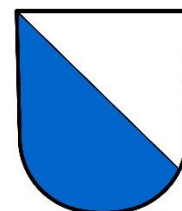




Gemeinde
Grüningen

Kanton
Zürich



Teilrevision Privater Gestaltungsplan Platten

Betriebserweiterung auf Grundstücken Kat. Nrn. 2146 (teilweise), 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2747, 2748, 2749

Schmid Kran AG, Hombrechtiker-Strasse 13, 8627 Grüningen
E. Leemann, Platten-Strasse 2, 8627 Grüningen
Th. Müller, Platten-Strasse 21, 8627 Grüningen

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung am in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen:

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident

Die Schreiberin

| | | |
|---|----------------------------------|------------|
| M. WIESENDANGER AG Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55 e-mail: info@wiesendangerag.ch Internet: www.wiesendangerag.ch | Ausfertigung für: Auflage | |
| | Auftrag Nr. 09074 | |
| | Datum | Revidiert |
| | 06.06.2011 | 28.08.2012 |
| | 03.07.2017 | 23.05.2019 |
| 02.09.2020 | | |
| 4 | | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Ausgangslage | 4 |
| 1.1 Innerhalb-Bauzone | 4 |
| 1.2 Ausserhalb-Bauzone | 4 |
| 1.3 Ziel des Gestaltungsplans | 4 |
| 1.4 Perimeter-Gestaltungsplan | 4 |
| 2. Verhältnis zum bisherigen Gestaltungsplan und Darstellung | 5 |
| 3. Informationen zum Betrieb | 5 |
| 3.1 Geschichte | 5 |
| 3.2 Statement Firmengründer Schmid Kran AG | 5 |
| 3.3 Bedürfnis für Betriebserweiterung | 5 |
| 4. Planungsrechtliche Grundlagen | 6 |
| 4.1 Kant. Richtplan | 6 |
| 4.2 Kommunale Nutzungsplanung | 6 |
| 5. Perimeter Gestaltungsplan | 8 |
| 6. Bestandteile | 9 |
| 7. Nutzung und Parkierung | 10 |
| 7.1 Betriebe | 10 |
| 7.2 Nutzweise | 10 |
| 7.3 Lager- und Umschlagplatz | 10 |
| 7.4 Parkierungskonzept | 11 |
| 7.5 Lärmemissionen | 13 |
| 7.6 Luftemissionen | 13 |
| 8. Inhalt des Gestaltungsplans | 14 |
| 8.1 Bauten und Anlagen | 14 |
| 8.2 Freihaltebereich | 14 |
| 8.3 Lagerbereiche | 14 |
| 8.4 Gebäudevolumen | 14 |
| 8.5 Terraingestaltung | 16 |
| 8.6 Fruchtfolgefläche | 16 |
| 8.7 Grünflächen | 17 |
| 8.8 Verkehrsmässige Erschliessung | 20 |
| 9. Beurteilung | 21 |
| 9.1 Richtplanfestlegungen | 21 |
| 9.2 Beanspruchung der Landwirtschaftszone | 21 |
| 9.3 Generelle Auswirkungen auf die Umwelt | 22 |

| | | |
|------------|------------------------------------|-----------|
| 9.4 | Entwässerung | 22 |
| 9.5 | Luftemissionen | 23 |
| 9.6 | Lärmemissionen | 23 |
| 9.7 | Melioration Grüningen | 23 |
| 9.8 | Fazit | 23 |
| 10. | Vorprüfung der Baudirektion | 23 |
| 11. | Öffentliche Auflage | 24 |

Anhang

~~Anhang 1: Kanalfernschaufnahmen vom April / Mai 2011~~

~~Anhang 2: Kanalfernschaufnahmen vom 13.03.2012~~

~~Anhang 3: Kurzbericht Entwässerung Gestaltungsplangebiet~~

Anhang 1: Fahrzeug – Park der Schmid Kran AG

Anhang 2: Auszug aus Leitungskataster

~~Anhang 6: Lärmgutachten vom 16.04.2012 der Ramser Bauphysik AG~~

Anhang 3: Richtprojekte

- Pneulager/Prüfgrube vom 03.06.2020
- Tiefgarage und Büroanbau vom 17.04.2020
- LKW-Unterstand vom 17.03.2020

1. Ausgangslage

Am 30. Mai 2005 ersuchten Bewohner der Siedlung Hofacher den Gemeinderat Grüningen um Überprüfung der baurechtlichen Situation auf dem Grundstück Agrar Nr. 216 an der Platten-Strasse. Namentlich werden die Lärm- und Luftimmissionen als stark störend empfunden. Der Grundeigentümer der Parzelle Agrar Nr. 216 wurde in der Folge aufgefordert, die unbilligen Zweckänderungen bzw. Umnutzungen und baulichen Erweiterungen zu dokumentieren und zur Genehmigung einzureichen. Mit Eingang vom 2. September 2005 wurde ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Die Baueingabe beinhaltet Belange, welche sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzone liegen.

Mit Beschluss ARV 102/2007 hat die Baudirektion am 28.6.2007 den privaten Gestaltungsplan Platten genehmigt. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des ausserhalb der Bauzone gelegenen, bestehenden Lager- und Umschlagplatzes.

Mit der vorliegenden Erweiterung soll einerseits der Gestaltungsplanperimeter massvoll erweitert werden und andererseits ein Sichtschutz mittels einer ökologisch wertvollen Hecke und Hochstamm-bäumen gegenüber der offenen Landschaft zwingend vorgeschrieben und auch umgesetzt werden.

1.1 Innerhalb Bauzone

Für die baulichen Erweiterungen und Zweckänderungen innerhalb der Bauzone wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. Februar 2006 die baurechtliche Bewilligung unter Auflagen erteilt.

1.2 Ausserhalb Bauzone

Für den Lager- und Umschlagplatz ausserhalb der Bauzone besteht keine baurechtliche Bewilligung. Gestützt auf die Stellungnahme vom 1. Februar 2006 der Baudirektion Zürich, Abteilung Bauverfahren und Koordination Umweltschutz BAKU, und eine Begehung am 6. Dezember 2005 mit dem Grundeigentümer und dem Mieter sowie Vertretern der Gemeinde, des Amtes für Raumordnung und Vermessung ARV und dem BAKU kann die Anlegung eines Lager- und Umschlagplatzes nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung RPG nicht bewilligt werden, da die Anlage nicht dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Art. 22, Abs. 2, RPG) und die Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone nicht gegeben ist (Art. 24 RPG). Damit der bestehende Lagerplatz nachträglich bewilligt werden kann, sind vorgängig an das Baubewilligungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Gestaltungsplans zu schaffen.

E. Leemann hat am 21. März 2006 die M. Wiesendanger AG, Ingenieurbüro, 8620 Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans für den bestehenden Lager- und Umschlagplatz auf Grundstück Agrar Nr. 216, 8627 Grüningen, beauftragt.

Der vorliegende Bericht (nicht verbindliche Unterlage) stützt sich auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und dient als Ergänzung zu den verbindlichen Unterlagen (Nr. 1 Vorschriften und Nr. 2 Situation 1 : 500).

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Schreiben vom 14. Juli 2006 den Privaten Gestaltungsplan Platten vorgeprüft.

1.3 Ziel des Gestaltungsplans

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Platten sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand des Lager- und Umschlagplatzes zu schaffen.

1.4 Perimeter Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das gesamte Grundstück Agrar Nr. 216. Ca. 4'770 m² liegen innerhalb der Bauzone (44.5 %), rund 5'283 m² ausserhalb der Bauzone. Im Südwesten

~~ist das Grundstück durch die Hombrechtiker Strasse (Staatsstrasse S 1) und im Nordwesten durch die Platten Strasse (Gemeindestrasse) begrenzt.~~

2. Verhältnis zum bisherigen Gestaltungsplan und Darstellung

Der von der Baudirektion am 28.6.2007 genehmigte Gestaltungsplan Platten behält seine Gültigkeit. Die vorliegende Ergänzung setzt lediglich Abweichungen / Ergänzungen zum rechtsgültigen Gestaltungsplan Platten fest. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und zur einfacheren Handhabung werden in den Vorschriften und dem erläuternden Bericht die unverändert gebliebenen Festlegungen **schwarz** dargestellt und die neuen / geänderten Festlegungen **rot**. Vorschriften, die aufgehoben werden, sind ~~durchgestrichen~~. Gegenstand der vorliegenden ~~Erweiterung~~ Teilrevision sind somit lediglich die ~~farbig rot~~ dargestellten ~~und gestrichenen~~ Inhalte.

3. Informationen zum Betrieb

3.1 Geschichte

Emil Leemann betreibt seit 1965 auf dem Grundstück ehemals Agrar Nr. 216 einen Sägereibetrieb in der Landwirtschaftszone. Erst mit der Revision der Bau- und Zonenordnung 1998 (RRB Nr. 2033 vom 8. September 1998) wurden rund 4'770 m² des Grundstücks in die Wohnzone 2 mit Gewerbeerlaubnis WG2 der Bauzone zugewiesen. Der unbefestigte Holzlagerplatz mit Zufahrt ab der Hombrechtiker-Strasse, welcher seit 1980 in der heutigen Ausdehnung besteht, wurde in der Landwirtschaftszone belassen.

Im Zuge einer Verkleinerung des Sägereibetriebs konnten die frei werdenden Räumlichkeiten an drei Gewerbebetriebe vermietet werden. Infolge der reduzierten, zu verarbeitenden Holzmenge und dem Bedarf an Lagermöglichkeiten der neuen Gewerbebetriebe wurde der Lagerplatz ab 1997 sukzessive für die Lagerung und den Umschlag von Granitsteinen, Kies und Splitt genutzt.

2009 hat die bisher auf dem Areal eingemietete Schmid Kran AG das Grundstück Kat. Nr. 2458 und im Jahr 2010 das Grundstück Kat. 2748 erworben und weitere Vorkaufsrechte gesichert.

2010 wurde das ehemalige Sägemehlsilo in ein Büro umgebaut, sowie das angrenzende überdachte Materiallager abgerissen und anstelle dessen ein vergrössertes Lagergebäude erstellt.

2013 bewilligte die Gemeinde die Überdachung der bestehenden Betonboxen, sowie die Realisierung einer neuen Waschanlage mit Baustellentanks auf dem Grundstück Kat. Nr. 2748.

3.2 Statement Firmengründer Schmid Kran AG

Bernhard Schmid ist in Grüningen aufgewachsen und immer noch sehr stark verwurzelt mit dieser Gemeinde. Er hat seine Firma Schmid Kran AG in Grüningen aufgebaut und möchte den Standort Grüningen auch in Zukunft unbedingt beibehalten.

3.3 Bedürfnis für Betriebserweiterung

Durch das stete Wachstum der Schmid Kran AG über die letzten Jahre, ist das Platzangebot auf dem Firmengelände der Hombrechtiker Strasse zu klein geworden.

Zum einen betrifft dies die PW-Parkplätze für die Mitarbeiter, Büroräumlichkeiten sowie Aufenthaltsräume (Anzahl Mitarbeiter 2010: 19 Personen, Anzahl Mitarbeiter 2020: 47 Personen) zum anderen die (vor allem überdachte) LKW-Parkplätze, (Anzahl LK/Anhänger 2010: 11 LKWs, 3 Anhänger, 2 Sattelaufleger, Anzahl LK/Anhänger 2020: 25 LKWs, 5 Anhänger, 8 Sattelaufleger).

Da die Fahrzeuge der Schmid Kran AG für den Winterdienst auf verschiedenen Kantons- und Gemeindestrassen im Einsatz stehen, ist es überaus wichtig, die Fahrzeuge unter Dach abstellen zu können, damit nicht Zeit durch enteisen, aufwärmen etc. verloren geht. Ebenfalls wird die Schmid Kran AG immer wieder für Notfalleinsätze durch die Feuerwehr oder die Polizei aufgeboten. Auch da muss der LKW ungeachtet der Wetterverhältnisse natürlich sofort startbereit sein.

Für all diese Notfalleinsätze, sowie Einsätze für das kantonale Tiefbauamt für den Unterhalt und die Werterhaltung der Strasseninfrastruktur, ist es essentiell, dass alle Kranfahrzeuge sowie das entsprechende Zubehör (2.8. Spezialgreifer, Baumfällgeräte, Vakuumgeräte, Spezial-Gehänge etc.) sich an einem einzigen Standort befinden, damit sofort reagiert werden kann und keine wertvolle Zeit verloren geht.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass es in Zukunft auch vermehrt zu Nacht- und Wochenend-Einsätzen kommen wird, da gewisse Arbeiten auf bzw. an stark befahrenen Strassen anders gar nicht ausgeführt werden können.

Auch aus diesem Grund ist die Schmid Kran AG darauf angewiesen, dass die Mitarbeiter individuell mit dem PW nach Grüningen anreisen und ihr Fahrzeug möglichst am Firmensitz parkieren können.

Da sich das Firmengelände am Ortsrand von Grüningen befindet, erachten die Gemeinde den aktuellen Standort der Schmid Kran AG als ideal. Lärmemissionen tangieren die Anwohner so gut wie gar nicht, für die Zu- und Wegfahrt zum, bzw. vom Firmengelände, muss mit LKW's keinerlei Quartierstrasse o.ä. benutzt werden.

Die Firma bemüht sich schon einige Jahre um eine Lösung. Sie hofft, nach den vielen Abklärungen und Planungen jetzt einen optimalen Weg gefunden zu haben. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans würde die Zukunft der Firma mit all ihren Arbeitsplätzen gesichert und somit der Standort Grüningen erhalten bleiben können. Das ist das Ziel!

Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Platten sollen im Wesentlichen die Betriebsabläufe bei der seit langem ansässigen und stetig wachsenden Schmid Kran AG optimiert werden. Auf der heute zur Verfügung stehenden kleinen Fläche (Grundstücke Kat. Nrn. 2458 und 2748) ist die Verkehrsabwicklung mit Auf- und Ablad und die Unterbringung des Fahrzeugparks schwierig und die Fahrzeuge stehen sich gegenseitig im Weg. Mit der Erweiterung kann der Betrieb rationeller abgewickelt werden, sowie Mehrfahrten und Maschinenstunden (für das Umlagern) auf dem Areal können reduziert werden. Zudem können sämtliche Fahrzeuge untergestellt und somit die daraus gewonnene Verkehrsfläche für eine verbesserte Verkehrsabwicklung auf dem Areal genutzt werden.

Die geplante Teilrevision des Gestaltungsplans soll Platz für eine zeitgemässe bauliche und betriebliche Infrastruktur bieten. Um den nutzungsspezifischen Anforderungen zu entsprechen sind betriebliche optimierte Neubauvolumen dringend erforderlich.

Eine weitere Betriebsvergrößerung wird nicht angestrebt. Entsprechend ist die Teilrevision des Gestaltungsplans die endgültige Fassung.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Kant. Richtplan

Gemäss rechtsgültigem kantonalem Richtplan Siedlung und Landschaft (2016) liegt die Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters im Landwirtschaftsgebiet und ist als Fruchtfolgefläche bezeichnet.

4.2 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befinden sich das Gebiet 1 in der Wohnzone W2 mit Gewerbeerleichterung und die beiden Gebiete 2 und 3 in der Landwirtschaftszone.

Im Gebiet 1 sind die Bauvorschriften der Wohnzone W2 massgebend. In der folgenden Tabelle werden die relevanten BZO-Vorschriften aufgeführt und es wird aufgezeigt, in welchen Punkten die heutigen bestehenden Bauten davon abweichen.

| Regelungsinhalt | BZO | Bestehende Gebäude max. | Abweichung? Ausmass |
|--|---|--|--|
| Vollgeschosse max. <i>Tabelle 1: Abweichungen von Zonenvorschriften</i> | 2 [Anz.] | Bis 5 [Anz.] Silo (BG 2010-23) | Ja 3 VG zusätzlich |
| Dachgeschosse max. | 2 [Anz.] | 1 [Anz.] | Nein |
| Firsthöhe max. | 7 m | eingehalten | Nein |
| Gebäudehöhe max. | 8.1 m | 13.5 m Silo (BG G2010-23) | Ja +5.4 m Bestandesgarantie? |
| Gebäudegesamtlänge max. | 30.0 m | 41.5 m (BG 2010-23) | Ja +11.5 m |
| Ausnutzungsziffer max. | 50 % | 54 % (Geb. Assek. Nr. 2461) | Ja 54% = 25m ² |
| Freiflächenziffer min. | 40 % | Bei Kat. Nr. 2457 Keine vorhanden | Ja Bei 3 Grundstücken Unterschreitung |
| Grundabstand min. | Kleiner 5.0 m Grosser 10.0 m | 3.25 m ca. 3.00 m | ja (Nährbaurecht vorhanden) |
| Gebäudeabstand (GA) Mehrlänge (ML) | Unterschreitung GA; massg. Fassadenlängen zusammenrechnet und Grundabstand um ¼ der Mehrlänge gegenüber der max. Gebäudelänge heraufsetzen (Art. 33 Abs. 4) | Einige Gebäude <7.0 m; GA + ML = Überschreitung | ja (Nährbaurecht erforderlich) feuerpolizeilich ? |
| Mindestausnutzung | Wo es örtliche Verhältnisse zulassen, bei Neubauten mind. 80 % der max. AZ | eingehalten | nein |
| Dachgestaltung Hauptgebäude | Nur Giebeldächer mit Neigung mind. 25° (alter Teilung) | Vorhanden | nein |
| Dacheinschnitte | nicht gestattet | keine | nein |
| Dachaufbauten | nur im 1. DG, gemäss jeweiliger Dachform | Vorhanden | nein |
| Dachgestaltung Besondere Gebäude | Auch Flachdächer zulässig | Vorhanden | nein |
| Parkierung | 1 PP pro 80 m ² BGF Wohneinheit andere Nutzungen gemäss SN 640 281 | Genügend vorhanden | nein |

Tabelle 1: Abweichungen von Zonenvorschriften

Bauten und Anlagen mit Abweichung von der Bau- und Zonenordnung Grüningen

Zwei Bauvorhaben widersprechen der geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. Für dieses Vorhaben wurde im Sinne von gemäss § 220 PBG je eine Ausnahmegewilligung erteilt. ~~Gewisse Abweichungen wurden mit Ausnahmegewilligungen gemäss § 220 PBG in den Bauvergütungen gutgeheissen.~~

BG 2010-0023 / Umbau Sägemehlsilo, Abbruch und Neubau Lagerhalle / 31.08.2010

Ausnahmegewilligung für Überschreitung der Gebäudelänge und Geschoszahl

Begründung:

Durch die vorhandenen Höhen von mehr als 5.00 m an den Gebäudeteilen, welche an Gebäude Assek. Nr. 1171 vorhanden waren, sind alle Gebäudeteile als Hauptgebäude zu werten (§ 270 PBG). Die heutige Gebäudelänge beträgt damit maximal 40.05 m. Das zulässige Maximum wird gemäss Art. 7 BZO von 30.00 m überschritten. Mit der Vergrößerung der Überdachung wird eine Gebäudelänge von insgesamt 41.50 m erreicht und das zulässige Maximum ebenfalls überschritten. Diese Überschreitungen können nicht gemäss § 357 PBG behandelt werden, da es sich um weitergehende Beanspruchungen handelt.

Durch die neue Einteilung und Nutzung des Silos entstehen im Innenraum 5 Vollgeschosse. Der bestehende Baukörper mit samt der Gebäudehöhe bleibt sich jedoch gleich (Bestandsgarantie). Gemäss Art. 7 BZO sind 1 anrechenbares Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig. Die Geschossbestimmungen gemäss Art. 7 BZO können gestützt auf § 275 PBG nicht eingehalten werden. Hinsichtlich dem speziellen Bauvorhaben, welches eine bessere Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen anstrebt, ohne dabei grössere Volumen zu erstellen, wurde der Sachverhalt mittels einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG bewilligt.

BG 2013-0020 / Überdachung Betonboxen, Umnutzung zu Waschanlage und Baustellentanks / 14.01.2014

Ausnahmegewilligung für Abweichung der Nutzweise nach GP-Vorschrift (Art. 4 Abs. 2)

Begründung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um betriebsnotwendige Anlagen auf dem Werkareal der Schmid Kran AG.

5. Perimeter Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasste bisher innerhalb der Bauzone die Grundstücke Kat. Nrn. 2457, 2458, 2460, 2461 mit einer Fläche von 4'771 m² und ausserhalb der Bauzone die Grundstücke Kat.-Nrn. 2747, 2748 und 2749 mit einer Fläche von 5'283 m².

Total bisher: 10'054 m².

Mit der vorliegenden Teilrevison soll der Perimeter auf dem Grundstück Kat. Nr. 2146 auf der Nordostseite um eine Teilfläche von 2'658 m² erweitert werden. Diese Erweiterung befindet sich ausserhalb der Bauzone. Mit der Erweiterung beträgt die Gesamtfläche des Perimeters 12'712 m².



Abbildung 1: Geplante Erweiterung Gestaltungsplanperimeter

Im Südwesten ist der Gestaltungsplan durch die Hombrechtiker-Strasse (Staatsstrasse) und im Nordwesten durch die Platten-Strasse (Gemeindestrasse) begrenzt.

6. Bestandteile

Wie der ursprüngliche Gestaltungsplan umfasst die vorliegende Ergänzung die Vorschriften und die Situation 1:500 als verbindliche Unterlagen und der vorliegende „Bericht gemäss Art. 47 RPV“ als nicht verbindliche Unterlage. **Neu kommt der Plan Querschnitte (Mantellinie) 1:200 als verbindliche Unterlage hinzu.**

7. Nutzung und Parkierung

7.1 Betriebe

Auf dem Grundstück Agrar Nr. 216 Im GP-Perimeter sind die folgenden Gewerbebetriebe angesiedelt:

- E. Leemann, Sägerei/Wagnerei
- A. Hollenstein, Gartenbau
- Grimm + Schmid AG, Tiefbau/Transporte
- B. Schmid Kran AG, Kranarbeiten/Natursteine

Weiter wird eine Teilfläche von Th. Müller (teilweise Kat. Nr. 2146) landwirtschaftlich genutzt.

7.2 Nutzweise

Das Grundstück Agrar Nr. 216 Der GP-Perimeter gliedert sich in drei Teilbereiche Teilgebiete:

1. Bauzone W2: Gewerbe- und Wohnbauten (bestehend)
2. Landwirtschaftszone: Lager- und Umschlagplatz (bestehend)
LKW-Unterstand (geplant)
mit Zufahrt ab Hombrechtiker-Strasse (bestehend)
3. Landwirtschaftszone: landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Fläche (bestehend)



Abbildung 2: Geplante Erweiterung GP-Perimeter im Nordosten sowie Gebietseinteilungen (1, 2 und 3)

7.3 Lager- und Umschlagplatz

Auf einer Fläche von rund 115 m^2 $2'618 \text{ m}^2$ (Grundstücke Kat. Nrn. 2460 und 2747) besteht für den Gewerbebetrieb E. Leemann, Sägerei/Wagnerei, ein unbefestigter Lager- und Um-

schlagplatz für Holz, Granitsteine, Kies und Splitt (Gebiet 1 und 2). Seit 1980 wurde die Lagerung von Holzstämmen auf dem Lager- und Umschlagplatz toleriert. Aufgrund der Nähe zur Sägerei konnte die Holzverarbeitung so effizient abgewickelt werden. Zwischenzeitlich wurde die Holzbearbeitung auf das Gebiet 1 reduziert und das Lager im bisherigen Gebiet 2 (Grundstück Kat. Nr. 2748) für Granitsteinblöcke, Steine und Splitt (in Säcken gelagert) wird durch die Schmid Kran AG betrieben. Aufgrund der Nähe zu den Betrieben innerhalb der Bauzone (Werkareal nordwestlich der Platten-Strasse, Depot Lastwagen) bietet der Lager- und Umschlagplatz eine ideale Voraussetzung, um den Materialumschlag ohne Mehrfahrten abzuwickeln. Zudem ist der Lagerplatz sehr gut erschlossen und belastet nahe gelegene Wohngebiete kaum. Neben der Lagerungsnutzung wird die versiegelte Fläche für den Umschlag und den Fuhrpark der Schmid Kran AG benötigt.

Die Erweiterung des Gebietes 2 in Richtung Nordosten (1'132 m²) soll wie das bisherige Gebiet 2 (2'618 m²) als Materiallager und Abstellfläche für Betriebsfahrzeuge (LKW und Anhänger) von der Schmid Kran AG genutzt werden.

7.4 Parkierungskonzept

Betriebsfahrzeuge

Sämtliche Abstellplätze für Lastwagen der Schmid Kran AG werden mit der Betriebserweiterung überdacht. Der geplante LKW-Unterstand im Baubereich F und die bestehenden Gebäude Assek. Nr. 1171 des Betriebs bieten Platz für die 17 Fahrzeuge. Die Anhänger, Baumaschinen und Stellflächen für Baumaterial werden am Rand des Areals abgestellt. Entsprechend kann die notwendige Manövrierfläche für die Lastwagen beim An- und Abladen gewährleistet werden.

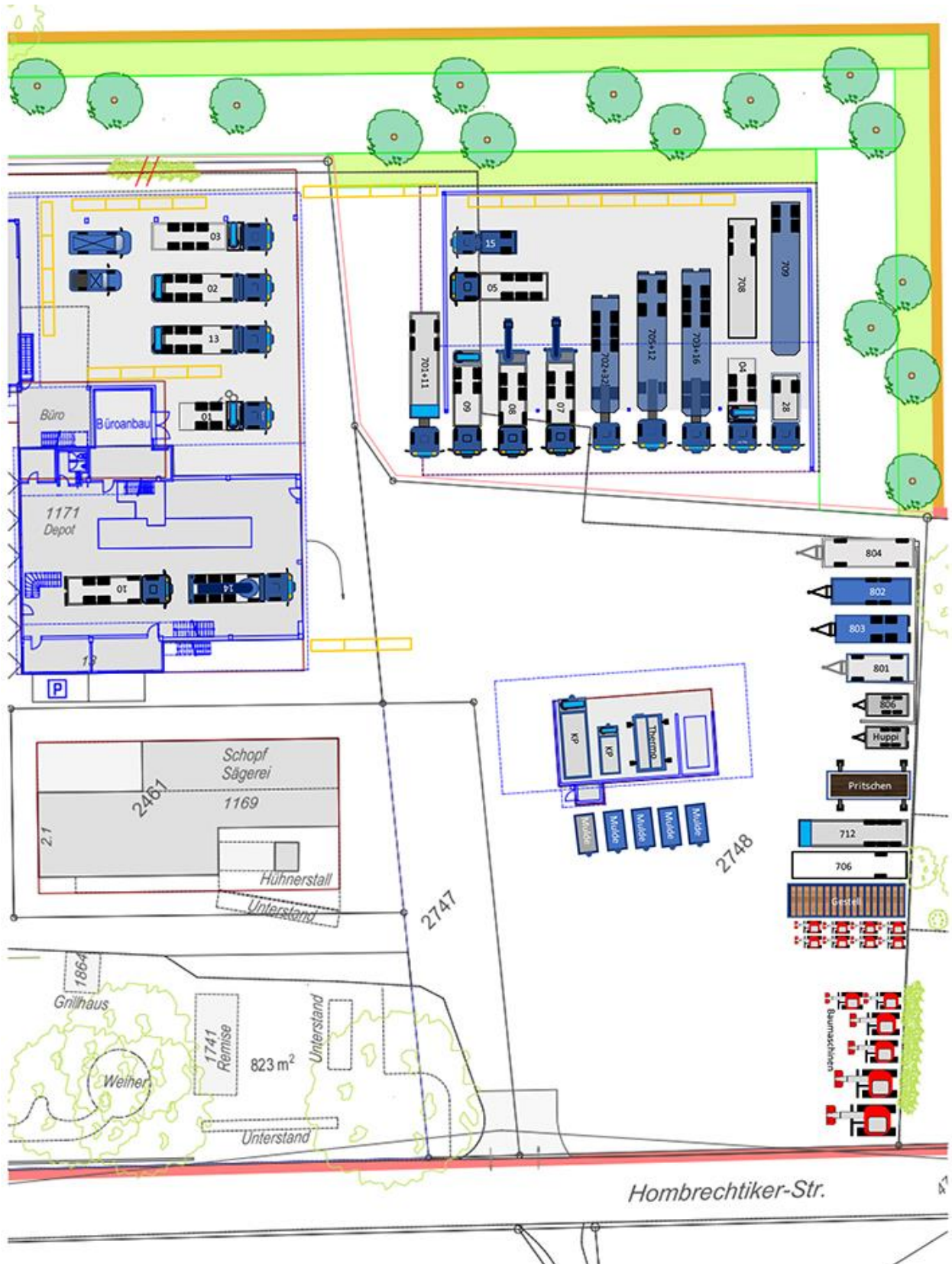


Abbildung 3: Parkierungs- und Lagerkonzept für Betriebsfahrzeuge Schmid Kran AG

Parkplatzberechnung Mitarbeiter/Besucher

Mit der Betriebserweiterung der Schmid Kran AG AG ist der Parkplatzbedarf für 47 Arbeitsplätze auszuweisen. Der Parkplatznachweis basiert auf der VSS-Norm SN 640 281.

Berechnung:

| | | | |
|-------------|---------------------|---|---------------|
| Bürofläche: | 432 m ² | pro 100 m ² 2 PP-Personal + 0.5 PP-Besucher = | 11 Parkfelder |
| Werkstatt: | 675 m ² | pro 100 m ² 1 PP-Personal + 0.2 PP-Besucher = | 8 Parkfelder |
| Lager: | 1034 m ² | pro 100 m ² 0.1 PP-Personal + 0.01 PP-Besucher = | 1 Parkfelder |

| | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| Total Parkfelder erforderlich | = | 20 Parkfelder |
|-------------------------------|---|---------------|

| | | |
|--|--|---------------|
| Total Parkfelder vorhanden (oberirdisch) | | 17 Parkfelder |
|--|--|---------------|

| | | |
|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Total Parkfelder geplante | UN Garage (Baubereich A) | 18 Parkfelder |
|---------------------------|--------------------------|---------------|

| | | |
|------------------|--|--------------------|
| Total Parkfelder | | max. 35 Parkfelder |
|------------------|--|--------------------|

Die Abstellflächen für die Mitarbeiterfahrzeuge können mit der geplanten Tiefgaragenerweiterung im Baubereich A im Untergrund angeboten werden. Mit der heutigen Belegschaft bei Schmid Kran AG und dem Gärtnereibetrieb Hollenstein müssen gemäss VSS SN 640 281 «Parkieren, Angebot an Parkfelder für Personenwagen» mind. 17 Parkfelder für das Personal und 3 für die Kunden/Besucher angeboten werden. Mit den bestehenden 17 oberirdischen Parkplätzen entlang des Gebäudes Assek. Nr. 1171 und der geplanten Tiefgaragenerweiterung mit max. 18 Abstellplätzen werden 35 Abstellplätze angeboten. Somit wird mit der geplanten Betriebserweiterung das vorgeschriebene Parkfeldangebot respektiert.

7.5 Lärmemissionen

Auf dem Lager- und Umschlagplatz entstehen Lärmemissionen durch Lastwagenverkehr sowie den Ab- und Auflag des Lagerguts. Insgesamt werden täglich rund 10 bis 15 Lastwagenfahrten durchgeführt. Über eine kurze Zeit (2004) wurde mit einer mobilen Brecheranlage Betonabbruch recycelt, was zu einer hohen Lärmbelastung der Umgebung führte und daher wieder eingestellt wurde.

Mit den bestehenden Gewerbebauten kann gegenüber der Wohnzone W2 im Hofacher ein guter Lärmschutz (nahezu geschlossene Bebauung) gewährleistet werden. Gesamthaft können so durch die Hindernis- und Abstandsdämpfung die auf dem Lagerplatz entstehenden Lärmemissionen um mindestens 30 bis 35 dB (10-15 dB + 20 dB) reduziert werden.

Die nördlich gelegene Wohnsiedlung Hofacher gehört der Wohnzone W2 an. Gestützt auf die Lärmschutzverordnung LSV und die Bau- und Zonenordnung BZO ist die Wohnzone W2 der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, für welche die Planungswerte von 55 dB (Tag) und 45 dB (Nacht) gelten. Geht man davon aus, dass der Lastwagenverkehr einen Lärmemissionspegel von ca. 85 dB (Einzelereignis) verursacht, kann aufgrund der Hindernis- und Abstandsdämpfung eine Überschreitung der Planungswerte ausgeschlossen werden.

7.6 Luftemissionen

Durch Lastwagenfahrten und den Umlad von Steingut treten geringe Staubemissionen auf.

8. Inhalt des Gestaltungsplans

8.1 Bauten und Anlagen

~~Innerhalb der Bauzone (Bereich A) gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Das im nordöstlichen Grundstücksteil angelegte provisorische Lager und Lagergestell werden ebenso wie der Kran ersatzlos abgebrochen.~~

Wohnzone (Gebiet 1)

Oberirdische Gebäude dürfen innerhalb der definierten Baubereiche erstellt werden. Gebäudeteile wie Vordächer dürfen bis max. 2.5 m die Baubereiche überragen. Die zulässigen Gebäude- bzw. Gesamthöhen sind mit Mantellinien bestimmt Plan Nr. 3 Querschnitte (Mantellinie).

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung werden in Bezug auf die Gebäudeabmessung, Abstände sowie Ausnutzungsziffer und Geschossigkeit aufgehoben. Weitergehende Strassen- und Wegabstände kommen nur bei besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG und nur im dafür ausgeschiedenen Freihaltebereich zur Anwendung.

Landwirtschaftszone (Gebiet 2)

Ausschliesslich in den beiden definierten Baubereichen E und F dürfen einstöckige, oberirdische Bauten erstellt werden.

Nebst der bestehenden Kiesdeponie mit Mauern von einer Höhe bis 2.60 m sind neue Anlagen in Form von Mauern für die Abgrenzung der verschiedenen Lagerflächen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Innerhalb der projektierten Baulinie der Hombrechtiker-Strasse ist die Mauerhöhe aus Verkehrssicherheitsgründen auf max. 0.80 m zu beschränken

~~Auf dem unbefestigten Lagerplatz (Bereich B) dürfen keine Bauten im Sinne von § 1 lit. a der Allgemeinen Bauverordnung erstellt werden. Nebst der bestehenden Kiesdeponie mit Mauern von einer Höhe bis 2.60 m sind gegenüber der Hombrechtiker-Strasse und dem landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Grundstücksteil Granitsteinmauern mit einer maximalen Höhe von 0.80 m projektiert. Die Abtrennung vom Holzlager wird mit einer 1.50 m hohen Betonmauer sichergestellt.~~

8.2 Freihaltebereich

Mit der bestehenden Überbauung kann die gemäss Art. 33 BZO verlangte mind. Freiflächenziffer von 40% der massgebenden Grundstücksflächen nicht eingehalten werden. Um die minimal erforderliche Frei- bzw. Grünfläche zu erhalten, wird auf dem Grundstück Kat. Nr. 2460 ein Freihaltebereich von 820 m² ausgeschieden. Es sind einzig im geringen Masse überdachte allseitig offene besondere Gebäude zulässig. Zudem sind keine Bodenversiegelungen zulässig.

8.3 Lagerbereiche

~~Die Lagerflächen für Holz, Natursteine, Kies und Splitt grenzen an die interne Erschliessung und sind im Gestaltungsplan definiert.~~

8.4 Gebäudevolumen

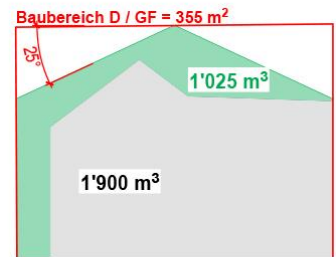
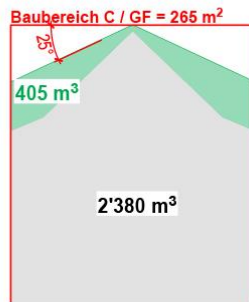
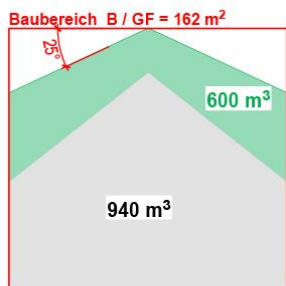
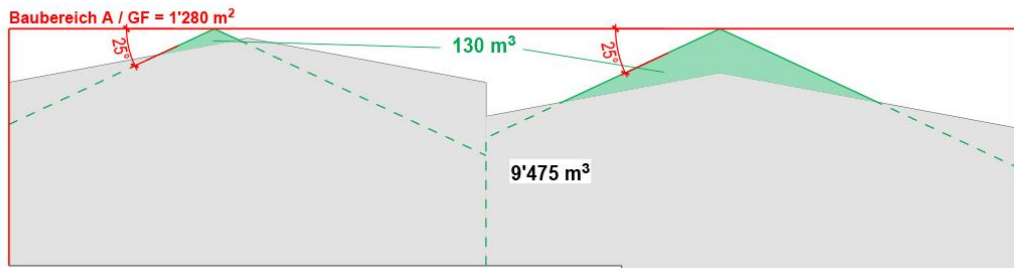
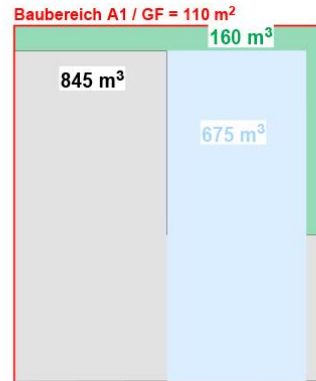
Gemäss definierten Baubereichen sind im erweiterten Gestaltungsplan folgende maximale Gebäudevolumen zulässig. Die zulässigen Gebäudevolumen innerhalb der Bauzone beinhalten die bestehende Baumasse und das Baumassenpotential je Baubereich. Ausserhalb der Bauzone wird kein Baumassenpotential berücksichtigt. Das zulässige Gebäudevolumen definiert sich im

Baubereich E mit dem bestehenden Gebäude und im Baubereich F mit der Baumasse des Richtprojekts (Anhang 7). Die folgende Abbildung 4 zeigt das bestehende und künftig mögliche Gebäudevolumen je Baubereich innerhalb und ausserhalb der Bauzone auf.

Baubereiche innerhalb Bauzone

Legende

- Baumasse bestehende Gebäude
- zusätzliches max. Baumassenspotential
- Baumasse Richtprojekt



Baubereiche ausserhalb Bauzone

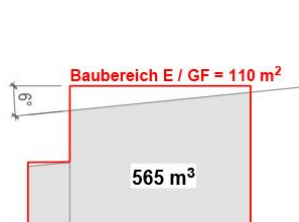


Abbildung 4: Baumassendefinition je Baubereich innerhalb und ausserhalb Bauzone

Die Erweiterung des Gestaltungsplans ermöglicht innerhalb der Bauzone ein zusätzliches maximales Baumassenpotential von ca. 2'790 m³ und ausserhalb der Bauzone ein zusätzliches Baumassenpotential von ca. 6'030 m³.

| Baubereich | Baumasse best. Gebäude | max. zulässiges Baumassenpotential | max. zulässige Baumasse |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| A | 9'475 m ³ | 130 m ³ | 9'605 m ³ |
| A1 | 1'050 m ³ | 630 m ³ | 1'680 m ³ |
| B | 940 m ³ | 600 m ³ | 1'540 m ³ |
| C | 2'380 m ³ | 405 m ³ | 2'785 m ³ |
| D | 1'900 m ³ | 1'025 m ³ | 2'925 m ³ |
| E | 565 m ³ | 0 m ³ | 565 m ³ |
| F | | 6'030 m ³ | 6'030 m ³ |
| Total | 16'310 m³ | 8'820 m³ | 25'130 m³ |

Tabelle 2

8.5 Terraingestaltung

Die Querschnitte 1-6 (Plan Nr. 3) zeigen, dass das künftige Terrain mit Ausnahme der Bodenzwischenlager identisch mit dem gewachsenen Terrain ist.

8.6 Fruchtfolgeflächen

Die geplante Erweiterung beanspruchte Fruchtfolgeflächen. Mit Art. 10 der Vorschriften werden Massnahmen zu einer künftigen Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen getroffen. Art. 10 soll gewährleisten, dass diese Wiederherstellung sichergestellt ist. Die Minimierung der baulichen Eingriffe in den Bodenaufbau verbessert die Bedingungen zur Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen. Mit dem Gestaltungsplan wird verlangt, dass die abgetragene Humusschicht (Oberboden) auf einem Streifen von 7 m Breite um das Areal langfristig zwischengelagert wird. Der Unterboden soll erhalten bleiben und ist die Basis für die Überschüttung mit einem Kieskofer.

Die Eingriffe in den vorhandenen Boden werden so geplant und ausgeführt, dass eine Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung innerhalb eines Jahres machbar ist. Dies ist auf allen Flächen möglich, wo Unterboden unangetastet und geschützt bleibt und Bodenaushub für die Wiederherstellung gesichert wird.

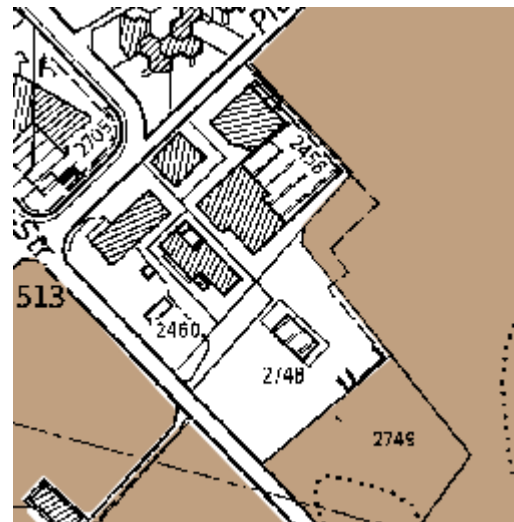


Abbildung 5: Fruchtfolgeflächen

- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)

Massenberechnung:

| Abzutragender Oberboden | | |
|---------------------------|----------|---------------------------|
| Fläche (m ²) | Höhe (m) | Volumen (m ³) |
| 3'788 | 0.3 | 1'136 |
| Fest ⇒ locker: Faktor 1.3 | | 1'477 |

Tabelle 3: Massenberechnung Oberboden

Bei einer Zwischenlagerlänge von 220 m ergibt sich ein Querschnitt von 6.7 m². In den Schnitten Plan Nr. 3 sind die Zwischenlager entsprechend dargestellt.

8.7 Grünflächen

Gegenüber den Grundstücken Agrar Nr. 217 und 222 ist zur Kaschierung des Lager- und Umschlagsplatzes eine 1.50 m breite Grünrabatte mit einer Hecke anzulegen. Mit den bestehenden Obstbäumen wird der am Dorfeingang gut einsehbare Lagerplatz heute schon gut abgeschirmt. Der bereits bisher landwirtschaftlich genutzte südöstliche Grundstücksteil (Bereich C) bleibt unverändert und darf nicht als Lager- und Umschlagplatz benutzt werden.

Mit der aktuellen, massvollen Erweiterung des Perimeters wird der Einbettung in die Landschaft höchste Beachtung geschenkt.

Das Objekt liegt am Rande der Zürcher Oberländer Drumlinlandschaft. In der Gemeinde Grüningen befindet sich am Böschungsfuss der Drumlins häufig eine Wildhecke.



Abbildung 6: Blick nach Osten vom bestehenden Lagerplatz Schmid Kran AG)

So soll auch die Abgrenzung des Lagergeländes gegen das Landwirtschaftsland mit einer typischen Wildhecke gestaltet werden, wie sie in der näheren Umgebung bereits vorkommt.



Abbildung 7: Wildhecke in ca. 200 Meter Distanz zum Objekt Schmid Kran AG

Die Hecke variiert in der Höhe und Breite, wird viele verschiedene Gehölzarten aufweisen und damit eine möglichst hohe ökologische Wirkung erreichen. Es werden ausschliesslich einheimische, standortgerechte Heckenpflanzen mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern verwendet.

Einige zusätzliche Strukturelemente, wie Asthaufen und Steinlinsen, werden auf der Südostseite der Hecke für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger angelegt. Der Krautsaum vor der Hecke gegen das Landwirtschaftsland wird mit einer standortgerechten Kräutermischung angesät.

Die Hecke wird regelmässig unterhalten und soll nicht zu einer hohen Baumhecke aufwachsen. Sie stellt dadurch keinen optischen Riegel in der Landschaft dar.

Einzig im Bereich der bestehenden Werkgebäude der Firma Armin Hollenstein Gartenbau sollen einige höher wachsende Arten die Gebäude abdecken. An der Südostecke des Geländes im Bereich der Schnitte 2 und 3 (gemäss Plan Nr. 3) wird die Hecke nur noch ca. 250 cm über das gestaltete Terrain ragen.

Geeignete Straucharten für die artenreiche Wildhecke Platten:

| Straucharten | Max. Höhe | Lichtbedarf | Feuchtigkeitsbedarf | Für Niederhecke | Für Mittelhecke | Besonderes |
|---|-----------|-------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--|
| Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Nässeertragend bis trocken | Ja | Ja | Rotes Holz |
| Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Frisch bis feucht | Ja | Ja | Leuchtende Früchte, nicht sehr konkurrenzstark |
| Faulbaum <i>Frangula alnus</i> | 3m | Sonnig | Feucht | Ja | Ja | Wichtige Futterpflanze für Insekten |
| Gew. Liguster <i>Ligustrum vulgare</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Frisch bis feucht | Ja | Ja | Blütenduft, Streusalz-resistent |
| Rotes Geissblatt <i>Lonicera xylosteum</i> | 2 m | Sonnig bis schattig | Trocken bis feucht | Ja | Ja | Schattentolerant und streusalzresistent |
| Schwarzdorn <i>Prunus spinosa</i> | 3 m | Sonnig | Trocken | Ja | Be-dingt | Frühe, auffallende Blüte |

| | | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|---|
| Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i> | 3 m | Sonnig bis halbschattig | Trocken bis nass | Ja | Ja | Im Kt. Zürich selten geworden |
| Hunds-Rose <i>Rosa canina</i> | 3 m | Sonnig | Trocken | Ja | Nur im Randbereich | Rosa Blüte, leuchtende Früchte |
| Wein-Rose <i>Rosa eglanteria</i> | 3 m | Sonnig | Trocken | Ja | Nur im Randbereich | Beste Hagebutte |
| Reichstachelige Rose <i>Rosa pimpinellifolia</i> | 1 m | Sonnig | Trocken | Ja | Nein | Guter Bodenbefestiger, weisse Blüte, im Kt. Zürich selten |
| Filzige Rose <i>Rosa tomentosa</i> | 1.5 m | Sonnig bis halbschattig | Trocken bis frisch | Ja | Nein | Zierliche Blüte, |
| Roter Holunder <i>Sambucus racemosa</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Eher feucht | Ja | Ja | Leuchtende Früchte, erträgt Nachbarschaft mit schwarzem Holunder schlecht |
| Purpur-Weide <i>Salix purpurea</i> | 6 m | Sonnig | Feucht bis nass | Nein | Ja | Kätzchen |
| Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Trocken | | Ja | Sehr trockenheitsresistent |
| Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i> | 4 m | Sonnig bis halbschattig | Frisch bis nass | Ja | Ja | Rote Früchte, die sehr lange am Strauch hängen bleiben |

Tabelle 4: Geeignete Straucharten für artenreiche Wildhecke Platten

Geeignete kleine Baumarten für die Mittelhecke:

| | | | | | | |
|---|------|-------------------------|----------------------------|------|----|--|
| Haselnuss <i>Coryllus avelana</i> | 6 m | Sonnig bis halbschattig | Nässeertragend bis trocken | Nein | Ja | Haselnüsse |
| Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i> | 6 m | Sonnig bis halbschattig | Eher feucht | Nein | Ja | Starker Blütenduft, Beeren |
| Feldahorn <i>Acer campestre</i> | 15 m | Sonnig bis halbschattig | Frisch | Nein | Ja | Erträgt Rückschnitt |
| Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> | 20 m | Sonnig bis halbschattig | Frisch bis feucht | Nein | Ja | Erträgt Rückschnitt |
| Holzapfel <i>Malus silvestris</i> | 10m | Sonnig | Eher trocken | Nein | Ja | Ähnlich wie Kulturform des Apfels |
| Traubenkirsche <i>Prunus padus</i> | 10 m | Sonnig | Feucht | Nein | Ja | Erträgt Rückschnitt |
| Wildbirne <i>Pyrus pyraister</i> | 15m | Sonnig | Eher trocken und warm | Nein | Ja | Ähnlich wie Kulturform der Birne, aber kleiner |
| Sal-Weide <i>Salix caprea</i> | 9 m | Sonnig | Frisch | Nein | Ja | Kätzchen, Erträgt Rückschnitt |
| Reifweide <i>Salix daphnoides</i> | 9 m | Sonnig | Frisch bis feucht | Nein | Ja | Silbrige, große Kätzchen |
| Vogelbeerbaum <i>Sorbus aucuparia</i> | 9 m | Sonnig bis halbschattig | Feucht bis trocken | Nein | Ja | Rote Beeren, intensive Herbstfärbung |

Tabelle 5: Geeignete kleine Baumarten für die Mittelhecke

8.8 Verkehrsmässige Erschliessung

Heute bieten sich auf dem Areal verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten. Namentlich das Depot (Assek. Nr. 1171, B. Schmid) wird über die Platten-Strasse erschlossen. Das künftige Verkehrsregime wird in folgenden Punkten verbessert:

- Schliessung Tore bei Gebäude Assek. Nr. 1171 → keine Ausfahrt auf Platten-Strasse
- Erschliessung ab Platten-Strasse hauptsächlich mit PW und Kleinlaster (Gartenbau/Büro/Wohnen)
- Erschliessung Lager-/Umschlagplatz mit LKW über Hombrechtiker-Strasse

Die südliche, bestehende Zufahrt zum Lagerplatz wird geschlossen, so dass nur noch eine Ein-/Ausfahrt zum Lagerplatz besteht. Die Bedienung der Materialdepots erfolgt somit im Einbahnverkehr (Uhrzeigersinn). Gestützt auf den Anhang der Verkehrssicherungsverordnung VSV sind gegenüber der Hombrechtiker-Strasse S 1 Sichtweiten von 90 bis 120 m erforderlich (Beobachtungsdistanz ab Fahrstreifenrand 3 bis 4 m, Ausserorts-Strecke), was in beiden Richtungen erfüllt wird.

Die Staatsstrasse ist noch nicht vollständig ausgebaut, es fehlt ein Schutz für die Radfahrer. Ein Ausbauprojekt ist zurzeit nicht vorhanden. Entlang der Staatsstrasse verläuft eine projektierte Baulinie mit einem Abstand von 13 m ab Strassenachse. Dieser Bereich ist grundsätzlich freizuhalten. Innerhalb des Baulinienbereichs können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nur Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche durch den Eigentümer jederzeit wieder entfernt oder angepasst werden können

Die Erweiterung des GP-Perimeters wird via bisherigem Areal von der Hombrechtikerstrasse her erschlossen (Haupterschliessung für LKW's).

Auf der Kantonsstrasse, Hombrechtiker-Strasse, zwischen Grüningen und Hombrechtikon ist eine neue Radweginfrastruktur geplant. Dabei ist im Bereich der Arealzufahrt ein 2 m breiter Gehweg vorgesehen. Im Gebiet 3 (Kat. Nr. 2749) wird mit einer Strassenverbreiterung ein sicherer Zugang auf den neuen Rad-/ Gehweg ermöglicht. Zudem wird die Ortseingangstafel (Tempo 50) ca. 70 m Richtung Hombrechtikon verschoben.

Dieses Projekt (TBA 845-81169) ist bei der weiteren Planung im GP-Platten zu berücksichtigen und mit dem Tiefbauamt des Kanton Zürich zu koordinieren.

Gestützt auf den Anhang der Verkehrserschliessungsverordnung wird demnach bei der Arealausfahrt auf die Hombrechtiker-Strasse beidseitig ein mind. Sichtbereich von 50 m erforderlich (siehe Situationsplan Nr. 2). Zusätzlich ist aufgrund des geplanten Radweges Richtung Hombrechtikon ein Sichtbereich von mind. 30 m freizuhalten. Der Ein-/ Ausfahrtsbereich auf die Hombrechtiker-Strasse wird auf eine Breite von max. 10 m zu beschränken.

9. Beurteilung

9.1 Richtplanfestlegungen

~~Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft liegt das gesamte Gestaltungsplangebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets. Mit der Einzonung des Bereichs A 1998 liegen heute die Bereiche B und C im Landwirtschaftsgebiet. Die im Landwirtschaftsgebiet liegenden Teilbereiche des Gestaltungsplans sind nicht als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Die Hombrechtiker Strasse ist als Staatsstrasse festgelegt, an welcher ein Radweg geplant ist.~~

9.2 Beanspruchung der Landwirtschaftszone

~~Der ursprüngliche Gestaltungsplan hatte zum Ziel, den seit damals über 25 Jahren bestehenden Lagerplatz zu legalisieren und hierfür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Mit der teilweisen Umstrukturierung des Gewerbeareals innerhalb der Bauzone wurde im Laufe der Jahre nicht mehr nur Holz, sondern auch Steine gelagert und umgeschlagen. Die neu angesiedelten Betriebe sind auf einen betriebsnahen Lagerplatz angewiesen, so dass eine effiziente Auftragsabwicklung erfolgen kann. Mit dem ideal erschlossenen Lagerplatz können Mehrfahrten eingespart und Lärm und Umweltbelastungen innerhalb des Siedlungsgebiets reduziert werden.~~

Es zeigt sich nun, dass die Fläche für eine rationelle Bewirtschaftung zu klein ist und eine massvolle Vergrösserung dringend notwendig ist.

Der Gestaltungsplan legt im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone die Anlegung von **Hecken fest**, welche mit einheimischen **Gehölzen zu bepflanzen und mit weiteren Strukturen wie Steinlinsen und Asthaufen zu ergänzen sind**. Dadurch wird der Lagerplatz vor Einsicht geschützt und kaschiert (siehe Fotomontage Abbildung 8). Mit dieser ökologisch wertvollen **Abgrenzung wird eine Kompensation für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland geschaffen**.

Hinzu kommt, dass weder in Grüningen noch in den umliegenden Gemeinden in einer Industriezone Land vorhanden wäre, auf welchem sich ein vergleichbarer Lagerplatz realisieren resp. der bestehende sich dorthin verlegen liesse.



Abbildung 8: Fotomontage, Sicht von Osten auf GP-Gebiet mit Richtprojekt / LKW-Unterstand

9.3 **Generelle Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der verbesserten Organisation der verkehrsmässigen Erschliessung, dem Verzicht auf den Einsatz von Brecheranlagen und der Lage können Lärmimmissionen, welche über dem Immissionsgrenzwert von 60 dB (Wohnzone W2) liegen, ausgeschlossen werden. Mit der vollständig ab der Hombrechtiker Strasse zu erfolgenden Erschliessung des Betriebs von B. Schmid, Kranarbeiten/Natursteine, können Belastungen auf der Platten-Strasse reduziert werden.

Insgesamt werden mit durchschnittlich 10 bis 15 Lastwagenfahrten pro Tag und der Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten geringe Umweltemissionen erzeugt, welche Natur, Landschaft und Siedlung nicht beeinträchtigen.

Mit der Vergrösserung des Perimeters sind keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Gegenteil: Mit der rationelleren Bewirtschaftung und der vorgeschriebenen Bepflanzung und Unterhaltung des Krautsaums, resp. Sichtschutz, sollten die Auswirkungen auf die Umwelt reduziert werden (vgl. auch Ziffer 8). Zudem sorgt ein entsprechender natürlicher Sichtschutz für eine bessere Trennung zwischen Landwirtschaftsfläche und Werkareal.

9.4 **Entwässerung**

Meteorwasser, welches nicht oberflächlich versickert, wird an die bestehende Meteorwasserkanalisation nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung angeschlossen. Der Zustand der bestehenden Drainageleitung wurde im April/Mai 2011 sowie am 13.3.2012 durch die Firma Schneider Kanalreinigung, Meilen, mit Kanalfernsehen überprüft.

Die Kapazität der bestehenden Drainageleitung bis zum Anschluss ans öffentliche Gewässer Nr. 3.3 ist ungenügend, um das aus dem Gestaltungsplangebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen. Durch die Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters verschärft sich das Kapazitätsproblem. Da bisher keine Probleme infolge der Überlastung aufgetreten sind, wird zur Zeit auf einen Leitungsersatz verzichtet. Treten infolge der Überlastung (mit oder ohne Gestaltungsplan-Erweiterung) Probleme auf, müssen die Leitungen auf Anweisung des ALN durch den Werkplatzbetreiber ersetzt werden.

Die Entwässerung der Gestaltungsplanperimeter hat sich nach der SN-Norm 592000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» 2012 zu richten. Anfallendes nicht verschmutztes Platzwasser von unbefestigten Lagerflächen und des Umschlagplatzes ist über humusierete Flächen (Mulden, Rabatte) zu versickern. Dabei ist zu achten, dass auf den

Lagerflächen bzw. dem Umschlagplatz keine wassergefährdeten Stoffe gelagert bzw. umgeschlagen werden.

9.5 Luftemissionen

Durch Lastwagenfahrten und den Umlad von Steingut treten geringe Staubemissionen auf.

Die Schmid Kran AG arbeitet mit Geräten und Fahrzeugen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen (weitgehend Euro-Norm 5). Im Anhang 4 ist die Geräteliste angefügt.

9.6 Lärmemissionen

Gemäss Art. 7 LSV dürfen die von der neuen Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Der geplante LKW-Unterstand im Baubereich F ist im Sinne der Lärmvorsorge auf drei Seiten schalldicht (geschlossene Wände) auszuführen.

9.7 Melioration Grüningen

Die vorgesehene Erweiterungsfläche des Gestaltungsplangebiets liegt in der Melioration Grüningen, welche mit staatlichen Mittel unterstützt wurde. Mit der Teilrevision sind folgende Schritte einzuleiten.

Mit der Unterhaltsgenossenschaft Grüningen sind Abschlussverträge bezüglich der Wasserabnahme aus dem Gestaltungsplangebiet auszuarbeiten und von der Abteilung Landwirtschaft genehmigen zu lassen.

Mit der Umnutzung zum Werkplatz darf erst begonnen werden, wenn diese Verträge allseitig unterzeichnet sind

Der in der Landwirtschaftszone liegende Teil des Werkplatzareals wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die an das Meliorationsverfahren geleisteten öffentlichen Beiträge sind folglich zurückzuerstatten. Der geschuldete Betrag wird vom Amt für Landwirtschaft und Natur festgelegt.

9.8 ~~Fazit~~

~~Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage, namentlich für den Lager- und Umschlagplatz (Bereich B) auf Grundstück Agrar Nr. 216, wird aus folgenden Gründen empfohlen:~~

- ~~— Gute Lage und ideale Erschliessung~~
- ~~— Nähe zu den Betrieben~~
- ~~— Entlastung der Erschliessung ab Platten Strasse (Quartierstrasse)~~
- ~~— Verbesserung Erschliessung ab der Hombrechtiker Strasse~~
- ~~— Reduktion der Immissionen auf die Umgebung~~
- ~~— Klare Abgrenzung und Kaschierung gegenüber der Landwirtschaftszone~~
- ~~— Geringer Flächenverbrauch für Lagerplatz durch optimierte Einteilung~~

10. Vorprüfung der Baudirektion

Bei der 2. Vorprüfung vom 5. Dezember 2012 hatte die Baudirektion empfohlen, wegen der Kulturlandinitiative mit der Revision des Gestaltungsplans zuzuwarten. Die Anliegen der Kulturlandinitiative sind in den überarbeiteten kantonalen Richtplan eingeflossen, welcher der Kantonsrat am 18. März 2014 festgesetzt hat. Die Arbeiten am Gestaltungsplan konnten daher wieder aufgenommen werden. Mit dem Schreiben vom 18. Dezember 2017 hat das Amt

für ~~Verkehr~~ Raumentwicklung die zwischenzeitlich sistierte 3. Vorprüfung formell abgeschlossen und eine 4. Vorprüfung am 14. November 2019 mit den neuen Nutzungsabsichten ~~verlangt~~ vorgenommen. Aufgrund der übermässigen Volumenerweiterung folgt nun eine 5. Vorprüfung.

11. Öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde vom bis zum öffentlich aufgelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen. Es sind Einwendungen eingegangen.

Wetzikon, 2. September 2020

M. WIESENDANGER AG
Ingenieurbüro
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon

Anhang 1: Fahrzeug – Park der Schmid Kran AG

Von der Homepage der Schmid Kran AG:

Unsere Umwelt ist uns wichtig - darum fahren wir sauber (Euro 5 + 6, Russpartikelfilter)!

Mit unseren optimal eingerichteten Fahrzeugen sind wir in der Lage Lasten aus verschiedenen Höhen und Abständen für Sie zu heben. Zudem werden die Lasten auch gleich von uns hin- bzw. abtransportiert. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne.

Kranwagen

blueTRUCK Nr.1

Scania R580 6x4 mit PalfingerCrane
PK 53002 SH



blueTRUCK Nr.2

Scania R560 10x4 mit PalfingerCrane
PK 92002



blueTRUCK Nr.3

Scania R490 10x4 mit PalfingerCrane
PK 92002



blueTRUCK Nr.4

Scania G480 6x2 mit PalfingerCrane
PK 53002



blueTRUCK Nr.7

Scania G490 8x4 mit PalfingerCrane
PK 27000



blueTRUCK Nr.8

Scania G490 8x4 mit PalfingerCrane
PK 27000



blueTRUCK Nr.9

Scania G490 6x2 mit PalfingerCrane
PK 27000



blueTRUCK Nr.13

Scania R560 10x4 mit PalfingerCrane
PK92002



blueTRUCK Nr.14

Scania R490 10x4 mit PalfingerCrane
PK200002L



blueTRUCK Nr.15

DAF LF 260 4x2 mit PalfingerCrane
PK 9.501 SDL 5



Transportfahrzeuge

blueTRUCK Nr.5

Scania G490 8x4
Hakengerät



blueTRUCK Nr.6

Scania G480 6x4 Sattelschlepper



blueTRUCK Nr.10

Scania G490 8x4 Baustellentaxi



blueTRUCK Nr.11

Scania R580 6x2 Sattelschlepper



blueTRUCK Nr.12

Scania G480 4x4 Sattelschlepper



blueTRUCK Nr.16

Scania R730 6x4 Sattelschlepper



blueTRUCK Nr.28

Scania P500 4x4 Kipper



Auflieger

Auflieger 701

Kippauflieger Schwarzmüller



Auflieger 702

Tiefgangauflieger Doll Panther 3-Achsen



Auflieger 703

Tiefgangauflieger Faymonville



Auflieger 705

Tiefgangauflieger Doll Panther 2-Achsen



Auflieger 708

Baustoffauflieger Schwarzmüller



Auflieger 709

Tiefbettauflieger Doll 2-Achsen



Anhänger

Anhänger 801

4-Rad Anhänger Schmid



Anhänger 802

Tandemkipper Müller Mitteltal



Anhänger 803

Rampenanhänger Hiebenthal



Anhänger 804

Sachtransportanhänger Dürst



Anhänger 805

Wechselpritschenanhänger Sommer



Anhänger 806

Auto-Anhänger



Anhänger Huppi

Auto-Angänger



Arbeitsmaschinen

Gabelstapler

Standort Grüningen



Gabelstapler

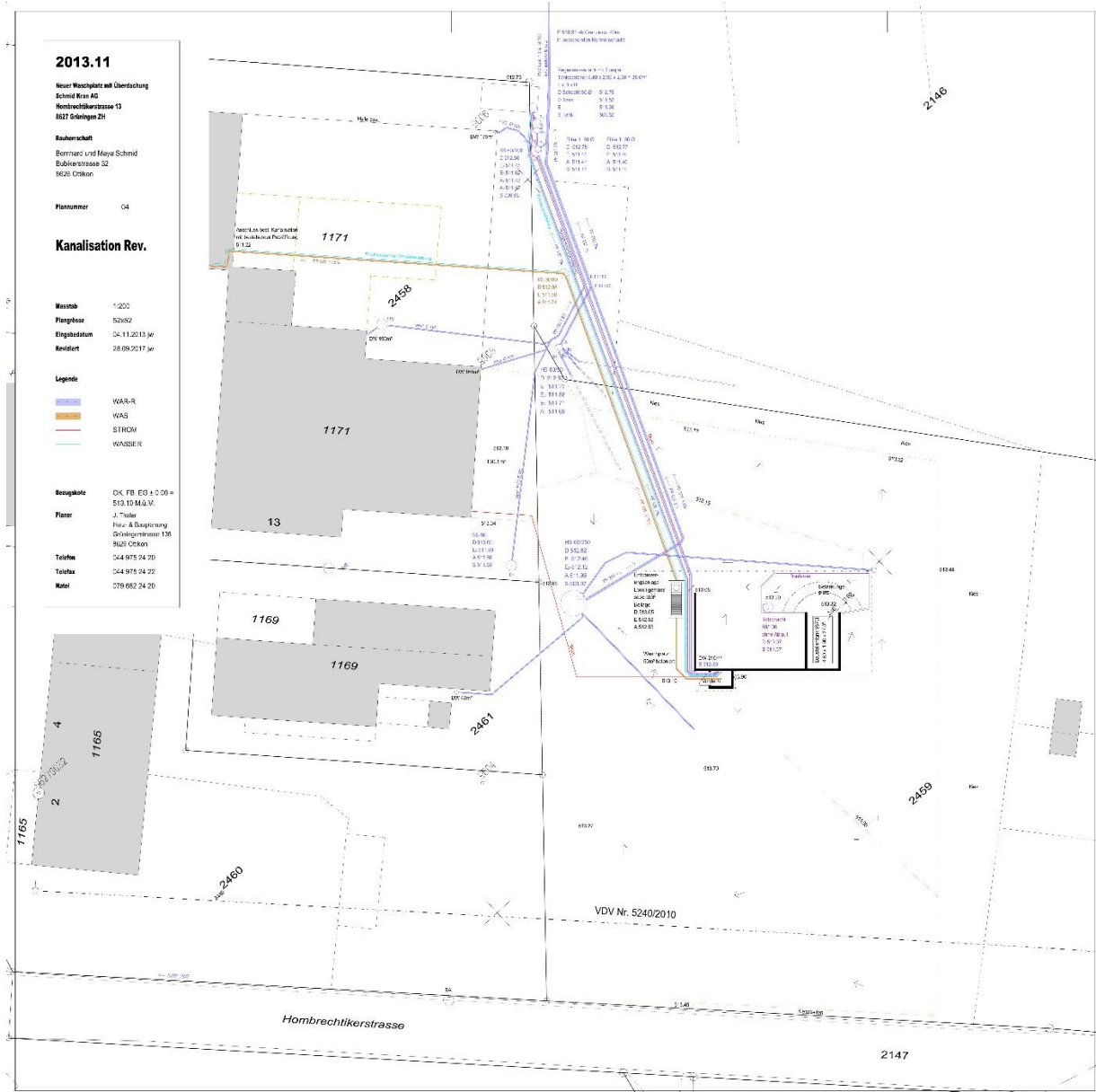
Standort Grüningen



Mietmaschinen



Anhang 2: Auszug aus dem Leitungskataster



Anhang 3: Richtprojekte