



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 24.01.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000538

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603
Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan "Gärtnereibetriebe Imhof", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8603 Schwerzenbach

Schwerzenbach. Mit Verfügung Nr. 0261/2019 vom 17. April 2019 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den von der Gemeindeversammlung am 30. November 2018 genehmigten privaten Gestaltungsplan „Gärtnereibetriebe Imhof“ genehmigt.

Die Genehmigung wird hiermit im Sinne der §§ 6 und 89 PBG öffentliche bekannt gemacht. Der Private Gestaltungsplan tritt mit dieser Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Schwerzenbach
Bahnhofstrasse 16
8603 Schwerzenbach

**Privater Gestaltungsplan
Gärtnereibetriebe Imhof**
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation 1:1000

Änderungen

Grundeigentümer:
B. Imhof
Rosmarie Imhof
A. Imhof
Hansjürg Imhof

S. Imhof
Susanne Imhof
B. Imhof
Barbara Imhof

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 zugestimmt.
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt.
Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003.
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 1012/2003 am 26. September 2003 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. November 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *F. Oble* Der Schreiber: *[Signature]*

Änderung von der Baudirektion genehmigt am: **17. April 2019**

Für die Baudirektion:
A. Stiller

BDV Nr. 0261/19

Dübendorf, 23. Mai 2018 / sb.1044



Plan-Nr.	erstellt	geprüft/freigegeben
	Von / Datum	Von / Datum
1	04.02.2003 DF	04.02.2003 AS
	18.01.2018 Mil	18.01.2018 AS
	23.05.2018 Mil	23.05.2018 AS

Dateiname: sb.1044_GP_Imhof_A12_Erweiterung_1997.dwg | Format: 80 x 84

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Koordinaten

Punkt	Y	X
1	691'987.881	249'501.606
2	691'920.672	249'546.212
3	691'918.608	249'543.151
4	691'912.455	249'546.273
5	691'855.321	249'459.963
6	691'944.574	249'400.726
7	691'829.659	249'433.879
8	691'880.276	249'510.343
9	691'817.909	249'551.628
10	691'804.034	249'548.837
11	691'783.321	249'550.474
12	691'755.803	249'486.027
13	691'734.172	249'435.093
14	691'795.740	249'391.612
15	691'835.723	249'363.375
16	691'927.354	249'360.614
17	691'942.569	249'396.056
18	691'859.226	249'451.370
19	691'844.333	249'428.871
20	691'849.818	249'425.240
21	691'831.825	249'437.151

Legende zu Änderungen

- Gestaltungsplanperimeter neu
- Gestaltungsplanperimeter aufgehoben
- Baubereiche B4, C, D neu
- Überdachung Betriebs- und Erschliessungsflächen
- Bereich Nutzungseinschränkung gemäss Art. 5 Abs. 7
- Baubereich für Gewächshäuser neu
- Baubereich für Gewächshäuser mit Beseitigungspflicht
- Baubereichsgrenze neu
- Baubereichsgrenze aufgehoben
- Hecke neu
- Hecke aufgehoben
- Regenwasserbecken neu
- Betriebs- und Erschliessungsflächen neu
- Wendeplatz neu
- Oberirdische Parkierung neu, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrt bestehend
- Ein- und Ausfahrt (optional), Lage schematisch

**Rechtskräftiger Gestaltungsplan
Legende**

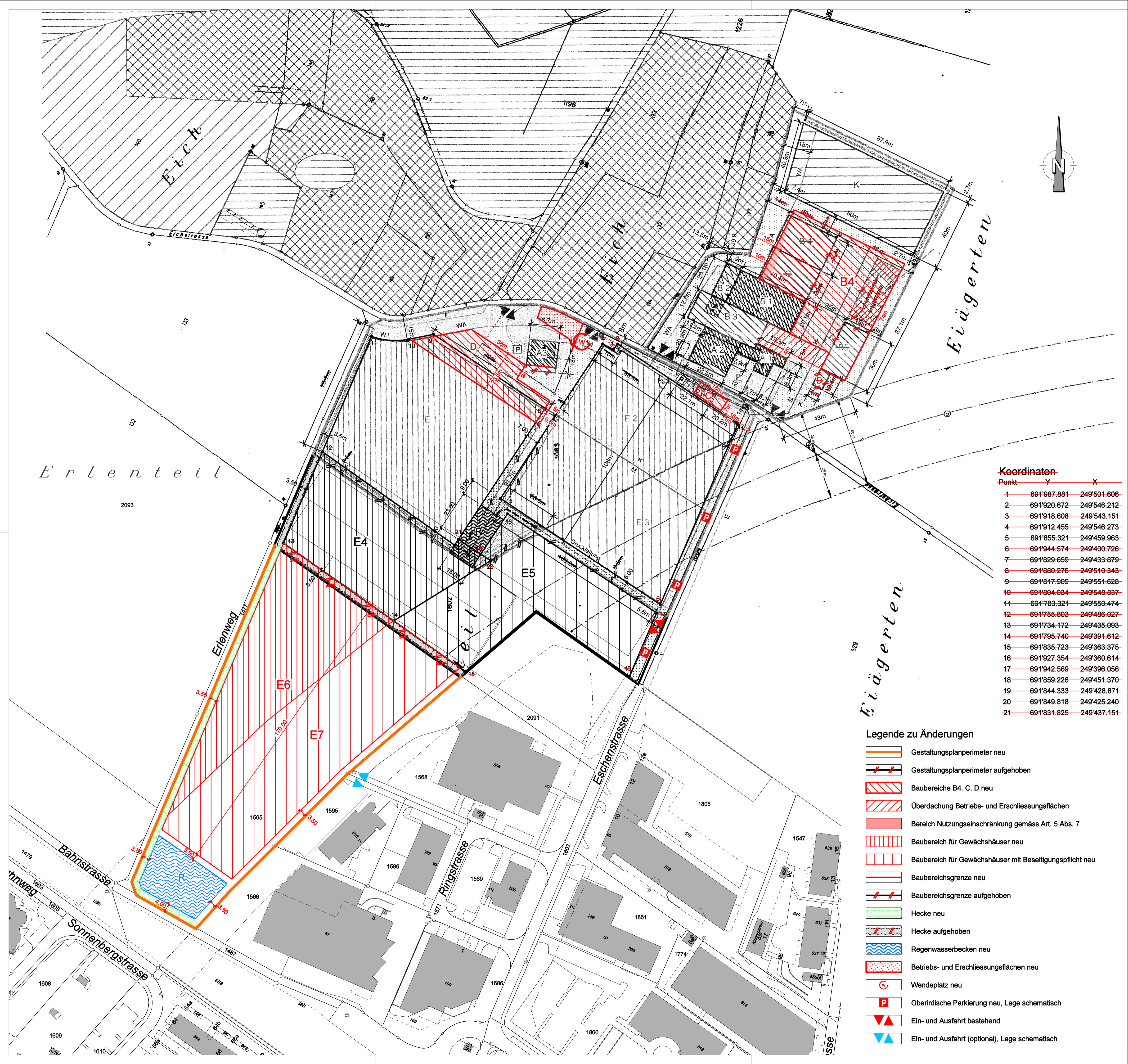
- Gestaltungsplanperimeter
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Gebäudemantellinie
- Baubereiche A 1-3, B1-5, C, D B 1-3
- Baubereiche für Freibhäuser E 1+2 **Gewächshäuser**
- Baubereich für Folienfreibhäuser E 3 **Gewächshäuser mit Beseitigungspflicht**
- Leergebinde-Lagerplatz
- Ein- und Ausfahrten, Lage schematisch
- Oberirdische Parkierung, Lage schematisch
- Betriebs- und Erschliessungsflächen
- Betriebs- und Erschliessungsflächen, durchlässig
- Kompostieranlage
- Gartenbereich
- Hecke
- Regenwasserbecken
- Waldabstandslinie WA

Technische Erschliessung

- Wasser W
- Kanalisation K
- Meteorwasser M
- Hydrant H
- Elektrizität E

Information:

- Perimeter Naturschutzgebiet 'Chruzelriet' (Naturschutzgebiet von überkomm. Bedeutung):
 - Waldschutzzone (Zone IV) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzelrietes
 - Naturschutzzone (Zone I) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzelrietes
 - Landschaftsschutzzone B (Zone IIIB) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzelrietes



Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

Situation 1:1000 (Gesamtübersicht)

Grundeigentümer:

Rosmarie Imhof
Hansjürg Imhof
Susanne Imhof
Barbara Imhof

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 zugestimmt.
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt.
Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003.
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 1012/2003 am 26. September 2003 genehmigt.
Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. November 2018
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. am genehmigt.

Dieser Plan dient als Gesamtübersicht mit dem aktuellen Stand des 1998 genehmigten Privaten Gestaltungsplans inkl. die 2003 und genehmigten Teilrevisionen. Rechtlich verbindlich sind die unterzeichneten Originalpläne des Gestaltungsplans 1998 und der Teilrevisionen des Gestaltungsplans 2003 und

Von der Gemeindeversammlung Schwerzenbach
genehmigt am 30.11.2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *[Signature]*

Dübendorf, 23. Mai 2018 / ab.1044

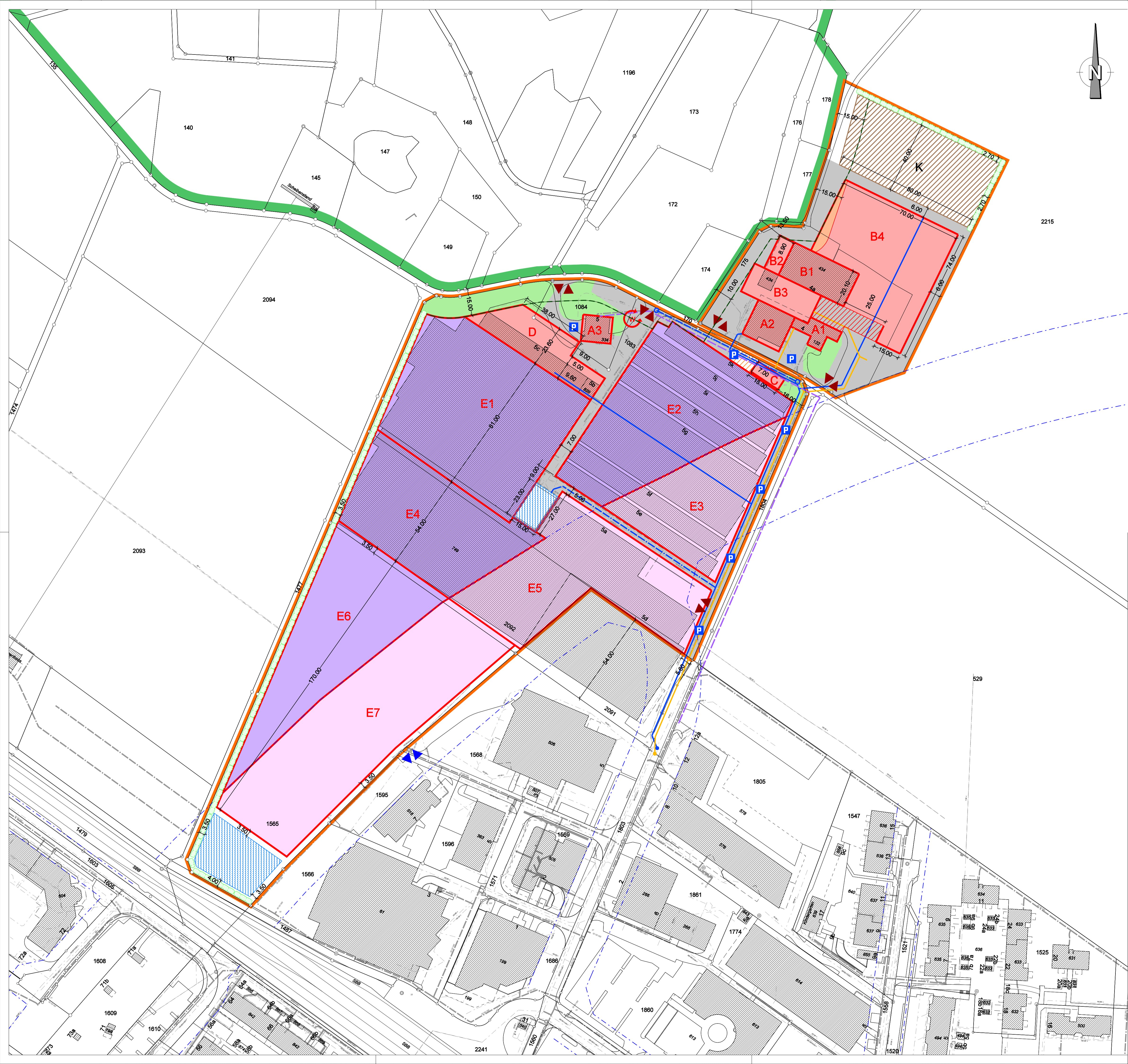


Plan-Nr.	erstellt		geprüft/freigegeben	
	Datum	Via	Datum	Via
2	23.05.2018	Mil	23.05.2018	AS
	rev.			
Dateiname: ab.1044_GarImhof_1a_digital_1000.dwg				

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
 - Baubereiche A1-A3, B1-B4, C, D
 - Überdachung Betriebs- und Erschliessungsfächen
 - Bereich Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 7
 - Baubereiche für Gewächshäuser E1, E2, E4, E6
 - Baubereiche für Gewächshäuser mit Besetzungspflicht E3, E5, E7
 - Betriebs- und Erschliessungsfächen
 - Betriebs- und Erschliessungsfächen, durchlässig
 - Kompostieranlage
 - Gartenbereich
 - Regenwasserbecken
 - Ein- und Ausfahrten, Lage schematisch
 - Ein- und Ausfahrt (optional), Lage schematisch
 - Oberirdische Parkierung, Lage schematisch
 - Wendepplatz
 - Hecke
 - Waldabstandslinie
 - Verkehrsbaulinie
- #### Technische Erschliessung
- Wasser
 - Hydrant
 - Schmutzabwasser
 - Regenabwasser
 - Elektrizität
- #### Orientierungsinhalt
- Gebäude bestehend
 - Perimeter Naturschutzgebiet "Chrutzeinlet" (Naturschutzgebiet von überkomm. Bedeutung)



Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof Änderungen

Vorschriften

Grundeigentümer:

Hansjürg Imhof

Rosmarie Imhof-Rathgeb

Susanne Imhof

Barbara Imhof

H. Imhof
R. Rathgeb
S. Imhof
B. Imhof

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 festgesetzt.

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 1012/2003 am 26. September 2003 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. November 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

M. Steller

Änderungen von der Baudirektion
genehmigt am **17. April 2019**

Für die Baudirektion

M. Steller

Dübendorf, 23. Mai 2018 / sb.1044 / AS

BDV Nr. 0261/19



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen privaten Gestaltungsplan ~~im Massstab 1:1'000 vom 22. Mai 1997, geändert am 4. Februar 2003~~, mit nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung der Gärtnereibetriebe.

Art. 2

Ergänzendes Recht,
Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes. ~~Es gelten die Bestimmungen der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015.~~ Die Vorschriften ~~bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone~~ gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4

Geltungsbereich

Der ~~Geltungsbereich (Gestaltungsplanperimeter) des Gestaltungsplanes~~ ist im Situationsplan 1:1'000 bezeichnet.

Art. 5

Grundmasse, Nutzung

¹ Das Ausnützungsmass wird durch die ~~Mantellinien Baubereiche~~ und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.

² Die ~~Mantellinie Baubereiche~~ bezeichnen im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.

³ Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die ~~Mantellinien Baubereiche~~ hinausragen.

⁴ Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die in der nachfolgenden Tabelle eingetragenen Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten:

Baube- reich	Nutzung	Vorgesehener Zweck des Gebäudes	Gesamt- höhe [m]	Gebäude- höhe [m]	Firsthöhe [m]
A1	Bestehendes Wohnhaus	Das Wohnhaus der Betriebsleitung 1 bleibt unverändert.		6.00	5.00
A2	Bestehendes Betriebsgebäude	Mit den geplanten neuen Betriebsgebäuden wird die alte Scheune für neue Nutzungen frei. Denkbar ist der Einbau von Personalräumen und Zimmern für betriebsnotwendiges Personal im Rahmen der maximal festgelegten Wohnflächen.	-	6.00	8.50
A3	Bestehendes Wohnhaus	Das bestehende 'Stöckli' dient der Betriebsleitung 2 als Wohnung.		6.00	5.00
B1	Bestehendes Betriebsgebäude / Personalzimmer / Lager	Lager- und Kühlräume. Die bestehenden Personalräume im OG bleiben erhalten. Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal mit Aufenthalts- und Sanitärräumen		7.50	6.00
B2	Bestehende Maschineneinstellhalle	Der bestehende gedeckte Maschinenunterstand wird zugunsten von B3 leicht zurückgebaut.	5.00		-
B3	Betriebsgebäude / Umschlagplatz	Umschlaghalle		7.50	3.00
B4	Betriebsgebäude / Lager	Maschineneinstellhalle, und zusätzliche Kühlräume für Lagergemüse Kühl-, Wasch-, Rüst-, Lager- und Verpackungsräume für Gemüse. Büro, Maschineneinstellraum, Verladerampe, betriebsinterne Tankstelle		10.00	3.50
B5	Betriebsgebäude / Einstellhalle	Betriebsgebäude mit Werkstatt und Gemüserüstraum, Büro und Spedition, Aufenthalts- und Sanitärräume für das Personal, allenfalls Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal.	-	7.50	6.00
C	Carport / Autounterstand / Hofladen	Carport / Autounterstand / Hofladen	4.00		
D	Betriebsgebäude	Erdlagerung und -verarbeitung, Keimraum, Rüst- und Arbeitsflächen, Lager, Heizungsanlage, Wassertank	10.50		
E	Offene Halle	Unter der Überdachung erfolgt der Umschlag, Ein- und Auslagerung der Gemüse regengeschützt.		7.50	6.00
Ð	Garage	Unterstand für Lieferfahrzeuge der Gärtnerei und Personalautos.	5.00		
E1	Treibhäuser/ Gewächshäuser	Hauptsächlich Produktion der Jungpflanzen für den Bio-Gemüsebau Produktion von Topfkrautern	5.50 9.00		-

		und Blumen sowie Anbau von Gemüse			
E2	Treibhäuser Ge- wächshäuser	Produktion von Friedhofpflanzen- Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	5.50 9.00		
E3	Folientreibhäuser - Gewächshäuser	(Stiefmütterchen und Begonien)- Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	5.50 9.00		
E4	Treibhäuser Gewächshäuser	Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	6.00 9.00		
E5	Folientreibhäuser - Gewächshäuser	Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse	6.00 9.00		
E6	Gewächshäuser	Produktion von (Topf-)Kräutern sowie Anbau von Gemüse	7.50		
E7	Gewächshäuser	Produktion von (Topf-)Kräutern sowie Anbau von Gemüse	7.50		
K	Kompostieranlage	Geräte, kleines Büro	5.00	3.00	2.00
R	Regenwasserbe- cken	Sammeln des Regenwassers zur Verwendung als Giesswasser	PBG § 269		

⁵ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 4 hinaus zulässig.

⁶ Innerhalb der ~~Mantellinien~~ Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.

⁷ Im Baubereich B4 dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs mit Nutzungseinschränkung nur Lager- und Einstellhallen erstellt werden, in denen sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten.

⁸ In dem im Plan bezeichneten Bereich "Überdachung Betriebs- und Erschliessungsflächen" sind offene Überdachungen zulässig.

~~^{7,9} In den Baubereichen E3 und E5 sind nur Folientreibhäuser in Leichtbauweise zulässig. Sie Bauten und Anlagen in den Baubereichen E3, E5 und E7 innerhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien sind auf erstes Verlangen des Kantons auf eigene Kosten ohne Entschädigungsfolge für den Staat und die Gemeinde zu beseitigen. Die Beseitigungspflicht ist im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken. Die betroffenen Baubereiche E3 und E5 werden mit dieser Vornahme ersatzlos aufgehoben.~~

~~^{8,10} Mit Zustimmung des Eigentümers dürfen im Baubereich E5 FolientreibGewächshäuser bis auf die Grenze des ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücks Kat. Nr. 2091 gestellt werden. Auf erstes Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Kat. Nr. 2091 sind die FolientreibGewächshäuser rückzubauen, so dass ein Mindestgrenzabstand von 3,5 m eingehalten wird.~~

¹¹ In den Baubereichen E1, E2 und E4 müssen Gewächshäuser mit einer Mindesthöhe von 5.50 m realisiert sein, damit eine Bezugsbewilligung für neue Wohnungen in den Baubereichen A2 und B1 erteilt werden darf.

Art. 6

Nutzungen

¹ Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig.

² Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

³ Betriebszugehörige, nicht der Unterkunft dienende Personalräume, Betriebsbüro, Rüsträume, **Lagerflächen für Leergebinde**, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig. **Gedeckte Veloabstellplätze dürfen nördlich der Eichstrasse auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.**

⁴ Innerhalb der Baubereiche für Gewächshäuser sind befestigte Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereiche sowie bis zu 4 m breite befestigte Fahrgassen für die Bewirtschaftung zulässig.

⁴⁵ Neben der Betriebsleiterwohnung (A1, bestehend) und der Wohnung für den Betriebsleiter-Stellvertreter (A3, bestehend) sind in den Gebäuden A2 und B1 **B5**-Wohnflächen für standortgebundenes Personal und Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal im Umfang von **880 m² 380 m²** Gesamtwohnfläche (GWF) zulässig. Die Standortgebundenheit der Wohnungen gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

⁵⁶ Im Bereich K ist eine dem Eigenbedarf dienende Betriebs-Kompostierungsanlage mit den zugehörigen technischen Bauten (ausserhalb der Waldabstandslinie) und Anlagen zulässig. **Brennholzlagerung ist zulässig. Die Lagerung von Brennholz und von Leergebinden ist zulässig.** Für zugehörige Hochbauten (Gebäude für die Unterbringung von Maschinen und Betriebsleiterbüro) ist eine maximale Grundfläche von gesamthaft 36 m² zulässig.

Art. 7

Dachformen, Hecken, ökologischer Ausgleich, Architektonische Gestaltung

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, B1 und B4 **B5 und C** sind nur Giebeldächer zulässig. In den Baubereichen B2 und B3 **und D** sind Giebeldächer oder Pultdächer zulässig. **Im Baubereich D ist auch ein Flachdach zulässig.**

² Die Betriebs- und Erschliessungsflächen zwischen den Baubereichen für Gewächshäuser dürfen überdacht werden. Die Überdachung darf die Firsthöhe der angrenzenden Gewächshäuser nicht überragen.

²³ Mit der Realisierung von Gewächshäusern in den Baubereichen E6 und E7 sind zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund zusätzliche naturnahe Flächen zu schaffen. Diese sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Diese Flächen können auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Fachstelle Naturschutz flächenmässig angemessene, standörtlich und qualitativ geeignete ökologische Ersatzmassnahmen zur Genehmigung vorzulegen. In den im Plan bezeichneten Abschnitten sind mind. 1.50 m hohe, ökologisch sinnvolle Hecken oder andere geeignete und ökologisch sinnvolle Sichtschutzbepflanzungen zu erstellen. **Die Verkehrsübersicht im Kreuzungsbereich**

des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist zu gewährleisten. Unterbrüche für betriebsbedingte Einfahrten, Verbindungen und Umschlagsverkehr sind zulässig.

³⁴ Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

⁴⁵ Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

Art. 8

Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

¹ Das Gebiet wird über die Eschen- und die Eichstrasse erschlossen. Die Baubereiche E6 und E7 können optional über die private Ringstrasse erschlossen werden, sofern die erforderlichen Zufahrtsrechte erworben werden können. Die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Im Baubewilligungsverfahren für die Erstellung von Gebäuden im Baubereich B4 ist die Führung des betriebsinternen Verkehrs inkl. Wendemöglichkeit auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

² In dem im Plan schematisch bezeichneten Bereich südlich der Eichstrasse zwischen den Baubereichen A3 und E2 ist ein Wendepplatz für Lastwagen / Sattelschlepper zu erstellen. Der Wendepplatz muss innert einem Jahr nach Rechtskraft der Gestaltungsplanänderung realisiert werden.

³² Die im Situationsplan bezeichneten Betriebs- und Erschliessungsflächen sowie die Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt. Die Lagerung von Leergebinden ist zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich zwischen den Baubereichen E2/E3/E5 und der Eschenstrasse sowie zwischen der Eichstrasse und den Baubereichen E2 und A3.

⁴ Sollte es infolge zu weniger Parkplätze regelmässig zu Missständen kommen, kann der Gemeinderat verlangen, dass zusätzliche Parkplätze innerhalb von Bauten erstellt werden müssen.

⁵² Die Holzabfuhr aus der Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist über die Verkehrsflächen nördlich der Eichstrasse jederzeit zu gewährleisten.

⁶⁴ Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes sind im Plan eingetragen. Verschmutztes Abwasser, inkl. Reinigungsabwasser der Gewächshäuser, ist an die Schmutzwasser-Kanalisation anzuschliessen. Das Dachwasser der ~~Folien- und Glastreibhäuser~~ Gewächshäuser ist in den Regenwasserbecken zu sammeln und betriebsintern zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist wo möglich zu versickern, wo dies nicht möglich ist, ist es falls nötig über eine Retention in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Aus dem Regenwasserbecken darf kein Notüberlauf in ein Gewässer oder in die Regenwasserkanalisation erstellt werden. Falls ein Notüberlauf notwendig ist, ist dieser als Weiche vor dem Regenbecken anzuordnen.

⁷ Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Wasserleitungen müssen einen Innendurchmesser von mindestens 125 mm aufweisen. Die bestehende, südlich der Eichstrasse verlaufende Wasserleitung mit einem Durchmesser von 100 mm ist spätestens mit der Realisierung des Gebäudes im Baubereich D durch eine Leitung mit mindestens 125 mm Innendurchmesser zu ersetzen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

⁸⁵ Bei einem Neubau oder Ersatz bestehender beheizter Gewächshäuser mit Temperaturen von 10°C und höher sind diese überwiegend mit Abwärme oder erneuerbarer Energien zu beheizen und sie haben die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle einzuhalten. Gewächshäuser mit Temperaturen unter 10°C benötigen lediglich eine Energieverbrauchs-messung und eine thermostatische Absicherung.

⁹⁵ ~~Ausserhalb von Treibhäusern oder Folientreibhäusern ist nur die~~ Die Errichtung von ~~unterirdischen~~ Regenwasserbecken ~~und ist nur in dem den~~ im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.

¹⁰ Die das Regenwasserbecken südlich der Baubereiche E6 und E7 umfassenden Wände dürfen maximal 3.5 m über das gewachsene Terrain ragen. Die Flächen zwischen dem Regenwasserbecken und der Bahnstrasse sowie dem Erlenweg sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

¹¹ Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich das Regenwasserbecken sowie Pumpwerke und Schächte nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickelt (Ausstiegshilfen für Amphibien, Einbau von Filtern bei Absaug-/Pumprohren, amphibiensichere Abdeckungen, möglichst kein vollständiges Abpumpen und Trockenlegen des Beckens).

¹² Eine Umzäunung des Regenwasserbeckens hat einen Mindestabstand von 0.5 m gegenüber Grundstücksgrenzen, Strassen und Wegen einzuhalten. Im Kreuzungsbereich des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist der Abstand der Umzäunung angemessen zu erhöhen, so dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

¹³ Das Funktionieren der sich im Gestaltungsplangebiet befindlichen Drainageleitungen im Eigentum der Flurgenossenschaft Schwerzenbach ist zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen an den Drainageleitungen dürfen nur mit Zustimmung der Flurgenossenschaft Schwerzenbach vorgenommen werden. Die zukünftige Zuständigkeit für den Unterhalt der Leitungen im Gestaltungsplanperimeter ist mittels Vereinbarung mit der Flurgenossenschaft Schwerzenbach zu regeln.

Art. 9

Altlasten

~~Im Gebiet zwischen den Baubereichen A1 und B1 liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. U.4 (Unfallstelle). Gemäss § 236 Abs. 1 i.V.m. § 83 Abs. 3 PBG ist eine Vor-, Detail- und Sanierungsuntersuchung durchzuführen. Das gestützt auf diese Abklärungen auszuarbeitende Sanierungsprojekt kann im Zuge der Bauarbeiten als Teilprojekt realisiert werden.~~

Art. 910

Lärmschutz, Luftreinhaltung, Lichtemissionen

¹ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

² Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

³ Eine Grüngutverwertung ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können.

⁴ Lichtemissionen durch Beleuchtungen im Aussenraum sind durch Massnahmen an der Quelle so zu begrenzen, dass keine übermässigen Lichtimmissionen entstehen. Die Lichtemissionen in der Nacht aus den Gewächshäusern in den Baubereichen E1 bis E7 sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Verdunkelungsschirme) zu minimieren.

Art. 10

Bodeneingriffe und Bodenschutz

¹ Bei einer Aufgabe der bewilligten Nutzung von Bauten und Anlagen für den Gärtnereibetrieb sind diese zurückzubauen und die Böden sind wieder mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen. ~~nach den dannzumal gültigen Nutzungsvorschriften in den entsprechenden Zustand zurückzuführen.~~ Davon ausgenommen ist derjenige Bereich, welcher für eine baulinienrelevante Nutzung nach Art. 5 Abs. 9 beansprucht wird.

² Die Wiederherstellungspflicht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

³ Ab einer Fläche von 5'000 m² ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen. Die Höhe der Bürgschaft

- richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder
- beträgt pauschal Fr. 10.-/m², wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.-/m².

⁴ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

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

⁶ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

Art. 11

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Die Änderung des Gestaltungsplanes tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der **rechtskräftigen** Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

Bericht zu den Änderungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Grundeigentümer:

Hansjürg Imhof

Rosmarie Imhof-Rathgeb

Susanne Imhof

Barbara Imhof

H. Imhof
R. Imhof
S. Imhof
B. Imhof

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am 30. November 2018

Dübendorf, 23. Mai 2018 / sb.1044 / AS



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
Telefax 044 802 77 00
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Veranlassung und Planungsablauf	3
1.1	Ausgangslage und Veranlassung	3
1.2	Planungsablauf	9
1.3	Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung	9
1.3.1	Einwendungs- und Anhörungsverfahren	9
1.3.2	Kantonale Vorprüfung	10
2	Rahmenbedingungen	14
2.1	Kantonaler Richtplan	14
2.2	Regionaler Richtplan Glattal	15
2.3	Kommunaler Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Zonenkonformität	17
2.4	Bodenschutz	18
2.5	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	20
2.6	Grundwasser	20
2.7	Drainagen	20
3	Erläuterungen zu Änderungen des Gestaltungsplanes	22
3.1	Erweiterung Gestaltungsplan im Gebiet Eichteil	22
3.2	Weitere Änderungen des Gestaltungsplanes	22
3.2.1	Neues Betriebsgebäude im Baubereich B4	22
3.2.2	Vergrösserung zulässige Wohnflächen	23
3.2.3	Neues Betriebsgebäude für Erdlagerung und -verarbeitung	24
3.2.4	Erweiterung Parkierungsflächen / Carport/Hofladen / Ein-/Ausfahrt	25
3.3	Erläuterungen zu einzelnen Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften	27
3.3.1	Ergänzendes übergeordnetes Recht (Art. 2)	27
3.3.2	Grundmasse und Nutzung (Art. 5 und 6)	27
3.3.3	Dachformen, Hecken, Architektonische Gestaltung (Art. 7)	30
3.3.4	Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung (Art. 8)	31
3.3.5	Altlasten (bisher Art. 9)	35
3.3.6	Lärmschutz, Luftreinhaltung und Lichtemissionen (Art. 9)	35
3.3.7	Bodeneingriffe (Art. 10)	35
4	Anhang	37

1 Ausgangslage, Veranlassung und Planungsablauf

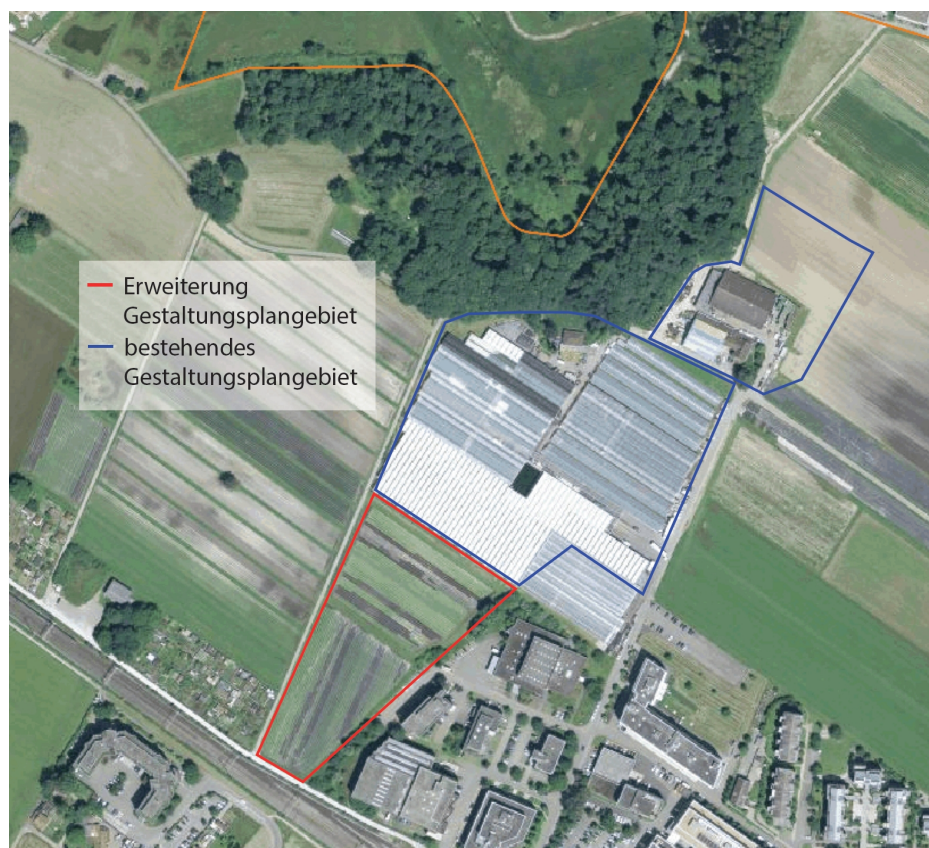
1.1 Ausgangslage und Veranlassung

Privater Gestaltungsplan
Gärtnereibetriebe Imhof

Für die in der Landwirtschaftszone liegenden Gärtnereibetriebe der Familie Imhof wurde Mitte der 90er Jahre ein privater Gestaltungsplan erstellt, welcher die planungsrechtliche Grundlage für die betriebliche Weiterentwicklung bildet. Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach hat dem privaten Gestaltungsplan „Gärtnereibetriebe Imhof“ am 27. Juni 1997 zugestimmt. Die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich erfolgte am 12. März 1998 mit Verfügung Nr. 242/1998.

Durch die Ausrichtung der Produktion auf Grossverteiler ist der Gärtnereibetrieb seit Festsetzung des Gestaltungsplans auf eine erhöhte Produktion angewiesen. Dies löste auch eine zusätzliche Nachfrage nach Produktionsfläche aus. Eine erste Änderung des Gestaltungsplans mit der Erweiterung durch zwei zusätzliche Baufelder wurde am 20. Juni 2003 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 26. September 2003 von der Baudirektion genehmigt.

Seit dieser Änderung ist der Betrieb weiter stetig gewachsen, so dass die Produktion mit der heutigen Betriebsgrösse wiederum erweitert werden muss. Um die durch die Grossverteiler geforderte Flexibilität in der Produktion zu gewährleisten sind daher weitere Produktionsflächen und Betriebsgebäude nötig, welche mit einer Erweiterung und Änderung des Gestaltungsplanes gesichert werden sollen.



Perimeter Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

Firmen der Gärtnereibetriebe Imhof, Qualitätslabels	Die Gärtnereibetriebe Imhof bestehen heute aus drei Firmen der Familie Imhof: Imhofbio AG (Kräuter), Hansjürg Imhof Bio-Produkte (Gemüsebau) und Imhof Flora AG (Blumen). Der gesamte Kräuter- und Gemüseanbau erfolgt nach den Richtlinien von Bio Suisse mit dem Bio-Gütesiegel Knospe. Seit 2017 erfolgt die Gemüseproduktion nach den Demeter-Richtlinien für den biologisch-dynamischem Anbau. Die Produkte der Imhof Flora AG sind Swiss GAP und Suisse Garantie zertifiziert und teils auch mit dem Migros-Logo AdR (aus der Region für die Region) ausgezeichnet.
Betriebsstandorte und Betriebssituation	Der Hauptbetrieb und Firmensitz der drei Firmen der Gärtnereibetriebe Imhof befindet sich in Schwerzenbach. Weiter verfügen die Gärtnereibetriebe in den Gemeinden Dübendorf (Hermikon), Volketswil (Hegnau), Nürensdorf und Wangen (Altwisen) über Produktionsstandorte.
Produktion in Schwerzenbach	<p>In den bestehenden Gewächshäusern in den Baubereichen E2, E3 und E5 gemäss Gestaltungsplan sowie dem Grundstück Kat. Nr. 2091 (gepachtet von Flurgenossenschaft Schwerzenbach) angrenzend an den Gestaltungsplan werden auf einer Fläche von rund 15'000 m² Blumen von der Imhof Flora AG kultiviert. Die ganzjährige Produktion umfasst Frühlings- und Sommerflor sowie Sonnenblumen in rund 660'000 Töpfen. In den Gewächshäusern in den Baubereichen E1 und E4 werden auf einer Fläche von ca. 13'000 m² Kräuter kultiviert. Von Januar bis August werden in ca. 1.5 Mio Töpfen Bio-Kräuter angebaut, von August bis Dezember werden in ca. 60'000 Töpfen Bio-Weihnachtssterne produziert. In den mit der Gestaltungsplanerweiterung im Gebiet Eichteil vorgesehenen Baubereichen E6 und E7 ist eine Erweiterung der Produktionsfläche für Kräuter um ca. 10'000 m² geplant.</p> <p>Die Bereitstellung und Kommissionierung sowie die An- und Abtransporte der Kräuter und Blumen von allen Standorten erfolgt im Baubereich E5 in Schwerzenbach.</p>
Hegnau, Volketswil	<p>An der Juchstrasse in Hegnau, Volketswil, bestehen Gewächshäuser der Imhofbio AG auf Pachtland. Hier werden ganzjährig auf ca. 18'000 m² Kräuter sowie diverse Stauden und Blumen in rund 1 Mio. Töpfen produziert und zur Kommissionierung nach Schwerzenbach gefahren.</p> <p>Das Pachtland liegt in der Industriezone. Wie lange dieses Land aufgrund allfälliger Überbauungsabsichten noch gepachtet werden kann, ist sehr unsicher. Der Pachtvertrag kann jeweils nur um sechs Monate verlängert werden. Mit der geplanten Erweiterung im Gebiet Eichteil in Schwerzenbach können die in Hegnau in absehbarer Zeit wegfallenden Flächen zumindest teilweise kompensiert werden.</p>



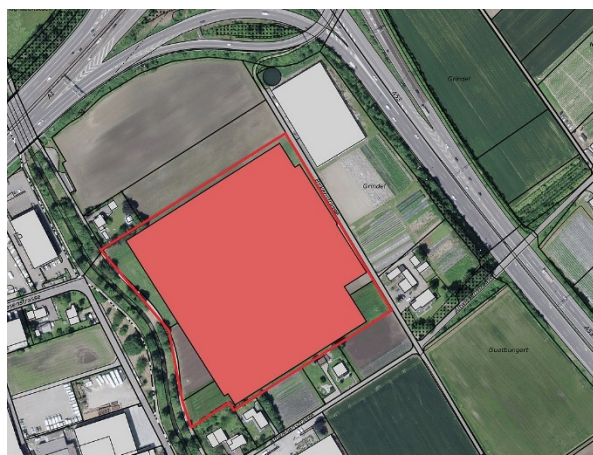
Luftaufnahme Gewächshäuser in Hegnau

Altwissen, Wangen

Im Jahr 2015 wurde im Gebiet Altwissen in Wangen ein privater Gestaltungsplan mit einer Fläche von rund 35'000 m² festgesetzt. Dieser bildet die Basis u.a. für die Erstellung neuer Gewächshäuser, in welchen in Zukunft auf einer Fläche von rund 20'000 m² Bio-Kräuter und Bio-Gemüse angebaut werden sollen. Die Baubewilligung für die Erstellung von Gewächshäusern wurde erteilt.

Die Produkte werden vorerst von Wangen nach Schwerzenbach transportiert, wo sie fertig kommissioniert und dann zusammen mit anderen Produkten zu den Kunden transportiert werden. In einem späteren Zeitpunkt ist es denkbar, dass die Kommissionierung und Auslieferung auch in Wangen erfolgen kann.

Angrenzend an das Areal Altwissen sind weitere ca. 4'000 m² bestehende Gewächshäuser der Gärtnerei Oertig gepachtet, wo in ca. 280'000 Töpfen Blumen für die Imhof Flora AG angebaut werden (Frühlings- und Sommerflor, Sonnenblumen).



Altwissen, Wangen, geplantes Gewächshaus und Gestaltungsplanperimeter

Hermikon, Dübendorf

Im Weiler Hermikon in der Stadt Dübendorf bestehen weitere Gewächshäuser auf Pachtland, in welchen auf einer Fläche von ca. 4'000 m² in rund 280'000 Töpfen ganzjährig Blumen für die Imhof Flora AG produziert werden. In Zukunft sollen an diesem Standort auch Bio-Kräuter produziert werden. Diese Produkte werden ebenfalls nach Schwerzenbach transportiert und dort für die Auslieferung an die Kunden kommissioniert.



Luftaufnahme Gewächshäuser in Hermikon

Nürens Dorf

In Nürens Dorf werden von der Imhofbio AG bestehende Gewächshäuser von der Firma Kraus gemietet. Auf einer Fläche von ca. 4'000 m² werden von Februar bis Juli Kräuter in ca. 200'00 Töpfen produziert. Diese Pflanzen werden ebenfalls nach Schwerzenbach gebracht für die Kommissionierung und Auslieferung.



Luftaufnahme Gewächshäuser in Nürens Dorf

Gemüseproduktion	Gemüse für die Firma Hansjürg Imhof Bio-Produkte stammt heute fast ausschliesslich aus der Freilandproduktion auf rund 50 Hektaren eigenem oder gepachteten Land in der näheren Umgebung (z.B. in Schwerzenbach, Illnau, Nürensdorf). Nach der Realisierung der Gewächshäuser im Gebiet Altwisen ist geplant, diese teilweise auch für die Produktion von Gemüse zu nutzen. Die gesamte Gemüseproduktion erfolgt nach den Richtlinien von Bio Suisse mit dem Bio-Gütesiegel Knospe.
Intensivierung Gemüseproduktion; Demeter	Seit 2017 wird das Gemüse nach den noch strengeren Schweizerischen Demeter-Richtlinien für den biologisch-dynamischem Anbau produziert. Generell ist eine Ausweitung und Intensivierung der Gemüseproduktion vorgesehen. Es besteht das Ziel, die Landflächen für den Freilandanbau auszudehnen, sei es durch Erwerb von Land oder durch Erweiterung der Pachtflächen.
Grosskunden	Die Gärtnereibetriebe Imhof beliefern u.a. die Grossverteiler Migros und COOP mit Gemüse, Blumen und Topfkräutern. Die beiden Grossverteiler verfolgen die Strategie mit wenigen grossen Lieferanten zu handeln, um Kosten zu sparen und eine einheitliche Produktequalität zu gewährleisten. Die Gärtnerei Imhof ist einer dieser Lieferanten. Eine Konzentration auf wenige grosse Lieferanten bedingt, dass die Lieferanten entsprechend grosse Mengen produzieren und abliefern können. Damit die Gärtnerei Imhof weiterhin als Lieferant der Grossverteiler arbeiten kann, muss die Produktionsfläche am Standort Schwerzenbach für Kräuter ausgedehnt werden.
Erweiterung Gestaltungsplan	Die mit dem gültigen Gestaltungsplan festgesetzten Produktionsflächen sind heute vollumfänglich mit Gewächshäusern überbaut, so dass keine weiteren Reserven zur Verfügung stehen. Eine Ausdehnung der Produktionsfläche in Gewächshäusern kann somit nur ausserhalb des bestehenden Gestaltungsplangebiets erfolgen.
Voranfrage für Erweiterung des Gestaltungsplanes	<p>Der Gemeinderat Schwerzenbach hat mit Schreiben vom 22. Februar 2012 eine Anfrage betreffend die Machbarkeit der vorgesehenen Erweiterung des Gestaltungsplangebiets im Gebiet Eichtel beim Amt für Raumentwicklung (ARE) eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 dazu detailliert Stellung genommen.</p> <p>Insbesondere wird wie folgt Stellung genommen: Der Betrieb Imhof hat sich über die Jahrzehnte, ausgehend von einem landesüblichen Acker- und Viehwirtschaftsbetrieb, hin zu einer Blumen-/Kräuter- und Gemüsegärtnerei entwickelt und wirtschaftet heute nach biologischen Grundsätzen der Biosuisse. Im Mai 2010 bot sich dem Betrieb die einmalige Chance, das nebenliegende Grundstück Kat. Nr. 1565 zu erwerben. Die Parzelle schliesst unmittelbar an die bestehende Gärtnerei und an eine bestehende Bauzone an. Infolge der Grundstücksform, die durch den Erlenweg gegeben ist, ergibt sich zusammen mit dem schon bestehenden Gewächshaus-Areal und der angrenzenden Bauzone eine Arrondierung.</p> <p>Die Grossverteiler wollen in der Gemüsebranche zunehmend grössere Posten von Lieferanten übernehmen. Mit diesem Ausbau könnte der Rationalisierungsdruck, der auch in der Gemüsebranche herrscht, auf dem Betrieb Imhof etwas aufgefangen werden.</p> <p>Somit stellen sich sowohl der Gemeinderat Schwerzenbach als auch das ARE im Grundsatz positiv zu einer Erweiterung des privaten Gestaltungs-</p>

plans. Die Imhofbio AG hat aufgrund dessen den Auftrag zur Änderung des privaten Gestaltungsplanes erteilt.

Erweiterung mit neuem Betriebsgebäude für Gemüseverarbeitung

Die Lagerung, Reinigung und Kommissionierung allen Gemüses erfolgt in Schwerzenbach im Bereich der bestehenden Gebäude nördlich der Eichstrasse. Die bestehenden Lager- und Kühlräume in den Baubereichen B1 und A2 sind bereits heute zu klein und genügen den heutigen hygienischen Anforderungen nur noch bedingt. Das Abladen und der Umschlag sowie das Aufladen von Gemüse für den Transport zu den Kunden erfolgt heute im Freien und mittels Hubstaplern. Zudem fehlt genügend Einstellraum für Maschinen und betriebsinterne Fahrzeuge. Um den heutigen und insbesondere künftigen Anforderungen an einen rationellen Betrieb zu genügen, ist nördlich der Eichstrasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets ein neues Betriebsgebäude für die Lagerung, Kühlung sowie das Rüsten, Verarbeiten und Verpacken des Gemüses erforderlich.

Die im Gestaltungsplan 1998 nördlich der Eichstrasse enthaltenen detaillierten Festlegungen von Baubereichen für verschiedene Gebäude mit konkreten Nutzungsvorgaben sind zu klein und einschränkend, weshalb eine Anpassung und Vergrösserung des Baubereichs für das geplante Betriebsgebäude vorgesehen ist.

Weiterer Anpassungsbedarf

Aufgrund von Problemen mit Fruchtfliegen wird ein separates Betriebsgebäude für die Anlieferung, Lagerung und Verarbeitung von Erdmaterial benötigt.

Einhergehend mit der Erweiterung der Produktionsflächen beschäftigt das Unternehmen auch viel mehr Angestellte als im Zeitpunkt der Erstellung des Gestaltungsplanes 1998 noch vorauszusehen war. Entsprechend hat sich auch der Bedarf an Unterkünften für Angestellte stark erhöht. Mit der Änderung des Gestaltungsplanes wird deshalb auch eine Vergrösserung der zulässigen Wohnflächen in bestehenden Gebäuden angestrebt.

1.2 Planungsablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Vorbesprechung 1. GP-Entwurf mit ARE	15. Juli 2014
Beurteilung 1. GP-Entwurf durch Planungskommission/Gemeinderat	September 2014
Überarbeitung GP-Entwurf	Oktober 2014 bis April 2016
Beurteilung durch Planungskommission/Gemeinderat	Mai 2016
Überarbeitung und Abgabe GP-Entwurf	Mai/Juni 2016
Beschluss Gemeinderat	20. Juni 2016
Öffentliche Auflage / Anhörung	1. Juli bis 29. August 2016
1. Kantonale Vorprüfung	Juli bis September 2016
Anpassungen aufgrund Vorprüfung, Einwendungen und Anhörung	September 2016 bis Februar 2017
Beschluss Gemeinderat	2. Mai 2017
2. Kantonale Vorprüfung / 2. öff. Auflage	12. Mai bis 11. Juli 2017
Überarbeitung GP	Juli bis Dezember 2017
Abgabe GP an Gemeinde	Januar 2018 / Mai 2018
Beschluss Gemeinderat	11. Juni 2018
Festsetzung durch Gemeindeversammlung	30. November 2018
Genehmigung durch Baudirektion	ca. März 2019

1.3 Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

1.3.1 Einwendungs- und Anhörungsverfahren

Öffentliche Auflage

Die Publikation der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte am 1. Juli 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Die öffentliche Auflage während 60 Tagen fand vom 1. Juli bis 29. August 2016 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden die Nachbargemeinden zur Stellungnahme eingeladen. Da die Vorlage die ortsplanerischen Interessen der Nachbargemeinden nicht tangiert, wurden keine Anträge gestellt.

Nachträglich wurde der geänderte Gestaltungsplanentwurf auf Wunsch des Kantons auch der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Stellungnahme vorgelegt. Die ZPG hat mit Schreiben vom 9. November 2016 Stellung genommen und Folgendes festgehalten:

"Aus regionaler Sicht ist die Teilrevision aufgrund der geänderten Betriebsbedürfnisse plausibel. Die vorgesehenen Änderungen im Gestaltungsplan sind nachvollziehbar und stehen keinen regionalen Zielen oder Festlegungen entgegen. Die ZPG begrüsst die Auflagen (Beseitigungsrevers) generell und deren Präzisierung in den Gestaltungsplanvorschriften betreffend Bauten und Anlagen innerhalb der Verkehrsbaulinien. Die ZPG hat keine Anträge."

2. Öffentliche Auflage Nach der Überarbeitung des Gestaltungsplanentwurfs aufgrund der 1. kantonalen Vorprüfung wurde eine 2. öffentliche Auflage durchgeführt. Die Publikation der 2. öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte am 12. Mai 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich.
- Die öffentliche Auflage während 60 Tagen fand vom 12. Mai bis 10. Juli 2017 statt. Es sind wiederum keine Einwendungen eingegangen.
- 1.3.2 Kantonale Vorprüfung
1. Kantonale Vorprüfung Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. September 2016 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Neben dem Amt für Raumentwicklung (ARE) haben auch weitere kantonale Ämter und Fachstellen (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Amt für Landschaft und Natur (ALN), Fachstelle Lärmschutz (FALS)) Anträge und Empfehlungen formuliert.
- Das ARE hielt darin u.a. fest, dass eine Gesamtschau über die heutige Betriebsstruktur sowie die beabsichtigte Entwicklung über alle betriebszugehörigen Bereiche und Standorte fehlt, die Nutzungszuweisung der Baubereiche zu offen ist und ausserhalb bestehender Volumen keine neuen Wohnflächen für Erntehelfer zulässig sind. Die Gestaltungsplanvorlage sei deshalb nicht genehmigungsfähig und nach einer Überarbeitung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.
- Änderungen nach Vorprüfung Nach der Vorprüfung wurde der erforderliche Flächenbedarf für ein neues Betriebsgebäude für die Gemüselagerung und -verarbeitung mittels eines Vorprojekts konkretisiert (siehe Anhang 1 im Planungsbericht). Anstelle von drei Baubereichen B4, B5 und B6 wird neu nur noch ein Baubereich B4 definiert und mit einem zusätzlichen Bereich für eine offene Überdachung von Betriebs- und Erschliessungsflächen für den Umschlag von Gemüse ergänzt. Das neu geplante Gebäude im Baubereich B4 weist neu ein Volumen von rund 40-45'000 m³ auf.
- Der Baubereich D wurde ostseitig geringfügig vergrössert (ostseitig 5 m gemessen ab Baubereich E1 statt bisher 3 m).
- Bei den Baubereichen E1 bis E5 für Gewächshäuser wurde die zulässige Gesamthöhe von 7.50 m gemäss Entwurf für die 1. Vorprüfung auf 9.00 m erhöht.
- Berücksichtigung Anträge aus 1. Vorprüfung Die im kantonalen Vorprüfungsbericht formulierten Anträge und Empfehlungen sind bei der Überarbeitung eingeflossen und weitgehend berücksichtigt worden. Neben untergeordneten Ergänzungen und Präzisierungen sind insbesondere folgende Änderungen zu erwähnen:
- Ⓜ Anstelle von "Treibhäusern" wird generell der Begriff "Gewächshäuser" verwendet.
 - Ⓜ Es wird konsequent der Begriff "Baubereich" für bestehende und geplante Hochbauten verwendet. Der Begriff "Mantellinien" wird gestrichen.
 - Ⓜ Der Planungsbericht wurde mit einer Gesamtschau über die heutige Betriebsstruktur und die beabsichtigte Weiterentwicklung des Betriebs ergänzt.

- ® Die zulässigen Nutzungen in den Baubereichen wurden präzisiert und eingeschränkt.
- ® Es ist weiterhin eine Vergrösserung der zulässigen Wohnflächen um 500 m² von 380 m² auf 880 m² vorgesehen. Die Erweiterung der Wohnflächen ist innerhalb der bestehenden Gebäude A2 und B1 möglich. In neuen Gebäuden sind zusätzliche Wohnflächen ausgeschlossen. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III für zusätzlichen Wohnraum wird mit einer Lärmabklärung im Anhang 2 erbracht.
- ® Zur Schaffung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sollen zusätzliche Hecken mit Krautsaum auf einem ausserhalb des Gestaltungsplangebiets liegenden Grundstücks der Familie Imhof geschaffen werden. Ein entsprechendes Konzept ist im Anhang 3 enthalten. Im Baubewilligungsverfahren für die Gewächshäuser in den neuen Baubereichen E6 und E7 ist ein Detailprojekt zu erstellen und von der Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen.
- ® Neben dem Situationsplan mit den Änderungen des Gestaltungsplanes wurde ein Situationsplan mit dem vorgesehenen Endzustand nach erfolgter Änderung des Gestaltungsplanes erstellt. Dieser basiert auf den Daten der Amtlichen Vermessung. Für den Gestaltungsplanperimeter, die Waldabstandslinie und sämtliche Baubereiche wurden die Daten aus dem ÖREB-Kataster übernommen. Der ursprüngliche Gestaltungsplan aus dem Jahr 1998 enthielt einige Vermessungen, deren Lage nicht eindeutig definiert oder überbestimmt waren. Deshalb wurde einige zur eindeutigen Definition nicht notwendige Vermessungen weggelassen.

2. Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, hat mit Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2017 im Rahmen der 2. kantonalen Vorprüfung erneut Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen. Es wurden das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS) und die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA) zum Mitbericht eingeladen.

Das ARE hält darin u.a. fest, dass die Anträge und Empfehlungen aus der 1. Vorprüfung weitgehend berücksichtigt wurden. Die geforderte, im Planungsbericht dargelegte Gesamtschau über die bestehenden Betriebe wird als ausreichend beurteilt. Die verlangte Präzisierung der Nutzungszuweisung pro Baubereich erfolgte im ausreichendem Mass.

Gesamthaft kommt das ARE zum Schluss, dass die Überarbeitung des Gestaltungsplans zu einer plausiblen und nachvollziehbaren Vorlage geführt hat. Vorbehältlich der aufgeführten Anträge kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Berücksichtigung Anträge aus 2. Vorprüfung

Die im 2. kantonalen Vorprüfungsbericht formulierten Anträge und Empfehlungen sind bei der definitiven Überarbeitung eingeflossen und berücksichtigt worden. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- ® Anstelle von "Treibhäusern" wird generell der Begriff "Gewächshäuser" verwendet. Die Legende im Situationsplan wurde entsprechend angepasst.
- ® In den Vorschriften und im Situationsplan wird einheitlich der Begriff "Betriebs- und Erschliessungsflächen" verwendet. Art. 8 Abs. 3 der Vorschriften wurde entsprechend angepasst.
- ® Art. 2 der Vorschriften wurde ergänzt, wonach die Bestimmungen der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015 gelten, sofern übergeordnetes Recht anzuwenden ist.
- ® In Art. 5 Abs. 4 wurde beim vorgesehenen Zweck des Baubereichs B4 die Zulässigkeit von "Aufenthalts- und Sanitärräumen" gestrichen.
- ® Art. 5 der Vorschriften wurde mit einem neuen Absatz 11 ergänzt, wonach in den Baubereichen E1, E2 und E4 Gewächshäuser mit einer Mindesthöhe von 5.50 m realisiert sein müssen, damit eine Bezugsbewilligung für neue Wohnungen in den Baubereichen A2 und B1 erteilt werden darf. Im Lärmgutachten im Anhang 2 wurde nachgewiesen, dass die massgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten sind, wenn 5.50 m hohe Gewächshäuser in den Baubereichen E1, E2 und E4 vorhanden sind. Aktuell weisen die bestehenden Gewächshäuser bereits Höhen zwischen 5,6 m und 5,8 m auf.
- ® In Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften wurde die Formulierung der Fachstelle Naturschutz übernommen, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachstelle Naturschutz flächenmässig angemessene, standörtlich und qualitativ geeignete ökologische Ersatzmassnahmen zur Genehmigung vorzulegen sind.
Der Anhang 3 mit dem von der Fachstelle Naturschutz als untauglich beurteilten Vorschlag für die Heckenplanung auf dem Grundstück Kat. Nr. 2094 wurde aus dem Planungsbericht entfernt.
- ® Im Kap. 1.1 Ausgangslage und Veranlassung im Planungsbericht wurde beim Beschrieb der heutigen Betriebsstruktur beim Standort Hermikon neu festgehalten, dass hier in Zukunft auch Kräuter produziert werden sollen.
Weiter wurden bei den verschiedenen Standorten zusätzliche Angaben zu den Produktionsmengen und zu den Qualitätslabels (Bio Suisse, Demeter, Swiss GAP und Suisse Garantie) ergänzt.

Weitere Änderung nach
2. Vorprüfung

Beim Baubereich C wurden neben Carport / Autounterstand zusätzlich ein Hofladen als zulässige Nutzung in der Tabelle in Art. 5 definiert.

Der Bereich zwischen den Gewächshäusern und der Eschenstrasse, in welchem die Lagerung von Leergebinden nicht zulässig ist, umfasst neu auch den Baubereich E5 und nicht nur E2/E3 (Art. 8 Abs. 3).

Da der Platz für die Erstellung von Parkplätzen ausserhalb von Gebäuden beschränkt ist, wurde Art. 8 mit einem zusätzlichen Abs. 4 ergänzt, wonach der Gemeinderat bei Auftreten von regelmässigen Missständen infolge zu weniger Parkplätze die Erstellung zusätzlicher Parkplätze innerhalb von Bauten verlangen kann.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels dürfen die das Regenwasserbecken umfassenden Wände maximal 3.5 m statt nur 3.0 m über das gewachsene Terrain ragen (Art. 8 Abs. 10). Die Flächen zwischen dem

Regenwasserbecken und der Bahnstrasse sowie dem Erlenweg sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es wird nicht mehr zwingend eine Böschung bis 1.2 m unterhalb der Mauerkrone verlangt.

Die Koordinatenliste für die Baubereiche E1 bis E5 wurde aus dem Situationsplan gestrichen. Einerseits sind diese Koordinaten nach dem erfolgten Bezugsrahmenwechsel nach LV95 überholt und andererseits sind die Baubereiche bereits im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) aufgenommen und definiert.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan

Geplante Staatsstrasse

Das erweiterte Gestaltungsplangebiet auf Kat. Nr. 1565 liegt im Baulinienbereich der geplanten Umfahrung Schwerzenbach. Da der Planungshorizont für die Umfahrungsstrasse als langfristig (Trasseesicherung) bezeichnet ist, ist die Nutzung des Grundstücks bis zur allfälligen Realisierung der Umfahrung durch Gewächshäuser und einem Regenwasserbecken für die Retention des anfallenden Regenabwassers unter sichernden Nebenbestimmungen gestützt auf § 100 PBG machbar.

Freihaltegebiet

Das erweiterte Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Freihaltegebiet "Schwerzenbach, Eich". Bei der Festsetzung eines Gestaltungsplans ist dabei der Stufenbau zu beachten. Demnach muss der Gestaltungsplan den übergeordneten Festsetzungen entsprechen und darf diesen nicht zuwiderlaufen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur sind.



Auszug aus kantonalem Richtplan mit geplanter Umfahrung und Freihaltegebiet; Stand 18.9.2015

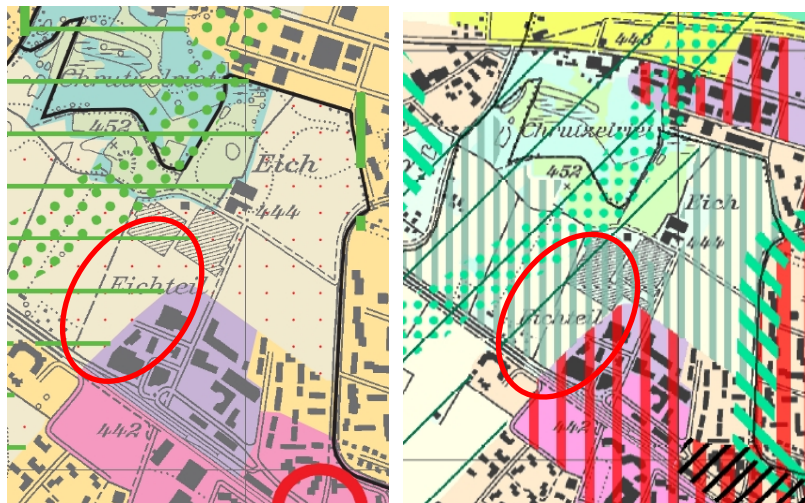
Ziel und Zweck des Freihaltegebiets

Das Freihaltegebiet Schwerzenbach, Eich, bezweckt die Siedlungstrennung, die Erhaltung des Landschaftsbilds sowie die ökologische und erholungsbezogene Vernetzung.

Durch die Erweiterung des Gestaltungsplangebiets gegen Süden wird die Trennwirkung zwischen Siedlungsteilen nicht erheblich beeinflusst, da das Gebiet nördlich bereits überbaut und jenes südlich der Gleisanlagen bereits heute der Bauzone zugeteilt ist. Gegen Osten grenzt das Gebiet an eine Industriezone. Die Umsetzung der Umfahrung Schwerzenbach-Fällanden hätte ohnehin einen wesentlich schwerwiegenderen Eingriff in das Freihaltegebiet zur Folge als dies mit der Erweiterung der Gewächshäuser geschieht.

Die ökologische Vernetzung auf dem Erweiterungsgebiet ist indessen kaum sinnvoll sicherzustellen, da das betroffene Gebiet durch Bauzonen und die Gleisanlagen nicht an ökologisch wertvolle Flächen anschliesst.

Schutz wichtiger öffentlicher Interessen	<p>Der Kanton Zürich zählt zu den gemüsebaulich wichtigsten Regionen der Schweiz. Der Anteil Biogemüseanbau im Kanton Zürich beläuft sich auf rund 20 %. Grössere Gemüseanbauflächen finden sich nur vereinzelt in wenigen Gemeinden. Diese Standorte in der Grossagglomeration Zürich ermöglichen eine verkehrstechnisch günstige Versorgung der Bevölkerung. Da die Grossverteiler in der Gemüsebranche zunehmend grössere Posten von Lieferanten übernehmen wollen, sind die Voraussetzungen für den Erhalt der Gemüseanbauunternehmen in der Region sicherzustellen. Mit der Imhofbio AG und Hansjürg Imhof Bio-Produkte finden sich solche Betriebe in einem verkehrsgünstig gelegenen Gebiet, der wesentlich zur vorerwähnten Versorgung der Bevölkerung mit Gemüse und Kräutern beiträgt. Insofern sind die Erweiterung und damit die Sicherung dieses Betriebs von wichtigem öffentlichem Interesse.</p>
Zeitliche Dringlichkeit	<p>Die Flexibilität in der Produktion die durch die Grossverteiler gefordert wird, verlangt seitens der Lieferanten kurzfristig auf Grossbestellungen angemessen reagieren zu können. Durch den fortwährenden Rationalisierungsdruck in der Branche müssen sich die Betriebe stets dynamisch weiterentwickeln, weshalb eine Erweiterung dringlich ist.</p>
Landschafts-Förderungsgebiet, ökologische Vernetzung	<h3>2.2 Regionaler Richtplan Glattal</h3> <p>Im rechtskräftigen (1998) und im Entwurf für den gesamtrevidierten Regionalen Richtplan ist das Gebiet Eichtal als Landschafts-Förderungsgebiet und etwas weiter westlich ein ökologischer Vernetzungskorridor bezeichnet. Dieser Landschaftsraum ist wegen seines Erholungswertes, seiner landschaftlichen Eigenart und seiner biologisch-ökologischen Vielfalt in seinem Charakter zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Die Landschafts-Förderungsgebiete sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend grossflächig und ohne scharfe Begrenzung im Richtplan bezeichnet. Die durch die Erweiterung des Gestaltungsplangebiets betroffene Fläche liegt ganz am Rand dieses Landschafts-Förderungsgebiets. In Anlehnung an die Argumentation zum kantonalen Freihaltegebiet unterläuft eine Erweiterung des Gestaltungsplans Richtung Süden den Sinn und Zweck der Richtplanfestsetzung nicht. Eine Erweiterung der Gewächshausanlagen in Richtung Westen ist nicht vorgesehen, so dass eine ökologische Vernetzung im bezeichneten Korridor möglich bleibt.</p>



links: Auszug regionaler Richtplan 1998 mit Landschafts-Förderungsgebiet und ökologischem Vernetzungskorridor

rechts: Auszug aus Entwurf regionaler Richtplan, Stand Beschluss DV ZPG vom 29. März 2017

Eschenstrasse als regionale
Radroute

Entlang der Eschenstrasse ist gemäss regionalem Richtplan 1998 ein geplanter Radweg vorgesehen. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision des regionalen Richtplanes ist vorgesehen, diese Radroute nicht mehr im Richtplan zu bezeichnen.



links: Auszug regionaler Richtplan 1998 Verkehr mit geplantem Radweg

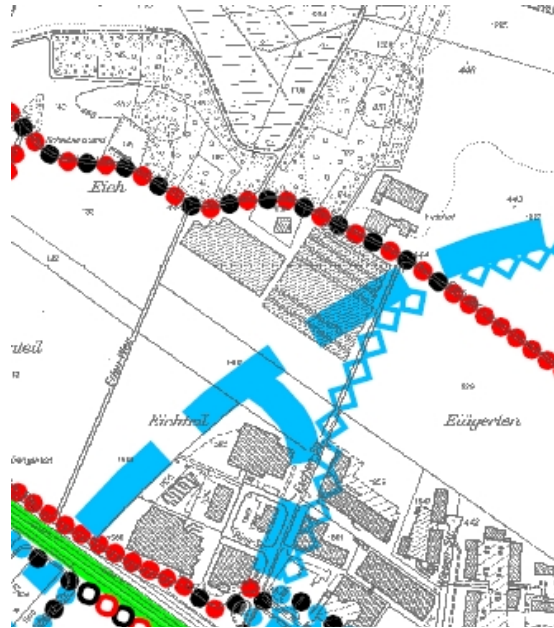
rechts: Auszug aus Entwurf regionaler Richtplan, Stand Beschluss DV ZPG vom 29. März 2017

Weitere die Erweiterung betreffende Festsetzungen im Regionalen Richtplan sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

2.3 Kommunalen Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Zonenkonformität

Kommunaler Richtplan
Verkehr

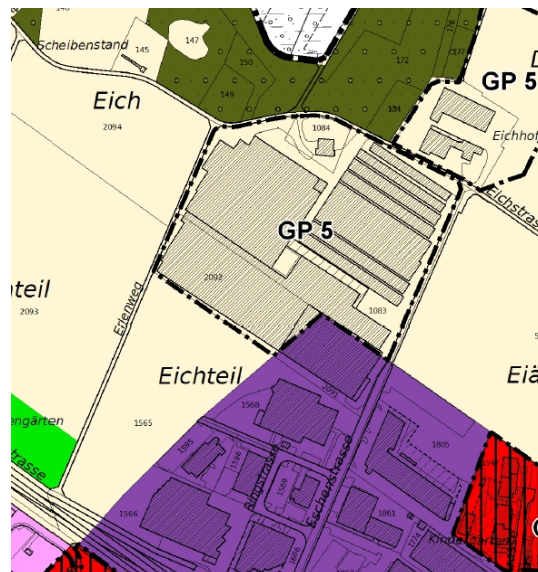
Im kommunalen Richtplan Verkehr ist die Eichstrasse als Fuss- und Wanderweg bezeichnet. Im Bereich des Gestaltungsplangebiets weist der Fuss- und Wanderweg einen Hartbelag auf.



Auszug kommunaler Richtplan Verkehr 2006

Bau- und Zonenordnung

Das für die Erweiterung des Gestaltungsplanes vorgesehene Gebiet Eichteil liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt im Osten an die Industriezone sowie im Westen teilweise an die Erholungszone (Familiengärten).



Auszug aus Zonenplan Schwerzenbach

Zonenkonformität

Mit der Erweiterung des Gestaltungsplangebiets sollen zusätzliche Produktionsflächen in Gewächshäusern geschaffen werden. Gemäss Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Bauten und Anlagen, die

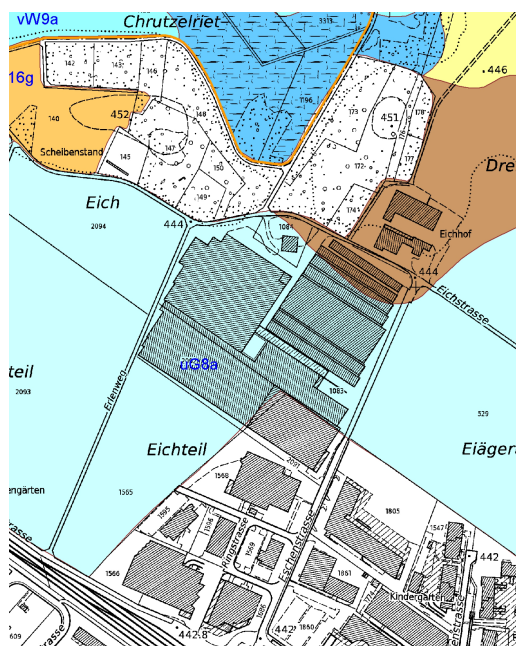
für den produzierenden Gartenbau nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

Gemäss Weisung der Baudirektion an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 werden Planungen, welche die Rahmenbedingungen für in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Vorhaben definieren, von der Kulturlandinitiative nicht erfasst (z.B. Biogasanlagen). In diesem Sinn sollte der Erweiterung des Gestaltungsplangebiets hinsichtlich der Zonenkonformität nichts entgegenstehen.

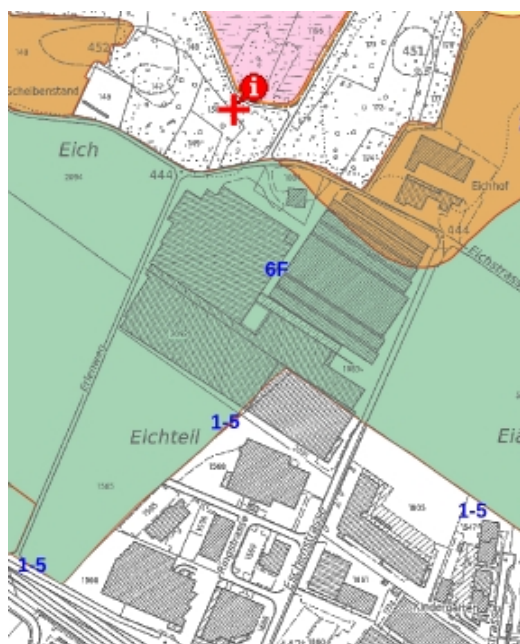
2.4 Bodenschutz

Ausgangszustand und Art des Bodens

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Gebiet der Gestaltungsplanerweiterung im Gebiet Eichteil ziemlich flachgründige und grundwasserprägende Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 6 (Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt) aus. Die Böden sind anthropogen gestört (Torfsackung). Betroffen ist vollumfänglich bedingt geeignete Fruchtfolgefläche der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 6.



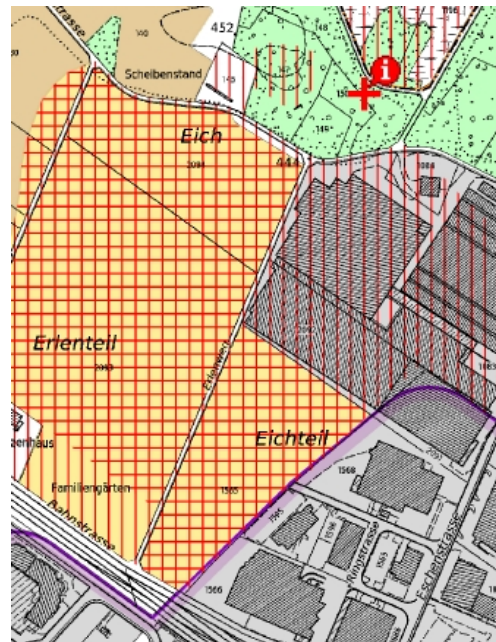
Bodenkarte Gebiet Eichteil



Landwirtschaftliche Nutzungseignung (Eignungsklasse 6
(Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt))



Fruchtfolgeflächen (Eichteil bedingt geeignete FFF)



Hinweiskarte anthropogene Böden (Kreuzschraffur: Potential zur FFF-Kompensation vorhanden)

Umgang mit Boden

Die Anforderungen für den Umgang mit dem Boden beim Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie einer allfälligen Kompensationspflicht von Fruchtfolgeflächen (FFF) sind im Merkblatt der Baudirektion "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" vom Juni 2016 beschrieben.

Grundsätzlich sind die beanspruchten Flächen zu minimieren und wenn möglich vorbelastete Böden zu beanspruchen (z.B. auf anthropogen veränderten Böden bauen).

Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.

Kompensationspflicht FFF ab 5'000 m²

Beanspruchte FFF müssen grundsätzlich kompensiert werden; in erster Linie durch die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs auf anthropogenen Böden. Die Kompensationspflicht gilt ab einer beanspruchten Fläche von 5'000 m² FFF.

Die mit der geplanten Erweiterung der Gewächshausanlage vorgesehenen Bodenbeanspruchungen und die Regelungen im Gestaltungsplan sind im Kap. 3.3.6 beschrieben.

2.5 Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Ausschnitt KbS

Im ganzen Gestaltungsplangebiet inkl. vorgesehener Erweiterung im Gebiet Eichteil sind keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vorhanden.



Auszug aus Kataster der belasteten Standorte (KbS)

2.6 Grundwasser

Gewässerschutzbereich

Das Erweiterungsgebiet des Gestaltungsplans liegt im Randbereich des Schwerzbach-Grundwasserstroms im Gewässerschutzbereich A_{II}. Es dürfen daher keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Grundwasserspiegel wird im fraglichen Gebiet 1 bis 2 m unter der Terrainoberfläche angetroffen. Das Grundwasser wird mit dem Bau der Gewächshäuser nicht tangiert.

2.7 Drainagen

Bestehende Drainagen

Im Gebiet Eichteil bestehen verschiedene landwirtschaftliche Entwässerungsleitungen (Drainagen) der Flurgenossenschaft Schwerzenbach. Das Funktionieren dieser Drainageleitungen ist zu gewährleisten. Bauliche Veränderungen an den Drainageleitungen dürfen nur mit Zustimmung der Flurgenossenschaft Schwerzenbach vorgenommen werden. Die zukünftige Zuständigkeit für den Unterhalt der Leitungen im Gestaltungsplanperimeter ist mittels Vereinbarung mit der Flurgenossenschaft Schwerzenbach zu regeln.



Auszug aus Drainageplan Flurgenossenschaft Schwerzenbach

3 Erläuterungen zu Änderungen des Gestaltungsplanes

3.1 Erweiterung Gestaltungsplan im Gebiet Eichteil

Erweiterung
Gestaltungsplangebiet

Der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplangebiets wird in Richtung Südwesten um das Grundstück Kat. Nr. 1565, Eichteil, mit einer Fläche von 16'570 m² im Eigentum von Hansjürg Imhof erweitert.

Baubereiche Gewächshäuser, Regenwasserbecken

Im Gebiet Eichteil werden zwei Baubereiche E6 und E7 (innerhalb Baulinien) für die Erstellung von Gewächshäusern mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,5 m sowie am südlichen Rand des Gebiets ein Bereich für ein Regenwasserbecken definiert. Nördlich werden die Baubereiche E6 und E7 an die bestehenden Baubereiche E4 und E5 angeschlossen. Im Übrigen weisen diese Baubereiche jeweils einen Abstand von 3,5 m zum angrenzenden Erlenweg sowie zu den östlichen Grundstücken in der Industriezone und von 4.0 m zur Bahnstrasse auf.

Erschliessung neue Gewächshäuser

Die Erschliessung der neuen Gewächshäuser erfolgt arealintern über die bestehenden Fahrgassen in den Gewächshäusern in den Baubereichen E4 und E5. Optional können die Baubereiche E6 und E7 über die private Ringstrasse über das Industriegebiet erschlossen werden (Art. 8 Abs. 1). Hierfür müssten jedoch mit den Eigentümern der Ringstrasse verhandelt und die erforderlichen Zufahrtsrechte erworben werden.

Nutzung der Gewächshäuser

Die neuen Gewächshäuser in den Baubereichen E6 und E7 sollen für die Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie den Anbau von Gemüse genutzt werden. Neben den befestigten Fahrgassen ist auch ein befestigter Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereich vorgesehen.

Hecken als Sichtschutz, ökologischer Ausgleich

Entlang des Erlenwegs im Westen und entlang der Bahnstrasse im Süden sind mindestens 1,5 m hohe ökologisch sinnvolle Hecken oder andere geeignete und ökologisch sinnvolle Sichtschutzbepflanzungen zu erstellen. Zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen sind im Baubewilligungsverfahren für diese Gewächshäuser nachzuweisen, von der kantonalen Fachstelle Naturschutz bewilligen zu lassen und zu realisieren. Die Verkehrsübersicht im Kreuzungsbereich des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist bei der Pflanzung der Hecken zu gewährleisten.

3.2 Weitere Änderungen des Gestaltungsplanes

Neben der Erweiterung des Gestaltungsplangebiets für die Erstellung zusätzlicher Gewächshäuser im Gebiet Eichteil sind noch weitere Anpassungen des Gestaltungsplanes vorgesehen.

3.2.1 Neues Betriebsgebäude im Baubereich B4

Neuer Baubereich B4

Mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan 1998 wurden nördlich der Eichstrasse diverse Baubereiche A1, A2, B1 bis B5, C und D für bestehende und neue Gebäude bezeichnet. In der Tabelle in Art. 5 der Vorschriften wurden die Masse und der Zweck bzw. die Nutzung der Gebäude detailliert festgelegt.

Erhöhung des Bauvolumens und der Flexibilität

In der Zwischenzeit hat sich der Betrieb stark weiterentwickelt und es hat sich gezeigt, dass die damaligen Festlegungen aus heutiger Sicht zu

einschränkend sind, um möglichst flexibel auf die aktuellen Bedürfnisse reagieren zu können. Das über die bisherigen Baubereiche und die zulässigen Höhenmasse definierte Gebäudevolumen genügt den längerfristigen Bedürfnissen nicht mehr.

Anstelle der bisherigen Baubereiche B4, B5, C und D (inkl. Bereich Lagerplatz für Leergebinde) wird ein neuer Baubereich B4 für ein neues Betriebsgebäude für die Gemüselagerung und -verarbeitung gemäss dem Vorprojekt im Anhang 1 bezeichnet.

Das teilweise zweigeschossig geplante Betriebsgebäude, welches mit zwei Giebeldächern (Fischgrätenrichtung Ost-West) überdacht werden soll, weist Abmessungen von bis zu 70 m x 74 m auf. Darin sind westseitig ein Maschineneinstellraum und die zusätzlich notwendigen Kühl- und Lager Räume für Gemüse sowie ein Waschraum vorgesehen. Auf der Ostseite sind Rüst- und Verpackungsräume vorgesehen. Dazwischen ist eine Lagerfläche geplant, wo auch Leergebinde gelagert werden können und die Bereitstellung für die Etikettierung, den Umschlag und Verlad des Gemüses erfolgt. Mit der geplanten zweispurigen Verladerampe kann zukünftig der An- und Abtransport rationeller und witterungsgeschützt erfolgen. Im zweiten Geschoss sollen teilweise weitere Lagerflächen und Büros sowie WCs untergebracht werden.

Damit der Gemüseumschlag im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude A2 und B1 künftig ebenfalls witterungsgeschützt erfolgen kann, ist eine Überdachung von Umschlagflächen geplant. Dafür wird im Plan ein spezieller Bereich "Überdachung Betriebs- und Erschliessungsflächen" zwischen den Baubereichen A1, B1, B3 und B4 bezeichnet, in welchem offene Überdachungen zulässig sind.

Nachweis betriebsinterne
Verkehrsführung

Im Grundrissplan im Anhang 1 ist mittels Schleppkurven grundsätzlich nachgewiesen, dass ein Sattelschlepper bzw. ein Lastenzug vor der geplanten Verladerampe wenden kann. Der definitive Nachweis der Wendemöglichkeit sowie die weitere Führung des betriebsinternen Verkehrs ist im Baubewilligungsverfahren für Gebäude im Baubereich B4 zu erbringen.

3.2.2 Vergrößerung zulässige Wohnflächen

Bedarf nach Wohnflächen

Im Zeitpunkt der Erarbeitung des ursprünglichen Gestaltungsplanes (1996) beschäftigte der Gärtnereibetrieb vier Festangestellte und sieben vorübergehende Angestellte plus zeitweise ein paar Praktikanten. Damals wurde gemäss Planungsbericht davon ausgegangen, dass sich die Angestelltenzahl voraussichtlich fast verdoppeln wird. Seither ist der Betrieb jedoch in nicht voraussehbarem Mass gewachsen, so dass heute über 100 Voll- und Teilzeitangestellte beschäftigt sind. Die Lohnsumme der Gärtnereibetriebe Imhof hat sich allein seit dem Jahr 2000 von rund 1 Mio. Franken auf ca. 5 Mio. Franken im Jahr 2013 erhöht.

Wohnflächen bestehender
Gestaltungsplan

Neben der Betriebsleiterwohnung (A1, bestehend) und der Wohnung für den Betriebsleiter Stellvertreter (A3, bestehend) sind gemäss gültigem Gestaltungsplan in den Gebäuden A2 und B1 Wohnflächen für standortgebundenes Personal und Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal im Umfang von sind insgesamt 380 m² Gesamtwohnfläche (GWF) zulässig.

Vorhandene Personalzimmer und Wohnmöglichkeiten	<p>In den Jahren 2000 und 2008 wurden in zwei Etappen Personalzimmer für vorübergehend angestelltes Personal im bestehenden Gebäude im Baubereich A2 erstellt. Das maximal zulässige Mass von 380 m² Gesamtwohnfläche wurde dabei vollständig ausgeschöpft. Insgesamt stehen 14 Zimmer und zwei kleine Wohnungen für das Personal zur Verfügung.</p> <p>Der Betrieb hat ausserdem zehn Wohnungen für Personal extern gemietet. Einzelne Mitarbeiter wohnen zusätzlich in selbst gemieteten Wohnungen.</p>
Bedarf für zusätzliche Personalunterkünfte	<p>Einhergehend mit der Erweiterung der Produktionsflächen wächst auch der Bedarf an zusätzlichen Angestellten und damit wiederum der Bedarf für Unterkünfte für das Personal. Da der Betrieb saisonal ausgerichtet ist, arbeitet der grösste Teil der Mitarbeiter nur für 6 bis 8 Monate pro Jahr im Betrieb. Über die Wintermonate besteht ein stark reduzierter Mitarbeiterbestand. Dadurch wird es umso schwieriger, Wohnungen extern zu mieten, da diese nicht ganzjährig besetzt werden können und jeweils während drei bis vier Monaten leer stehen. Wohnraum ist in der Gegend sehr gesucht. Die vielen Nachfrager und die entsprechend hohen Wohnungsmieten machen die externe Wohnungssuche zusätzlich schwierig.</p> <p>Fest angestellte Mitarbeiter müssen sich eine eigene Wohnung mieten. Seit längerer Zeit angestellte Mitarbeiter können teilweise in den vom Betriebsinhaber gemieteten externen Wohnungen untergebracht werden. Für einen Teil dieser Mitarbeiter und für solche, die neu oder noch nicht lange angestellt sind, sind jedoch Unterkunftsmöglichkeiten auf dem Betriebsareal erforderlich.</p> <p>Im bestehenden Gebäude A2 besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss weiteren Wohnraum auf ca. 250 m² zu schaffen. Zusätzlich können im bestehenden Gebäude B1 rund 200 m² Wohnflächen geschaffen werden.</p> <p>Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, die zulässige Gesamtwohnfläche um 500 m² auf insgesamt 880 m² zu erhöhen. Geplant sind rund 12 Kleinwohnungen mit ca. 40 m² Wohnfläche für jeweils zwei Personen, was total Wohnraum für ca. 24 Personen ergibt. Der zusätzliche Wohnraum darf nur in den bestehenden Gebäuden A2 und B1 realisiert werden.</p>
Abklärung Schiesslärm	<p>Die Firma Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf, wurde beauftragt, die Schiesslärmsituation hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Einbau neuen Wohnraums in die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A2 und B1 abzuklären. Im Dokument Abklärungsbericht Schiesslärm vom 16. Januar 2017 im Anhang 2 ist festgehalten, dass die massgeblichen IGW für die ES III eingehalten werden.</p> <p>Der Nachweis basiert auf der Annahme, dass die Baubereiche E1, E2 und E4 mit Gewächshäusern mit einer Höhe von 5.50 m überbaut sind und entsprechend lärmabschirmend wirken. Der Bestand von mindestens 5.50 m hohen Gebäuden in diesen Baubereichen bildet die Voraussetzung für die Bezugsbewilligung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden.</p>
Neuer Baubereich D	<p>3.2.3 Neues Betriebsgebäude für Erdlagerung und -verarbeitung</p> <p>Heute wird die Erde für die Produktion von Topfpflanzen innerhalb der Gewächshausanlage im nördlichen Teil im Baubereich E1 angeliefert,</p>

gelagert und anschliessend in die Töpfchen abgefüllt. Es besteht ein sich verschärfendes Problem mit zu vielen Fruchtfliegen in der Gewächshausanlage. Die Fruchtfliegen legen ihre Eier bereits wieder in die neu angelieferte Erde, bevor diese verarbeitet und in die Töpfchen abgefüllt wird. Die Lösung des Problems liegt in der Auslagerung der Lagerung und Verarbeitung der Erde in ein separates Gebäude.

Für ein solches neues Gebäude wird nördlich des Baubereichs E1 ein neuer Baubereich D für ein Betriebsgebäude für die Lagerung und Verarbeitung von Erde definiert. Im oberen Geschoss des Gebäudes können neben Lagerflächen auch Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal untergebracht werden. Der neue Baubereich umfasst auch Teilflächen des Baubereichs E1, welche heute schon für die Erdverarbeitung genutzt werden, jedoch später in das neue Gebäude integriert werden sollen. Ebenfalls Teil des neuen Gebäudes im Baubereich D ist die bestehende Heizungsanlage, welche erneuert werden soll. Die maximal zulässige Gesamthöhe im Baubereich D beträgt 10,5 m.

3.2.4 Erweiterung Parkierungsflächen / Carport/Hofladen / Ein-/Ausfahrt

Erweiterung
Parkierungsflächen

Im geltenden Gestaltungsplan sind westlich des bestehenden Gebäudes A3 sowie nördlich und südlich der Eichstrasse zwischen den Gebäuden A1/A2 sowie den Gewächshäusern im Baubereich E2 Bereiche für die oberirdische Parkierung schematisch bezeichnet. Ausserdem erlaubt der Gestaltungsplan Fahrzeuginstellplätze in allen Gebäuden (Art. 6 Abs. 3).

Aufgrund des starken Wachstums des Betriebes und der grossen Zunahme der Beschäftigten besteht ein zusätzlicher Bedarf für die Parkierungsmöglichkeiten. Der Betriebseigentümer versucht zwar, die Mitarbeiter dazu zu bringen, nicht mit dem Auto zur Arbeit zu kommen. Den in der Nähe ausserhalb des Gestaltungsplangebiets wohnenden Mitarbeitern wird die Benützung des Autos auf dem Arbeitsweg sogar verboten. Trotzdem reichen die im ursprünglichen Gestaltungsplan bezeichneten Parkierungsbereiche nicht aus.

Parkierung entlang bestehender Gewächshäuser

Bereits heute werden auf den Betriebs- und Erschliessungsflächen zwischen der Eichstrasse und den bestehenden Gewächshäusern in den Baubereichen E2 und E3 Autos abgestellt. Mit der Änderung des Gestaltungsplanes sollen diese Parkierungsmöglichkeiten durch Ergänzung der entsprechenden Symbole im Plan gesichert werden. Zusätzlich wird die Parkierung zwischen Baubereich E5 und Eschenstrasse zugelassen.

Da der Platz für die Erstellung von Parkplätzen ausserhalb von Gebäuden auch mit dieser Ergänzung beschränkt ist, wurde in Art. 8 ein zusätzlicher Abs. 4 aufgenommen, wonach der Gemeinderat bei Auftreten von regelmässigen Missständen infolge zu weniger Parkplätze die Erstellung zusätzlicher Parkplätze innerhalb von Bauten verlangen kann.

Carport / Hofladen

Ausserdem ist östlich des im Plan als durchlässige Betriebs- und Erschliessungsfläche bezeichneten Bereichs zwischen Eichstrasse und dem Baubereich E2 die Erstellung eines Carports und eines kleinen Hofladens beabsichtigt.

Eintrag bestehende
Ein-/Ausfahrt im Plan

Mit der Erstellung der Gewächshäuser in den Baubereichen E4 und E5 wurde auch ein Zufahrtsbereich ab der Eschenstrasse mit einer Lastwagenrampe realisiert. Im Plan wird das bisher fehlende Symbol für die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt ergänzt.

3.3 Erläuterungen zu einzelnen Änderungen der Gestaltungsplanvorschriften

3.3.1 Ergänzendes übergeordnetes Recht (Art. 2)

Art. 2 Massgebliches PBG

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts. Die BZO der Gemeinde Schwerzenbach wurde noch nicht aufgrund des am 1. März 2017 in Kraft getretenen neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den harmonisierten Baubegriffen revidiert. In Art. 2 wird deshalb festgehalten, dass bei der Anwendung von übergeordnetem kantonalen Recht die Bestimmungen der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 gelten.

3.3.2 Grundmasse und Nutzung (Art. 5 und 6)

Art. 5 Grundmasse, Nutzung

Art. 5 Abs. 4 der Vorschriften enthält eine Tabelle, in welcher die zulässigen Gebäudeausmasse und die Nutzweise der einzelnen Baubereiche geregelt sind.

Neuer Baubereich B4

Die bisherigen Baubereiche B4, B5, C und D werden durch einen neuen Baubereich B4 ersetzt. Beim vorgesehenen Zweck werden in der Tabelle in Art. 5 die gemäss Vorprojekt im Anhang 1 vorgesehenen Nutzungen für den Gemüsebetrieb aufgeführt. Zusätzlich soll hier auch die Möglichkeit bestehen, eine betriebsinterne Tankstelle zu realisieren.

Für das im Baubereich B4 geplante, teilweise zweigeschossige Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und eine Firsthöhe von maximal 3.5 m definiert.

Gemäss dem ursprünglichen Gestaltungsplan 1997 war bisher in den alten Baubereichen B4, B5, C und D mit den maximalen Flächen- und Höhenmassen (Abmessungen Baubereiche und Gesamt-, Gebäude-, Firsthöhen) errechnet ein Gebäudevolumen von total ca. 19'500 m³ zulässig. Das geplante Betriebsgebäude im Baubereich B4 weist ein Volumen von ca. 40-45'000 m³ auf.

Baubereich C Carport / Hofladen

Im neuen Baubereich C ist neben der Erstellung eines Carports / Autounterstandes auch die Realisierung eines kleinen Hofladens zulässig. Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 4.0 m.

Der Baubereich C weist gegenüber der Wegparzelle Kat. Nr. 170 (Eichstrasse) im Eigentum der Flurgenossenschaft Schwerzenbach nur einen Abstand von ca. 0,9 m auf. Der Vorstand der Flurgenossenschaft Schwerzenbach hat das dafür notwendige Einverständnis mit der Zustimmung zu den Änderungen des Gestaltungsplanes am 28. September 2017 erteilt.

Baubereich D
Neues Betriebsgebäude

Im neuen Baubereich D ist die Erstellung eines neuen Betriebsgebäudes für die Anlieferung, Lagerung und Verarbeitung von Erde, einem Keimraum sowie Rüst- und Arbeitsflächen vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Heizungserneuerung ist die Umstellung von Öl auf Gas angedacht und die Erstellung eines Warmwassertanks mit einem Durchmesser von ca. 8 m und einer Höhe von ca. 10 m beabsichtigt. Beim Ersatz der bestehenden Heizungsanlage bleibt der Einsatz erneuerbarer Energien gemäss

jeweils gültigen Energievorschriften vorbehalten. Für den Baubereich D wird eine maximale Gesamthöhe von 10,5 m definiert.

Baubereiche E1 bis E7
für Gewächshäuser

Bisher war bei jedem Baubereich E1 bis E5 unter dem Zweck angegeben, welche Art von Pflanzen oder Gemüse angebaut werden soll. Eine solche detaillierte Regelung ist zu starr und im Gestaltungsplan auch nicht notwendig. Auch wenn heute in den bestehenden Baubereichen E1 bis E5 ausschliesslich Kräuter und Blumen produziert werden und in den neuen Baubereichen E6 und E7 ebenfalls die Produktion von Kräutern vorgesehen ist, soll in diesen Baubereichen auch Gemüse angepflanzt werden können. Damit kann die Flexibilität gewahrt werden, um allenfalls später auf neue Marktsituationen reagieren zu können. Neu wird bei allen Baubereichen für Gewächshäuser die "Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie Anbau von Gemüse" als Zweck angegeben.

Folien- oder Glasgewächshäuser

In den Baubereichen E3 und E5 waren bisher gemäss Vorschriften nur Foliengewächshäuser vorgesehen bzw. zulässig. Dies liegt darin begründet, dass diese Baubereiche innerhalb des Baulinienbereichs der geplanten Umfahrung Schwerzenbach liegen und deshalb bei einer Realisierung der Umfahrung wieder beseitigt werden müssen. Die entschädigungslose Beseitigungspflicht ist in Art. 6 Abs. 7 (neu Abs. 9) der Vorschriften festgelegt.

Im Baubereich E5 und auch auf dem ausserhalb des Gestaltungsplans in der Industriezone liegenden Grundstücks Kat. Nr. 2091 wurde 2008 bzw. 2009 bereits die Erstellung von Glasgewächshäusern bewilligt. Die Beseitigungspflicht gilt auch für die Glasgewächshäuser und wurde jeweils als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

Auch in den neuen Baubereichen B6 und B7 sind Glasgewächshäuser geplant. Ebenso ist geplant, die relativ alten Gewächshäuser in den Baubereichen E2 und E3 in absehbarer Zeit durch neue Glasgewächshäuser zu ersetzen.

Gewächshäuser, neue
Gesamthöhe

In der Spalte Nutzung werden deshalb in allen Baubereichen E1 bis E7 "Gewächshäuser" und damit auch solche aus Glas zugelassen. An der Beseitigungspflicht ändert sich dadurch nichts.

Für die neuen Baubereiche E6 und E7 im Eichteil wird die zulässige Gesamthöhe auf 7.5 m festgelegt. Bei den bestehenden Baubereichen E1 bis E5 wird im Hinblick auf einen mittel- bis längerfristigen Ersatz der Gewächshäuser die zulässige Gesamthöhe neu auf 9.0 m festgelegt (gemessen ab gewachsenem Terrain).

Die Stehwandhöhe vom Boden bis zur Wasserrinne beträgt heute bei Neubauten im Normalfall 6 m bis 7 m. Die Giebelhöhe ist abhängig davon, ob ein Breitschiff-Gewächshaus oder ein Venlo-Gewächshaus erstellt wird. Beim Breitschiff-Gewächshaus kann die Giebelhöhe bis zu 3 m betragen, beim Venlo-Gewächshaus mit mehreren, dafür kleineren Giebeln beläuft sich das Giebelmass von 1 m bis 2 m. Daraus resultiert eine Gesamthöhe von 9 m. Die Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 9.0 m gewährleistet auch einen gewissen Spielraum zum Ausgleich bei einem unregelmässigen Terrainverlauf.

Entscheidend für eine gute Qualität der Pflanzen im Gewächshaus ist das Klima. Je grösser die Bauhöhe der Gewächshäuser ist, desto gleichmässiger wird das innere Klima aufgrund des grösseren Luftvolumens. Das Gewächshaus erhitzt sich am Tag langsamer und kühlt sich in der Nacht weniger ab. Im Sommer kann die Hitze zum Giebel weichen und im Bereich der Pflanzen ist das Klima erträglicher.

Gewächshäuser im
Baulinienbereich

In der Darstellung und der Legende im Plan zum Gestaltungsplan waren die Baubereiche für Gewächshäuser und für Folien-Gewächshäuser unterschieden. Die unterschiedliche Darstellung der Baubereiche E3, E5 und E7 innerhalb der Baulinien wird beibehalten, jedoch werden diese neu als Gewächshäuser mit Beseitigungspflicht bezeichnet.

Art. 5 Abs. 9 Beseitigungspflicht

Im Art. 5 neu Abs. 9 wird entsprechend der erste Satz gestrichen, wonach in den Baubereichen E3 und E5 nur Foliengewächshäuser in Leichtbauweise zulässig sind. Die Beseitigungspflicht bezieht sich neu auf alle Bauten und Anlagen in den Baubereichen E3, E5 und neu E7.

Dass die Beseitigungspflicht im Baubewilligungsverfahren im Grundbuch anzumerken ist, wird neu explizit in den Vorschriften festgehalten.

Art. 5 Abs. 7 Bereich mit
Nutzungseinschränkung

Der neue Baubereich B4 weist gegenüber der Waldgrenze einen Mindestabstand von 10 m auf. Für Arbeitsräume ist jedoch ein minimaler Abstand von 15 m gefordert. Näher am Wald als 15 m dürfen nur Lager- und Einstellhallen erstellt werden, in welchen sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten. Im Situationsplan ist im Baubereich B4 im Abstand von 15 m ein Bereich mit Nutzungseinschränkung definiert, in welchem gemäss Art. 5 Abs. 7 der Vorschriften nur solche Lager- und Einstellhallen zulässig sind.

Art. 5 Abs. 8 Überdachung
Betriebs- und Erschliessungsflächen

Zwischen den Baubereichen A1, B1, B3 und B4 ist eine offene Überdachung von Betriebs- und Erschliessungsflächen als Umschlagsplatz vorgesehen. Diese Überdachung dient dem witterungsgeschützten Ein- und Ausladen von Gemüse. Im Situationsplan ist ein entsprechend bezeichneter Bereich bezeichnet.

Art. 5 Abs. 11 Sicherstellung
Lärmschutz

Damit die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte für neue Wohnräume in den Baubereichen A2 und B1 sichergestellt ist, wird verlangt, dass in den Baubereichen E1, E2 und E4 Gewächshäuser mit einer Mindesthöhe von 5.50 m realisiert sein müssen, damit eine Bezugsbewilligung für neue Wohnungen in den Baubereichen A2 und B1 erteilt werden darf.

Die heute vorhandenen Gewächshäuser in diesen Baubereichen weisen Höhen zwischen 5,6 m und 5,8 m auf, so dass neue Wohnräume in den Baubereichen A2 und B1 aus lärmschutzrechtlicher Sicht bewilligt und bezogen werden könnten. Die Formulierung in den Vorschriften stellt sicher, dass auch im Falle eines Abbruchs dieser Gewächshäuser zuerst wieder solche erstellt werden müssen, bevor neue Wohnräume bezogen werden können.

Art. 6 Abs. 3 Zulässige
Bauten

Gemäss bisherigem Art. 6 Abs. 3 sind betriebszugehörige, nicht der Unterkunft dienende Personalräume, Betriebsbüro, Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze in allen Bauten zulässig. Neu werden

auch Lagerflächen für Leergebinde als in allen Gebäuden zulässig aufgeführt.

- Gedekte Veloabstellplätze Um die Angestellten zur Benützung des Velos auf dem Arbeitsweg zu motivieren, ist die Erstellung gedeckter Veloabstellplätze vorgesehen. Gedekte Veloabstellplätze sollen nördlich der Eichstrasse auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen. Dies gilt für das Areal um die Baubereiche A1/A2 und B1 bis B6 ausserhalb der Waldabstandslinie und ohne den Baubereich K.
- Art. 6 Abs. 4 befestigte Bereiche in Gewächshäusern In einem neuen Abs. 4 wird explizit festgehalten, dass innerhalb der Baubereiche für Gewächshäuser befestigte Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereiche sowie bis zu 4 m breite befestigte Fahrgassen für die Bewirtschaftung zulässig sind. Solche Arbeitsbereiche und Fahrgassen wurden auch bereits in den Baubereichen E4 und E5 realisiert. Die Ergänzung der Vorschriften soll mehr Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit schaffen.
- Art. 6 Abs. 5 Wohnflächen für Personal In Art. 6 neu Abs. 5 wird die zulässige Gesamtwohnfläche in den bestehenden Gebäuden A2 und B1 für standortgebundenes Personal und Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal wie im Kap. 3.2.2 beschrieben von 380 m² auf 880 m² erhöht.
- Art. 6 Abs. 6 Baubereich K Im Baubereich K sind gemäss gültigem Gestaltungsplan eine dem Eigenbedarf dienende Betriebs-Kompostierungsanlage mit den zugehörigen technischen Bauten und Anlagen sowie die Brennholzlagerung zulässig. Da der bisher bezeichnete Lagerplatz für Leergebinde in den Baubereich B4 integriert wird, wird neu die Lagerung von Leergebinden auch im Baubereich K als zulässig erklärt.
- ### 3.3.3 Dachformen, Hecken, Architektonische Gestaltung (Art. 7)
- Art. 7 Abs. 1 Dachformen Art. 7 Abs. 1 enthält Bestimmungen zu den zulässigen Dachformen. Die Formulierung wird geringfügig angepasst. Im neuen Baubereichen B4 sind Giebeldächer vorzusehen, während im neuen Baubereich D auch ein Flachdach zulässig ist.
- Art. 7 Abs. 2 Überdachung zwischen Gewächshäusern Im gültigen Gestaltungsplan sind zwischen den Baubereichen für Gewächshäuser E1 und E2 sowie E2/E3 und E5 offene Betriebs- und Erschliessungsflächen bezeichnet. Mit der Erstellung der Gewächshäuser in den Baubereichen E4 und E5 wurden diese Flächen teilweise überdacht (zwischen E3 und E5). Im neuen Abs. 2 wird die Überdachung dieser Betriebs- und Erschliessungsflächen zwischen den Baubereichen für Gewächshäuser nun explizit als zulässig erklärt. Mit dieser Bestimmung könnten neu auch die Betriebs- und Erschliessungsflächen zwischen den Baubereichen E1 und E2 überdacht werden. Die Überdachung darf jedoch die Firsthöhe der angrenzenden Gewächshäuser nicht überragen.
- Art. 7 Abs. 3 Hecken, ökologischer Ausgleich Aufgrund der mit der Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters und der Erstellung der Gewächshäuser in den Baubereichen E6 und E7 resultierenden Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung ist ein angemessener ökologischer Ausgleich zu leisten. Im Gestaltungsplan waren bisher bereits Grünbereiche um die Gewächshäuser bezeichnet, in welchen Hecken zu pflanzen sind. Mit der Erweiterung des Gestaltungsplans im

Gebiet Eichteil wird entlang des Erlenwegs und der Bahnstrasse wiederum ein Heckenbereich bezeichnet.

Ökologischer Ausgleich
ausserhalb Gestaltungsplan-
gebiet

Da im Gestaltungsplangebiet keine Möglichkeiten bestehen, um zusätzliche Grünbereiche auszuscheiden, lässt der Gestaltungsplan zu, dass die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen auch ausserhalb, jedoch angrenzend des Gestaltungsplangebiets zulässig sind.

Art. 7 Abs. 3 enthält die Bestimmung, dass mit der Realisierung von Gewächshäusern in den Baubereichen E6 und E7 zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund zusätzliche naturnahe Flächen zu schaffen sind. Diese sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen und zweckgemäss zu pflegen. Diese Flächen können auch ausserhalb, jedoch angrenzend zum Gestaltungsplanperimeter vorgesehen werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Fachstelle Naturschutz flächenmässig angemessene, standörtlich und qualitativ geeignete ökologische Ersatzmassnahmen zur Genehmigung vorzulegen.

3.3.4 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung (Art. 8)

Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet wird unverändert über die Eschen- und die Eichstrasse erschlossen.

Betriebsverkehr

Der Betriebsverkehr mit Lastwagen für den Umschlag der Kräuter und Blumen erfolgt im Bereich des Baubereichs E5, wo bereits eine Anlieferungsrampe besteht (neu wird der bestehende Ein-/ Ausfahrtsbereich auch im Plan eingetragen, siehe Kap. 3.2.4).



Plan Bestand Gewächshäuser Baubereich E5 mit Anlieferungsrampe

Erschliessung Baubereich B4

Die Zufahrt zum neuen Betriebsgebäude für den Gemüsebetrieb im Baubereich B4 erfolgt wie bereits heute zu den Betriebsgebäuden A2 und B1 über die Eschenstrasse. Es ist mit einer leichten Zunahme gegenüber heute auf ca. vier bis fünf Lastwagenfahrten pro Tag zu rechnen (Fahrzeuge von Grosskunden Coop und Migros sowie eigene Fahrzeuge). Im

Anhang 1 ist mittels Schleppkurven grundsätzlich nachgewiesen, dass ein Sattelschlepper bzw. ein Lastenzug vor der geplanten Verloaderampe wenden kann. Der definitive Nachweis der Wendemöglichkeit sowie die weitere Führung des betriebsinternen Verkehrs ist im Baubewilligungsverfahren für Gebäude im Baubereich B4 zu erbringen.

Im Übrigen wird die Eschenstrasse vorwiegend mit Personenwagen (Betriebsleiter, Angestellte oder einzelne Kunden des Hofverkaufs von Blumen) oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren. Der Lastwagenverkehr via Eschen- und Eichstrasse bis zum Baubereich E1 bzw. dem neuen Baubereich D mit dem Erdlager beschränkt sich auf rund zwei bis vier Fahrten pro Woche.

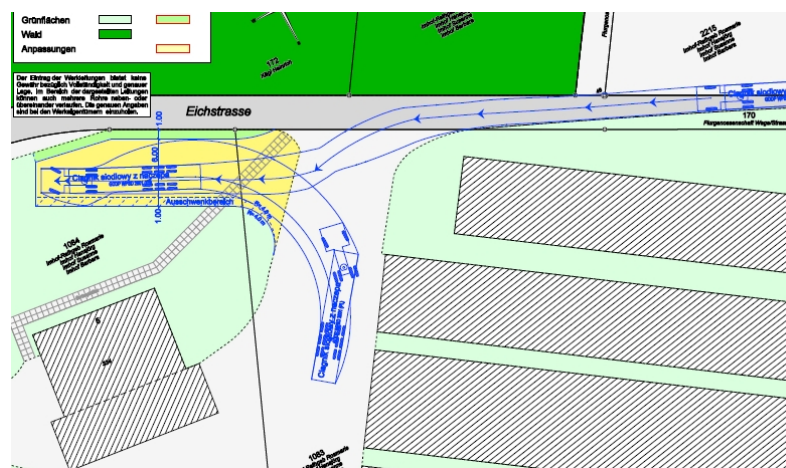
Option Zufahrt über Ringstrasse

Die Baubereiche E6 und E7 können optional auch über die private Ringstrasse durch das Industriegebiet erschlossen werden, sofern die erforderlichen Zufahrtsrechte erworben werden können.

Wendeplatz bei Eichstrasse

Die Ein-/Ausfahrt bei der Eichstrasse zwischen dem Gebäude A3 und den Gewächshäusern E2 ist heute für das Manövrieren von Lastwagen relativ eng. Weil die Lastwagen rückwärts über die Eichstrasse fahren müssen, können diese den landwirtschaftlichen Verkehr oder Fussgänger und Velofahrer behindern. Um diese Rückwärtsfahrmanöver auf der Eichstrasse zukünftig zu vermeiden, ist die Erstellung eines Wendehammers innerhalb des Gestaltungsplangebiets vorgesehen. Dieser Wendeplatz ist innert einem Jahr nach Rechtskraft der Gestaltungsplanänderung zu realisieren.

Beim Wendebereich werden im Situationsplan die Betriebs- und Erschliessungsflächen entsprechend vergrössert und die Wendemöglichkeit mit einem Symbol dargestellt.



Nachweis Wendehammer mit Schleppkurven

Betriebs- und Erschliessungsflächen

In Art. 8 Abs. 3 der Vorschriften wird festgehalten, dass auf den im Plan dargestellten Betriebs- und Erschliessungsflächen auch die Lagerung von Leergebinde zulässig ist. Davon ausgenommen ist der Bereich zwischen den Baubereichen E2/E3/E5 und der Eschenstrasse sowie zwischen der Eichstrasse und den Baubereichen E2 und A3.

Zusätzliche Parkplätze bei Missständen	Die mit der Gestaltungsplanänderung möglichen Vergrößerung des Betriebs dürfte auch zu einer weiteren Zunahme der Anzahl Angestellten führen. Da der Platz für die Erstellung von Parkplätzen ausserhalb von Gebäuden beschränkt ist, ist es denkbar, dass die Parkplätze trotz betriebsinterner Massnahmen zur Einschränkung des Autoverkehrs nicht ausreichen und es zu Missständen kommen kann, indem Fahrzeuge wild parkiert werden. Im neuen Art. 8 Abs. 4 wird deshalb festgehalten, dass der Gemeinderat bei Auftreten von regelmässigen Missständen infolge zu weniger Parkplätze die Erstellung zusätzlicher Parkplätze innerhalb von Bauten verlangen kann. Gemäss Art. 6 Abs. 3 sind Fahrzeugabstellplätze in allen Bauten zulässig.
Versorgung und Entsorgung	Die Bestimmungen zur Ver- und Entsorgung in Art. 8 Abs. 6 werden hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung präzisiert und ergänzt.
Wasserversorgung	<p>Gemäss den Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) müssen Hydrantenzuleitungen einen Innendurchmesser von mindestens 125 mm aufweisen. Die bestehende, südlich der Eichstrasse verlaufende Wasserleitung weist nur einen Durchmesser von 100 mm auf, weshalb diese Leitung spätestens mit der Realisierung des Gebäudes im Baubereich D durch eine mit mindestens 125 mm Innendurchmesser zu ersetzen ist. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Am 1. Februar 2017 fand eine Besprechung mit dem Werkmeister und dem Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Schwerzenbach statt. Dabei hat sich gezeigt, neben dem oben erwähnten Ausbau der bestehenden Wasserleitung keine zusätzlichen Wasserleitungen und Hydranten zu realisieren sind.</p>
Entwässerung	<p>Das an die Parzelle im Eichteil angrenzende Gebiet ist im Trennsystem entwässert. Das im Gestaltungsplangebiet anfallende verschmutzte Abwasser, inkl. Reinigungsabwasser der Gewächshäuser, ist über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage Fällanden abzuleiten.</p> <p>Das anfallende Regenwasser von den Dächern der Gewächshäuser soll im neuen Regenwasserbecken gesammelt und betriebsintern zur Bewässerung der Kulturen genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist wo möglich in erster Priorität zu versickern, wo dies nicht möglich ist, ist es falls nötig über eine Retention in ein Gewässer bzw. in die Regenwasserkanalisation abzuleiten (gemäss VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung, 2002 inkl. Update 2008). Aus dem Regenwasserbecken darf kein Notüberlauf in ein Gewässer oder in die Regenwasserkanalisation erstellt werden. Falls ein Notüberlauf notwendig ist, ist dieser als Weiche vor dem Regenbecken anzuordnen. Das zur Bewässerung verwendete Regenwasserbecken gilt nicht als Retention.</p> <p>Im Weiteren ist die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung", AWEL, 2005, zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung - Planung und Ausführung", SN 592 000, 2012, massgebend.</p>
Vorgaben Energieversorgung Gewächshäuser	Gemäss kantonalem Richtplan sollen Bauten und Anlagen für Nutzungen mit hohem Energieverbrauch vorhandene ortsgebundene Abwärme (Ab-

wasserreinigungsanlagen, Kehrrichtverbrennungsanlagen usw.) verwenden. Sie sind daher in der Nähe solcher Abwärmequellen vorzusehen, sofern die benötigte Energie nicht aus erneuerbaren Energien gewonnen werden kann.

Bei einem Neubau oder Ersatz bestehender beheizter Gewächshäuser mit Temperaturen von 10°C und höher sind diese überwiegend mit Abwärme oder erneuerbarer Energien zu beheizen und sie haben die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle einzuhalten. Gewächshäuser mit Temperaturen unter 10°C benötigen lediglich eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

Die neu vorgesehenen Gewächshäuser in den Baubereichen E6 und E7 werden als Kalthäuser konzipiert. Bei einem Ersatz der bestehenden Heizungsanlage im Baubereich D sind hinsichtlich Einsatz erneuerbarer Energien die jeweils gültigen Energievorschriften massgebend.

Neues Regenwasserbecken
Eichteil

Neben dem bestehenden Regenwasserbecken zwischen den Baubereichen E1 und E5 ist mit der Erweiterung der Gewächshäuser im Gebiet Eichteil die Erstellung eines zweiten Regenwasserbeckens notwendig. In den Regenwasserbecken wird das auf den Dächern der Gewächshäuser anfallende Regenwasser gesammelt und zur Bewässerung der Kulturen verwendet.

Art. 8 Abs. 9 bis 12
Vorschriften zu Regenwasserbecken Eichteil

Das neue Regenbecken im Gebiet Eichteil muss aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse (Schliesand) voraussichtlich betoniert erstellt werden. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels dürfen die das Regenwasserbecken südlich der Baubereiche E6 und E7 umfassenden Wände maximal 3.5 m über das gewachsene Terrain ragen. Die Flächen zwischen dem Regenwasserbecken und der Bahnstrasse sowie dem Erlenweg sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Schutz für Amphibien und
weitere Tiere

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zu nationalen Amphibienlaichgebieten. Mit geeigneten Massnahmen ist deshalb sicherzustellen, dass sich das Regenwasserbecken sowie Pumpwerke und Schächte nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickelt (Ausstiegshilfen für Amphibien, Einbau von Filtern bei Absaug-/Pumprohren, amphibien sichere Abdeckungen, möglichst kein vollständiges Abpumpen und Trockenlegen des Beckens).

Umzäunung

Das Regenwasserbecken muss aus Sicherheitsgründen umzäunt werden. Damit die Benutzbarkeit der angrenzenden Genossenschaftswegen (Erlenweg, Bahnstrasse) nicht eingeschränkt wird, muss die Einzäunung einen Mindestabstand von 0.5 m gegenüber Strassen und Wegen einhalten. Im Kreuzungsbereich des Erlenwegs und der Bahnstrasse ist der Abstand der Umzäunung angemessen zu erhöhen, so dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird. Der Mindestabstand von 0.5 m gilt auch gegenüber den Grenzen zu den in der Industriezone liegenden Nachbargrundstücken.

Art. 8 Abs. 13 Drainagen

Wie in Kap. 2.7 dargestellt, verlaufen durch das Gebiet Eichteil verschiedene landwirtschaftliche Entwässerungsleitungen (Drainagen) der Flurgemeinschaft Schwerzenbach, darunter auch eine Hauptleitung. Art. 8 Abs. 13 enthält die Bestimmungen, dass das Funktionieren der Drainage-

leitungen zu gewährleisten ist und bauliche Änderungen nur mit Zustimmung der Flurgenossenschaft Schwerzenbach vorgenommen werden dürfen. Das Funktionieren der Anlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Die zukünftige Zuständigkeit für den Unterhalt der Leitungen ist spätestens vor der Realisierung der Gewächshäuser in den Baubereichen E6 und E7 mittels Vereinbarung mit der Flurgenossenschaft Schwerzenbach zu regeln. Dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft, ist eine Kopie dieser Vereinbarung zuzustellen.

3.3.5 Altlasten (bisher Art. 9)

Streichung Art. 9

Im gültigen Gestaltungsplan ist unter Art. 9 der Vorschriften mit Hinweisen zu den notwendigen Untersuchungen erwähnt, dass im Gebiet zwischen den Baubereichen A1 und B1 die Altlastenverdachtsfläche Nr. U.4 (Unfallstelle) liegt.

Der Altlastenverdachtsflächenkataster ist in der Zwischenzeit durch den Kataster der belasteten Standorte (KbS) abgelöst worden. Gemäss KbS besteht im Gestaltungsplangebiet jedoch keine Altlast (siehe Kap. 2.5). Der bisherige Art. 9 kann deshalb ersatzlos gestrichen werden.

3.3.6 Lärmschutz, Luftreinhaltung und Lichtemissionen (Art. 9)

Art. 9 neu Lärmschutz,
Luftreinhaltung,
Lichtemissionen

Gemäss bisherigem Art. 10, neu Art. 9, wird dem Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

In den neuen Abs. 2 und 3 wird bezüglich Luftreinhaltung festgehalten, dass neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen müssen und bei der Grüngutverwertung in der Umgebung keine übermässigen Geruchsmissionen entstehen dürfen.

In einem neuen Abs. 4 wird verlangt, dass die Lichtemissionen in der Nacht aus den Gewächshäusern in allen Baubereichen E1 bis E7 sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Verdunkelungsschirme) zu minimieren sind. Lichtemissionen durch Beleuchtungen im Aussenraum sind durch Massnahmen an der Quelle so zu begrenzen, dass keine übermässigen Lichtmissionen entstehen.

3.3.7 Bodeneingriffe (Art. 10)

Beanspruchte Bodenflächen

Die Erweiterung des Gestaltungsplangebiets im Gebiet Eichteil umfasst das Grundstück Kat. Nr. 1565 mit einer Landfläche von 16'570 m². Die Flächen in den geplanten Gewächshäusern in den Baubereichen B6 und B7 werden grösstenteils zur Produktion von Topfkräutern und Blumen sowie den Anbau von Gemüse verwendet.

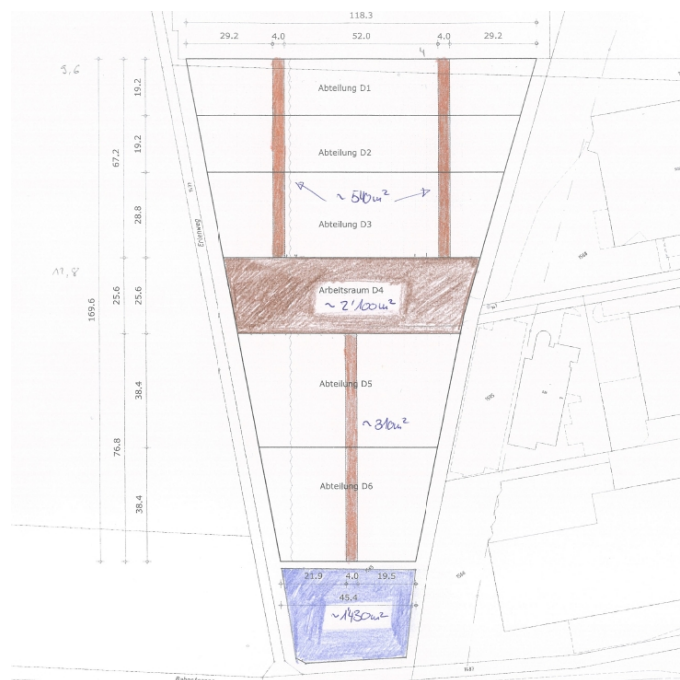
Auf den Produktionsflächen erfolgt kein Bodenabtrag. Für die Produktion von Topfpflanzen wird den Boden lediglich ausgeebnet und das Bodenmaterial verfeinert. Anschliessend wird der Boden mit einer Folie mit darüberliegendem Bändchengewebe abgedeckt, worauf die Töpfchen gestellt werden. Bei einem Anbau von Gemüse, z.B. Tomaten, wird bodenabhängig produziert.

Befestigte Flächen

Veränderungen des natürlichen Bodens sind im Bereich der befestigten Fahrgassen für die gewächshausinterne Erschliessung und im Bereich des

befestigten Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereiches sowie bei der Erstellung des Regenwasserbeckens vorgesehen

Die folgende Projektskizze das maximale Ausmass der beanspruchten Bodenflächen. Der Arbeitsbereich zur Verarbeitung der Erzeugnisse weist eine Fläche bis zu ca. 2'100 m² und die zugehörigen Erschliessungsflächen eine solche von ca. 900 m² auf. Die Fläche des Baubereichs für das Regenabwasserbecken umfasst eine Fläche von ca. 1'400 m². Gesamthaft resultiert so eine Fläche von ca. 4'400 m².



Projektskizze mit Fahrgassen sowie Arbeits-, Umschlags-, Lager- und Rüstbereich und Regenwasserbecken

Die effektiv beanspruchten Bodenflächen, welche später im Baubewilligungsverfahren auszuweisen sind, werden dieses maximale Mass jedoch nicht erreichen. Einerseits ist noch nicht definitiv bestimmt, ob der Arbeitsbereich tatsächlich so gross sein wird. Beim Regenwasserbecken wurde andererseits die ganze Fläche des Baubereichs, in welchem das Becken platziert werden kann, eingerechnet. Verglichen mit dem bestehenden Regenwasserbecken weist der neue Baubereich mehr als das Dreifache an Fläche auf.

Keine Kompensationspflicht
FFF

Mit den maximal denkbaren ca. 4'400 m² bleiben die beanspruchten Bodenflächen unter dem Mass von 5'000 m², ab welchem Fruchtfolgeflächen zu kompensieren sind.

Art. 10 Vorschriften

In Art. 10 werden die Vorschriften gemäss dem Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die Bestimmungen wurden gemäss den Vorgaben des ALN im Vorprüfungsbericht vom 20. September 2016 übernommen.

4 Anhang

Anhang 1 Vorprojekt Betriebsgebäude B4

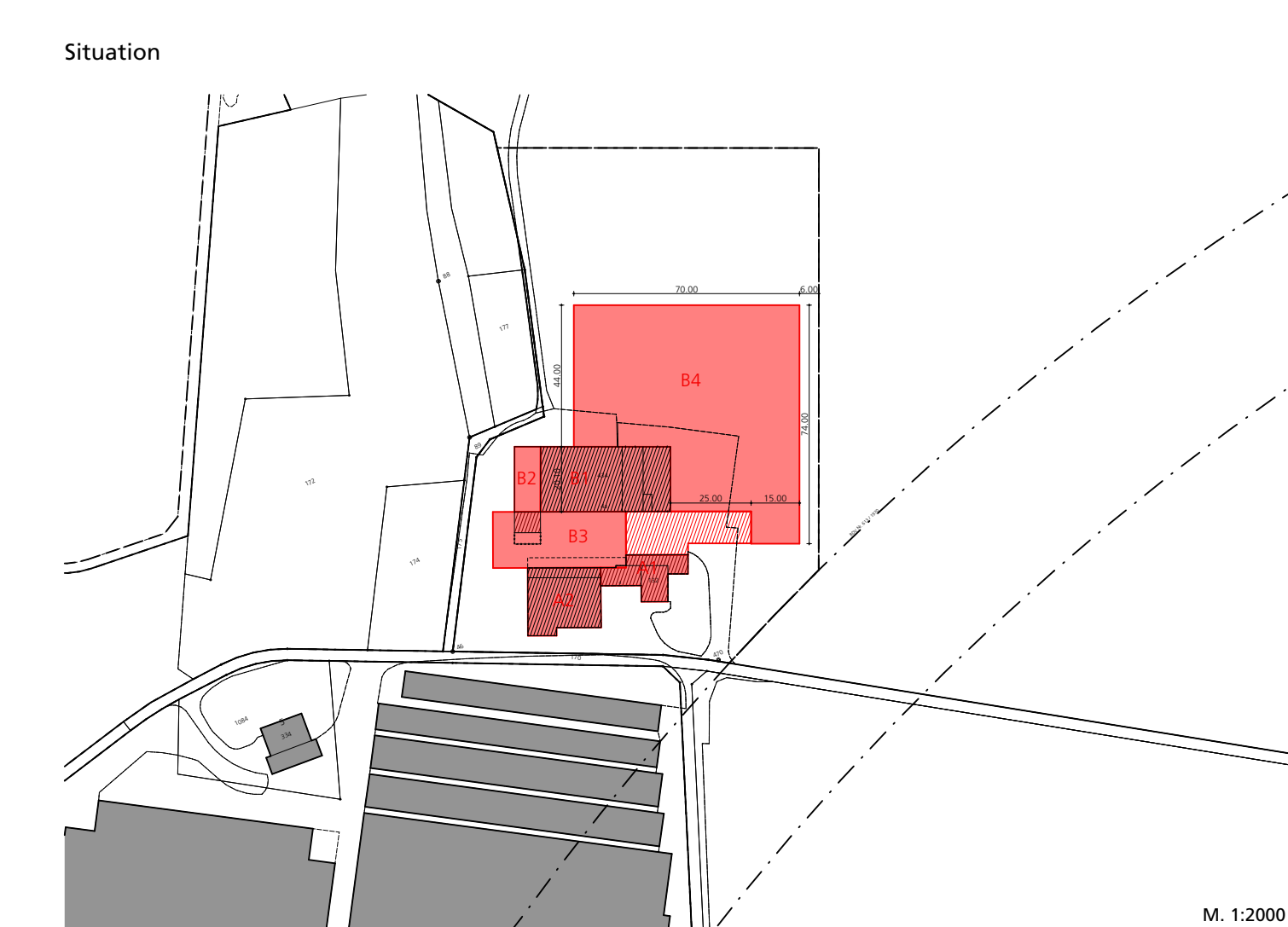
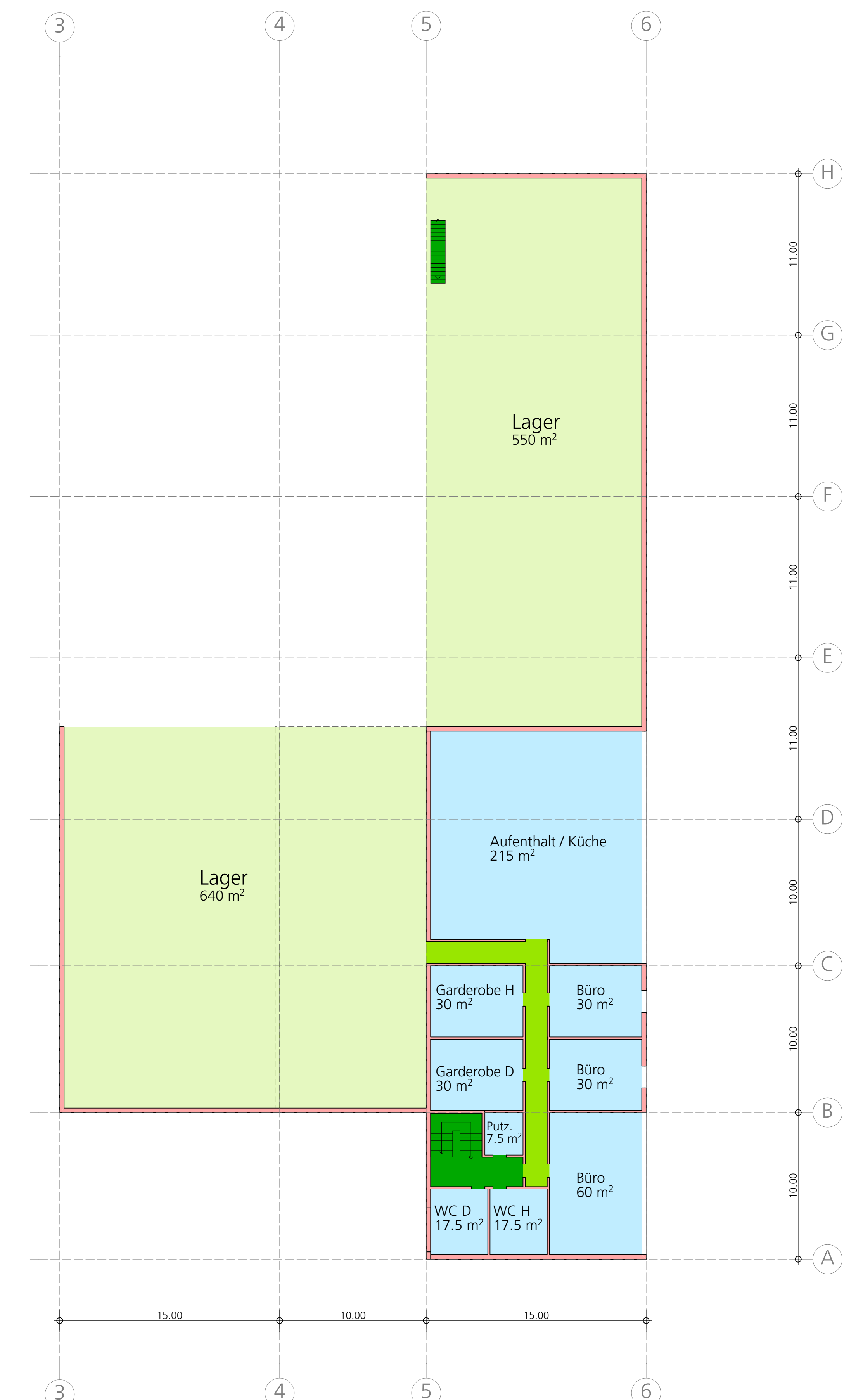
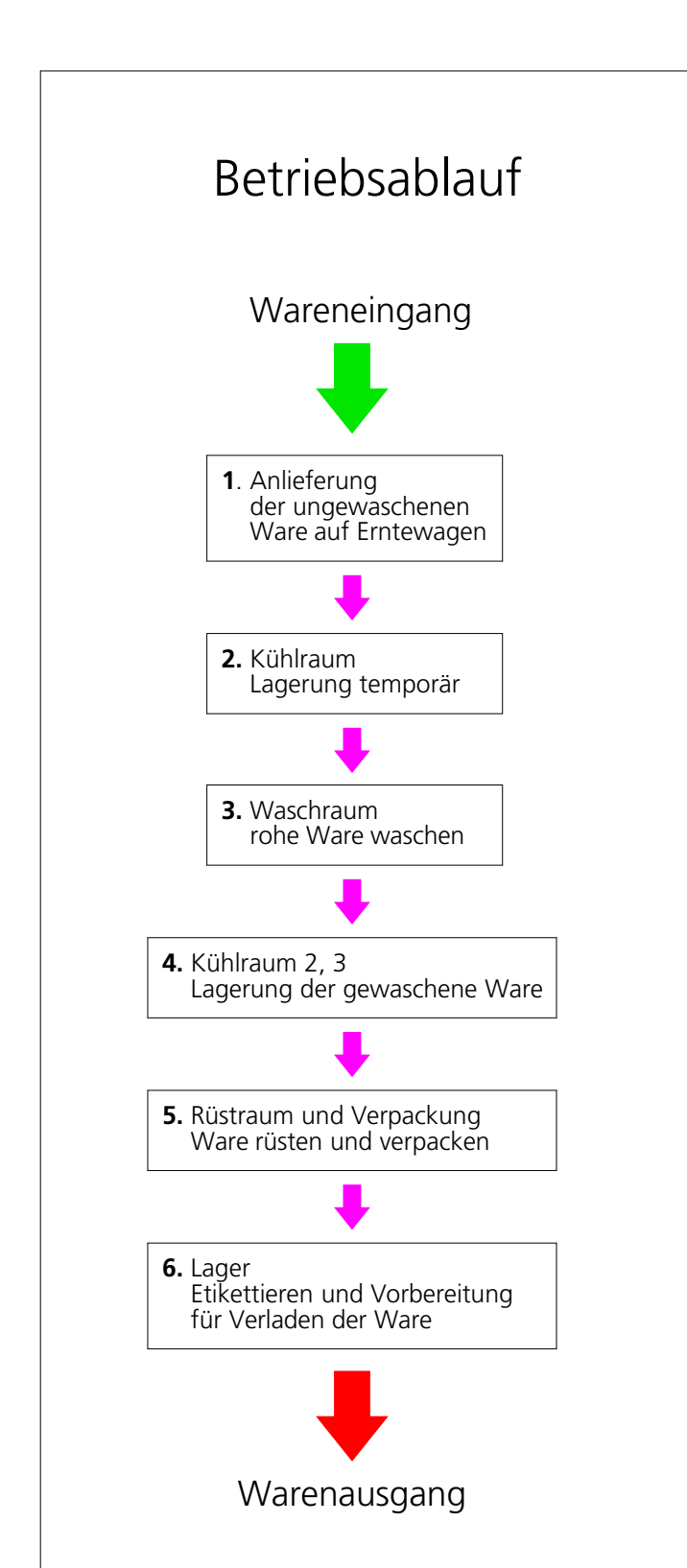
Anhang 2 Abklärungsbericht Schiesslärm

Anhang 1 Vorprojekt Betriebsgebäude B4

® Grundriss Betriebsgebäude EG, OG vom 6. Februar 2017
rfp architekten, Wallisellen



Grundriss OG



Legende

█	vertikaler Fluchtweg	█	Baubereich / Nutzung
▬	horizontaler Fluchtweg	A1	Bestehendes Wohnhaus
█	Bestehend	A2	Bestehendes Betriebsgebäude
█	Betriebsgebäude	A3	Bestehendes Wohnhaus
█	Büro, Personalbereich	B1	Bestehendes Betriebsgebäude / Personalzimmer / Lager
		B2	Bestehende Maschinenstellhalle
		B3	Überdachung Umschlagplatz
		B4	Betriebsgebäude / Lager

rfp | architekten

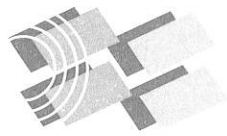
Projekt: Privater Gestaltungsplan, Eichhof, 8603 Schwerzenbach
 Bauherr: Imhofbio AG, Eichhof, 8603 Schwerzenbach

Betriebsgebäude EG, OG **1752-P200_1**

Dat.: 07.02.2017 | Revision: | Zeichner: san | Format: 105 x 90 | Masstab: 1:200
 rfp architekten | Architektur + Bauleitung AG | Neugutstrasse 12 | CH-8354 Wallisellen | Telefon: +41 44 834 90 90 | Fax: +41 44 834 90 99

Anhang 2 Beurteilung Schiesslärm

® Abklärungsbericht Schiesslärm vom 16. Januar 2017
Michael Wichser + Partner AG, Dübendorf



M I C H A E L W I C H S E R + P A R T N E R A G D Ü B E N D O R F

A k u s t i k u n d B a u p h y s i k
B E R A T U N G E N M E S S U N G E N S T U D I E N E X P E R T I S E N

ABKLÄRUNGSBERICHT - SCHIESSLÄRM

Schiesslärm (nach LSV)

Auftrag Nr. 16447

Objekt Gärtnereibetriebe Imhofbio AG
Eichhof
8603 Schwerzenbach

Auftraggeber Immobilienberatung
Herr Otto Angehrn
Föhliweg 10
8600 Dübendorf 1

Vertreter Immobilienberatung
Herr Otto Angehrn
Föhliweg 10
8600 Dübendorf 1

Kontaktperson Herr Angehrn

Inhaltsverzeichnis 1 Grundlagen
2 Situation
3 Beurteilung
4 Beurteilung

Verteiler: Immobilienberatung
Herr Otto Angehrn
Föhliweg 10
8600 Dübendorf 1

4-fach

Datum: 16.01.2017

1 Grundlagen

- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (Stand Januar 2016), Anhang 7⁵⁹
- Schisslärm-Gutachten zur Schiessanlage vom 15.05.2001 und 29.06.1995 vom Büro Wichser Akustik und Bauphysik AG
- Angaben zu den Schiessdaten von 2013-2016 der Schiessanlage
- Abklärungen mit der Gemeinde Schwerzenbach
- Angaben zur vorgesehenen Wohnnutzung von Herr Angehrn

2 Situation

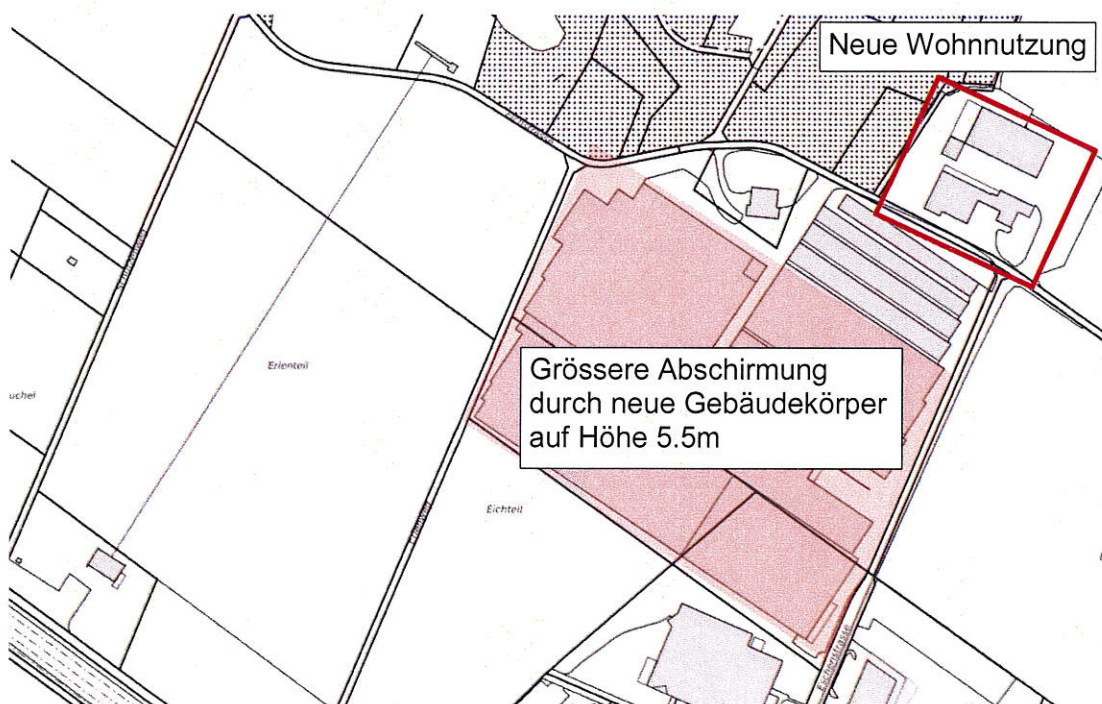
2.1 Grundlagen

Der Einbau zusätzlicher Wohneinheiten wird gemäss Angaben von Herr Angehrn in den Obergeschossen der bestehenden Scheuneneinheiten Eichstrasse 4 und 4a vorgesehen.

Die erwähnten bestehenden Liegenschaften wurden im Lärmgutachten von 1995 bzw. 2001 mit dem Empfangspunkt E5 beurteilt und weisen einen Beurteilungspegel von Lr 67dB(A) auf.

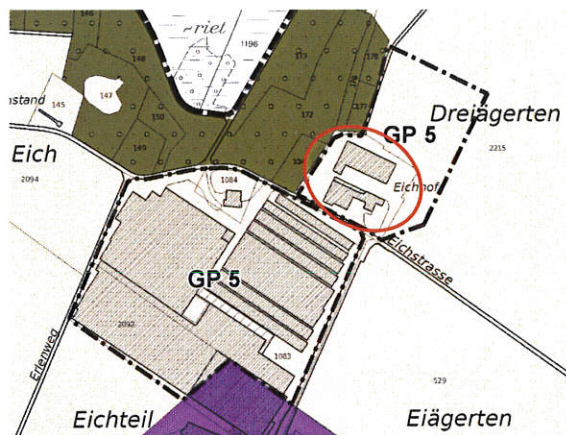
Der heutige Schiessbetrieb wurde seit 2001 deutlich reduziert. Weiter wurden seit 2001 neue Gebäudekörper erstellt (Höhe 5.5m), durch welche eine grössere Abschirmung auf die beurteilten Liegenschaften am E5 entstehen.

Da davon ausgegangen werden kann, dass die heutigen Pegel dadurch um deutlich mehr als 2dB tiefer liegen, wird auf eine aufwändige Neubeurteilung verzichtet und zur Überprüfung die Ergebnisse aus dem Lärmgutachten von 2001 auf die aktuellen Erhebungsdaten korrigiert.



Situationsplan GIS ZH
(nicht massstäblich)

2.2 Zone, Empfindlichkeitsstufe



Zone: Landwirtschaftszone
Empfindlichkeitsstufe: ES III

2.3 Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm

Immissionsgrenzwert Wohnräume ESIII:

L_r (Tag) = 65 dB(A)

3 Berechnung

3.1 Erhebungsdaten

Gemäss Angabe von der Gemeinde Schwerzenbach wiesen die letzten Jahre folgenden Schiessbetrieb auf (Beilage 1+2).

Jahr	Anzahl verschossene Partonen	Anteil GP11	Schiesshalbtage Wochentags	Schiesshalbtage Sonntags
	M	in %	Dw	Ds
2013	12731	9%	10.5	0.0
2014	11625	12%	13.0	0.0
2015	8936	33%	12.0	0.0
2016	8296	18%	11.5	0.0
Ø 2014-2016	9619	20%	12.2	0.0

3.2 Pegelkorrektur K

Pegelkorrektur K $10 \times \log_{10}(Dw + 3 \times Ds) + 3 \times \log_{10}(M) - 44 = -21.2\text{dB(A)}$

Die Pegelkorrektur hat sich gegenüber dem Gutachten von 2001 um 4.1dB(A) erhöht.

3.3 GP11 Zuschlag

Im Lärmgutachten von 2001 wurde angenommen, dass sich der GP11 Anteil auf 10% reduzieren wird. Wie die Erhebungsdaten 2014-2016 zeigen, liegt dieser jedoch weiterhin bei 20%

Wird der Zuschlag für den GP11 Anteil analog dem Lärmgutachten von 2001 ermittelt, ergibt sich ein Zuschlag von +0.5dB(A).

Die GP11 Zuschlag hat sich gegenüber dem Gutachten von 2001 um 0.2dB(A) erhöht.

3.4 Resultat

Beurteilungspegel Lr am E5 vom Lärmgutachten 2001	67dB(A)
Differenz Pegelkorrektur 2001 zu heute	-4.1dB(A)
Differenz GP11 Zuschlag 2001 zu heute	+0.2dB(A)
Beurteilungspegel Lr heute	63dB(A)

4 Beurteilung

4.1 Lärmbelastung Eichstrasse 4 und 4a

Wie aus Punkt 3.4 ersichtlich werden auf Basis des Lärmgutachten 2001 mit dem aktuellen Schiessbetrieb **die Immissionsgrenzwerte um 2dB unterschritten bzw. eingehalten.** Die grössere Abschirmung durch die neuen Baukörper wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

Da die Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung der grösseren Abschirmung voraussichtlich deutlich unterschritten werden, halten wir eine neue Lärmberechnung mit Gutachten nach sonARMS2015 nicht für notwendig.

Dübendorf, 16.01.2017
Sachbearbeitung: Pascal Kamm



Michael Wichser



Pascal Kamm

Michael Wichser + Partner AG Dübendorf
Akustik und Bauphysik

Grundlagen zur Aktennotiz vom 16.01.2017

Umgestaltung Imhofbio AG Eichhof 8603 Schwerzenbach



Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

Fragebogen - Betriebsdaten 2013 und 2014

Gemeinde/Stadt: Stad Schönenbuch Ansprechperson: K. Ritzke
Abteilung: Gemeindestrasse Telefon-Nr.: 044 826170122

300m-Schiessanlage Name der Anlage: _____

Die folgenden Vereine benutzen diese Anlage:

	Vereinsname	Ansprechperson
1.	<u>SG Schönenbuch-Talstrasse</u>	<u>Matthias Merz</u>
2.	_____	<u>Johann Badelt. 15</u>
3.	_____	<u>8967 Widem</u>
4.	_____	<u>044 829 62 78</u>

Sturmgewehre und Handfeuerwaffen mit GP 11 oder GP 90

Waffenkategorie a.

Schiessbetrieb gemäss Anhang 7 LSV		Anzahl Schiessen werktags		Anzahl Schiessen sonntags		Anzahl verschossene Patronen	Verhältnis der verschossenen Munition	
		2 Std und weniger	mehr als 2 Std	2 Std und weniger	mehr als 2 Std		GP11 in %	GP90 in %
2013	1. Vereinsübungen	3	2			4550	9.1.	91.1.
	2. Bundesübungen	4	5			8181	9.1.	91.1.
	3. Militär	-	-					
2014	1. Vereinsübungen	7	3			6120	12.1.	88.1.
	2. Bundesübungen	5	4			5505	12.1.	88.1.
	3. Militär	-	-					

Gemäss Anhang 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind alle Schiessen zu berücksichtigen, die innerhalb von drei Jahren regelmässig stattfinden.

Als Vereinsübungen gelten:

- Freiwillige Übungen und Training
- Vereinsmeisterschaft
- Wettkämpfe

Als Bundesübungen gelten:

- Obligatorische Übungen
- Feldschiessen
- Jungschützenkurse
- Schützenmeisterkurse
- Verbliebenen- und Nachschiesskurse

Militärische Schiessen: - Schiessen von Rekrutenschulen und WK/EK-Truppen

Bitte Beilagen und Unterschrift nicht vergessen (siehe Seite 3)



Kanton Zürich
Baudirektion

Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz

Fragebogen - Betriebsdaten 2015 und 2016

Gemeinde/Stadt: _____ Ansprechperson: _____

Abteilung: _____ Telefon-Nr.: _____

300m-Schiessanlage Name der Anlage: Schützenhaus

Die folgenden Vereine benutzen diese Anlage:

	Vereinsname	Ansprechperson
1.	<u>SG Schwiizerbad-Grüfersee</u>	<u>Matthias Merriam</u>
2.	_____	_____
3.	_____	_____
4.	_____	_____

Sturmgewehre und Handfeuerwaffen mit GP 11 oder GP 90

Waffenkategorie a.

Schiessbetrieb gemäss Anhang 7 LSV		Anzahl Schiessen werktags		Anzahl Schiessen sonntags		Anzahl verschossene Patronen	Verhältnis der verschossenen Munition	
		2 Std und weniger	mehr als 2 Std	2 Std und weniger	mehr als 2 Std		GP11 in %	GP90 in %
2015	1. Vereinsübungen	5	2	/	/	2'757	33	67
	2. Bundesübungen	5	5	/	/	6'179	33	67
	3. Militär	/	/	/	/	0		
2016	1. Vereinsübungen	6	1	/	/	2'706	18	82
	2. Bundesübungen	5	5	/	/	5'590	18	82
	3. Militär	/	/	/	/	0		

Gemäss Anhang 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind alle Schiessen zu berücksichtigen, die innerhalb von drei Jahren regelmässig stattfinden.

Als Vereinsübungen gelten:

- Freiwillige Übungen und Training
- Vereinsmeisterschaft
- Wettkämpfe

Als Bundesübungen gelten:

- Obligatorische Übungen
- Feldschiessen
- Jungschützenkurse
- Schützenmeisterkurse
- Verbliebenen- und Nachschiesskurse

Militärische Schiessen:

- Schiessen von Rekrutenschulen und WK/EK-Truppen

Bitte Beilagen und Unterschrift nicht vergessen (siehe Seite 3)