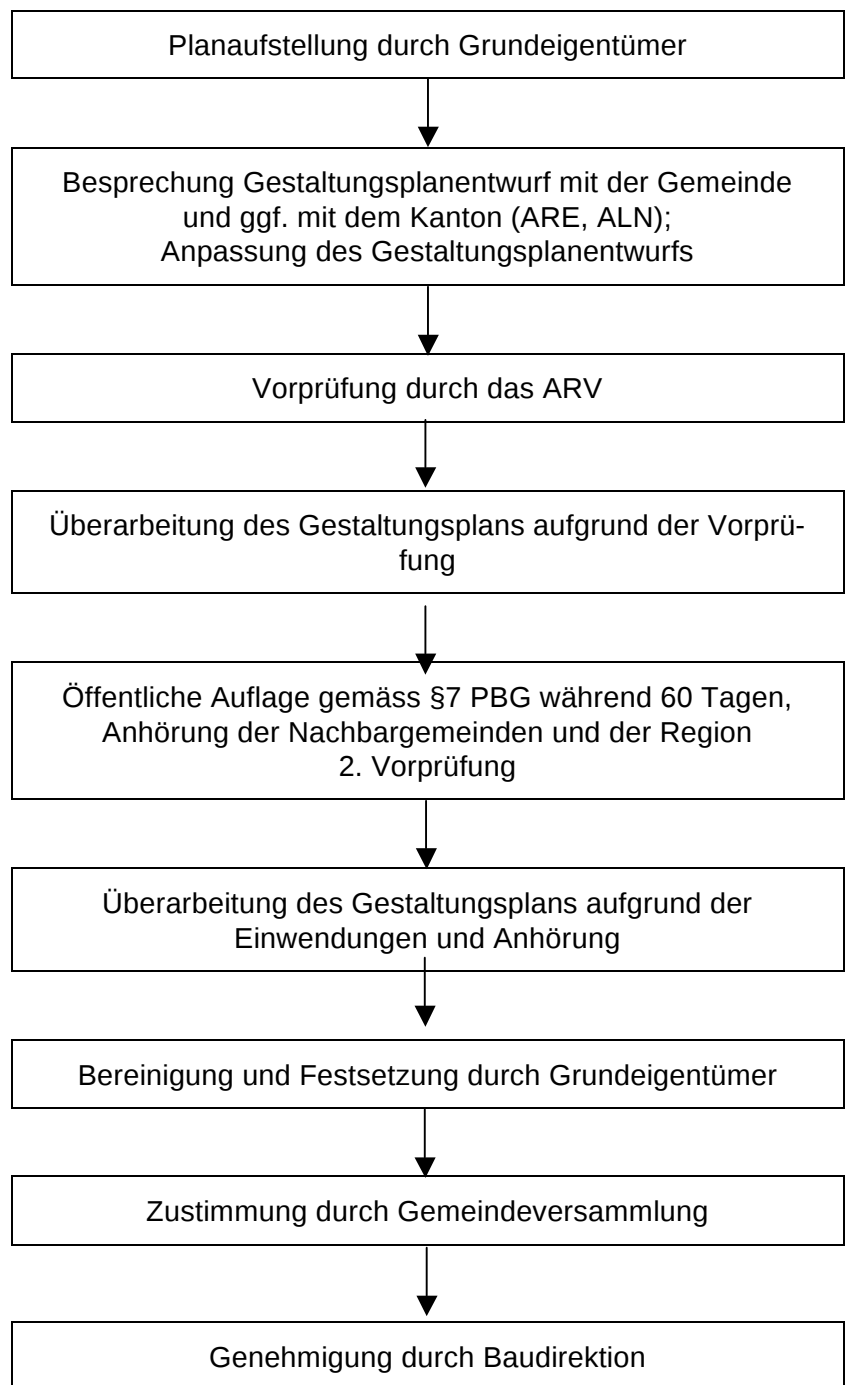
Fazit

Das Bauvorhaben Höneisen hat kaum massgebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs Höneisen und ist mit den Interessen von Landschaft, Landwirtschaft, Bodenschutz und Ortsbildschutz vereinbar.

7. Mitwirkung

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



Vorprüfungsbericht vom
6.1.2016

7.2 Vorprüfung durch das ARE

Der Gestaltungsplan mit Datum vom 28.10.2015 wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 6. Januar 2016 wird festgehalten, dass die raumplanerische Abwägung aller massgeblichen Interessen ergab, dass keine grundsätzlichen Vorbehalte bestehen, welche die Erweiterung des bestehenden Gemüsebaubetriebes verhindern würden. Damit die verschiedenen gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können, sind hingegen noch verschiedene Anliegen der Raumplanung, Landwirtschaft, des Natur- und Bodenschutzes, des Gewässerschutzes, der Energie, des Verkehrs und des Lärmschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund Empfehlungen und Forderungen des Kantons wurden folgende Änderungen an den Unterlagen vorgenommen:

- Die Fläche für Wohnraum (Betriebsleiterwohnung, abtretende Generation, Angestellte) würde auf die zulässigen max. 440m² beschränkt. Auf die Wohnnutzung in Baufeld D wurde verzichtet.
- Der Abstand des Perimeters und der Baufelder vom Metelnbach wurde auf 8.5m vergrössert um den Uferstreifen von Bebauung freizuhalten.
- Der Umgebungsbereich Naturnah wurde auf 7m verbreitert. Es wurde ein Umgebungsgestaltungskonzept und Bepflanzungsplan für den Baubereich U2 erarbeitet. Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.
- Die Bestimmung für Unterirdische Gebäude wurde angepasst (Drainagen und Beschränkung auf die Baubereiche A-D). Damit wird auch sichergestellt dass die Bundesbaulinien nicht tangiert werden.
- In Baufeld D wurde auf die Nutzung "Wohnraum für Betriebsangestellte" verzichtet.
- Ziffer 5 Absatz Lagune wurde angepasst.
- Auf die Ziffer 9 Abs. 6 (Energienutzung) wurde verzichtet. Im Bericht wird die Thematik erläutert.
- Im Bericht wird die Thematik Boden/Fruchtfolgeflächen vertieft und es wurden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.
- Der Bericht wurde um die Thematik Drainagen ergänzt.

Folgende Punkte und Empfehlungen wurden nicht berücksichtigt oder haben sich erübrigt:

- Ziffer 9 Abs 2 (Lärmschutz) wurde betreffend Lärmschutz in Baubereich D und D2 für die Wohnräume nicht angepasst. Auf die Wohnnutzung im Baubereich D und D2 muss verzichtet werden.
- Da keine neuen Wohnungen vorgesehen werden können, wird darauf verzichtet, festzuhalten dass für diese die Planungswerte ES III massgeblich wären.

2. Vorprüfungsbericht vom 12.7.2016

Der Gestaltungsplan mit Datum vom 28.4.2016 wurde dem Kanton zur 2. Vorprüfung eingereicht. Die gesamthafte Überprüfung ergab, dass die im Rahmen der 1. Vorprüfung gestellten Anträge weitgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden.

Aufgrund der 2. Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen.

- Entlang der südwestlichen Parzellengrenze wurden einzelne einheimische, standortgerechte Bäume vorgesehen.
- Für den Umgebungsbereich 2 wurde die Pflanzliste gemäss Bepflanzungsplan entsprechend den Angaben des Kantons angepasst.
- Der Bepflanzungsplan wurde entsprechend angepasst.
- Die Bestimmung zum Umgebungsbereich U3 wurde entsprechend der Auflage des Kantons angepasst.
- Es wurden weitere materielle Hinweise zur Siedlungsentwässerung und zur Landwirtschaft / Flurgenossenschaft im Bericht angebracht.

7.2 Anhörung

Der private Gestaltungsplan Winkelacker mit Datum vom 28.4.2016 wurde den Nachbargemeinden und der Region (ZPW) zur Anhörung unterbreitet.

Region

Aufgrund der Stellungnahme der Region ZPW wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Bepflanzungsplan wurde für den Umgebungsbereich U2 als begleitend erklärt.
- Im Bericht wurden mögliche Reflexionen und die Beleuchtung der Glasbauten thematisiert.
- Die Firstrichtung in Baufeld G5 wurde parallel zu den möglichen Gewächshäusern bzw. zu den bestehenden Bauten gelegt. Für die optimale Ausrichtung der Gewächshäuser ist jedoch schliesslich eine geringfügige Abweichung nach wie vor möglich.
- Die Legende (informativer Inhalt) wurde angepasst (bestehende Gewächshäuser)

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Dachsen, Marthalen und Uhwiesen haben vom Gestaltungsplan Kenntnis genommen und keine Einwände geäussert.

Rheinau

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde Rheinau wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Entlang der südwestlichen Grenze bis zur Einfahrt in den Bauernhof wurden einzelne einheimische, standortgerechte Bäume vorgesehen.

Folgende Anliegen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Eine Ausdehnung des Umgebungsbereichs U2 von 7m auf 20m würde die bewirtschaftbare Fläche erheblich verkleinern. Um die erforderlichen Flächen für den Anbau von Gemüse zu schaffen müsste der Gestaltungsplanperimeter andernorts ausgedehnt werden.
- Eine Bepflanzung, welche den Sichtschutz von der Strasse nach Rheinau gewährleistet kann nicht vorgesehen werden. Eine solche würde die Gewächshäuser beschatten und so den Ertrag erheblich schmälern.
- Ein Sichtschutz von der Autobahn auf die Anlage wird als unverhältnismässig beurteilt. Andernorts verläuft die Autobahn innerhalb beidseitiger Lärmschutzwände. Es kann nicht verlangt werden, dass dem Automobilisten eine schöne Sicht von der Autobahn aus gewährleistet wird. Wenn dann wäre ein Sichtschutz vom Dorf Benken auf die Autobahn vorzusehen.

Dass, wie befürchtet, durch die Gestaltung der Umgebung der Gewächshäuser ein Präjudiz für die geplante Oberflächenanlage für radioaktive Abfälle geschaffen wird, ist nicht zu erwarten bzw. nicht nachvollziehbar. Ein Gemüsebaubetrieb und eine Oberflächenanlage für radioaktive Abfälle sind nicht vergleichbar.

7.3 Öffentliche Auflage und Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Winkelacker wurde während 60 Tagen vom **13.5.2016** an öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist ging eine Einwendung ein:

Bericht zu den Einwendungen

Soweit sich die Grundeigentümerschaft dem Anliegen anschliessen konnte wurden entsprechende Korrekturen der Planungsunterlagen vorgenommen.

Einwendung

Beim Baufeld G5 und der Nachbarparzelle Kat. Nr. 1423 handle es sich um drainiertes Land. Das bestehende Terrain ist derzeit uneben und muss für die Erstellung der Gewächshäuser planiert werden.

Nach der Planierung und dem Bau der Gewächshäuser sei die Zugänglichkeit zu den Drainagen beinahe unmöglich.

Damit die Funktionstüchtigkeit der Drainagen für die Zukunft gewährleistet ist, sei für die Drainagen der Nachbarparzelle Kat.1423 und des Baufeld G5 eine neue Drainagenableitung zu erstellen, welche mit Kontrollschächten zu versehen sei.

Erwägungen

Die Grundeigentümerschaft übernimmt bei Terrainanpassungen und bei der Erstellung des Gewächshauses auf dem Baufeld G5 die Verantwortung für die Funktionstüchtigkeit der bisherigen Drainage. Dabei wird eine Erneuerung der Hauptleitung angestrebt; mit gut zugänglichen Kontrollschächten ausserhalb des Gewächshauses.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

8. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan schafft Planungssicherheit

Der Gestaltungsplan sichert die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebs Höneisen.

Damit können klare Verhältnisse geschaffen, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geklärt und eine gesicherte betriebswirtschaftliche Planung erstellt werden.

Anhang 1

Betriebskonzept Höneisen Gemüsebau

**Monika und Markus Höneisen, Gemüsebau,
Winkelacker, 8463 Benken ZH
www.hoeneisen-gemuese.com**

BETRIEBSKONZEPT

Grundlage für das Bauvorhaben Winkelacker

BEREINIGTE VERSION 04.11.2014



Betriebszentrum mit Gewächs- und Folienhäusern (Quelle: Google)

Inhalt

	Seite
1. Ausgangslage	03
1.1 Betriebsentwicklung und Produktionsflächen	03
1.2 Sortiment und Kundschaft	04
1.3 Raumangebot und -nutzung	06
1.4 Personal	10
1.5 Aktueller Platzbedarf	12
1.7 Vom Anbau bis zur Auslieferung	13
1.8 Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume	13
1.9 Parkflächen	14
2. Beurteilung der Ist-Situation	14
3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung	14
4. Geplantes Projekt	15
4.1. Grundsätzliches	15
4.2 Erweiterung der Gewächshausfläche	15
4.3 Erweiterung der Ökonomiefläche	16
4.4 Zonentrennung	16
4.5 Gebindestandorte	17
4.6 Rüstabfälle und Waschwasserbehandlung	17
4.7 Büro- und Aufenthaltsräume sowie Administration	17
4.8 Betriebsflächen	17
4.9 Optische Gestaltung des Betriebes	18
5. Tragbarkeit	18
6. Beurteilung des Projektes	19
7. Ablauf und Termine	19
8. Beilagen	19
9. Tabellenverzeichnis	19

1. Ausgangslage

1.1 Betriebsentwicklung und Produktionsflächen

Mein Vater, Rudolf Höneisen ist im Dorf Benken aufgewachsen und siedelte 1966 auf in den Winkelacker. Schon seine Grossmutter baute Gemüse an. Ab 1973 wurden im Winkelacker die ersten Folientunnels aufgestellt und ab diesem Jahr konnte mein Vater Coop mit Frisch- und Lagergemüse beliefern. Ich (JG 1966) habe von 1982-85 Gemüsegärtner gelernt und in den Jahren 1990-92 erfolgreich die Betriebsleiterschule bzw. Meisterprüfung absolviert (Eidg. diplomierter Gemüsegärtner-Meister). Unseren Betrieb konnte ich ab 1997 pachten und im Jahre 2003 von meinen Eltern kaufen. Zusammen mit meiner Frau Monika (JG 1963) haben wir zwei Kinder im Alter von neun und zwölf Jahren (JG 2003 bzw. 2000).

Wir bauen auf unserem Betrieb seit vielen Jahren Gemüse an, teilweise auch unter Hochtunnel bzw. in Doppelfolienhäusern. Seit einiger Zeit können wir u.a. zwei grössere Plattform-Betriebe beliefern, welche ihrerseits einen Grossverteiler bzw. einen Discounter beliefern. Wie sicher bekannt ist, haben diese grossen „Player“ in den letzten Jahren die Anzahl direkter Zulieferer stark gestrafft.

Damit eine Zulieferung an eine solche Plattform wirtschaftlich bleibt, mussten wir uns als Produzent noch mehr spezialisieren. Unter anderem dank dem guten Einvernehmen mit unseren Abnehmern konnten wir diese Spezialisierung auf unserem Betrieb vorantreiben. Ein wichtiges Standbein unseres Betriebes sind inzwischen Bundzwiebeln, Nüsslisalat und Radies geworden. Entsprechend haben wir auch in die Technologie investiert. Nüsslisalat und Radies werden mehrheitlich im geschützten Anbau (Gewächshaus) kultiviert.

Unser Betrieb baut Gemüse gemäss folgenden Standards an:

- Ökologischer Leistungsnachweis (öLN)
- Suisse Garantie (SGA), Stufe Produzent
- SwissGAP (SGAP), Stufe Produzent

Zurzeit bewirtschaften wir auf folgenden Parzellen Eigen- und Pachtland:

Tab. 1: Produktionsflächen

Parzelle Nr.	Bezeichnung offiziell	Bezeichnung intern	Gemeinde	Eigen/ Pacht	LN (m ²)
1394	Winkelacker	F1/F2a	Benken	Eigen	49'487 ¹⁾
1358	Neuwisen	F4a	Benken	Eigen	23'613
993	Guggenbüel	Guggenbüel	Benken	Eigen	4'027
27	Obers Langihart	Buck	Schlatt TG	Eigen	10'100
Total Eigenland					87'227
1392	Riet	F3	Benken	Pacht	20'000 ²⁾
1451	Im gälen Buck	F4c	Benken	Pacht	10'000 ²⁾
1722	Hemetli	F5	Benken	Pacht	5'135
2249	Bildacker	Laufferweg	Benken	Pacht	5'320
16	Chilchacker	Chilchacker 1	Schlatt TG	Pacht	20'000 ²⁾
506	Horbi	Horbi 4	Basadingen TG	Pacht	5'000 ²⁾
Total Pachtland					65'455
Total LN					152'682

1) Gesamtfläche beträgt 58'787 m², davon sind etwa 9'300 m² Hofffläche.

2) Diese Parzellen sind grösser, gepachtet ist jedoch nur die aufgeführte Teilfläche.

Der gedeckte Anbau findet in folgenden Gewächs- bzw. Folienhäusern statt:

Tab. 2: Gedeckte Flächen

Bezeichnung	1)Doppelfolie 2)Wandertunnel (einf. Folie)	Fläche (m ²)	Erstellung (Jahr)	Bewilligung (Gde und Kt)
HT 1	1	560	1999	Ja
HT 2	1	352	1983	Ja
HT 3	1	352	1983	Ja
HT 4	1	352	1983	Ja
HT 5	1	400	1983	Ja
HT 6	1	400	1983	Ja
HT 7	1	400	1983	Ja
HT 8	1	400	1983	Ja
HT 9	1	500	1999	Ja
HT 10	1	500	1999	Ja
HT 11	1	500	1999	Ja
HT 12	1	600	1999	Ja
HT 13	1	630	1999	Ja
HT 14	1	660	1999	Ja
HT 15	1	690	1999	Ja
HT 16	2	150	2002	Nein*
HT 17	2	260	2002	Nein*
HT 18	2	360	2002	Nein*
HT 19**	2	333	2002	Nein*
HT 20**	2	333	2002	Nein*
HT 21**	2	333	2002	Nein*
HT 22**	2	333	2002	Nein*
HT 23**	1	697	2006	Ja
HT 24**	1	697	2006	Ja
HT 25**	1	600	2006	Ja
HTA	1	164	1986	Ja
HTB	1	320	1988	Ja
Total	1	9'774		
Total	2	2'102		
Total	1+2	11'876		

*Hier handelt es sich um einfache Folien- bzw. Wandertunnels, bei welchen wir davon ausgehen, dass keine Bewilligung notwendig ist.

** Diese Folientunnels würden bei der Erstellung des geplanten Gewächshauses rückgebaut (total 3'326 m²).

Alle aufgeführten überdeckten Flächen liegen auf der „Hofparzelle“ Kat. 1394 / Winkelacker. Die räumliche Anordnung dieser Flächen ist auf dem Titelfoto ersichtlich.

1.2 Sortiment und Kundschaft

Als Basis für diese Schätzung dienen Ertragsangaben von ProfiCost Gemüse 2013 sowie eigene Erfahrungen

Tab. 3: Sortiment und Mengen

Kultur	Fläche (Aren)	Einh.	Einh/ Are	Einh. Total	Kg/Einh*	Kilo
Freiland						
Kohlrabi	200	Stk	600	120'000	0.25	30'000
Radieschen	50	Bd	800	40'000	0.125	5'000
Cicorino rosso	500	kg	190	95'000		95'000
Blattsalate div.	50	Stk	630	31'500	0.3	9'450
Spinat	560	kg	100	56'000		56'000
Zwiebeln (Bund-)	1'200	Bd	1'500	1'800'000	0.25	450'000
Rhabarber	290	kg	450	130'500		130'500
Diverse	13	kg	300	3'900		3'900
Freiland Total	3'623					779'850
Gedeckter Anbau						
Stangenbohnen	4	kg	500	2'000		2'000
Gurken	47	Stk	4'000	188'000	0.5	94'000
Nüsslisalat	290	kg	90	26'100		26'100
Radieschen	510	Bd	1'500	765'000	0.125	95'625
Blattsalate div.	5	Stk	1'500	7'500	0.3	2'500
Tomaten	23	kg	3'000	69'000		69'000
Kefen	3	kg	400	1'200		1'200
Gedeckter Anbau Total	882					290'425
Total Freiland und Gedeckter Anbau						1'070'275

*Gemüse-Umrechnungszahlen 2004 (Schweiz. Zentralstelle für Gemüsebau SZG)

Unsere Kundschaft gestaltet sich wie folgt:

- Wie eingangs erwähnt vermarkten wir einen Grossteil unserer Produkte an Coop. Mit der Zentralisierung des Einkauf bei diesem Grossverteiler von wenigen Jahren beliefern wir nun die „Alliance Ost“, ein Plattformbetrieb bei Beerstecher AG, Gemüsebau in Dübendorf. Der Marktanteil bei diesem Kunden beträgt ca. 50%.
- Seit wenigen Jahren können wir einen Discounter beliefern. Dieser Umsatzanteil beträgt inzwischen stolze 40%.
- Die verbleibenden 10% Prozent unserer Produkte liefern wir an die regionale Gastronomie, Händler in Winterthur und Zürich, den Wochenmarkt sowie unseren eigenen Hofladen.

Diese Marktaufteilung unterstützt einerseits eine Konzentration auf unsere Hauptkulturen; andererseits erreichen wir damit eine gewisse Risikoabsicherung.

1.3 Raumangebot und -nutzung

Gebäudeteil A

Unser *Wohnhaus* enthält im UG private Keller, im EG eine Dreizimmer-Wohnung, welche von den Eltern bewohnt wird sowie ein Betriebsbüro und im OG die selbstbewohnte Vierzimmer-Wohnung mit grosser Terrasse. Neben dem Wohnhaus steht eine *Doppelgarage* bereit für die private Nutzung.



Wohnhaus mit zwei Wohnungen

Gebäudeteil B

Anschliessend der Doppelgarage befinden sich *Wohnraum für unser Personal*. Im EG dieses Zwischenbaus befinden sich zwei Zweizimmer- und eine Dreizimmer-Wohnung. Das OG in wird nicht genutzt.



Anbau mit drei Wohnungen für Mitarbeitende

Für den eigentlichen Betrieb stehen zurzeit folgende Raumflächen zur Verfügung:

Tab. 4: Aktuelle Raum- und Hofflächen

Gebäude	Nutzung	ca. m ²
<i>Gebäudeteil C</i>		
Grosser Kühler neben Mitarbeiter-Wohnungen	Lagerung von Gemüse	180
Neuer Schopf neben grossem Kühler (JG 2011)	Unterstand Maschinen und Traktoren	130
Zwischenbau neben Scheune	Düngerlager, Maschinen, Tomatensortierung	110
<i>Gebäudeteil D</i>		
Scheune EG	Zwei Kühlräume für Frischgemüse	210 (820 m ³)
	Kleiner Kühlraum für Frischgemüse	20 (40 m ³)
	Rüsthalle, vor allem für Bundzwiebeln und Radies	330
	Verladerampe innen	110
	Verladerampe aussen	70
	Vordach als Maschinenunterstand	60
	Garderobe und Waschmöglichkeit Mitarbeiter	20
	Hofladen	25
	Tankstelle und Werkstatt	70

	Saatgutlager	16
Scheune OG	Bedarfmateriale, Maschinen	160
Scheune UG	Diesel- und Heizöltanks	40
<i>Weitere Flächen</i>		
Container freistehend 1	Pflanzenschutz-Raum	13
Container freistehend 2	Aufenthaltsraum Mitarbeitende	21
Container freistehend 3 und 4	Zimmer für Mitarbeitende	42
Container freistehend 5	Betriebsbüro (zusätzlich zu jenem in Wohnhaus)	21
Container freistehend 6	Toiletten	20
Hof und Zufahrt	Parkplätze, Gebinde-Abstellplatz, Verkehrsfläche, etc.	1'800

Durch den fehlenden Platz in den Betriebsgebäuden wurden in den letzten Jahren Container aufgestellt. Diverse Materialien, Fahrzeuge und Maschinen müssen in Freien abgestellt werden. Auch die aktuelle Verkehrsfläche ist inzwischen zu klein. Für die Waschwasser-Aufbereitung steht - mit drei Gruben zwischen je 5 - 30m³ Inhalt und Kläranlage-Anschluss - eine Minimalvariante zur Verfügung, welche zwar vom AWEL akzeptiert wird, den heutigen betrieblichen Bedürfnissen kaum mehr genügt und arbeitstechnisch aufwändig ist.



Hofplatz Richtung Scheune mit Containern



Hofplatz Richtung Folienhäuser



Hofplatz mit Verkaufsgebäude und Eingang zu Hofladen



Durchgang bei Kühler, verstellt mit Materiallager



Zwischenbau neben Scheune



Neuer Schopf für Fahrzeuge und Maschinen



Rüst- und Packraum



Entsorgung von Rüstabfällen



Gebindelagerung im Freien



Toiletten-Container



Maschinen im Freien abgestellt



Container als Aufenthaltsraum für das Personal

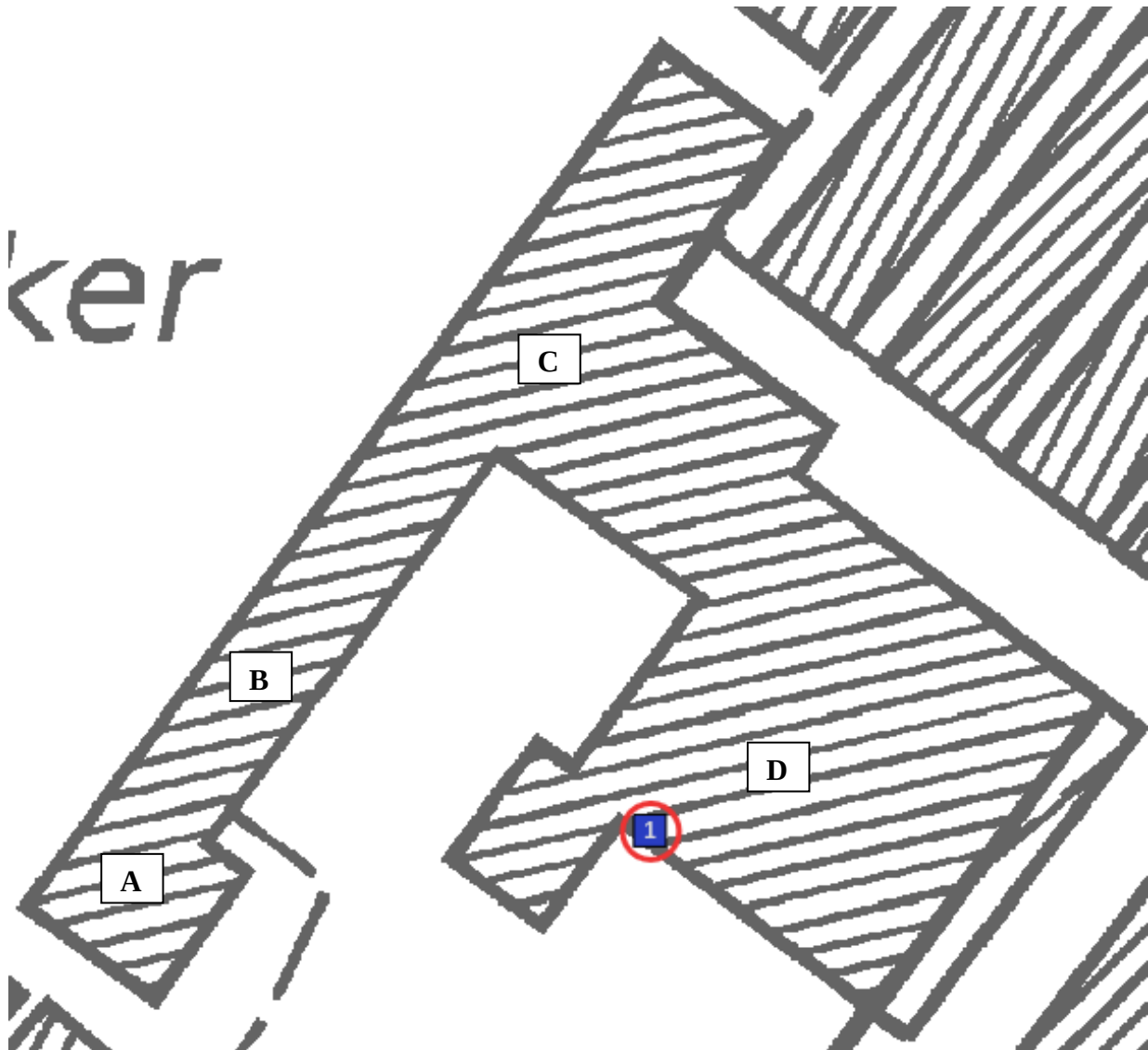


Viel zu kleine Werkstatt



Hofladen

Abbildung Gebäudeteile (Ist-Situation)



1.4 Personal

Auf dem Betrieb werden folgende Personen beschäftigt (Stand 2013)

Tab. 5: Aktuelles Personal

Wer	Wieviel	Dauer	Ak
Betriebsleiter (Markus Höneisen)		Ganzjährig	1.00
Betriebsleiterin (Monika Höneisen)		Ganzjährig 25%	0.25
Hilfskräfte Anbau und Aufbereitung	8	Ganzjährig	8.00
	4	M. März - E. Dez.	3.20
	8	April - E. Oktober	5.40
Chauffeur	1	12 Monate ca. 70%	0.70
Chauffeur Aushilfe	1	Mai-Nov. ½ Tag/Wo	0.06
Total			18.61

Durchschnittlich wird pro Woche während 53 Stunden gearbeitet (ca. 5.5 Arbeitstage)¹. Zur Betriebsleitung zählen folgende Tätigkeiten: Anbau- und Personalplanung, Aufzeichnungen / QS, Personaladministration, Buchhaltung sowie der Verkauf. Nach Möglichkeit ist der Betriebsleiter auch zuständig für die Bodenbearbeitung und den Pflanzenschutz. Die übrigen

¹ Der NAV für das landw. Arbeitsverhältnis im Kanton Zürich sieht maximal 55 Arbeitsstunden pro Woche vor.

Mitarbeitenden teilen sich grundsätzlich auf in Arbeiten im Freiland, im Gewächshaus und beim aufbereiten unserer Produkte im Betriebszentrum (rüsten). Je nach Jahreszeit und Arbeitsanfall wird einander ausgeholfen. Je nach Jahreszeit sind zwischen zwei und zehn Personen mit dem Aufbereiten unserer Produkte beschäftigt. Alle unsere Mitarbeitenden sind gemäss „Normalarbeitsvertrag für das landwirtschaftliche Arbeitsverhältnis“ des Kantons Zürich angestellt. Arbeiten durch Dritte (Lohnarbeiten) erfolgen auf unseren Betrieb grundsätzlich nicht.

Aufgrund unserer Betriebsstruktur ergeben sich 4.35232 Standard-Arbeitskräfte SAK (Stand 2013)

Aufgrund von offiziellen Berechnungen des Arbeitsbedarfes² ergibt sich folgender Arbeitskraft-Bedarf (Stand 2013)

Tab. 6: Aktueller Personalbedarf

Kultur	Fläche (Aren)	Akh/ha ³	Akh total
Freiland			
Kohlrabi	200	506	1'012
Radieschen	50	1'950	975
Cicorino rosso	500	708	3'540
Blattsalate div.	50	639	320
Spinat	560	**300	1'680
Zwiebeln (Bund-)	1'200	*1'430	17'160
Rhabarber (Dauerkultur)	290	782	2'268
Diverse	13	**600	78
Freiland Total (Kulturfläche)	3'623		27'033
Gedeckter Anbau (Gewächshaus/Hochtunnel)			
Stangenbohnen	4	4'862	194
Gurken	47	5'015	2'357
Nüsslisalat	290	1'586	4'600
Radieschen	510	1'950	9'945
Blattsalate div.	5	624	31
Tomaten	23	8'399	1'932
Kefen	3	**2'000	60
Gewächshaus Total (Kulturfläche)	882		19'119
Total Akh			46'152
Total Ak's (bei 2'500 Akh's pro Ak & Jahr)			18.46

*Ak-Bedarf aufgrund betriebseigenen Erhebungen

** Schätzung, da keine Erhebungen vorliegend

Die Gegenüberstellung der drei Berechnungsarten zeigt, dass die effektiven Arbeitskräfte (in Vollzeitstellen umgerechnet) sowie die Ak-Bedarf gemäss Profi-Cost Gemüse exakt denselben Bedarf ausweisen, während die offizielle SAK-Berechnung weniger als ein Viertel der effektiven Bedarfes ausweist.

² Die Publikation ProfiCost Gemüse zeigt die Vollkosten und Deckungsbeiträge von etwa 70 Gemüsekulturen auf. Die Daten werden erhoben und aktualisiert durch die „Arbeitsgruppe Betriebswirtschaft des Verbandes Schweizer Gemüseproduzenten VSGP“ und stellen für Bildung, Beratung und Schätzungen eine wichtige Grundlage dar.

³ Ohne Aufwände, welche nicht direkt einer Kultur zugeordnet werden können.

1.5 Aktueller Platzbedarf

Auf dem Betrieb ist zurzeit folgender Platzbedarf ausgewiesen

Tab. 7: Aktueller Platzbedarf

Vorhandene Fahrzeuge, Maschinen, Geräte, etc.	Anzahl	Standfläche
Fahrzeuge und Wagen		
Lieferwagen	2	72 m ²
Traktoren	10	212 m ²
Wagen (2-/4-Rad-Anhänger)	3	115 m ²
Kipper	2	77 m ²
Busse für Personentransport	1	22 m ²
Betriebsfahrzeuge (PW)	1	13 m ²
Maschinen Bodenbearbeitung		
Pflug	1	14 m ²
Kreiselegge	2	28 m ²
Spatmaschine	3	42 m ²
Beetfräse	2	28 m ²
Umkehrfräse	1	14 m ²
Untergrundlockerer	1	14 m ²
Grubber	1	14 m ²
Maschinen Saat/Pflanzung		
Sähmaschine	6	84 m ²
Pflanzmaschine	4	56 m ²
Walze	1	14 m ²
Maschinen Pflege		
Hackgerät	3	42 m ²
Schleuderstreuer (Dünger)	1	14 m ²
Frontstreuer (Dünger)	1	14 m ²
Heckstreuer (Dünger)	1	14 m ²
Düngerstreuer weitere	2	28 m ²
Pflanzenschutz-Spritzen	3	42 m ²
Rollomat (Bewässerung)	1	14 m ²
Wagen mit Rohren (Bewässerung)	1	24 m ²
Maschinen Ernte/Erntewagen		
Salaternte	2	28 m ²
Lauchernter	1	14 m ²
Ernteband	1	14 m ²
Erntewagen gross	1	45 m ²
Diverse Maschinen und Geräte		
Heckstapler	1	14 m ²
Folienaufrollgerät	1	14 m ²
Mulchgerät	2	28 m ²
Presstopfmaschine und Erdaufbereitung	2	28 m ²
Putz-/Wischmaschine	2	28 m ²
Aufbereitung		
Tomatensortieranlage	1	40 m ²
Zwiebelwaschmaschine	2	80 m ²

Radieswaschmaschine	1	14 m ²
Selleriewaschmaschine	1	14 m ²
Förderband	div.	30 m ²
Stapler	1	14 m ²
Ameise	1	14 m ²
Pallettrolli	div.	10 m ²
Gebinde und diverse Materialien		
IFCO-Paletten	40	50 m ²
Packmaterial	10 Paletten	15 m ²
Gitter-Paloxen (vier hoch gelagert)	300	90 m ²
Paloxen (vier hoch gelagert)	20	7 m ²
G1-Gebinde	300	10 m ²
G2-Gebinde	25 Paletten	15 m ²
G3-Gebinde	25 Paletten	15 m ²
Total Maschinen und Geräte Anbau		1'224 m²
Total Maschinen und Geräte Aufbereitung		216 m²
Total Verkaufsgebäude		65 m²
Total Erntegebäude		137 m²
Total		1'642 m²

1.7 Vom Anbau bis zur Auslieferung

Auf unserem Betrieb werden Gemüse angebaut, geerntet, gekühlt, gerüstet, sortiert, gewaschen, teilweise gepackt und ausgeliefert. Alle Aktivitäten haben landwirtschaftlichen Charakter, eine Verarbeitung; z.B. zu Mischsalaten findet nicht statt.

Bei gewissen Produkten fallen einzelne Arbeitsschritte weg. So müssen zum Beispiel Fruchtgemüse aus dem Gewächshaus nicht gerüstet und gewaschen werden. Die Prozesse der einzelnen Produkte unterscheiden sich zudem in der Art und Intensität einzelner Arbeitsschritte. Beim Lagergemüse kommt die Lagerung dazu, welche bis zu sieben Monate dauern kann.

1.8 Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume

Während der Vegetationszeit arbeiten auf dem Betrieb über 20 Personen. Für diese stehen zurzeit ein WC-Container (m/w getrennt) sowie zwei Einzeltoiletten, ein provisorischer Umkleideraum im Rüstraum zur Verfügung.

Auf dem Betrieb ist die Administration in einem freistehenden Bürocontainer sowie in einem Büro im Wohnhaus untergebracht. In einem weiteren freistehenden Container befindet sich ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden. Besprechungsräume sowie weitere Räume für Aktenablage, EDV etc. bestehen zurzeit nicht.



Provisorischer Umkleidestandort in Scheune

1.9 Parkflächen

Zurzeit bestehen etwa 12 Parkplätze für PW's, Betriebsfahrzeuge und Lieferwagen zur Verfügung.



Provisorische Parkplätze entlang Hofzufahrt

2. Beurteilung der Ist-Situation

Da sich der Betrieb in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt hat, reichen die vorhandenen Räume und Flächen nicht mehr aus und genügen auch nicht den Vorstellungen eines modern geführten Betriebes.

- Diverse Maschinen und Fahrzeuge stehen ungewollt im Freien.
- Die Werkstatt ist für den Maschinen- und Fahrzeugpark viel zu eng. Viele Arbeiten müssen ausserhalb der Werkstatt erledigt werden.
- Leergebinde, darunter auch Verkaufsgebinde, muss zurzeit mangels Platz häufig im Freien gelagert werden.
- Das anfallende Waschwasser kann zurzeit nur unbefriedigend und aufwändig vorgeklärt werden. Zudem ist die Entsorgung von Rüstabfällen schlecht gelöst.
- Beim waschen, rüsten und aufbereiten von Gemüse wird auf viel zu engem Raum gearbeitet und mit verschiedenen Provisorien gearbeitet. Viele Abläufe sind dadurch ineffizient und vom Lebensmittelrecht her (Hygiene, Kühlkette) problematisch.
- Der Nass-/Schmutzbereich nicht räumlich vom Packbereich getrennt.
- Zusammen mit engen Platzverhältnissen führen diese Verhältnisse zu Behinderungen eines optimalen Prozessflusses, was zu längeren Durchlaufzeiten führt. Bei der Annahmerampe kommt es zur Behinderung des Abladens an der Rampe. Es ist zu wenig Platz vorhanden für die Erntewagen, welche vom Feld eintreffen.
- Bedingt durch die gestiegene Anzahl Mitarbeitende besteht ein Defizit an sanitären Einrichtungen und Aufenthaltsräumen. Die Administration ist dezentral, auf zu engem Raum und in Provisorien bzw. im Wohnhaus untergebracht.
- Ebenfalls bedingt durch die gestiegene Anzahl Mitarbeitende reichen die Parkplätze für Personenautos nicht mehr aus; zurzeit wird damit ein Teil der Hoffläche belegt. Wegen der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den unregelmässigen Arbeitszeiten Privatfahrten von und zur Arbeit leider kaum reduziert werden.
- Die Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge und Lastwagen (Hoffläche) sind aus heutiger Sicht ebenfalls zu klein bemessen.

3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung

Auch wenn ein täglicher Marktkontakt besteht, ist eine Prognose über die Entwicklung nicht einfach. Aufgrund folgender Indikatoren gehen wir davon aus, dass die mittelfristige Betriebsentwicklung (2-10 Jahre) stagnierend bis leicht wachsend ist:

- Obwohl der Gemüsekonsum in der Schweiz noch immer etwas wächst scheint die Marktsättigung von Gemüse erreicht zu sein. Kleine Zuwachsraten sind jedoch noch denkbar.
- Generell beobachten wir bei Gewächshäusern für Fruchtgemüse (Tomaten, Gurken etc.) eine Marktsättigung. Weitere solche Gewächshäuser werden sich im Markt nur noch bewähren, wenn dabei z.B. mit Abwärme gearbeitet werden kann.
- Beim Anbau von „kleinen Kulturen“ im Gewächshaus (Radieschen, Rucola, Nüsslisalat, Baby Leaf, etc.) besteht hingegen seit einiger Zeit ein Nachholbedarf. Dies aus dem Grund, weil viele neue Gewächshäuser für Fruchtgemüse (Jahreskulturen) die typischen Vor- und Nachkulturen keinen Platz mehr finden.
- Da unsere Produkte vom Konsumenten stark mit Regionalität verknüpft werden, besteht jedoch die Chance, dass Gemüse aus Zürcher Boden in Zukunft einen höheren Stellenwert erhalten. Diese Tendenz zeigt sich bereits heute bei den Grossverteilern, liegen wir doch im konsumstärksten Schweizer Kanton.

4. Geplantes Projekt

4.1. Grundsätzliches

Die Anforderungen der Kunden haben und werden sich ständig verändern. Betriebe ohne Weiterentwicklung ihrer Infrastruktur werden von den Kunden als „Auslaufbetriebe“ betrachtet und es besteht so die Gefahr, Kunden zu verlieren. Die letzte bauliche Erweiterung des Betriebes fand 2011 statt (Schopf für Maschinen, Gebäudeteil C).

Mit der baulichen Erweiterung sollen die bisherigen Abläufe optimiert werden. Das Unterbringen von Gebinde (ausser Erntegebinde aus Kunststoff) und landw. Maschinen soll ermöglicht werden. Zudem soll auch eine gewisse betriebliche Entwicklung möglich sein.

Unter Einbezug der Erweiterungsbauten können die Abläufe neu gestaltet und mit dem Gewächshausbau der Marktnachfrage rechtzeitig entsprochen werden. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes.

Ein Handel von Gemüse erfolgt auf unserem Betrieb zu 3 - 4%; vor allem zur Sortiments-Erweiterung auf dem Wochenmarkt und für die regionale Gastronomie. Die beschriebenen Aktivitäten ändern sich durch die geplante Betriebserweiterung in ihrer Art nicht.

Im Vorfeld des Gestaltungsplanes wurden bereits Pläne für die Erweiterung der Gewächshäuser sowie der Ökonomiebauten erstellt (siehe Beilagen). Diese geben eine erste Idee der gewünschten betrieblichen Entwicklung und unterstützen die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes.

4.2 Erweiterung der Gewächshausfläche

Aufgrund der starken Nachfrage möchten wir den geschützten Anbau wesentlich ausdehnen. Wegen der besseren Qualität und der höheren Liefersicherheit möchten wir z.B. Radies ausschliesslich in Gewächshaus anbauen. Wegen der rel. geringen Preisunterschiede zwischen Doppelfolie und Glas haben wir die Absicht, Glas-Gewächshäuser zu erstellen. Diese möchten wir auf unserer betriebseigenen Hausparzelle Kat. Nr. 1394 erstellen; teilweise als Ersatz für bestehende Folientunnels. Die wohl grösste Herausforderung der Zukunft wird sein, sich im öffnenden Markt behaupten zu können und im Anbau mit den klimatischen Extremereignissen geschickt umgehen zu können.

Durch den Rückbau bisheriger Folientunnels sowie die Erstellung des geplanten neuen Gewächshauses ergibt sich netto eine Mehrfläche des gedeckten Anbaus von ca. 12'000 m². Der Einfachheit halber gehen wir davon aus, dass sich der AK-Bedarf auf dieser Fläche ähnlich verhält wie bei den bisherigen gedeckten Flächen. Für die aktuell ca. 12'000 m² gedeckte Fläche werden gemäss Tabelle unter Punkt c) etwa 7.5 Arbeitskräfte benötigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante neue Gewächshaus etwa sieben zusätzliche Arbeitskräfte notwendig sind (umgerechnet auf Vollzeit-Stellen).

Um das geplante Gewächshaus zu erstellen, ist der Boden zu nivellieren. Sobald das Projekt „Gesuchs-Reife“ erlangt, möchten wir dafür eine bodenkundliche Begleitung beziehen.

Beim geplanten Gewächshaus handelt es sich um ein Glashaus mit einer Stehwandhöhe von etwa 6 m und einer Giebelhöhe von etwa 7.50 m. Der Binderabstand beträgt jeweils 4 m und die „Schiffbreite“ 8 m. Mit der Schiffbreite ist die Breite von zwei Giebeln gemeint, welche gleichzeitig auch in etwa der Bewirtschaftungsbreite entspricht. Alle Binder innerhalb des Gewächshauses werden mit Punkt-Fundamenten versehen. Die Aussenwand des Gewächshauses steht auf einem durchgehenden Streifen-Fundament. Etwa in der Gewächshaus-Mitte ist ein befahrbarer Betonweg von vier Meter Breite geplant. Dieser dient vor allem dem interbetrieblichen Transport. Am Anfang und Ende dieses Weges ist ein Tor geplant.

Der Anbau auf den bisherigen überdeckten Flächen wie auch beim geplanten Gewächshaus erfolgt ausschliesslich im „gewachsenen Boden“. Es kommen dabei auch keine Verfahren zur Anwendung, welche das Wurzelwerk vom „übrigen“ Boden trennen. Diese Produkte vermarkten wir als „Erdkulturen“. Wir können jedoch nicht ausschliessen, dass irgendwann in Zukunft Rahmenbedingungen vorliegen, welche auch von ein Hors-sol- bzw. ein „erdeloser“ Anbau verlangen.

Das Dachwasser des geplanten Gewächshauses soll in einer Lagune gesammelt werden und für die Bewässerung der Kulturen zur Verfügung stehen (Freiland und/oder Gewächshaus). Die geplante Lagune soll eine Oberfläche von ca. 900 m² und ein Fassungsvermögen von 2'000 m³ aufweisen. Bei der Erstellung und Betrieb dieser Lagune wird das Merkblatt „Lagunen für Bewässerungszwecke: Was gilt es bei der Planung und im Bewilligungsprozess zu berücksichtigen“ der Baudirektion des Kantons Zürich berücksichtigt. Diese Kubatur entspricht - umgerechnet auf die Gewächshausfläche - einer jährlichen Niederschlagsmenge etwa 150 mm.

Wie bereits erwähnt sollen im geplanten neuen Gewächshaus wenig wärmebedürftige Kulturen wie Nüsslisalat und Radies angebaut werden. Diese verlangen im Winter lediglich ein Frostfrei-Halten bei vier bis sechs Grad Celsius. Dank der modernen Bauweise und einem geplanten Energieschirm beschränken sich dabei mögliche Heiztage auf den Zeitraum von Anfang November bis Anfang April. Dafür sind Warmluftöfen mit einer guten Wärmeverteilung vorgesehen.

4.3 Erweiterung der Ökonomiefläche

Aufgrund der Ist-Analyse ergibt sich ein grosser Nachholbedarf an Ökonomieflächen (siehe auch Tab. 7). Zudem sind bisher diverse Räume in freistehenden Containern untergebracht (siehe Tab. 4).

4.4 Zonentrennung

Neben der An- und Auslieferung sowie der Lagerung sind folgende Arbeitsbereiche räumlich zu trennen; u.a. aus hygienischen Gründen:

- Anlieferung von Rohware
- Nassbereich für das waschen und rüsten von Rohware
- Trockenbereich für das Abpacken und Bereitstellen der Auslieferungen
- Auslieferung von Verkaufsware

Im Trockenbereich sind diverse Arbeitsstationen von runder und länglicher Form im Einsatz. Dafür ist eine quadratische oder rechteckige Raumform ohne feste Einteilung von Vorteil, in welchem sich die Produkte in einer Richtung; von der Zu- zur Auslieferung bewegen.

Die Zu- und Auslieferung muss aus diversen Gründen getrennt werden. Von der Zulieferung aus ist das Erntegut auf kurzen Wegen in die Kühlräume zu bringen. Eine Lagerung von Erntegebände in der Nähe der Zulieferung ist von Vorteil (Wiederbeladen der

Erntefahrzeuge). Der Optimierung des Verkehrsflusses kommt bei der Planung eine zentrale Bedeutung zu.

4.5 Gebindestandorte

Zu den Gebinden zählen Paloxen, Paletten, diverse Verkaufsgebäude sowie interne Erntegebäude.

- Die Verkaufsgebäude sind in der Nähe der Aufbereitung, u.U. unter dem Vordach zu lagern und müssen dort auch von LKW's entladen werden können.
- Die internen Erntegebäude (z.T. etwas schmutzbehaftete Kunststoffgebäude) können im Freien gelagert werden, mit Vorteil in der Nähe der Anlieferung.

4.6 Rüstabfälle und Waschwasserbehandlung

Vor allem im Nassbereich ist ein System zu wählen, mit welchem die Rüstabfälle effizient aus dem Gebäude gebracht und dabei evtl. zerkleinert werden. In der Nähe der geplanten Waschwasseraufbereitung ist ein Muldenfahrzeug vorgesehen, mit welchem das Material einer Biogasanlage zugeführt wird.

Waschwasser fällt v.a. im Nassbereich an. Dieses soll durch Sedimentation recycelt werden können. Entsprechende Anlagen sind, auch aus hygienischen Gründen, an der Peripherie des Baufeldes geplant.

4.7 Büro- und Aufenthaltsräume sowie Administration

Durch die bauliche Erweiterung wird grundsätzlich angestrebt, die Büro- und Aufenthaltsräume sowie die sanitären Anlagen zu konzentrieren und den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

4.8 Betriebsflächen

In der Tabelle 8 werden die bisherigen und zukünftig notwendigen Gebäudeflächen aufgeführt. Dabei wird auf die Ist-Situation (Kap. 1) sowie den Projektbeschrieb (Kap. 4) abgestützt.

Tab. 8: Bisheriger und zukünftiger Raum- und Flächenbedarf

Aktivität	Referenz	Bisher	Neu
Maschinen und Geräte Anbau; inkl. Vordächer	Tab. 4/7	260 m ²	1'224 m ²
Tankstelle und Werkstatt	Tab. 4	70 m ²	100 m ²
Diesel- und Heizöltank	Tab. 4	40 m ²	50 m ²
Dünger- Saatgut- und Pflanzenschutzlager	Tab. 4	69 m ²	100 m ²
Materiallager div.	Tab. 4	160 m ²	160 m ²
Kühl- und Lagervolumen	Tab. 4	410 m ²	500 m ²
Arbeits- und Verkehrsfläche nach der Ernte bis zur Auslieferung (waschen, rüsten, packen, kommissionieren, Lager Verkaufsgebäude, Packmaterial, Transport Rüstabfälle, kl. Betriebsbüro, Verkehrsfläche; inkl. Maschinen und Transportbänder)	Tab. 4/7	440 m ²	750 m ²
Verladerampe aussen	Tab. 4	70 m ²	70 m ²
Hofladen	Tab. 4	25 m ²	30 m ²
Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume	Tab. 4	82 m ²	120 m ²
Total		1'626 m²	3'104 m²

Zusätzlich sind im Freien Abstellflächen notwendig. Die Tabelle 9 gibt über die IST- und SOLL-Situation Auskunft.

Tab. 9: Aktuelle und zukünftige Abstellflächen im Freien

Aktivität	Referenz	Stellfläche bisher	Stellflächen neu
Erntegebinde, inkl. Lager unter Vordach	Tab. 4	137 m ²	160 m ²
Waschwasser-Aufbereitung	Kap.	0 m ²	100 m ²
Parkplätze für Personenwagen	Kap.	150 m ²	200 m ²
Hofffläche für Last- und Lieferwagen	Kap.	50 m ²	70 m ²
Übrige Hofffläche inkl. Verkehrsfläche	Tab. 4	1'800 m ²	1'800 m ²
Total		2'137 m²	2'330 m²

Die neuen Gebäude- und Stellflächen enthalten wie bereits erwähnt eine Reserve von 10-15%.

4.9 Optische Gestaltung des Betriebes

Für die Bevölkerung hat die optische Gestaltung des Betriebes eine grosse Bedeutung. Dies liegt auch im Interesse des Betriebes, möchte er doch - trotz deren Grösse - auch nach aussen einen sympathischen Eindruck vermitteln. Zu den Gestaltungsmöglichkeiten gehören neben der Anordnung der Bauten die Fassaden- sowie die Umgebungsgestaltung.

- Die geplante Anordnung der Bauten ist in der Beilage 2 ersichtlich. Wesentlich ist dabei wie bereits erwähnt, dass diese einen kompakten Eindruck erwecken. Die exakte Anordnung der Bauten hängt aber auch mit der Optimierung der Prozessabläufe zusammen und ist noch nicht definitiv.
- Auch die Fassadengestaltung ist noch nicht bestimmt, wird aber Teil des Baugesuches sein. Vorgesehen ist eine Gestaltung, welche die Bauten optisch kleiner erscheinen lässt und zu landwirtschaftlichen Gebäuden, zu den bisherigen Bauten sowie zur Region passt.

Die Umgebungsgestaltung lässt interessante Gestaltungsmöglichkeiten offen. Während das Terrain weitgehend vorgegeben und auch den natürlichen Verhältnissen entspricht, sollen mit einheimischen Pflanzen unterschiedlicher Höhe, Gruppierung und Zusammensetzung die Gebäude und Gewächshäuser etwas kaschiert werden. Unter Umständen ist auch eine Integration einer Pflanzenklärung des abgesetzten Waschwassers im „Grüngürtel“ denkbar. Die Umgebungsgestaltung soll in Zusammenarbeit mit einem dafür passionierten Gartenbauer und mit der kant. Fachstelle Naturschutz geschehen.

5. Tragbarkeit

Die geplanten Investitionen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau abschätzbar. Denkbar ist ein Investitionsvolumen 2.5 Mio CHF für Gewächshausbauten und 0.8 Mio CHF für den Ausbau der Ökonomie.

- Ein Teil dieser Investitionen ist notwendig, um die betrieblichen Tätigkeiten aufrecht zu erhalten. Dazu gehören zum Beispiel die Trennung des Nass-/Schmutz- vom Trockenbereich, die durchgehende Kühlkette in der Aufbereitung, eine angepasste Waschwasseraufbereitung und die Erweiterung der Sanitär- und Aufenthaltsräume. Diese Bereiche führen zu spürbaren Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen. Bestehende Provisorien können damit aufgehoben werden.
- Der zweite Bereich betrifft die nachgefragten zusätzlichen Produktionsflächen für „kleine Kulturen“ im Gewächshaus. Dies führt zu einem Mehrumsatz von etwa CHF 700'000.- /Jahr und einer besseren Qualität, einer höheren Ausbeute und zu einer effizienteren Produktionsweise als in den bisherigen kleinen Folientunnels.

Die vergangenen Jahre können betriebswirtschaftlich als gute Jahre bezeichnet werden.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen steht dem Betrieb ausreichend Eigenkapital zur Verfügung, da in den letzten Jahren kaum bauliche Investitionen vorgenommen, dafür aber in den Maschinenpark investiert wurde. Dank der Prozessoptimierung und der Effizienz- und Umsatzsteigerung im Gewächshausanbau ist die Tragbarkeit der geplanten Investitionen

gegeben. Nicht zu unterschätzen ist die erhöhte Kundensicherheit durch die bauliche Erweiterung.

6. Beurteilung des Projektes

Das vorliegende Projekt löst die meisten betrieblichen Probleme. Auch bei der Hof- und Verkehrsfläche hingegen sollte der Bedarf durch das vorliegende Projekt abgedeckt werden können.

Damit können die dringenden Probleme im Betrieb mittelfristig gelöst werden. Dazu gehören die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben, die Optimierung der Arbeitsabläufe und die Bereitstellung von Sanitär-, Aufenthalts- und Verwaltungsräumen. Damit stellt das vorliegende Projekt eine zufriedenstellende und für den Betrieb nachhaltige Lösung dar.

7. Ablauf und Termine

Wegen der Nachfrage nach „kleinen Kulturen“ im gedeckten Anbau drängt sich sobald als erste Etappe eines Gewächshaus-Baus auf. In einem zweiten Schritt soll die Ökonomie an die Bedürfnisse angepasst werden. Danach ist eine zweite Gewächshaus-Etappe vorgesehen. Für die Realisierung aller Etappen ist ein Zeithorizont von fünf Jahren ab Baubeginn denkbar.

8. Beilagen

- 1) Vorprojekt Ökonomiegebäude: Grundriss und Fassaden; Erdgeschoss und Obergeschoss; Massstab 1:100
- 2) Vorprojekt Gewächshaus: Grundriss, Schnitt, Fassaden (Massstab 1:500) sowie Detailpläne

9. Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Produktionsflächen	03
Tab. 2: Gedeckte Flächen	04
Tab. 3: Sortiment und Mengen	05
Tab. 4: Aktuelle Raum- und Hofflächen	06
Tab. 5: Aktuelles Personal	10
Tab. 6: Aktueller Personalbedarf	11
Tab. 7: Aktueller Platzbedarf	12
Tab. 8: Bisheriger und zukünftiger Raum- und Flächenbedarf	17
Tab. 9: Aktuelle und zukünftige Abstellflächen im Freien	18



Anhang 2

Stellungnahme vom 17.8.2015 ALN und AWEL
betr. Vorzeitiger Umlegung des Mettlengrabens



Herr
Walter Koch
Dorfstrasse 31
8310 Grafstal

Kanton Zürich
Baudirektion
 **Amt für Landschaft und Natur**
Abteilung Landwirtschaft

Marco G. Pezzatti
Dr. sc. techn. ETH
Leiter Abteilung Landwirtschaft/Stv. AC

Kontakt:
Mirjam Ursina Nötzli
Sachbearbeiterin/Stv. Sektionsleiter
Walcheplatz 2
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 40 94
mirjam.noetzli@bd.zh.ch
www.landwirtschaft.zh.ch

17. August 2015

Anfrage an ALN und AWEL bzgl. vorzeitiger Umlegung des Mettlengrabens

Sehr geehrter Herr Koch

An der amtsinternen Sitzung von Anfang Mai 2015 zum Thema „Privater Gestaltungsplan Höneisen Benken – Überbaurecht Mettlengraben“ wurde u. a. folgendes festgehalten (siehe Beilage):

...Eine Bewilligung für die Umlegung eines Teilstücks oder temporäres Überstellen des Mettlenkanals kann auch nicht in Aussicht gestellt werden, solange kein rechtlich und finanziell abgesichertes, bewilligtes Bachprojekt vorliegt....

Aus diesem Grund haben sich die Familie Höneisen und Sie am 26. Mai 2015 mit der Gemeinde Benken getroffen. Daraus resultierte ein Antragsentwurf an die Gemeinde Benken, welcher uns am 07. Juli 2015 per Mail zugestellt wurde, mit der Frage, ob das ALN und das AWEL den Antrag unterstützen könnten.

Aus wasserbaupolizeilicher Sicht wird zum Antragsentwurf für das Bauprojekt "vorzeitige Umlegung des Mettlengrabens, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, im Bereich des privaten Gestaltungsplan, im Winkelacker" wie folgt Stellung genommen:

Das Wasserbauprojekt für den hochwassersicheren und naturnahen Ausbau des Mettlengrabens muss für den ganzen Abschnitt, Autobahn bis zum Abistbach / Marthalerstrasse, erstellt werden und auf das Meliorationsprojekt abgestimmt sein. Das bedeutet, dass für den ganzen Abschnitt ein rechtlich und finanziell gesichertes Bachprojekt vorliegen muss. Nur so kann sichergestellt werden, dass die gewählte Linienführung und Höhenlage des neuen Mettlengrabens auch wirklich so ausgeführt werden kann. Bei einer Etappierung des Bauprojektes bestünde die Gefahr, dass die Teilprojekte nicht zusammenpassen oder ein Teil gar nicht ausgeführt werden kann. Aus diesen Gründen kann Alex Marty (in Absprache mit Christian Hosig und Simone Knecht) dem Antrag für die Ausarbeitung des Bauprojektes nur für den Teil des privaten Gestaltungsplanes nicht zustimmen.

Zum Antragsentwurf für das Bauprojekt "vorzeitige Umlegung des Mettlengrabens, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, im Bereich des privaten Gestaltungsplan, im Winkelacker" nimmt das Team Meliorationen wie folgt Stellung:



Damit dem Antrag zugestimmt werden könnte, müsste verlässliche Angaben zur Linienführung und Höhenlage der Verlegung des Mettlengrabens gemacht werden können. Infolge der laufenden (Terrainveränderung Räss, Projektänderungsgesuch pendent) und bevorstehenden Projekten (Bodenaufwertung, Melioration) ist es im Moment sehr schwierig, solche Aussagen zu machen. Diese Projekte beeinflussen durch Veränderungen im Unterlauf des Mettlengrabens die Planung der Erneuerung des Mettlengrabens wesentlich. Dies wird auch Einfluss auf die nun vorgeschlagene Verlegung des Mettlengrabens haben. Im Rahmen der laufenden Vorarbeiten für das Meliorations-Vorprojekt wäre es möglich, gewisse Näherungswerte zu erarbeiten. Da diese aber doch einige Unsicherheitsfaktoren beinhalten, wäre das Projektrisiko für eine vorzeitige Verlegung des Mettlengrabens relativ hoch. Dieses Projektrisiko müsste sowohl in finanzieller als auch in verfahrenstechnischer Hinsicht (nicht nur für die Mehrlänge) durch den Gesuchsteller getragen werden. Wir raten daher von einer vorzeitigen Verlegung des Mettlengrabens ab und können diese nicht unterstützen.

Damit die Familie Höneisen rasch möglichst die Marktbedürfnisse mit zusätzlicher Gewächshausfläche abdecken kann, empfehlen wir, wie bereits im Mail vom 13. Mai 2015 mitgeteilt, den privaten Gestaltungsplan anzupassen.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Dr. Marco G. Pelzatti

Beilagen

- Mail vom 13.05.2015 bzgl. Privater Gestaltungsplan Höneisen Benken - Überbaurecht Mettlengrabens

Kopie an

- Markus Höneisen, Winkelacker, 8463 Benken
- Baudirektion, Christian Hosig, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
- Baudirektion, Simone Knecht, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
- Baudirektion, Alex Marty, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
- Baudirektion, Roland Scheibli-Fenner, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
- Baudirektion, Thomas Steiner, Walcheplatz 2, 8090 Zürich



Privater Gestaltungsplan Höneisen Benken - Überbaurecht Mettlengraben

Mirjam Noetzli An: mhoeneisen, Walter Koch

13.05.2015 09:09

Kopie: Roland Scheibli, Thomas Steiner, Alex Marty, Simone Knecht

Sehr geehrter Herr Höneisen,
lieber Walter

Letzte Woche fand eine Sitzung zum Thema "Privater Gestaltungsplan Höneisen Benken - Überbaurecht Mettlengraben" mit folgenden Personen statt:

- Simon Knecht, AWEL
- Alex Marty, AWEL
- Mirjam Nötzli, Abteilung Landwirtschaft
- Roland Scheibli, Abteilung Landwirtschaft
- Thomas Steiner, Abteilung Landwirtschaft

Es wurde im Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit nach Lösungen gesucht, wie die Familie Höneisen möglichst auf direktem Weg den Gestaltungsplan mit zusätzlicher Gewächshausfläche realisieren kann.

Ich möchte Ihnen zusammenfassend kurz darüber berichten:

- Die Vermutung, dass der private Gestaltungsplan Höneisen sehr wahrscheinlich rascher umgesetzt und ein entsprechendes Bauprojekt für ein Gewächshaus eingereicht wird, bevor das Gesamtmeliorationsprojekt umgesetzt bzw. der Mettlengraben auf der Hausparzelle Winkelacker saniert und/oder umgelegt wird, wurde von den Anwesenden bestätigt.
- Die Umlegung des Mettlengrabens wurde zu einem früheren Zeitpunkt vom AWEL als mögliche Variante eingestuft. Die Umlegung des Mettlengrabens ist aber keine definitiv, beschlossene Sache. Eine Wiedereindolung ist zu prüfen. Die Beurteilung anderer kantonaler Fachstellen, ob eine Wiedereindolung möglich ist, bleibt vorbehalten. Zudem berechtigt das Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen (Verbandsbeschwerderecht) gesamtschweizerische Umweltschutzorganisationen, gegen bestimmte Projekte Einsprache oder Beschwerde zu erheben.
- Beim Mettlengraben handelt es sich um ein öffentliches Gewässer. Deshalb ist die Gemeinde Benken für die Sanierung des Mettlenkanals zuständig.
- Die Sanierung des Mettlengrabens ist vorgesehen als Bestandteil eines grösseren Meliorationsprojektes. Solange kein rechtlich und finanziell abgesichertes, bewilligtes Bachprojekt vorliegt, kann von Seite AWEL keine Bewilligung für den Bestandteil "Mettlengraben auf der Parzelle Winkelacker" in Aussicht gestellt werden. Das AWEL hat auch keine Möglichkeit, eine befristete Bewilligung oder eine provisorische Bewilligung für ein temporäres Überstellen des Mettlengrabens in Aussicht zu stellen.
- Wegen den oben genannten Gründen würde die Familie Höneisen zu viel Zeit verlieren, den projektierten Gestaltungsplan zu realisieren. Die Anwesenden waren sich einig, dass in absehbarer Zeit keine Bewilligung für diesen Gestaltungsplan erteilt werden kann. Das AWEL hat keine Möglichkeit, ein Bauwerk über einem öffentlichen Gewässer zu bewilligen. Eine Bewilligung für die Umlegung eines Teilstücks oder temporäres Überstellen des Mettlenkanals kann auch nicht in Aussicht gestellt werden, solange kein rechtlich und finanzielle abgesichertes, bewilligtes Bachprojekt vorliegt!
- Es wurde über die Möglichkeit diskutiert, ob beim Gestaltungsplan das Bauwerk G5 um den "Umgebungsbereich Gewässerraum" des heutigen Mettlengrabens reduziert werden könnte. Da aber weder der genaue, neue Verlauf des Mettlenkanals noch die Tiefenlage der Bachdole bekannt ist, macht auch diese Variante wenig Sinn. Die Gemeinde müsste zuerst Stellung dazu nehmen, wo der Bach zukünftig durchgeführt werden soll.
- Damit die Familie Höneisen rasch möglichst dem Marktbedürfnis von zusätzlicher

Gewächshausfläche entsprechen kann, empfehlen wir die Variante, den privaten Gestaltungsplan anzupassen. Folgende Variante wäre zu prüfen: Verschiebung des Baufelds G5 auf die westliche Seite des Betriebszentrums auf der Parzelle Kat.-Nr. 1394. Jene Folientunnel auf der östlichen Seite des Betriebszentrums, für welche der Nachweis erbracht werden kann, dass sie rechtmässig erstellt worden sind, können aus Sicht des AWEL bei Bedarf weiterhin Bestandteil im angepassten Gestaltungsplan haben, da sie Bestandesgarantie haben.

- Bei der Betriebsbesichtigung vom 03.04.2014 wurde dieser Standort westlich des Betriebszentrums von der Familie Höneisen abgelehnt; u.a. weil die Bodenqualität dort besser ist, und weil das Wohnhaus durch diese Verschiebung von Gewächshäusern, Folientunnel und Ökonomiegebäuden umgeben ist. Diese Variante wäre durch die Familie Höneisen trotzdem zu prüfen, allenfalls mit der Option, das Wohnhaus im Rahmen des Gestaltungsplans neu zu platzieren.

Gerne bin ich auch bereit, vor Ort die Problematik zu besprechen.

Für weitere Fragen stehe ich zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Mirjam Nötzli

Kanton Zürich
Baudirektion

Amt für Landschaft und Natur

Abteilung Landwirtschaft
Landwirtschaftliches Bauen

Mirjam Nötzli

Sachbearbeiterin / Stv. Sektionsleiter
Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon direkt +41 43 259 40 94
mirjam.noetzli@bd.zh.ch
www.landwirtschaft.zh.ch

Anhang 3

Schreiben ALN zu den Fruchtfolgeflächen vom
9.2.2016

Von: markus.steger@bd.zh.ch

Datum: 9. Februar 2016 16:27:51 MEZ

An: anita.suter@skw.ch

Betreff: Antwort: Re: Fruchtfolgeflächen GP Winkelacker Benken

Sehr geehrte Frau Suter

Ich bestätige gerne die soeben telefonisch mitgeteilten Sachverhalte, die zu einer Aberkennung des Fruchtfolgeflächenstatus von Böden führen:

1. Massgebend nachteilige Veränderung des Aufbaus von Böden und/oder physikalisch nachhaltige Beeinträchtigung von Böden derart, dass auf den betroffenen Böden keine ackerbauliche Nutzung mehr möglich ist;
2. Bauliche Beanspruchung (z.B. durch Fundamente, Plätze, befestigte Wege, Rückhaltebecken etc.) von Böden;
3. Bildung von Klein- und isolierten Restflächen (<2500m²).

Wir gehen davon aus, dass bei entsprechend schonender Ausführung der Terrainanpassungen und des Baus der neuen Gewächshäuser nur ein kleiner Teil der Fruchtfolgeflächen definitiv beansprucht wird bzw. verloren geht.

Massgebend für die Bemessung der zu kompensierenden Fruchtfolgefläche und die finanzielle Sicherstellung ist das ausgeführte Bauwerk.

Freundliche Grüsse
Markus Steger

Kanton Zürich
Baudirektion

Amt für Landschaft und Natur
Fachstelle Bodenschutz

Markus Steger

Wiss. Mitarbeiter
Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon direkt +41 43 259 31 89
markus.steger@bd.zh.ch
www.boden.zh.ch

Anhang 4

Umgebungsgestaltung & Bepflanzungsplan U2
und Einzelbäume U3

August 2016

Monika & Markus Höneisen, Winkelacker, Benken

UMGEBUNGSGESTALTUNG & BEPFLANZUNGSPLAN U2 UND EINZELBÄUME U3

Beilage zum Privaten Gestaltungsplan Höneisen
Benken



**Beispiel einer gelungenen Kombination von modernen Gewächshäusern und
ökologisch wertvollen Flächen**

Benken, 09. August 2016

1. Ausgangslage

1.1 Vorprüfung durch Kanton

Am 03. November 2015 werden die Unterlagen zu obenerwähntem Gestaltungsplan dem Kanton eingereicht. Am 06. Januar 2016 erfolgt vom Amt für Raumentwicklung ARE eine ausführliche Stellungnahme. Am 12. Mai 2016 werden die überarbeiteten Unterlagen nochmals eingereicht. Und am 12. Juli 2016 erfolgt vom ARE eine Stellungnahme zur 2. Vorprüfung. Im Folgenden werden die Anliegen des ARE von beiden Vorprüfungen berücksichtigt.

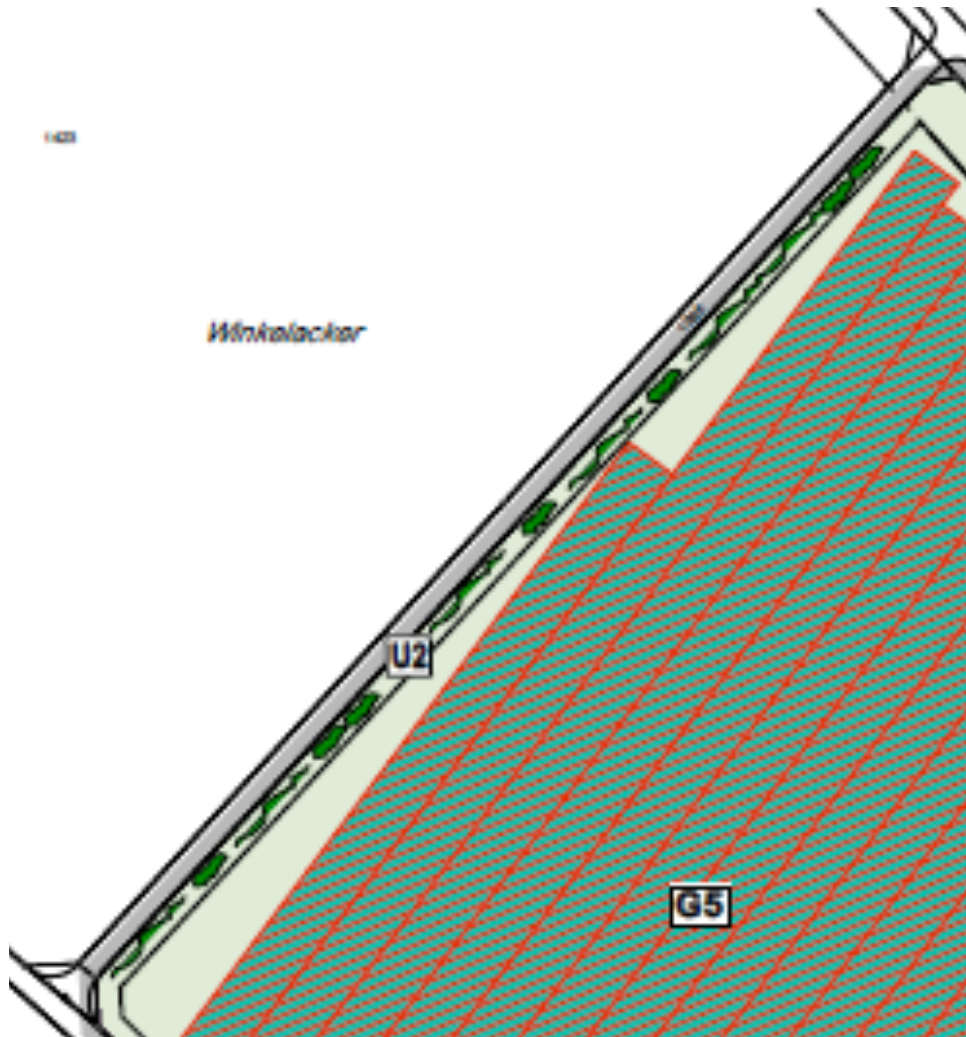


Abb. 1 Planausschnitt betreffend Umgebungsbereich U2 (Stand 13.10.2015). Dieser Situationsplan wird zur ersten Vorprüfung eingereicht.

Bei der ersten Vorprüfung formuliert das ARE betreffend Umgebungsgestaltung folgendes:

Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund sind zusätzliche naturnahe Flächen vorzusehen. Dazu bietet sich die Verlängerung und Verbreiterung des Umgebungsbereiches 2 an. Die Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzungsplan ist der Fachstelle Naturschutz des ALN nochmals zur Genehmigung vorzulegen.

Entsprechend ist der Beschrieb dieses Umgebungsbereiches wie folgt anzupassen: „Der Umgebungsbereich 2 ist mit niedrigen einheimischen Pflanzen zu begrünen und naturnah zu gestalten umfasst die zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund notwendigen naturnahen Flächen. Diese Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Die Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzungsplan ist der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung vorzulegen.“

Von den im Gestaltungsplan vorgesehenen Grünflächen entspricht nur der Bereich U2 den Anforderungen bzgl. einer landschaftsökologischen Aufwertung und Einbettung in den Lebensraumverbund. Diese naturnahe Fläche ist jedoch bzgl. Grösse und ökologischer Qualität angemessen zu ergänzen.

Es wird vorgeschlagen, die naturnahen Flächen in Form einer Hochhecke von 7 m Breite inklusive Krautsaum von 3 m Breite entlang der nordwestlichen und südwestlichen Parzellengrenze zu realisieren. Dabei sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Bäume und Büsche zu pflanzen.

In der zweiten Vorprüfung durch das ARE wird den Unterlagen unter Berücksichtigung folgender Anträge bzw. Auflagen betreffend Umgebungsbereich 2 (U2) zugestimmt:

Im Umgebungsbereich 2 (U2) ist auf die Verwendung von *Berberis vulgaris*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevitata*, *Crataegus mongyna* sowie *Fragula alnus* gemäss Bepflanzungsplan zu verzichten. Stattdessen sind in die Pflanzliste folgende Arten aufzunehmen: *Cornus mas*, *Rosa eglanteria* und *Rhamnus cathartica*.

In der zweiten Vorprüfung wurden darüber hinaus im Bereich U3 entlang der südwestlichen Parzellengrenze einzelne einheimische standortgerechte Bäume verlangt (keine Sorten, keine Hybriden).

1.2 Stellungnahme der Flurgenossenschaft Benken / ALN

Um den Umgebungsbereich U2 wie gewünscht zu vergrössern, wurde die Flurgenossenschaft am 03. Februar 2016 angefragt, ob ihre angrenzende Flurstrasse (Kat. Nr. 1395) gekauft und aufgelöst werden kann. Im Zusammenhang mit dieser Anfrage erhielt der Bauherr am 14. Februar 2016 sinngemäss folgende Stellungnahme:

Der Vorstand der Flurgenossenschaft Benken hat an der Vorstandsitzung vom 08. Februar 2016 das Gesuch um Kauf der Flurstrasse Kat. 1395 geprüft. Bei weiteren Abklärungen wurden wir vom ALN (Abteilung Meliorationen) darauf hingewiesen, dass laut Statuten Art. 23 der Flurgenossenschaft Benken keine Bäume und Sträucher näher als 7 m an Drainagen gepflanzt werden dürfen. Bei der Parzelle 1394 (Winkelacker), auf welcher der Umgebungsbereich U2 vorgesehen ist, handelt es sich um drainiertes Land (siehe Abb. 2). An dieser Bestimmung möchten wir festhalten. Weiter stehen wir einer Hochhecke mit Krautsaum entlang der Nachbarparzelle kritisch gegenüber, vor allem betreffend Einhaltung des Grenzabstandes und wegen des Schattenwurfes auf die Nachbarparzelle. Wir bitten deshalb, bei der Bereinigung des Gestaltungsplanes diese Stellungnahme zu berücksichtigen und auf eine Hochhecke zu verzichten.

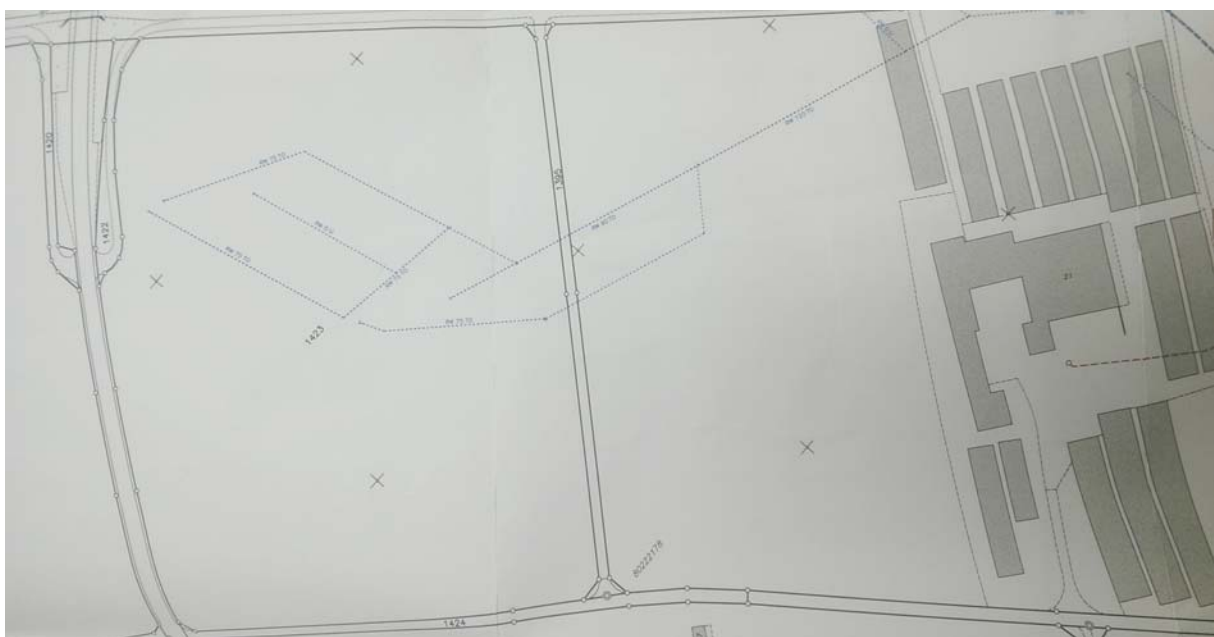


Abb. 2 Drainageplan im Gebiet des geplanten Gestaltungsplanes im Winkelacker; in der Bildmitte obenerwähnte Flurstrasse.

In der Literatur wird eine Hochhecke wie folgt beschrieben: „Von der Niederhecke unterscheidet sich die Hochhecke durch ihren deutlich höheren Wuchs. Allerdings entwickelt sich so manche Hochhecke erst auf der Basis einer Niederhecke. Diese dient mit ihren typischen Arten wie Berberitze, Liguster oder Gemeinem Schneeball als Gerüst. Hinzu kommen grössere Sträucher am Rand der Hochhecke. Bei der Hochhecke kommen Sträucher zum Einsatz, die bei einer Niederhecke als problematisch gelten. Denn ihr starker und kräftiger Wuchs in grosse Höhen ist hier ausdrücklich erwünscht. Zu den Sträuchern, die im Saumbereich der Hochhecke ihren Platz finden, gehören zum Beispiel Weissdorn, Hasel, Schwarzer Holunder und Faulbaum. Darüber hinaus sind auch Kornelkirsche, Hartriegel und diverse Weidenarten gut geeignet.“

1.3 Strassenabstand von Bäumen und Büschen

Gemäss Strassenabstandsverordnung (StraV) des Kantons Zürich (vom 19. April 1978) gelten folgende Strassenabstände:

Grundsatz § 14. ¹ Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten:

- a. Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm,
- b. andere Pflanzen: ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

² Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier oder Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Bei Ausfahrten - so zum Beispiel bei der Einfahrt von der Flurstrasse in die geteerte Gemeindestrasse Kat. 1424 - gelten zusätzlich folgende Auflagen:

Sichtbereiche § 16.⁸ ¹ Auf der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang zu dieser Verordnung freizuhalten.

² In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; zwischen 0,8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

³ Der Grundeigentümer oder Bewirtschafter kann die Grenze des Sichtbereichs bei Gemeindestrassen durch die örtliche Baubehörde, bei Staatsstrassen durch das Amt für Verkehr unentgeltlich bestimmen lassen.⁹

1.4 Anpassung Umgebungsbereich U2

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage wird der Umgebungsbereich auf der Parzelle Kat. 1394 (Winkelacker) auf eine Breite von 7 m ausgedehnt um verläuft nordwestlich entlang der Flurstrasse Kat. 1395. Die Länge entspricht wie bisher jener in Abbildung 1.

Die neu zu begrünende Fläche von U2 beträgt etwa 1'330 m² (190 x 7 m); gegenüber ursprünglich geplanten 570 m² (190 x 3 m).

Der Kanton schlägt in seiner Stellungnahme eine Hochhecke vor. Die Flurgenossenschaft bittet - wegen Gefahr von Schattenwurf auf das Nachbar-Grundstück Kat. 1423 - auf eine Hochhecke zu verzichten. Und der Bauherr verlangt, dass im Gewächshaus durch die Hecke kein Schattenwurf entsteht. Und aufgrund von Drainageleitungen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit sind diverse Pflanzabstände einzuhalten.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird eine Bepflanzung vorgeschlagen, welche mehrheitlich einer Niederhecke entspricht, aber auch Elemente einer Hochhecke enthält.

Bei der Anordnung der Pflanzen wird darauf geachtet, dass dies in lockerer Folge geschieht und dass sich Pflanzen mit unterschiedlicher Höhe, Form und Erscheinung auf eine natürliche Art abwechseln (siehe Kap. 2.5). Damit soll eine „dichte Heckenbildung“ verhindert werden. So erhalten auch niedrigere Pflanzen wie Sträucher und Wiesenpflanzen genügend Licht und können sich ebenfalls entwickeln.

2. Pflanzenauswahl

Um den Bestimmungen des Gestaltungsplanes nach einheimischen und standortgerechten Pflanzen gerecht zu werden, haben wir uns bei der Fachstelle Naturschutz (ALN) sowie bei der Beratung am Strickhof erkundigt. Dabei sind im Zürcher Weinland u.a. folgende Arten als einheimische und standortgerechte Gehölze an Waldrändern und in Hecken zu bezeichnen¹:

Name (Lat.)	Deutscher Name	Hecke	Waldrand	Wald	Wuchs	Höhe (ca. m)	Besonderes
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	x	x		Strauch/kl. Baum	1.5-3	
<i>Rosa eglanteria</i>	Wein-Rose	x	x		Strauch	1-3	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Prugier-Kreuzdorn	x	x		Strauch	3-6	Früchte giftig
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe/Clematis	x	x		Klimmer	-	Wucherer
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	x	x		Strauch	2-4	
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast		x	x	Kl. Strauch	1	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	x	x		Strauch	3-4	
<i>Hedera helix</i>	Efeu	x	x	x	Klimmer		
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	x	x		Klimmer		
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	x			Strauch	2-3	Wärmeliebend, lichtbedürftig
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	x	x		Strauch	2-3	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	x	x	x	Strauch	2-3	Wirtspflanze Kirschenfliege
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	x	x		Kl. Baum	4-6	sehr selten
<i>Pyrus malus</i>	Wildapfel	x	x		Kl. Baum	4-6	sehr selten
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	x	x		Strauch	1-6	
<i>Rubus sp.</i>	Brombeerarten	x	x		Wucherer		
<i>Salix spec.</i>	Weide	x	x		Strauch bis kl. Baum	5-30	Nässeliebend
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	x	x	x	Gr. Strauch	4-6	Feuchtigkeit
<i>Viburnum lantata</i>	Gemeiner Schneeball	x	x		Strauch	2-4	
<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball	x	x		Strauch	2-4	

¹ Die aufgeführten Pflanzenarten sind auch in der Publikation „Einheimische Gehölze im Kanton Zürich“ der Fachstelle Naturschutz ZH enthalten.



Nachdem die Sträucher gepflanzt sind, wird die Fläche mit einer Wildblumenmischung eingesät. Eine solche Mischung enthält etwa 50 Krautpflanzen und Gräser des Schweizer Mittellandes (siehe Bild links des Saatgutanbieter).

Anfänglich sind dabei Säuberungsschnitte notwendig. In den Folgejahren sind etwa zwei Schnitte notwendig, jeweils nicht vor Mitte Juni; alternierende Schnitte werden angestrebt.

Um eine Verunkrautung zu verhindern, ist im Strauchbereich ein anfängliches mulchen mit Holzschnitzeln denkbar.

Die Fläche wird grundsätzlich eben gestaltet. Allenfalls enthalten die Flächen eine Terrainanpassung zur Umgebungsfläche. Vor allem um auf offenen Flächen eine grosse ökologische Vielfalt zu erhalten, werden nicht alle Grünflächen mit Humus (Oberboden) versehen. Je nach örtlichen Verhältnissen sind geringe Abweichungen beim Pflanzenplan denkbar.

3. Bepflanzungsplan U2

Wie bereits erwähnt sollen mit den Sträuchern locker aufgestellte Pflanzengruppen gebildet werden. Dazu werden jeweils Niederhecke-Sträucher der Gruppe 1-3 und 4-6 abgewechselt. Pro Gruppe werden 15 Pflanzen bzw. fünf Sträucher derselben Art gepflanzt. Dazwischen werden einzelne Hochhecke-Pflanzen (Nr. 7-11) gepflanzt. Die Sträucher werden in der Mitte des Umgebungsbereiches in einem Band von etwa einem Meter gepflanzt. Damit beträgt der (anfänglich) unbestockte Krautsaum zur Feldstrasse bzw. zum Gewächshaus je ca. 3 Meter.

Nr.	Name (Lat.)	Deutscher Name	Pflanzen total (Stk)	Typ
1	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	25	Niederhecken-Pflanzen
2	<i>Viburnum opulus</i>	Wolliger Schneeball	25	
3	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	25	
4	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	25	
5	<i>Viburnum lantata</i>	Gemeiner Schneeball	25	
6	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	25	
Total Sträucher Niederhecke			150	
7	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	1	Hochhecken-Pflanzen
8	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	1	
9	<i>Rosa eglanteria</i>	Wein-Rose	1	
10	<i>Rhamnus cathartica</i>	Prugier-Kreuzdorn	1	
11	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	1	
Total Sträucher/Kleine Bäume Hochhecke			5	

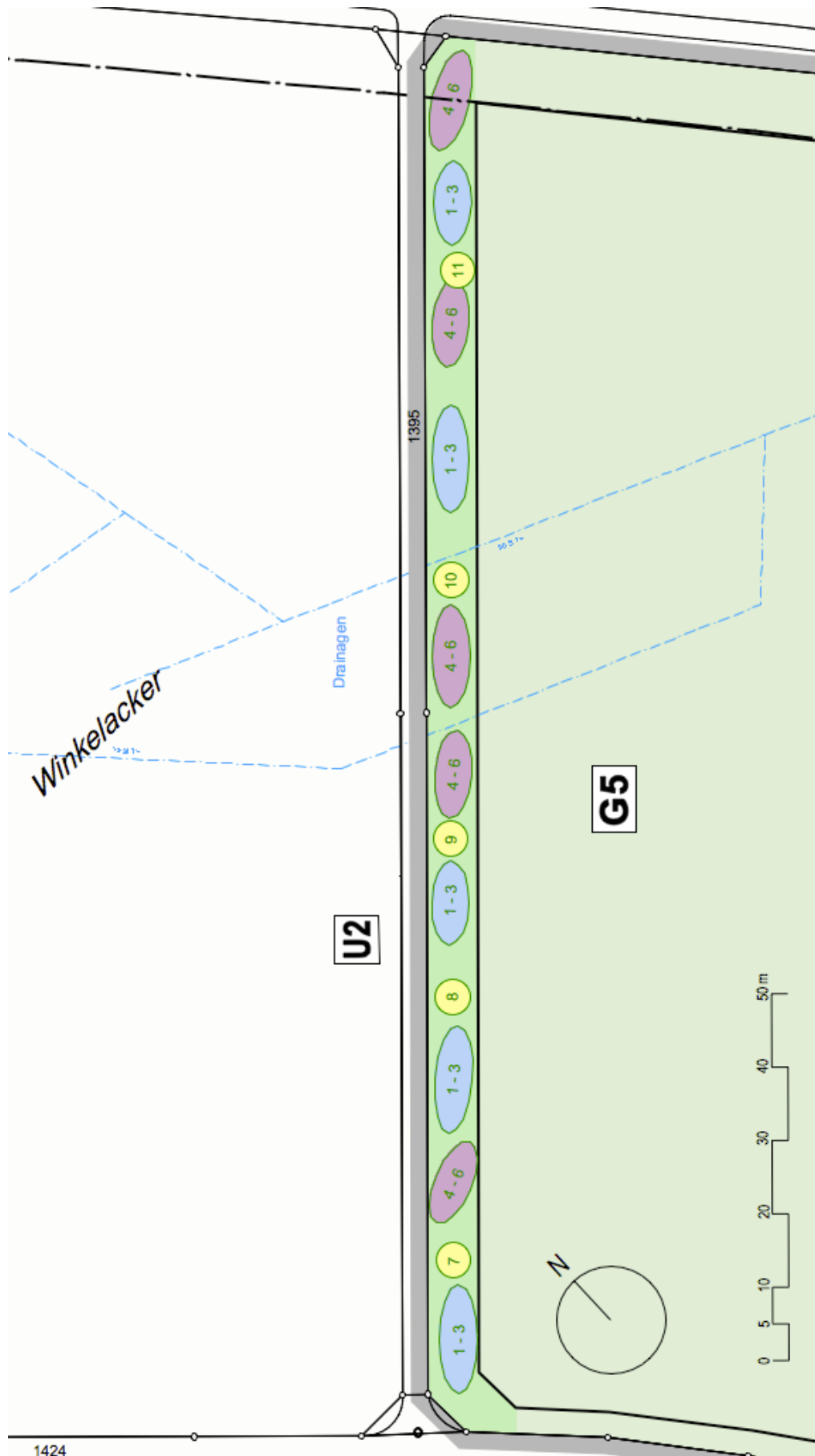


Abb. 3 Bepflanzungsplan U2

4. Bepflanzungsplan Einzelbäume U3

Im Bereich U3 entlang der südwestlichen Parzellengrenze werden einzelne einheimischer standortgerechte Bäume verlangt (keine Sorten keine Hybriden).

Aufgrund der Liste einheimischer und standortgerechter Gehölze des ARE und des ALN werden abwechselnde folgende Baumarten vorgesehen:

Nr.	Name (Lat.)	Deutscher Name	Pflanzen total (Stk)	Typ
A	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche	2-3	Einzelbäume
B	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum	3-4	
C	<i>Carpinus betulus</i>	Hagebuche	1-2	
Total Einzelbäume U3			6-8	

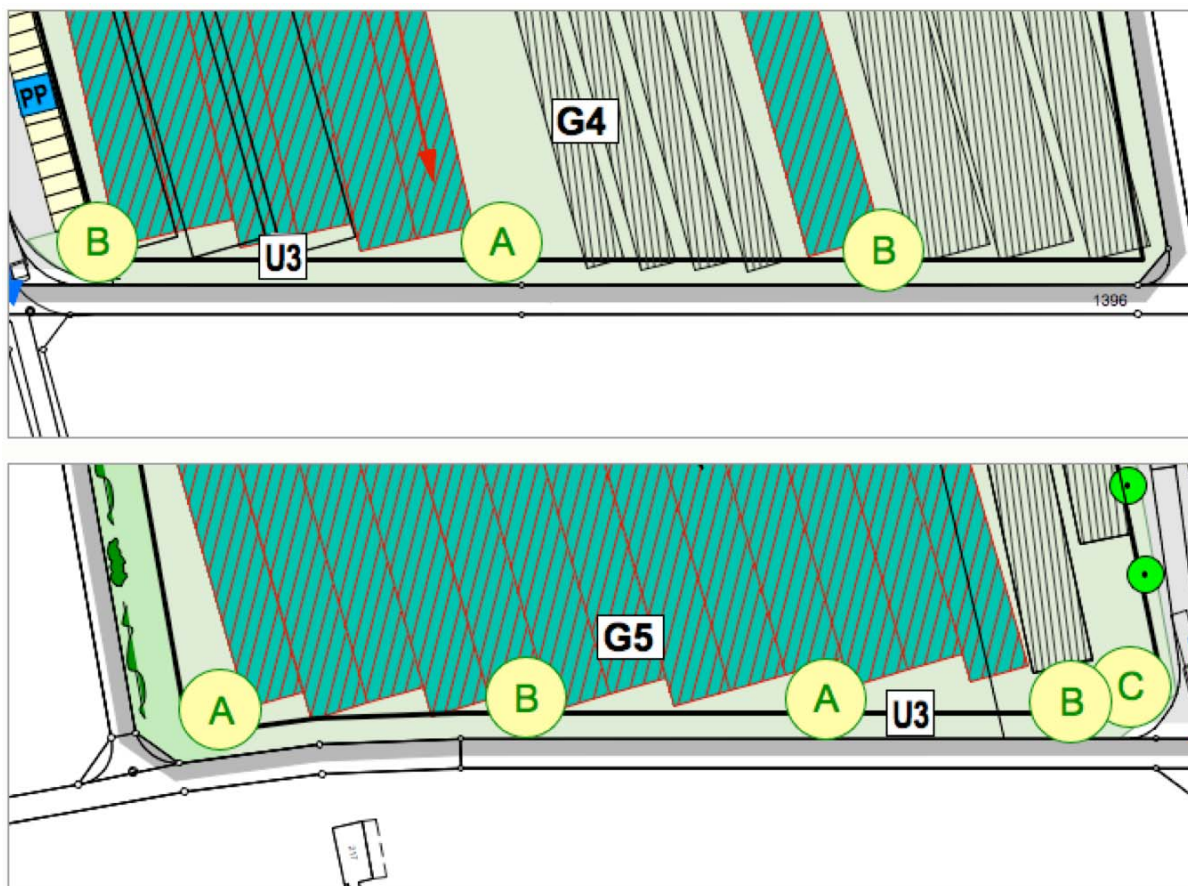


Abb. 4 Bepflanzungsplan U3

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Privater Gestaltungsplan "Winkelacker", Benken Bekanntmachung des Inkrafttretens

Benken ZH. Der private Gestaltungsplan "Winkelacker" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Benken an der Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 12. April 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 07. Juni 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Winkelacker" tritt am Tag der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Benken

00199743