

Privater Gestaltungsplan Stocken

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Formelles	4
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	5
	3.1 Einleitung	5
	3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	6
	3.3 Erschliessung	13
	3.4 Umwelt	17
	3.5 Weitere Bestimmungen	20
	4. Auswirkungen	21
	4.1 Landschaft und Natur	21
	4.2 Landwirtschaft und Boden	24
	4.3 Wasser und Luft	29
	4.4 Wirtschaft und Verkehr	30
	4.5 Siedlung und Erholung	30
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	31
	5.1 Übersicht Gesamtablauf	31
	5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	32
	5.3 Anhörung	35
	5.4 Vorprüfung ARV	35
Anhang	1 Standortabklärung Gewächshäuser in der Peripherie der KEZO, Aktennotiz vom 21. April 2011	
	2 EnFK- Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser	
	3 Gefahrenkartierung Naturgefahren, Wassertiefenkarte HQ ₃₀₀	
	4 Merkblatt Lagunen für Bewässerungszwecke	
	5 Protokolle Probenahmen Boden (Friedlipartner AG)	
	6 Privatrechtliche Regelungen	

Auftraggeber

Beerstecher AG, Dübendorf

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Reto Wild, Simon Wegmann

Boden: verfasst von Lars Knechtenhofer, Friedlipartner AG

Flora und Fauna: in Zusammenarbeit mit Claude Meier, Aquaterra

1. Einleitung

Familienbetrieb

Das Familienunternehmen Beerstecher AG produziert seit bald 100 Jahren Freilandgemüse sowie Gewächshauskulturen. Die Beerstecher AG – Hauptproduktionsort und Sitz befinden sich seit über 60 Jahren in Dübendorf – gehört zu den wichtigen Lieferanten des Schweizer Detailhandels für frisches und gesundes Gemüse in den Regionen Zürich und Ostschweiz. In der Hauptsaison werden bis 100 Angestellte beschäftigt.

Ökologie

In der Agglomeration Zürich gibt es aktuell viel zu wenig Gewächshäuser, um der grossen Nachfrage nach regional produziertem Gemüse gerecht zu werden. Aus diesem Grund kommt die Ware häufig aus der Westschweiz, dem Tessin, Spanien oder Holland in die hiesigen Läden. Dabei werden die Kulturen mit Erdgas oder Öl beheizt, die Produkte über Hunderte oder gar Tausende von Kilometern transportiert. Eine Produktion in der Region verkürzt die Transportwege erheblich, was aus ökologischer Sicht sehr wünschenswert ist.

CO₂ neutrale Produktion

Ohne Abwärmequelle erfordert die Beheizung eines vier Hektar grossen Gewächshauses jährlich bis zu zwei Mio. Liter Heizöl. Dies entspricht einem Verbrauch von ca. 1000 Einfamilienhäusern. Die Verbrennung des fossilen Brennstoffs setzt über 5'000 Tonnen CO₂ frei.

Wie und wo kann in der Region Zürich umweltfreundlich, also CO₂-neutral produziert werden? Dort, wo Abwärme ungenutzt anfällt, die der Beheizung von Gewächshäusern zugeführt werden kann.

Dafür erweist sich die Kehrrechtverwertungsanlage Zürcher Oberland (KEZO) in Hinwil als eine optimale alternative und umweltfreundliche Energiequelle: Die Energie im Abdampf nach der Dampfturbine muss unter Einsatz von elektrischer Energie im Luftkondensator kondensiert und an die Umgebung abgegeben werden. Der Energieinhalt wird dadurch ungenutzt vernichtet – ein grosses Energiepotential, das sich für Niedrigtemperaturanwendungen wie z.B. Gewächshäuser eignet. Der Betrieb eines Gewächshauses in der Nähe der KEZO mit deren Abwärme ist CO₂-neutral und deshalb ökologisch sehr sinnvoll und zweckmässig.

Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Der Private Gestaltungsplan Stocken soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb ermöglichen. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen aber auch die Anliegen der Anwohner, der Gemeinde und des Kantons (im Rahmen der Mitwirkung) behandelt werden.

2. Formelles

Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

Der Produktionsbetrieb ist gemäss Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV) zonenkonform. Aufgrund der Grösse des Vorhabens ist jedoch ein Planungsverfahren erforderlich.

Spezialbauordnung

Der private Gestaltungsplan ist eine "Spezialbauordnung", welche die normale Bauordnung ergänzt.

Mit dem Gestaltungsplan (GP) werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt.

Der Private Gestaltungsplan Stocken wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend an die Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) nach Art. 24 RPG und der Gemeinde Hinwil.

Standortgebundenheit

Die Nutzung von Abwärme erfordert einen entsprechenden Standort in unmittelbarer Nähe zur Energiequelle. Folgende Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan (Richtplantext Pkt. 3.2.3 d) und regionalem Richtplan Oberland (vgl. Aktennotiz vom 21. April 2011 im Anhang) sind mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eingehalten:

- Nutzungen mit hohem Energieverbrauch sollten vorhandene ortsgebundene Abwärme verwenden und sind daher möglichst in der Nähe solcher Abwärmequellen vorzusehen.
- Bauten und Anlagen sollen zur Schonung des Landschaftsbildes möglichst an bestehende Siedlungen industriell-gewerblicher Art angegliedert werden.
- Fruchtfolgeflächen dürfen beansprucht werden, wenn diese zur besseren Nutzung der ortsgebundenen Abwärme beitragen.

Speziallandwirtschaftszone

Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 38 Raumplanungsverordnung (RPV) im Sinne von Speziallandwirtschaftszonen sind mit der Erfüllung der obigen Voraussetzungen erfüllt.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

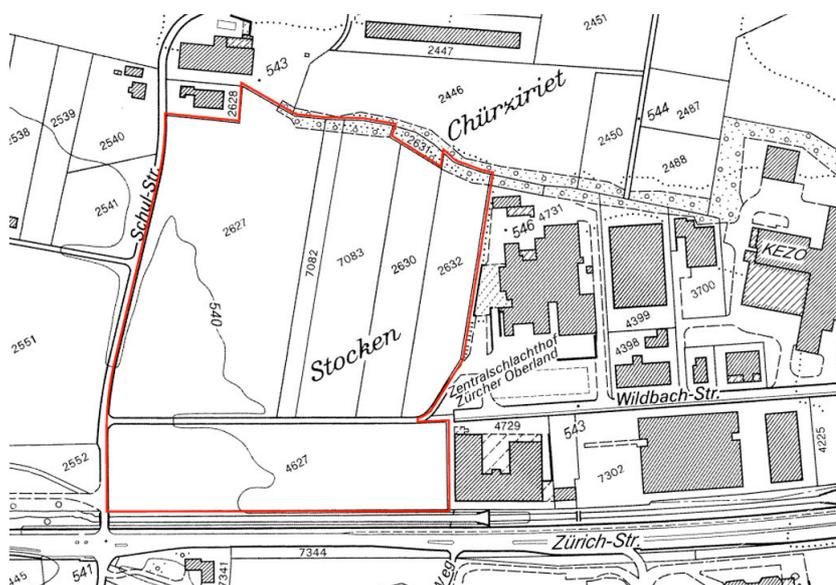
3.1 Einleitung

zu Art. 1.1
Zweck

Der Private Gestaltungsplan Stocken schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb einer Pflanzenproduktion in der Landwirtschaftszone. Er definiert namentlich den Perimeter, innerhalb dessen Gewächshäuser erstellt werden können für die Produktion von Pflanzen (z.B. Gemüse und Früchte). Der Anbau kann sowohl bodenabhängig wie auch bodenunabhängig (hors sol) erfolgen. Der Wärmebedarf des Betriebes wird ausschliesslich mit Abdampf der KEZO Hinwil abgedeckt.

zu Art. 1.2
Bestandteile/
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.



Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzellen Kat. Nrn. 2627, 2630, 2632, 4627, 7082, 7083 und 7959 Eigentümer der Parzellen sind:

Eigentümer

Kat. Nr.	Eigentümer
2627 2630	Fritz Kamm Hans Peter Waldvogel Erben • Rita Waldvogel-Huwiler • Sandra Waldvogel • Esther Waldvogel

Kat. Nr.	Eigentümer
2632, 7082	Zentralschlachthof Hinwil AG
4627, 7083	Markus Waldvogel
7959	Flurweggenossenschaft Hinwil-Wetzikon

Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Die Anmerkungen und Dienstbarkeiten sind im Anhang zusammengestellt.

Weitere Grundeigentümer sind nicht in das Gestaltungsplanverfahren involviert. Die Perimeterfläche beträgt ca. 55'480 m².

Die erforderlichen Fahrwegrechte (Anschluss via Wildbachstrasse an die Zürichstrasse) und Durchleitungsrechte (u.a. Fernwärmeleitungen, Wasser, Abwasser, Strom etc.) werden ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens errichtet.

zu Art. 1.3 und 1.4
Ergänzendes Recht,
Verhältnis zur Bau- und
Zonenordnung

Im Gestaltungsplan finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird. Die Bau- und Zonenordnung enthält ausserhalb der Bauzone keine Bestimmungen.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Einzonung kommen, so gehen dannzumal die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1
Baubereich

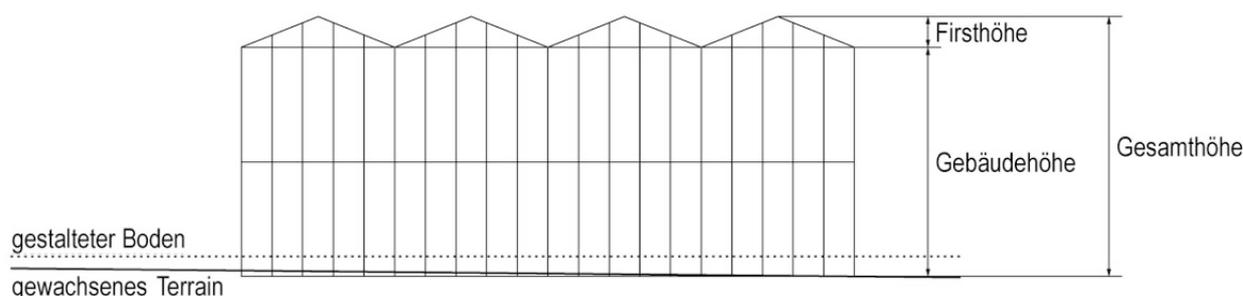
Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Der Gestaltungsplan weist einen Baubereich aus. Innerhalb der Mantellinie können die vorgesehenen Gewächshaus-Einheiten additiv aneinandergesetzt werden. Innerhalb des Gewächshauses sind die dazugehörigen Räume wie z.B. Betriebsleiterbüro, Kantine, Lager- und Nebenräume, Sanitäranlagen etc. zulässig. Der Grüngürtel darf lokal und gemäss der bezifferten Fläche vom Regenspeicherbecken überstellt werden.

Die Erschliessungsfläche und die Regenrückhaltebecken dürfen die Mantellinie überstellen. Der Gewässerraum gemäss Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GschV) für ober- und unterirdische Bauten entlang dem Wildbach ist gemäss Wasserwirtschaftsgesetz eingehalten (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 2.8).

zu Art. 2.2
Gesamthöhe

Die Gewächshäuser weisen eine Gebäudehöhe von rund 5 bis 5.5 Metern und eine Firsthöhe von rund 1 Meter auf. Unter Berücksichtigung der zulässigen Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abtragungen von 1 Meter gegenüber dem gewachsenen Terrain) und des Projektierungsspielraumes ergibt sich eine Gesamthöhe von 8.5 Metern.



zu Art. 2.3
Nutzweise

Die Nutzweise ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

zu Art. 2.4
Regenspeicherbecken

Die Bewässerung der Gewächshäuser wird möglichst wasser-autark betrieben. Bei einer überdachten Fläche von ca. 40'000 m² und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 1'000 l/m²/a sind ein oder mehrere Speicherbecken für ca. 10'000 m³ erforderlich (d.h. ¼ der Jahresmenge). Die Fläche zur Realisierung des Speichervolumens beträgt ca. 4'000 m². Zur Sicherstellung der Wasserqualität werden einheimische, gewässertypische Fische im Speicherbecken gehalten. Es wird ein Speicherbeckenüberlauf (bei Extremereignissen) in eines der öffentlichen Gewässer angelegt. Dabei sind Warmwasser-Schwälle nach Möglichkeit zu verhindern, indem das überschüssige Regenwasser über eine "Weiche" direkt abgeleitet wird (und nicht aufgewärmtes Wasser aus dem Speicherbecken).

Die Projektierung der Gesamtanlage erfolgt in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Ämtern. Richtungsweisend sind die Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 mit Update 2004), die "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" (AWEL, 2005) und das Merkblatt (siehe Anhang) „Lagunen für Bewässerungszwecke“ (Baudirektion Kanton Zürich, 2009).

zu Art. 2.5
Terrainveränderungen

Damit die Gewächshäuser aufgestellt und die Fläche zur Kultivierung von Pflanzen bewirtschaftet werden kann, sind voraussichtlich geringfügige Terrainveränderungen erforderlich. Unabhängig davon ob die Produktion bodenabhängig oder bodenunabhängig erfolgt, sind sie jedoch zu minimieren. Es sind keine Erdverschiebungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen.

Die Aussenwände des Gewächshauses erfordern ein Streifenfundament. Im Innern des Gewächshauses ist mit einer Trennwand (ebenfalls mit Streifenfundament) zu rechnen, damit unterschiedliche Klimazonen geschaffen werden können. Bei einer bodenunabhängigen Produktion wird der Boden mit einem Flies abgedeckt. Es sind lediglich einzelne Erschliessungswege zu erstellen.

Zur Realisierung der Regenrückhaltebecken sind jedoch grössere Terrainveränderungen erforderlich, damit das Volumen von rund 10'000 m³ gelagert werden kann. Die entstehenden Böschungen sind möglichst natürlich zu gestalten.

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für die Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich (Mai 2003). Der Umgang mit dem Boden ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

zu Art. 2.6 Grüngürtel

Im Nahbereich des Grüngürtels befindet sich das Rückhaltebecken Grosswies, wo sich im Verlauf der letzten Jahre eine artenreiche Fauna sowohl von trockenen wie feuchten Lebensräumen entwickelt hat. Eine ökologische Vernetzung mit der neuen Hecke entlang der Schulstrasse wäre möglich und ist das Ziel. Deshalb wird bei der neuen Hecke darauf geachtet, dass sie viele für die Fauna wichtige Straucharten enthält. Insbesondere soll von Frühling bis Sommer ein vielfältiges Blütenangebot für Insekten vorhanden sein (Wildbienen, weitere Hautflügler, Zweiflügler, Käfer, Tagfalter etc.). Zudem wird darauf geachtet, dass mit dornigen Sträuchern (Schwarzdorn, Rosen, Kreuzdorn) auch für Vögel geeignete Niststandorte entstehen.

Der Grüngürtel verläuft Richtung Nord-Süd, weist also eine ost- und eine westexponierte Seite auf. Die Besonnung ist deshalb beidseits relativ gut. Vorgelagert der Hecke wird mittels Abschälen des Kulturerde und einer geeigneten Ansaat ein ca. drei Meter breiter artenreicher Krautsaum angelegt. Dies ist wichtig, weil erst dadurch ein vielfältiger Lebensraum entstehen kann. Ohne Krautsaum auf der Westseite würde die Hecke zudem direkt an der Schulstrasse verlaufen, was für die Fauna nachteilig wäre (Fahrtwind Autos).

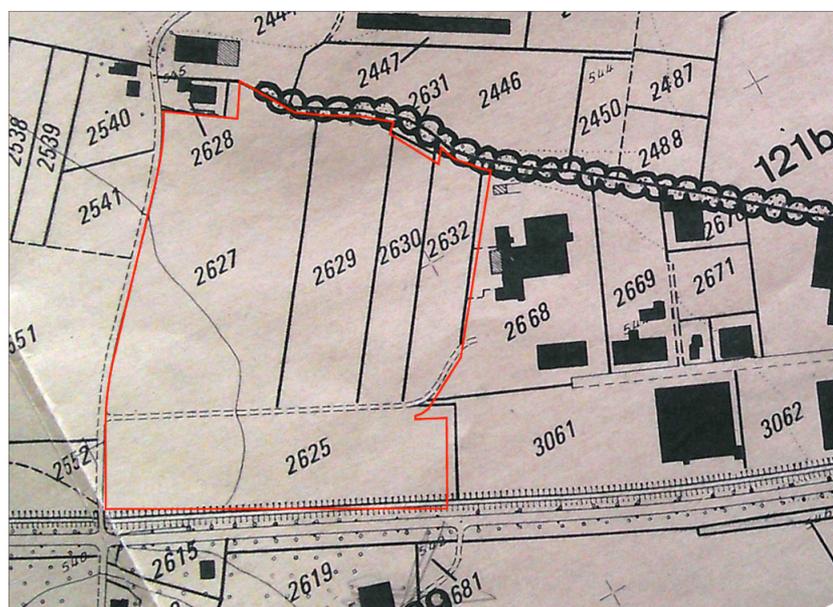
zu Art. 2.7 Hecke Altlauf Wildbach

Gemäss ALN steht fest, dass die Waldgrenze entlang der KEZO und dem Zentralschlachthof auf der Höhe der westlichen Grundstücksgrenze Kat. Nr. 2667 endet. Die westlich anschliessende, fragliche Bestockung erfüllt die Mindestanforderungen gemäss kantonaler Waldfeststellungsrichtlinie nicht. Folglich handelt es sich nicht um Wald.

Kommunales Natur- und
Landschaftsschutzobjekt

Beim Gehölz entlang der Nordgrenze des Gestaltungsplangebiets handelt es sich jedoch um das kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekt Nr. 121b. Das Landschaftselement ist gemäss der kommunalen Schutzverordnung vom 9. Februar 1983 zu erhalten und zu pflegen. Der Gestaltungsplan trägt dem Anliegen der Schutzverordnung Rechnung und scheidet einen fast durchgängigen Bereich (Krautsaum bis maximal fünf Meter) um die Hecke aus. Dieser Bereich sowie die Restflächen zwischen dem Bachgehölz und dem Baubereich müssen offen gehalten werden und in Anlehnung an die Vorgaben der Ökoqualitätsverordnung und der Direktzahlungsverordnung des Bundes respektive gemäss den Auflagen der Gemeinde Hinwil bewirtschaftet werden.

Planausschnitt der Natur- und
Landschaftsschutzobjekte von
kommunaler Bedeutung

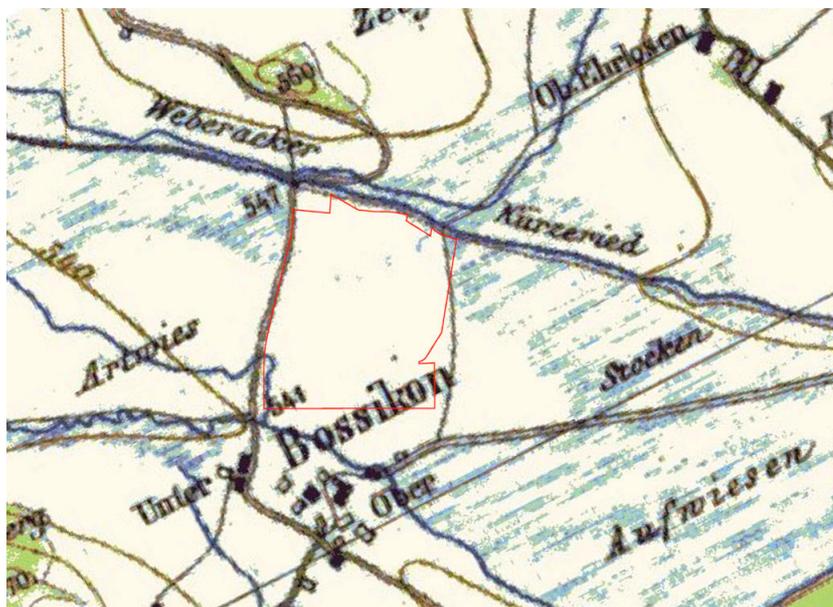


Die Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu bewirtschaften: keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, jährlicher Schnitt ab 15. Juni (vgl. Art. 45 Direktzahlungsverordnung). Die definitiven Auflagen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Ökologische Begleitung

Für die ökologische Begleitung ist der frühzeitige Beizug eines fachlich ausgewiesenen Planungsbüros respektive einer Fachperson vorgesehen. Dadurch können die ökologischen Aspekte rechtzeitig in der Planung berücksichtigt und in der Realisierungsphase fachgerecht umgesetzt werden.

Planausschnitt aus der Wildkarte
 ca. 1850



zu Art. 2.8 bis 2.10
 Uferstreifen

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV (Gewässerschutzverordnung) des Bundes verankert. Solange der Gewässerraum nicht definitiv festgelegt ist, wird der nötige Uferstreifen für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gemäss den Übergangsbestimmungen GschV bestimmt. Eine Unterschreitung des Uferstreifens gemäss den Übergangsbestimmungen ist im Sinne einer Ausnahmegewilligung nur im dicht überbauten Gebiet denkbar. Der Uferstreifen ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Der Bereich ist von allen Bauten und Anlagen frei zu halten, das heisst, es sind auch keine Erschliessungsflächen oder Wege zulässig.

Art. 41a GschV

Die korrigierte Gerinnesohlenbreite des Wildbachs (Unterhaltspflicht Gemeinde Hinwil) beträgt ca. 4.50 m. Dies entspricht einer natürlichen Sohlenbreite von ca. 9.00 m. Unter Anwendung von Art. 41a GschV ergibt sich ein Gewässerraum von 29.50 m.

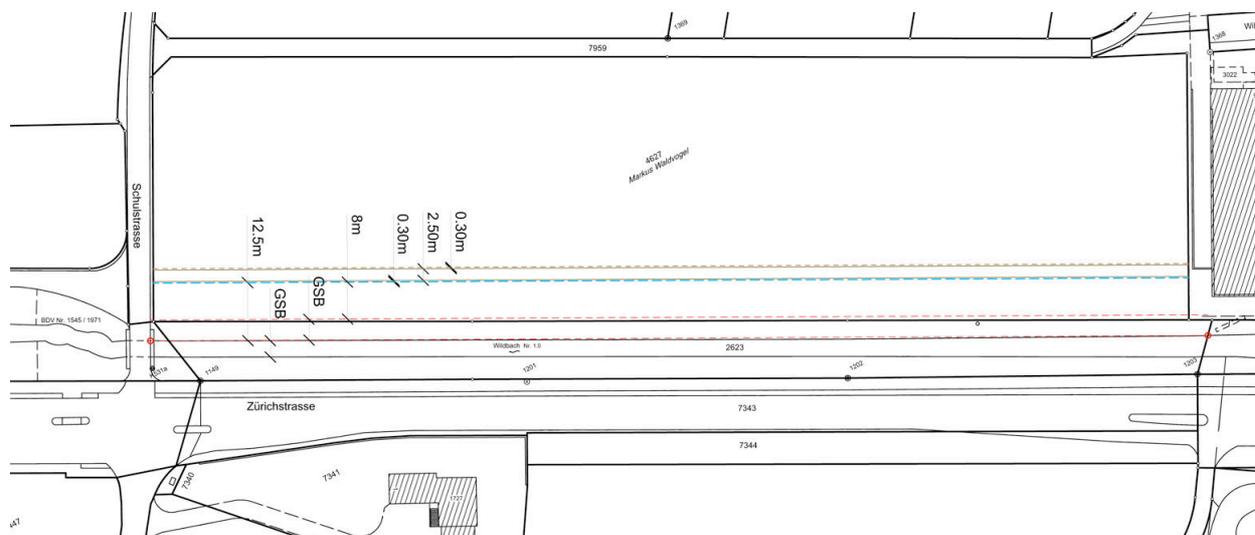
Sohlenbreite [m]	Breitenvariabilität		Natürliche Sohlenbreite [m]	Zuschlag [m]	Gewässerraumbreite [m]
	Beurteilung	Faktor			
4.5	keine	2.0	9.00	7.00	29.50

Berechnung: die 2,5-fache Breite der natürlichen Sohlenbreite plus 7.00 m

Übergangsbestimmung GschV

Für die Bestimmung der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung ist die aktuelle Gerinnesohlenbreite massgebend. Diese wurde mit Hilfe der Karte Gewässer-Ökomorphologie unter dem Thema Wasser im kantonalen GIS-Browser (www.gis.zh.ch) bestimmt und beträgt 4.5 Meter. Der erforderliche Uferstreifen ergibt sich aus dem Mass der Gerinnesohlenbreite zuzüglich der Gerinnesohlenbreite plus acht Meter.

Berechnung: 4.5 m plus 8 m = 12.5 m



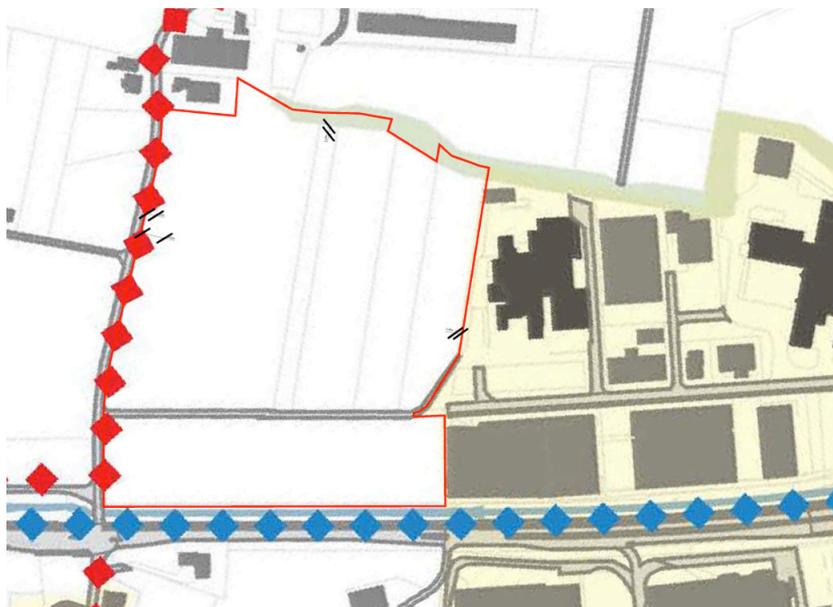
Bestockung

Da das Bachprofil ziemlich eng ist, werden die Böschungsbereiche ab und zu überströmt und sind generell nährstoffreich und artenarm. Deshalb empfiehlt sich auch aus dieser Sicht eine eher dichte Bestockung. Sie soll einerseits verschiedene – wiederum für Insekten wertvolle – Straucharten enthalten (Sal-, Purpur-, Korb-, Mandel- und Schwarz-Weide, Faulbaum), andererseits typische bachbegleitende Baumarten wie Schwarzerle und Traubenkirsche. Bei der Anordnung der einzelnen Hecken- und Gruppen wird geachtet, dass der Gewässerunterhalt (v.a. Mähen der Böschung) nicht erschwert wird.

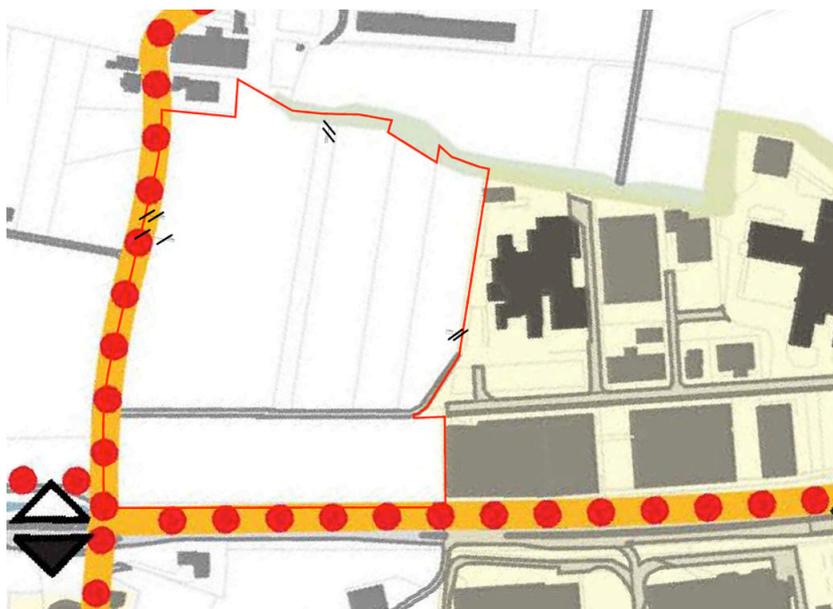
Revitalisierungsprojekt Wildbach

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die konkreten Leistungen des Bauherrn und der Gemeinde geklärt.

Ausschnitt aus dem Entwurf des kommunalen Verkehrsplan Radverkehr, Stand vom 20. September 2011



Ausschnitt aus dem Entwurf des kommunalen Verkehrsplan Fusswegnetz (inkl. Wanderwege), Stand vom 20. September 2011



Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

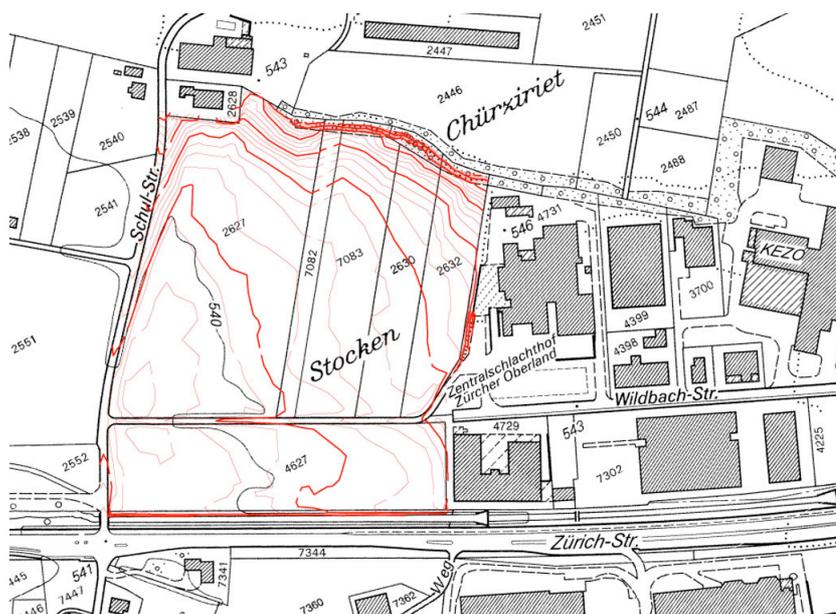
Gefahrenkartierung
Hochwasser

Für das Gebiet Stocken wird gemäss der Gefahrenkartierung Naturgefahren bei einem HQ_{100} (100-jährliches Ereignis) keine Gefährdung erwartet. Das Gebiet ist in der Gefahrenkarte gelb (geringe Gefährdung) markiert. Bei einem HQ_{300} (siehe Wasser-tiefenkarte im Anhang) entlastet der Wildbach über das rechte Ufer.

zu Art. 2.11
Gewachsenes Terrain

Beim gewachsenen Terrain handelt es sich grundsätzlich um den bei Einreichung des Baugesuches bestehenden Terrainverlauf (§ 5 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Im Gebiet Stocken sind keine künstlich geschaffenen oder veränderten Flächen vorhanden.

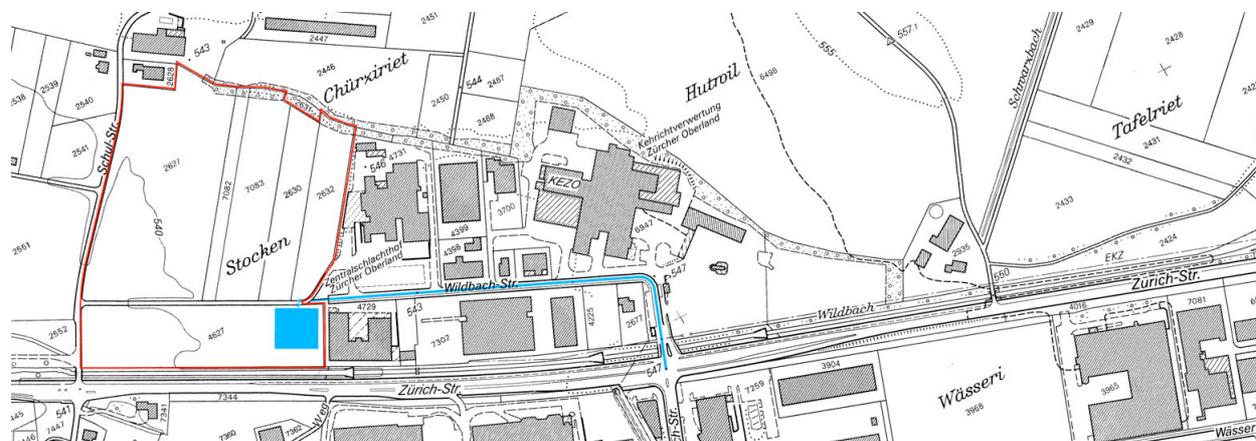
Der Terrainverlauf (Höhenkoten) wurde im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans durch den Grundbuchgeometer aufgenommen.



3.3 Erschliessung

zu Art. 3.1
Ein- und Ausfahrt

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Wildbachstrasse. Bei der Wildbachstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse. Die Anschlussformalitäten sind ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens zu regeln.



zu Art. 3.2
Erschliessungsfläche

Am Ende der Wildbachstrasse wird im südlichen Gestaltungsplangebiet eine Erschliessungsfläche ausgeschieden. Die Fläche dient zum Wenden der Lastwagen sowie zum Aufstellen der Lastwagen an der Laderampe. Für Umschlagplätze sowie für die Parkplätze sind maximal 3'000 m² Land vorgesehen.

zu Art. 3.3
Parkierung

Die Parkplätze dienen ausschliesslich den Mitarbeitern. Für die ca. 20 bis 30 Mitarbeiter (je nach Saison) werden maximal 25 Parkplätze vorgesehen. Der Normbedarf für Beschäftigte beträgt gemäss der Bau- und Zonenordnung für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe einen Abstellplatz pro zwei Arbeitsplätze (Güteklasse D, minimal 70% des Normbedarfes).

Durch eine allfällige Ein- und Ausfahrt über das Grundstück Kat. Nr. 7960 könnten ca. fünf Abstellplätze auf demselben Grundstück wegfallen. Im Sinne einer Kompensation dürfen maximal zusätzlich fünf Abstellplätze für Personenwagen im Bereich der Erschliessungsfläche angeordnet werden.

Öffentlicher Verkehr

Die Buslinie 869 bedient die beiden Haltestellen Bossikon und Zürichstrasse täglich. Diese beiden Haltestellen sind je ca. 350 Meter vom östlichen Arealzugang entfernt.

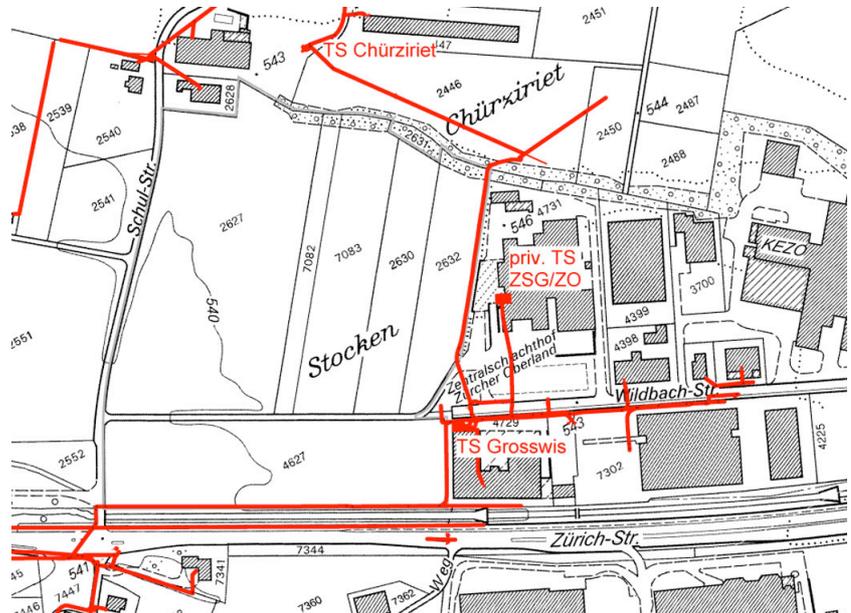
zu Art. 3.4
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die heute bestehenden Leitungen. Allfällige Kalibervergrösserungen aufgrund eines erhöhten Bedarfs gehen zu Lasten des Verursachers. Zudem sind die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Löschwasser einzuhalten. Deshalb sind die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären.

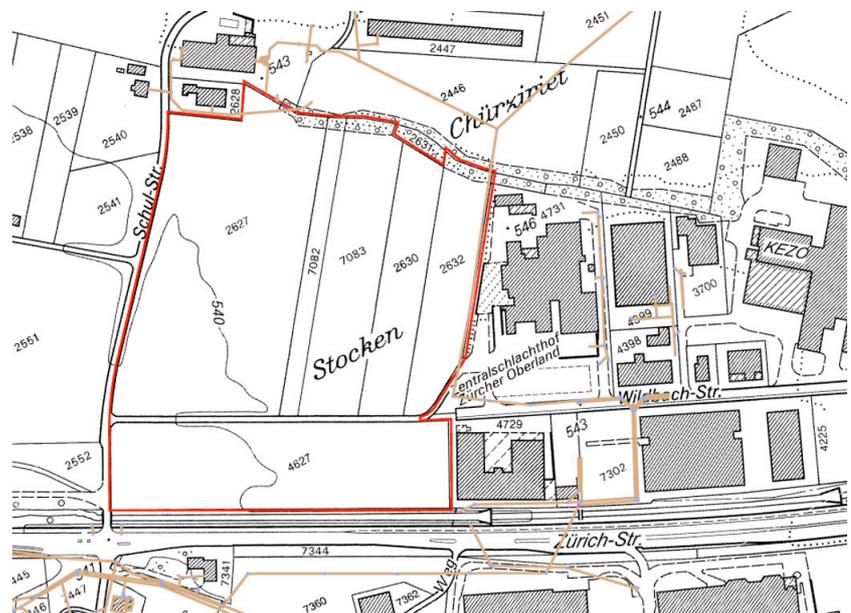
Falls nicht versickerbares Regenwasser in den Wildbach geleitet werden soll, ist die zulässige Wassermenge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem AWEL festzulegen.

Elektrizitätswerke des Kantons
Zürich

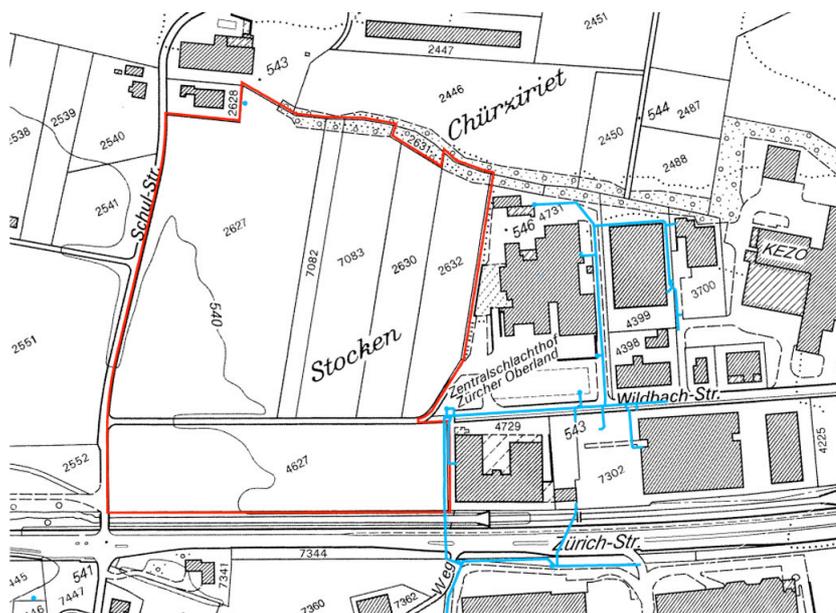
Im Zusammenhang mit Wasserleitungsarbeiten planen die
Elektrizitätswerke des Kantons am Rand des Gestaltungsplan-
perimeters Arbeiten auszuführen.



Abwasserleitungen



Wasserversorgung



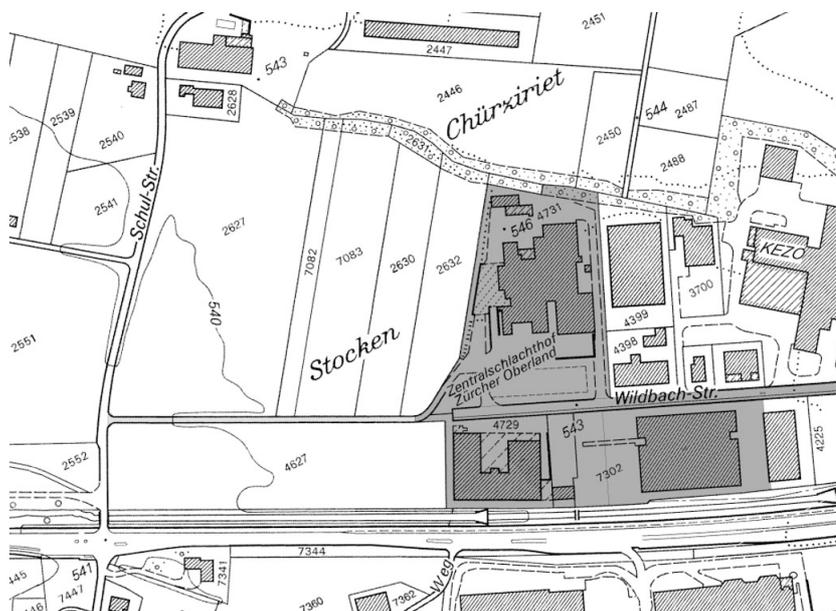
zu Art. 3.5
Genossenschaftsweg

Beim Grundstück Kat. Nr. 7959 (vormals Kat. Nr. 2626) handelt es sich um einen Genossenschaftsweg der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil. Da der Genossenschaftsweg nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dient, ist er aufzuheben. Die Aufhebung eines Flurweges erfolgt durch den Gemeinderat auf Antrag der Mehrheit der unmittelbar betroffenen Anstösser (die übrigen Beteiligten sind anzuhören). Die Aufhebung des Flurweges im Sinne von § 115 Landwirtschaftsgesetz (LG) bedeutet keineswegs, dass der Weg aus der Landschaft verschwindet. Die Aufhebung bedeutet nur die „Nichtunterstellung unter das Landwirtschaftsgesetz“. Das Grundstück Kat. Nr. 7959 wird dadurch zum reinen Privatweg, auf dem öffentliche Beschränkungen (dauernde Unterhaltungspflicht und Aufsicht des Gemeinderates) entfallen. Die „Aufhebung“ des Flurweges bleibt mithin ohne Einfluss auf den tatsächlichen Bestand des Weges.

Die Beerstecher AG wird den Genossenschaftsweg unter Vorbehalt der Genehmigung des Gestaltungsplans übernehmen oder pachten.

Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der östlichen Grundstücke wird aufgehoben.

Fuss- und Fahrwegrecht



zu Art. 3.6 Fussweg

Zur Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Fussweg-
verbindung wird entlang dem Wildbach ein 2.5 m breiter Fuss-
weg angelegt. Der Fussweg liegt ausserhalb des Gewässer-
raums.

3.4 Umwelt

zu Art. 4.1 und 4.2 Energie

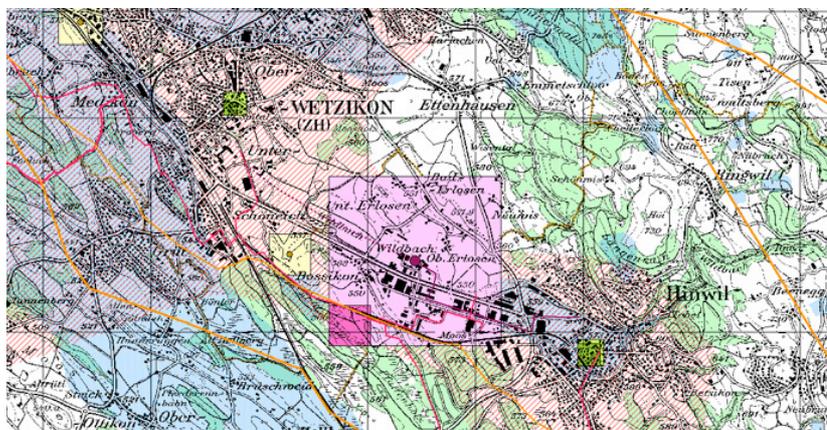
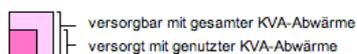
Die durch das Verbrennen von Abfall gewonnene Energie in
Form von Hochdruckdampf (40 bar, 400 °C) wird in der KEZO
in der Dampfturbine unter Gewinnung von elektrischem Strom
in ca. 20 % Niederdruckdampf (4 bar, 150 °C) und 80 % Ab-
dampf (0.15 bar, 45 °C) umgewandelt. Mit dem Niederdruck-
dampf wird unter anderem das Fernwärmenetz der KEZO be-
trieben, welches diverse Industrieanlagen, Wohnquartiere und
gemeindeeigene Liegenschaften von Hinwil beheizt. Der Ab-
dampf kann auf Grund seiner tiefen Temperatur nicht weiter
wirtschaftlich genutzt werden. Er muss unter Einsatz von elektri-
scher Energie im Luftkondensator kondensiert und damit sein
grosser Energieinhalt vernichtet werden. Bei Kehrrichtverwer-
tungsanlagen, aber auch Gas-, Atom- oder Kohlekraftwerken
ohne grosse externe Dampfverbraucher liegt der Anteil dieser
Kondensationsverluste über 50 %. Die Energie im Abdampf
kann nur genutzt werden, sofern man einen Verbraucher findet,
für den ein Temperaturniveau von 45 °C ausreicht und dessen
Verbrauch in unmittelbarer Nähe zur Wärmequelle ist.

Ein Gewächshaus in unmittelbarer Nähe zur KEZO ist ein optimaler Verbraucher, wie das vor drei Jahren erbaute Gewächshaus der Gebrüder Meier AG zeigt. Der Energieverbrauch des mit Abwärme beheizten Gewächshauses beträgt ca. 20'000 MWh pro Jahr und ersetzt somit ca. 2'000'000 Liter Heizöl oder ca. 5'000 t CO₂. Diese Menge entspricht einem Ölbedarf von ca. 1'000 Einfamilienhäusern.

Für die beheizten Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstelle (EnFK-Empfehlung Nr. 5) einzuhalten (vgl. Anhang).

Kantonaler Energieplan

Der Kantonale Energieplan 2002 weist der KEZO Hinwil ein Energiepotenzial von ca. 380'000 MWh zu. Genutzt werden heute ca. 23'000 MWh im Fernwärmenetz und mit dem Rest wird ca. 115'000 MWh Strom erzeugt. Die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme von ca. 150'000 MWh muss unter Einsatz von elektrischer Energie in den Luftkondensatoren vernichtet werden. Der kantonale Richtplan fordert, dass mit planerischen Massnahmen die Voraussetzungen zu schaffen sind, damit die Abwärme aus der KEZO Hinwil genutzt werden kann.



zu Art. 4.3 Wasserhaushalt

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist das anfallende Regenwasser möglichst vollständig zur Bewässerung zu verwenden. Durch das Auffangen der Regenfälle wird auch eine Auswaschung von Düngestoffen in die öffentlichen Gewässer vermieden.

Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig drainiert. Die Hauptleitung (vgl. nachstehender Plan) ist zwingend zu erhalten, wobei bei den Speicherbecken eine Verlegung möglich ist. Vor Baubeginn ist eine Zustandserhebung vorzunehmen. Die Arbeiten am Meliorationswerk haben in Absprache mit der Flurnossenschaft Wetzikon-Hinwil zu erfolgen.

Drainagen



zu Art. 4.4 Lärmmissionen

Für die Landwirtschaftszone gilt gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe III. Der Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV wird aufgrund der Art des Betriebes als nicht relevant eingestuft.

zu Art. 4.5 Belichtung

Die Gewächskulturen werden unter natürlichen Bedingungen gehalten und werden nicht künstlich belichtet.

zu Art. 4.6 bis 4.8 Boden

Im Projektperimeter sind mehrheitlich natürlich gewachsene, grundwassergeprägte und sehr feinkörnige Böden vorhanden. Gemäss Nutzungseignungskarte sind die Flächen nicht ackerbaulich nutzbar, entsprechend sind keine Fruchtfolgeflächen im Projektperimeter vorhanden. Fast der gesamte Projektperimeter ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Die entsprechend ausgeführten Bodenuntersuchungen befinden sich im Kapitel 4.2. Die unterschiedlichen Belastungs-Kategorien sind in den weiteren Planungsphasen insbesondere für Bodenumlagerungen relevant und müssen entsprechend berücksichtigt werden.

zu Art. 4.9 Hochwasser

Entlang dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans fliesst der Wildbach, öffentliches Gewässer Nr. 1.0. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 2298/2011) liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine geringe Gefährdung infolge Hochwasser (gelber Bereich) vor. In Gebieten mit einer geringen Gefährdung obliegt die Herstellung der Hochwassersicherheit primär den Grundeigentümern respektive der Bauherrschaft.

Da mit dem Gestaltungsplan keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, wird die Bauherrschaft zu eigenverantwortlichen Massnahmen verpflichtet.

zu Art. 5.1 bis 5.3
Wiederherstellung

3.5 Weitere Bestimmungen

Sollten die Gewächshäuser einmal nicht mehr der Produktion von pflanzlichen Produkten dienen, so sind sämtliche Gewächshäuser und anderen Anlageteile abzuräumen und die Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung (inkl. Genossenschaftsweg) herzurichten.

Beim Wegfall der Gewächshausnutzung sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen. Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden.

Im Rahmen des Rückbaus sind auch die Entwässerungsanlagen wieder instand zu stellen und von der Flurgenossenschaft und der Abteilung Landwirtschaft des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) kontrollieren zu lassen.

Die Pflicht zum Rückbau und zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern. Die Wiederherstellung der Böden wird auf der Basis einer Kostenschätzung finanziell sichergestellt. Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Dadurch haben die Gemeinde Hinwil und die Grundeigentümer Gewähr, dass die Anlage in einem späteren Zeitpunkt auch wieder entfernt wird.

Störfallvorsorge

Aufgrund der aus Sicht Störfallvorsorge nicht allzu hohen Verkehrsdichte der Zürichstrasse sowie der geplanten Nutzungsart als Pflanzenproduktionsbetrieb wird auf die Anordnung von konkreten Massnahmen verzichtet. Allenfalls ist es sinnvoll, gewisse Schutzmassnahmen freiwillig zu ergreifen.

zu Art. 6.1
Inkrafttreten

3.6 Schlussbestimmung

Gemäss § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) bedürfen Gestaltungspläne, welche nicht von der zuständigen Direktion festgesetzt werden, der Genehmigung. Die Genehmigung muss öffentlich bekannt gemacht werden.

4. Auswirkungen

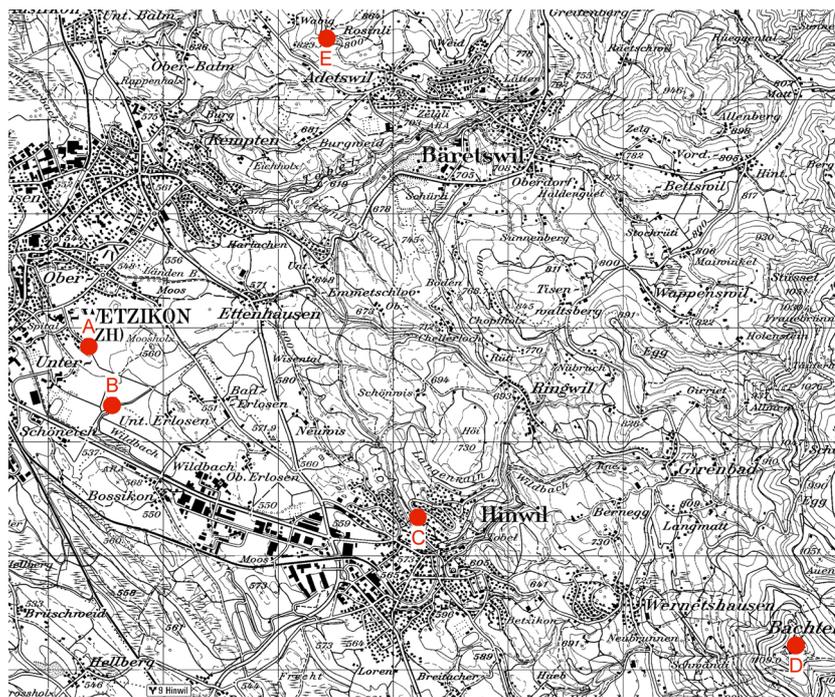
4.1 Landschaft und Natur

Landschaft

Die Gewächshauskulturen sind in der Landschaft sowohl aus dem Nahbereich (einsehbar von Schulstrasse und Zürichstrasse) als auch aus der Ferne nicht oder nicht störend wahrnehmbar. Mit der bestehenden und der geplanten Begrünung wird eine gute Einordnung erwirkt.

Das Gebiet Stocken wird gegen Norden durch eine Baumgruppe (Hecke) begrenzt. Östlich stösst das Gestaltungsplangebiet direkt an das Industrie- und Gewerbegebiet. Von Westen nach Osten steigt das Gelände leicht an. Südlich und westlich begrenzen die Zürichstrasse (Staatsstrasse) und die Schulstrasse das Gestaltungsplangebiet.

Standorte Ansichten



Das Gebiet Stocken wurde von folgenden Standorten aus fotografiert:

- A Wetzikon, Wendeplatz Eggstrasse
- B Wetzikon, Rückhaltebecken Grosswis
- C Hinwil, Ringwilerstrasse
- D Hinwil, Bachtel Aussichtsturm
- E Bäretswil, Rosinli

Standort A

Wetzikon, Wendeplatz Eggstrasse



Standort B

Wetzikon, Rückhaltebecken
Grosswis



Standort C

Hinwil, Ringwilerstrasse



Standort D

Hinwil, Bachtel Aussichtsturm



Quelle: <http://www.hikr.org/gallery/photo524217.html>

Standort E

Bäretswil, Rosinli



Landschaftsschutzobjekt

Das Schutzobjekt wird in seiner Funktion nicht geschwächt. Die zusätzlichen Hecken im Bereich des Grüngürtels und des Gewässerraums stärken das Landschaftsschutzobjekt in seiner Funktion.

Natur

Die Massnahmen im Zusammenhang mit der Pflanzenproduktion haben ein gewisses Potenzial zur Erhöhung der Biodiversität, da mit dem naturnahen Speicherbecken und dem Grüngürtel die Strukturvielfalt erhöht wird.

4.2 Landwirtschaft und Boden

Landwirtschaft

Da die Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, geht der Landwirtschaft kein Boden verlustig. Die für die Produktion erforderlichen Anlagen können problemlos zurückgebaut werden. Drainagen sind keine betroffen respektive bleiben erhalten. Die Pflanzenproduktion trägt zur Verbesserung der Versorgungssicherheit bei, und dies unter Nutzung einer erneuerbaren, lokalen Energiequelle.

Boden

Das Projektareal wird mindestens teilweise ackerbaulich genutzt und weist mehrheitlich natürlich gewachsene Böden mit relativ einheitlichen Eigenschaften auf. Der Südrand des Grundstücks Kat. Nr. 2627 ist durch eine Terrainveränderung anthropogen verändert.

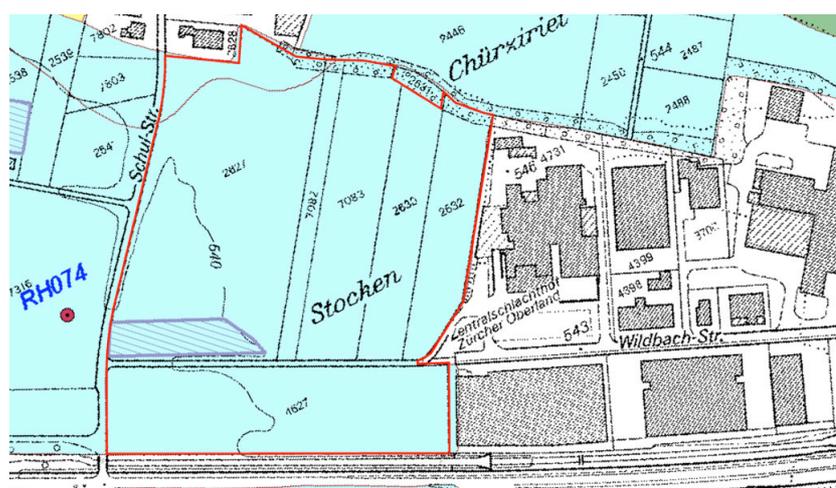
Nachfolgend werden der Ausgangszustand und die Auswirkungen des Projektes auf den Boden aufgezeigt.

Ausgangszustand

In Ergänzung der vorhandenen Grundlagen (Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen und Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) wurde der Ausgangszustand durch eine Felderhebung verifiziert. Dazu wurden in fünf Handbohrungen (P1 - P5) relevante Bodeneigenschaften wie Horizontmächtigkeit, Bodenart oder Vernässungszeichen erhoben.

Gemäss der Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen sind im Projektareal hauptsächlich grundwassergeprägte Buntgleye, die selten bis häufig bis zur Oberfläche porengesättigt sind, vorhanden.

Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen



Die Böden im Projekt sind grundwassergeprägt und sehr feinkörnig. Beide Eigenschaften führen zu erschwerten Bedingungen bei den Erdarbeiten.

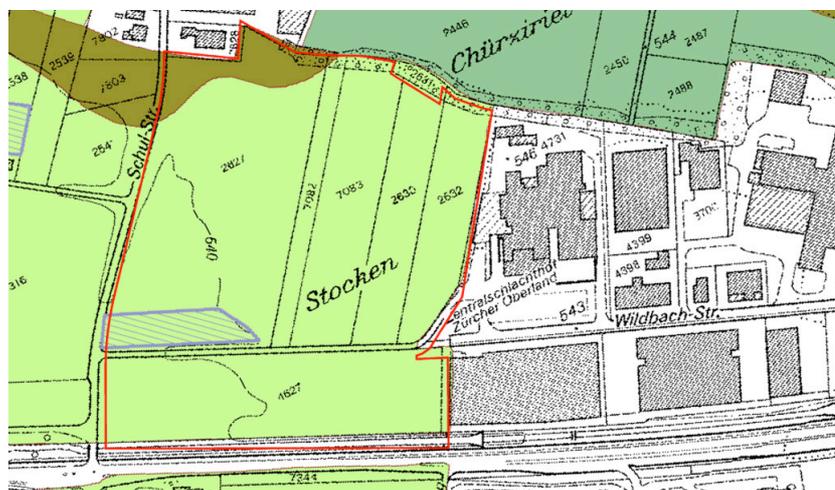
Folgende Übersicht listet die wichtigsten Bodeneigenschaften auf (Quelle Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen und Handbohrungen P1 - P5).

	Hauptbereich Grundstücke Kat. Nrn. 2627, 2630, 2632, 4627, 7082, 7083	Nordrand von Grundstücke Kat. Nr. 2627
Handbohrungen	P1, P2, P3, P4, P5	
Bodentyp	Buntgley	Braunerde-Gley
Wasserhaushalt	grundwassergeprägt	grundwassergeprägt
Oberboden Mächtigkeit	ca. 20–25 cm	ca. 20 cm
Unterboden Mächtigkeit	ca. 30–70 cm	ca. 30–50 cm
Bodenart Oberboden	Lehm bis lehmiger Ton	sandiger Lehm bis Lehm
Bodenart Unterboden	toniger Schluff bis lehmiger Ton	lehmiger Sand bis lehmiger Schluff
Skelettgehalt Oberboden	< 5–10 %	< 5–10 %
Skelettgehalt Unterboden	< 5–10 %	< 5–10 %
Neigung	0–5 %	0–5 %
Pflanzennutzbare Gründigkeit	mässig tiefgründig (50–70 cm)	mässig tiefgründig (50–70 cm)
Nutzungsseignungsklasse	7A gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland	5F futterbaubetonte Fruchtfolge

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

Gemäss Nutzungseignungskarte handelt es sich mehrheitlich um gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland (Nutzungsseignungsklasse 7). Die Limitierung resultiert aus der Bodenart. Entsprechend der Nutzungsseignung sind im gesamten Projektperimeter keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

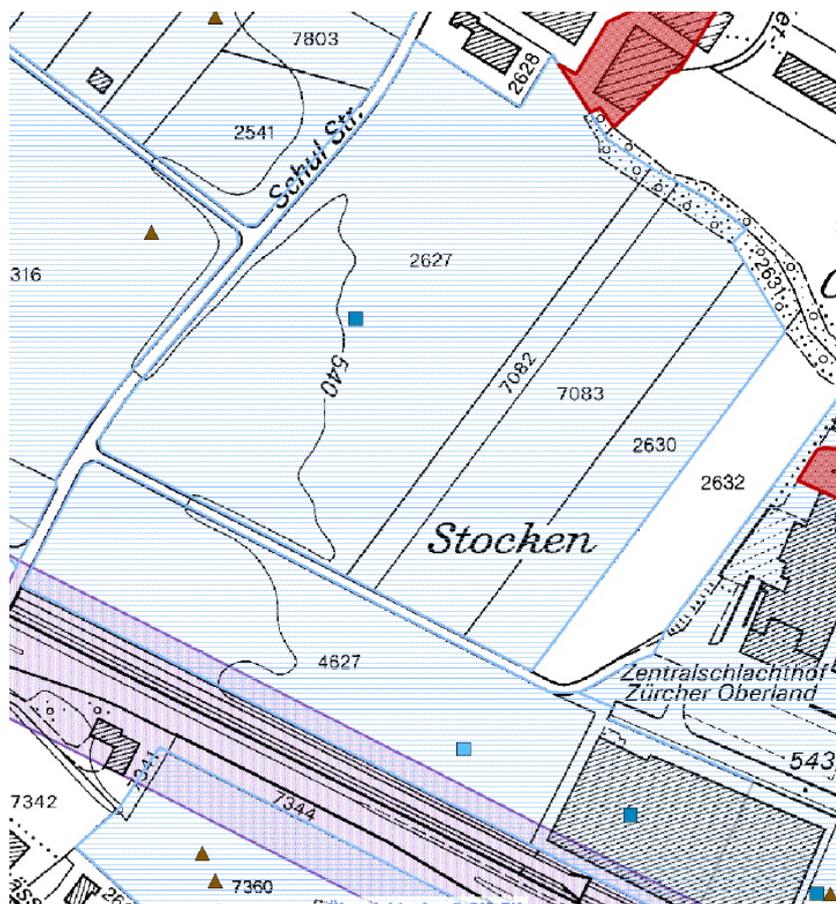
-  Futterbaubetonte Fruchtfolge
-  Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
-  Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland



Schadstoffbelastung

Mit Ausnahme des Grundstücks Kat. Nr. 2632 ist der gesamte Projektperimeter im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit dem Belastungshinweis "Klärschlamm-Aufbringfläche" eingetragen. Entlang der Zürichstrasse (Grundstrasse Kat. Nr. 4627) ist zusätzlich der Belastungshinweis "Strasse" eingetragen.

Prüfperimeter für
Bodenverschiebungen (PBV)



 Klärschlammfläche
 Verkehrsträger (Strasse)

Schadstoffbelastung

Zur Untersuchung der Schadstoffbelastung erfolgte am 1. März 2012 eine Probenahme entsprechend dem BUWAL-Handbuch "Probenahme und Probenvorbereitung für Schadstoffuntersuchungen von Böden". Im Projektperimeter wurden acht Bodenproben (Flächenproben) aus den Schichten 0 - 0.2 m (vier Proben) und 0.3 - 0.5 m (vier Proben) unterhalb des Terrains entnommen. Die Lage der Probenahmestellen und Details zur Probenahme sind in den Probenahmeprotokollen im Anhang ersichtlich.

Die Proben wurden bei den BMG Labors in Schlieren entsprechend Anhang 1 Ziffer 2 der "Verordnung über Belastungen des Bodens" (VBBo) vor- und aufbereitet sowie analysiert. Die Auswahl der Analysenparameter richtete sich nach den Leitstoffen im PBV und nach bereits vorhandenen Ergebnissen auf benachbarten Klärschlamm-Aufbringflächen.

In folgender Tabelle sind die Analyseergebnisse zusammen mit der Klassierung des Bodenaushubs aufgeführt.

Schadstoffgehalte [mg/kg TS nach VBBö] und Klassierung gemäss Wegleitung Bodenaushub (WBA)

Schicht	Probe/Tiefe [m]	Cd	Pb	Klassierung nach WBA*
Oberboden	HMB1/0-0.2	2.3	89	stark belasteter Bodenaushub (Kat. III)
Unterboden	HMB1/0.3-0.5	1.4	53	schwach belasteter Bodenaushub (Kat. II)
Oberboden	HMB2/0-0.2	1.2	46	schwach belasteter Bodenaushub (Kat. II)
Unterboden	HMB2/0.3-0.5	0.72	29	unbelasteter Bodenaushub (Kat. I)
Oberboden	HMB3/0-0.2	2.0	75	schwach belasteter Bodenaushub (Kat. II)
Unterboden	HMB3/0.3-0.5	1.3	45	schwach belasteter Bodenaushub (Kat. II)
Oberboden	HMB4/0-0.2	0.46	23	unbelasteter Bodenaushub (Kat. I)
Unterboden	HMB4/0.3-0.5	<0.4	20	unbelasteter Bodenaushub (Kat. I)
Richtwert WBA		0.8	50	
Prüfwert WBA		2	200	

*Es gelten die folgenden Belastungskategorien (aus: FaBo-Broschüre Bodenverschiebungen bei Bauvorhaben, 2004):

Kategorie I, unbelastet: keine Gefährdung, Art des Aufbringstandorts frei wählbar.

Kategorie II, schwach belastet: Bodenfruchtbarkeit nicht langfristig gewährleistet, soll möglichst vor Ort oder, bei ähnlicher Vorbelastung, auf weniger empfindlichen Flächen bezüglich Nutzung und Gewässerschutz verwendet werden. Sonst: Ablagerung auf Deponie.

Kategorie III, stark belastet: kann Menschen, Tiere oder Pflanzen gefährden, kann nicht verwertet, sondern auf einer Deponie abgelagert werden.

Erkenntnisse

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass auf allen Klärschlamm-Aufbringflächen im Oberboden der Richtwert für Cadmium überschritten wird. In der auf dem Grundstück Kat. Nr. 4627 entnommenen Oberboden-Probe (HMB1) wird der Prüfwert für Cadmium überschritten. Die beiden auf den Grundstücken Kat. Nr. 2632 entnommenen Boden-Proben (HMB4) weisen keine Richtwertüberschreitung auf. Gemäss Wegleitung Bodenaushub des Bundes ergeben sich für die Umlagerung von Bodenaushub folgende Rahmenbedingungen:

Rahmenbedingungen

Bodenaushub muss entsprechend der Belastungskategorie getrennt werden. Unterschiedlich belasteter Bodenaushub darf nicht vermischt werden.

Beim Ober- und Unterboden auf dem Grundstück Kat. Nr. 2632 handelt es sich um unbelasteten Bodenaushub. Unbelasteter Bodenaushub darf uneingeschränkt umgelagert und verwertet werden.

Beim Ober- und Unterboden auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2630, 7082 und 7083 handelt es sich um schwach belasteten Bodenaushub. Schwach belasteter Bodenaushub kann vor Ort umgelagert und wieder am Entnahmeort verwendet werden.

Beim Oberboden auf dem Grundstück Kat. Nr. 2627 handelt es sich um schwach belasteten Bodenaushub, der entsprechende Unterboden ist unbelastet.

Beim Oberboden auf dem Grundstück Kat. Nr. 4627 handelt es sich um stark belasteten Bodenaushub, beim Unterboden um schwach belasteten Bodenaushub. Stark belasteter Bodenaushub darf - sobald ausgehoben - nicht wiederverwertet werden und muss entsprechend der Schadstoffbelastung auf einer Deponie abgelagert werden. Ausserdem sind die Kantone gesetzlich verpflichtet, bei Überschreitung der Prüfwerte zu prüfen, ob die Belastung des Bodens Menschen, Tiere oder Pflanzen konkret gefährden.

Für die detaillierte Planung der Bodenumlagerungen sind weitere Schadstoffuntersuchungen sinnvoll. So vor allem in den Randbereichen des Grundstücks Kat. Nr. 4627.

Eingriffe in den Boden

Allenfalls notwendige Bodenumlagerungen zur Ausebnung des Terrains im Bereich der Gewächshäuser sind noch nicht im Detail geplant.

Im Bereich des Regenspeicherbeckens wird der Ober- und Unterboden vollständig abgetragen werden müssen. Die Verwendung dieses Bodenaushubs ist noch nicht definiert.

Altlasten

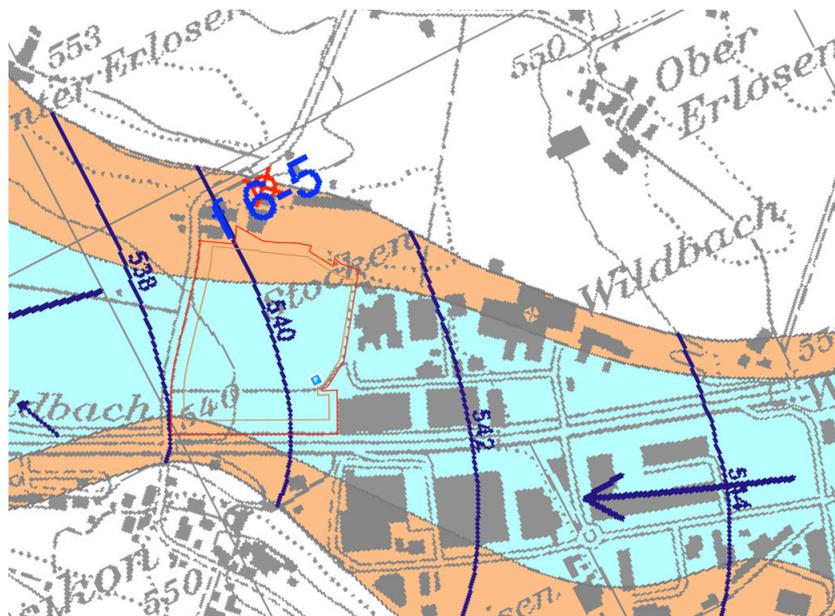
Das Gestaltungsplangebiet ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt.

4.3 Wasser und Luft

Grundwasser

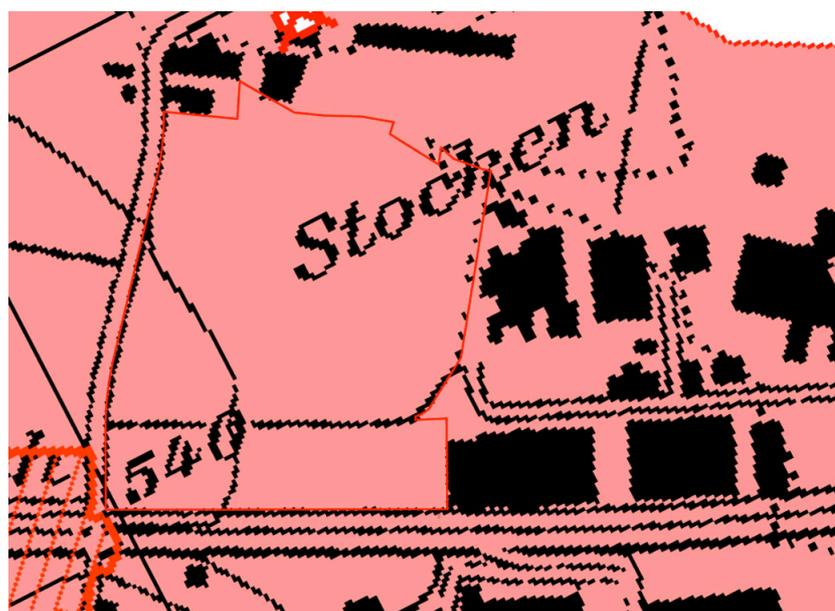
Das Grundwasser wird durch den Anbau nicht beeinträchtigt.
Der Betrieb produziert mit minimalem Hilfsstoffeinsatz.

Grundwasserkarte



Die Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist praktisch für das gesamte Gestaltungsplangebiet ein Grundwasservorkommen mit einer Mächtigkeit von zwei bis zehn Metern aus. Das nördliche sowie das südwestliche Gestaltungsplangebiet tangiert das Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als zwei Meter) oder geringer Durchlässigkeit.

Gewässerschutzkarte



Laut Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet mehrheitlich im Gewässerschutzbereich A_u.

Öffentliche Gewässer

Entlang dem südlichen Rand tangiert das Gestaltungsplangebietes den Wildbach (Öffentliches Gewässer Nr. 1.0).

Luft

Mit der Einsparung der rund zwei Mio. Liter Heizöl kann die Emission von ca. 5'280 Tonnen CO₂ vermieden werden (1 Liter Heizöl → 2.64 kg CO₂). Durch die kurzen Transportwege zu den Kunden und den Verkaufsstellen reduzieren sich auch die Luftbelastungen wie Stickoxid (NO_x), Kohlenmonoxid (CO)- und TVOC (Total flüchtige organische Kohlenwasserstoff-Verbindungen), Feinstaub (PM10) etc.).

Gerüche

Der Betrieb verursacht keine Luftschadstoffe und keine Gerüche. Allfälliges Grüngut mit starken Geruchsemissionen wird in eine Vergärungsanlage geführt.

Bauphase/Betriebsphase

Für die Bauarbeiten wie auch für den Betrieb werden die Bestimmungen der BAFU-Baurichtlinie respektive die entsprechenden Vorschriften (z.B. Luftreinhalteverordnung) eingehalten. Die konkreten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

4.4 Wirtschaft und Verkehr

Arbeitsplätze

Mit der Ansiedlung der Gewächshauskulturen entstehen in der Gemeinde Hinwil ca. 25 Arbeitsplätze.

Verkehrsaufkommen

Die Erschliessung und insbesondere die Anlieferung erfolgt von Osten, direkt ab der Wildbachstrasse. Für die Produktion und den Verkauf ist mit durchschnittlich ca. zwei Lastwagen pro Tag zu rechnen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sowie der Anordnung der Erschliessung entstehen keine Emissionen für das angrenzende Wohngebiet.

4.5 Siedlung und Erholung

Siedlungsgebiete

Der Pflanzenproduktionsbetrieb hat keinen störenden Einfluss für die Bewohner von Bossikon. Die infolge der maschinellen Bodenbearbeitung resultierenden Lärmimmissionen werden für die Bewohner von Bossikon eliminiert, da die Bearbeitung innerhalb der Gebäude stattfindet.

Erholung

Die heutige Fusswegverbindung (Flurweg) wird durch einen Fussweg entlang des Wildbach ersetzt.

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Woche 2, 2012 (12. Januar 2012)	Beratung Gestaltungsplan-Absichten
Woche 5, 2012 (3. Februar 2012)	Lesung Gestaltungsplan-Entwurf
2012	Verhandlungen mit Grundeigentümern
2013	Zustimmung der Grundeigentümer zum Einreichen des Gestaltungsplans an die Gemeinde Hinwil
Woche 21, 2013 (spätestens 19. Juni 2013)	Verabschiedung durch Grundeigentümer
Woche 22, 2013 (27. Mai 2013)	Aktenauflage
Woche 23, 2013 (3. Juni 2013)	Beratung im Bauausschuss
Woche 24 bis Woche 36, 2013	Vorprüfung durch ARE
Woche 25, 2013 (19. Juni 2013)	Aktenauflage
Woche 26, 2013 (26. Juni 2013)	Verabschiedung durch Gemeinderat
Woche 27, 2013	Orientierungsveranstaltung Bossikon und Erlösen
Woche 27, 2013 (5. Juli 2013)	Publikation öffentliche Auflage
Woche 27 bis Woche 36, 2013	Öffentliche Auflage
Woche 34, 2013 (22. September 2013)	Öffentliche Orientierungsveranstaltung
Woche 36, 2013	Beratung der Einwendungen und Anliegen der Vorprüfung
Woche 36, 2013	Anpassen der Planvorlage
Woche 38, 2013 (16. September 2013)	Beratung im Bauausschuss
Woche 40, 2013 (23. Oktober 2013)	Verabschiedung durch Gemeinderat
Woche 49, 2013 (4. Dezember 2013)	Gemeindeversammlung
Woche 2, 2014	Publikation der Zustimmung
Woche 3 bis Woche 7, 2014	Rekursfrist ¹⁾

Woche 8, 2014	Rechtskraftbescheinigung
Wochen 9 bis 18, 2014	Genehmigung durch Baudirektion
Woche 18, 2014	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

¹⁾ Sobald die Rechtskraftbescheinigung (nach Ablauf der Re-kursfrist) vorliegt, kann die Ausschreibung des Baugesuchs durchgeführt werden.

5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG muss der Private Gestaltungsplan Stocken öffentlich bekannt gemacht und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentlichen Auflagefrist fand vom 5. Juli 2013 bis 4. September 2013 statt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind drei Schreiben mit insgesamt vier Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

1) Abstand gegenüber Gehölz

Der Baubereich soll gegenüber dem Gehölz an der Nordgrenze (kommunales Natur- und Landschaftsschutzobjekt Nr. 121 b) durchgehend einen Abstand von fünf Metern einhalten.

Entscheid

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Gemäss Art. 18 Abs.1 NHG ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Nach Abs. 1 bis sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen. Die Hecke entlang dem Altlauf Wildbach erfüllt diese Voraussetzungen und ist zudem als kommunales Landschaftsschutzobjekt geschützt.

Sie enthält mehrere wertvolle, z.T. gegen 100 Jahre alte Bäume und bildet einen Abschluss des im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereichs nach Norden. Durch die lokale Beseitigung der Hecke hätte sich lediglich ein angemessener Bebauungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG ergeben.

2) Platzierung Regenspeicherbecken

Die Regenspeicherbecken sollen vollständig innerhalb des Baubereichs gebaut werden.

Entscheid

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde bewusst ein Spielraum für die Platzierung der Regenspeicherbecken formuliert. Anhand dieser Formulierung kann das vorhandene Land zweckmässig bebaut und naturnah gestaltet werden, ohne dass unnötige und unwirtschaftliche Restflächen entstehen. Sämtliche unbenutzten Flächen werden naturnah gestaltet und garantieren damit eine optimale Einbindung ins Landschaftsbild.

3) Ablehnung des Vorhabens

Auf die Nutzung der aus der Kondensationsenergie gewonnenen Abwärme soll verzichtet werden sodass im Gegenzug die Landschaft und insbesondere die Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft geschützt werden können.

Entscheid

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Im regionalen Richtplan Oberland (RRB Nr. 2257/1998) wurde das Landwirtschaftsgebiet, welche zur Nutzung des Niedertemperaturbereiches der KEZO besonders geeignet ist, als Prioritätsgebiet für die Versorgung mit Fernwärme bezeichnet. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV im Sinne von Speziallandwirtschaftszonen sind im kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 d) festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht diesen Grundsätzen. Die geplanten Gewächshäuser werden zur Schonung des Landschaftsbildes an die bestehenden Bauten und Anlagen der Industriezone angegliedert. Es werden auch keine Erholungsräume beeinträchtigt.

4) Korridor für Werkleitungsbau

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches (Baubereich) entlang des Grundstücks Kat. Nr. 2628 ist von 3.50 m auf mindestens 12.00 m in südlicher Richtung zu verschieben, damit für die geplante Ringschlussleitung zwischen Wetzikon und Hinwil ein entsprechender Korridor freigehalten werden kann.

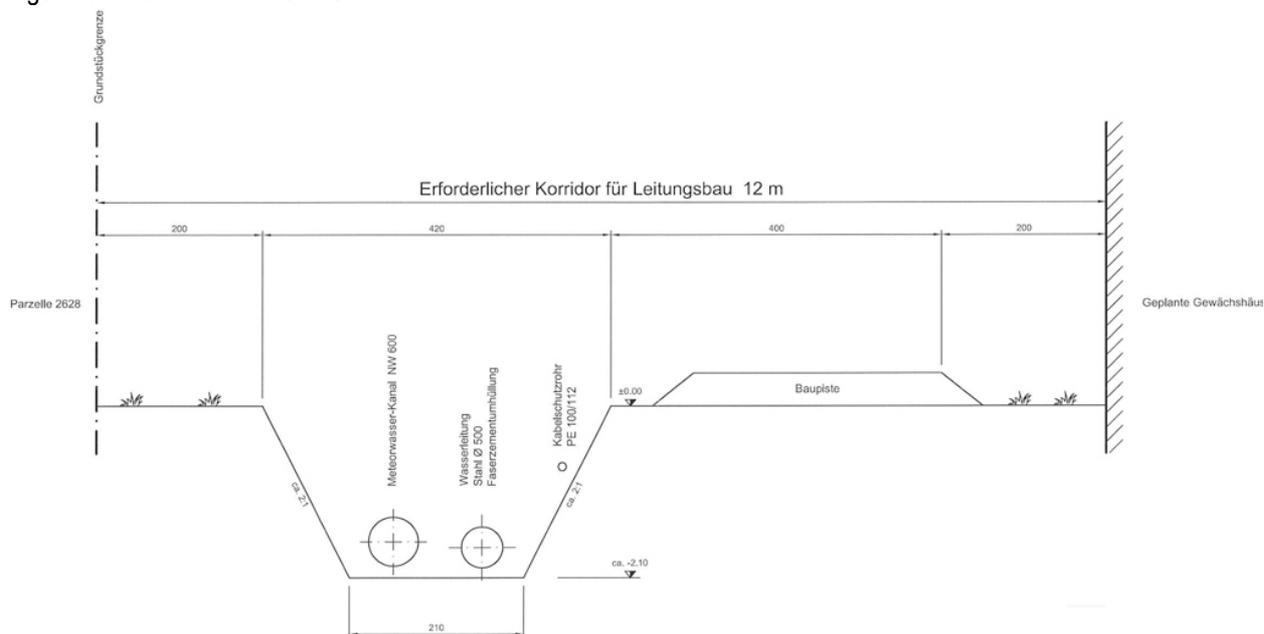
Entscheid

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Die Wasserleitung der Gruppenwasserversorgung Zürcher Oberland dient der Erhöhung der Versorgungssicherheit und stellt damit ein übergeordnetes öffentliches Interesse dar. Zudem soll im gleichen Korridor auch eine neue Wasserleitung und ein neuer Meteorentlastungskanal für die Gemeinde Hinwil realisiert werden. Der Bau der erwähnten Leitungen im konventionellem Grabenbau benötigt ein Lichtraumprofil von zwölf Metern, weshalb der Baubereich im Nordwesten entsprechend angepasst wird.

Normalprofil Leitungsbau gemäss
Ingenieurbüro Frei + Krauer AG



5.3 Anhörung

Gemeinden

Der Gestaltungsplanentwurf wurde während der Auflage auch den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Es sind keine Stellungnahmen der benachbarten Gemeinden Bäretswil, Bubikon, Dürnten, Fischenthal, Gossau, Wald, Wetzikon eingegangen.

Region

Die Gemeinde Hinwil gehört zur Planungsregion Zürcher Oberland (RZO). Die RZO stellt keine Änderungsanträge.

5.4 Vorprüfung ARV

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Schreiben vom 6. September 2013 hat die Baudirektion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wurden in den Gestaltungsplan-Akten berücksichtigt.

Anhang 1

Standortabklärung Gewächshäuser in der Peripherie der KEZO

Aktennotiz vom 21. April 2011

RZO Region Zürcher Oberland Planungskommission
Sekretariat: Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
Tel. 044 422 51 51 Fax 044 381 62 01
E-Mail: rzo@martipartner.ch

Aktennotiz vom 21. April 2011
Standortabklärung Gewächshäuser in der Peripherie der KEZO
Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Zürich

Anwesend: Bernard Capeder, Amt für Raumentwicklung (ARE), Kanton Zürich
Daniel Böni, Geschäftsführer KEZO
Marco Pezzati, Amt für Landschaft und Natur (ALN), Kanton Zürich
Christian Leisi, AWEL Abteilung Wasserbau, Kanton Zürich
Heinz Hochstrasse, AWEL Abteilung Wasserbau, Kanton Zürich
Peter Sieber, Gemeinderat Hinwil
Thomas Rubin, Marti Partner Architekten und Planer AG (Akttennotiz)

Entschuldigt: Patrick Neuhaus, Stadtplaner Wetzikon

1. Ausgangslage

Die KEZO hat ein Interesse nebst den Gewächshäusern der Gebrüder Meier weitere Kondensationsenergie aus Abwärme abzugeben. Die Nachfrage nach weiteren mit Abwärme geheizten Gewächshäusern ist vorhanden.

Kommentar Planer

Der Beerstecher AG, Dübendorf steht in Konkurrenz mit der Gebrüder Meier AG. Der Wettbewerb ist somit gewährleistet.

2. Zielsetzung

Die KEZO hat das Ziel rund die 3- bis 4-fache Fläche der bestehenden Gewächshäuser Meier (4 ha) zu beliefern. Energie in Form von Abwärme ist genügend vorhanden. Als zusätzliche Abwärmenutzung wird zurzeit auf dem Areal der KEZO eine Holzschneitzel – Vortrocknungsanlage geprüft.

Ziel der Sitzungen ist es, den für die Nutzung mit Gewächshäusern in Frage kommenden Perimeter und die Randbedingungen zu konkretisieren.

Kommentar Planer

Der vorliegende Gestaltungsplan sieht eine Nutzung der Abwärme aus der KEZO in unmittelbarer Nähe vor.

3. Perimeter

ARE

Gestützt auf den kantonalen Richtplan (Richtplantext Pt. 3.2.3 d) sind für Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG folgende Grundsätze zu beachten:

Zur Schonung des Landschaftsbildes sollen intensive Landwirtschaftszonen möglichst angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet mit industriell-gewerblicher Nutzung angegliedert werden.

Auf die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ist besonderer Wert zu legen. Erholungsräume dürfen in ihrem Erholungswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es sollen nach Möglichkeit anthropogene (im Bodenaufbau beeinträchtigte) Böden genutzt werden.

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nicht ausgeschlossen, da ortsgebundene Abwärme genutzt wird.

AWEL

Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken Grosswies bis und mit Staukote kommt für eine

Gewächshauszone nicht in Frage. Die bestehende Anlage soll zudem ausgebaut werden. Im beiliegenden Plan sind die ergänzten Flächen dargestellt.

Der Wildbach ist im Bereich des Hochhalterückhaltebeckens zudem ein wichtiges kommunales Erholungsgebiet.

Die Gefahrenkarte Hinwil liegt im Entwurf vor, sie ist zu berücksichtigen.

ALN

Der Standort um die KEZO ist für Treibhäuser geeignet. Die Idee der Konzentration dieser Anlagen ist richtig.

Es müssen andere Betreiber als „Meier“ berücksichtigt werden.

Die Flächen des kantonalen Gutsbetriebes in Wetzikon stehen nicht zur Verfügung, Pacht auf 30 Jahre.

Die Erschliessung der Gewächshäuser ab der stark belasteten Zürichstrasse ist schwierig.

Gebietseingrenzung

Ausschlussgebiete:

- südlich Zürichstrasse (Drumlinlandschaft)
- westlich Schulstrasse (Hochwasserrückhaltung, Wildtierkorridor)
- nördlich Erlösen- / Winterthurerstrasse (Landschaftsförderung)

Im beigelegten Plan ist der maximale Perimeter für die Standortabklärung Gewächshäuser bezeichnet.

Kommentar Planer

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans erfüllt die Anforderungen an einen geeigneten Perimeter. Die Erschliessung erfolgt über die Wildbachstrasse.

4. Randbedingungen

- Als Grundvoraussetzung ist ein Eintrag im regionalen Richtplan anzustreben (Gesamtüberprüfung kantonalen Richtplan 2011 – 2013, Revision regionaler Richtplan 2012 - 2014).
- Die Gebiete sollen ab dem Siedlungsgebiet entwickelt werden (grüne Pfeile Skizze)
- Die landschaftliche Einpassung mit einer Schutzbepflanzung (Hecke, Obstgarten usw.) ist sehr wichtig. Diesem Anliegen wurde bei der bestehenden Anlage der Gebrüder Meier zu wenig Beachtung geschenkt.
- Die Topographie ist zu berücksichtigen. Geländeänderungen auf Minimum beschränken.
- Erschliessung muss frühzeitig geklärt werden.
- Land muss verfügbar sein (Absichtserklärung).

Kommentar Planer

Ein Eintrag im regionalen Richtplan liegt momentan noch nicht vor. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Wildbachstrasse. Der Gewässerraum wie auch der Grüngürtel dienen der Bepflanzung (Hecke). Die landschaftliche Einpassung wird durch die Bepflanzung gefördert. Die Fragen der Erschliessung und der Verfügbarkeit des Landes wurden vertraglich geregelt.

5. weiteres Vorgehen

Die KEZO konkretisiert die Standortevaluation aufgrund der Randbedingungen. Als Grundlage für den Richtplaneintrag ist ein Konzept zu erarbeiten.

Kommentar Planer

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt die Anforderungen und steht im Einklang mit einem künftigen Eintrag im regionalen Richtplan.

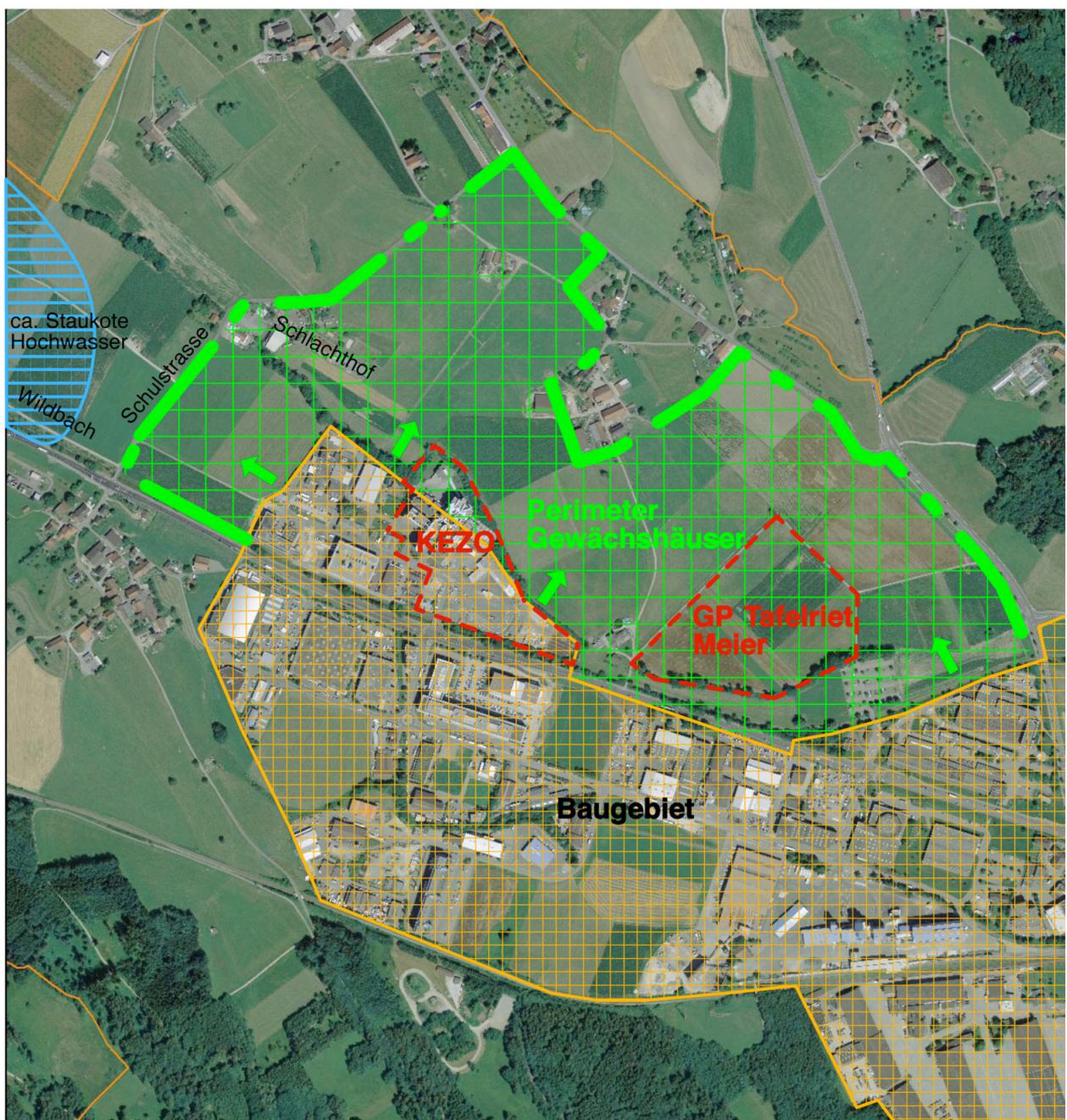
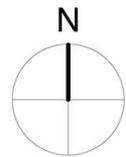
Region Zürcher Oberland

Standortabklärung für Gewächshäuser in der Peripherie der KEZO

Situation

13. Mai 2011, MP/TR

0 50 100 250 500m



Anhang 2

EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser

Empfehlung Nr. 5

Beheizte Gewächshäuser

Ausgabe 2003 (ersetzt Ausgabe 1993)

Geltungsbereich

Gewächshäuser, die der Aufzucht, Produktion oder Vermarktung (Nutzung zu kommerziellen Zwecken) von Pflanzen dienen und während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 31. März mindestens auf +10°C und mehr beheizt werden, gelten als Warmhäuser. Neue Warmhäuser haben den nachfolgenden Anforderungen zu genügen. Für die Sanierung, Erweiterung und Umnutzung gelten die Neuanforderungen, sofern dies technisch möglich und der Aufwand verhältnismässig ist.

Kalthäuser, das heisst Gewächshäuser deren Heizungsinstallation lediglich für die Frostfreiheit von weniger als +10°C ausgelegt ist, sind von den nachfolgenden Anforderungen befreit. Sie benötigen lediglich eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

Anforderungen

- 1) Die Gebäudehülle der Warmhäuser darf den mittleren U-Wert U_m von 2,4 W/m²K nicht überschreiten.
- 2) Wird im Dachbereich Einfachglas verwendet, ist ein Energieschirm mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens 0,23 m²K/W einzubauen.
- 3) Die Stellplatten zwischen den Punktfundamenten sind bis 40 cm ins Erdreich mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens 1,4 m²K/W zu dämmen.

Berechnung des mittleren U-Wertes U_m

Für die Berechnung der Hüllenfläche sind die Bauteile ab dem Erdreich massgebend. Der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient U_m berechnet sind nach der folgenden Formel:

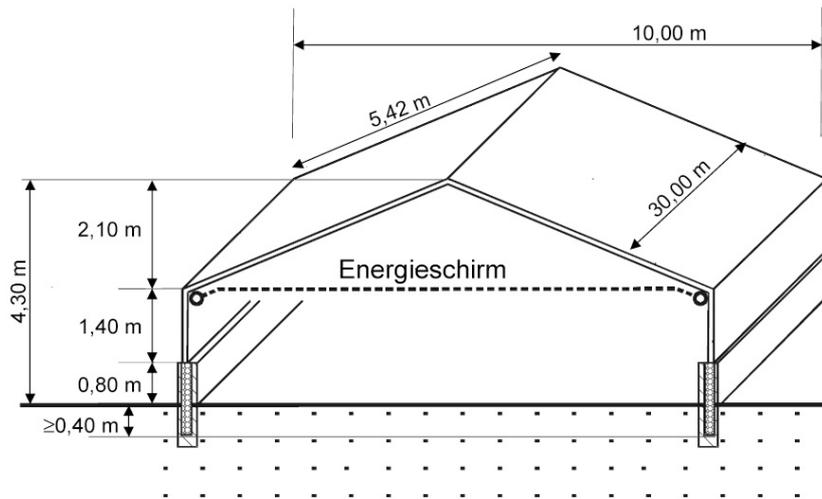
$U_m = \frac{A_{Re} * U_{Re} + A_{Fe} * U_{Fe} + A_{We} * U_{We} + \dots}{A_{Re} + A_{Fe} + A_{We} + \dots} \quad (W/m^2K)$	
A_{Re} : Fläche Dach gegen Aussenklima A_{Fe} : Fläche der Rahmenprofile A_{We} : Fläche der Wände gegen Aussenklima	U_{Re} : U-Wert des Daches U_{Fe} : U-Wert des Rahmenprofils U_{We} : U-Wert der Wände

Der U-Wert des Daches (U_{Re}) kann sich aus folgenden Bauteilschichten zusammensetzen:

- Dachverglasung,
- Luftraum und
- einfachem oder doppeltem Energieschirm.

Grundlagen: Diese Empfehlung wurde 2002 neu formuliert auf Grund der neuen Begriffe und Bezeichnungen des SIA-Normenwerks. Die vorstehend definierten Anforderungen entsprechen denjenigen der ursprünglichen Ausgabe von 1993. Die ursprüngliche Empfehlung (Ausgabe 1993) war das Resultat intensiver Kontakte mit dem Verband Schweizer Gärtnermeister (VSG), Kontaktperson: Herr J. Poffet, Postfach, 3425 Oeschberg-Koppigen.

Beispiel



Beschreibung:

Das Dach besteht aus einer Einfach-Ver-
glasung und einem
Energieschirm (Alu).

Die Seitenwände
weisen eine
Doppelverglasung auf.

Die Stellplatten sind
mehr als 40 cm ins
Erdbreich gedämmt.

Wirkung eines Energieschirmes

Die Wirkung eines Energieschirmes, z.B. auf den U-Wert des Daches U_{Re} wird als zusätzlicher Wärmedurchlasswiderstand (in zwei Teilen: Strahlungsreduktion R_r und Einfluss Luftpolster R_c) zum Wärmedurchlasswiderstand des Glases R_g und des Rahmens R_{Fe} addiert.

Rechenwerte für den Strahlungsteil: R_r m^2K / W

- Sauber, vollständig beschichtet: 0.300
- Sauber, halb beschichtet: 0.150
- Verstaubt, vollständig beschichtet 0.150
- Verstaubt, halb beschichtet 0.075

Rechenwerte für den Einfluss Luftpolster: R_c m^2K / W

- Abgedichtete, schmale Kammer (≤ 5 cm): 0.150
- Abgedichtet, grössere Kammer (> 5 cm): 0.075

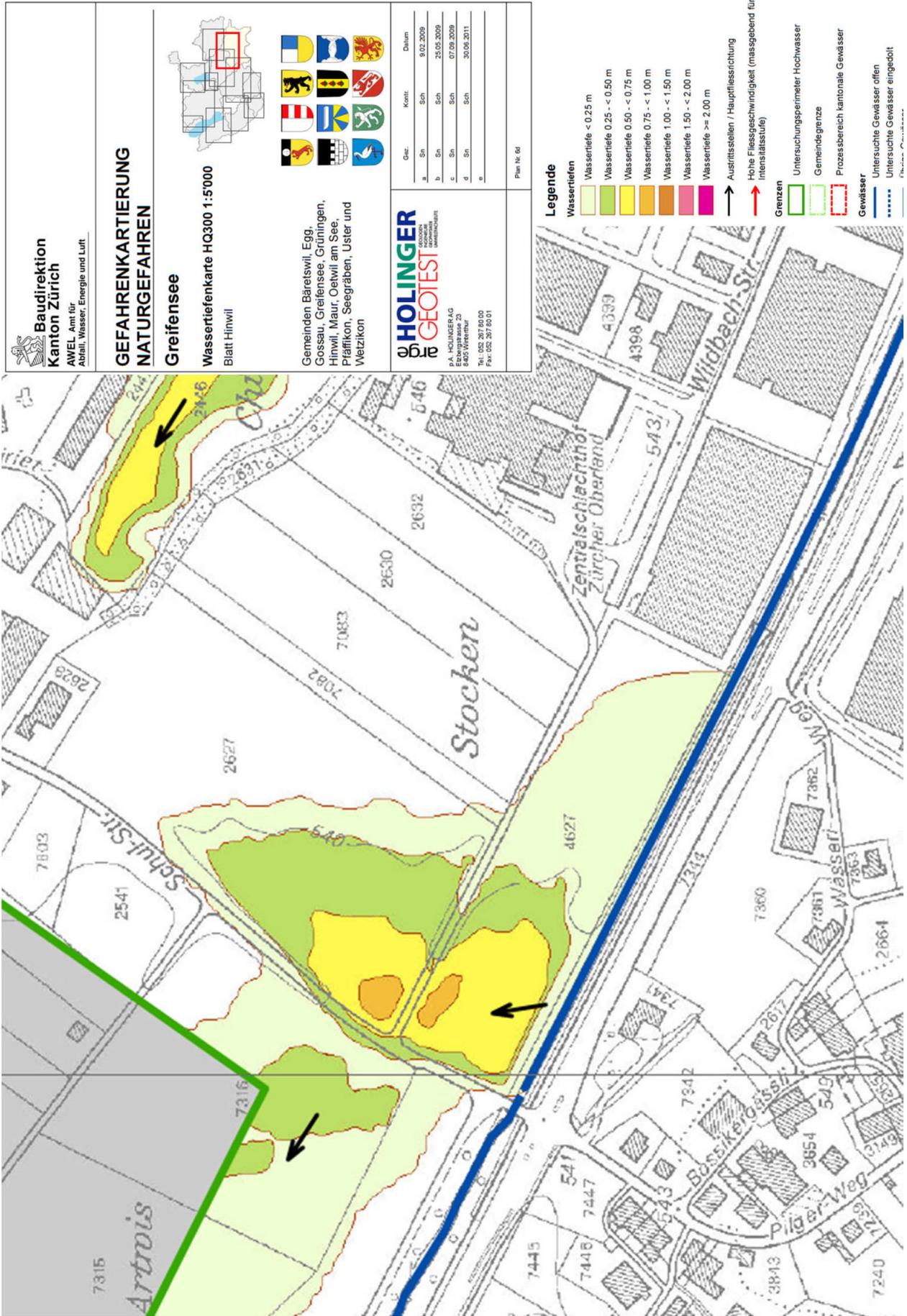
Einrechnung des Energieschirmes: Beispiel bei einem Einfachglas mit $U_g = 5.5 \text{ W/m}^2\text{K}$					
U-Wert Glas	Widerstand Glas	Strahlungs-einfluss	Einfluss Luftpolster	Summe aller Widerstände $R_{g,total}$	U-Wert, total $U_{g,total}$
U_g	$1/U_g$	R_r	R_c	$1/U_g + R_r + R_c$	$1 / R_{g,total}$
$5.5 \text{ W/m}^2\text{K}$	$0.182 \text{ m}^2\text{K/W}$	$0.150 \text{ m}^2\text{K/W}$	$0.075 \text{ m}^2\text{K/W}$	$0.407 \text{ m}^2\text{K/W}$	$2.46 \text{ W/m}^2\text{K}$

Zwischen einer sauberen und vollständigen Alu-Fläche (Emissionsvermögen im Infrarot $\epsilon = 0.1$) und einem üblichen Baustoff (Glas, $\epsilon = 0.9$) ergibt sich ein Wärmedurchlasswiderstand von $R_r = 0.300 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dieser reduziert sich im Gewächshausbetrieb.

Berechnung des mittleren U-Wertes: Beispiel						
	Menge n	A m^2	$n \cdot A$ m^2	U W/m^2K	$n \cdot A \cdot U$ W/K	
Giebelwand Süd & Nord						
Glas	2	23.03	46.06	2.7	124.36	
Rahmen Anteil 6%	2	1.47	2.94	3.64	10.70	
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	8.00	16.00	0.54	8.64	
Stehwand Ost & West						
Glas	2	39.48	78.96	2.7	213.19	
Rahmen Anteil 6%	2	2.52	5.04	3.64	18.35	
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	24.00	48.00	0.54	25.92	
Dach, östliche & westliche Seite						
Glas	2	152.84	305.68	2.46	751.97	
Rahmen Anteil 6%	2	9.76	19.52	1.98	38.65	
Summe			522.20		1'179.56	
Mittlerer U-Wert U_m				2.26	W/m^2K	≤ 2.4

Anhang 3

Gefahrenkartierung Natur- gefahren, Wassertiefenkarte HQ₃₀₀



Anhang 4

Merkblatt Lagunen für Bewässerungszwecke

Was gilt es bei der Planung und im
Bewilligungsprozess zu berücksichtigen



Lagunen für Bewässerungszwecke: Was gilt es bei der Planung und im Bewilligungsprozess zu berücksichtigen

Ausgangslage

Mit dem Klimawandel werden Trockenperioden, aber auch Starkniederschläge auch im Gebiet des Kantons Zürich häufiger (siehe aktuelle der Forschungsarbeiten von Agroscope Reckenholz). Das Bedürfnis, anfallendes Wasser für die Bewässerung zu Trockenzeiten zu sammeln, wird in Zukunft zunehmen.

Im Folgenden sind die Kriterien dargestellt, die es bei der Planung und im Bewilligungsprozess für Lagunen zu berücksichtigen gilt. Die Zusammenstellung soll Gesuchstellern, Planer sowie den im Bewilligungsprozess involvierten Amtsstellen als Orientierungshilfe dienen und sicherstellen, dass möglichst früh eine Übersicht über die in der Projekterarbeitung und -bewilligung zu klärenden Fragen verfügbar ist.

Lagunen für Bewässerungszwecke benötigen als Anlage ausserhalb von Bauzonen eine Bewilligung der Baudirektion (BD). Die Federführung des Verfahrens liegt bei der Abteilung Bauen ausserhalb von Bauzonen des Amtes für Raumentwicklung (ARE). Das ARE koordiniert die fachlichen Beurteilungen der involvierten Ämter. Dies sind: Amt für Landschaft und Natur (ALN) für Belange der Landwirtschaft (ALA), des Bodenschutzes (FaBo), des Naturschutzes (FNS) und der Fischerei (FJV); die Abteilung Raumplanung des Amtes für Raumentwicklung für den Landschaftsschutz; das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) für Oberflächengewässernutzungen (WB), den Gewässerschutz und Grundwassernutzungen (GS) sowie das Kantonale Labor (KL) der Gesundheitsdirektion betreffend die Qualität des Bewässerungswassers. In der rechten Spalte der folgenden Übersicht sind die für die Sicherstellung des Kriteriums zuständigen Amtsstellen genannt, die bei fachspezifischen Fragen des Gesuchstellers kontaktiert werden können.

Grundsätze		
Gemeinschaftliche Lösungen	Es sind überbetriebliche oder genossenschaftliche Lösungen anzustreben. Einzellösungen werden nur als Ausnahmen bewilligt.	ALN(ALA) ARE
Standortgerechte Produktion	Kultur und Nutzung muss topografischen und klimatischen Gegebenheiten entsprechen (Nachhaltigkeit).	ALN(ALA)
Anforderung an Gesuchsteller		
Landwirtschaftliches Gewerbe	Der Gewerbebegriff gemäss Landwirtschaftsgesetz mit mindestens 1 SAK muss erfüllt sein.	ALN(ALA)
Zukunftsfähigkeit Betrieb	Ein Betriebskonzept muss vorliegen und die Zukunftsfähigkeit des Betriebes muss nachgewiesen sein.	ALN(ALA)
Lage der Lagune		
Landschaftsschutz	Lagunen sollen nach Möglichkeit nahe am Betriebszentrum liegen. Eine gute Einbettung ins Gelände ist erforderlich. Unzulässig in den Landschaftsschutzzonen IIIa und IIIb. Im BLN möglich, aber erhöhte Ansprüche bzgl. Einbettung ins Gelände:	ARE ARE

	<p>Schutzziele haben Priorität. In geologischen Inventaren möglich, aber Relief hat Priorität.</p>	ARE
Naturschutz	<p>Unzulässig in den Naturschutzzonen I und II. Bei Vorhaben im Nahbereich von Riedwiesen und Mooren ist die Moorhydrologie zu berücksichtigen.</p>	ALN(FNS) ALN(FNS)
Bodenschutz	<p>Lokalisierung möglichst auf Flächen, deren standorttypische Bodenfruchtbarkeit bereits früher durch bauliche Eingriffe anthropogen verändert wurde (X-Böden). Lokalisierung möglichst nicht auf Fruchtfolgeflächen (FFF). Falls unvermeidbar, sind FFF (sofern mind. 5000 m² beansprucht) durch Aufwertungsmassnahmen von X-Böden zu kompensieren (Zielort: bisher nicht FFF). Werden Flächen mit Hinweisen auf Bodenbelastungen tangiert, so müssen diese nach Massgabe der Bundeswegleitung Bodenaushub vorgängig untersucht und beurteilt werden.</p>	ALN(FaBo)
Grundwasserschutz	<p>Nicht zulässig in Grundwasserschutzzonen S1 und S2. In Zonen S3 sind Einbauten nur bis zum Hochwasserspiegel des Grundwassers erlaubt und in Rücksprache mit dem AWEL zu planen. Liegen die zu bewässernden Flächen über nutzbarem Grundwasser, darf die Bewässerung nicht zu einer qualitativen Verschlechterung dieses Grundwassers führen. Bei bereits übermässig stofflich belasteten Grundwasservorkommen ist eine Bewässerung i.d.R. nicht zulässig.</p>	AWEL(GS)
Hochwasserschutz	<p>Der Mindestabstand zur Gewässerparzelle beträgt 5 m. Für den Mindestabstand zu Oberflächengewässern gilt die AWEL- Richtlinie „Gewässerabstand“.</p>	AWEL(WB)
Grösse, Tiefe und Abdichtung der Lagune		
Grösse und Tiefe	<p>Lagunen sollen eine möglichst geringe Oberfläche aufweisen, dafür so tief wie am vorgesehenen Standort zulässig sein. Bentonit- und Folienteiche sind wegen der Auftriebsproblematik über dem höchsten Grundwasserspiegel anzuordnen. Beispiele zur Erstellung von Lagunen können der neuen BAFU-Vollzugshilfe „Umweltschutz in der Landwirtschaft (Wasser, Boden, Luft)“, Anhang A5, S. 74 entnommen werden.</p>	ALN(FaBo) AWEL(GS)
Abdichtung	<p>Als Abdichtungsmaterial sind Bentonitmatten und in Ausnahmen Folien zulässig. Folien sind aufgrund beschränkter Haltbarkeit, Dichtigkeit und ästhetischen Gründen (Spiegeln, sichtbarer Kragen) weniger gut geeignet. Im BLN und in geologischen Inventaren sind Folien nicht zulässig.</p>	AWEL(GS) ARE

Wasserspeisung; Zu- und Überlauf		
Wasserspeisung	<p>Unverschmutztes Regenabwasser (z.B. Dachwasser) kann ohne Bewilligung zur Lagunenspeisung verwendet werden.</p> <p>Für die Entnahme von Grund- u. Oberflächenwasser sowie die Nutzung von Quell- und Drainagewasser braucht es eine Konzession. Für die Nutzung von Drainagewasser ist zusätzlich die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft einzuholen.</p> <p>Entnahmen aus Oberflächengewässern mit Trockenwetterabflusswerten < 30 bis 35 l/s werden nicht bewilligt (Restwassermenge!).</p>	<p>AWEL(GS)</p> <p>AWEL(WB)</p>
Zulauf	<p>Der Zulauf zur Lagune muss so konstruiert sein, dass allfälliges zu versickerndes oder in einen Vorfluter abzuleitendes Überschusswasser vor dem Laguneneinlauf gefasst wird. Pumpen dürfen nicht im öffentlichen Gewässergebiet stationiert werden.</p> <p>Allfällige Fassungsbauwerke sind derart zu gestalten, dass sie die freie Fischwanderung nicht beeinträchtigen. Der Pumpenseiher darf eine max. Maschenweite von 5 mm aufweisen.</p>	<p>AWEL(GS)</p> <p>ALN(FJV)</p>
Ablauf	Lagunenwasser darf in Oberflächengewässer abgeleitet werden, sofern es die Anforderungen gemäss Gewässerschutz-VO erfüllt.	AWEL(GS)
Wasserqualität	<p>Für die Bewässerung von oberirdisch wachsenden Freilandkulturen für den Rohverzehr (z.B. Salat, Kohl) gilt für die Wasserqualität im Sinne einer Empfehlung DIN 19650*. Für alle übrigen Kulturen bestehen bis zum Vorliegen gesicherter Erkenntnisse aus Pilotversuchen keine Vorgaben bzgl. Wasserqualität. Es wird empfohlen, eine lange Aufenthaltsdauer des Wassers in der Lagune zu vermeiden (mikrobiologisches Wachstum, Verschmutzung durch Wasservögel).</p> <p><small>* DIN = Deutsches Institut für Normung; in CH nicht verbindliche Richtwerte, aber bei fehlenden CH-Normen als Orientierung angewendet.</small></p>	KL
Umgebungsgestaltung		
Erdwall	Ev. Erdwall um die Lagune ist landschaftsverträglich zu gestalten.	ARE
Zaun	Landschaftsverträglicher, in den untersten 30 cm feinmaschiger Zaun, damit Lagune nicht zur Falle für Tiere wird.	ARE
Rückbau bei Wegfall der Nutzung für Bewässerungszwecke		
Beseitigungsrevers und Sicherstellung	<p>Die Baubewilligung für eine Lagune ist an die landw. Nutzung gebunden. Bei Aufgabe dieser Nutzung ist die Lagune zurückzubauen.</p> <p>Die Pflicht der Wiederherstellung der Böden nach einem Wegfall der bewilligten Nutzung als Wasserlagune ist im Grundbuch anzumerken. Falls mehr als 5000 m² Boden beansprucht wird, ist die Rückführung zudem mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.</p>	<p>ARE</p> <p>ALN/FaBo</p>
Sicherstellung der Ressource Boden	Der Bodenaushub ist vor Ort für eine spätere Wiederherstellung zu deponieren oder ausserhalb des Projektperimeters auf X-Böden zur Nutzungserweiterung zu verwerten.	ALN/FaBo

Stand: 17.11.2009

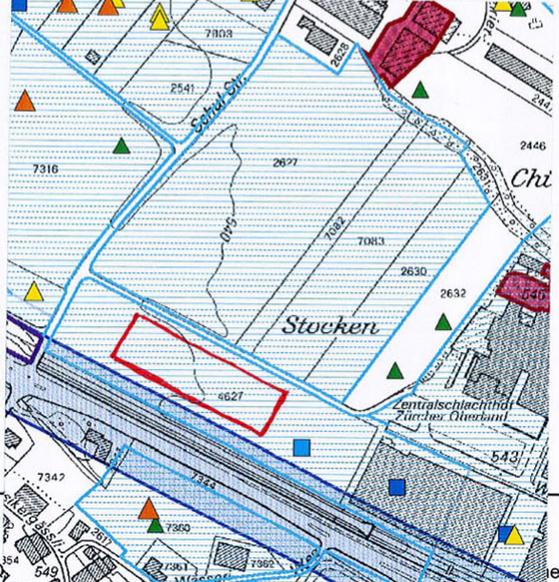
Anhang 5

Protokolle Probenahmen Boden

Friedlipartner AG

Protokoll Probenahme Boden (nach VBBo)

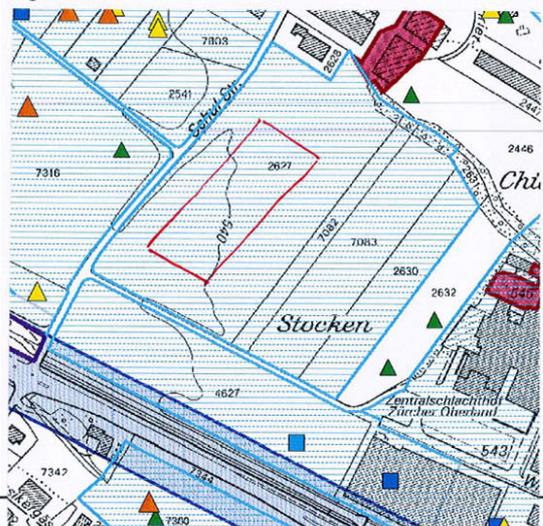
FRIEDLIPARTNER AG
GEOTECHNIK ALTLASTEN UMWELT

Projekt <i>GP Stocken</i>	
Projekt-Nr. <i>12.011.2</i>	Datum <i>01.03.2012</i>
Probenehmer / in <i>Lauskla</i>	
Ort <i>Hinwil</i>	Koordinaten
Nutzung / Vegetation <i>Dauerwiese</i>	
Relief <i>eben</i>	Geologie
Gesamtfläche Boden	Probenahmemuster <input checked="" type="checkbox"/> gezielt <input type="checkbox"/> ...
Proben-Nr. <i>HMB 1</i>	Entnahmetiefe <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 0,2 m / 0,3 - 0,5 m <input type="checkbox"/> ...
Probentyp <input checked="" type="checkbox"/> Flächenprobe <input type="checkbox"/> Linienprobe <input type="checkbox"/> Einzelprobe <input type="checkbox"/> Haufenprobe	Probenahmefläche Verteilungsmuster <input checked="" type="checkbox"/> systematisch Einzelproben <input type="checkbox"/> ...
Entnahmegesetz <input checked="" type="checkbox"/> Hohlmeisselbohrer <input type="checkbox"/> ...	Anzahl Einzelproben / Menge <i>16</i>
Verpackung <input checked="" type="checkbox"/> PP- Eimer <input type="checkbox"/> ...	Erstbeprobung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Belastungshypothese <i>Klärschlamm</i>	Schadstoffe <i>Cd, Pb</i>
Lageskizze 	Bemerkungen

e\Protokoll_Bodenprobenahme_VBBo.xls

Protokoll Probenahme Boden (nach VBBo)

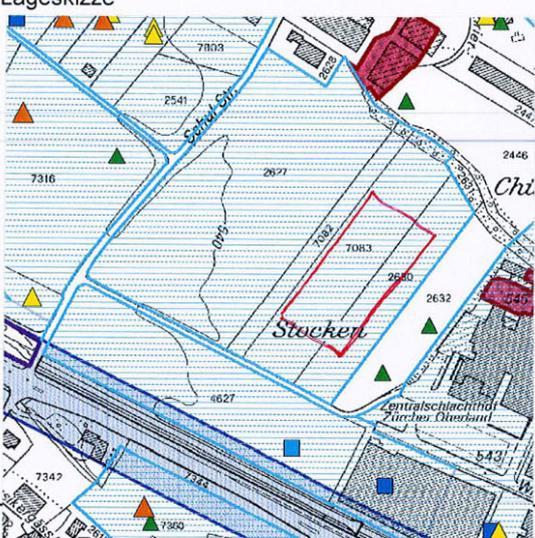
FRIEDLIPARTNER AG
GEOTECHNIK ALTLASTEN UMWELT

Projekt <i>GP Stocken</i>	
Projekt-Nr. <i>12.011.2</i>	Datum <i>01.03.2012</i>
Probenehmer / in <i>Laustek</i>	
Ort <i>Hinwil</i>	Koordinaten
Nutzung / Vegetation <i>Dauerweide</i>	
Relief <i>eben</i>	Geologie
Gesamtfläche Boden	Probenahmemuster <input checked="" type="checkbox"/> gezielt <input type="checkbox"/> ...
Proben-Nr. <i>H7B 2</i>	Entnahmetiefe <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 0,2 m / 0,3 - 0,5 m <input type="checkbox"/> ...
Probentyp <input checked="" type="checkbox"/> Flächenprobe <input type="checkbox"/> Linienprobe <input type="checkbox"/> Einzelprobe <input type="checkbox"/> Haufenprobe	Probenahmefläche Verteilungsmuster <input checked="" type="checkbox"/> systematisch Einzelproben <input type="checkbox"/> ...
Entnahmegesetz <input checked="" type="checkbox"/> Hohlmeisselbohrer <input type="checkbox"/> ...	Anzahl Einzelproben / Menge <i>16</i>
Verpackung <input checked="" type="checkbox"/> PP- Eimer <input type="checkbox"/> ...	Erstbeprobung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Belastungshypothese <i>Kleinschlamm</i>	Schadstoffe <i>Cd, Pb</i>
Lageskizze 	Bemerkungen

Q:\Alle\Projektbearbeitung\Division Umwelt\FB Boden\Probenahme\Protokoll_Bodenprobenahme_VBBo.xls

Protokoll Probenahme Boden (nach VBBo)

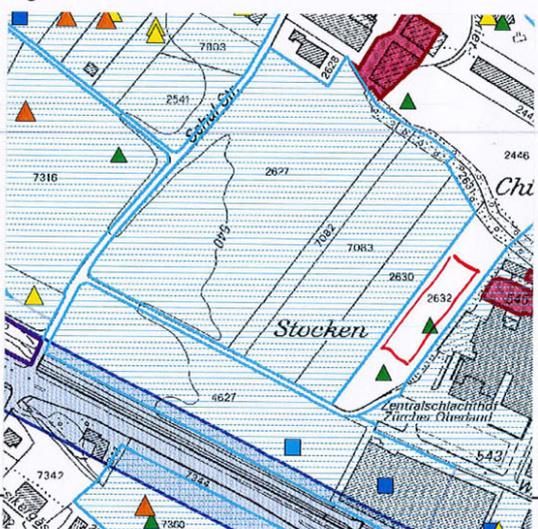
FRIEDLIPARTNER AG
GEOTECHNIK ALTLASTEN UMWELT

Projekt GP Stocken	
Projekt-Nr. 12.011 2	Datum 01.03.2012
Probenehmer / in Lauksela	
Ort Hinwil	Koordinaten
Nutzung / Vegetation Kunstwiese	
Relief eben	Geologie
Gesamtfläche Boden	Probenahmemuster <input checked="" type="checkbox"/> gezielt <input type="checkbox"/> ...
Proben-Nr. HTB 3	Entnahmetiefe <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 0,2 m / 0,3 - 0,5 m <input type="checkbox"/> ...
Probentyp <input checked="" type="checkbox"/> Flächenprobe <input type="checkbox"/> Linienprobe <input type="checkbox"/> Einzelprobe <input type="checkbox"/> Haufenprobe	Probenahmefläche Verteilungsmuster <input checked="" type="checkbox"/> systematisch Einzelproben <input type="checkbox"/> ...
Entnahmegesetz <input checked="" type="checkbox"/> Hohlmeisselbohrer <input type="checkbox"/> ...	Anzahl Einzelproben / Menge 16
Verpackung <input checked="" type="checkbox"/> PP- Eimer <input type="checkbox"/> ...	Erstbeprobung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Belastungshypothese Klärschlamm	Schadstoffe Cd, Pb
Lageskizze 	Bemerkungen

Q:\Alle\Projektbearbeitung\Division Umwelt\FB Boden\Probenahme\Protokoll_Bodenprobenahme_VBBo.xls

Protokoll Probenahme Boden (nach VBBo)

FRIEDLIPARTNER AG
GEOTECHNIK ALLLASTEN UMWELT

Projekt <i>Gip Stocken</i>	
Projekt-Nr. <i>12.011.2</i>	Datum <i>01.03.2012</i>
Probenehmer / in <i>Lausela</i>	
Ort <i>Hinwil</i>	Koordinaten
Nutzung / Vegetation <i>Kunstuiese</i>	
Relief <i>eben</i>	Geologie
Gesamtfläche Boden	Probenahmemuster <input checked="" type="checkbox"/> gezielt <input type="checkbox"/> ...
Proben-Nr. <i>HTB 4</i>	Entnahmetiefe <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 0,2 m / 0,3 - 0,5 m <input type="checkbox"/> ...
Probetyp <input checked="" type="checkbox"/> Flächenprobe <input type="checkbox"/> Linienprobe <input type="checkbox"/> Einzelprobe <input type="checkbox"/> Haufenprobe	Probenahmefläche Verteilungsmuster <input checked="" type="checkbox"/> systematisch Einzelproben <input type="checkbox"/> ...
Entnahmegesetz <input checked="" type="checkbox"/> Hohlmeisselbohrer <input type="checkbox"/> ...	Anzahl Einzelproben / Menge <i>16</i>
Verpackung <input checked="" type="checkbox"/> PP- Eimer <input type="checkbox"/> ...	Erstbeprobung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Belastungshypothese <i>Keine</i>	Schadstoffe
Lageskizze 	Bemerkungen

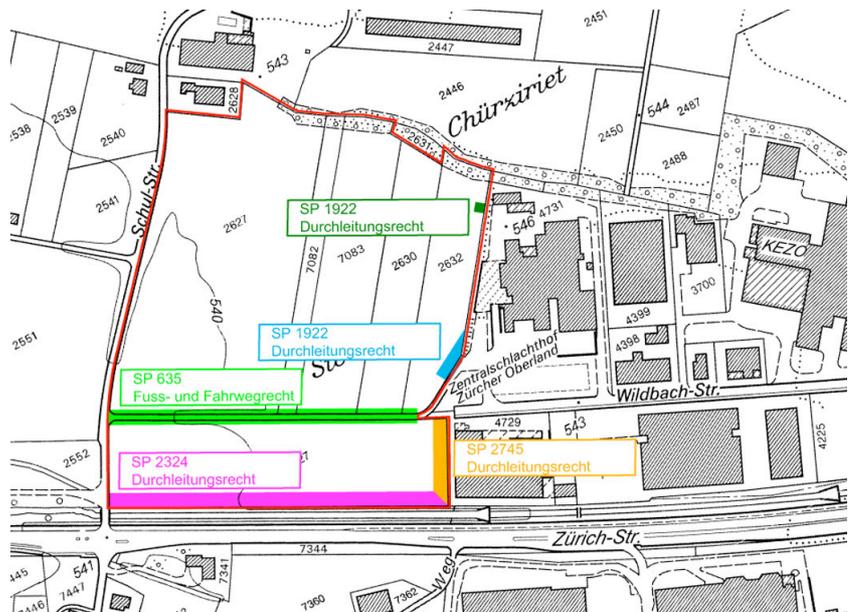
Q:\Alle\Projektbearbeitung\Division Umwelt\FB Boden\Probenahme\Protokoll_Bodenprobenahme_VBBo.xls

Anhang 6

Privatrechtliche Regelungen

Zielsetzung

Die privatrechtlichen Regelungen sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Es ist jedoch das Ziel, dass Widersprüche vermieden oder zumindest rechtzeitig erkannt werden. In diesem Sinne werden nachfolgend die Dienstbarkeiten der Grundstücke Kat. Nrn. 2627, 2630, 2632, 4627, 7082, 7083 und 7959 dargestellt und kurz erläutert.



Auszug aus dem Grundregister

Grundstück Kat. Nr. 2627

Anmerkungen

Fritz Kamm, Hinwil

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil

Dienstbarkeiten

- L: Durchleitungsrecht für Wasseranlage z.G. Wasserversorgung Erlosen-Bossikon Genossenschaft, mit Sitz in Hinwil Dat. 30.10.1929, SP Bd. 97 S. 394-397 Zif. 51/53 (per 1. Januar 2012 von der Wasserversorgung Hinwil übernommen)

Grundstück Kat. Nr. 2630

Erben Waldvogel Hans Peter

- Rita Waldvogel-Huwiler, Hinwil
- Sandra Waldvogel, Volketswil
- Esther Waldvogel, Mollis

Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Liegenschaft Dat. 05.05.1959, Bel. 127/8
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">• Keine Eintragungen
Grundstück Kat. Nr. 2631	Kanton Zürich
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil 12.02.2009, Bel. 202
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">• Keine Eintragungen
Grundstück Kat. Nr. 2632	Zentralschlachthof Hinwil AG, Hinwil
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil
Dienstbarkeiten	L: Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar z.G. EKZ Dat. 10.08.1990, SP Art. 1922 L: Bau- und Anschlussrecht an Kanalisationsleitung Dat. 07.08.1998, SP Art. 2621
Grundstück Kat. Nr. 4627	Markus Waldvogel, Hinwil
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Beteiligt am Flurweg Nr. 71 in Bossikon• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil
Dienstbarkeiten	L: Durchleitungsrecht für Wasseranlage z.G. Wasserversorgung Erlosen-Bossikon Genossenschaft, mit Sitz in Hinwil Dat. 30.10.1929, SP Bd. 97 S. 394 lit. A Zif. 55 L: Durchleitungsrecht (Kabelleitung), übertragbar, z.G. EKZ Dat. 23.02.1996, SP Art. 2324 L: Verlegungs-, Erstellungs- und dauerndes Fortbestandesrecht für Wasserleitungen mit zugehörigen Anlageteilen, z.G. Wasserversorgung Hinwil Dat. 30.07.2000, SP Art. 2745 (<i>per 1. Januar 2012 von der Wasserversorgung Hinwil übernommen</i>)
Grundstück Kat. Nr. 7082	Zentralschlachthof Hinwil AG, Hinwil
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">• Keine Eintragungen

Grundstück Kat. Nr. 7083

Anmerkungen

Dienstbarkeiten

Markus Waldvogel, Hinwil

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Landwirtschaft: Mitglied der Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil
- Keine Eintragungen

Grundstück Kat. Nr. 7959

Anmerkungen

Dienstbarkeiten

Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil

- *c/o Anton Zürcher, Wetzikon*
 - Keine Eintragungen
- L: Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 01.09.1970, SP Art. 635

Dienstbarkeiten

Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 01.09.1970, SP Art. 635

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
4729 6946 7302 7960	Sauber Motorsport AG „Wildbachstrasse“ Sauber Motorsport AG Zentralschlachthof Hinwil	7959	Flurgenossenschaft Wetzikon-Hinwil

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat auf dem belasteten Grundstück Fuss- und Fahrwegrecht von und nach der öffentlichen Strasse Bossikon-Erlosen. Das Wegrecht besteht auch für die Bauten, welche auf dem berechtigten Grundstück erstellt sind und allfällig noch erstellt werden.

Der Unterhalt der belasteten Strasse obliegt den Beteiligten gemeinsam im Verhältnis der Mitbenützung, wobei jedoch für die landwirtschaftliche Mitbenützung kein Unterhaltsbeitrag geschuldet wird. Solange also der Berechtigte alleine die Strasse für nichtlandwirtschaftliche Zwecke benützt, hat er auch allein für den Unterhalt aufzukommen.

Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 10.08.1990, SP Art. 1922

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
	Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ)	2632	Zentralschlachthof Hinwil AG, Hinwil

Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich in Zürich 2 haben das Recht, unterirdische Kabelleitungen (in Kabel-Schutzrohre, -Kanäle oder -Decksteine verlegt) durch das belastete Grundstück zu führen und dort auf unbestimmt Dauer fortbestehen zu lassen.

Der ungefähre Verlauf der Kabeltrassen, auf die sich dieses Recht beschränkt, ist im Situationsplan ad acta gestrichelt eingetragen.

Zum Zweck von Reparaturen, Revisionen oder der Erneuerung der Anlage sind die Berechtigten befugt, das Grundstück jederzeit zu betreten. Sie werden dem Eigentümer wenn möglich vorher davon Kenntnis geben. Die EKZ bezeichnen dem Grundeigentümer auf sein Verlangen die genaue Lage der Leitung. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes ist verpflichtet, bei der Ausführung von Arbeiten, insbesondere bei Auffüllungen und Abgrabungen, die notwendige Rücksicht auf die Kabelanlage zu nehmen und der Oberbetriebsleitung der EKZ in Zürich zu berichten, sobald die Kabelanlage gefährdet werden könnte.

Diese Dienstbarkeit ist übertragbar.

Fuss- und Fahrwegrecht
Dat. 07.08.1998, SP Art. 2621

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
7960	Zentralschlachthof Hinwil AG, Hinwil	2632	Zentralschlachthof Hinwil AG, Hinwil

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes berechtigt, eine Kanalisationsleitung einzulegen und dauern beizubehalten.

Weiter gestattet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes an die im belasteten Grundstück eingelegte Gemeindekanalisation anzuschliessen.

Der Verlauf der Leitung und die Anschlussstelle sind im Plan Nr. 7038 des Grundbuchamtes rot eingetragen.

Durchleitungsrecht
Dat. 30.10.1929, GP Bd. 97 S.
394-397 Zif. 51/53

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
		2627	Fritz Kamm

"Die Wasserversorgung Hinwil, mit Sitz in Hinwil, ist berechtigt, ihre Wasseranlage gemäss dem ad acta Gesch. Prot. Hinwil "A" 8 pg. 289 Nr. 264 liegenden Plan durch die unten bezeichneten Grundstücke zu leiten. Bei allfälligen Leitungsreparaturen hat die Berechtigte das notwendige Fusswegrecht und Grabungsrecht in den belasteten Grundstücken, gegen Vergütung des entstehenden Kulturschadens."

Durchleitungsrecht
(Kabelleitung)

Dat. 23.02.1996, SP Art. 2324

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
	Elektrizitätswerk des Kantons Zürich (EKZ)	4627	Markus Waldvogel

Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, 8002 Zürich, haben das Recht, unterirdische Kabelleitungen (in Kabelschutzrohre, -kanäle oder -decksteine verlegt) durch das Grundstück zu führen und dort auf unbestimmte Dauer fortbestehen zu lassen.

Der ungefähre Verlauf der Kabeltrassen, auf die sich dieses Rech beschränkt, ist im Plan Nr. 6286 des Grundbuchamtes Wetzikon rot gestrichelt eingetragen.

Zum Zwecke von Reparaturen, Revisionen oder Erneuerung der Anlage sind die Berechtigten befugt, das Grundstück jederzeit zu betreten. Sie werden dem Eigentümer wenn möglich vorher davon Kenntnis geben. Die EKZ bezeichnen dem Grundeigentümer auf sein Verlangen die genau Lage der Leitung. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes ist verpflichtet, bei der Ausführung von Arbeiten, insbesondere bei Auffüllungen und Abgrabungen, die notwendige Rücksicht auf die Kabelanlage zu nehmen und der Oberbetriebsleitung der EKZ in Zürich zu berichten, sobald die Kabelanlage gefährdet werden könnte.

Diese Dienstbarkeit ist übertragbar.

Verlegungs-, Erstellungs-
und dauerndes Fortbe-
standesrecht für Wasser-
leitungen mit zugehörigen
Anlageteilen

Dat. 30.07.2000, SP Art. 2745

zugunsten		zulasten	
Parz.	Berechtigte	Parz.	Belastete
	Wasserversorgung Hinwil	4627	Markus Waldvogel

Der Grundeigentümer räumt der Wasserversorgung Hinwil das dingliche Recht ein, in das belastete Grundstück Wasserleitungen mit den zugehörigen Anlageteilen zu verlegen bzw. zu erstellen und diese dauernd fortbestehen zu lassen. Die Wasserversorgung bzw. die von ihr beauftragten Organe sind berechtigt, für die Verlegung bzw. Erstellung der Anlagen sowie für Reparatur- und Kontrollarbeiten das belastete Grundstück in Anspruch zu nehmen.

Erfordert die Zweckbestimmung oder Nutzung des Grundstückes später eine Verlegung der Anlage infolge eines behördlich genehmigten Bauvorhabens des Grundeigentümers, so führt die Wasserversorgung die Verlegung innerhalb des belasteten Grundstückes auf ihre Kosten durch.

Die Wasserversorgung haftet für Kultur- und weiteren Schaden, welcher dem Grundeigentümer, dem Pächter oder Mieter des Grundstückes durch Bau, Erweiterung, Unterhalt oder Beseitigung der Anlage erwächst. Die Kulturschadenentschädigung wird nach den Wegleitungen der Schätzungsabteilung der Schweizerischen Bauernverbandes Brugg festgelegt.