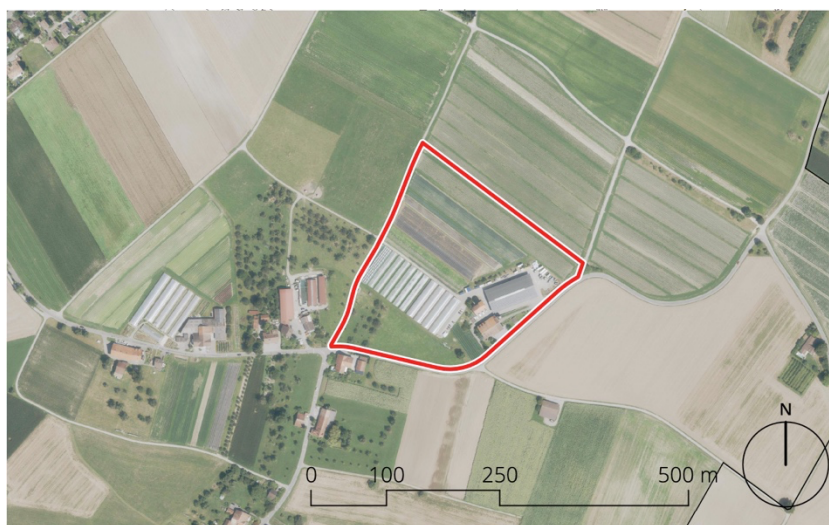


Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt

1. Einleitung	4
2. Gesamtkonzept	5
2.1 Situation	5
2.2 Standort Hochbord	6
2.3 Zukünftige Standorte	9
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Bundesinventare	11
3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung	11
3.3 Kantonale Festlegungen	14
3.4 Kantonaler Richtplan	16
3.5 Regionaler Richtplan	16
3.6 Kommunaler Richtplan	18
3.7 LEK Dübendorf	19
3.8 Geschichte	19
4. Bauvorhaben	21
4.1 Situation	21
4.2 Vorhaben	23
5. Formelles	28
6. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	29
6.1 Einleitung	29
6.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	30
6.3 Nutzweise	31
6.4 Gebäudegestaltung	35
6.5 Umgebungsgestaltung	38
6.6 Erschliessung und Parkierung	41
6.7 Ver- und Entsorgung	45
6.8 Umwelt	47
6.9 Weitere Bestimmungen	49
6.10 Schlussbestimmung	50
7. Auswirkungen	51
7.1 Landschaft und Natur	51
7.2 Landwirtschaft und Boden	52
7.3 Wasser und Luft	54
7.4 Wirtschaft und Verkehr	55
7.5 Siedlung und Erholung	55
7.6 Interessenabwägung	56
8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	66
8.1 Übersicht Gesamtablauf	66
8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	68
8.3 Anhörung	87
8.4 1. Vorprüfung ARE	93
8.5 2. Vorprüfung ARE	103
8.6 3. Vorprüfung ARE	109

Anhang

- 1 Privatrechtliche Regelungen
- 2 Nachweis Maschinenhalle II
- 3 Nutzung Maihof
- 4 Erste Verarbeitungsstufe
- 5 Stadtplanung Dübendorf, Stellungnahme vom 5. Februar 2019 ergänzt 4. März 2019
- 6 Stadtrat Dübendorf, Stellungnahme vom 6. September 2019 Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon
- 7 Bewilligung Waschstrasse und Tankstelle vom 20. März 2012
- 8 Bewilligung Hofladen
- 9 Betriebskonzept
- 10 Lärmbeurteilung, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 12. September 2023

Beilagen

- Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019, "Der Betrieb", 24.4.2019
- Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019, "Die Aussiedlung", 24.4.2019
- Gesamtkonzept, «Der Betriebsverkehr», 12.12.2024
- Beilageplan Visualisierung Endzustand, im Sinne eines möglichen, Endzustandes, 1:1000, 12.12.2024

Auftraggeber

Beerstecher AG, Dübendorf
Thomas Beerstecher
thomas@beerstecher.ch

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Simon Wegmann, Reto Wild, Natascha Puga
simon.wegmann@skw.ch, reto.wild@skw.ch, natascha.puga@skw.ch

1. Einleitung

Familienbetrieb

Das Familienunternehmen Beerstecher AG produziert seit über 100 Jahren Freilandgemüse sowie Gewächshauskulturen. Die Beerstecher AG – Hauptproduktionsort und Sitz befinden sich seit über 70 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 über 100 Angestellte, aktuell 170 MitarbeiterInnen im Sommer, beschäftigt. Die Geschichte der Familie Beerstecher ist in der Beilage "Der Betrieb" (Stand 2019) dokumentiert.

Planungsunterlagen

Der Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon basiert auf dem im Jahr 2017 erarbeiteten Gesamtkonzept für die Entwicklung der Beerstecher AG. Das Gesamtkonzept (2018/2019) setzt sich aus den Berichten "Die Aussiedlung" und "Der Betrieb" zusammen (siehe Beilagen). Zusammen mit dem vorliegenden Planungsbericht dienen sie der Erläuterung des Gestaltungsplans. Die rechtsverbindlichen Unterlagen des Gestaltungsplans Grütägert setzen sich aus den Bestimmungen und dem Situationsplan zusammen.

Die Umsetzung des Erlebnispfads Hermikon wird mit einer separaten Vereinbarung gesichert.

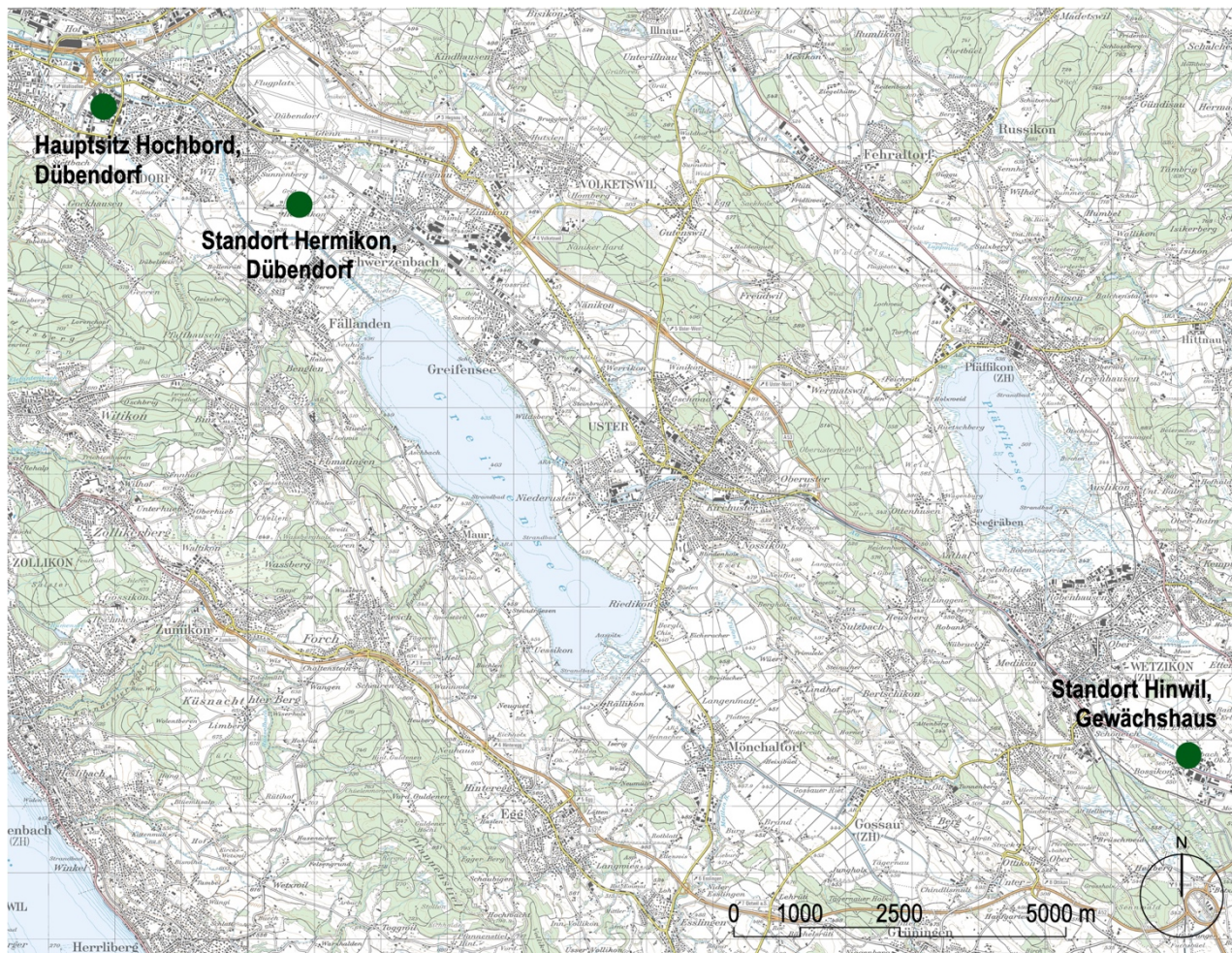
Privater Gestaltungsplan Grütägert

Der private Gestaltungsplan Grütägert soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb ermöglichen. Zudem trägt der Gestaltungsplan der schrittweisen Freiräumung des Entwicklungsgebiets Hochbord bei (gemäss Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord vom 23. November 2015) welche für die künftige Entwicklung im Hochbord erforderlich ist. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen aber auch die Anliegen der AnwohnerInnen, der Stadt und des Kantons (im Rahmen der Mitwirkung) behandelt werden. Die Stadt Dübendorf wurde vorgängig zur kantonalen Vorprüfung mehrfach kontaktiert, über das Vorhaben informiert und um Stellung gebeten (siehe Anhang).

2. Gesamtkonzept

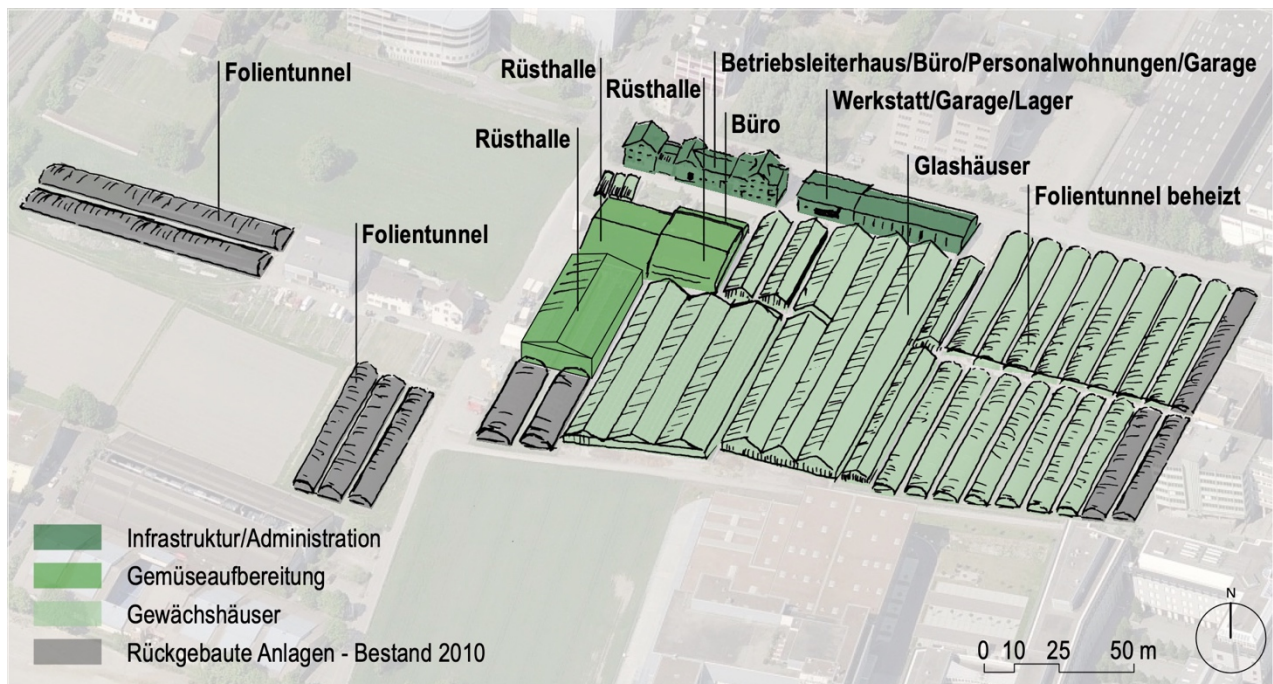
2.1 Situation

Das Unternehmen Beerstecher Gemüsekultur ist auf drei Standorte verteilt. Der Hauptsitz befindet sich im Hochbord in Dübendorf und die Maschinenhalle in Hermikon. Seit 2015 betreibt die Familie Beerstecher ein CO₂ neutrales Gewächshaus in Hinwil (Abwärme KEZO).



Momentan bildet der Standort im Hochbord den Hauptsitz und somit auch den Dreh- und Angelpunkt des Betriebs. Dadurch, dass die Rüsthallen im Hochbord stehen, wird die gesamte Ernte dort aufbereitet und für die Auslieferung an die Kunden vorbereitet.

2.2 Standort Hochbord



Bestand

Am Standort Hochbord befinden sich derzeit:

Wohnen

- Betriebsleiterhaus 300 m²
- Unterkunft für Erntehelfer 18 Betten
- Personalwohnungen
1 x 5.5-Zi. / 2 x 3-Zi. / 1 x 2-Zi. / 1 x 1.5-Zimmerwohnung

Betriebsinfrastruktur

- Büro Geschäftsleitung 60 m²
- Büro Verkauf 100 m²
- Büro Produktion 100 m²
- Garage Auto 7 Plätze
- Garage Traktor 3 Plätze
- Werkstatt 100 m²
- Remise (2-geschossig) EG 700 m²/OG 300 m²
- Rüsthalle (1977) EG 850 m²
- Rüsthalle (2002, 2-geschossig) EG 850 m²/UG 650 m²
- Rüsthalle (2017, Ersatzbau) 1'700 m²

Anbau/Produktion

- Setzlingstunnel 1'600 m²
- Glashäuser 9'000 m²
- Folientunnel beheizt 8'000 m²
Bestand 2010 13'000 m²
- Folientunnel unbeheizt 0 m²
Bestand 2010 2'000 m²

Hochbord

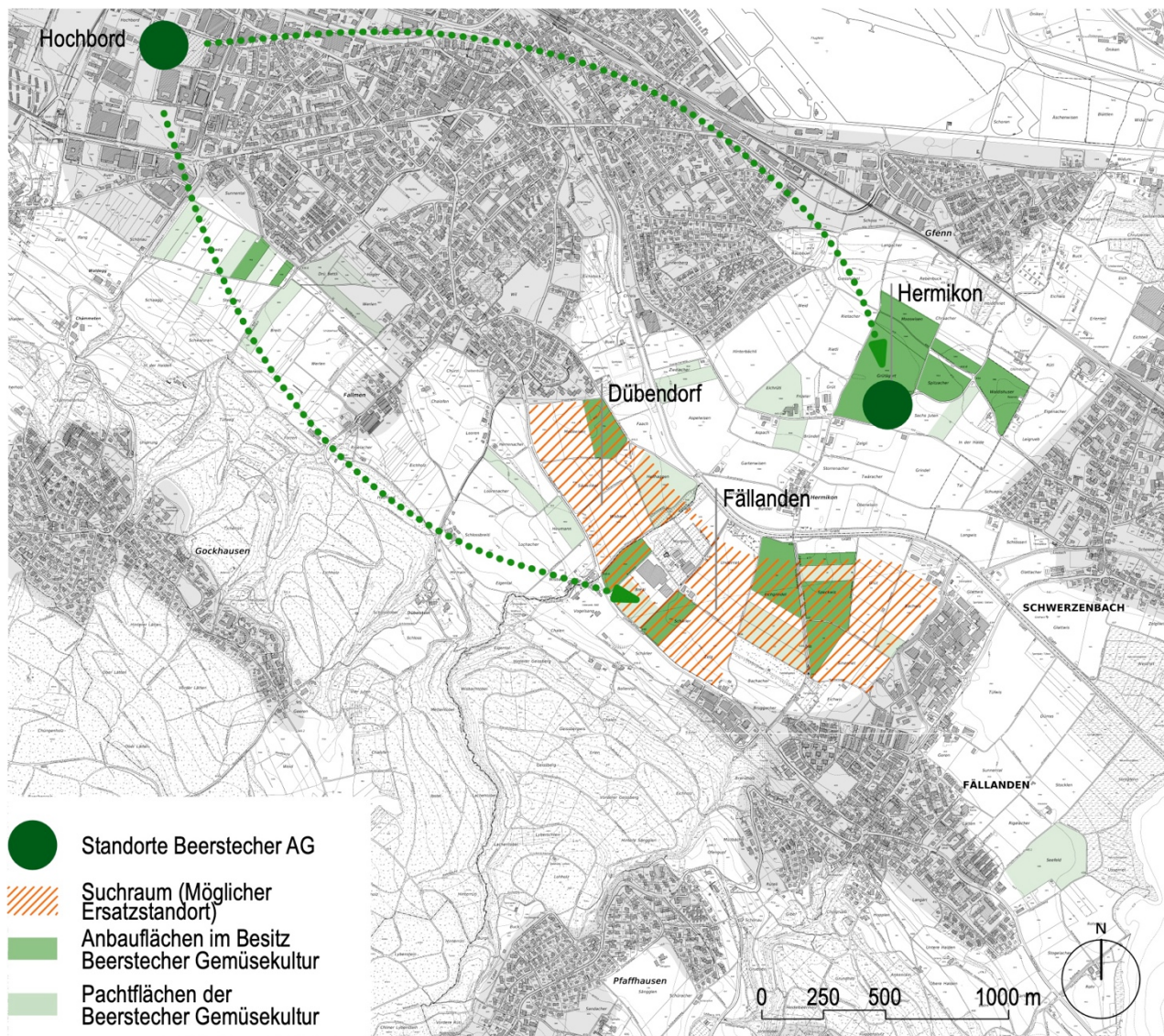
Das Hochbord ist heute im kantonalen Richtplan als Zentrumszone ausgeschieden, was nutzungstechnisch zu Konflikten mit dem prosperierenden Gemüseanbaubetrieb führt. Der Betrieb Beerstecher soll sich aufgrund der Siedlungsentwicklung im Hochbord mittelfristig vollständig aus dem Gebiet zurückziehen und die heutige Infrastruktur auf zwei neue, moderne und optimal gelegene Standorte verteilen. Die Fläche, die der Betrieb Beerstecher im Hochbord besetzt, soll gemäss dem Entwicklungskonzept für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen (siehe Beilage "Die Aussiedlung").

Aussiedlung

Im Rahmen der Aussiedlungsstudie wurde für die Verlegung des Hochbords künftige Standorte eruiert.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht bietet sich an, dass der Standort in Grütägert, Hermikon, für die Produktion optimiert und massvoll erweitert wird. Er vermag jedoch nicht alle zukünftigen Bedürfnisse aufzunehmen (Teilaussiedlung). Deshalb soll in der Nähe der heutigen Anbauflächen zusätzlich ein neuer Standort ermöglicht werden.

Im Vorfeld zum vorliegenden Gestaltungsplan wurden verschiedene Standorte für die Verlegung der Nutzung aus dem Hochbord eruiert. Es hat sich gezeigt, dass die landwirtschaftlichen Bauten möglichst im Schwerpunkt der Produktionsflächen liegen sollten. Die Aufbereitung soll somit zentral in der Landwirtschaftszone angeordnet werden, was vor allem kürzere Transportwege mit sich bringt. Die Fahrten durch das Siedlungsgebiet sollen massiv zurückgehen, was hauptsächlich zu Stosszeiten eine wesentliche Entlastung des Verkehrsnetzes bringen wird.



2.3 Zukünftige Standorte

Grütägert, Hermikon

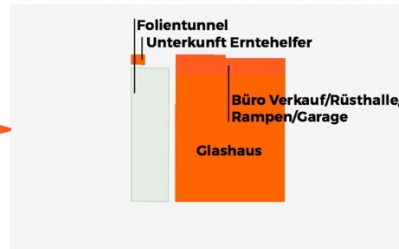


Aussiedlung



Standort im Suchraum

Aussiedlung



Hochbord, Dübendorf

Die Entwicklung im Hochbord, die der Zielsetzung der Stadt Dübendorf entsprechen, wurden mittels der Erarbeitung des Gestaltungsplan angestossen.

Grütägert, Hermikon

Am Standort Grütägert in Hermikon sind die landwirtschaftlichen Maschinen des Betriebs Beerstecher untergebracht. Durch die zentrale Lage in der Landwirtschaftszone und der bestehenden Infrastruktur mit der bereits bestehenden Maschinenhalle ist der Standort optimal dafür geeignet.

Ein Ausbau der Infrastrukturen an diesem Ort ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll: Die Flächen sind heute schon im Besitz der Familie Beerstecher; im Jahr 2012 wurde die Maschinenhalle an diesem Standort in Betrieb genommen; es stellt den optimalen Standort dar, um die zum Betrieb gehörenden, umliegenden Anbauflächen zu bewirtschaften.

Suchraum

Für die verbleibende Infrastruktur aus dem Hochbord, welche in einem engen Verhältnis zu den Anbauflächen stehen, wird mittel- bis langfristig ein Ersatzstandort im "Suchraum" zwischen Dübendorf und Fällanden favorisiert. Dieser Ersatzstandort ist auch mit der Umsetzung des privaten Gestaltungsplan Grütägert notwendig, um die Aussiedlung aus dem Hochbord sicherstellen zu können.

Der Betrieb Beerstecher gehört aus verschiedenen Gründen in die Region Dübendorf: Die Lage ist verkehrstechnisch gut erschlossen und gewährleistet einen direkten Zubringer zum Nationalstrassennetz. Der Grossteil des Anbaugebiets befindet sich in dieser Gegend, was eine Reduktion der Fahrdistanzen bedeutet. Die Mehrheit der Kunden der Beerstecher AG setzt auf regionale Label mit "Aus der Region für die Region" und "miini Region".

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bundesinventare

BLN

Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Innerhalb sowie angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter besteht gemäss GIS Zürich kein Eintrag im Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung.

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Für das Gebiet Hermikon ist kein Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vermerkt.

3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung

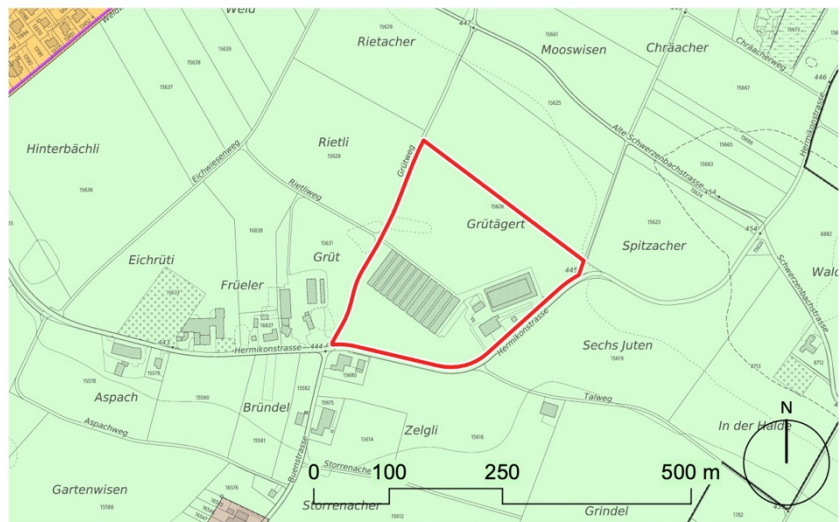
Grundsatz

Die Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 RPG). Dabei wird zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterschieden. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG).

Nutzungsplan Stadt Dübendorf

-  Landwirtschaftszone
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

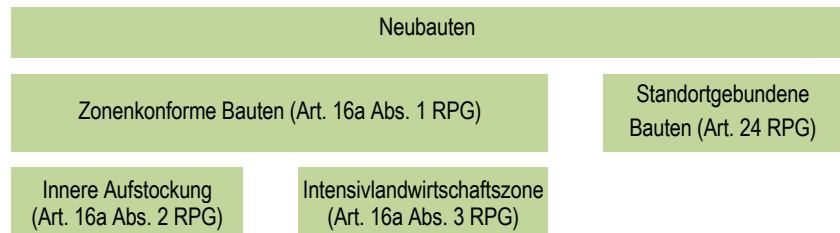
Zonenplan, Stadt Dübendorf
Stand: Von der Baudirektion am
8. September 2015 genehmigt



Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet angestrebt

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in der revidierten Fassung vom 1. September 2000 basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Ausserhalb der Bauzone bestehen zahlreiche Spezialfälle. Im folgenden Überblick ist die Zulässigkeit von Neubauten in der Landwirtschaftszone zusammengefasst.

Zulässigkeit von Neubauten in der Landwirtschaftszone



RPG Raumplanungsgesetz

Gemäss Raumplanungsgesetz sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig,

- die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG);
- die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG);
- die, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) dafür freigegeben wird (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG);
- deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, wie z.B. touristische Infrastruktur etc. und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24 RPG).

Gegenüber dem altrechtlichen RPG bedeutet dies eine Öffnung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, die dazu führt, dass auch ohne Einzonung gewisse Nutzungserweiterungen realisierbar sind.

Bestandesgarantie nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (vgl. Art. 24c RPG).

RPV Raumplanungsverordnung

Die Raumplanungsverordnung (RPV) in der revidierten Fassung vom 1. September 2000 enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone. Demnach (Art. 34 Abs.2 RPV) gelten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- a die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- b die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist;
- c der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortes gewahrt bleibt.

Gemäss Raumplanungsverordnung Art. 34 Abs. 3 sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation zonenkonform. Die Bewilligung darf jedoch nur erteilt werden, wenn:

- a die Bauten oder Anlagen für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
- b der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
- c der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Die Raumplanungsverordnung enthält mit Art. 42 eine Rechtsgrundlage für die Änderung und Erweiterung von zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

- die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
- die zonenwidrige genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird (vgl. Art 43 Abs. 3).

3.3 Kantonale Festlegungen

Ortsbildinventar

Das Planungsgebiets ist gemäss GIS Browser (maps.zh.ch) nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen.

Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Gemäss GIS-Browser ist das Gebiet nicht von der überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnung betroffen.

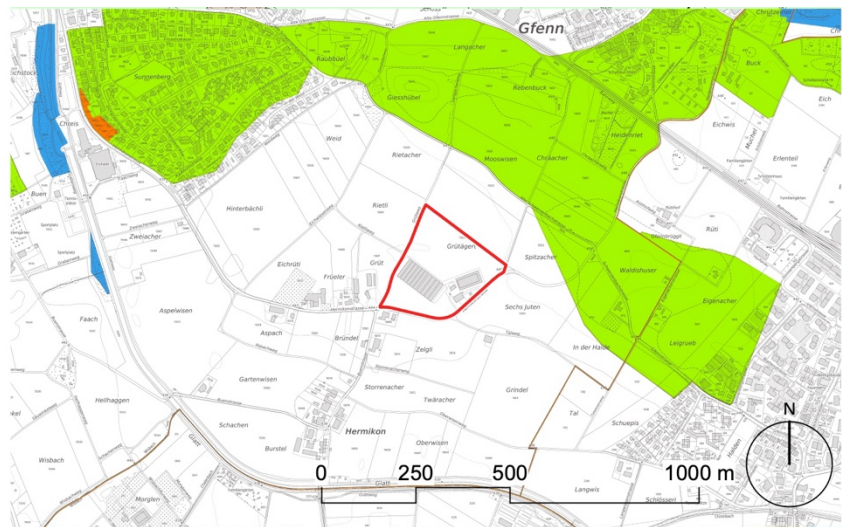
Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Im Norden des Grundstücks Kat. Nr. 15626 liegt ein geologisches/geomorphologisches Landschaftsschutzobjekt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt jedoch ausserhalb des geolog./geomorphologischen Landschaftsschutzobjektes.

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

-  Geolog./Geomorphologisches Objekt
-  Feuchtbiotop
-  Trockenbiotop
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 24. Oktober 2022



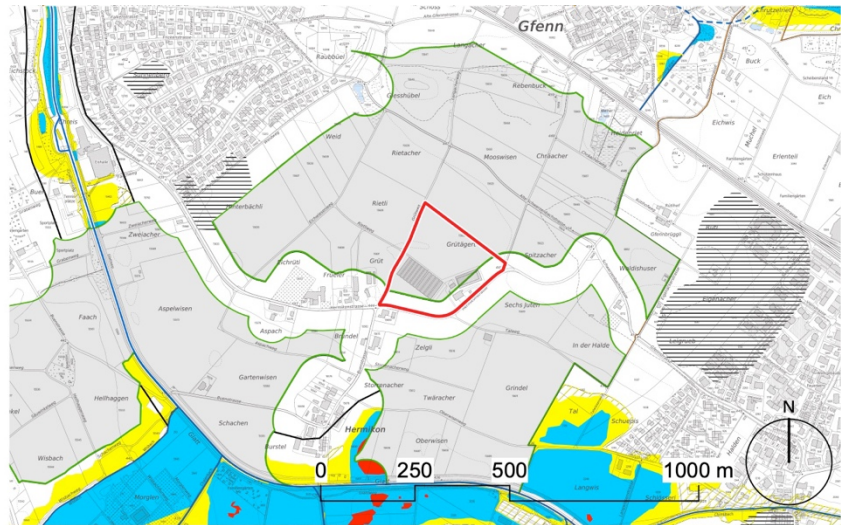
Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt mehrheitlich ausserhalb der Gefahrenkarte. Der Teil des Gestaltungsplanperimeters, welcher in der Gefahrenkarte aufgeführt ist, weist keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung auf. Eine Ergänzung der Gefahrenkarte über den gesamten Geltungsbereich wird als unnötig eingeschätzt.

Naturgefahrenkarte

- Gebiet noch ohne Gefahrenkarte
- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- Geltungsbereich
Gestaltungsplan Grütägert

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 24. Oktober 2022



Oberflächenabfluss

Entlang der Hermikonstrasse sowie teilweise innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehen Oberflächenabflüsse.

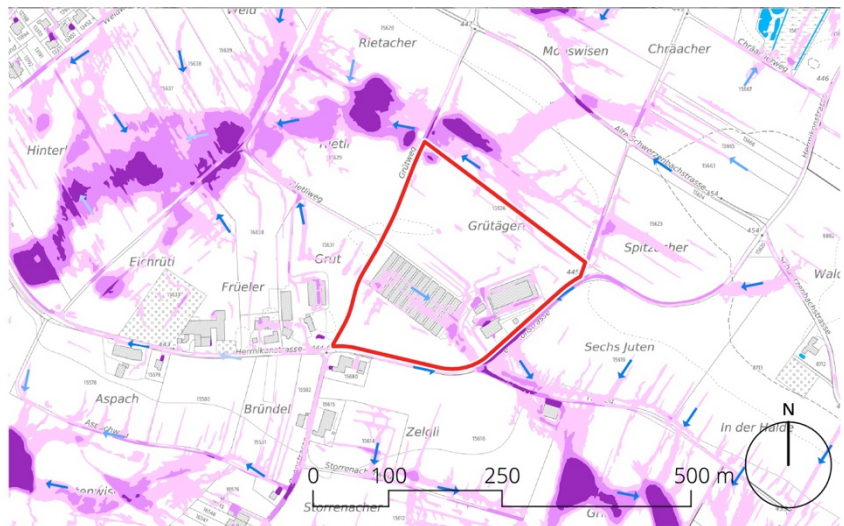
Oberflächenabfluss

- $0 < h \leq 0.1$ Fliesstiefe (m)
- $0.1 < h \leq 0.25$ Fliesstiefe (m)
- $0.25 \leq h$ Fliesstiefe (m)

Fließrichtung Zuverlässigkeit

- Sehr gut
- Gut
- Genügend
- Geltungsbereich
Gestaltungsplan Grütägert

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 17. Juni 2024



IVS

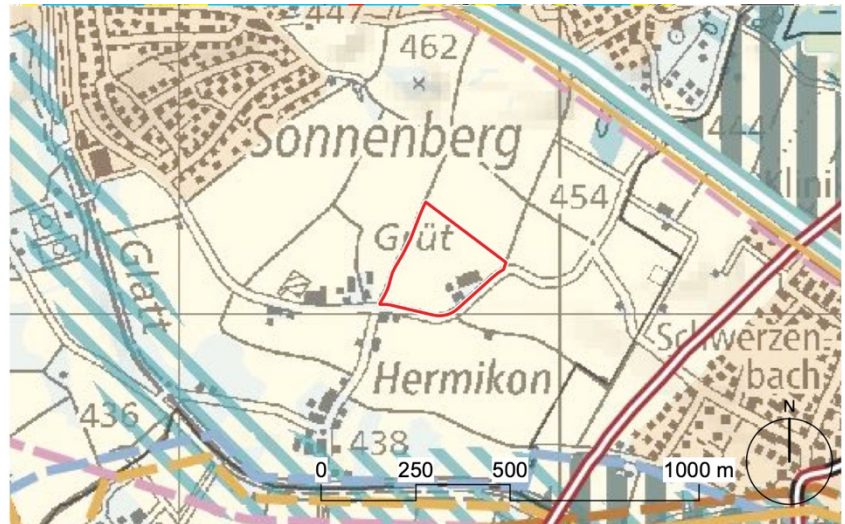
Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Innerhalb respektive angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter besteht kein Eintrag im Inventar historischer Verkehrswege. Einzig die Alte Schwerzenbachstrasse nördlich des Grundstücks Kat. Nr. 15626 ist im IVS von regionaler und lokaler Bedeutung aufgeführt. Die Alte Schwerzenbachstrasse ist als Strecke ZH 303 deklariert und der Schutzgrad lautet: Regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz.

3.4 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist der Planungsperimeter mehrheitlich als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet eingetragen. Die bestehenden Bauten liegen im übrigen Landwirtschaftsgebiet.

-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Gewässerrevitalisierung
-  Bestehende Wassertransportleitung
-  Bestehende Erdastransportleitung > 5 bar
-  Bestehende Höchstspannungsleitung
-  Geplante Hochleistungsstrasse
-  Bestehende Bahnlinie doppel- / mehrspurig
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert



3.5 Regionaler Richtplan

ZPG

Zürcher Planungsgruppe Glattal

Der regionale Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) aus dem Jahre 1998 wurde 2018 einer Gesamtrevision unterzogen (Festsetzung Regierungsrat am 14. Februar 2018 mit RRB Nr. 123/2018).

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPG zwischenzeitlich zahlreiche Teilrevisionen vorgenommen (Teilrevision 2019, RRB Nr. 1301/2021; Teilrevision „GEFD – Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf“, RRB Nr. 1451/2023; Teilrevision 2021, RRB Nr. 257/2024). Die Teilrevision 2023 wurde von der DV am 26. März 2025 zur Festsetzung durch Regierungsrat verabschiedet.

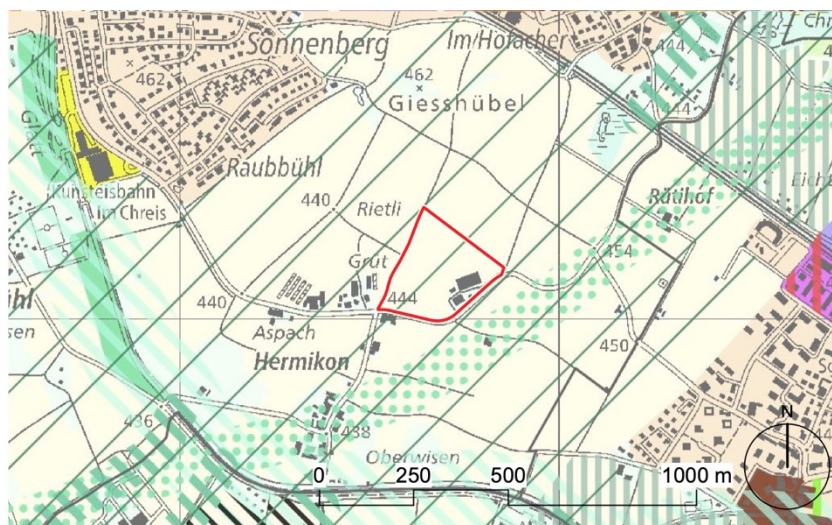
Siedlung und Landschaft

Das Planungsgebiet ist gemäss regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft mehrheitlich als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet deklariert. Die bestehenden Bauten liegen im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Südöstlich des Perimeters verläuft ein Vernetzungskorridor, dieser grenzt jedoch nicht an das Planungsgebiet. Der Ortsteil Hermikon ist als regional bestehendes Landschaftsförderungsgebiet gekennzeichnet.

Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Regional bestehendes Landschaftsförderungsgebiet
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Stand: Beschluss des Regierungsrates vom 17. November 2021



Verkehr

Westlich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verläuft ein Fuss-/Wanderweg. Ein Radweg ist im Süden entlang der Glatt geplant, wo bereits heute ein Fuss-/Wanderweg besteht.

Regionaler Richtplan Verkehr

-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Bestehender Fuss-/Wanderweg
-  Bestehender Fuss-/Wanderweg mit Hardbelag
-  Bestehender Radweg
-  Geplanter Radweg
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Stand: Beschluss des Regierungsrates vom 17. November 2021



3.6 Kommunalen Richtplan

Verkehr Strassen

Im kommunalen Richtplan Verkehr ist die Hermikonstrasse, welche nördlich des Gestaltungsplanperimeters verläuft als übrige Gemeindestrasse aufgeführt.

Kommunaler Richtplan Verkehr

- Übrige Gemeindestrasse
- Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Stand: Genehmigt von der Gemeindegemeinde am 4. Juni 2007



Verkehr Fuss-/Radwege

Entlang der Hermikonstrasse südlich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verläuft gemäss kommunalem Richtplan Verkehr ein geplanter Fuss-/Wanderweg. Der Fuss- und Wanderweg wurde (Frühling 2021) bereits umgesetzt. Dieser führt östliche des Perimeters in einen bereits bestehenden Fuss-/Wanderweg entlang des Schulwegs. Westlich des Perimeters verläuft ein bestehender Fuss-/Wanderweg ohne Hartbelag sowie ein bestehender Radweg.

Kommunaler Richtplan Verkehr Fuss-/Radwege

Übergeordnete Festlegungen

- Bestehender Fuss-/Wanderweg ohne Hartbelag
- ◆◆◆◆ Geplanter Radweg

Kommunale Festlegungen

- Bestehender Fuss-/Wanderweg
- ◆◆◆◆ Geplanter Fuss-/Wanderweg
- ◆◆◆◆ Bestehender Radweg

Stand: Genehmigt von der Gemeindegemeinde am 4. Juni 2007



Siedlung und Landschaft

Gemäss kommunalem Richtplan Siedlung und Landschaft, welcher am 3. April 2000 von der Baudirektion genehmigt wurde, liegt das Bearbeitungsgebiet im Landwirtschaftsgebiet (Produktion, Erholung und ökologischer Ausgleich).

Öffentliche Bauten und Anlagen

Der kommunale Richtplan für öffentliche Bauten und Anlagen, welcher am 24. September 1997 vom Regierungsrat genehmigt wurde, weist keine öffentlichen Bauten oder Anlagen im Bearbeitungsgebiet auf.

3.7 LEK Dübendorf

LEK

Landschaftsentwicklungskonzept

Der betroffene Landschaftsraum steht aufgrund der regen Bautätigkeiten im Glattal stark unter Druck. Gemäss der Klassierung des Landschaftsentwicklungskonzepts Dübendorf sind die Landschaftsräume 2, 3 und 5 betroffen. Ihnen allen ist gemein, dass Koordinationsbedarf mit der generellen Entwässerungsplanung der Stadt Dübendorf (Hochwasserschutzmassnahmen, Ausschöpfung von Revitalisierungspotenzialen) und mit Planungen betreffend die Glatt besteht (Massnahmenplanung Wasser, Einzugsgebiet der Glatt, AWEL; Hochwasserschutzprojekt für die Glatt, AWEL). Für den Gestaltungsplan Grütägert ist der Landschaftsraum 3 von Bedeutung.

Landschaftsraum 3:
Endmoränenlandschaft Gfenn-Hermikon-Schlossbreite

Die Endmoränenlandschaft Gfenn-Hermikon-Schlossbreite wird ein hoher ökologischer, landschaftsschützerischer und geomorphologischer Wert attestiert. Der Landschaftsraum wird als Vorranggebiet für die Förderung von typischen Lebensräumen der offenen Kulturlandschaft eingestuft. In Bezug zum LEK siehe auch Anhang 5, Betriebsverlegung in den Landschaftsraum Hermikon, LEK.

3.8 Geschichte

Ursprung und Namen

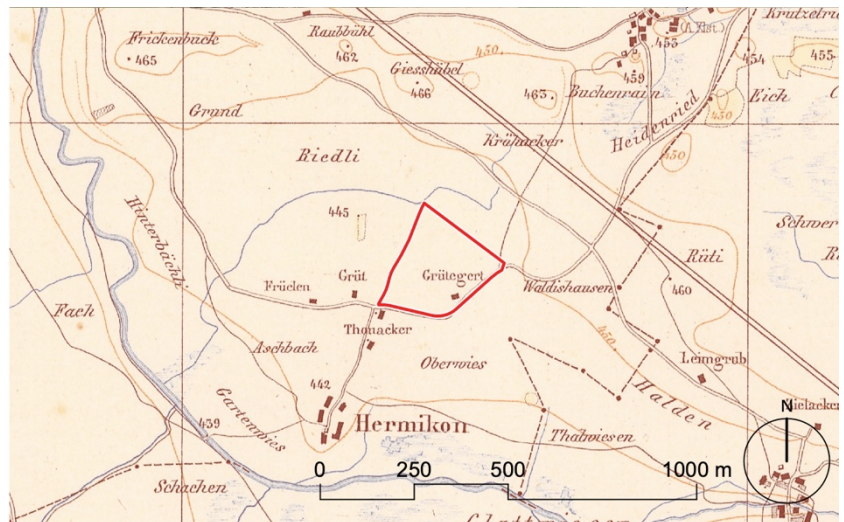
Am 29. August 858 wird das Dorf Hermikon erstmals schriftlich unter dem Namen Heremuntinchovun in einer Güterurkunde genannt. Dübendorf hingegen wird erstmals 946 erwähnt. Der Name Heremuntinchovun bedeutet in heutiger Sprache „Höfe der Heremuntige“. Die Heremuntige waren die Nachkommen eines Alemannen Heremunt.

Bedeutung

Der Landvogt auf "Kiburg", zu dessen Grafschaft auch Hermikon gehörte, hatte sich wenig mit Hermikon abzugeben. Das Dörfchen führte als entlegener Zipfel der Grafschaft (die Grenze zu Schwerzenbach war zugleich Herrschaftsgrenze zwischen Kiburg und Greifensee) ein idyllisches Eigenleben. Handel und Wandel waren viel mehr nach dem nahen Dübendorf gerichtet, wo man kirchlich hingehörte. Die Dübendorfer Behörden hatten jedoch nichts in Hermikon zu verrichten. Diese Selbstständigkeit wusste sich Hermikon sogar über die grossen Umwälzungen von 1798 bis 1815 zu erhalten. Es wurde zwar Bestandteil der politischen Gemeinde Dübendorf, behielt aber bis 1926 als kleine Zivilgemeinde einen Rest eigenständigen Gemeindelebens. Das eingeschlossene Areal umfasst ca. 12'000 a.

Quelle: hermikon.ch

Wildkarte ca. 1850



Quelle: GIS Browser Zürich
(maps.zh.ch), Abrufdatum: 7. November
2022

Luftbild 1981



Quelle: GIS Browser Zürich
(maps.zh.ch), Abrufdatum: 7. November
2022

Der Maihof wurde bereits (ca.) im Jahre 1850 durch den Kartografen Johannes Wild grafisch festgehalten.

4. Bauvorhaben

4.1 Situation

Lage

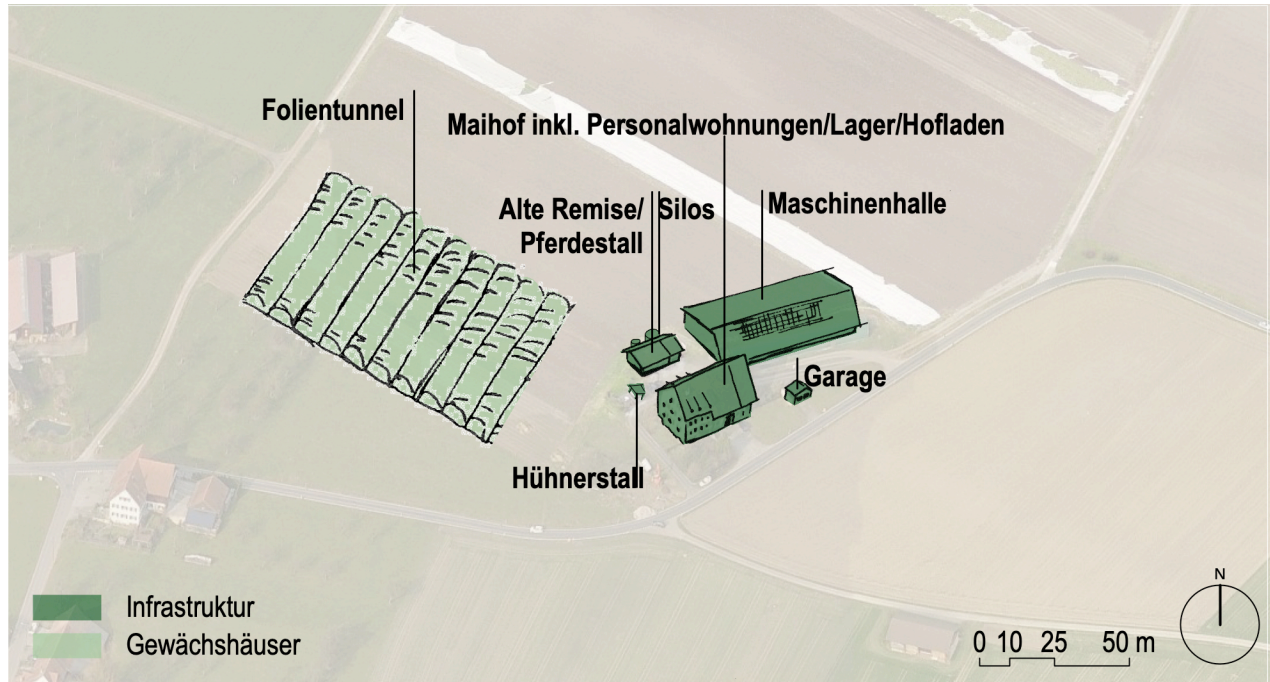
Im Ortsteil Hermikon der Stadt Dübendorf leben rund 100 EinwohnerInnen. Durch das Dorf führen zwei Hauptstrassen: Die Hermikonstrasse, die von Dübendorf nach Schwerzenbach führt, und die Buenstrasse, die über die Glatt kommend in die Hermikonstrasse mündet.

Das Grundstück Kat. Nr. 15626 wird im Süden von der Hermikonstrasse begrenzt. Östlich des Grundstücks verläuft der Schulweg nach Norden, westlich verläuft der Grütweg.



Maihof

Am östlichen Dorfrand von Hermikon befindet sich der Maihof der Familie Beerstecher.



Bestand (Stand: 2022)

Wohnen

Am Standort Hermikon befinden sich derzeit:

- Unterkunft für Erntehelfer 30 Betten
- Abwartswohnung 2.5-Zimmerwohnung

Betriebsinfrastruktur

- Maschinenhalle 1'200 m²
- Garage 4 Plätze

Anbau/Produktion

- Folientunnel unbeheizt 5'000 m²

Verkehrswege/Fahrten

Informationen zu den heutigen Verkehrswegen sowie zu den künftigen Verkehrswegen sind der Beilage «der Betriebsverkehr» zu entnehmen. Wie der Beilage entnommen werden kann, resultiert mit der Umsetzung des Vorhabens gemäss vorliegendem privaten Gestaltungsplan keine Änderungen des Verkehrs.

4.2 Vorhaben

Ausgangslage

Für die Bewirtschaftung der Ertragsflächen sind mittlerweile mehr Maschinen und Traktoren notwendig, als in der bestehenden Maschinenhalle untergestellt werden können. Ausgehend davon ist eine Vielzahl der vorhandenen Maschinen und Fahrzeuge heute weder vor Witterung noch vor Diebstahl geschützt. Um diesen Schutz sicherzustellen und die Einsehbarkeit respektive der Landschaftsverträglichkeit Rechnung zu tragen ist eine zweite Maschinenhalle vorgesehen. Weiter bestehen bezüglich Anforderungen an die Arbeitssicherheit, den Brandschutz etc. neue Vorschriften. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen die Platzverhältnisse entsprechend optimiert und angepasst werden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht und in Bezug auf die Teilaussiedlung aus dem Hochbord bietet es sich zudem an, dass der Standort in Grütägert, Hermikon, für die Produktion optimiert und massvoll erweitert wird.

Problematik heute

Der Platz in den bestehenden Bauten ist stark begrenzt. Zudem müssen heute andere Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. erfüllt werden als noch vor einigen Jahren. Dies benötigt wieder mehr Platz. Die bestehende Maschinenhalle weist zu wenig Platz für den Schutz der bestehenden Maschinen vor Witterung und Diebstahl auf. Auch gilt es, am Standort Hermikon die Produktion massvoll zu erweitern, um einen Beitrag zur Aussiedlung aus dem Hochbord zu leisten.

Lösung

Mit der Ergänzung der Maschinenhalle haben künftig alle Betriebsfahrzeuge Platz und es kann ein zukunftsorientierter Betrieb gewährleistet werden. Auch wird mit der Werkstatt die Möglichkeit geschaffen, entsprechende Reparaturen vor Ort vorzunehmen und somit Fahrten einzusparen sowie die Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Möglichkeit, die administrativen Tätigkeiten der Freilandproduktion vor Ort in einem entsprechenden Büro zu bewältigen. Zudem wird die Produktion vor Ort optimiert und massvoll erweitert, was zu einem konzentrierten und effizienten Betrieb führt.

Maschinenhallen

Am Standort Grütägert in Hermikon werden der Grossteil des landwirtschaftlichen Fahrzeugparks des Betriebs Beerstecher untergebracht. Durch die zentrale Lage in der Landwirtschaftszone und der bestehenden Infrastruktur mit der Maschinenhalle ist der Standort optimal dafür geeignet.

Neue Maschinenhalle

Um für die bestehenden Maschinen künftig einen landwirtschaftlich eingeordneten (optische Eingliederung der Fahrzeuge innerhalb Gebäude) Schutz gewährleisten zu können, ist eine neue Maschinenhalle vorgesehen.

Von einer weitere Zunahme der Maschinenanzahl wird aufgrund der bereits heute bestehenden und stetig steigenden Spezialisierung nicht ausgegangen.

Für die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen verfügt der Betrieb unter anderem über folgende Maschinen:

- Traktoren
- Mulchgeräte
- Erntewagen und andere Anhänger
- Beregnungswagen
- Feldspritze
- Diverse Pflanzensetzmaschine
- Kreiselegge, Pflug, Grubber, Hackgeräte und Düngestreuer
- Schlauchtrommeln
- Kompostwender

Der Platzbedarf dieser Maschinen ist im Anhang dargestellt (vgl. auch Betriebskonzept im Anhang). Als Referenz für die Maschinenhalle und zur optimalen Eingliederung in die Umgebung dient die heute bestehende Maschinenhalle.

Bestehende Maschinenhalle



Werkstattgebäude mit Sozialräumen für die Mitarbeitenden

Um eine optimale Wartung der Fahrzeuge und Maschinen sicherzustellen, wird ein Werkstattgebäude neben der Maschinenhalle errichtet, welches die alten Scheunen (ehemaliger Pferde-/Schweinestall) hinter dem Wohnhaus ersetzt. Für die Mitarbeitenden werden Sozialräume (Garderoben/WC/Sanitäranlagen/Aufenthalt u.dgl.) erstellt. Das Werkstattgebäude orientiert sich bzgl. Giebeldach mit Firstrichtung und Holzverkleidung an den bestehenden Gebäuden.

Bezüglich Abbruchs der Nebenbaute Assek. Nr. 91 respektive Neubau des Landwirtschafts-Betriebsgebäude mit Sozialräumen, Büros für die Freilandproduktion, Lager und Werkstatt für den Betrieb vor Ort wurde bereits ein Baugesuch eingereicht, das mittlerweile bewilligt wurde.

"Maihof"

Die aktuelle Wohnnutzung bleibt bestehen. Wie in der Bewilligung vom 29. September 2014 vermerkt, wurde für die Wohnnutzung im Dachgeschoss ein Rückbaurevers verhängt. *Bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen (zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung) sind die 5 Zimmer für Kurzaufenthalter, die Küche mit Aufenthaltsraum, die 2 Duschen/WC und die 7 Parkfelder nördlich des Gebäudes Vers.-Nr. 65 auf Kosten des Grundeigentümers zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.*

Folientunnel

Auf den dahinterliegenden Anbauflächen sollen unbeheizte Folientunnel entstehen. Die Hälfte der Folientunnel wurde bereits im Jahr 2017 für eine befristete Zeit bewilligt und gebaut.

Hofladen

Bereits heute besteht im Maihof zudem ein Hofladen inkl. sämtlicher dazugehörigen, betriebsnotwendigen Nebenräume.

Ein Direktverkauf in Form eines Hofladens im bestehenden Maihof wurde 2022 bewilligt und erstellt. Gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV sind Bauten und Anlagen die dem Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten dienen, zonenkonform, sofern die Produkte in der Region und zu mehr als 50 % auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden.

Zusammenfassung des Vorhabens

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung, innere Verdichtung und zukunftsorientierte bauliche Erweiterung des bestehenden Bestriebs mit Bauten und Anlagen geschaffen. Damit können der Betrieb und somit die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden.

Zusammengefasst ist Folgendes vorgesehen:

- Die Ergänzung einer zweiten Maschinenhalle zum Schutz der bestehenden Fahrzeuge (Witterungs- und Diebstahlschutz) und zur besseren optischen Eingliederung in die Landschaft.
- Die Verschiebung und Ergänzung der bestehenden Wassertanks/Silos

- Den Abbruch der Nebenbaute Assek. Nr. 91 sowie der Neubau des Landwirtschafts-Betriebsgebäude mit Sozialräumen, Büros für die Freilandproduktion, Lager und Werkstatt für den Betrieb vor Ort. Die Sozialräume (Garderobe und Pausenraum) stehen ausschliesslich den landwirtschaftlichen Mitarbeitenden zur Verfügung. In der Werkstatt werden die bestehenden Maschinen und Traktoren direkt vor Ort repariert. Diesbezüglich, sowie bezüglich der Aufenthaltsmöglichkeiten für die Mitarbeitenden, wurde bereits ein Baugesuch eingereicht, das mittlerweile bewilligt wurde.
- Die Fixierung und Erweiterung der Folien- und Setzlingstunnels auf insgesamt 10'000 m².
- Die Fixierung der bestehenden Wohnnutzung von 450 m² (unter Berücksichtigung des bestehenden Rückbaurevers).
- Die Fixierung der heute bestehenden und bewilligten Nutzung des Hofladens inkl. der damit bewilligten Parkplätze.
- Die Fixierung der heute bestehenden und seit 2012 bewilligten Tanksäule und Waschstrasse.
- Mit dem Gestaltungsplan werden die Zu- und Wegfahrten ab der Hermikonstrasse, sowie die Umgebungsgestaltung inkl. die Anzahl Bäume und die Fläche für den ökologischen Ausgleich verortet und fixiert. Auch werden mögliche Abbrüche aufgezeigt, die versiegelte Erschliessungsfläche definiert und die Parkplatzzahl und Verortung vorgeschrieben.



Anlage bei Vollausbau

Am Standort Hermikon sind folgende Anlagen für die Umsetzung der Teilaussiedlung Hochbord geplant:

		Bestehend (grau)	Neu (orange) Total
Wohnen	• Unterkunft für ErntehelferInnen (Betten)/ saisonale Gemeinschaftsunterkünfte	30	30
	• Abwartwohnung (Zimmer)	2.5	2.5
Betriebsinfrastruktur	• Maschinenhalle (m ²)	1'200	2'900
	• Werkstatt (m ²)	-	200
	• Hofladen (m ²)	191	191
Anbau/Produktion	• Folientunnel unbeheizt ¹⁾ (m ²)	5'000	10'000
	• Obst- und Beerenkulturen	10'000	10'000

¹⁾ Die Errichtung von 5'000 m² Folientunnel wurde mit der Bewilligung vom 5. April 2017 – für eine befristete Zeit – bereits ermöglicht.

5. Formelles

Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

Der Betrieb der Familie Beerstecher 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 Grütägert wird vom Grundeigentümer aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der Gestaltungsplan dem Gemeinderat 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 Stadt Dübendorf.

Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 38 Raumplanungsverordnung (RPV) im Sinne von Speziallandwirtschaftszonen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

6. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

6.1 Einleitung

zu Art. 1.1
Zweck

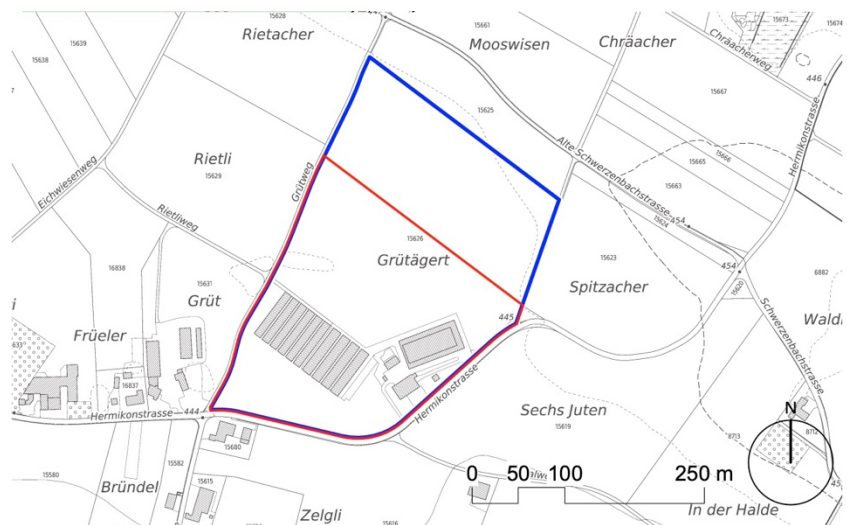
Der private Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Nutzung und zukunftsorientierte bauliche Erweiterung des Grütägert in der Landwirtschaftszone. Er definiert namentlich den Perimeter, innerhalb dessen Gebäude verändert/erstellt werden können.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem im Jahre 2017 erarbeitete Gesamtkonzept Entwicklung der Beerstecher AG.

zu Art. 1.2
Bestandteile/
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Grundstück Kat. Nr. 15626
Geltungsbereich GP Grütägert



Der Geltungsbereich beschränkt sich auf einen Teilbereich des Grundstücks Kat. Nr. 15626. Eigentümer des Grundstücks ist Thomas Beerstecher.

Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Die Anmerkungen und Dienstbarkeiten betreffend das Grundstück Kat. Nr. 15626 sind im Anhang zusammengestellt.

Weitere Grundeigentümer

Weitere Grundeigentümer sind nicht in das Gestaltungsplanverfahren involviert. Die Perimeterfläche des Gestaltungsplans beträgt ca. 54'510 m².

zu Art. 1.3
Ergänzendes Recht,
Verhältnis zur Bauordnung

Im Gestaltungsplan finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonale Recht oder Bundesrecht vorgeht (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird. Die Bauordnung enthält ausserhalb der Bauzone keine Bestimmungen.

Da die Bauordnung der Stadt Dübendorf noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan bis zur Anpassung auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis am 28. Februar 2017.

Erfolgt die Einführung der neuen Begriffe (IVHB) vor der Umsetzung des Gestaltungsplan gilt es folgende Aspekte zu beachten:

- Die Definition der Gesamthöhe wird mit der Einführung des IVHB verändert, dies hat keinen Einfluss
- Besondere Gebäude nach § 273 PBG werden mit Einführung des IVHB neu als Klein- und Anbauten definiert.
- Mit unterirdischen Bauten ist nach der Einführung des IVHB unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemeint.
- Der gewachsene Boden wird mit der Einführung des IVHB durch den Begriff massgebliches Terrain ersetzt.

6.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1
Baubereiche

Der Gestaltungsplan weist vier Baubereiche (exkl. der Baubereiche für Folientunnel) aus. Innerhalb der Baubereiche können die vorgesehenen Gebäude erstellt werden. Zudem wurde zwei Bereiche, für die teilweise bereits bewilligten Folientunnel fixiert.

zu Art. 2.2/2.3
Grundmasse

Für die Baubereiche 1, 5 und 6 werden die maximalen Geschossflächen (anrechenbare Flächen in allen Untergeschossen, Vollgeschossen und Dachgeschossen) und Gesamthöhe festgelegt.

Für die Baubereiche 2, 3 und 4 werden die maximalen Baumassen und Gesamthöhen festgelegt.

zu Art. 2.4
Unterirdische Bauten und
Anlagen

Der Maihof weist heute ein Untergeschoss auf. Zudem wurde seitens Glattwerke das Interesse bezüglich einer neuen Mittelspannungszentrale mit Speicherbatterie bekundet. Innerhalb des Baubereichs 1 (Maihof) und für Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung und Energiespeicherung auch ausserhalb der Baubereiche, sind unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen, Haupt- und Sammelleitungen muss dauerhaft erhalten bleiben. Unterirdisch heisst, vollständig unter dem gewachsenen Boden liegend.

zu Art. 2.5
Geschosse

Während die Geschossfläche (anrechenbare Flächen in Untergeschossen, Vollgeschossen und Dachgeschossen) respektive die Baumasse und die Gesamthöhe baubereichsweise festgelegt wird, gibt es bezüglich der Geschosse innerhalb des Anordnungsspielraums (Grundmasse) keine Beschränkungen.

zu Art. 2.6
Vordachbereich

Der Vordachbereich ermöglicht einen witterungsgeschützten Arbeits- und Umschlagsbereich. Innerhalb der Baubereiche sind ebenfalls Vordachbereiche zulässig.

zu Art. 2.7
Gewachsener Boden

Als gewachsener Boden gilt der heutige Terrainverlauf.

zu Art. 2.8
Besondere Gebäude

Für gedeckte Veloabstellmöglichkeiten udgl. sind einzelne besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese sind untergeordneten Ausmass und deshalb auf eine Grundfläche von 50 m² beschränkt.

6.3 Nutzweise

zu Art. 3.1 bis 3.5
Nutzung

Mit dem Gestaltungsplan werden die Nutzungen in den Baubereichen geregelt.

Die folgend aufgelisteten Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, da sie nur die erste Verarbeitungsstufe umfassen. Generell sind nur Nutzungen im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig. Art und Mass der zulässigen Nutzung werden abschliessend durch das Rauplanungsgesetz definiert.

Die Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten (zweite Verarbeitungsstufe) ist nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der bestehende und bereits bewilligte Hofladen gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV. Die Definition respektive die Abgrenzung der ersten und zweiten Verarbeitungsstufe ist dem Anhang zu entnehmen.

Wohnnutzung

Der bestehende, betriebsnotwendige Wohnraum von 450 m² (unter Berücksichtigung des bestehenden Rückbaurevers im Dachgeschoss) im bestehenden Gebäudevolumen des Maihofs ist zulässig (Bestandesgarantie).

Büros

Für die Organisation/Planung der Arbeiten, die Personalplanung und der Arbeitnehmenden der Freilandabteilung werden Büros benötigt. Dies betrifft die Werkstattleitung, die Bereichsleitungen und die Freilandbereichsleitung. Die Büros sind zu rund 30 % je Tag belegt. Insgesamt sind maximal 80 m² dieser Nutzung zulässig.

Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume

Der Betrieb muss den Anforderungen bezüglich Arbeitssicherheit einhalten und den aktuellen Standards bezüglich Sanitäranlagen, Umkleieräume nachkommen. Der Arbeitgeber ist beispielsweise gemäss Artikel 30 der Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz verpflichtet, ausreichende und das Verhältnis angemessene Garderoben zum Wechseln und zur Aufbewahrung der Kleider zur Verfügung zu stellen, die wenn möglich in ausreichend belüftbaren, keinem anderen Zwecke dienenden Räume unterzubringen sind.



Bild Sanitäranlagen heute

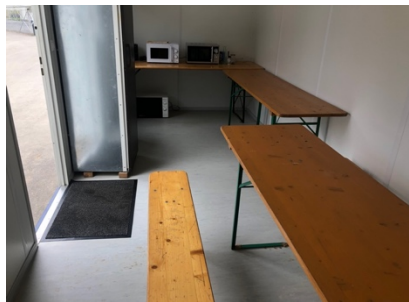


Bild Aufenthaltsraum heute



Bild Büros heute

Hofladen

Ein Direktverkauf in Form eines Hofladens im bestehenden Maihof wurde 2022 bewilligt und erstellt. Mehr zu diesem Thema siehe Anhang 3.

Werkstatt und Materiallager

Um die kleineren Service und Reparaturen an den Traktoren und Betriebsfahrzeugen selbst vornehmen zu können ist eine Werkstatt und ein Materiallager von Nöten. Insgesamt bestehen rund 28 Traktoren. Pro Jahr wird bei jedem Traktor rund 1- bis 3-mal ein Ölwechsel und ein kleiner Service vorgenommen. Der Grosse Service erfolgt durch Dritte. Durch die kleinen Service vor Ort können somit pro Jahr rund 150 bis 210 Fahrten eingespart werden.



Bild Werkstatt heute

Waschplatz für Maschinen und Geräte

Der Waschplatz für die Maschinen und Geräte wurde im Jahr 2012 bewilligt (siehe Anhang 8).

Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge

Ein witterungsgeschützter Standort für die landwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge ist essenziell. Sind die Maschinen und Fahrzeuge der Witterung ausgesetzt, führt dies zu unnötigen Schäden, Wertverminderung und dazu, dass diese schneller ersetzt werden müssen. Die Maschinenhallen und der Vordachbereich ermöglicht einen witterungsgeschützten Arbeits- und Umschlagbereich. Weiter ermöglicht die Maschinenhalle den Schutz vor Diebstahl der teuren Softwares (GPS, etc.), mit welcher die heutigen landwirtschaftlichen Maschinen teilweise ausgestattet sind.

Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten/Gebinde udgl.

Für die Produktion der Beerenkulturen und Gemüses gemäss «Folientunnel und Setzlingstunnel» ist die Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten, Gebinde, Setzlinge, etc. notwendig.

Folientunnel/Setzlingstunnel

In den Folientunnel und Setzlingstunnel ist die landwirtschaftliche Produktion zulässig. Zurzeit handelt es sich bei rund 10 % der Produktionsfläche in den Folientunnel um Heidelbeeren und Himbeeren, die bodenunabhängig produziert werden. In den Folientunnel werden Nüsslisalat, Radieschen, Salate und Beeren produziert. Die Heidelbeerflächen im Freiland ist bewilligt und gilt es separat zu bewerten. Da die Produktion von der flexiblen Nachfrage abhängt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur die heutige Produktion ausgewiesen werden. Um auf den Markt reagieren zu können, sind allfällige Anpassungen bei der Art der Pflanzenproduktion denkbar.

Die Folien- und Setzlingstunnels bestehen aus Kunststoff (siehe Referenzbild zu Art. 4.1 und 4.2).

Zur Bewirtschaftung der Folien- und Setzlingstunnels, sind Erschliessungsflächen, unter Einhaltung der Bestimmung zur Versiegelung, zulässig.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird im GIS Browser (maps.zh.ch) bei der Karte zu den landwirtschaftlichen Nutzfläche bereits ausgewiesen, dass es sich teilweise um ein- bzw. zweijährige Beeren (Erdbeeren etc.) handelt. Die Erstellung von Wandertunnel/Witterungstunnel als Witterungsschutz auf den Bewirtschaftungsflächen im Gebiet Hermikon und somit innerhalb sowie ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wird weiterhin ermöglicht, ist jedoch nicht expliziter, zu regelnder Bestandteil der Gestaltungsplans.

zu Art. 4.1 und 4.2
Gute Gesamtgestaltung

6.4 Gebäudegestaltung

Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG sind einzuhalten. In Bezug auf die Farbgebung und Materialisierung ist auf die Landschaftsverträglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Für Anlagen zur Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht gilt, diese bündig in die Dächer und Fassaden zu integrieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine einheitliche Regelung in der Materialisierung («schwebendes» Schrägdach, das einen Wetterschutz für den Aussenraum gewährt/Fassade in Holz) vorzusehen, wodurch trotz unterschiedlicher Nutzung und Volumetrie eine architektonische Einheit, die sich subtil in den bestehenden Siedlungsbereich einfügt, erfolgt. Die unterschiedlichen Dachvorsprünge reagieren auf die verschiedenen Nutzungsarten. Die Maschinenhalle (Baubereich 4) hat sich optisch der bestehenden Maschinenhalle (Baubereich 3) anzugleichen und so ein einheitliches Ensemble zu generieren. Gleiches gilt für die Folien- und Setzlingstunnel. Auch diese haben sich an den bereits bestehenden Folien- und Setzlingstunnels zu orientieren.

Die besonders gute Gestaltung soll analog dem Baugesuch für den Neubau des Landwirtschaft-Betriebsgebäudes mit Sozialräumen, Büro, Lager und Werkstatt durch die Stadtbildkommission beurteilt werden

Referenzbild Solaranlage, Wädenswil



Referenzbild Solaranlage, Hittnau



Setzlingstunnel, Dübendorf, 2015



Folientunnel Hermikon, 2018



zu Art. 4.3
Einheitliche Dachformen

Der Gestaltung der Dachlandschaft ist besondere Beachtung zu schenken, da die Dächer durch ihre grosse Fläche deutlich erkennbar sind. Um ein einheitliches Betriebsbild generieren zu können, welches nicht stark vom heutigen Bild abweicht, sind nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung vorgesehen.

zu Art. 4.4
Gute Einordnung von
Belichtungselementen

Um der einheitlichen Dachform und besonders guten Gesamtwirkung Rechnung zu tragen, sind zulässige Belichtungselemente und einzelne Dachfenster in die Dachfläche einzuordnen und in Anlehnung an den Bestand zu wählen.

Dachbelichtung Maihof heute



Referenzbild Belichtung



6.5 Umgebungsgestaltung

zu Art. 5.1 und 5.3
Bepflanzung und
Bodenbedeckung
Umgebungsbereich A

Im Umgebungsbereich A bestehen bereits heute Obstbäume. Mit dem Gestaltungsplan sollen weitere standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken u. dgl. gepflanzt werden. Obst- und Beerenkulturen dürfen bewirtschaftet und somit auch mit Witterungsschutz bedeckt werden. Zudem soll entlang der Hermikonstrasse und des Fuss- und Wanderwegs eine Baumreihe gepflanzt werden.



Umgebungsbereich B

Der Umgebungsbereich B steht im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnnutzung und dem bereits bestehenden Hofladen im Baubereich 1 und dient als Gartenanlage und Aussenraum des Hofladens. In diesem Bereich sind Sitzgelegenheiten und Tische, Sitz- und Spielplätze u. dgl. zulässig, sofern sie untergeordnet in Erscheinung treten.

Bäume

Mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Drainageleitungen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter mindestens 55 Bäume vorzusehen. Die 55 Bäume setzen sich zusammen aus bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen. Wenn aus betrieblichen Gründen möglich, sollen grosskronige Bäume und Hochstammobstbäume gepflanzt werden. Betrieblich ist es beispielsweise bei den Folien- und Setzlingstunnels nicht möglich, Hochstammobstbäume oder grosskronige Bäume zu pflanzen, da diese auf eine genügende Belichtung angewiesen sind. In der Umgebung der Folien- und Setzlingstunnel werden deshalb Hecken und Sträucher vorherrschen. Bei Verlust der Minimalzahl der Bäume durch höhere Gewalt, wie Sturm Krankheit etc. ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

zu Art. 5.4 bis 5.5 Ökologischer Ausgleich

Da das Grundstück Kat. Nr. 15626 im Landschaftsförderungsgebiet liegt und Hermikon und dessen Umgebung aus natur- und landschaftskundlicher Sicht eine vorrangige Bedeutung zukommt (vgl. LEK Dübendorf), sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen.

15 % entsprechen bei einem Perimeter von 54'509 m² somit 8'176 m² ökologische Ausgleichsfläche. Mit dem Situationsplan wird die ökologische Ausgleichsfläche verortet. Die ausgewiesene Fläche im Situationsplan entspricht rund 12'361 m². Somit besteht ein kleiner Spielraum der Anordnung der geforderten 15 % ökologische Ausgleichsfläche.

Der ökologische Ausgleich muss mittels detaillierten Umgebungs- und Pflegeplan bei der Baubewilligung ausgewiesen werden.

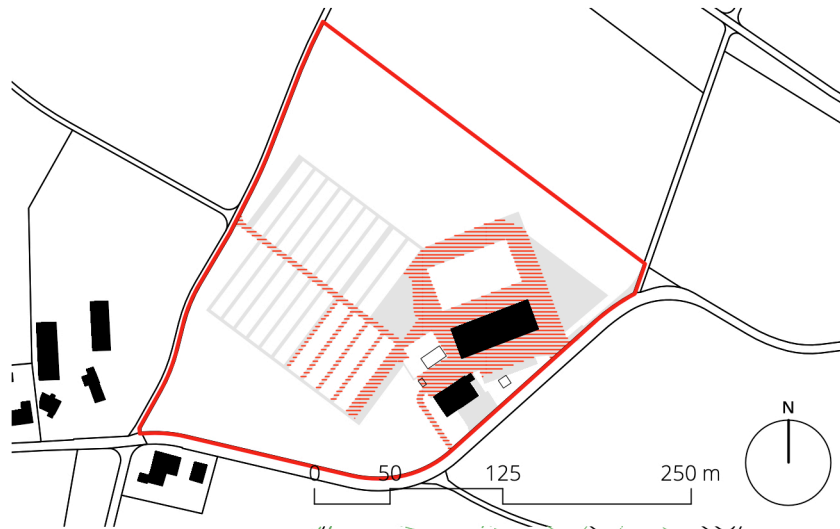
Der Vision „Erlebnispfad Hermikon“ wird im Umgebungs- und Pflegeplan Rechnung getragen.

zu Art. 5.6 Versiegelung

Innerhalb des im Situationsplan dargestellten Erschliessungsbereichs (Art. 6.6) und innerhalb der Baubereiche der Folientunnel ist eine maximale Versiegelungsfläche von 6'900 m² zulässig. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Der Umschlagsbereich, welcher ebenfalls Teil der Erschliessungsfläche (Art. 6.6) und für den Umschlag, temporäre Parkierung, Manövrieren notwendig ist, gilt es sickerfähig auszugestalten.

Übersicht maximale Versiegelung

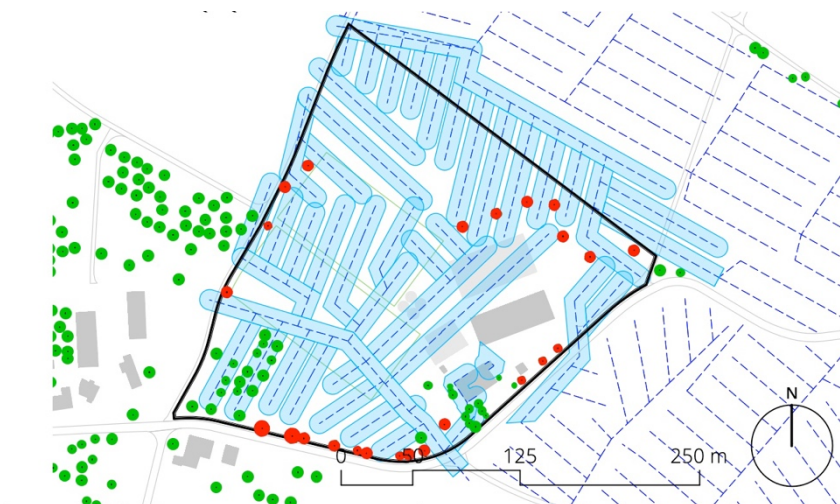
-  Erschliessungsfläche
-  maximal versiegelte Fläche (6'900 m²)
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert



zu Art. 5.7 bis 5.8 bestehende Drainagen

Die vorhandenen Drainagen dürfen nicht negativ beeinträchtigt werden. Hierfür gilt es für neue Bäume oder Sträucher einen Abstand von mind. 7 Metern zu den Drainageleitungen einzuhalten. Entlang der Genossenschaftswege gilt es, die Grenzabstände gemäss der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon einzuhalten. Im Allgemeinen gilt es den § 19 der Statuten der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon (Pflichten der Grundeigentümerschaft bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter) einzuhalten.

-  Drainagen mit 7m Puffer
-  Bestehende Bäume
-  Neue Bäume

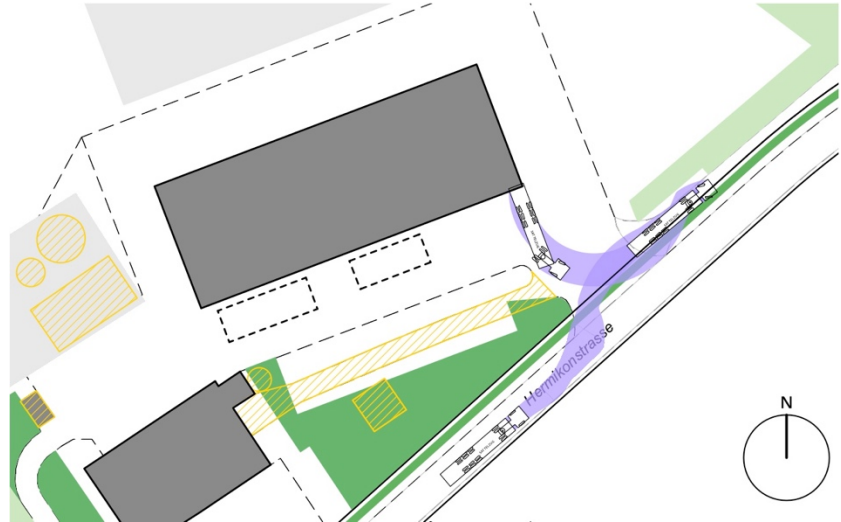


6.6 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 6.1
Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich ab der Hermikonstrasse. Bei der Hermikonstrasse handelt es sich um eine kommunale Gemeindestrasse.

Schleppkurve, Sattelzug



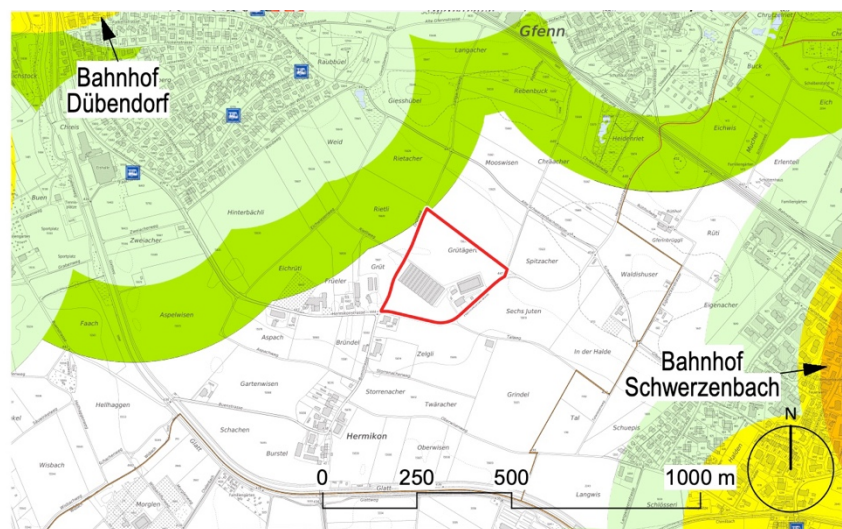
ÖV-Gütekategorie

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt ausserhalb der ÖV-Gütekategorien. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind rund einen Kilometer entfernt (Luftlinie). Der Bahnhof Dübendorf liegt rund zwei Kilometer (Luftlinie) und der Bahnhof Schwerzenbach ZH rund 1.5 Kilometer (Luftlinie) entfernt. Das Gestaltungsplangebiet ist somit durch den öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen.

ÖV-Gütekategorie

- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E
- keine Güteklasse
- Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 24. Oktober 2022



zu Art. 6.2 und 6.5 Parkierung

Heute bestehen für die Kunden des Hofladens 4 bewilligte Parkplätze. Mit dem Gestaltungsplan wird diese Anzahl fixiert.

Für die Bewohnenden/Angestellte werden die Anzahl zulässigen Parkplätze je Saison berechnet, da die Anzahl Beschäftigte saisonal stark variieren. In der Hauptsaison sind rund 60 Personen (Bewohnende/Angestellte) beschäftigt, in der Nebensaison sind es rund 40 Personen. In den Bestimmungen wird eine minimale und maximale Anzahl an Parkplätzen festgelegt. Im Rahmen des Baugesuches verbleibt, angesichts der nicht exakt fixierbaren Anzahl an Angestellten, ein Spielraum für die Anpassung der Bemessung (vgl. Tabelle unten).

Aufgrund der Wohnmöglichkeit und der Nähe zu den Anbauflächen werden in der Nebensaison pro Bewohnende/ Angestellte 0.75 Parkplätze angeboten. Heute verfügen rund 75 % der Angestellten über einen Personenwagen.

In der Hauptsaison wird der Umrechnungsfaktor mit dem Gestaltungsplan weiter reduziert. Es wird der Wert von rund 0.70 PP pro Bewohnende/Angestellte definiert. Es besteht ein Personalbus, der zwischen der gemeinsamen Wohnunterkunft und dem Arbeitsort Hermikon verkehrt.

Bemessung Parkplatzbedarf Hauptsaison

Bewohnende/Angestellte Hauptsaison	Parkfelder-Angebot pro Beschäftigte gemäss GP
rund 60	0.70
$60 * 0.70 = 41 \text{ PP}$	

Bemessung Parkplatzbedarf Nebensaison

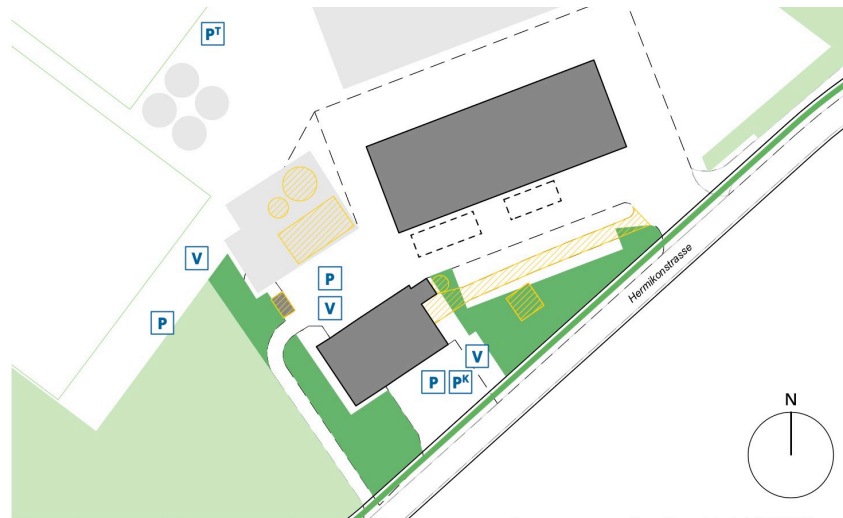
Bewohnende/Angestellte Nebensaison	Parkfelder-Angebot pro Beschäftigte gemäss GP
rund 40	0.75
$40 * 0.75 = 31 \text{ PP}$	

Situation Parkierungsanlage (max.)

Parkplätze	Heute	Gestaltungsplan	Veränderung
Total Parkplätze für Bewohnende	15	15	0
Total Parkplätze für Angestellte	16	16	0
Total für temporär Angestellte	0	10	+10
Total für Kunden (Hofladen)(bewilligt)	4	4	0
Total	35	45	+10

Übersicht Parkplatzsituation GP

- P Parkierung
Bewohnende/Angestellte
- PK Parkierung Kunden
- PT Parkierung Temporär
- V Veloparkierung



Parkplätze Bewohnende/Angestellte

Die Parkplätze für die Bewohnenden und Angestellte werden an der heutigen Lage (bei den bestehenden Folien-/Setzlingstunnels und bei der neuen Werkstatt) sowie vor dem Maihof (beim Hofladen) vorgesehen. Da die bestehende Rampe beim Maihof ausgehend der Nutzweise ggf. nicht rückgebaut wird, wird von diesem Standort für Parkplätze abgesehen.

Temporäre Parkplätze

Die Anzahl Erntehelfer und Erntehelferinnen und somit Angestellte variiert je nach Saison enorm. Insgesamt bestehen zwischen 30 und 60 Angestellte. Um auf diese saisonalen Abweichungen reagieren zu können sind in der Erntesaison (von Mai bis Oktober) weitere 10 Parkplätze für Angestellte zulässig.

Somit sind in der Erntesaison maximal 45 Parkplätze zulässig.

Die zusätzlichen, saisonal bedingten und somit temporären 10 Parkplätze müssen zwingend innerhalb der Erschliessungsfläche angeordnet werden. Der Standort muss so gewählt werden, dass die Eingliederung in die Landschaft nicht geschmälert wird. Da die Parkplätze den Erntehelfern und Erntehelferinnen zum Abstellen der Fahrzeuge während ihrer temporären Beschäftigung dienen, kann die Qualität der Parkplätze der Nutzung angepasst werden, um die Eingliederung in die Landschaft zu wahren.

Betriebsfahrzeuge

Innerhalb der Erschliessungsfläche (Erschliessungsbereich und Umschlagsfläche) dürfen Kleinbusse udgl. sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen parkieren.

Veloparkplätze

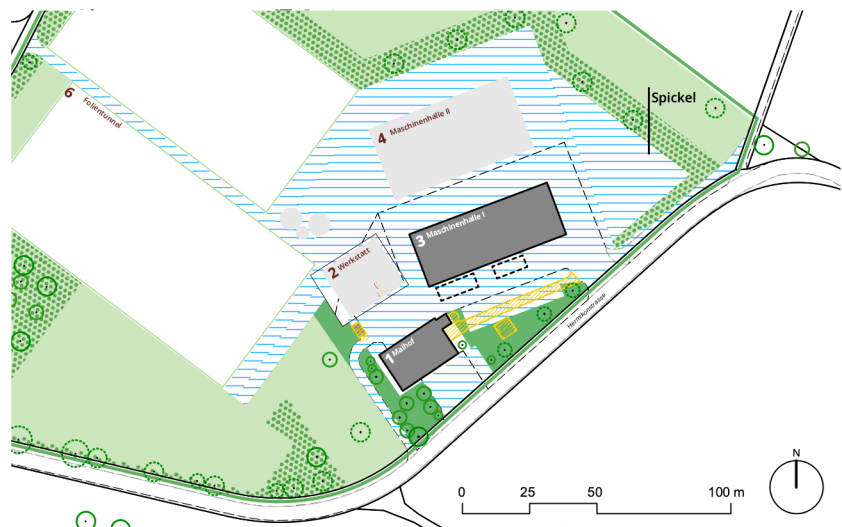
Auf Stufe Baueingabe soll aufgrund der dannzumaligen Rechtsgrundlage und abgestimmt auf die spezifische Nutzung im Gestaltungsplanperimeter die Förderung des Veloverkehrs adressiert werden. Hierfür sind im Situationsplan bereits die möglichen Veloparkierungen mit Anordnungsspielraum vermerkt.

zu Art. 6.6 Erschliessungsfläche

Zum Wenden der landwirtschaftlichen Maschinen, für Umschlagplätze sowie für die Parkplätze ist die Erschliessungsfläche vorgesehen. Die Erschliessungsfläche umfasst den Umschlags- und Erschliessungsbereich.

Im Sinne der Landschaftsverträglichkeit werden die Betriebsfahrzeuge im Idealfall in den Maschinenhallen platziert. Ist dies nicht möglich, sind die Abstellplätze so zu wählen, dass sie von der Strasse nicht einsehbar sind respektive mit Begrünung die Einsehbarkeit verringert wird. In der Beilage („Visualisierung Endzustand“) werden die Parkplätze verortet und aufgezeigt, wie eine Landschaftsverträglichkeit ermöglicht wird. Es handelt sich dabei um eine mögliche Umsetzung. Der Spickel östlich der bestehenden Maschinenhalle dient dem Umschlag und ggf. als Warteraum, um ein optimaler Betriebs- und Umschlagsablauf gewährleisten zu können. Mit dem Gestaltungsplan ist vorgesehen, die Fläche mit Bäumen zu säumen, wodurch die Einsehbarkeit minimiert wird.

 Erschliessungsfläche



Bei der Erschliessungsfläche am südöstlichen Rand des Gestaltungsplanperimeter handelt es sich nicht um «erweiterte» Strassenfläche sondern um den internen Zugang zu den Beerenkulturen. Sowohl die Beerenkulturen als auch der interne Zugang bestehen bereits heute.

Eine Zu- und Wegfahrt zur Hermikonstrasse besteht für diese interne Erschliessung nicht.

zu Art. 6.7 bis 6.8
Tanksäule/Waschstrasse/
Wasstanks

Damit die landwirtschaftlichen Fahrzeuge so wenig Fahrten wie möglich im Siedlungsgebiet erzeugen, bestehen bereits heute eine bewilligte landwirtschaftliche Tanksäule und eine "Waschstrasse" für den Eigenbedarf. Diese sollen auch künftig, an dem heutigen Standort bestehen bleiben.

Die bereits heute bestehenden Wassertanks sollen künftig einen anderen Standort erhalten. An der im Plan bezeichneten Stelle, dürfen die Wassertanks mit einer maximalen Gesamthöhe von 6.0 m erstellt werden.



bestehende Tankstelle, Hermikon



bestehende Wassertanks, Hermikon

6.7 Ver- und Entsorgung

- Werkleitungen
Abwasser
- Sickerwasser
 - Regenabwasser
 - Schmutzwasser
 - Mischwasser
- Wasser
- Versorgungsleitung
 - Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Gossweiler Ingenieure AG,
16. Februar 2018

zu Art. 7.1
Wasserversorgung und
Brandschutz



Die Wasserversorgung erfolgt über die heute bestehende Leitung (hellblau), welche das Grundstück quert. Auf dem Grundstück besteht gemäss Servitutenprotokoll im Anhang ein Leitungsbaurecht.

zu Art. 7.4
Stromversorgung

Allfällige Ausbauarbeiten der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen haben nach Angaben der behördlichen Werke (Glattwerke AG) zu erfolgen.

Zu Art. 7.5
Energie

Bei den beiden Baubereichen 1 und 2 ist eine Beheizung zulässig. Der Maihof wird heute respektive seit rund 30 Jahren mit einer Holzschnitzelheizung beheizt. Die neue Werkstatt wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Im Allgemeinen sind Neubauten und Umbauten in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen. Selbstverständlich müssen respektive können Umbauten nicht dieselben Standards erfüllen wie Neubauten. Bei den weiteren Baubereichen ist keine Beheizung zulässig. Einzig Ausnahme bildet eine Notheizung in den Baubereichen 5 und 6 (Folientunnel), bei Spätfrost.

Photovoltaik

Bereits heute bestehen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Maschinenhalle. Es handelt sich um eine 100 kWp Anlage. 80 % des dort produzierten Stroms wird bereits heute exportiert.

Vorgesehen ist, auf den Dächern der neuen Werkstatt sowie der neuen Maschinenhalle ebenfalls Photovoltaikanlagen zu erstellen sowie jene auf der bestehenden Maschinenhalle zu erweitern. Da bereits heute der Grossteil der damit erzeugten Energie exportiert wird, ist das Vorhaben nur umzusetzen, wenn entsprechende Abnehmer bestehen und der Betrieb wirtschaftlich tragbar ist.

6.8 Umwelt

zu Art. 8.1 und 8.2
Lärmschutz

Für die Landwirtschaftszone gilt gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe III. Um den Gewerbelärm möglichst minimal zu halten sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Der Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV wird aufgrund der Art des Betriebs als nicht relevant eingestuft.

zu Art. 8.3 bis 8.8
Boden

Sollten die Maschinenhallen und Werkstatt einmal nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung (Produktion, Lagerung) dienen, so sind sämtliche Anlageteile abzuräumen und die Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

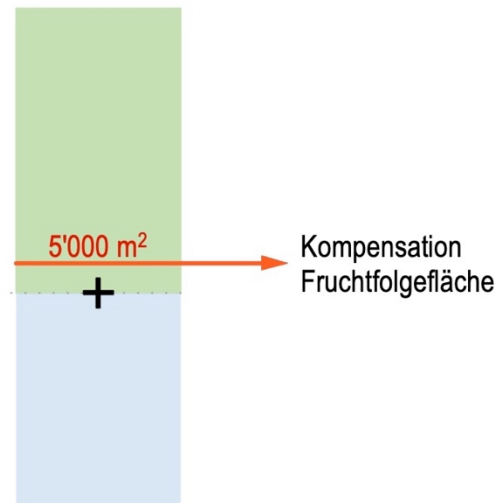
Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefläche, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden. Die 5'000 m² Fruchtfolgeflächen werden für die Aussiedlung des Betriebes Beerstecher oder dergleichen gesamthaft gerechnet.

Der Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon wird somit gemeinsam mit dem noch zu definierenden Ersatzstandort beurteilt. Die Wiederherstellung sowie die gemeinsame Kompensation mit der Aussiedlung in den Suchraum ist mit einer Anmerkung respektive Nebenbestimmung gemäss § 321 PBG im Grundbuch vermerkt.

Kompensation Fruchtflächenverlust
aufgrund von Bauvorhaben in Bezug auf
die Aussiedlung aus dem Hochboard

Fruchtfolgefächflächenverlust
aufgrund Bauvorhaben
Suchraum

Fruchtfolgefächflächenverlust
aufgrund Bauvorhaben
Hermikon, GP Grütägert



Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Die Wiederverwendung abgetragenen Bodens vor Ort oder anderenorts ist vorgeschrieben.

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

zu Art. 8.9
Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplanperimeter besteht gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Gefährdung erfolgt mehrheitlich über den Oberflächenabfluss via Hermikonstrasse. Die Bauherrschaft ist eigenständig für die Prüfung der Gefahrensituation und gegebenenfalls das Treffen von permanenten Objektschutzmassnahmen zuständig.

zu Art. 8.10
Nisthilfen

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise als Fläche zur Förderung von Feldhasen definiert und weist Flächen der 2. Priorität für Feldlerchenförderung auf. Die Umsetzung zur Förderung für Feldlerchen (Bodenbrüter) wird in der Vereinbarung zum Erlebnispfad separat fixiert. Nistplätze von Feldlerchen sind gemäss Merkblatt des Kantons Zürich zu den Gebäudebrütern (Stand 8. März 2023) nicht Inventarpflichtig. Es handelt es sich dabei um freiwillig aufgehängte Nisthilfen gemäss Merkblatt.

Um Gebäudebrütern Rechnung zu tragen sind mit dem Gestaltungsplan Nisthilfen vorzusehen. Bei der neuen Maschinenhalle sind Nisthilfen, in Absprache mit einer Fachperson, vorzusehen, sofern die Nisthilfen bei der Maschinenhalle technisch möglich sind und den landwirtschaftlichen Betrieb nicht einschränken.

zu Art. 8.11
Belichtung

Da es sich um ein Landschaftsförderungsgebiet handelt, der Wildtierkorridor östlich des Gestaltungsplangebiets verläuft (nicht tangiert) und teilweise Flächen der 2. Priorität für Feldlerchenförderung bestehen, ist ein Beleuchtungskonzept gemäss Vollzugshilfe des BAFU (2021) auszuarbeiten. Der Umgang mit der Beleuchtung ist mittels Beleuchtungskonzept im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

6.9 Weitere Bestimmungen

zu Art. 9.1 bis 9.3
Wiederherstellung

Dienen die Gebäude nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung, so müssen sämtliche im Rahmen des Gestaltungsplans bewilligten Bauten abgebrochen und die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet werden.

Beim Wegfall der Nutzung 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 verwerten.

Im Rahmen des Rückbaus sind allfällige Entwässerungsanlagen wieder instand zustellen 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 Stadt Dübendorf und der Grundeigentümer Gewähr, dass die Anlage in einem späteren Zeitpunkt auch wieder entfernt wird.

zu Art. 10
Inkrafttreten

6.10 Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan "Grütägert" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

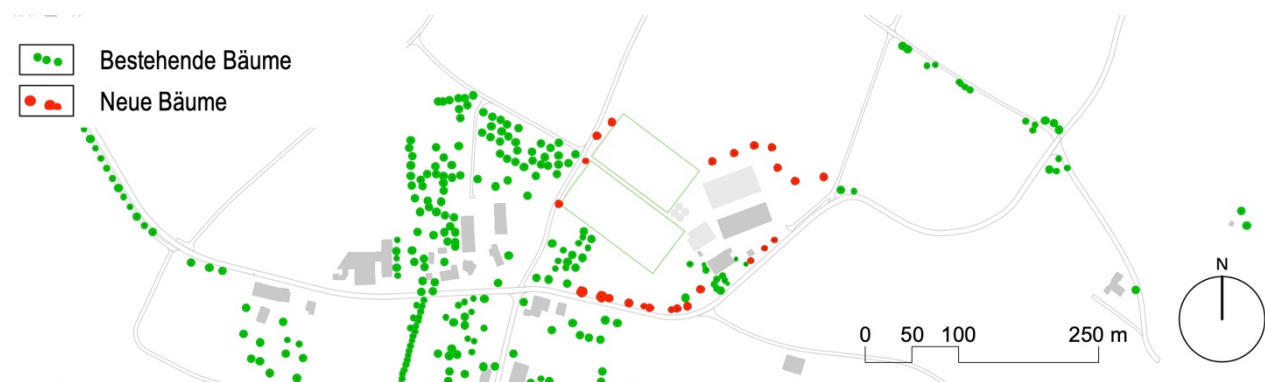
Vor Genehmigung des Gestaltungsplanes sind die zukünftigen Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse sowohl an den bestehenden als auch an den neuen Drainageleitungen schriftlich zu regeln.

7. Auswirkungen

7.1 Landschaft und Natur

Landschaft

Der Betrieb der Familie Beerstecher ist vor allem von der Hermikonstrasse her wahrnehmbar. Durch die bestehende (grün) sowie künftige (rot) Bepflanzung wird der Maihof in die Landschaft integriert. Die Hermikonstrasse weist im Westen eine seitliche Baumbepflanzung auf, die entlang des Gestaltungsplanperimeters auf der anderen Strassenseite weitergeführt wird.



Natur

Östlich des Gestaltungsplangebiets verläuft die Jagdreviergrenze. Ansonsten bestehen im Planungsgebiet weder Waldflächen noch Naturschutzobjekte oder Wildtierkorridore.

Naturgefahrenkarte

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind gemäss Naturgefahrenkarte keine Naturgefahren zu erwarten. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss wurde mit dem Gestaltungsplan geregelt. Die Bauherrschaft ist eigenständig für die Prüfung und den Schutz durch Oberflächenabfluss verantwortlich.

Kantonale Förderungsgebiete für den ökologischen Ausgleich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Grütägert liegt nicht im kantonalen Förderungsgebiet für ökologischen Ausgleich, jedoch gemäss regionalem Richtplan im Landschafts-Schutzgebiet und -Förderungsgebiet. Durch die Bepflanzung des Umgebungsbereiches A unter anderem mit Obstbäumen und mit der Bestimmung zu den Bäumen und dem ökologischen Ausgleich wird letzterer gewährleistet.

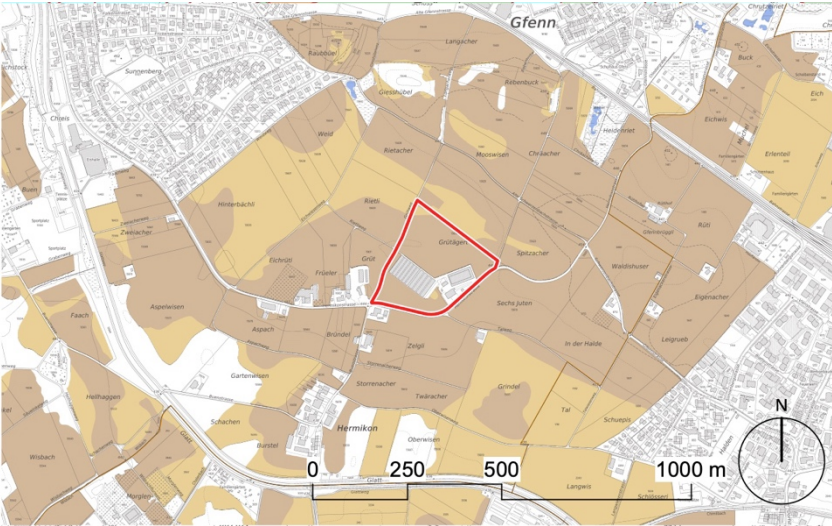
Fruchtfolgefäche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans bestehen Fruchtfolgefächen.

Fruchtfolgefächen (FFF)

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)
- Geltungsbereich Gestaltungsplan Grüttäget

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 24. Oktober 2022

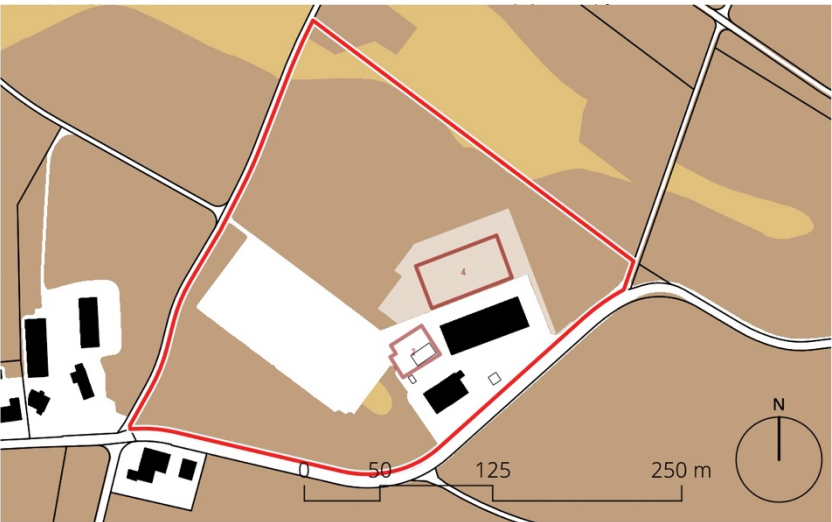


Gemäss Bebauungsmöglichkeiten des Gestaltungsplans gehen bei vollem Ausbau folgende Flächen als Fruchtfolgefächen verloren:

Voraussichtlicher maximaler Verlust von Fruchtfolgefächen

Ausbau gesamter Baubereich 2	0 m ²
Ausbau gesamter Baubereich 4	1'700 m ²
Zusätzlich versiegelte Fläche (Annahme aufgrund Anordnungsspielraum der maximal versiegelten Fläche innerhalb der Erschliessungsfläche)	von 2'100 m ² bis 2'500 m ²
Total	von 3'800 bis 4'200 m ²

- verbleibende FFF
- verbleibende FFF bedingt
- maximaler Verlust FFF
- Baubereiche 2 und 4
- Geltungsbereich Gestaltungsplan Grüttäget



Hinweis zur Annahme aufgrund
Anordnungsspielraum

Mit dem im Beilage-Plan («Visualisierung Endzustand») dargestellten Vorhaben (mögliche Umsetzung) erfolgt ein Verlust von maximal 3'800 m² Fruchtfolgefläche. Maximal ist mit einem Verlust von 4'200 m² zu rechnen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden und der Fruchtfolgefläche aufzuzeigen.

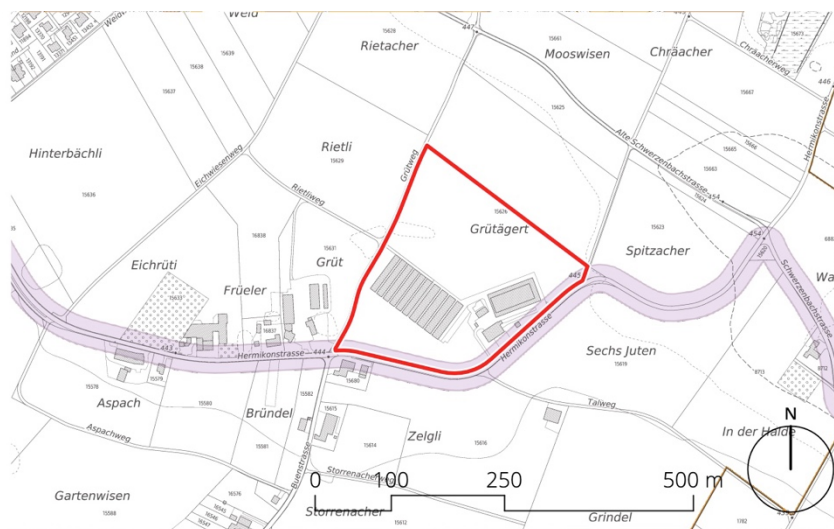
Schadstoffbelastung

Der Geltungsbereich ist frei von Schadstoffbelastungen. Der Bereich entlang der Hermikonstrasse befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (Belastungshinweis Verkehrsträger). Bei einer Verschiebung von Bodenmaterial aus diesem Bereich ist ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren angezeigt.

Schadstoffbelastung des Erdreichs

-  Kommunales Bodenverschiebungsverfahren
-  Geltungsbereich Gestaltungsplan Grütägert

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch),
Abrufdatum: 24. Oktober 2022



Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt.

Auswirkungen

Durch den Gestaltungsplan Grütägert sind auf die Landwirtschaft und auf den Boden nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten, welche mittels Bestimmungen geregelt werden können.

7.3 Wasser und Luft

Grundwasser

Gemäss GIS-Browser liegt das Planungsgebiet im Bereich von übrigem Grundwasservorkommen. Auch in der Gewässerschutzkarte ist das Gebiet als übriger Bereich deklariert.

Öffentliche Gewässer

Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine öffentlichen Gewässer.

Lufthygiene

Der Betrieb Beerstecher hat keine negative Wirkung auf die Luftqualität. Im Allgemeinen soll die Umgebung möglichst geringfügig durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe etc. belastet werden. Durch die Reduktion der Fahrten aufgrund der nahgelegenen Anbauflächen wirkt sich die Aussiedlung des Hochbords positiv aus.

Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Grütägert hat keine negative Wirkung auf die Luftqualität. Auch auf den Wasserhaushalt hat der Gestaltungsplan keine Auswirkungen.

7.4 Wirtschaft und Verkehr

Arbeitsplätze

Durch die Teilaussiedlung des Betriebs nach Hermikon können bestehende Arbeitsplätze gesichert werden.

Verkehrsaufkommen

Wie die Beilage "der Betriebsverkehr" zeigt, wird die Zahl der Fahrten durch das Siedlungsgebiet von Dübendorf mit der Aussiedlung im Allgemeinen reduziert. Das Vorhaben gemäss vorliegendem Gestaltungsplan hat keine Auswirkung auf die künftigen Fahrten.

Auswirkungen

Der Gestaltungsplan Grütägert hat über längere Sicht und in Bezug auf das Gesamtkonzept positive Auswirkungen auf den Verkehr, da die Zahl der Fahrten aufgrund der Standortoptimierung reduziert werden kann.

Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

Der Sachverhalt wurde durch die kantonale Fachstelle geprüft und festgestellt, dass kein kantonaler Mehrwertausgleich anfällt, da es sich vorliegend nicht um eine Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG handelt.

7.5 Siedlung und Erholung

Siedlungsgebiet

Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf das Siedlungsgebiet Hermikon respektive die Stadt Dübendorf. Der Gestaltungsplan respektive die Teilaussiedlung dient der aktuellen Siedlungsentwicklung im Quartier Hochbord und führt zu einem durchmischten, urbanen Quartier (siehe Beilage "Die Aussiedlung").

Erholung

Der im kommunalen Richtplan Verkehr Fuss-/Radweg als geplant deklarierte Fuss-/Wanderweg entlang der Hermikonstrasse wurde bereits umgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Wege werden Werktags zur Bewirtschaftung der Felder benötigt. In den Abendstunden und an den Wochenenden stehen die gleichen Wege auch den Erholungssuchenden zur Verfügung (zeitliche Entflechtung der Nutzungen).

Auswirkungen

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Siedlung respektive auf die Erholungsfunktion zu rechnen. Um der künftigen Entwicklung im Hochbord gerecht zu werden, dient der Gestaltungsplan Grütägert der Teilauslagerung des Betriebs Beerstecher Gemüsekultur.

7.6 Interessenabwägung

Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt grundsätzlich in vier Schritten: 1) Interessenermittlung, 2) Interessengewichtung, 3) Interessenabwägung, 4) Entscheid.

Die Interessenermittlung wird abgestützt auf die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) vorgenommen.

Interessenermittlung

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Haushälterische Nutzung des Bodens	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	tangiert
	Nutzung, Unterhalt & Weiterentwicklung bestehender Bauten und Anlagen	Tangiert; gleichgerichtetes Interesse
	Nutzung, Unterhalt und Weiterentwicklung von Verkehrsanlagen und weiteren Infrastrukturen	Nicht tangiert Verkehrsanlagen mit dem Vorhaben nicht tangiert, Förderung Fusswegverbindung entlang Hermikonstrasse.

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
	Nutzung, Unterhalt, Erhalt und Weiterentwicklung Landwirtschaftsbetrieb	Tangiert; gleichgerichtetes Interesse: Ermöglichung eines zukunftsorientierten, optimierten und langfristig gesicherten Landwirtschaftsbetriebs (langfristige Betriebs- und Arbeits-sicherung). Einhaltung der Normen und Standards bzgl. Sicherheit für ArbeitnehmerInnen
Siedlungsentwicklung nach innen lenken	Ortsbauliche Entwicklung/ Siedlungsentwicklung	Nicht tangiert Beitrag zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit
Schaffung kompakter Siedlungen		Nicht tangiert
Räumliche Voraussetzung für die Wirtschaft		Tangiert; gleichgerichtetes Interesse: Mit dem Gestaltungsplan wird der Erhalt, die innere Verdichtung und angemessene Weiterentwicklung Landwirtschaftsbetrieb gewährleistet
Ausreichende Versorgungsbasis des Landes	Bewirtschaftbarkeit von Landwirtschaftsland	Tangiert; gleichgerichtetes Interesse: mit dem Gestaltungsplan gewährleistet
	Betriebsstandort Landwirtschaftsbetrieb	Tangiert; gleichgerichtetes Interesse: mit dem Gestaltungsplan gewährleistet
	Verfügbarkeit regionaler Produkte	Tangiert; gleichgerichtetes Interesse: mit dem Gestaltungsplan unterstützt

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Landwirtschaft genügend Fläche geeigneter Kulturlandes, v.a Fruchtfelgeflächen, erhalten bleiben	Erhalt und Schutz von Fruchtfelgeflächen	tangiert
Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen	Gewährleistung Landschaftsbild	tangiert
	Gewährleistung Denkmalschutz	Nicht tangiert
	Erhalt archäologische Zone	Nicht tangiert
	Meliorationsanlagen (Dra-nageleitung, Pumpwerk)	tangiert
Naturnahe Landschaft und Erholungsräume erhalten	Landschaftsraum	tangiert
Wälder ihre Funktionen erfüllen können	Gewährleistung Waldfunktion	Nicht tangiert
Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung gering halten	Verkehrszunahme/Konflikte	Nicht tangiert, da keine weiteren Fahrten generiert werden (innere Verdichtung) respektive künftig ggf. generierte Zunahme marginal ausfallen, da nur die Produktion im Geltungsbereich im Vergleich zur heutigen Situation ergänzt wird. Für diese Produktion sind aufgrund der Lage keine Betriebs-fahren notwendig. Die Fahrten zu den Ertrags-flächen werden durch den Gestaltungsplan nicht verändert (siehe Beilage „der Betriebsverkehr“).
Nachhaltige Auswirkung auf die natürliche Lebensgrundlage gering halten	Auswirkung der Produktion auf den Wasserhaushalt	Nicht tangiert, da die Produktion bereits heute und künftig nach dem Suisse Garantie Label erfolgt

Weitere Interessen

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Naturgefahren	Schutz vor Naturgefahren	Nicht tangiert
Belastete Standorte	Tangieren von belasteten Standorten	Nicht tangiert
Gewässerschutz	Erhalt der Funktion öffentlicher Gewässer	Nicht tangiert
	Gewässerschutzbereich	Nicht tangiert
Störfall	Konsultationsbereich	Nicht tangiert
Oberflächenabfluss	Schutz vor Oberflächenabfluss	tangiert

Interessenbewertung

Bei der Interessengewichtung wird bewertet, wie stark das tangierte Interesse durch das Vorhaben tangiert wird. Es werden somit nur jene Interessen bewertet, die im Schritt 1) als «tangiert» definiert wurden und kein gleichgerichtetes Interesse darstellen.

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Haushälterische Nutzung des Bodens	Erhalt und Schutz von natürlich gewachsenem Boden	Mit der Umsetzung des Gestaltungsplan wird der natürlich gewachsene Boden tangiert. Da es sich jedoch um eine innere Verdichtung mit angemessener Erweiterung der bestehenden Produktion (Teilaussiedlung Hochbord) vor Ort handelt, ist dies im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens (gleichgerichtet, konzentriert und effizient). Mit den Bestimmungen wird die maximal versiegelte Erschliessungsfläche fixiert/klar definiert. Somit sind mit dem Gestaltungsplan begrenzte Auswirkungen zu erwarten, welche mittels Bestimmungen klar geregelt werden können.

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
Landwirtschaft genügend Fläche geeigneter Kulturlandes, v.a Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben	Erhalt und Schutz von Fruchtfolgeflächen	Mit der Umsetzung des Gestaltungsplan wird Fruchtfolgeflächen tangiert. Mit den Bestimmungen wird die maximal versiegelte Erschliessungsfläche fixiert und somit die Minimierung des als hoch gewichtete Interesses der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Mit dem Vorhaben wird mehrheitlich bodenabhängig produziert. Der Verlust der Fruchtfolgefläche ist zwingend zu kompensieren.
Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen	Gewährleistung Landschaftsbild	Mit dem Gestaltungsplan wird die Eingliederung in die Landschaft zwingend vorgeschrieben inkl. Gestaltungsvorschrift und erforderlicher Umgebungs- und Pflegeplan (bewilligungspflichtig). Die Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs hat Auswirkungen, diese werden jedoch durch Massnahmen landwirtschaftsverträglich gestaltet (die Maschinen und Traktore nicht mehr frei auf dem Grundstück, sondern in der künftigen Maschinenhalle untergebracht). Zudem ist das Gebiet Teil des Erlebnispfads Hermikon und ermöglicht somit die Umsetzung dieser Vision .

Kategorie	Interesse/Funktion	Betroffenheit durch das Vorhaben
	Meliorationsanlagen (Drairageleitung, Pumpwerk)	Der Gestaltungsplan sichert die Funktionstüchtigkeit hinterliegender Meliorationsanlagen. Bei den Meliorationsanlagen handelt es sich mehrheitlich um Anlagen der Auftraggeberschaft. Die Wahrung dieses Interesses kann mit dem Gestaltungsplan somit gewährleistet werden.
Naturnahe Landschaft und Erholungsräume erhalten	Landschaftsraum	Mit dem Gestaltungsplan wird die Eingliederung in die Landschaft zwingend vorgeschrieben inkl. Gestaltungsvorschrift und erforderlicher Umgebungs- und Pflegeplan (bewilligungspflichtig). Die Weiterentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs hat Auswirkungen, diese werden jedoch durch Massnahmen landwirtschaftsverträglich gestaltet (die Maschinen und Traktore nicht mehr frei auf dem Grundstück, sondern in der künftigen Maschinenhalle untergebracht). Zudem ist das Gebiet Teil des Erlebnispfads Hermikon und ermöglicht somit die Umsetzung dieser Vision.
Oberflächenabfluss	Schutz vor Oberflächenabfluss	Mit dem Gestaltungsplan wird die Bauherrschaft in Eigenverantwortung bzgl. Prüfung und Schutz vor Oberflächenabfluss gestellt.

Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zeigt auf, welcher Handlungsspielraum besteht und wie innerhalb dieses Handlungsspielraums die Interessen des Landwirtschaftsbetriebs im Grütägert den tangierten Interessen gemäss Interessenbewertung gegenübersteht und abgewogen werden.

Kategorie	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
Haushälterische Nutzung des Bodens	Verkleinerung der Fläche, Reduktion der Eingriffe	Werden die Eingriffe verkleinert, kann keine zweckmässige innere Verdichtung respektive Entwicklung am bestehenden Standort erfolgen. Dies würde dazu führen, dass das Vorhaben an einem weiteren Ort oder ggf. am Standort im Suchraum erfolgen würde und somit schliesslich mehr Boden benötigt wird. Mit dem Gestaltungsplan kann eine innere Verdichtung inkl. einer entsprechend ausgewiesener und angemessener Erweiterung vorgenommen werden und Beitrag zur effizienten und konzentrierten Lebensmittelproduktion leisten, um die Versorgungssicherheit und das Interesse der haushälterischen Bodennutzung angemessen berücksichtigt.
Erhalt und Schutz von Fruchtfolgefläche	Verkleinerung der Fläche, Reduktion der Eingriffe	Werden die Eingriffe verkleinert, kann keine zweckmässige innere Verdichtung respektive Entwicklung am bestehenden Standort erfolgen. Dies würde dazu führen, dass an einem weiteren Standort Boden oder ggf. am Standort im Suchraum genutzt werden müsste und somit insgesamt voraussichtlich mehr Fruchtfolgefläche verloren geht.

Kategorie	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
		Mit dem Gestaltungsplan wird das als hoch gewichtete Interesse durch die Kompensationspflicht sowie die klar definierte maximal versiegelte Erschliessungsfläche berücksichtigt. Die Kompensation geht so weit, dass eine Kompensation gemeinsam mit dem künftigen „Suchraum“ erfolgt. Zur Veranschaulichung: wird beim Standort Hermikon die Grenze der 5000 m² tangierter Fruchtfolgefläche nicht überschritten und beim künftigen Vorhaben im „Suchraum“ auch nicht, muss trotzdem eine Kompensation vorgenommen werden, sofern beide Vorhaben zusammen die Grenze von 5000 m² Fruchtfolgefläche überschreiten. Zudem wird mehrheitlich bodenabhängig produziert. Mit dem Gestaltungsplan kann eine innere Verdichtung und inkl. angemessener Entwicklung vorgenommen werden, welche die Versorgungssicherheit und das Interesse der Fruchtfolgefläche angemessen berücksichtigt.

Kategorie	Handlungsspielraum	Gegenüberstellung
Gewährleistung Landschaftsbild/Landschaftsraum	Eingliederung fördern, Einsehbarkeit verringern	Mit Massnahmen zum Baumschutz, Baumpflanzungen inkl. Fixierung der Anzahl Bäume, dem Umgebungs- und Pflegeplan sowie Vorschriften zur guten Gestaltung kann die Eingliederung und Einsehbarkeit als Interesse berücksichtigt und adressiert werden. Zudem wird mit der Vision Erlebnispfad Hermikon die weitere Einbettung ermöglicht, was ein gleichgerichtetes Interesse darstellt.
Meliorationsanlagen (Drahnageleitung, Pumpwerk)		Der Gestaltungsplan verankert die Statuten der Unterhaltsgenossenschaft und sichert so die Funktionstüchtigkeit der hinterliegenden Meliorationsanlagen. Das Interesse wird mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt.
Oberflächenabfluss	Schutz vor Oberflächenabfluss	Mit dem Gestaltungsplan wird die Adressierung des Schutzes durch die Eigenverantwortung der Bauherrschaft sichergestellt.

Entscheid

Ausgehend von der Interessenabwägung wird vor allem der Bodenschutz und das Landschaftsbild tangiert. Eine Verkleinerung des Vorhabens (Reduktion der Fläche) als Handlungsspielraum würde zwar dazu führen, dass der natürliche Boden und die FFF vor Ort besser erhalten werden können respektive der Verlust reduziert werden kann. Sie führt aber dazu, dass der Landwirtschaftsbetrieb nicht den Nutzen erzielt, welcher als Zielsetzung des Vorhabens verankert ist. Wird das Vorhaben verkleinert, kann keine innere Verdichtung inkl. angemessener Entwicklung ermöglicht werden. Dies würde dem gleichgerichteten Interessen des Raumplanungsgesetztes zur Versorgungssicherheit entgegenstehen und hätte zur Folge, dass für das Vorhaben ein weiterer Standort benötigt wird oder ggf. der Standort im Suchraum erweitert werden müsste, was wiederum mehr Boden in Anspruch nimmt (haushälterischer Umgang mit dem Boden).

Der weitere Handlungsspielraum, einen anderen Standort für das Vorhaben zu wählen, kann ausgehend von heutig bestehenden Betrieb und dem schonenden Umgang mit dem Boden als unmöglich definiert werden (siehe auch Beilagen).

Wird mehr als 5'000 m² Fruchtfolgefläche tangiert, ist eine Kompensation notwendig.

Die Eingliederung in das Landschaftsbild wird mit dem Gestaltungsplans sowie der Umsetzung der Vision des Erlebnispfads sichergestellt.

Das Vorhaben, respektive der Private Gestaltungsplan Grütägert wird somit als verhältnismässig beurteilt, weil damit dem Ziel der Landwirtschaftszone gemäss Art 16 RPG zur Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis Rechnung getragen wird. Der Verzicht auf die Erweiterung des bestehenden Standorts aufgrund der Möglichkeit der Wahrung der übrigen stark tangierten Interessen als nicht verhältnismässig beurteilt.

8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

8.1 Übersicht Gesamtablauf

Woche 5, 2019, 29. Januar 2019	Präsentation Gesamtkonzept Entwicklung Gemüsekulturen Beerstecher im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf
Wochen 6/10, 2019, 5. Februar 2019, ergänzt 4. März 2019	Aktennotiz der Stadt Dübendorf mit Fragen zum Gesamtkonzept Entwicklung Gemüsekulturen Beerstecher
Bis April 2019	Erarbeitung der Beilagen Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019: "Der Betrieb" und "Die Aussiedlung"
Woche 15, 2019	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
Woche 27, 2019	Beratung im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf
Woche 36, 2019	Beschluss Stadtrat Dübendorf Rückweisung Gestaltungsplanentwurf (Anhang 6)
Woche 38, 2019	Ergänzung Gestaltungsplan mit Stellungnahme Stadtrat Dübendorf vom 6. September 2019
	Anstoss Entwicklung Hochbord
	Erarbeitung Gestaltungsplan
24. März 2022	Sitzung mit dem Planungsausschuss
Herbst 2022	Bereinigung/Aktualisierung Entwurf Gestaltungsplan
KW 46, 2022	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf
KW 2 bis KW 21, 2023	Vorprüfung durch ARE und Orientierung Gemeinde Fällanden
	Anpassung der Planvorlagen aufgrund Vorprüfung ARE
September 2023	Einreichung Gestaltungsplanentwurf durch Grundeigentümerin zur öffentlichen Auflage und Anhörung/2. Vorprüfung
17. November 2023 bis 16. Januar 2024	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen Anhörung Nachbargemeinden/Region parallel dazu 2. Kantonale Vorprüfung

Frühling/Sommer 2024

Behandlung der Einwendungen/
Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und
2. Vorprüfung ARE

Herbst/Winter 2024

Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Stadt Dübendorf

Winter 2025

3. Vorprüfung durch ARE

Frühling 2025

Anpassung der Planvorlagen aufgrund 3. Vorprüfung ARE

Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin
und Einreichen an die Stadt

Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden Gemeinderat

Zustimmung durch Gemeinderat

Genehmigung durch Baudirektion

Rekursfrist (30 Tage)

Publikation Rechtskraftbescheinigung (Inkrafttretung)

8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Stadt Dübendorf

Das Gesamtkonzept Entwicklung der Gemüsekultur Beerstecher konnte am 29. Januar 2019 dem Planungsausschuss der Stadt Dübendorf präsentiert werden. Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 (ergänzt per 4. März 2019) nahm die Stadt Dübendorf Stellung zum Vorhaben der Familie Beerstecher (siehe Anhang 5). Mit Schreiben vom 6. September 2019 hat der Stadtrat seine Haltung gegenüber dem Vorhaben zum Ausdruck gebracht und dabei auf das Gesamtinteresse im Zusammenhang mit der "Aussiedlung" verwiesen.

Die Anregungen sind eingeflossen. In Koordination mit der Entwicklung im Hochbord wurden die Gestaltungsplanunterlagen im Herbst 2022 aktualisiert.

Erlebnispfad Hermikon

In den Bestimmungen des vorliegenden Gestaltungsplans sind in Artikel 5 Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorgesehen. Diese Massnahmen wurden zum Anlass genommen, das Aufwertungspotenzial für das Gebiet Hermikon generell aufzuzeigen. Einerseits sollen die Naturwerte in Hermikon selbst ergänzt und andererseits diese mit bestehenden ökologischen Infrastrukturen in der Umgebung vernetzt werden. Insbesondere wird die Vernetzung des Naturschutzgebiets Chrutzelried mit der Glatt angestrebt. Im Auftrag der Stadt Dübendorf wurde deshalb in Zusammenarbeit mit Thomas Beerstecher durch die Stiftung Wirtschaft und Ökologie SWO die Vision «Erlebnispfad Hermikon» erarbeitet. Die Umsetzung wird in einer entsprechenden, separaten Vereinbarung, fixiert.

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG muss der private Gestaltungsplan Grütägert öffentlich bekannt gemacht und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflagefrist findet vom 17. November 2023 bis 16. Januar 2024 statt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist sind 8 Schreiben mit insgesamt 23 Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

AnwohnerInnen

Antrag 1.1

Am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters soll als Siedlungsrand eine durchgängige Baumreihe oder eine hochwachsende artenreiche Hecke sinngemäss und verpflichtend im Situationsplan und in den Vorschriften festgelegt werden. Eine Synergie ergibt sich auf einem Teilabschnitt mit der Anordnung der ökologischen Ausgleichsfläche.

Begründung

Der Planungssperimeter des Maihofs liegt im Landschaftsraum 3 des Landschaftsentwicklungskonzepts. Der Landschaftsraum 3 bezeichnet die Endmoränenlandschaft Gfenn-Hermikon-Schlossbreite mit hohem ökologischem, landschaftsschützerischem und geomorphologischem Wert. Der Maihof steht ausserhalb des Weilers Hermikon und ist von allen Himmelsrichtungen her sehr gut einsehbar, nicht nur von der Hermikonerstrasse her. Durch die Anhöhe der Endmoränen ist die Einsehbarkeit vom Sonnenberg und von Schwerzenbach herkommend verstärkt.

Der Maihof schliesst an die Bauzone ausserhalb Siedlungsgebiet an (ehem. Weilerkernzone). Mit der geplanten Erweiterung wird der Siedlungsrand neugestaltet. Der gestalterische Abschluss des Hofes ist mit einer kurzen Baumreihe vorgesehen. Die Folien-/Setzlingstunnel werden auf der nordwestlichen Seite des Hofes den zukünftigen Siedlungsrand Richtung Endmoränenlandschaft bilden. Es ist nicht erkennbar, warum nicht auf ganzer Länge der Folien-/Setzlingstunnel eine geschlossene Baumreihe oder hochwachsende artenreicher Hecke vorgesehen wird.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die ökologische Ausgleichsfläche wird im Situationsplan im Nordwesten ergänzt. Daraus resultiert im Situationsplan eine Fläche von rund 12'361 m² „ökologischer Ausgleich“. Innerhalb dieser Fläche sind die mittels Bestimmungen vorgeschriebenen 15 % und somit 8'176 m² als Ausgleichsfläche auszugestalten. Mit der Anpassung des Situationsplans wird der Spielraum für die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsfläche somit angepasst. Die genaue Umsetzung wird im Umgebungs- und Pflegeplan ausgearbeitet (unter Einhaltung der Bestimmungen zur Drainageleitungen). Der Umgebungs- und Pflegeplan ist bewilligungspflichtig. Der Vision „Erlebnispfad Hermikon“ wird mit der entsprechenden Vereinbarung respektive dem Umgebungs- und Pflegeplan Rechnung getragen.

Auch im Umgebungsbereich A sind landschaftstypische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Hecken, udgl. gemäss der entsprechenden Bestimmung zu pflanzen.

Antrag 1.2

Rest und Randflächen sollen zusätzlich zur ökologischen Ausgleichsfläche zur ökologischen Vernetzung beitragen. Dies soll sinngemäss im Situationsplan und in den Vorschriften festgelegt werden.

Begründung

Mit der geplanten Erweiterung ergibt sich eine grosse Chance im ersten Landschaftsraum (Regionales Landschaftsförderungsgebiet gemäss Regionalen Richtplan, 17.11.21) folgend auf das Agglomerationsgefüge Zürich in Richtung Greifensee die ökologische Vielfalt zu fördern und das ökologisch wertvolle Gebiet um den Sonnenberg und die Endmoränen mit der Glatt

	zu vernetzen. Der Vernetzungskorridor gemäss Regionalem Richtplan führt in unmittelbarer Nähe neben dem Maihof vorbei. Der Richtplan ist nicht parzellenscharf. Der Maihof liegt direkt neben dem im Richtplan vorgesehenen Vernetzungskorridor. Es ist in doppeltem Sinne naheliegend, dass sich bei der Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebs Maihof eine Gelegenheit zur Förderung der lokalen Flora und Fauna ergibt, die nicht vergeben werden sollte.
Entscheid	Dem Antrag wird mit den bestehenden Bestimmungen bereits Rechnung getragen. Zudem wird der Antrag aufgrund der Anpassung gemäss Antrag 1.1 nachgekommen.
Begründung	Der Vernetzungskorridor des Regionalen Richtplans verläuft von Südwesten nach Nordosten und tangiert den Perimeter des Gestaltungsplan nicht. Entlang der Hermikonerstrasse, sind mit dem Gestaltungsplan Bäume vorgesehen, was einer allgemeinen Vernetzung Rechnung trägt. Wie im Antrag 1.1 erläutert, wird die ökologische Ausgleichsfläche im Situationsplan erweitert. Der Umgebungs- und Pflegeplan wird in Koordination mit der Vision Erlebnispfad Hermikon erarbeitet, welcher zur Einbettung in die Landschaft beiträgt.
Antrag 1.3	Der Bestandeserhalt der Bäume (Bestimmung 5.3) soll auf alle bestehenden Bäume ausgeweitet werden oder mindestens deren Anzahl und Ersatzpflanzungen als verpflichtend festgelegt werden.
Begründung	Auf den Luftbildern von 1954 bis 2022 (Zeitreise SWISSIMAGE, map.geo.admin.ch) ist die Abnahme der ortstypischen Hochstamm Obstgärten gut zu erkennen. Im Grütägert und den östlich benachbarten Parzellen befindet sich noch eine grössere zusammenhängende Fläche mit Hochstammbäumen. Diese ökologisch und kulturell wertvollen Bäume sollten unbedingt erhalten bleiben.
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	In den Bestimmungen wird eine minimale Anzahl Bäume (bestehend und neu) fixiert und der Ersatz für alle Bäume verankert.
Antrag 1.4	Die Auswirkungen der Erweiterung sind gesamthaft zu betrachten und die Interessenabwägung einzubeziehen. Als Anwohner wünschen wir eine optimierte Abwicklung des Betriebsverkehrs, so dass die Auswirkungen auf die Siedlung und die Infrastruktur möglichst geringgehalten werden kann. Die dargelegte konzeptuelle Skizze zeigt auf, dass der Verkehr durch Dübendorf reduziert wird, jedoch der Verkehr von den Feldern und vom Standort Fällanden (Suchradius) hin nach Hermikon zunehmen wird.

Begründung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit den sehr pflegeintensiven Gemüsekulturen rund um Hermikon, auf Dübendorfer und Fälländer Boden, verursacht bereits aktuell regen Betriebsverkehr. Mit der geplanten Erweiterung würde dieser Verkehr noch zunehmen. Auf dem Maihof sind 35 Parkplätze geplant. Diese sind gemäss VSS-Norm für Industrie- und Gewerbebetriebe hergелеitet und betrieblich begründet. Es wird zwar aufgezeigt, dass nur 3 Lastwagen pro Woche den Hof anfahren werden, der betrieblich verursachte Verkehr, wird in den Auswirkungen jedoch nicht erwähnt und es wird auch keine Fahrtenzahl angegeben. In der Beilage „Die Aussiedlung“ werden die zusätzlich generierten Fahrten angegeben, jedoch werden diese gesondert betrachtet. Der bestehende Betriebsverkehr wird im aufgezeigten Modell nicht berücksichtigt. Diese gesonderte Betrachtung ohne Berücksichtigung des bestehenden Betriebsverkehrs ist für uns nicht nachvollziehbar. Der zusätzliche Betriebsverkehr (Erntemaschinen, grosse Traktoren, Lieferwagen, Personenwagen) wird spürbar sein.

Entscheid

Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Bei der Interessenabwägung wird der Verkehr respektive die Auswirkungen bezüglich Verkehres auf die Bevölkerung ergänzt. Da es sich vorliegend um eine innere Verdichtung mit angemessener Entwicklung handelt wird kein Mehrverkehr zu heute generiert. Die Maschinenhalle dient dem Schutz bereits bestehender Maschinen und Fahrzeuge. Einzig die Erweiterung der Folientunnel führt zu einer Erweiterung der Produktion vor Ort. Da diese Erweiterung jedoch direkt vor Ort erfolgt, wird kein zusätzlicher Betriebsverkehr generiert. Erfolgt künftig dennoch eine leichte Erhöhung der Fahrten aufgrund der künftigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktion, kann dieser mittels weiterer betrieblicher Optimierung entgegengewirkt werden (siehe Beilage der Betriebsverkehr).

Antrag 1.5

Der Gestaltungsplan erlaubt es 8'000 m² bzw. 8 Aren [Anpassung Einwendung 8'000 m² bzw. 80 Aren] zu versiegeln. Der Anordnungsspielraum von 50% auf dem Minimum des Anordnungsspielraums der maximal versiegelten Fläche innerhalb der Erschliessungsfläche ist sehr hoch angesetzt. Die Erweiterung sollte konkreter geplant werden, so dass der Anordnungsspielraum reduziert, mit dem Ziel möglichst wenig Fruchtfolgefläche zu beanspruchen und möglichst wenig Fläche versiegeln zu müssen. Die im Gestaltungsplan festgelegte Obergrenze der versiegelten Fläche soll reduziert werden.

Begründung

Auf dem Maihof werden bereits heute und auch geplant Beeren produziert. Die Beerenproduktion ist bodenunabhängig. Es gibt keine äussere Bedingung die die bodenunabhängige Produktion (Beeren usw.) am Standort Hermikon bedingen würde.

	Die bodenunabhängige Produktion kann an einem anderen Standort erfolgen, somit würde der Verlust an Fruchtfolgefläche reduziert.
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Aufgrund des Antrags 15 der zweiten kantonale Vorprüfung wird die maximal versiegelte Fläche reduziert. Zudem wird im Erläuternden Bericht der Anordnungsspielraum im östlichen Spickel begründet und mittels Bestimmungen präzisiert. Mit dem Gestaltungsplan wird diesem Aspekt somit Rechnung getragen. Wird mehr als 5'000 m ² Fruchtfolgefläche tangiert, gilt es diese zu kompensieren.
Antrag 1.6	Die bodenunabhängige Produktion soll nicht auf Fruchtfolgefläche am Standort Hermikon erfolgen.
Begründung	Siehe Antrag 1.5
Entscheid	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Bei den bereits bestehenden Folien- und Setzlingstunnels handelt es sich um keine Fruchtfolgefläche. Mit dem Vorhaben wird mehrheitlich bodenabhängig produziert. Die bereits bewilligte, bestehende Heidelbeerfläche ist nicht zu kompensieren. Der Verlust der Fruchtfolgefläche ist zwingend zu kompensieren. Zudem ist die Wiederherstellung der Böden mit den Bestimmungen sichergestellt.
Allgemeine Anmerkung	Abschliessend möchten wir noch anmerken, dass betreffend grossräumiger Erschliessungsvarianten für den Betriebsverkehr zu den Feldern wir es sehr bedauern würden, falls für die grossen Traktoren und Erntemaschinen die Hermikonerbrücke ersetzt würde und ihren historischen Charakter mit der Holzbalckenfahrbahn nicht erhalten werden könnte.
Entscheid	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.
SP Dübendorf	
Antrag 2.1	Antrag auf Ablehnung des privaten Gestaltungsplanes «Grütägert».
Begründung	• Der Standort Grütägert Hermikon liegt in der Landwirtschaftszone. Aus Sicht der SP Dübendorf ist die Zonenkonformität für die Ausweitung des Gemüsebetriebes, so wie im Gestaltungsplan dargelegt, nicht gegeben, denn die Produktion und Verwaltung müsste in der Gewerbezone und das Erstellen von Wohnraum für Erntehelfer in der Wohnzone erfolgen. Somit stützt die SP Dübendorf die Ausführungen des Stadtrates in seiner Stellungnahme vom 6. September 2019.

	• Der Standort Grütägert Hermikon ist als Landschaftsförderungsgebiet ein wichtiger Lebensraum mit einer Brückenfunktion für Naturschutz und Biodiversität, der sich durch einen hohen Erholungswert auszeichnet. • Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Grütägert Hermikon als Fruchtfolgefläche eingetragen, deren Beeinträchtigung oder Verlust zu kompensieren ist. • Der Standort Grütägert Hermikon ist auch aufgrund der Dimensionen der geplanten Aussiedlung ungeeignet. Dies zeigt sich am Umstand, dass der Standort Grütägert Hermikon die zukünftigen Bedürfnisse des Betriebes nicht aufzunehmen vermag und bereits jetzt nach Zusatzboden (Standort 2; Suchraum) gesucht wird, um genügend Boden für den künftigen Gemüsebetrieb zu sichern.
Entscheid	Die Einwendung wird bereits mehrheitlich berücksichtigt.
Begründung	Mit dem Vorhaben wird eine innere Verdichtung am bestehenden Ort inkl. angemessener Erweiterung der Produktion vor Ort ermöglicht. Für den Betrieb in Hermikon werden mit dem Vorhaben die notwendigen Büroräumlichkeiten der Freilandproduktion und Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden (Garderobe, Pausenraum) gewährleistet und der Schutz (Witterung und Diebstahl) der bestehenden Maschinen und Traktoren sichergestellt. Eine Erweiterung in dem Sinne ist nur bei den Folientunneln vorgesehen. Mit den Anpassungen ausgehend von der Stellungnahme des Kantons aus der 2. Vorprüfung werden die Vorschriften zur Wohnnutzung angepasst. Ergänzungen/Anpassungen bezüglich der «guten Gestaltung», der Einbettung in die Landschaft, dem ökologischen Ausgleich u.dgl. wurden ausgehend von der Stellungnahme des Kantons Zürich und der Einwendungen ebenfalls vorgenommen. Bezüglich Fruchtfolgefläche wird die Kompensation bei einem Verlust von 5'000 m² mit dem Gestaltungsplan fixiert. Bei den Folien- und Setzlingstunnels wird heute nur bei rund 10 % der Fläche bodenunabhängig produziert. Die bestehende Heidelbeerfläche im Freiland ist bewilligt. Ausgehend von den Einwendungen und der Rückmeldung des Kantons zur zweiten Vorprüfung wurde die Interessenabwägung angepasst, ergänzt und verfeinert.
Weitere Aspekte	• Aussiedlung: Grundsätzlich befürwortet die SP Dübendorf die Aussiedlung aus dem Hochbord. Die Suche und Bewertung eines geeigneten Standorts ist von grosser Bedeutung. Es sollte eine umfassende ökologische und soziale Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass der neue Standort die Nachhaltigkeitsziele der Stadt unterstützt. Ohne definierten Standort 2 kann die Beurteilung des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes Grütägert nicht vollständig erfolgen.

- Verkehr: Die aktuelle Verkehrssituation und der mit der Aussiedlung verbundene Mehrverkehr auf der Fälländerstrasse sind kritisch zu bewerten. Eine klare Lösung für die Umfahrung fehlt.
- Ökologie und Umwelt: Die Auswirkungen von Versiegelungen des Bodens und intensiver Düngung auf den Wasserhaushalt ist kritisch zu prüfen.
- Verlust von Fruchtfolgefläche und Biodiversitätsmassnahmen: Der Verlust von 5'000m² Fruchtfolgefläche ist bedenklich. Es fehlen Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, wie die Anlage von Blühstreifen oder die Schaffung von Lebensräumen für heimische Arten, um den ökologischen Wert des Gebiets zu erhalten bzw. zu steigern. Grundsätzlich wäre es nötig, Biodiversitätsmassnahmen spezifisch und ausführlich zu thematisieren.
- Fehlende Vorgaben und Nachhaltigkeitsaspekte: Die fehlenden städtischen Vorgaben bezüglich Solaranlagen und Transporten mit E-Mobilität sollten umgehend adressiert werden. Dies ist entscheidend, um die Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit eines solchen Projekts zu gewährleisten.
- Heizung der Foliengewächshäuser: Im Bericht wird erwähnt, dass die Foliengewächshäuser nicht beheizt sind. Diese Aussage sollte in den Bestimmungen verankert werden. Falls eine Beheizung notwendig wird, muss sichergestellt werden, dass diese fossilfrei erfolgt, um die Umweltbelastung zu minimieren.
- Gebäudegestaltung und Qualitätssicherung: Es bestehen Unklarheiten bezüglich der Dachformen der Gewächshäuser und der Definition von hoher Qualität. Diese Aspekte sollten präzisiert werden, um eine ästhetische und funktionale Integration in die Landschaft zu gewährleisten.
- Mehrwertausgleich: Es ist zu klären, welche rechtlichen Regelungen für einen Mehrwertausgleich Anwendung finden könnten.

Stellungnahme

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurde eine umfangreiche Interessenabwägung vorgenommen, um die Verträglichkeit und die Auswirkungen ausweisen zu können.

Mit dem Vorhaben wird kein Mehrverkehr generiert. Durch die innere Verdichtung und angemessene Erweiterung der Produktion vor Ort werden keine weiteren Betriebsfahrten generiert. Die Betriebsfahrten resultieren ausgehend von den Fahrten zu den Ertragsflächen ausserhalb des vorliegenden Gestaltungsplans (siehe Beilage der Betriebsverkehr).

Mit den Bestimmungen wird die maximal versiegelte Erschliessungsfläche fixiert/klar definiert. Somit sind mit dem Gestaltungsplan begrenzte Auswirkungen zu erwarten, welche mittels Bestimmungen klar geregelt werden können. Auch der ökologische Ausgleich ist mit den Bestimmungen klar definiert.

Der entsprechende Umgebungsplan ist bewilligungspflichtig. Die ökologische Ausgleichsfläche wird in Koordination mit der Vision «Erlebnispfad Hermikon» vorgenommen.

Bezüglich Fruchtfolgefläche wird die Kompensation bei einem Verlust von 5'000 m² mit dem Gestaltungsplan fixiert.

Die Folientunnel werden nicht beheizt. Davon ausgenommen ist eine allfällige Notheizung bei Spätfrost.

Mit den Anpassungen ausgehend von der zweiten Vorprüfung und den Einwendungen bezüglich der «Gestaltung und Qualitätssicherung» bereits Rechnung getragen.

Der Sachverhalt wurde durch den Kanton geprüft und festgestellt, dass kein kantonaler Mehrwertausgleich anfällt, da es sich vorliegend nicht um eine Einzonung nach § 2 Abs. 1 lit. a MAG handelt.

Die Thematik der Solaranlagen wurde mit der Stadt besprochen und eine entsprechende Bestimmung und Hinweisen in Erläuternden Bericht ergänzt.

**Unterhaltsgenossenschaft
Dübendorf–Hermikon**
Antrag 3.1

Gemäss Entscheid zum Antrag 9 im «Erläuternden Bericht» (S. 63) ist zum Zeitpunkt der Baubewilligung der Nachweis zur Funktionstüchtigkeit der bestehenden Drainageleitungen zu erbringen. Dieser Nachweis ist zwingend zuhanden der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon und der Stadt Dübendorf zu erbringen und muss auch einen Kapazitätsnachweis enthalten.

Begründung

Durch den Anschluss der Strassenentwässerung Hermikonstrasse an das Drainagenetz ist das Entwässerungssystem im Bereich Grütägert bereits heute stark belastet. Durch die Zufuhr von rasch abfliessendem Niederschlagswasser aus der geplanten versiegelten Fläche von 8'000 m², sowie den zusätzlichen Folientunneln könnte das System überlastet werden und die bereits heute teilweise vorkommenden Strassenüberflutungen würden zunehmen. Daher ist genau zu prüfen, ob die vorhandene Kapazität der Drainagehauptleitungen bei Realisierung des Gestaltungsplanes noch ausreichend ist oder ob allenfalls Anpassungen an der Strassenentwässerung oder entsprechende Vorkehrungen beim Bau der Folientunnel getroffen werden müssen.

Entscheid

Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Thematik respektive die Möglichkeit einer Retention wurde mit der Stadt besprochen.

In der Bestimmung zur Art. 7.3 wurde bereits ein entsprechender Absatz ergänzt. Im Erläuternden Bericht würde dies noch ausführlicher ergänzt werden.

Naturschutzverein Dübendorf

vom 16. Januar 2024

Antrag 4.1

Die Stadt fordert für den Gestaltungsplan klare Vorgaben betreffend der Solaranlage.

Begründung

Wie der Stadtrat in seinen Erwägungen schreibt, empfindet er die Regelung in den Bestimmungen, Art. 4 Abs. 2 selbst als ungenügend. Diese Einschätzung teilen wir. Die Chance, auf diesen grossen Dach- und Fassadenflächen erneuerbaren Strom zu erzeugen, soll genutzt werden. Kann allenfalls ein Teil der Fläche genutzt werden für städtische Solaranlagen?

Entscheid

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Thematik der Solaranlagen wurde mit der Stadt besprochen und eine entsprechende Bestimmung sowie die heutige und künftige Situation ergänzt.

Antrag 4.2

Unter Art. 8 Umwelt wird in den Bestimmungen das Kapitel Grundwasser eingefügt. Die Firma Beerstecher soll sich zum Schutz des Grundwassers zu einem sorgfältigen Umgang mit synthetischen Pflanzenschutzmitteln verpflichten.

Begründung

Die Firma Beerstecher ist ein konventioneller Gemüseproduzent, der den Boden intensiv nutzt und synthetische Pflanzenschutzmittel einsetzt. Es ist hinreichend bekannt, dass wir in der Schweiz unsere Böden und unser Grundwasser übermässig belasten mit Giftstoffen. Die Stadt soll ihren Einfluss geltend machen und auf strenge Bestimmungen pochen.

Entscheid

Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Produktion erfolgt nach dem Suisse Garantie Label.

Antrag 4.3

Die Stadt fordert von der Firma Beerstecher, dass Aufbereitung und Versand der Landwirtschaftsprodukte, sowie die Administration in der Gewerbezone angesiedelt werden. Auch ist zu prüfen, ob die Erntehelfer:innen in der Wohnzone untergebracht werden können.

Begründung

Die bodenabhängige und bodenunabhängige Nutzung ist aus unserer Sicht streng zu trennen. In der Landwirtschaftszone wird Gemüse angebaut, in der Gewerbezone wird es für den Versand aufbereitet. Die Landwirtschaftsflächen sind für die Selbstversorgung der Schweiz wichtig, so können Transportwege kurzgehalten werden. Vielleicht kann die Firma Beerstecher im Hochbord eine Wohnmöglichkeit für die Erntehelfer:innen schaffen?

Entscheid

Der Antrag wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Wohnnutzung wird auf das heute geltende Recht in der Landwirtschaftszone und die bestehende, bewilligte Fläche der Wohnnutzung fixiert. In Hermikon wird keine Aufbereitung von Landwirtschaftsprodukten vorgenommen.

Die Büroräumlichkeiten dienen nur den administrativen Tätigkeiten für die Produktion vor Ort.

Pro Natura Zürich und BirdLife Zürich

- Antrag 5.1 Art. 1 Abs. 3: Auf die Festschreibung einer bestimmten Version des geltenden übergeordneten Rechts sei zu verzichten, d.h. die Klammerbemerkung „PBG in der Fassung bis am 28. Februar 2017“ sei zu streichen.
- Begründung Es ist nicht zu begründen, weshalb nicht jeweils das aktuell geltende übergeordnete Recht anzuwenden sein soll. Die Bestimmung würde einer gerichtlichen Überprüfung auch nicht standhalten.
- Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
- Begründung An der bestehenden Bestimmung wird festgehalten. Mit der bestehenden Bestimmung wird das jeweils gültige Recht fixiert. Um dem Antrag Rechnung zu tragen, wurde im Erläuternden Bericht ergänzt, wie mit den jeweiligen Begriffen/Bestimmungen umgegangen wird, welche bei der Einführung des IVHB (nPBG) eine Änderung erfahren.
- Antrag 5.2 Art. 2 Abs. 5 sei zu präzisieren: «...Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude innerhalb der Baubereiche, des Baubereichs 1 zulässig, ...»
- Begründung Es ist nicht einsehbar und mit den Grundsätzen der Raumplanung nicht vereinbar, dass riesige unterirdische Nutzungsreserven geschaffen werden, zumal die landwirtschaftlichen Nutzungen der Baubereiche 2-5 keine unterirdischen Gebäude bedingen und in der Regel auch nicht haben. Würden die Reserven realisiert, würde deren Bewirtschaftung nochmals grosse Auswirkungen auf Raum und Umwelt bedeuten.
- Entscheid Die Einwendung wird berücksichtigt.
- Begründung Es sind keine weiteren unterirdischen Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche vorgesehen. Der Baubereich 1 weist heute bereits einen Keller auf. Die Bestimmung wird so angepasst, dass nur im Baubereich 1 sowie für allfällige Anlagen und Bauten zur Energiegewinnung und Energiespeicherung auch ausserhalb der Baubereiche, unterirdische Bauten und Anlagen zulässig sind.
- Antrag 5.3 Art. 3 Abs. 1, 4 und 5: Wohnnutzungen für landwirtschaftliche Mitarbeitende seien auszuschliessen.
- Begründung Für landwirtschaftliche Erntehelfer im Pflanzenbau besteht keine objektive Notwendigkeit, ausserhalb der Bauzone Wohnsitz zu nehmen. Damit ist die Wohnnutzung gemäss Raumplanungsrecht nicht zulässig. Dies gilt schon für die bestehende Wohnnutzung der 30 Betten, für die unseres Wissens keine

	Bewilligung vorliegt; auch dass diese Wohnnutzung nun mit dem Gestaltungsplan plötzlich Bestandesgarantie erhalten soll (Abs. 4), weist darauf hin, dass dafür keine gültige Bewilligung vorhanden ist. Erst recht keine objektive Notwendigkeit und damit keine Rechtsgrundlage besteht für zusätzliche temporäre Wohnnutzungen, wie sie mit dem Gestaltungsplan erlaubt werden sollen (Abs. 5). Zulässig sind Wohnnutzungen für Betriebseigentümer und Betriebsleiter, wie sie in Abs. 1 für den Baubereich 1 definiert werden.
Entscheid	Siehe Antrag 9 der kantonalen Vorprüfung. Die Wohnnutzung im Maihof wurde bewilligt und besitzt Bestandesgarantie (unter Beachtung des bestehenden Rückbau-revers).
Antrag 5.4	Art. 4 Abs. 5 (zusätzlich): Bei durchscheinenden und spiegelnden Teilen von oberirdischen Bauten und Anlagen seien Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.
Begründung	Glas bildet für Vögel eine doppelte Gefahrenquelle: Einerseits spiegelt sich ein Teil der Umgebung in der Verglasung, was Vögel zum Flug in diese projizierte Welt animiert, andererseits sind die meisten Verglasungen so transparent, dass Vögel dahinter attraktive Ziele (z.B. Sträucher oder Bäume) sehen. Dieser Effekt wirkt sich vor allem an Eckverglasungen aus. Millionen von Vögeln kommen allein in unserem Land jedes Jahr um, weil sie mit Glas kollidieren. Viele Gebäude könnten vogelfreundlicher gebaut, viele Fallen entschärft werden.
Entscheid	Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.
Begründung	Die Folien- und Setzlingstunnel sind nicht verglast, sondern nur mit Folien/Kunststoff erstellt.
Antrag 5.5	Art. 5 Abs. 4 sei zu ergänzen: „... in der im Situationsplan dargestellten Fläche. <u>Die Fläche ist als ökologisch hochwertiger Lebensraum für regionaltypische Arten zu gestalten.</u>“ ·
Begründung	Ein ökologischer Ausgleich hat den Zweck, als Teil einer funktionierenden ökologischen Infrastruktur für Pflanzen und Tiere Lebensraum und Verbindungsstruktur bereitzustellen. Die Funktion als Lebensraum ist nur gewährleistet, wenn ökologisch hochwertiger Ersatz geschaffen wird.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht respektive teilweise berücksichtigt.
Begründung	Dass die 15 % der ökologischen Ausgleichsfläche ökologisch wertvoll auszugestalten sind, gilt es mit dem Umgebungs- und Pflegeplan auszuweisen. Dieser ist bewilligungspflichtig, wodurch die entsprechende Prüfung zum gegebenen Zeitpunkt

erfolgt. Die ökologische Ausgleichsfläche wird in Koordination mit der Vision «Erlebnispfad Hermikon» vorgenommen. Weiter wird mit der neuen Bestimmung zu den Bäumen die Pflanzung von grosskroniger und Hochstammbäume vorgeschrieben, sofern nicht aus betrieblichen Gründen (u.a. Lichtverhältnisse bei Baubereichen 5 und 6) verunmöglicht. Auch werden mit dem Gestaltungsplan neu Nistmöglichkeiten für Feldlerchen vorgesehen, welche den regionaltypischen Arten Rechnung trägt. Der Antrag wird in Form verschiedener Bestimmungen bereits ausreichend Rechnung getragen.

Antrag 5.6

Situationsplan 1: 1000: Die ökologischen Ausgleichsflächen seien so zu platzieren, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine ununterbrochene Verbindung von der West- zur Ostgrenze besteht.

Begründung

Unmittelbar im Osten des Gestaltungsplanperimeters verläuft gemäss Regionalem Richtplan ein Vernetzungskorridor. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind dagegen alle im Westen des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen. Dazwischen ist eine funktionale Verbindung herzustellen, was den Wert des ökologischen Ausgleichs steigert.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Fläche für den ökologischen Ausgleich wird im Situationsplan im Nordosten ergänzt. Dadurch entsteht eine Verbindung zur vorgesehenen Baumreihe, östlich der Maschinenhalle (siehe Antrag 1.1). Unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit bestehender Drainagen wird im Umgebungs- und Pflegeplan die Umgebung gestaltet und fixiert sowie bewilligt.

Anwohnerschaft

Antrag 6.1

Wir beantragen hiermit (basierend auf der Eigenaussage des Antragstellers auf Seite 26) die Bewilligung für den abschliessenden Neubau von bis zu zehn neuen Folientunnels baugleicher Art in gewünschter Lage zu genehmigen (in kompakter Blockbildung mit den bestehenden F-Tunnels). Baugleich impliziert gleiches Aussehen, gleiche Länge, gleiche Breite, gleiche Höhe wie die bis anhin vis-à-vis stehenden zehn, im Jahr 2017 bewilligten, Folientunnels. Sprich, anschliessend aber spiegelverkehrt zu aktuellen zehn F-Tunnels.

Daraus folgt die Streichung aller anderslautenden Begehrlichkeiten und Zahlen die den gewünschten Bau der neuen Folientunnels betreffen. Die Betriebsbewilligung der Folientunnels beschränkt sich auf jeweils fünf Kalenderjahre und muss für jeweils weitere fünf Jahre neu beantragt werden. Die Betriebsbewilligung ist verknüpft mit der Anzahl LKW-Fahrten zum und vom Maihof.

Begründung	Erklärung: in diversen Darstellungen im Gestaltungsplan sind bis zu 28 Folientunnels zu sehen. Seite 23 Bsp. 12 F-Tunnels / Seite 27 Bsp. 28 F-Tunnels / Seite 126 Bsp. 17 F-Tunnels mit Fotoaufnahmen in der Bewilligungsperiode von genehmigten zehn F-Tunnels. Seite 29 zeigt die bis anhin bewilligten, korrekten 10 F-Tunnels. In der Praxis waren bis heute immer mehr als 10 F-Tunnels in Betrieb. Somit bitten wir die entscheidende Behörde um eine Klarstellung in Bild und Text.
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Der Erläuternde Bericht wird angepasst, sodass keine Unstimmigkeiten bezüglich der Anzahl der Folientunnel besteht.
Antrag 6.2	Es sei der Gestaltungsplan so anzupassen, dass nach Norden, Osten und Süden um die Gesamtheit des Folientunnelblocks eine dichte Pflanzenwand als Sichtschutz angelegt werden muss. Die Ausgestaltung des Sichtschutzes muss so gewählt werden, dass die jeweiligen Seitenansichten, ausgehend von Augenhöhe, aller Folientunnels zu vierfünftel verdeckt werden. Der Sichtschutz kann mit verschiedenen kombinierbaren und sich als Sichtschutz ergänzenden Pflanzenarten erreicht werden (beispielsweise eine Dichte mittelhohe Hecke nahe der Folientunnels und Rückversetzt als Ergänzung hochstämmige Obstbäume oder andere Hochstämme. Die Hecke ist Sichtschutz gegen die untere Hälfte, und die Hochstämme gegen die obere Hälfte der Folientunnels). Die Ausführung des pflanzlichen Sichtschutzes hat bis spätestens 3 Jahre nach dem Bau der zusätzlich zu heute errichteten Folientunnels abgeschlossen zu sein. In Höhe und Länge.
Begründung	Der vorgestellte Gestaltungsplan Grütägert ist in seiner geforderten Ausprägung viel zu „schwer“ für die fragile Landschaft um Hermikon. Der daraus erwachsende Mehrverkehr, nur schon durch die genannten 28 Traktoren (Seite 32) des Beerstecher Betriebs, überfordert die Verkehrswege von und zum Maihof stark. Schon heute, beim Betrieb von der halben Anzahl Traktoren, zeigen sich Flurschäden links und rechts der Hermikonstrasse zwischen der Buenstrasse in Hermikon und Schwerzenbach. Selbst die Flurwege zwischen all den mehrmals im Jahr abgeernteten Felder werden jährlich breiter gefahren von den immer häufigeren Traktorenfahrten. Der Gestaltungsplan Grütägert ist Ausdruck einer industrialisierten Landwirtschaft, welche auf maximale Ausbeutung des Bodens in Symbiose mit Steigerung von Profit beruht. Der Hinweis auf Bevölkerungs-ernährung ist ein gerne benutztes Alibi. Weniger stark ausgebeutete Felder bleiben länger gesund und bestehen auch nach Jahrzehnten des Nichtbebauens für den Fall einer Ernährungs-krise.

	Gemüse aus der Region für die Region ist heute zum Schlagwort für exzessive Landwirtschaft geworden. Siehe die jährlich riesigen Tonnagen von entsorgtem Gemüse und Früchten durch unsere Lebensmittelgeschäfte. Oft ist weniger mehr. Aus diesem Grund stellen wir den Antrag das Projekt Grütägert auf ein Umweltverträglicheres Mass zu redimensionieren
Entscheid	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Begründung	Mit den Anpassungen bei der ökologischen Ausgleichsfläche (siehe Antrag 1.1) sowie der Umsetzung der Vision Erlebnispfad Hermikon (separate Vereinbarung) und der Anpassung der Bestimmung zu den Bäumen wird der Einwendung bereits Rechnung getragen. Für die Produktion in den Folien- und Setzlingstunnels ist es essenziell, dass genügend Licht vorhanden ist. In der Umgebungsgestaltung sowie bei den Bestimmungen zu den Bäumen wird darauf entsprechend Rücksicht genommen.
Antrag 6.3	Der Gestaltungsplan Grütägert in Hermikon ist zu reduzieren auf eine Grösse, die mit einer Höchstzahl von maximal zwanzig Traktoren und die dafür benötigte Infrastruktur auskommt. Der Bau der zweiten Halle in der geforderten Grösse ist abzulehnen.
Begründung	Es ist nicht einzusehen weshalb Hermikon, inmitten seiner artenreichen Tierwelt und friedlichen Landschaft gelegen zu einem landwirtschaftlichen Industriezone für einen einzelnen Betrieb verkommen soll. Ein Betrieb der von Hermikon aus bis Pfäffikon, Uster, Mönchaltorf, Russikon, Riedikon, Fällanden, Maur und Dübendorf täglich mit 28 Traktoren und Dutzenden anderen Fahrzeugen unterwegs ist. Das Profil des Gemüsebaubetriebes Beerstecher überfordert mit dem vorliegenden Projekt unseren Weiler Hermikon. Kommt hinzu, dass der Antragsteller in seinen Unterlagen mehrmals postuliert, sein Wachstum (unter „Heutiger Betrieb Ziff. 4.1) weiter treiben zu wollen und dies auch sehr aktiv verfolgt. Dabei scheinen die grosszügig eingesetzten finanziellen Mittel des Antragstellers viele Hürden aus dem Weg schaffen zu können. Das Hauptquartier eines solch grossen Fuhrparkbetreibers muss in einer Industriezone Platz finden können. Auch wenn das nicht ganz so lukrativ sein dürfte wie auf billig erworbenem Landwirtschaftsland. Zu Vermerken ist auch die sehr tief angesetzte Zahl betreffend der LKW-Fahrten im Zusammenhang mit dem Maihof. Bei solch grosser Produktionsmenge fallen Fahrten von den Feldern mit

	der Ernte zum Maihof sowie den Fahrten vom Maihof zu den Verbrauchern/Rüstzentrum in mehrfacher Grösse als die im Gestaltungsplan behaupteten wöchentlichen drei LKW-Fahrten (Seite 24) an. Die angenommene Anzahl Fahrten ist nach unserem Verständnis zu tief angesetzt. Sie entspricht auch nicht der bis heute gemachten Erfahrung bezüglich der bisherigen angeblichen zwei wöchentlichen Fahrten (Seite 23).
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Mit dem Vorhaben wird eine innere Verdichtung mit angemessener, untergeordneter Entwicklung bei der Produktion vor Ort ermöglicht. Die zweite Maschinenhalle dient lediglich dem Schutz bereits bestehenden Maschinen und Traktoren. Mit dem Bau der Halle erfolgt eine bessere Eingliederung respektive Anpassung an die bestehende Situation. In der Interessenabwägung werden alle bestehenden und tangierten Interessen einander gegenübergestellt und auch mögliche Anpassungen besprochen. Die Interessenabwägung kommt zum Schluss, dass eine Reduktion keine zweckmässige und zukunftsorientierte Entwicklung und innere Verdichtung gewährleistet.
Antrag 6.4	Die Anzahl Lastwagen-Fahrten im Zusammenhang mit dem Maihof haben durch ein optisches und Gewichtbestimmendes Überwachungssystem lückenlos erfasst, gespeichert und ausgewiesen zu werden. Die Speicherung muss mindestens fünf Kalenderjahre abrufbar sein. Bei Übersteigung der festgelegten Anzahl Lastwagen- Fahrten erlischt die Betriebsbewilligung für mindestens zehn Folientunnels. Diese Betriebsbewilligung erlischt mittels Nichtverlängern der jeweils nach fünf Jahren zu erneuernden Folientunnel-Betriebserlaubnis. Die Anzahl Lastwagen-Fahrten zum und vom Maihof ist auf jährlich zweihundertacht zu beschränken. Traktoren mit Anhänger mit einem Gesamtgewicht von über zehn Tonnen gelten als Lastwagen.
Begründung	Die 208 jährlich festgelegten Lastwagen- Fahrten entsprechen vier wöchentlichen LKW-Fahrten. Dies sind 33% mehr Fahrten als im Gestaltungsplan Grütägert (Seite 24) behauptet/ prognostiziert. Und das für 52 Wochen also ohne Abzug von den wöchentlichen Fahrten in der Winterzeit gerechnet.
Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Die Fahrten der Traktoren dienen der Bewirtschaftung der Ertragsflächen. Die Ertragsflächen, welche die entsprechenden Traktorfahrten generieren, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans. Die Erweiterung der Folientunnel vor Ort generieren keine zusätzlichen Betriebsfahrten Fahrten, ausserhalb des Gestaltungsplangebiets (siehe Beilage der Betriebsverkehr).

Allgemeines

Hermikon ist eines der wenigen Gebiete im ganzen Kanton Zürich, welches eine zusammenhängende vielfältige und dichte Hochstammobstbaumbepflanzung aufweist. Die Obsthochstämme, ergänzt durch verschiedene andere Hochstämme, werden von den Hermikern mit viel Liebe und Einsatz gepflegt und laufend ersetzt/ergänzt. Und dies seit über hundert Jahren.

Diese Hochstämme sind eine Notwendigkeit für die lokale Vogelwelt. Die Hochstämme sind Lebensraum Brut- und Rückzugraum für zahlreiche Vogelpopulationen.

Zum Beispiel und nicht abschliessend: Turmfalken*, Käuze*, Kukucke, Milane, Störche, Silberreiher, Graureiher, Sperber*, Amseln*, Schwalben*, Spatzen*, Stare*, Elstern, Krähen, wilde Tauben, Rotschwänze*, Meisen* etc. etc...

* alle auf eigenem Grund und an den Gebäuden Grüthof und Eichhof.

Der aus vorliegendem Gestaltungsplan resultierende Mehrverkehr, der Mehrlärm, der Mehrgestank, und die gesteigerte Unruhe belasten die Vogelwelt und alle anderen Lebewesen, in und um Hermikon weit über das heutige Mass hinaus.

Ein Viertel der Einwohner von Hermikon leben in Gebäuden in der Landwirtschaftszone. All diese Bewohner haben schon die restriktiven Auflagen und Vorgaben des kantonalen Bauamtes kennenlernen dürfen. Immer dann, wenn sie eine vernünftiger und effektivere Nutzung ihrer Liegenschaften angestrebt haben. Ausserordentlich wenige der gewünschten Baumassnahmen wurden in der Vergangenheit vom Kanton genehmigt. Insofern empfinden viele Hermiker es als stossend zusehen zu müssen, wie von Einzelnen die bestehenden Gesetzesgrundlagen bis aufs Äusserste strapaziert werden, um nicht zu sagen überstrapaziert werden. Dies im Fahrwasser einer strategischen Vernetzung in der Politik.

Um es nochmals deutlich zu machen: wir sind nicht generell gegen einen Ausbau und ein der Örtlichkeit Hermikon verträgliches Wachstum der Familie Beerstecher.

Wir erwarten aber ein konstruktives Zusammenarbeiten, sprich einen kommunikativeren Austausch mit den betroffenen Parteien vor Ort. Auch wenn die Familie Beerstecher hier „nur“ geschäftet und deshalb der Mehrbelastung durch ihren Betrieb erfolgreich aus dem Wege geht, indem sie nicht Wohnsitz in Hermikon genommen hat.

Begründung

Die Interessenabwägung wurde mit den aufgeführten Themen ergänzt. Bezüglich Hochstammbäume wurde die entsprechende Bestimmung angepasst. Die Thematik des Verkehrs wird in der Beilage aktualisiert thematisiert.

AnwohnerInnen

Antrag 7.1

Es ist der private Gestaltungsplan „Grütägert“ der Familie Beerstecher in Hermikon zu sistieren und zu hinterfragen.

Begründung

Eklatanter Mangel an Nachhaltigkeit. Vernebelte, unrichtige Schlussfolgerungen bezüglich der Verlagerung und des Neuaufbaus des Servicezentrums des Beerstecherbetriebs nach Hermikon, Projekt Grütägert. Unter dem Aspekt der, im Gestaltungsplan mehrfach als entscheidend postulierten Nachhaltigkeit und der Behauptung der kurzen Wege ist die Teilaussiedelung aus dem Hochbord nach Hermikon nicht haltbar!

Ungeeignet weil am äussersten westlichen Rand des Anbaugesbietes/„Jagdgebietes“ der Fa Beerstecher gelegen! Weit über neunzig Prozent aller Flächen welche die Familie Beerstecher bearbeiten liegen im Osten von Hermikon! Spannt man nun ein Netz von Hinwil (Produktionsschwerpunkt in Gewächshäusern) über Pfäffikon, Uster, Fällanden, Maur, Riedikon, Mönchaltorf (alles ausgewiesene Beerstecher Anbaugesbiete), so liegen sowohl Dübendorf als auch Hermikon östlich und sogar ausserhalb des Produktionsgebietes der Familie Beerstecher!

Des Weiteren kann das im Gestaltungsplan unterstrichene angestrebte Wachstum des Betriebes, sprich Kauf oder Pacht von Feldern, zukünftig nur noch östlich, nordöstliche von Dübendorf und Hermikon stattfinden. Im Westen verhindert der Siedlungsdruck nutzbare, nahegelegene Anbauflächen.

Es ist völlig sinnentleert, am äussersten Rand des so verzweigten Produktionsgebiets, die Verarbeitung und den Unterhalt des wachsenden Betriebes zu planen und umsetzen zu wollen. Im Gegensatz zu den im Gestaltungsplan gemachten Aussagen der kurzen Wege ist es genau umgekehrt!

Möglichst mittig aber auf jeden Fall innerhalb des, im übertragenen Sinn, Kreises, in welchem sich heute und künftig die Produktion des Beerstecherbetriebs abspielt muss der Ort liegen welcher für Service und Bearbeitung infrage kommt. Alles andere ist nicht nachhaltig und wird über kurz oder lang wieder Aussiedelungsprobleme generieren.

Gemessen am Wertzuwachs des Bodens im Hochbord, und dessen Realisierung bei einem etweligen Verkauf, kann auch keine finanzielle Notlage erkannt werden, welche eine Umsiedelung in ein Gewerbe oder Industriegebiet, im Wege stehen könnte.

In diesem Sinne appelliere ich mit Nachdruck an alle Beteiligten, den Gestaltungsplan „Grütägert“ nochmals zu hinterfragen und sich zu einer wirklich nachhaltigen Lösung durchzuringen.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, der Gestaltungsplan wird nicht sistiert.

Die in der Einwendung aufgeführten Themen wurden in der umfangreichen Interessenabwägung abgehandelt.

AnwohnerIn

Antrag 8.1

Der private Gestaltungsplan Grütägert in Hermikon ist zurückzuweisen und ad acta zu legen.

Begründung/Stellungnahme

Vorgeschichte

Im Juli 1994 reichten wir ein Baugesuch für meinen Landwirtschafts-Betrieb ein. Es wurde ein Vorprojekt verfasst (provisorischer Plan). Da ich immer ein Freund der Transparenz war und heute noch bin, habe ich die Behörde der Stadtverwaltung Dübendorf informiert. Im Nachgang meldete sich Herr W. und wir vereinbarten einen Sitzungstermin. An dieser Sitzung legte ich Herrn W. den provisorischen Bauplan vor.

Seine Reaktion war «viel zu gross». Die Argumentation bestand darin, dass das Dorf-Eingangs-Erscheinungsbild nicht zu fest verändert werden darf. Im Weiteren wurde von besagtem Herrn klar und deutlich dargelegt, dass keine Futtersilos ausserhalb des Gebäudes toleriert werden. Aus heutiger Sicht und juristischer Kenntnis, würde ich das Auftreten und die Argumentation als Nötigung bezeichnen. Weiteren Druck wurde erzeugt, in dem er uns darauf aufmerksam machte, dass die Stadt Dübendorf die Möglichkeit hat, den Bau des Landwirtschafts-Betriebes durch Einsprachen um Jahre zu verzögern. Aufgrund dieser Argumentationen haben wir uns dann zwangsläufig entschieden, das Projekt um 7 Meter zu redimensionieren.

Gestaltungsplan „Grütägert“

Aufgrund des Studiums der erhaltenen Unterlagen zum vorerwähnten Gestaltungsplan muss ich doch gegen diesen Plan intervenieren.

So begab ich mich auf die «Waldishuser-Anhöhe» zwischen Hermikon und Schwerzenbach. Beim Blick von diesem Hügel Richtung Hermikon, fragte ich mich, spielt aus dieser Sicht das Dorf-Eingangs-Erscheinungsbild keine Rolle mehr? Wie in der Vorgeschichte erwähnt. Das Erscheinungsbild wäre eine Katastrophe.

Dabei tritt bei mir die Frage auf, ob bei unserem Projekt und diesem Plan andere Massstäbe angewandt werden?

Als die bestehende Halle der Firma Beerstecher gebaut war, wurde ich von mehreren Spaziergängern bei der Feldarbeit angesprochen, wie es möglich sei, einen solchen Bau in der Landwirtschaftszone zu erstellen. Zitat eines Spaziergängers «ein solcher 'Klotz' in diesem Gebiet ist unerträglich». Sollte dieser Gestaltungs-Plan angenommen werden, entstehen noch weitere solch klotzige Bauten.

Produktion	Die Frage steht im Raum, ist das noch landwirtschaftliche Produktion oder ist es schon industrielle Produktion. Industrielle Produktion wäre nicht mehr zonenkonform.
Standort	In besagtem Dossier wird argumentiert, dass dieser Standort für zukünftige Bauten im Mittelpunkt des Betriebes steht und ideal sei. Es scheint mir, dass diese Argumentation nicht stichhaltig ist. Die Firma Beerstecher bewirtschaftet Flächen in Uster, Riedikon, Volketswil, Mönchaltorf, Russikon. Es kann also keine Rede davon sein, dass dies der Betriebsmittelpunkt ist. Durch eine weitere Information habe ich vernommen, dass auch schon die Fühler betreffend Produktion nach Hombrechtikon ausgestreckt wurden. Also noch weiter weg vom sogenannten Betriebs-Mittelpunkt.
Verkehrssituation	Seit der Inbetriebnahme des «Maihofes» durch die Firma Beerstecher hat der LW-Verkehr massiv zugenommen. Seit der Eröffnung des Hofladens hat auch der PW-Verkehr massiv zugenommen. Für weiteren zusätzlichen Verkehr ist meines Erachtens die Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben. Es ist vor allem in der Sommerzeit in Hermikon zu sehr brenzigen Verkehrs-Situationen zwischen LW's und PW's gekommen.
Folientunnel	Vor ca. 7. Jahren wurde aufgrund eines Baugesuchs eine Bewilligung für provisorische Tunnels erteilt. Die Begründung dieses Baugesuchs war, dass diese Tunnels als Zwischenlager für Jungpflanzen dienen sollten. In all diesen Jahren habe ich noch nie Behältnisse mit Jungpflanzen in den Tunnels gesehen. Es wird produziert in diesen Tunnels. Folglich ist diese Tatsache nicht gesuchskonform.
Zukunft von Hermikon	Auch zukünftig soll das Dörflein, der Weiler Hermikon ein Einod für Spaziergänger, Biker und weiterer Kleinnutzer ein Erholungsgebiet von Dübendorf bleiben. Zwar nicht nur für 1-2 Generationen, sondern in die weitere Zukunft für mehrere Generationen. Es ist kein zweites «Hochbord» beziehungsweise «Hermikonbord» anzustreben.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, der Gestaltungsplan wird nicht sistiert.
Begründung	Die Inhalte der Einwendung wurden ernstgenommen und in der umfangreichen Interessenabwägung in den vorliegenden Erläuterungen aufgenommen/abgehandelt. Das vorliegende Vorhaben ermöglicht die innere Verdichtung inkl. einer angemessenen Entwicklung der Produktion vor Ort und berücksichtigt sowohl Nachhaltigkeitsaspekte als auch ökologische Aspekte. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Beilage «Visualisierung Endzustand» aufmerksam zu machen. Mit den Anpassungen ausgehend von der zweiten Vorprüfung und den Einwendungen bezüglich der «guten Gestaltung», dem ökologischen Ausgleich, der Anzahl Bäume udgl. wird den genannten Themen bereits Rechnung getragen.

8.3 Anhörung

Gemeinden Orientierung

Der Gestaltungsplanentwurf wird gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung der Nachbargemeinde Fällanden (Suchraum Aus-siedlung) zur Orientierung zugestellt.

Anhörung

Gleichzeit mit der öffentlichen Auflage werden die Nachbargemeinden Dietlikon, Fällanden, Wallisellen, Wangen-Brüttisellen, Schwerzenbach, Volketswil und der Stadt Zürich zur Anhörung eingeladen.

Region

Die Gemeinde Dübendorf gehört zur Planungsregion Glattal (ZPG). Die ZPG wird ebenfalls mit einem Gestaltungsplanentwurf beliefert.

Gemeinde Schwerzenbach

Zum privaten Gestaltungsplan «Grütägert Hermikon» in Dübendorf ist aus Sicht der Gemeinde Schwerzenbach folgender Hinweis anzubringen:

Um das Siedlungsgebiet in Schwerzenbach zu entlasten und auch um für zukünftige Massnahmen der Hermikonstrasse vorbereitet zu sein, dürfen die Bewirtschaftungsflächen südlich der Glatt nicht über das Gemeindegebiet von Schwerzenbach angefahren werden.

Stellungnahme

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Schwerzenbach hat am 17. November 2023 der Einführung von Tempo 30 auf den kommunalen Gemeindestrassen zugestimmt. Die Umsetzung ist im Jahr 2024 geplant. Gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr der Gemeinde Schwerzenbach besteht das Ziel, in den bestehenden Strassenräumen der Quartierstrassen die Dominanz des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und mehr Raum für alle Verkehrsteilnehmenden zu schaffen. Tempo 30 fördert die Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden, stärkt den Fuss- und Veloverkehr und erhöht die Schulwegsicherheit. Gleichzeitig wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert.

Die flächendeckende Einführung von Tempo 30 auf den Kommunalstrassen tangiert auch die Gfennstrasse, welche rege durch landwirtschaftliche Fahrzeuge der Beerstecher AG befahren wird. Der Strassenzug (Gfennstrasse, Schwerzenbachstrasse, Hermikonstrasse, Buenstrasse) zwischen Dübendorf und Schwerzenbach ist allerdings nicht als übergeordnete Verbindungsstrasse ausgebaut. Trotzdem weist die Gfennstrasse aktuell mehr den Charakter einer Durchgangs- anstatt einer Quartierstrasse auf. Dies könnte sich mit der Einführung von Tempo 30 ändern. Mit der Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters über die Brücke «Schwerzenbachstrasse» (Fällanden/Schwerzenbach) wird einerseits das Siedlungsgebiet von Schwerzenbach zusätzlich durch den Mehrverkehr der Beerstecher AG unnötig belastet und andererseits drängen sich sicherheitstechnische Bedenken im Zusammenhang mit

der Einführung von Tempo 30 und dem Wegfall der Fussgängerstreifen an der Gfennstrasse auf.

Aus Sicht der Gemeinde Schwerzenbach ist keine Standortgebundenheit zur Erschliessung über Schwerzenbach auszumachen. Wie dies im Bericht «die Aussiedlung» festgehalten wird, quert die zweckmässigste Wegführung zwischen dem Standort Hermikon und den südlich der Glatt gelegenen Bewirtschaftungsflächen die Glatt über die Hermikonerbrücke. Dadurch kann der landwirtschaftliche Verkehr praktisch gänzlich aus dem Siedlungsgebiet ferngehalten werden.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass sich der Strassenzustand der Verbindungsachse «Hermikonstrasse» zwischen Dübendorf/Hermikon und Schwerzenbach in den letzten Jahren aufgrund des regen Verkehrs entsprechend verschlechtert hat. Zudem weist die Verbindungsachse eine enorm schmale Strassenbreite auf, wobei das Kreuzen von Fahrzeugen erschwert ist und oftmals die Bankette beansprucht werden müssen. Diesbezüglich hat im Sommer 2023 eine erste Auslegeordnung zwischen der Stadt Dübendorf und der Gemeinde Schwerzenbach stattgefunden. Für die Zukunft der Hermikonstrasse stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, welche den vorliegenden Gestaltungsplan entsprechend tangieren können.

Entscheid

Begründung

Mit dem Vorhaben wird kein Mehrverkehr generiert. Durch die innere Verdichtung und angemessene Erweiterung der Produktion vor Ort werden keine weiteren Betriebsfahrten generiert. Die Betriebsfahrten resultieren ausgehend von den Fahrten zu den Ertragsflächen ausserhalb des vorliegenden Gestaltungsplans (siehe Beilage der Betriebsverkehr).

Eine Temporeduktion trägt im Allgemeinen zur Verbesserung der Sicherheit bei.

Im kommunalen Richtplan Verkehr (Motorisierter Individualverkehr) vom 18. Juni 2021 wird die Gfennstrasse als Sammelstrasse definiert, wodurch die Strasse für die Erschliessung ermöglicht wird.

Die Hauptzufahrt des Betriebs erfolgt über die Hermikonstrasse von Dübendorf aus. Die Fahrt zu den Feldern kann auch in Richtung Schwerzenbach erfolgen. Durch den Gestaltungsplan wird kein Mehrverkehr generiert. Mit der zusätzlichen Maschinenhalle wird lediglich eine bessere Einfügung in die Landschaft ermöglicht.

Stadt Zürich

Mit dem Schreiben vom 17. November 2023 haben Sie uns die Unterlagen zum Privaten Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon» zur Anhörung zugestellt.

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir nehmen die von Ihnen durchgeführte Planung mit Interesse zur Kenntnis und haben keine Anmerkungen.

Gemeinde Dietlikon

Der private Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Es werden keine Bemerkungen angebracht.

Gemeinde Fällanden

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Grütägert, Hermikon, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wird zukünftig jedoch festgestellt, dass es im Quartier Huebwis aufgrund der Bewirtschaftung durch die Beerstecher AG zu Schleichverkehr zwischen der Schwerzenbachstrasse und der Dübendorfstrasse kommt, werden von der Gemeinde Fällanden entsprechende Massnahme getroffen.

Erwägungen

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Interessen der Gemeinde Fällanden durch die Vorlagen des Privaten Gestaltungsplans Grütägert, Hermikon, grundsätzlich nicht massgeblich beeinträchtigt werden. Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass auf dem Gestaltungsplanareal die max. zulässige Anzahl Parkplätze reduziert wird, so dass im Normalfall max. 35 Parkplätze und während der Erntesaison max. 45 Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft zulässig sind.

Künftige Verkehrswege

Für die Bewirtschaftung der Felder auf fällander Gebiet soll künftig der landwirtschaftliche Verkehr auch via Dübendorfstrasse über den oberen Zilbachweg/Huebwisweg/Huebwisstrasse/Industriestrasse/Schwerzenbachstrasse nach resp. von Hermikon geführt werden.

Obwohl auf den Feldwegen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ein Fahrverbot gilt, musste festgestellt werden, dass die Verbindung Schwerzenbachstrasse/Industriestrasse/Huebwisstrasse/Letzacherstrasse verschiedentlich als Schleichweg benutzt wurde, weshalb die Gemeinde Fällanden am Ende der Huebwisstrasse eine Schranke montiert hat. Sollte künftig festgestellt werden, dass aufgrund der Bewirtschaftung der Anbauflächen Eichgrindel/Sineriet/Speckwis durch die Beerstecher AG der Schleichverkehr im Quartier zunimmt, behält sich die Gemeinde entsprechende Massnahmen vor.

Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)

Insgesamt sind die mit dem Gestaltungsplan gemachten Festlegungen nachvollziehbar und werden von der ZPG zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist ein Antrag zu stellen.

Antrag 1	Die ZPG beantragt, dass im Interesse des Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsförderungsgebiets Nr. 5 eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erzielen ist. Art. 4 Abs. 1 der GP-Bestimmungen ist entsprechend anzupassen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Bezüglich der Anpassungen zur «guten Gesamtwirkung» siehe Antrag 13 der zweiten kantonalen Vorprüfung.
Empfehlung	Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des Veloverkehrs Massnahmen vorzusehen (u.a. Veloparkierung), die auf Stufe Baueingabe umgesetzt werden.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Auf Stufe Baueingabe soll aufgrund der dannzumaligen Rechtsgrundlage und abgestimmt auf die spezifische Nutzung im Gestaltungsplanperimeter die Förderung des Veloverkehrs adressiert werden. Im Erläuternden Bericht wird der Hinweis dazu ergänzt. Weiter wird eine Bestimmung und der Situationsplan ergänzt. Das Gestaltungsplangebiet «Grütägert, Hermikon» ist von folgenden Festlegungen des regionalen Richtplans Glattal (in der Fassung der Teilrevision 2019) betroffen: Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 «Zürichberg-Gfenn, Dübendorf / Fällanden / Schwerzenbach»: - o Naturschutz: Vorhandene naturnahe Lebensräume und extensiv genutzte Flächen erhalten und fördern, biologische Durchlässigkeit zwischen Zürichberg und Wangenerwald erhalten und fördern, insbesondere auch Naturaufwertungen im Glattraum verfolgen - o Landschaftsbild: Unverbaute Räume erhalten, Zerschneidung vermeiden - o Landwirtschaft: FFF erhalten, VNP und LQ-Projekte umsetzen - o Erholung: Landschaftsverträgliche Erholung sicherstellen, Durchlässigkeit für Erholung erhalten und fördern, insbesondere auch Erholungsräume im Glattraum fördern Vernetzungskorridor Nr. 12 – verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Hermikonstrasse (ist daher nicht direkt betroffen) Bestehender Wanderweg mit Naturbelag (Zürcher Wanderwege) – verläuft angrenzend ans Areal entlang dem Grütweg Die im regionalen Richtplan mit Landschaftsförderungsgebiet bezeichneten Landschaftsräume sind wegen ihres Erholungswertes, ihrer landschaftlichen Eigenart und ihrer biologisch-ökologischen Vielfalt in ihrem Charakter zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Die Landschaft wird dabei als unteilbares Ganzes aufgefasst; ihre ästhetischen, biologischen und durch

menschliche Einflüsse geschaffenen Qualitäten bieten vielfältige Voraussetzungen sowohl für die Landschaft als Erholungsräume als auch für die Tier- und Pflanzenwelt. Landschaftsförderungsgebiete sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend grossflächig und ohne scharfe Begrenzung bezeichnet. Sie können Flächen für intensive Erholungsnutzungen (z.B. Sportanlagen) beinhalten. Ästhetischen und ökologischen Aspekten ist im Rahmen nachfolgender Planungen und in Bewilligungsverfahren besondere Beachtung zu schenken, ohne dass mit dem Richtplaneintrag eine sachgerechte Interessenabwägung vorweggenommen wird. Eine nachhaltige Kulturlandpflege dieser Landschaftsräume ist zu gewährleisten.

Der Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon» erfüllt u.a. durch seine Umgebungsgestaltung (inkl. 15 % ökologischer Ausgleichsfläche) und die Sicherung des Hofladens und dessen Aussenraumgestaltung die Zielformulierungen zu Naturschutz und Erholung. In Bezug auf die regionalen Ziele zu Landschaftsbild und Landwirtschaft werden gewisse Zielkonflikte hinsichtlich der zunehmenden Bebauung und dem Verlust an Fruchtfolgeflächen (FFF) festgestellt. Diese gilt es allerdings i.S. einer ortsplanerischen Gesamtschau zu betrachten, im Kontext der Verlegung des Standorts Hochbord zugunsten der Innenentwicklung an sehr gut mit dem ÖV erschlossener Lage. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass es sich um einen quantitativ begrenzten Ausbau einer bestehenden Anlage handelt. Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte werden die festgestellten Zielkonflikte als untergeordnet und mit den regionalen Zielen zur Landschaftsfördergebieten vereinbar beurteilt.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 GP gilt als Grundsatz, dass die Bauten und Anlagen für sich sowie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Im Erläuterungsbericht zum GP wird in Kap. 6.4 zudem erwähnt, dass die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG einzuhalten sind. Die ZPG stellt fest, dass nicht klar ist, ob nun eine «gute» oder eine «besonders gute» Gesamtwirkung erzielt werden muss und beantragt, dass im Interesse des Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsförderungsgebiets Nr. 5 eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erzielen ist.

Der nahegelegene Vernetzungskorridor Nr. 12 verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Hermikonstrasse und ist daher vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Die bestehende Bebauung liegt zwischen dem geplanten Ausbau und dem Vernetzungskorridor. Auch sind in den Festlegungen des Gestaltungsplans keine Widersprüche zu den diesbezüglichen regionalen Vorgaben zu erkennen.

Der bestehende Wanderweg wird durch den Gestaltungsplan nicht weiter tangiert, ein qualitativer Übergang dazu wird durch eine zu pflanzende Baumreihe sichergestellt.

Die weiteren Festlegungen zur Erschliessung und Anordnung der Parkfelder für Personenwagen werden als zweckmässig beurteilt. Der Gestaltungsplan hat langfristig betrachtet in Bezug auf das Verkehrsaufkommen einen positiven Effekt, da die Anzahl Fahrten im Siedlungsgebiet aufgrund der neuen Standorte und kürzeren Transportwege reduziert werden können. Der Gestaltungsplan entspricht betreffend Verkehr den regionalen Zielen und Vorgaben.

8.4 1. Vorprüfung ARE

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 12. Januar 2023 wurde der private Gestaltungsplan «Grütägert» dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 23. Mai 2023 hat die Bau-
direktion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die
Anträge wurden in den Gestaltungsplanakten wie folgt berücksichtig.

Antrag 1

Die Grösse der festgelegten Erschliessungsfläche ist zu plausibilisieren. Die Zufahrt und Rangierbedürfnisse sind visuell aufzuzeigen. Die Erschliessungsfläche ist so weit wie möglich zu minimieren.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Erläuternden Bericht wird die Erschliessungsfläche plausibilisiert inkl. Zufahrt, Rangierfläche etc. (Schleppkurve). Zur Plausibilisierung wird ein Plan 1:1000 erarbeitet.

Antrag 2

Im Situationsplan sind die Abstellflächen für die Betriebsfahrzeuge innerhalb der Erschliessungsflächen graphisch auszuweisen. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen sich diese landschaftsverträglich in die Umgebung einordnen lassen. Im Idealfall sind die Betriebsfahrzeuge in den Gebäuden zu platzieren bzw. von der Strasse aus nicht einsehbaren Flächen abzustellen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Erläuternden Bericht werden Aussagen zur Landschaftsverträglichkeit ergänzt und darauf verweisen, dass im Idealfall die Betriebsfahrzeuge in den Gebäuden zu platzieren bzw. von der Strasse aus nicht einsehbar abgestellt werden sollen.

Die Abstellplätze werden im separaten Plan 1:1000 (siehe Antrag 1) graphisch dargestellt. Es handelt sich dabei um eine mögliche Umsetzung.

Antrag 3

Es ist darzulegen, welchen Zweck die Erschliessungsflächen am südöstlichen Rand des Gestaltungsplanperimeter dienen sollen. Sollten diese als „erweiterte“ Strassenflächen verwendet werden, so ist aufzuzeigen, dass dies funktional möglich wie auch verkehrspolizeilich zulässig ist.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Erläuternden Bericht wird ergänzt, für welchen Zweck diese Erschliessungsfläche benötigt wird. Es handelt sich dabei nicht um die „erweiterte Strassenfläche“. In den Bestimmungen wird neu (siehe 2. Vorprüfung) zwischen Erschliessungsbereich und Umschlagsbereich unterschieden. Der Umschlagsbereich ist sickerfähig auszugestalten. Die Erschliessungsfläche wird im separaten Plan 1:1000 (siehe Antrag 1) dargestellt.

Antrag 4

Zur Optimierung der landschaftlichen Eingliederung sind alle Parkplätze im Situationsplan zu verorten. Momentan sind im Situationsplan nur rund 17 PP entlang der Hermikonstrasse eingezeichnet.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Parkplätze werden im separaten Plan 1:1000 (siehe Antrag 1) graphisch dargestellt.

Antrag 5

Eine allfällige Tankstelle, eine Waschstrasse oder auch Wasertanks sind innerhalb der bestehenden Baubereich im Situationsplan anzuordnen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird bereits berücksichtigt.

Die bestehende/bewilligte Tankstelle, Waschstrasse/ Wassertanks werden entsprechend im Situationsplan verortet.

Antrag 6

Es ist aufzuzeigen, wie die Lage und Anordnung der Parkplatzflächen für Bewohner und Angestellte unter dem Gesichtspunkt der landschaftlich verträglichen Einbettung optimiert werden können. Die Parkplätze sollten von der Strasse aus nicht einsehbar sein.

Entscheid

Siehe Antrag 4

Antrag 7

Die Anordnung sowie die Grösse der Fläche für den ökologischen Ausgleich ist im Plan festzulegen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Fläche für den ökologischen Ausgleich wird präzisiert und im Erläuternden Bericht ausgewiesen sowie im Situationsplan definiert wie gross die Fläche und der entsprechende Spielraum ist. Siehe auch Antrag 28 und 29.

Antrag 8

Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen gewährleistet wird, dass die Erschliessung vollständig über die Hermikonstrasse erfolgt.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird bereits berücksichtigt.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Zu- und Wegfahrt definiert. Diese ist nur ab der Herimikonerstrasse vorgesehen.

In den Bestimmungen wird ergänzt: „Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal haben im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle ab der Hermikonstrasse zu erfolgen.“

Antrag 9

Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Sammel- und Hauptleitungen muss dauerhaft erhalten bleiben. In den Plänen sind die Drainageleitungen zu ergänzen und es ist im Bericht zu dokumentieren, wie die Entwässerung der hinterliegenden Drainageflächen dauerhaft sichergestellt wird.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Der Situationsplan wurde mit den Drainageleitungen ergänzt. Zudem wurden die Bestimmungen bezüglich der Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen ergänzt. Zum gegebenen Zeitpunkt (Baubewilligung) gilt es die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Antrag 10

Die bestehenden Bäume entlang der Hermikonstrasse bzw. des Fuss- und Wanderwegs sind im Situationsplan als verbindliche Festlegungen aufzunehmen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Situationsplan respektive in den Bestimmungen wird ausgehend von der Weiterbearbeitung (siehe öffentliche Auflage) die verbindliche Festlegung der bestehenden und neuen Bäume gesichert. Siehe auch Antrag 26.

Antrag 11

Im Situationsplan ist die Lage von Regenwasserbecken festzulegen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Regenwasserbecken respektive Wassertanks werden mit dem Situationsplan verortet. Entsprechend gilt es die Bestimmung anzupassen. Siehe auch Antrag 5.

Antrag 12	Art. 1 Abs. 4 GVP ist zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmung wird gestrichen.
Antrag 13	Art. 2 Abs. 4 GPV ist nicht genehmigungsfähig und zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmung wird gestrichen. Es wird eine Bestimmung zum möglichen/zulässigen Abbruch der gelb markierten Gebäude/Gebäudeteile ergänzt.
Antrag 14	Art. 2 Abs. 5 GPV ist wie folgt anzupassen: „Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude innerhalb der Baubereiche zulässig“.
Entscheid	Der Antrag wird angepasst
Begründung	Bestimmung wird angepasst. Ausgehend von der weiteren Bearbeitung (siehe öffentliche Auflage) wird die Bestimmung erneut angepasst.
Antrag 15	Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Sammel- und Hauptleitungen muss dauerhaft erhalten bleiben.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird eine entsprechende Bestimmung ergänzt/Erläuternde Bericht angepasst. Siehe Antrag 16/25.
Antrag 16	Art. 2 Abs. 5 GPV soll ergänzt werden: Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude innerhalb der Baubereiche sowie unterhalb der versiegelten Fläche zulässig, „wenn die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.“
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Hinweis: Widerspruch zum Antrag 14. Die Ergänzung bzgl. Funktionstüchtigkeit wird in den Bestimmungen vorgenommen.

Antrag 17	In Art. 3 Abs. 1 Ziff. 5 (Baubereich 5) ist zu präzisieren, welche Art von Pflanzenproduktion und in welcher Form in den Folientunneln angebaut werden darf.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Erläuternde Bericht wird entsprechend ergänzt.
Antrag 18	Alle Nutzungen, deren Bedarf nicht explizit ausgewiesen werden kann, sind in Art. 3 Abs. 1 GVP zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Bedarf wird im Erläuternden Bericht hergeleitet.
Antrag 19	Es ist zu ergänzen, dass die verbleibenden aufgelisteten Nutzungen nur im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig sind. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Art und Mass der zulässigen Nutzung werden abschliessend durch das RPG definiert.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Artikel 3 Ziffer 1 und der Artikel 3.2 werden diesbezüglich präzisiert und der obige Text im Erläuternden Bericht ergänzt.
Antrag 20	Der Wohnraum für landwirtschaftliche Mitarbeiter ist auf die rechtmässig bestehenden Flächen zu beschränken. In Art. 3 Abs. 1 GPV ist eine maximale Geschossfläche für Wohnnutzung von Erntehelfern bzw. des Betriebsleiters hierfür festzuschreiben.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.
Antrag 21	Die Nutzung Büro ist auf das Baufeld 2 zu beschränken. Zudem ist in Art. 3 Abs. 1 GPV die Geschossfläche für Büronutzung anzugeben, welche im Erläuterungsbericht begründet wird.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird eine Geschossfläche für die Büronutzung ergänzt und im Erläuternden Bericht begründet.

Antrag 22	Art. 3 Abs. 4 GV ist zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die bewilligte Wohnnutzung wird entsprechend Antrag 27 in den Bestimmungen verankert.
Antrag 23	In Art. 4 Abs. 1 GPV ist festzulegen, was eine gute Gesamtgestaltung ausmacht (z.B. die landschaftsverträgliche Farbgebung und Materialisierung).
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die gute Gesamtgestaltung wird präzisiert und mit Referenzbildern gearbeitet.
Antrag 24	Im Bericht sind gute Referenzobjekte für die Baubehörde aufzuführen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Erläuternde Bericht wird ergänzt. Für die neue Maschinenhalle dient die bestehende, bewilligte Maschinenhalle als Referenz. Damit eine einheitliche Gestaltung und somit gute Eingliederung in die Umgebung erfolgt, müssen die Maschinenhallen als Ensemble gelesen werden.
Antrag 25	Art. 5 Abs. 1 GPV ist wie folgt zu ergänzen: Der Umgebungsbereich A ist naturnah zu gestalten. Entsprechend den Planfestlegungen sind landschaftstypische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Hecken, udgl. zu pflanzen. Obst- und Beerenkulturen dürfen im Umgebungsbereich A bewirtschaftet werden. „Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen darf dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden und es dürfen keine Bäume oder Sträucher in geringerem Abstand als 7 Meter zu den Drainageleitungen gepflanzt werden (§19 Statuten Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon). Beim Pflanzen von Bäumen entlang der Genossenschaftswege sind die Grenzabstände gemäss Unterhaltsreglement der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon einzuhalten“.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Die Ergänzung wird jedoch nicht im Art. 5 Abs. 1 vorgenommen, sondern gemäss Antrag 30 zwei Artikel für die bestehenden Drainagen ergänzt (Art. 5.7 und 5.8).

Antrag 26

In Art. 5 Abs. 1 GPV ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach das Pflanzen der im Situationsplan abgebildeten Bäume entlang der Hermikonstrasse und des Fuss- und Wanderwegs verbindlich festgelegt wird (Lage schematisch). Es ist festzuhalten, dass die bestehenden Bäume nach Abgang durch gleichwertige ersetzt werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die geplanten Bäume werden mit den Bestimmungen fixiert und der Abgang der Bäume mit gleichwertigem Ersatz definiert.

Antrag 27

Auf die Nennung spezifischer Bauten und Anlagen ist in Art. 5 Abs. 2 GPV zu verzichten. Es kann hingegen definiert werden, dass im Umgebungsbereich B Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der zonenkonformen Wohnnutzung und einem Hofladen zulässig sind. In Art. 5 Abs. 2 GPV ist abschliessend festzulegen, welche Anlagen zulässig sind. Es sind nur Anlagen aufzuführen, für welche aufgrund der zulässigen Nutzung (Hofladen und Wohnnutzungen für einen Betriebsleiter und Erntehelfer) der Bedarf plausibel nachgewiesen werden kann.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.

Antrag 28

In Art. 5 Abs. 3 GPV ist die Grösse der Fläche für den ökologischen Ausgleich zu definieren.

Entscheid

Der Antrag wird bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Fläche des minimalen ökologischen Ausgleichs ist auf 15 % der Gestaltungsplanfläche definiert. Die exakte Zahl wird im Bericht ergänzt. Siehe auch Antrag 7.

Antrag 29

Art. 5 Abs. 3 GPV ist wie folgt zu ergänzen: „Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen“.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wird ergänzt.

Antrag 30	Art. 5 GPV ist um einen Absatz „bestehende Drainagen“ zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird eine Bestimmung zu den bestehenden Drainagen mit der Verankerung des § 19 Statuten Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon ergänzt.
Antrag 31	In Art. 5 Abs. 4 GPV ist der Ausschluss staubiger Beläge zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Antrag 32	In Art. 5 Abs. 4 GPV ist im letzten Satz der Begriff „maximale Erschliessungsfläche“ zu korrigieren und mit „Versiegelungsfläche“ auszutauschen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmung wird angepasst zu „versiegelte Erschliessungsfläche“.
Antrag 33	Die Parkplätze sind auf ein noch landwirtschaftlich nachzuweisendes Minimum zu beschränken.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Erläuternde Bericht wird angepasst.
Antrag 34	In Art. 6 Abs. 2 GPV und 3 GPV ist die Bemassung der Parkierung für Bewohner, Angestellte und Besucher des Hofladens eindeutig zu regeln.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird eine Regelung für die Bewohnenden, Arbeitnehmenden und Besuchenden des Hofladens ergänzt.
Antrag 35	In Art. 6 Abs. 3 GPV ist zu ergänzen, dass analog den Parkplätzen für Betriebsfahrzeuge auf sickerfähigem Belag zu erstellen sind.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt. Es wird neu (nach 2. Vorprüfung) eine Bestimmung ergänzt, nach welcher mindestens alle neu erstellten Parkplätze unversiegelt und sickerfähig auszugestalten sind.

Antrag 36	Der Erläuternde Bericht muss eine nachvollziehbare Berechnung der erforderlichen Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher (letztere fehlen im Bericht) enthalten. Hierbei ist nicht auf die VSS-Norm für Industrie- und Gewerbebetriebe abzustellen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Erläuternde Bericht wird ergänzt.
Antrag 37	Art. 6 Abs. 5 und 6 GPV sind zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die beiden Bestimmungen werden gestrichen respektive die Nutzungen entsprechend verortet und mittels eigener Bestimmung fixiert. Siehe Antrag 5.
Antrag 38	Art.8 GPV ist zu ergänzen: „Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder anderenorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Es wird eine entsprechende Bestimmung ergänzt.
Antrag 39	Der Erläuternde Bericht ist um den Nachweis der Funktionalität der Zu- und Wegfahrt aus/in Richtung Dübendorf zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der Funktionalitätsnachweis wird im Erläuternden Bericht ergänzt (Schleppkurve).
Antrag 40	Aus Sicht des Amts für Wirtschaft und Arbeit (AWA) ist die Lärmsituation hinsichtlich Industrie-und Gewerbelärmgenauer abzuklären und im Planungsbericht zu dokumentieren.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt
Begründung	Im Anhang wird die Bewertung der Lärmsituation durch das Ingenieurbüro Andreas Suter ergänzt. Gemäss der Bewertung ergeben sich keine Überschreitungen der massgebenden PW.
Antrag 41	Bei der Interessenabwägung ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Erläuternden Bericht wird eine entsprechende Interessenabwägung ergänzt.

Hinweis

Allfällige Anpassungen an den Drainageleitungen müssen mit der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon (Präsident Göpf Stebler, Buenstrasse 73, 8600 Dübendorf) abgesprochen werden. Bei Drainageleitungen, welche lediglich der Entwässerung der Parzelle Kat. Nr. 15626 dienen, ist in Absprache mit der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon zu prüfen, ob sie allenfalls ins Privateigentum und in die Unterhaltungspflicht der Beerstecher AG überführt werden können. Vor Genehmigung des Gestaltungsplan sind die zukünftigen Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse sowohl an den bestehend als auch neuen Drainageleitungen schriftlich zu regeln

Entscheid

Begründung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In einer Bestimmung verankert (neu Artikel 5 Abs. 7).

8.5 2. Vorprüfung ARE

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 26. Oktober 2023 wurde der private Gestaltungsplan «Grütägert» dem Kanton parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 6. Februar 2024 hat die Bau-
direktion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wurden in den Gestaltungsplanakten wie folgt berücksichtigt.

Antrag 1

Die im Situationsplan sich überschneidenden Flächen der Baubereiche Nr. 5 (Folientunnel), Nr. 4 (Maschinenhalle) und Nr. 2 (Werkstatt) mit der Erschliessungsfläche sind zu bereinigen. Sie sind eindeutig und nur für eine Nutzung festzulegen.

Der Situationsplan ist wie oben beschrieben anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Damit die Erschliessung der Folientunnel, welche für die Bewirtschaftung notwendig ist, weiterhin ermöglicht bleibt, werden die Bestimmungen (Nutzung) zu den Folientunnel ergänzt. Zudem wird des bisherige Baubereich für die Folientunnel in zwei Baubereiche aufgeteilt.

Stand, 2. Vorprüfung



Anpassung



Antrag 2

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Situationsplan festgelegten Baumstandorte nicht in Konflikt mit Art. 5.7 GPV stehen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Erläuternde Bericht wird mit einem Plan zu den Drainageleitungen ergänzt und die Lage der neuen Bäume im Situationsplan angepasst. Neu wird gemäss Antrag 3 die Minimalanzahl der Bäume fixiert und die Berücksichtigung des Art. 5.7 GPV in den Bestimmungen ergänzt.

Antrag 3

Sollte die Machbarkeit der im Situationsplan festgelegten Baumpflanzungen aufgrund der Regelung gemäss Art. 5.7 GPV nicht möglich sein, ist ein alternatives Regelwerk zu definieren. Es sind ausreichende und verbindliche Baumpflanzungen sicherzustellen, damit das Ziel der guten Gesamtwirkung und landschaftlichen Einordnung und die Ziele gemäss dem regionalen Richtplan gewährleistet werden können.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Minimalanzahl der Bäume wird fixiert und die Berücksichtigung des Art. 5.7 GPV in den Bestimmungen ergänzt.

Antrag 4

Art. 6 Abs. 2 GPV Parkierung (Bewohner und Angestellte)

Die zusätzlichen maximal zehn Parkplätze sind ebenfalls als Festlegung zu verorten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die zehn Parkplätze werden im Situationsplan sowie in der Beilage verortet.

Antrag 5

Art. 2 Abs. 2 GPV, Grundmasse

Für den Baubereich 1 ist in der Tabelle in der Spalte «Gesamthöhe» die Höhe des bestehenden Gebäudes zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

In den Bestimmungen wird eine Gesamthöhe fixiert.

Antrag 6

Art. 2 Abs. 4 GPV ist mit der dazugehörigen Festlegung im Situationsplan zu streichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Information «Möglicher Rückbau» wird in den Informationsinhalt verschoben.

Antrag 7

Der Wohnraum für landwirtschaftliche Mitarbeiter ist auf die rechtmässig bestehenden Flächen zu beschränken. In der Tabelle in Art. 3 Abs. 1 GPV ist die maximale Geschossfläche für Wohnnutzungen von Erntehelfern bzw. des Betriebsleiters hierfür festzuschreiben.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Tabelle wird ergänzt mit: «bestehende Wohnnutzung von insgesamt 450 m² (unter Beachtung des bestehenden Rückbaurevers)»

Antrag 8

Art. 3 Abs. 4 GPV ist zu streichen. Die bereits bewilligte Wohnfläche ist in Art. 3 Abs. 1 GPV auszuweisen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 9

Wohnraum für saisonal angestelltes Personal ist in der Bauzone zu schaffen und kann nicht als zonenkonform bewilligt werden und richtet sich nach den Vorschriften in der Landwirtschaftszone. Art. 3 Abs. 5 GPV ist wie folgt zu ändern: «Wohnnutzung oder Unterkünfte für saisonal angestelltes Personal sind im Bereich des Gestaltungsplans analog der Landwirtschaftszone zu beurteilen».

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt, die Bestimmung wird angepasst.

-

Antrag 10

Im Bericht ist der Bedarf für Aufenthalts- und Umkleideräume, Werkstatt, Materiallager und die Flächen für die Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten/Gebinden auszuweisen und zu begründen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Erläuternde Bericht wird ergänzt.

Antrag 11

In Art. 3 Abs. 2 GPV (Baubereich 5) ist zu präzisieren, welche Art von Pflanzenproduktion und in welcher Form (permanent/temporär) in den Folientunneln angebaut werden soll.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt, der Erläuternde Bericht wird angepasst.

Im Erläuternden Bericht wird ergänzt, dass es sich zurzeit bei rund 10 % der Produktionsfläche in den Folientunnel um Heidelbeeren und Himbeeren handelt, die bodenunabhängig produziert werden. In den Folientunnel werden Nüsslisalat, Radiesli, Salate und Beeren produziert. Die Heidelbeerflächen im Freiland ist bewilligt und gilt es separat zu bewerten. Da die Produktion von der flexiblen Nachfrage abhängt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nur die heutige Produktion ausgewiesen werden. Um auf den Markt reagieren zu können, sind allfällige Anpassungen bei der Art der Pflanzenproduktion denkbar.

Antrag 12	Des Weiteren ist im Bericht darzulegen, welche Bereiche des Gestaltungsplans für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, freigegeben werden sollen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Im Ergänzenden Bericht wird das Vorhaben zusammenfassend ergänzt.
Antrag 13	Für eine genehmigungsfähige Vorlage ist in Art. 4 Abs. 1 GPV präziser und ausführlicher festzulegen, welche Vorgaben zu erfüllen sind, damit die geforderte «gute Gesamtwirkung» erreicht wird.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Der «gute Gesamtwirkung» wird im Erläuternden Bericht entsprechend ergänzt. Nebst der Ergänzung im Erläuternden Bericht wird die Bestimmung angepasst.
Antrag 14	Im Situationsplan wird unterschieden zwischen neuer Bepflanzung, zu erhaltenden Bäumen und den bestehenden Bäumen (Informationsinhalt). Für die im Situationsplan bezeichneten zu erhaltenden Bäumen ist in Art. 5 Abs. 3 GPV im zweiten Satz zu ergänzen, dass «unter Einhaltung der Bestimmungen von Art. 7 und 8 dieses Kapitels» eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Art. 5 Abs 3 GPV ist entsprechend zu ergänzen.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
Begründung	Die Bestimmung wird angepasst. Zudem wird der Erhalt auf alle Bäume ausgeweitet. Hinweis: durch die Anpassungen in den Bestimmungen sind die Artikelnummern entsprechend anzupassen.
Antrag 15	Art. 5 Abs. 6 GPV, Versiegelung Die maximal zu versiegelnde Fläche ist auf 6'900 m ² zu beschränken.
Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 16

Art. 6 Abs. 5 GPV, Erschliessungsfläche

Die Funktion und Grösse der östlichsten Erschliessungsfläche ist zu plausibilisieren. Die Erschliessungsfläche ist im Situationsplan so weit wie möglich zu minimieren.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Die Bestimmung wird so präzisiert, dass der Spielraum der versiegelten Fläche angepasst wird. Die Erschliessungsfläche umfasst den im Plan bezeichneten Umschlagsbereich und den Erschliessungsbereich. Die Umschlagsfläche gilt es sickerfähig auszugestalten.

Im Erläuternden Bericht wird die Funktion des Spickels präzisiert.

Antrag 17

In Art. 6 Abs. 2 und 3 GPV ist die Bemessung der Parkierung für Bewohner, Angestellte und Besucher des Hofladens eindeutig zu regeln, d. h. für jede Nutzergruppe sind die Anzahl Parkplätze zu bestimmen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Die Bestimmung wird angepasst. Die Berechnung mit Herleitung wird im Erläuternden Bericht ergänzt.

Antrag 18

Der erläuternde Bericht muss eine nachvollziehbare Berechnung der erforderlichen Parkplätze für Bewohner, Angestellte und Besucher enthalten. Hierbei ist nicht auf die VSS-Norm für Industrie- und Gewerbebetriebe abzustellen.

Entscheid

Begründung

Siehe Antrag 17

Antrag 19

Falls ausserhalb der Maschinenhalle weitere Parkierungsflächen für Betriebsfahrzeuge vorgesehen sind, sind sie im Plan auszuweisen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird bereits berücksichtigt.

In der Beilage wurde bereits ausgewiesen, wo Parkierungsflächen für Betriebsfahrzeuge vorgesehen sind. Der Spickel, östlich der bestehenden Maschinenhalle dient nicht der permanenten Parkierung, sondern als Umschlag- und Warteraum für einen optimalen Betriebsablauf. Die Umschlagsfläche gilt es sickerfähig auszugestalten.

Antrag 20

Art. 6 Abs. 6 GPV, Tankstelle

Für die Tankstelle und den Wassertank sind Höhenbeschränkungen zu erlassen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird mehrheitlich berücksichtigt.

Bei der Tankstelle handelt es sich um eine bestehende und seit 2012 bewilligte Tanksäule und somit nicht um ein Gebäude, weshalb keine Höhenbeschränkung notwendig ist. Die Bestimmung wird so angepasst, dass verständlich wird, dass es sich um eine Tanksäule und keine Baute handelt.

Bei den Wassertanks wird die Höhenbeschränkung von 6 m ergänzt.

Antrag 21

Kap. 7.6, Interessensabwägung

Die Interessensabwägung ist systematischer zu strukturieren und inhaltlich zu ergänzen.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Interessenabwägung wurde angepasst.

Antrag 22

Vor Genehmigung des Gestaltungsplanes sind die zukünftigen Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse sowohl an den bestehenden als auch an den neuen Drainageleitungen schriftlich zu regeln.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der Erläuternde Bericht wird mit dem Hinweis ergänzt: «Vor Genehmigung des Gestaltungsplanes sind die zukünftigen Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse sowohl an den bestehenden als auch an den neuen Drainageleitungen schriftlich zu regeln.»

8.6 3. Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan «Grütägert» wurde dem Kanton zur dritten Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 7. April 2025 hat die Baudirektion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wurden in den Gestaltungsplanakten wie folgt berücksichtigt.

Antrag 1

Gemäss § 243 PBG sind Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen.

Der Erläuternde Bericht muss eine nachvollziehbare Berechnung der erforderlichen Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher enthalten. Allfällige Reduktionen des Normbedarfs sind nachvollziehbar zu begründen. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen funktionieren kann.

In den Bestimmungen ist die Bemessung der Parkierung für Bewohner, Angestellte und Besucher eindeutig zu regeln.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

In Rücksprache mit dem Amt für Mobilität werden die Bestimmungen geschärft. Es wird auch die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze festgeschrieben. Wie gefordert erfolgt die Anpassung der Berechnung respektive der Herleitung.

Antrag 2

Die Angaben im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu den Teilrevisionen des regionalen Richtplans Glattal (Regionaler Richtplan, Kap. 3.5) sind nicht aktuell.

Entscheid

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Es werden alle in der Zwischenzeit erfolgten Festsetzungen aufgeführt.

Anhang 1

Privatrechtliche Regelungen

Situation

Die privatrechtlichen Regelungen sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Es ist jedoch das Ziel, dass Widersprüche vermieden oder zumindest rechtzeitig erkannt werden. In diesem Sinne werden nachfolgend die Dienstbarkeiten des Grundstücks Kat. Nr. 15626 dargestellt und kurz erläutert.

Auszug aus dem Grundbuch

Eigentümer

Thomas Beerstecher

Anmerkungen

1.
 - a) Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon
 - b) Teilungsbeschränkung i.S. von § 144 LG
 - c) Verbot der Zweckentfremdung und Rückerstattungspflicht für Subventionen i.S. von § 141 und 154 Abs. 4 LG
 - d) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht i.S. von § 143 LG
2. Nutzungs- und Parzellierungsbeschränkung betreffend Gebäude Nr. 65 zu Gunsten der Stadt Dübendorf
3. Beseitigungsrevers und Zweckänderungsverbot betreffend Remise zu Gunsten des Kantons Zürich und der Stadt Dübendorf
4. Beseitigungsrevers betreffend Zimmer, Parkfelder etc. zu Gunsten des Kantons Zürich und der Stadt Dübendorf

Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten

- a) Recht: Leitungsanschlussrecht
Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks Kat. Nr. 15626 hat das Anschlussrecht an die Gegenstand der Dienstbarkeit SP Art. 2999 bildende Meteorwasserleitung der Stadt Dübendorf in den belasteten Grundstücken Kat. Nrn. 15617 und 15619.

b) Last: Leitungsbaurecht für Wasserleitung zu Gunsten Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf

Die Berechtigte hat das Recht, in den belasteten Grundstücken in einer Tiefe von ca. 120 cm eine Wasserleitung von 150 mm Durchmesser zu verlegen. Die genaue Leitungsführung ist aus den Planakten Nr. 215 ersichtlich.

Allfälliger durch die Erstellung, den Betrieb oder die Beseitigung der Rohre entstehender Schaden ist durch die Berechtigte zu entschädigen.

Trifft der beteiligte Grundeigentümer eine Verfügung über sein Eigentum, die nachweisbar eine Beseitigung oder Verlegung der Leitung bedingt, so ist die Berechtigte verpflichtet, die Verlegung derselben innert nützlicher Frist auf ihre Kosten auszuführen. Dem Grundeigentümer erwächst aus einer solchen Verlegung einzig Anspruch auf Entschädigung des Kulturschadens.



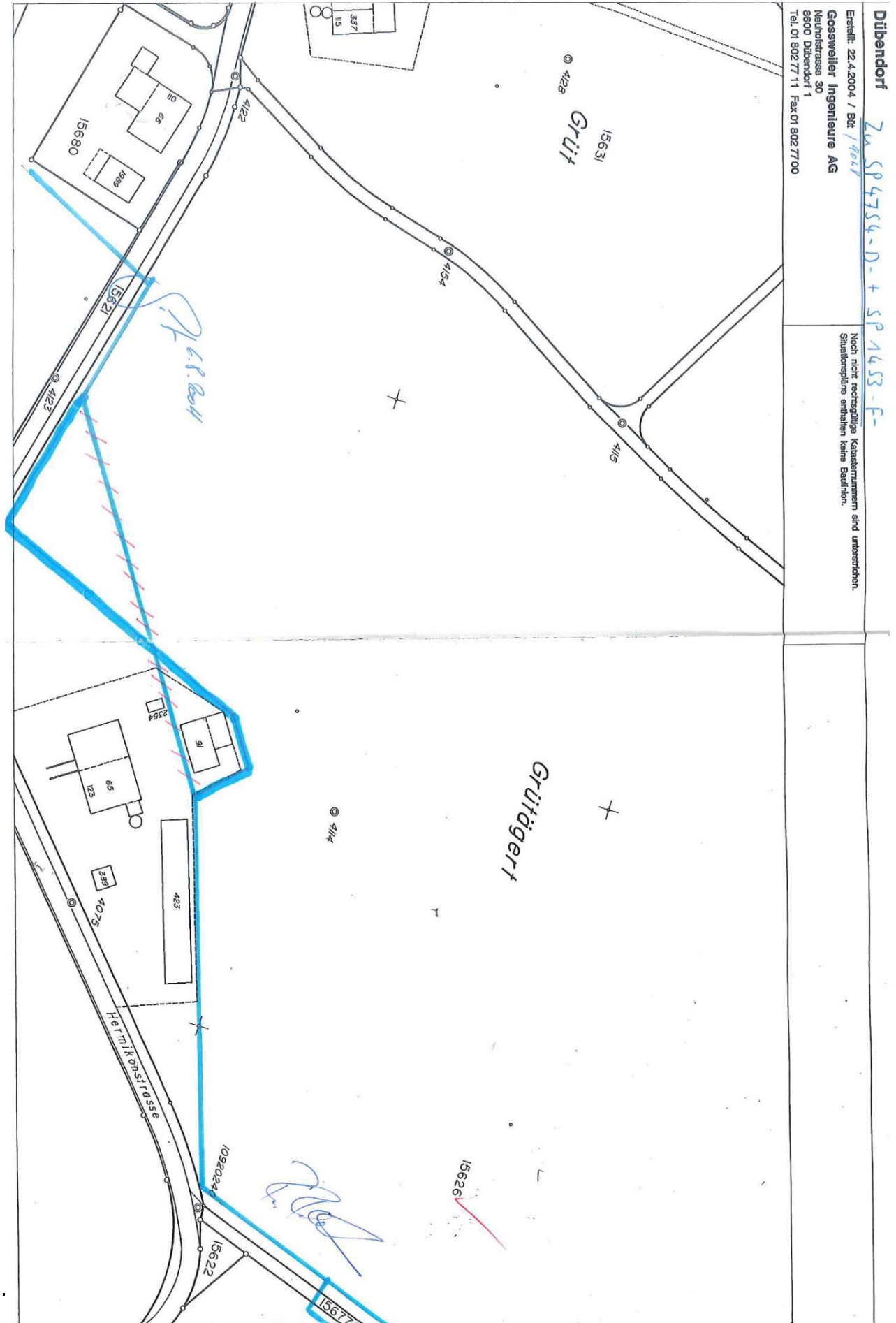
c) Last: Leitungsbaurecht für Wasserleitung zu Gunsten Beerstecher AG, Dübendorf

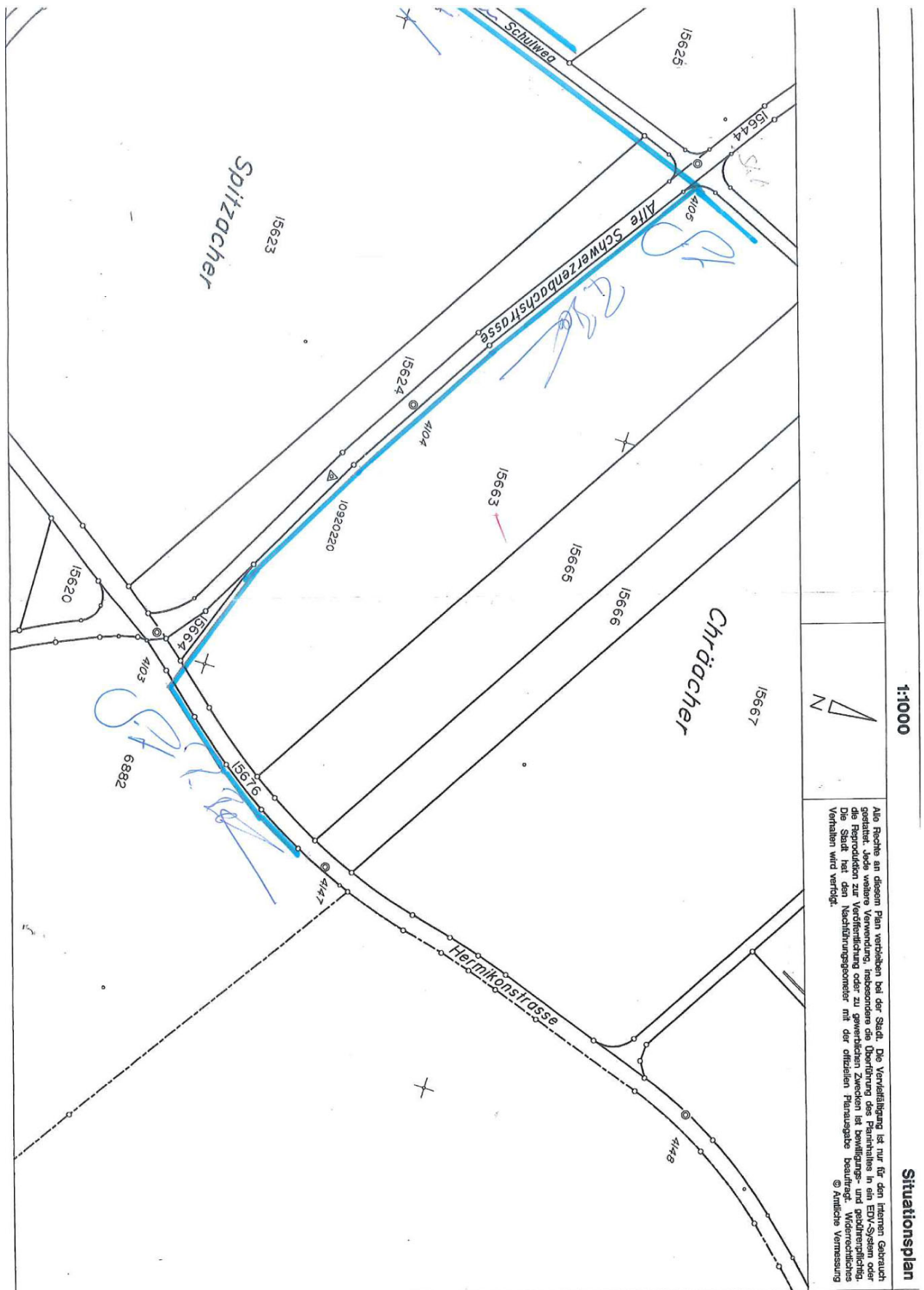
Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gewähren der Berechtigten das Leitungsbaurecht für die im Plan zu dieser Dienstbarkeit blau eingezeichneten Wasserleitung mit einem Rohrdurchmesser von 20 cm in 80–100 cm Tiefe.

Die Berechtigte ist befugt, die belasteten Grundstücke jederzeit zur Vornahme von Kontrollen, Reparaturen und für Reinigungsarbeiten an der Leitung zu betreten. Sie wird den Eigentümern der belasteten Grundstücke wenn möglich vorher davon Kenntnis geben. Entstehender Kulturschaden ist zu vergüten.

Die Kosten für den Unterhalt und die Wartung sowie eine allfällige Erneuerung der Leitung trägt die Berechtigte.

Privater Gestaltungsplan Grütäger, Hermikon – Dübendorf
Erläuternder Bericht





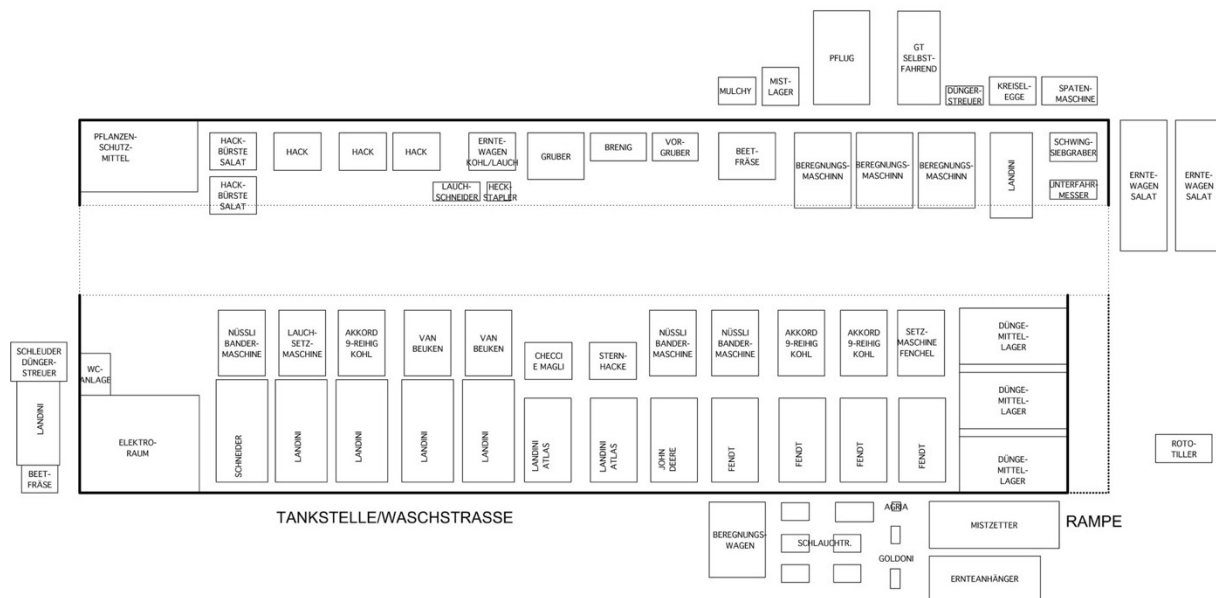
Anhang 2

Nachweis Maschinenhalle II

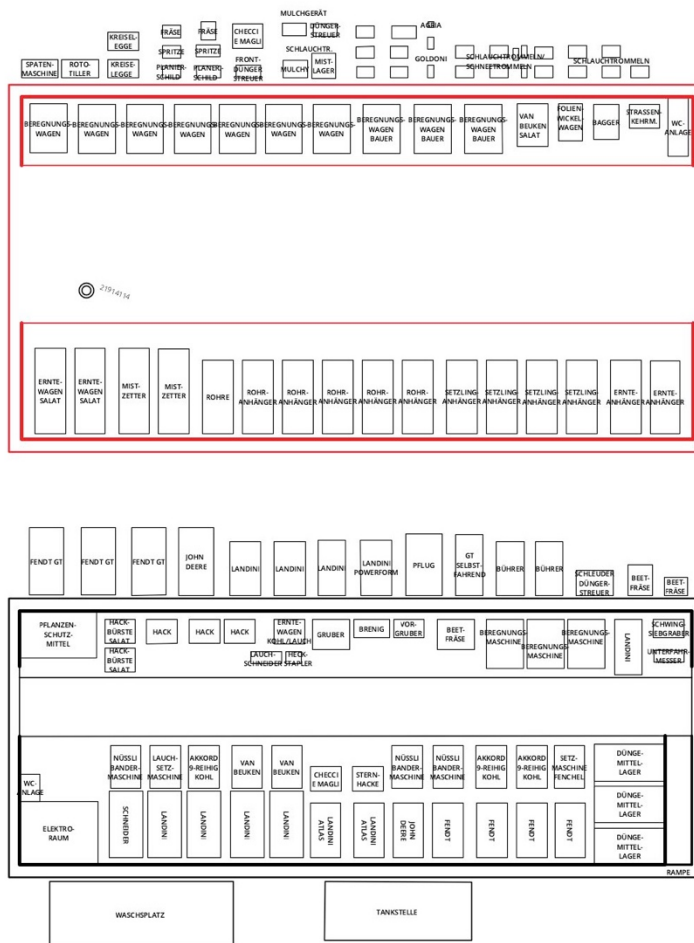
Infolge der Aussiedlung werden am Standort Hermikon der Grossteil des landwirtschaftlichen Fahrzeugparks des Betriebs Beerstecher untergebracht. Durch die zentrale Lage in der Landwirtschaftszone und der bestehenden Infrastruktur mit der Maschinenhalle ist der Standort optimal dafür geeignet.

Maschinenhalle I (2012)

Im Jahr 2012 wurde am Standort Hermikon eine Maschinenhalle erstellt. Bereits heute ist diese Maschinenhalle vollständig ausgenutzt.



Bestehende Maschinenhalle mit bestehenden landwirtschaftlichen Maschinen und benötigten Lagerräumen



Übersicht Ausnützung beider Maschinenhallen inkl. bestehende, künftig benötigte unterzubringende landwirtschaftliche Maschinen

Künftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Maschinenparks

Bereits heute muss der Gemüsebaubetrieb Beerstecher flexibel auf das Wetter reagieren können und somit kurzfristig grosse Mengen ernten und aufbereiten können. Um flexibel auf das Wetter reagieren zu können, benötigt der Gemüsebaubetrieb Beerstecher somit genügend landwirtschaftliche Maschinen für den Anbau und die Pflege der Kulturen.

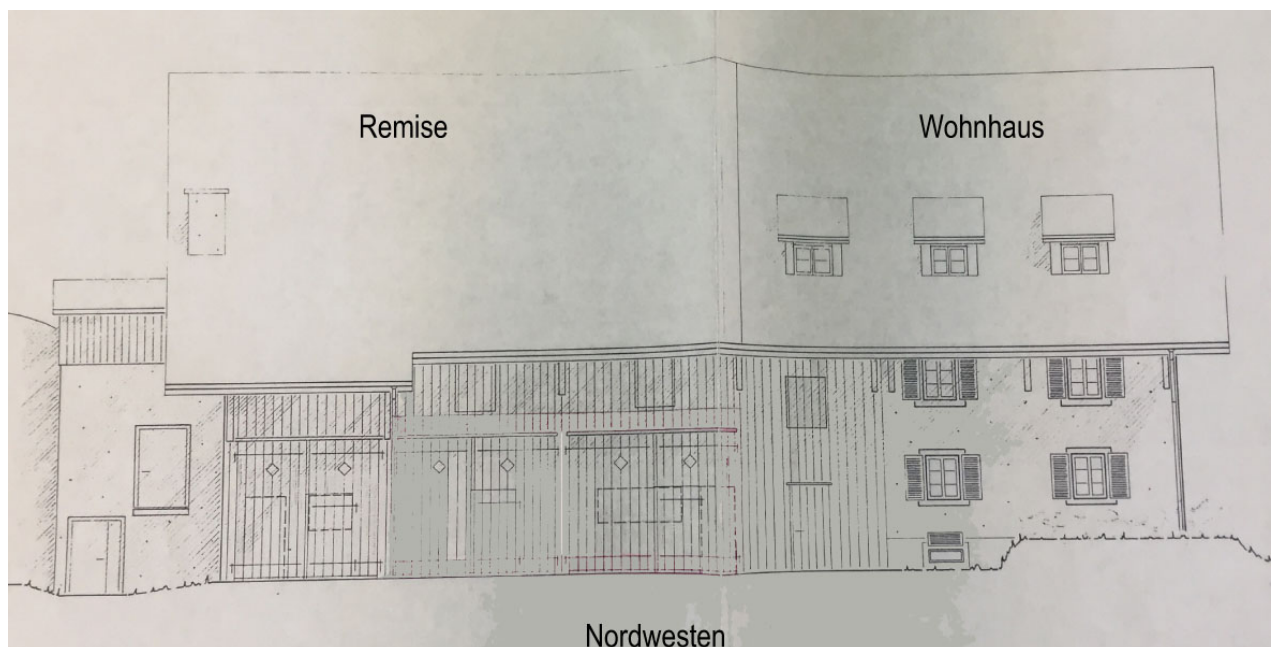
Gemäss Bundesamt für Umwelt sowie Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz nehmen Extremereignisse aufgrund des Klimawandels künftig zu. Bei der Zunahme von Wetterextremen muss diese Flexibilität weiterhin gewährleistet sein, wodurch die Erstellung einer zweiten Maschinenhalle ebenfalls zweckmässig ist.

Anhang 3

Nutzung Maihof

Bestand

Der Maihof bietet heute 30 Betten für Erntehelfer sowie eine 2.5-Zimmerwohnung als Abwartswohnung an. Im Wohnbereich des Maihofs bestehen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Der östliche Teil dient als Remise respektive beherbergt ein kleines Büro sowie einen Lagerraum.



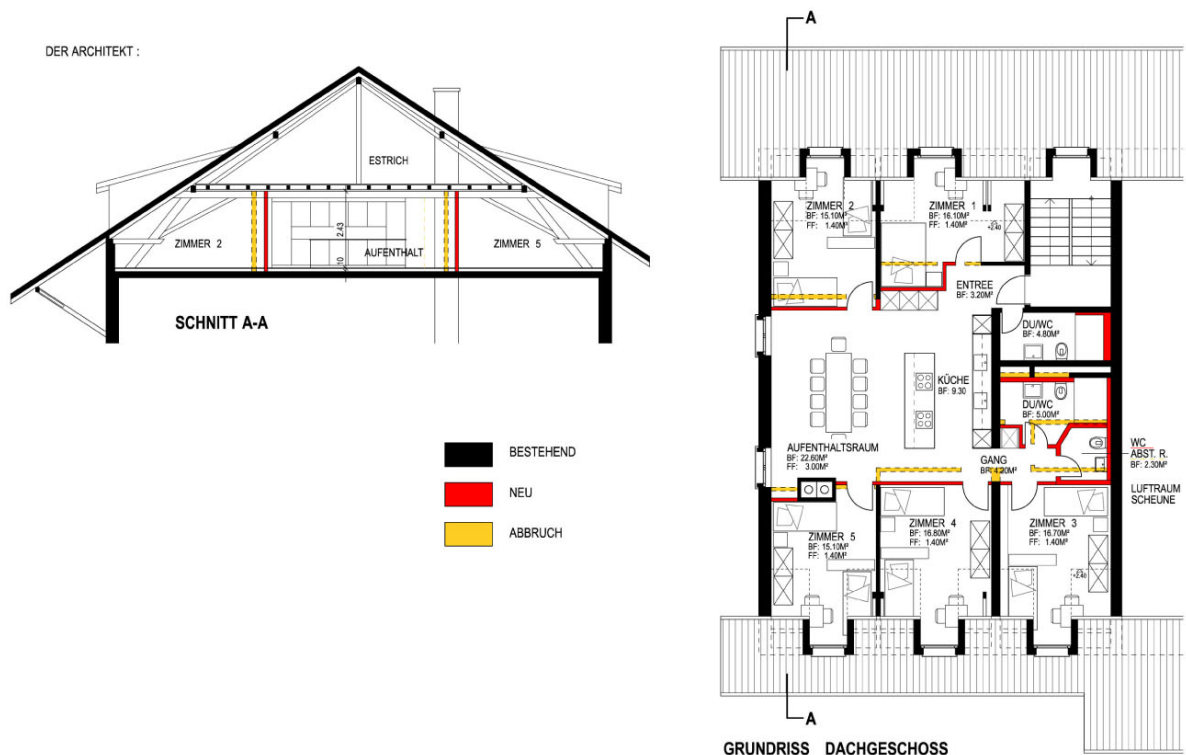
Wohnhaus Dachgeschoss

Bereits im Jahr 2015 wurde eine Baueingabe für den Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus eingereicht. Der genehmigte Ausbau wurde im 2016 ausgeführt. Ein Ausbau der Remise wird in Anlehnung an den heute bestehenden Innenausbau vorgenommen.

Für die Wohnnutzung im Dachgeschoss wurde ein Rückbaurevers verhängt.

Bewilligte Wohnfläche

Die Wohnnutzung im Maihof wurde bewilligt und besitzt Bestandesgarantie (unter Berücksichtigung des bestehenden Rückbaurevers).



Ausschnitt: Baueingabe Zimmereinbau für Kurzaufenthalter in bestehendem Bauernhaus Maihof, Revisionsplan vom 25. März 2015, Architekturbüro Seeger

Hofladen

Der seit vielen Jahren bestehende Hofladen wurde im Jahr 2020 erweitert. Die Erweiterung umfasst die Umnutzung und den Umbau des ostseitigen Ökonomieteils beim Wohn- und Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 65 auf dem Grundstück Kat. Nr. 15626. Nebst der Erweiterung wurden die betriebsnotwendigen Nebenräume wie Kühl- und Trockenlager, Küche, Garderoben, WC-Anlagen und Pausenraum bewilligt.

Im laufenden Jahr 2021 haben die Eigentümer im Aussenraum vor dem Hofladen zusätzliche Aussensitzplätze erstellt. 2022 wurde die Erweiterung des Hofladens im Maihof bewilligt und erstellt.



Ziel und Zweck des Hofladens ist es:

- Die Bevölkerung für regionale Produkte zu sensibilisieren und begeistern
- Produkte des Hofladens im Aussenraum konsumieren und geniessen (Selbstbedienungskonzept mit Sitzgelegenheiten)
- Möglichkeit für die vielen Velofahrenden und Erholungssuchenden in diesem Gebiet eine kurze Pause einzulegen und sich mit Produkten aus dem Hofladen zu verpflegen
- Begeisterung für die lokale Gemüsekultur
- Sozialer Kontakt für die Bevölkerung

Der Hofladen ist das ganze Jahr geöffnet. Das Hofladenkaffee wird nur saisonal genutzt. Geöffnet ist es von Ostern bis Ende Herbstferien, je nach Wetterlage.

Anhang 4

Erste Verarbeitungsstufe

Die Tätigkeiten des Gemüsebaubetriebs beschränkt sich klar auf die erste Produktionsstufe. Es findet keine Veredelung (Weiterverarbeitung) der landwirtschaftlichen Erzeugnisse statt. Da der Gemüsebaubetrieb Beerstecher nur Verarbeitungsstufen der ersten Stufe aufweist, ist die Aufbereitung gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV (Raumplanungsverordnung) zonenkonform. Verarbeitungen der zweiten Stufe, wie Pressen, Schneiden, Schälen, Rösten usw., werden im Betrieb nicht vorgenommen.

Verarbeitung 1. Stufe

Verarbeitung 2. Stufe



Gemüsebetrieb
Beerstecher

Die beiden Verarbeitungsschritte (Anbau und Aufbereitung) der ersten Stufe beinhalten beim Gemüsebetrieb Beerstecher folgende Arbeitsschritte:

Anbau

Säen

- pflanzen/säen
- wachsen
- pflegen/bewässern
- schneiden
- auszupfen
- bündeln

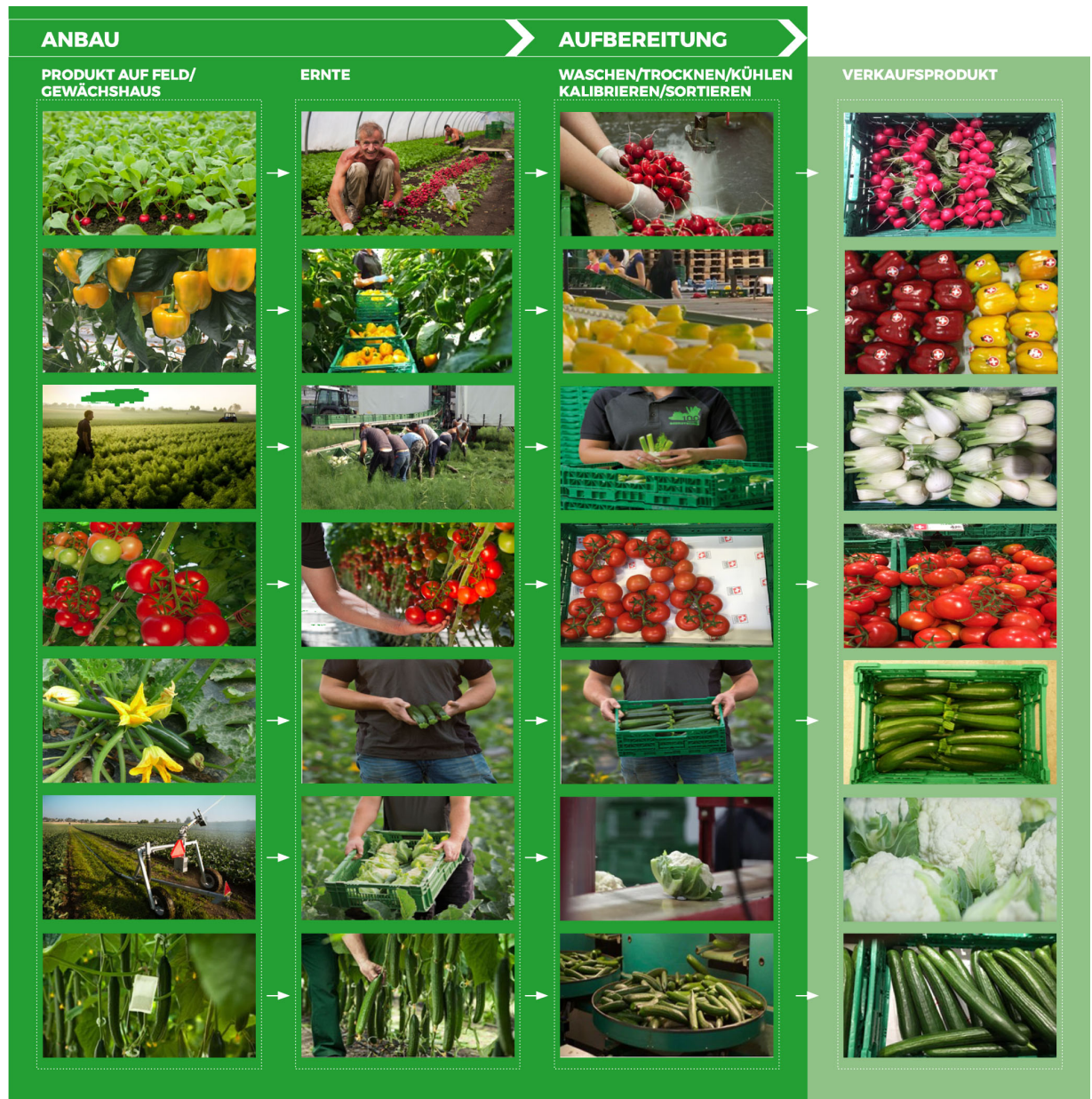
Ernten

Aufbereitung

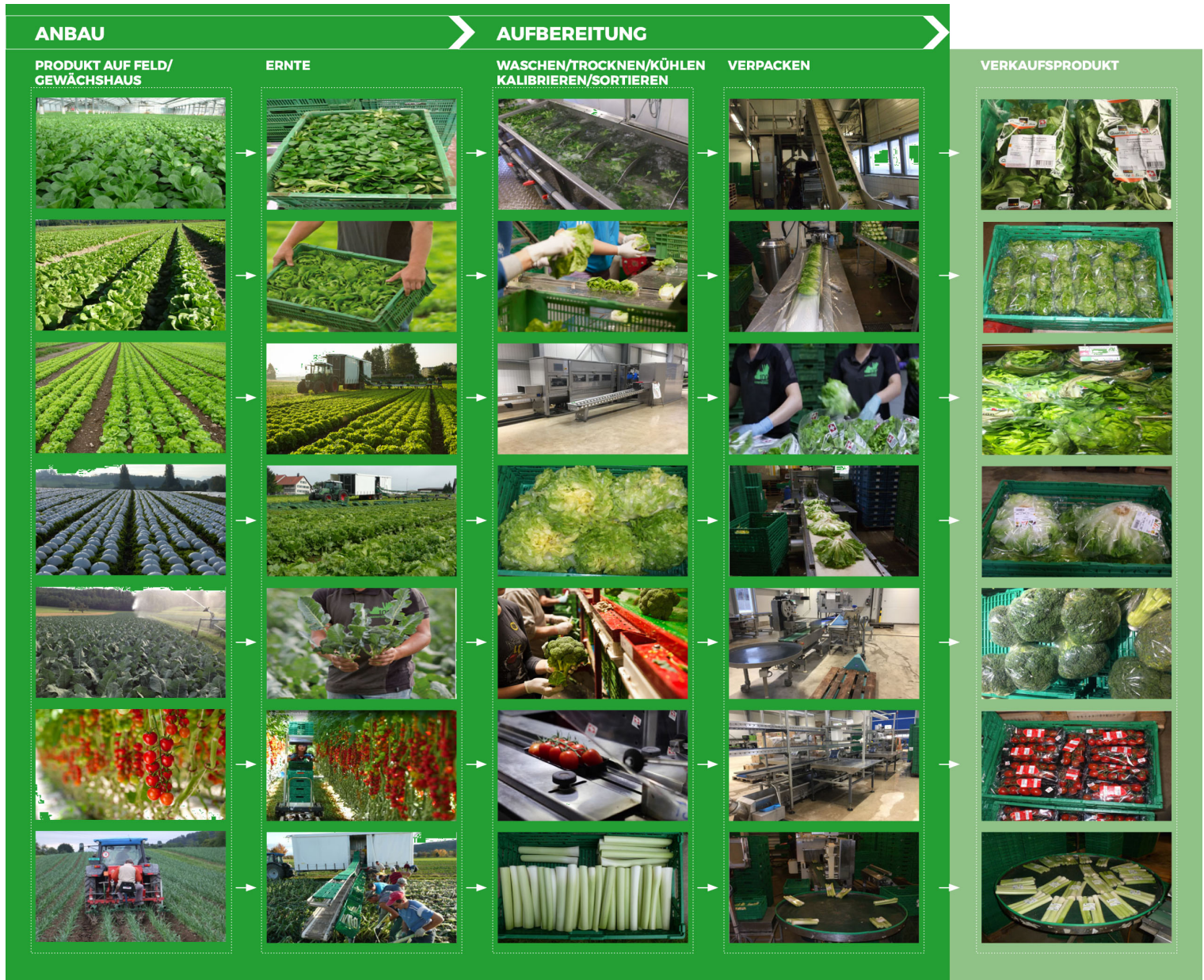
Waschen/Kalibrieren

- Blätter und Strunk einkürzen
- waschen/schwingen
- trocknen
- sortieren
- kühlen
- wiegen
- etikettieren (Offenverkauf)
- verpacken (je nach Kundenwunsch)

Verpacken



Arbeitsschritte Produkte ohne Verpackung/Offenverkauf



Arbeitsschritte Produkte mit Verpackung

Anhang 5

Stellungnahme Stadtplanung Dübendorf vom 5. Februar 2019, ergänzt 4. März 2019

Hinweis

schwarzer Text
blauer Text

Kommentar/Bemerkungen der Stadt Dübendorf
Stellungnahme der Familie Beerstecher

Ausgangslage, bisherige Entscheide

Die Stadt Dübendorf und der Kanton beschäftigen sich seit dem Jahr 2004 mit der Frage der Betriebsverlegung der Gemüsekulturen Beerstecher in den Landschaftsraum Hermikon.

*keine
Bemerkungen*

Im 2005/06 erstellten Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Dübendorf bildete die Beurteilung von möglichen Standorten für Bauten der Intensivlandwirtschaft/Spezialnutzungen einen Schwerpunkt der Arbeiten. Das LEK bot eine gute Plattform, um mögliche Standorte im Rahmen eines breit abgestützten Prozesses unter Einbezug verschiedener Interessen zu beurteilen. Anhand einer Kriterienliste wurde eine Auswahl von 10 möglichen Standorten beurteilt. Die eingesetzte LEK-Kommission beurteilte die Standorte auf ihr Konfliktpotential hinsichtlich Kriterien aus den Bereichen Natur, Landschaft, Umwelt, Siedlungsbild. Die Beurteilung der Standorte aus betrieblich-ökonomischer Situation wurde durch die Beerstecher AG vorgenommen. Nicht überraschend ergaben sich dabei unterschiedliche Ergebnisse:

*keine
Bemerkungen*

- Aus Sicht Natur/Landschaft/Umwelt/Siedlungsbild ist das Konfliktpotential am geringsten beim Standort Eglshölzli oder im Randgebiet des Flugplatzareals Höhe Gfenn; gross hingegen ist es im Landschaftsraum "Endmoranenlandschaft Gfenn-Hermikon- Schlossbreite", wo sich auch der Standort Maihof/Grüt befindet. Die offene Landschaft um Hermikon ist ein Wander- und Ausbreitungskorridor für Wild, Vögel, Reptilien, Amphibien. Der Raum Gfenn-Hermikon-Schlossbreiti zeichnet sich durch ein von Bauten und grösseren Infrastrukturanlagen weitgehend unversehrtes Landschaftsbild aus. Neben seiner Bedeutung als Lebensraum, Wander- und Vernetzungskorridor stellt er auch aus regionaler Sicht ein vorrangiges Trenngebiet zwischen Dübendorf, Fällanden und Schwerzenbach bzw. dem stark bebauten Agglomerationsraum Zürich und dem ländlich geprägten Greifenseeraum dar. Der Standort ist aufgrund der empfindlichen Landschaftslage daher grundsätzlich für Bauten der Intensivlandwirtschaft wenig geeignet.

*keine
Bemerkungen*

- Aus betrieblich-ökonomischer Sicht der Beerstecher AG ist der Standort Maihof/Grüt hingegen klarer Favorit. Das dortige Grundstück befindet sich bereits in seinem Besitz und besitzt Entwicklungs-/Erweiterungspotenzial für den Betrieb. Einzelne andere Standorte wurden als eventuell möglich, aber weniger geeignet eingestuft.

Weil für keinen Standort sowohl die ökonomisch-betrieblich Voraussetzungen als auch die Beurteilung im Rahmen des LEK günstig waren (mit Ausnahme des Standortes im Perimeter des Flugplatzes, der aus zeitlichen Gründen ausser Betracht fiel), konzentrierte sich die Standortsuche der Beerstecher AG auf Gebiete der Nachbargemeinden. Das Verfahren mit einem privaten Gestaltungsplan an dem - grundsätzlich vorteilhaften - Standort Speckwies in Fällanden wurde aufgrund der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage im Sommer 2008 sistiert; in Befürchtung einer Niederlage vor der Gemeindeversammlung.

keine
Bemerkungen

In der Folge fassten die Gemüsekulturen Beerstecher wieder zwei Standorte für die Gewächshäuser in der Nähe von Hermikon auf Dübendorfer Gebiet ins Auge und liessen diese beim Kanton auf ihre Eignung prüfen, konkret auf den Parzellen Nr. 15'611 (Grindel) und 15'626 (Maihof). Der Kanton lehnte in seinem Schreiben vom 20. Juli 2009 den Standort Kat.-Nr. 15'626 (Maihof) ab, konnte aber dem Standort Kat.-Nr. 15'611 (Grindel) aus übergeordneter Amtssicht zustimmen. Daraufhin hat die Beerstecher AG den Stadtrat Dübendorf sowie die Gemeinderäte Schwerzenbach und Fällanden um ihre Meinung zum Standort und den vorgesehenen Bauten befragt. Der Stadtrat Dübendorf signalisierte Unterstützung für einen privaten Gestaltungsplan am Standort Grindel (Beschluss vom 25. Februar 2010), falls dieser eine tragbare Lösung vorsieht, die mit der Unterstützung sowohl des Gemeinderats Dübendorf als auch der kantonalen Baudirektion sowie mit der Akzeptanz anderer Interessenvertreter im Raum rechnen kann. Voraussetzung für eine tragbare Lösung seien u.a. die folgenden Punkte:

keine
Bemerkungen

- Möglichst schonende Eingliederung in das Landschaftsbild.
- Berücksichtigung der Grundlagen und Zielvorstellungen des LEK Dübendorf, insbesondere des im LEK definierten Landschaftsraums.
- Flankierende ökologische Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraumes entlang der Glatt und rund um das Gewächshaus.
- Ein verträgliches und überzeugendes Verkehrskonzept; unter Berücksichtigung der später zu erstellenden Rüsthalle.
- Energienutzung ausschliesslich durch kalte Fernwärme der ARA Fällanden und möglichst energiesparender Betrieb der Gewächshäuser.

keine
Bemerkungen

Daraufhin entschied sich die Beerstecher AG, diese Frage zu sistieren und die Erstellung einer Remise für Traktoren und Maschinen am Standort Maihof vorzuziehen. Dies geschah über ein ordentliches Baubewilligungsverfahren (BBO 2010-0188). Die Baudirektion des Kantons Zürich stellte in ihrer Verfügung zwar fest, dass der Betrieb „aufgrund seiner Grösse und der Anzahl Mitarbeiter industriell-gewerbliche Ausmasse annimmt“, und dass „deshalb die neue Remise ausserhalb der Bauzone in dieser Dimension nicht bewilligungsfähig wäre“. Trotzdem erteilte sie die Bewilligung und begründete diese mit dem „hohen öffentlichen Interesse an der Aussiedlung des Betriebes vom bestehenden Standort“ im Hochbord („Stettbach“), der „verdichtet und aufgewertet“ werden soll. „Im Weiteren besteht vor Ort in Hermikon bereits ein Betriebszentrum, welches durch den Neubau aufgewertet wird“.

keine
Bemerkungen

Die Stadt erteilte die Bewilligung im August 2011, wies aber in den Erwägungen darauf hin, dass "der Neubau einer Remise, zusammen mit dem Fahrzeugpark, die Verlagerung der weiteren Elemente – wie Rüsthalle und Gewächshäuser – in das Landwirtschaftsgebiet Hermikon nicht präjudizieren darf", und dass „für einen privaten Gestaltungsplan nach wie vor die Bedingungen und Voraussetzungen gelten, die der Stadtrat mit Beschluss vom 25. Februar 2010 formuliert hat“. Zudem formulierte die Stadt Auflagen zum Farb- und Materialkonzept und zur Bepflanzung, im Sinne einer besseren Einordnung in das Landschaftsbild.

*keine
Bemerkungen*

2017 schliesslich wurde die Baubewilligung (BBO 2016-0176) für den Neubau von zehn Folientunnels, bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit PE-Folie und Schattiernetzen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15626 (Maihof) erteilt, befristet für fünf Jahre. Auch bei dieser Bewilligung wurde in den Erwägungen erneut darauf hingewiesen, dass diese Bewilligung jedoch kein Präjudiz für den noch zu findenden Standort des Betriebszentrums sei. Für ein solches sei der Standort Maihof/Grüt aus Natur- und Landschaftssicht nicht geeignet und abzulehnen.

*keine
Bemerkungen*

Aussiedlung Betrieb Beerstecher AG in die Landwirtschaftszone (Nichtbaugelände): Erwägungen, Schwerpunktthemen

Nachfolgend werden diejenigen Themen dargestellt, welche aus Sicht der Stadt von grosser Bedeutung sind und im Rahmen der raumplanerischen Verfahren zur Aussiedlung des Betriebsschwerpunkts der Beerstecher AG dargelegt und geklärt werden müssen

a) Standortwahl, Interessenabwägung

Bauten und Anlagen erfordern einen Standort ausserhalb der Bauzonen, wenn ihr Zweck aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit nur an einem bestimmten Ort umgesetzt werden kann (positive Standortgebundenheit) oder wenn sich die entsprechende Nutzung insbesondere wegen ihrer Immissionen in keiner Bauzone sinnvoll verwirklichen lässt (negative Standortgebundenheit). Im Rahmen der positiven Standortgebundenheit ist nachzuweisen, dass der gewünschte Standort ausserhalb der Bauzone erheblich vorteilhafter erscheint als ein Standort innerhalb der Bauzone. Dabei sind auch Alternativstandorte zu prüfen, denn nur auf diese Weise kann die Standortfrage abschliessend beantwortet werden.

*Der Betrieb im
Hermikon gilt
als positiv
standort-
gebunden*

Dem standortgebundenen Vorhaben dürfen ferner keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Lenkenden Massstab bilden dabei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1, 3 und 14 ff. RPG). Es sind nicht nur die Interessen im RPG zu berücksichtigen, sondern es können auch Interessen aus anderen Rechtsgebieten (z.B. Umweltschutzgesetz, Waldgesetz, Fischereigesetz, Gewässerschutzgesetz) und Verfassungsrechte wie die Eigentumsgarantie und Wettbewerbsfreiheit betroffen sein. Besondere Beachtung verdient dabei das Konzentrationsgebot, wonach die Bautätigkeit auf das Baugebiet konzentriert werden soll (jedenfalls in der Nähe bestehender Bauten und Anlagen) und Streusiedlungen zu vermeiden sind. Wichtig ist, dass die Interessenabwägung umfassend und koordiniert ist (Art. 2 Abs. 1 RPG, Art. 2 RPV). Das heisst, es müssen alle Interessen erhoben werden, ob sie nun für oder gegen ein Vorhaben sprechen.

*keine
Bemerkungen*

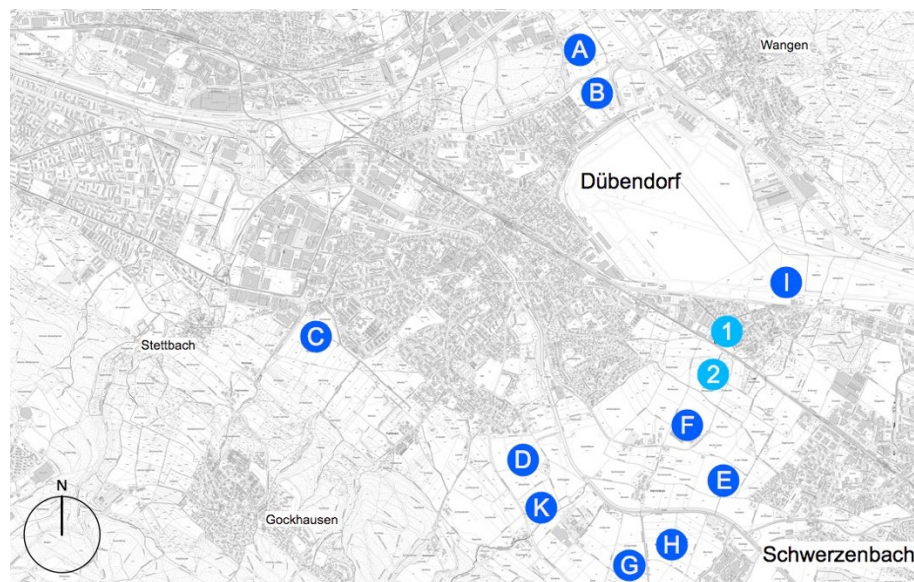
Anforderung:

Im Gestaltungsplan und dessen Begleitdokumenten müssen die getroffene Standortwahl beider Standorte sowie eine dazugehörige sorgfältige Interessenabwägung ausführlich dargelegt werden. In einem standortübergreifenden Betriebskonzept ist zudem darzulegen, weshalb 2 Standorte notwendig sind und der Betrieb nicht an einem Standort konzentriert werden kann.

Im Begleitdokument "die Aussiedlung" wird die getroffene Standortwahl der Standorte "Suchraum" und Hermikon "Grütägert" und die dazugehörigen Interessensabwägungen erläutert. Auch die Notwendigkeit beider Standorte wird ausführlich geschildert.

In die Betrachtung miteinzubeziehen und zu würdigen ist die Standortabklärung, welche im Rahmen der Erarbeitung des LEK vorgenommen wurde. Insbesondere sind mindestens die bereits früher evaluierten Standorte Eglshölzli (Dübendorf) und Speckwies (Fällanden), ein Standort in der Industriezone Im Schörli/Gfenn (Zone IG1) als auch ein Standort in der Reservezone angrenzend an die Gebäude der Glattwerk AG (Usterstrasse) in einer umfassenden Betrachtung in die Überlegungen einzubeziehen und zu erläutern, aus welchen Gründen diese Standorte nicht weiterverfolgt wurden/werden.

Das LEK vom 9. März 2006 widmet das Kapitel 5.5 der Landwirtschaft respektive der Standortsuche für Bauten der Intensivlandwirtschaft/Spezialnutzung. Ziel war es, geeignete Standorte für den Bau von Gewächshäusern in der Grössenordnung von 2 bis 5 ha zu finden. Im Kapitel 5.5 werden 10 Standorte (A bis I) besprochen und deren Konfliktpotenzial und betriebswirtschaftliche und ökonomische Eignung thematisiert.

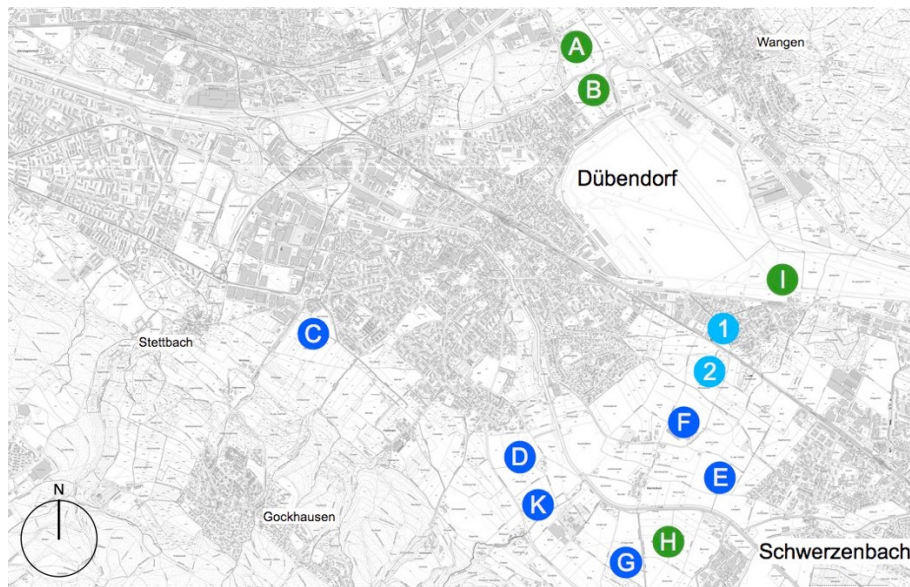


Die obige Grafik verortet die Standorte A bis I, welche im Zusammenhang mit dem LEK eruiert, beurteilt und erläutert werden. Weiter sind die Standorte Nr. 1 und 2 verortet. Beide Standorte wurden in der Stellungnahme der Stadt Dübendorf vom 5. Februar 2019 als mögliche Standorte ausgewiesen und sind im Rahmen des Gestaltungsplans Grütägert zu beurteilen. Für beide Standorte besteht somit keine Beurteilung durch das LEK.

LEK

Um die Interessenabwägung der insgesamt 12 Standorte vornehmen zu können, bereits erfolgte Planungen aufzuzeigen sowie die Beurteilung der Standorte für das heutige Vorhaben aufzuzeigen, sind in einem ersten Schritt die Überlegungen des LEK zu erläutern.

Nach der Eruiierung der 10 LEK-Standorte (A bis I) wurde in einem ersten Schritt von Seiten der Sachbearbeitung eine Kriterienliste mit potenziellen Konfliktfeldern aus Sicht des Natur- und Landschafts-, Grundwasser- und Bodenschutzes erstellt. Diese Kriterienliste ermöglichte die Beurteilung der Standorte. Zudem wurde im Anschluss eine Grobbeurteilung der Standorte durch die Kommissionsmitglieder durchgeführt. Die Beurteilungen ergaben folgendes Bild:



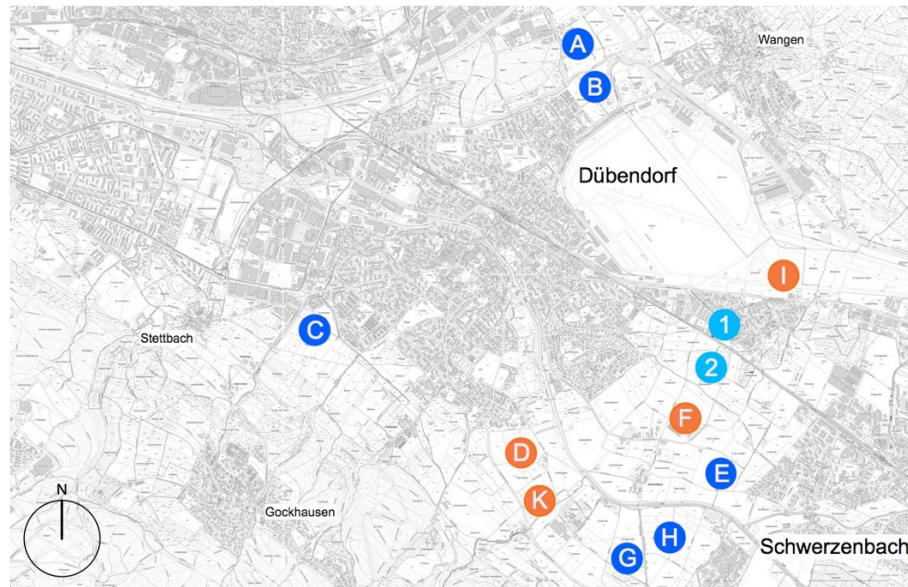
Aus Sicht der Sachbearbeitung ergibt sich folgende Rangierung (1. bis 4. Rang)

- Rang 1: A; Rang 2: I; Rang 3: H; Rang 4: B

Die Kommissionsmitglieder beurteilten dieselben vier Standorte als bestrangierte, die Reihenfolge unterschied sich jedoch von der Bewertung der Sachbearbeitung:

- Rang 1: I; Rang 2: A; Rang 3: B; Rang 4: H

Erst im Anschluss an die Eruiierung und Beurteilung der Standorte aus Sicht der Sachbearbeitung und Kommissionsmitglieder wurden die Standorte auch aus ökonomischer und betrieblicher Sicht bewertet. Diese Beurteilung wurde von Thomas Beerstecher durchgeführt und ergab folgendes Bild:



Thomas Beerstecher beurteilte die Standorte aus ökonomischer und betrieblicher Sicht wie folgt:

- Rang 1: F; Rang 2: K; Rang 3: D; Rang 4: I

Umsetzung Standorte LEK

Im Hinblick auf die Bewertung des LEK der Standorte hat sich die Familie Beerstecher mit den bestrangierten Standorten A, I, B, H und zusätzlich dem Standort E entsprechend befasst. Bei der detaillierten Betrachtung und weiterführenden Planung ergab sich bezüglich der Standorte Folgendes:

- Standort A: Der Standort A konnte aus betrieblicher und ökonomischer Sicht respektive aufgrund der Erreichbarkeit und somit der Verkehrszunahme im Siedlungsgebiet nicht berücksichtigt werden.
- Standort I: Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten respektive der zeitlichen Komponente der Planungen des Flughafenareals kam der Standort I für die Aussiedlung des Hochbords nicht infrage.
- Standorte B und E: Die Standorte B und E wurden ebenfalls in Betracht gezogen, der Landerwerb gestaltete sich jedoch sehr schwierig, weshalb eine weiterführende Planung an den beiden Standorten nicht möglich war.
- Standort H: Für den Standort H wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Aufgrund der Resonanz in der Bevölkerung von Fällanden konnte das Projekt jedoch nicht abgeschlossen werden.

Neues Vorhaben

Im Rahmen des LEK ging man von einer Standortsuche für den Bau von Gewächshäusern in der Grössenordnung von 2 bis 5 Hektaren aus. Ausgehend vom Vorhaben im Hochbord und den vorgängigen Abklärungen mit dem Kanton haben sich die Rahmenbedingungen für die Standorte erheblich verändert (siehe Beilage "die Aussiedlung" und den vorliegenden Planungsbericht). Für das Gebiet Grütägert (Standort F LEK) ist Folgendes vorgesehen (siehe auch Kapitel 4):

- Unterkunft für Erntehelfer (30 Betten)
- Abwartwohnung (2.5 Zi)
- Maschinenhalle (ca. 2'900 m²)
- Werkstatt
- Folientunnel unbeheizt (10'000 m²)

- Obst- und Beerenkulturen (10'000 m²)
- Hofladen

Das heutige Vorhaben geht somit von stark veränderten Rahmenbedingungen aus. Die Beurteilung der Standorte gemäss LEK sind mit dem heutigen Vorhaben nicht kongruent. Aus diesem Grund ist der Standort F für das neue Vorhaben erneut zu beurteilen.

*Standort F,
Grütägert (Maihof)*

Das LEK hat den Standort F respektive dessen Konfliktpotenzial für das damalige Vorhaben als sehr gross eingeschätzt. Folgende Konfliktpotenziale wurden explizit genannt:

- Empfindliche Landschaftslage, gute Einsehbarkeit, Empfindliche Randlage zum Weiler Hermikon
- Vorrangiger Vernetzungskorridor, Lebensraum von Tierarten der offenen Kulturlandschaft, Gleyböden mit Risiko für Nährstoffauswaschung
- Vorrangiges Naherholungsgebiet
- Erschliessung durch Siedlungsgebiet

Aufgrund des neuen Vorhabens werden diese Konfliktpotenziale wie folgt beurteilt:

- Die Landschaftslage, die gute Einsehbarkeit und empfindliche Randlage kann mit dem Gestaltungsplan und der darin vorgeschriebenen besonders guten Gestaltung und entsprechend resultierenden Bestimmungen sowie durch die starke Verkleinerung des Vorhabens adressiert und vermindert werden.
- Vorrangiger Vernetzungskorridor, Lebensraum von Tierarten der offenen Kulturlandschaft, Gleyböden mit Risiko für Nährstoffauswaschung: Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass das Gestaltungsplangebiet nicht vom Vernetzungskorridor tangiert wird. Dem Lebensraum der Tiere sowie der Kulturlandschaft und den Böden wird mittels der entsprechenden Bestimmungen im Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Vorrangiges Naherholungsgebiet: Mit dem Gestaltungsplan wird die Naherholung mittels der Bestimmungen zu der Gestaltung einbezogen und mit der Eingliederung des Vorhabens in die Landschaft gefördert.
- Erschliessung durch Siedlungsgebiet: Durch den Standort Grütägert kann der Verkehr im Siedlungsgebiet verringert werden (siehe Beilage "die Aussiedlung"/»der Betriebsverkehr«). Zudem ist aufgrund des Vorhabens generell eine Verminderung des Verkehrs zu erwarten, als bei der Beurteilung der LEK Standorte angenommen, da sich die Rahmenbedingungen stark verändert haben. Die angenommene Verkehrsmenge sowie das Konzept ist in der Beilage thematisiert.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass das heutige Vorhaben die Konfliktpotenziale gemäss LEK erheblich verringert. Der Standort F (Maihof/Grütäger) kann sowohl aus betrieblicher und ökonomischer Sicht sowie aus Sicht der Natur- und Landschafts-, Grundwasser- und Bodenschutzes als vertretbar für das heutige Vorhaben definiert werden.

*Standorte
Nrn. 1 und 2*

In der Stellungnahme der Stadt Dübendorf vom 5. Februar 2019 wird darauf hingewiesen, dass nebst den Standorten Eglischölzli (B) und Speckwies (H), Grindel-Oberwies (E) und Flugplatzareal (I), zu welchem bereits Stellung genommen wurde, auch die Standorte Nrn. 1 und 2 zu thematisieren seien.

Aus Sicht des heutigen Vorhabens werden die beiden Standorte wie folgt beurteilt:

- *Standort 1: Der Standort liegt in der Industriezone Im Schörli/Gfenn (Zone IG1) und weist heute keine freien Flächen für das Vorhaben auf. Die verkehrliche Anbindung wird hingegen als gut beurteilt, da eine Anbindung an die Überlandstrasse sowie an das Gebiet Grütägert (mittels Flurwegen) besteht. Als Konfliktpotenzial sind hingegen die bestehenden belasteten Standorte, eine bestehende Erdgasleitung und Hochspannungsleitung, die Angrenzung an die Bahnlinie (bzgl. Interessenslinien und nicht-ionisierenden-Strahlungen), der Gewässerschutzbereich Au und die teilweise bestehende Gefährdung durch Naturgefahren zu nennen. Ausgehend davon kommt der Standort Nr. 1 für das heutige Vorhaben nicht infrage.*
- *Standort 2: Der Standort 2 liegt in der Reservezone angrenzend an die Gebäude der Glattwerke AG an der Usterstrasse. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Freihaltezone, im Osten durch die Landwirtschaftszone, im Norden durch die Bahnlinie und im Westen durch die Wohnzone und die Zone für öffentliche Bauten. Das Gebiet verfügt über genügend grosse Flächen für die Erstellung von Folientunnels und entsprechenden Bauten. Auch die verkehrliche Erschliessung ist am Standort Nr. 2 gegeben. Hingegen erscheint die Lage, direkt angrenzend an die Wohnzone sowie die Freihaltezone mit Naturschutzgebiet, als kritisch. Nebst der Einsehbarkeit, der empfindlichen Landschaftslage und Randlage zum Wohngebiet werden zudem die bestehende Erdgasleitung und Hochspannungsleitung sowie die Angrenzung an die Bahnlinie als Konfliktpotenziale definiert. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au mit geringer Grundwassermächtigkeit und ist als uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte deklariert. Der Standort 2 eignet sich zwar bezüglich Anbindung und Grösse für das Vorhaben der Familie Beerstecher. Die gute Einsehbarkeit, die empfindliche Randlage zum Siedlungsgebiet, die Angrenzung an ein Landschaftsschutzobjekt werden hingegen im Vergleich zum Standort Grütägert als schlechter bewertet.*

b) Mehrwertausgleich

In der Raumplanungspraxis anerkannt und im RPG als Grundsatz geregelt ist die Schaffung eines Ausgleichs für Planungsvorteile, welche durch Ein-, Um- oder Aufzonungen entstehen (sog. Mehrwertausgleich). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Der Mehrwertausgleich erfolgt in einer Abgabe von mindestens 20% des entstandenen Mehrwerts – als Alternative zur Abgabe kann der Ausgleich auch in Form eines sog. städtebaulichen Vertrags erfolgen. Es handelt sich dabei um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, in welchem sich die Bauherrschaft zur Beteiligung z.B. an Infrastruktur oder öffentlichen Einrichtungen verpflichtet.

Aus Sicht der Stadt Dübendorf entsteht mit der Betriebsaussiedlung ein doppelter planerischer Mehrwert: Einerseits am Standort Maihof/Grüt durch die Festsetzung eines Gestaltungsplans, mit welchem im Landwirtschaftsgebiet neue bauliche Möglichkeiten in beträchtlichem Umfang eröffnet werden. Andererseits am bestehenden Standort im Hochbord, an welchem durch die Betriebsaussiedlung das Grundstück nach der neuen geltenden BZO, mit neuen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnnutzung), bebaut werden kann.

Anforderung

Im Gestaltungsplan und dessen Begleitdokumenten muss der Aspekt des entstehenden Mehrwerts beleuchtet sowie ein konkreter Vorschlag aufgezeigt werden, in welcher Form ein von der Bauherrschaft zu leistender Mehrwertausgleich verbindlich geregelt wird (Eckwerte eines öffentlich-rechtlichen Vertrags).

Auf Bundesebene ist die Mehrwertabgabe unter dem Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) geregelt. Das Raumplanungsgesetz regelt demnach den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Das Bundesrecht schreibt vor, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mind. 20 % ausgeglichen werden. Auch schreibt es vor, dass mindestens die Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden müssen.

Der Gesetzesentwurf zum Mehrwertausgleich des Kantons Zürich wird zurzeit angepasst und wird aktuell von der zuständigen Kantonsratskommission beraten. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis zum 1. März 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung anzupassen. Zurzeit ist die Stadt Dübendorf an der Teilrevision der BZO zum Mehrwertausgleich sowie der Gesamtrevision der BZO. Die Vorschriften zum Mehrwertausgleich sind noch nicht rechtskräftig.

Für die beiden Standorte Hochbord und Grütägert kann bezüglich der oben beschriebenen rechtlichen Grundlagen folgender Schluss gezogen werden:

- *Hochbord: Für das Hochbord wurde die Entwicklung mittels Erarbeitung des Gestaltungsplans angestossen. Die entsprechenden Grundstücke stehen nicht in der Pflicht des kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleichs.*
- *Grütägert: Mit dem Gestaltungsplan Grütägert bleibt die heutige Landwirtschaftszone bestehen, es handelt sich somit nicht um eine neu der Bauzone zugewiesene Fläche respektive eine Umzonung. Der Gestaltungsplan ermöglicht nur zonenkonforme Bauten und Anlagen, weshalb auch diesbezüglich von keiner Umzonung gesprochen werden kann.*

Ausgehend vom Raumplanungsgesetz wird die Ansicht der Stadt Dübendorf bezüglich des gewünschten, doppelten planerischen Mehrwerts ganz klar nicht geteilt. Der durch den Gestaltungsplan generierte Mehrwert ist aufgrund des Rückbaurevers nicht als "dauerhaft einer Bauzone zugewiesener Boden" (Art. 5 Abs. 1bis) zu verstehen und somit nicht einforderbar. Zudem gilt es zu beachten, dass landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind.

Im Rahmen eines Gewässerprojekts im Sinne eines Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojektes, dem LEK o. dgl. ist die Bauherrschaft für die Aufwertung der Landschaftskammer Dübendorf/Fällanden gesprächsbereit.

**c) "Flankierende Massnahmen", angelehnt an 2. Etappe der
Teilrevision des RPG (RPG 2)**

Auf Bundesebene wird derzeit unter dem Namen RPG 2 ein Anlauf genommen, das Bauen ausserhalb der Bauzonen neu und besser zu regeln. Dabei ist vorgesehen, auch einige Neuerungen einzuführen:

Beseitigungspflicht: Baubewilligungen für neue zonenkonforme und standortgebundene Bauten und Anlagen sollen nicht mehr «für alle Ewigkeit», sondern nur noch für einen konkreten Zweck erteilt werden dürfen. Fällt dieser Zweck weg und kann für die Bauten oder Anlagen keine andere zonenkonforme oder standortgebundene Nutzung bewilligt werden, müssen sie entfernt werden.

*Im
Gestaltungs-
planentwurf
berücksichtigt*

Obwohl das RPG 2 noch nicht gesetzlich festgelegt ist, bildet dessen inhaltliches Gerüst die Richtschnur für die Massnahmen, welche ergriffen werden müssen, um mit der Stadt Dübendorf zu einer gemeinsamen Lösung zu kommen. Die Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen schliessen inhaltlich an die Voraussetzungen an, welche der Stadtrat im Beschluss vom 25. Februar 2010 definiert hat. Es gehören mindestens dazu:

- Ein sauberes Verkehrsgutachten sowie basierend hierauf ein standort-übergreifendes Verkehrs- und Erschliessungskonzept, mit vorgeschlagenen Massnahmen und evtl. Monitoring (Wirkungskontrolle). Mit den Massnahmen sollen unerwünschte verkehrliche Auswirkungen vermieden oder zumindest gemildert werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass die Kosten für zu ergreifende verkehrstechnische oder -bauliche Massnahmen vom Verursacher zu tragen sind.
- Ein modernes Energiekonzept, welches den energiepolitischen Zielen von Stadt (zertifizierte Energiestadt seit 2002) und Kanton gerecht wird.
- Kompensation Bodeneingriff: Gemäss dem kantonalen Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan FFF" hat der Gestaltungsplan Auskunft zu geben über den Ausgangszustand der Böden sowie Art, Flächengrösse und Zielsetzung von Eingriffen in Böden, über die Verwertung von Bodenmaterial und über die Wiederherstellung der Böden und gegebenenfalls Kompensation von FFF.
- Berücksichtigung der Grundlagen und Zielvorstellung des Landschaftsraums "Endmoränenlandschaft Gfenn-Hermikon-Schlossbreite", wie im LEK Dübendorf beschrieben. Konkret: Lokale Massnahmen zur Stärkung der Naturpotenziale dieses Landschaftsraums, z.B. Förderung von Magerwiesen-, Altgras-, Brachestreifen, einzelne Niederheckgruppen, markante Einzelbäume an ausgewählten Stellen.
- Weitere flankierende ökologische und gestalterische Massnahmen. Bezug genommen wird dabei auf diverse Merkblätter zum Bauen ausserhalb der Bauzonen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Zu diesen Massnahmen gehören beispielsweise:
 - Eine sehr gute architektonische Gestaltung der Bauten, mit einer sorgfältigen Einordnung in das Landschaftsbild als oberste Maxime. Zu regeln sind Grundsätze insbesondere zur Volumetrie, Gliederung, Proportionen, Ausrichtung sowie Farbgebung und Materialisierung der neuen Bauten.
 - Verkehrsflächen / versiegelter Boden sind zu minimieren

- Die gegebene, natürliche Geländeform ist miteinzubeziehen. Auf Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und hohe Böschungen sowie Einzäunungen ist zu verzichten.
- Hochwertige Umgebungsgestaltung, Bepflanzung zwingend mit einheimischen und standortgerechten Arten.

Anforderung

Im Gestaltungsplan und dessen Begleitdokumenten ist die Beseitigungspflicht zu regeln sowie umfassend Auskunft zu geben über die vorgesehenen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen ("Flankierende Massnahmen") im Zusammenhang mit der Erstellung neuer Bauten am Standort Maihof/Grüt. Im standortübergreifenden Betriebskonzept (vgl. Anforderung zu a)) sind die Funktionen der verschiedenen Standorte nachvollziehbar darzustellen sowie die betrieblichen Abhängigkeiten und die sich daraus ergebenden Transportwege zu beschreiben. Integraler Bestandteil müssen ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept sowie ein Energiekonzept sein. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Erschliessungsmassnahmen sowie deren Kostentragung durch den Verursacher ist verbindlich zu regeln. Ein architektonisches Konzept inkl. Gestaltung des Umschwungs/Freiraums sollte zumindest in Grundzügen vorliegen.

Auf die Anforderungen bezüglich flankierender Massnahmen wird wie folgt eingegangen:

- **Beseitigungspflicht:**
Das Anliegen der Beseitigungspflicht ist im Gestaltungsplan im Art. 9 verankert.
- **Auskunft über Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen:**
Die Kompensation bezüglich Boden werden im Art. 8.3 bis 8.7 geregelt. Die Regelung zum ökologische Ausgleich erfolgt über den Art. 5.4. Weitere Regelungen zur versiegelten Fläche u. dgl. sind in den Bestimmungen vorgeschrieben und entsprechend im Planungsbericht erläutert.
- **Nachvollziehbarkeit der Funktionen der verschiedenen Standorte:**
Die Herleitung, weshalb zwei Standorte benötigt werden, sowie das Zuschreiben der Nutzung beider Standorte sind in der Beilage "die Aussiedlung" detailliert erläutert. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind im Art. 3 der Bestimmungen vorgeschrieben. Der Planungsbericht gibt im Kapitel 4 zudem Auskunft über das Bauvorhaben und erläutert die Bestimmung Art. 3 mittels Darstellungen.
- **Verkehrs- und Erschliessungskonzept:**
Das Verkehrs- und Erschliessungskonzept wird in der Beilage "der Betriebsverkehr" dargestellt. Um den Weiler Hermikon zu entlasten, wäre gemäss mit der Variante "Neue Hermikonbrücke" (mit Gewichtsbeschränkung), eine Umfahrung des Weilers und somit eine Entlastung dessen denkbar.
- **Energiekonzept:**
Die Bestimmungen sowie der Planungsbericht enthalten Aussagen zum Energiekonzept (vgl. Art. 4.2 und Art. 7.5/7.6).
- **Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Erschliessungsmassnahmen sowie deren Kostentragung durch den Verursacher ist verbindlich zu regeln:**
Die Erschliessungsmassnahmen für das Gestaltungsplangebiet sind in den Bestimmungen (Art. 6) entsprechend geregelt und im Planungsbericht erläutert. Aussagen zum Kostenverteiler wurden nicht explizit verankert.

- Architektonisches Konzept inkl. Gestaltung des Umschwungs/Freiraums sollte zumindest in Grundzügen vorliegen:
Die Gestaltung des Umschwungs und Freiraums sowie der Bauten und Anlagen sind im Planungsbericht erläutert und in den Bestimmungen entsprechend geregelt. Somit bestehen stufengerechte Hinweise zur Gestaltung. Die definitive Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert aufzuzeigen.

Anhang 6

Stellungnahme Stadtrat Dübendorf vom 6. September 2019

Dübendorf, 6. September 2019
2019-191

Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon; Rückweisung

Sehr geehrter Herr Wegmann

Die Firma Beerstecher AG nimmt in Dübendorf als Familienbetrieb mit langer Tradition eine wichtige Rolle ein. In Anerkennung der Leistungen der Beerstecher AG war die Stadt Dübendorf stets darum bemüht, die betriebliche Entwicklung der Beerstecher AG in positivem und unterstützendem Sinne zu begleiten. So hat die Stadt am Standort Grütägert/Hermikon mehrere Bauvorhaben der Beerstecher AG unterstützt (Bau Remise 2011, Zimmereinbau für Kurzaufenthalter 2014, Neubau Folientunnel 2017), ebenso hat sie am Hauptsitz im Hochbord, trotz schwieriger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, die Erstellung einer provisorischen Produktionshalle für 15 Jahre positiv begleitet und die entsprechende Bewilligung erteilt.

Nun plant die Beerstecher AG einen erheblich umfangreicheren Schritt in ihrer betrieblichen Standortentwicklung. Am 29. Januar 2019 hat die Beerstecher AG, in raumplanerischen Fragen unterstützt vom Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, den Planungsausschuss über ihr Ansinnen informiert, ihren Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkt innert der nächsten 10 Jahre schrittweise von der Hochbordstrasse weg an zwei neue Standorte im Landschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden zu verlegen, wo sich viele ihrer Anbauflächen befinden. Dadurch könnten die Flächen im Hochbord freigespielt und einer dichten, zentrumsgerechten Nutzung zugeführt werden. Die Beerstecher AG fokussiert auf zwei Standorte: Standort 1 liegt in Grütägert/Hermikon (Kat.-Nr. 15626), wo sich bereits heute Personalunterkünfte, Maschinenhalle und Folientunnel der Beerstecher AG befinden, und soll um weitere Unterkünfte, eine Werkstatt und eine Maschinenhalle erweitert werden können. Standort 2 ist noch nicht bestimmt, soll aber möglichst nahe bei der Fällandenstrasse liegen, wahrscheinlich auf Fällander Gemeindegebiet. Dort findet die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte auf die Lastwagen für den Transport statt, nötig sind u.a. der Bau einer Rüsthalle und eines Glashauses. Für die Realisierung beider Standorte wird je ein privater Gestaltungsplan benötigt.

Für den Planungsausschuss war von Beginn weg klar, dass er die Beerstecher AG auch in diesem umfangreichen, anspruchsvollen Schritt im Rahmen des Möglichen unterstützen möchte, gleichzeitig aber die Gesamtinteressen der Stadt Dübendorf sowie die übergeordneten Rahmenbedingungen im Auge behalten muss. Als ersten Schritt hat er die Stabstelle Stadtplanung mit der Erstellung einer Auslegeordnung in Form einer Aktennotiz beauftragt. In dieser werden die Entscheide der letzten 15 Jahre in Zusammenhang mit Standortfragen der Firma Beerstecher AG rekapituliert und danach eine



Auslegeordnung der Themen gemacht, welche in Zusammenhang mit der Standortverlegung essentiell sind und zu welchen Anforderungen gestellt werden d.h. zu welchen eine schlüssige Herleitung gegeben und ein Lösungsvorschlag im Rahmen des Gestaltungsplans aufgezeigt werden muss. 3 Themen listet die Aktennotiz auf:

- Standortwahl/Interessenabwägung: Eine nachvollziehbare und schlüssige Darlegung, weshalb der Standort Grütägert/Hermikon gewählt wurde (und nicht ein anderer Standort) und weshalb die vorgesehenen Nutzungen an diesem Standort vorteilhafter erscheinen als an einem anderen Standort (z.B. innerhalb der Bauzone).
- Mehrwertausgleich: Überlegungen zum planerischen Mehrwert, der durch den Gestaltungsplan am neuen Ort und durch die Möglichkeit der Aussiedlung für die Firma Beerstecher AG geschaffen wird, sowie ein entsprechender Lösungsvorschlag.
- Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen: Eine vollständige Übersicht über Konzepte und/oder konkrete Massnahmen, mit welchen die negativen Begleiterscheinungen der Ansiedlungen von neuen Nutzungen am Standort Grütägert/Hermikon (z.B. Verlust Fruchtfolgeflächen, Verkehrserzeugung, Problem der Einordnung in das Landschaftsbild) bestmöglich kompensiert werden können.

Der Stadtrat wurde am 14. März 2019 über die Pläne der Beerstecher AG informiert und hat diese zusammen mit der Aktennotiz diskutiert. Er hat dem Inhalt der Aktennotiz zugestimmt und festgehalten, dass er nur einen Gestaltungsplan akzeptieren wird, welcher die gestellten Anforderungen zu den 3 obenerwähnten Themen auf eine nachvollziehbare und für die Stadt Dübendorf akzeptable Weise erfüllt. Die Beerstecher AG und das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG wurden am 18. März 2019 mit dem Inhalt der Aktennotiz bedient.

Am 2. Mai 2019 ist bei der Stabstelle Stadtplanung der Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Grütägert, Hermikon" eingegangen. Er regelt die Möglichkeiten der baulichen Erweiterung des Betriebs der Beerstecher AG am Standort Grütägert/Hermikon (Kat.-Nr. 15626). Nebst den ordentlichen Gestaltungsplandokumenten (Plan, Bestimmungen, Planungsbericht) liegt dem Dossier auch ein Betriebskonzept der Beerstecher AG, bestehend aus den Dokumenten "Der Betrieb" und "Die Aussiedlung", bei. Besonders in letzterem werden die bestehenden und die zukünftig vorgesehenen Standorte mitsamt ihren vorgesehenen Nutzungen erläutert, wobei der Standort 2 (Standort für die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte) weiterhin noch nicht genau bekannt ist. Das Büro Suter von Känel Wild AG bittet im Namen der Beerstecher AG die Stadt Dübendorf, den eingereichten Gestaltungsplan wohlwollend zu prüfen und ihn dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

Die Stabstelle Stadtplanung hat sich mit dem Entwurf des eingereichten Gestaltungsplans intensiv auseinandergesetzt, unter Beachtung der Themen in der vom Stadtrat zugestimmten Aktennotiz vom März 2019. Die Resultate der inhaltlichen Prüfung wurden sodann mit dem Planungsausschuss an der Sitzung vom 2. Juli 2019 beraten und diskutiert. Im Ergebnis ist der Planungsausschuss zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

Allgemeines/Zuständigkeit:

Gemäss Deckblatt der Gestaltungsplan-Dokumente sowie gemäss der "Übersicht Gesamtablauf" (Planungsbericht, Kapitel 8.1) soll der Stadtrat den Gestaltungsplan festsetzen. Dies ist klar abzulehnen. Wie auch in Kap. 5 ("Formelles") des Planungsberichts ausgeführt, wird mit dem privaten Gestaltungsplan eine Spezialbauordnung in der Landwirtschaftszone geschaffen, welche die normale



Bauordnung ergänzt. Diese "Spezialbauordnung" ist zwingend durch den Gemeinderat (Parlament) der Stadt Dübendorf zu erlassen und muss diesem vorgelegt werden.

Standortwahl/Interessenabwägung:

Am Standort Grütägert/Hermikon sollen zusätzliche Nutzungen angesiedelt werden und Infrastrukturen ausgebaut werden. Im Rahmen der positiven Standortgebundenheit ist nachzuweisen, dass dieser Standort für die neuen Nutzungen und Infrastrukturen erheblich vorteilhafter erscheint als andere Standorte ausserhalb der Bauzone oder als ein Standort innerhalb der Bauzone.

Für den Standort Grütägert/Hermikon werden in den Gestaltungsplan-Dokumenten, z.B. im Bericht "Die Aussiedlung" (Seite 11) und im Planungsbericht (Kapitel 3.2) insbesondere die folgenden Argumente ins Feld geführt:

- Es bestehen dort bereits heute entsprechende Infrastrukturen (z.B. Maschinenhalle), welche gezielt erweitert resp. ergänzt werden können.
- Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe vieler Anbauflächen; die Transportwege sind kurz, Verkehr wird vermieden.
- Vorgesehen seien ohnehin nur zonenkonforme Bauten und Anlagen i.Z. mit dem Gemüsebetrieb. Subsummiert werden die neu vorgesehene Betriebsinfrastruktur (Maschinenhalle, Werkstatt, Hofladen, Folientunnel) als Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG, welche zonenkonform sind, wenn sie der Aufbereitung, Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen. Für die neuen Wohnbauten (Unterkunft für Erntehelfer) wiederum wird auf Art. 34 Abs. 3 RPV verwiesen, welcher Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, als zonenkonform einstuft.

Der Planungsausschuss erachtet die vorgebrachten Argumente, welche für den Standort sprechen, insgesamt als zu wenig überzeugend. Im Rahmen der Interessenabwägung sieht der Planungsausschuss daher den Standort Grütägert/Hermikon für die allermeisten vorgesehenen Nutzungen und Infrastrukturen als nicht geeignet an. Den in den Gestaltungsplan-Dokumenten vorgebrachten Argumenten wird insbesondere folgendes entgegengehalten:

- Aus der betriebswirtschaftlichen Optik mag die schrittweise Weiterentwicklung an einem bereits bestehenden Standort auf den ersten Blick als sinnvoll erscheinen. Damit ist aber in keiner Art und Weise geklärt, ob dies aus einer langfristigen Gesamtopitik heraus ein sinnvoller Standortentscheid ist. Es wird aus der kurzfristig als optimal erscheinenden Sichtweise ein Standortentscheid gefällt und dieser laufend erweitert ohne Blick aufs Ganze. Da der Standort Grütägert/Hermikon bereits als gegeben erachtet wird, wird in den nächsten Schritten so argumentiert, dass dieser Standort nicht mehr in Frage gestellt werden muss. Damit ist aber nicht gewährleistet, dass eine langfristige optimale Lösung gefunden wird.
- Es wird stark mit kurzen Transportwegen argumentiert und damit der Standort für Maschinenhalle und Werkstatt – möglichst nahe bei den Anbauflächen – in der Landwirtschaftszone begründet. Diese Argumentation ist bis zu einem gewissen Grad nachvollziehbar. Genauso plausibel und auf die betriebliche Organisation erkennbar keine negativen Auswirkungen hätte die Erstellung dieser Infrastrukturen am Standort 2, wo die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte stattfinden. Im Gegensatz zum Standort Grütägert/Hermikon (grosses Konfliktpotenzial aufgrund empfindlicher Landschaftslage) könnten aber die Konfliktpotenziale gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Dübendorf am Standort 2



erheblich geringer sein, was im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung für die Erstellung der Anlagen an diesem Standort sprechen würde. Da jedoch der genaue Standort von Standort 2 ohnehin noch nicht bekannt ist, kann auch die notwendige Interessenabwägung zwischen den beiden Standorten nicht vorgenommen werden. Eine abschliessende Beurteilung des Standortes Grütägert/Hermikon (und damit eine mögliche Zustimmung zu einem Gestaltungsplan) kann folglich ohnehin erst vorgenommen werden, wenn der Standort 2 bekannt, festgelegt und gesichert ist.

- Im Bericht "Die Aussiedlung" wird auf Seite 13 die Rechtslage nach RPG und RPV dargelegt, die Zonenkonformität des Gemüsebetriebs in der Landwirtschaftszone wird jedoch sehr stark strapaziert. Die Erfordernisse nach Art. 34 Abs. 3 RPV, wonach Aufbereitung, Lagerung und Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein dürfen und wonach der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleiben müssen, sind zumindest in Frage gestellt. Klar überstrapaziert wird Art. 34 Abs. 3 RPV bei der Begründung der neuen Unterkünfte für die Erntehelfer als "Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist". Die entsprechend zitierte Gesetzgebung hat eigentlich zum Zweck, ein Stöckli für die ältere Generation zu ermöglichen, wenn diese den Hof an die jüngere Generation übergibt, und nicht Wohnraum für dutzende Erntehelfer zu ermöglichen. Die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum für Erntehelfer am Standort Grütägert/Hermikon ist abzulehnen. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Distanz zum Siedlungsgebiet (< 1 km) können die notwendigen Wohnnutzungen zonenkonform innerhalb des Siedlungsgebiet, üblicherweise in einer Wohnzone, untergebracht werden. Da die Distanz zu den Anbauflächen in kurzer Zeit überbrückt werden kann, sind keine negativen Auswirkungen auf die betriebliche Organisation erkennbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine der im Gestaltungsplan für den Standort Grütägert/Hermikon vorgesehenen Hauptnutzungen nach heutigem Stand hinreichend begründet werden kann. Die gestellten Anforderungen zum Punkt Standortwahl/Interessenabwägung – gemäss vom Stadtrat zugestimmter Aktennotiz vom März 2019 – werden somit nicht erfüllt. Damit erübrigen sich auch die weiteren Überlegungen zu den Punkten "Mehrwertausgleich" und "Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen".

Der Stadtrat Dübendorf hat daher am 5. September 2019 auf Antrag des Planungsausschusses beschlossen, Ihrem Wunsch nach einer Einreichung zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht zu entsprechen, sondern aufgrund der vorstehenden Erwägungen den im Entwurf eingereichten privaten Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" an Sie als Gesuchsteller zurückzuweisen.

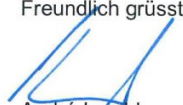
Es steht Ihnen frei, eine entsprechend überarbeitete Version des Gestaltungsplans zur erneuten Prüfung einzureichen, der die erwähnten Aspekte berücksichtigt, oder zu verlangen, dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form weiterbehandelt wird (öffentliche Auflage, Anhörung; Vorprüfung), allerdings wird der Stadtrat seine ablehnende Haltung gegenüber den für die Zustimmung und Genehmigung zuständigen Organen (Gemeinderat; Baudirektion) zum Ausdruck bringen.

Es tut uns leid, Ihnen keinen besseren Bescheid geben zu können. Wie auch in der Vergangenheit unterstützen wir gerne im Rahmen unserer Möglichkeiten auf der Suche nach einer Lösung, die die Punkte im Sinn des oben ausgeführten Gesamtinteresses der Stadt Dübendorf gebührend adressiert.

Bei Fragen steht Ihnen der Leiter Stadtplanung, Reto Lorenzi, zur Verfügung.



Freundlich grüsst



André Ingold
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber

Kopie an:

- Thomas Beerstecher, Beerstecher AG, Hochbordstrasse 15, 8600 Dübendorf

... verlässlich, mit Qualität und Engagement

Anhang 7

Bewilligung Waschstrasse und Tankstelle vom 20. März 2012



**Baudirektion
Kanton Zürich**

BVV 10-2708_P1

Bewilligung vom 20. März 2012

Ergänzung um Pflanzenschutzlager, Rampe mit Hebebühne, Zapfsäule, Waschplatz (Projektänderung zu Neubau Remise)

Gemeinde	Dübendorf
Bauherrschaft	Beerstecher AG Hochbordstrasse 15, 8600 Dübendorf
Lage	Hermikon, Hermikonstrasse 123, Kat.-Nr. 15626 (Landwirtschaftszone)
Massgebende Unterlagen	Umgebung (Plan-Nr. 451-09) 1:200 vom 12.12.2011 Fassaden + Schnitt A - A (Plan-Nr. 451-03) 1:100 rev. 19.12.2011 Grundriss mit Umgebung (Plan-Nr. 451-02) 1:100 rev. 19.12.2011 Prüfbericht A, Deckblatt vom 31.01.2012 Prüfbericht B, Liegenschaftsentwässerung vom 31.01.2012 Prüfbericht C, Industrieabwasser vom 31.01.2012 Prüfbericht D, Industrieabfall vom 31.01.2012 Prüfbericht F, Güterumschlagplatz vom 31.01.2012 Prüfbericht G, Lagerung vom 31.01.2012 Kanalisation Plan-Nr. 451-12c vom 12.12.2011 Hydrogeologisches Gutachten vom 14.11.2011 Flächenberechnung Regenwasser Plan-Nr. 451-13 1:500 vom 25.01.2012
Beurteilungen	A. Lage in der Landwirtschaftszone B. Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Industrieabfälle, Güterumschlagplatz-Absicherung, Lager mit wassergefährdenden Flüssigkeiten

Sachverhalt

Mit Baudirektionsverfügung (BDV) BVV Nr. 10-2708 vom 27. Juni 2011 wurde der Bau einer neuen Remise auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15626 bewilligt. Mit vorliegender Projektänderung sind zusätzlich ein Waschplatz für Traktoren, ein Pflanzenschutzmittel- und Düngelager innerhalb der Remise, eine Rampe mit Hebebühne sowie eine Dieselpapfsäule geplant.

Im Weiteren wurde gemäss Dispositiv I Bst. c und d der erwähnten Bewilligung ein revidiertes Farb- und Materialkonzept sowie Angaben zur Art und Höhe sowie Gruppierung der Bepflanzung verlangt. Die Angaben zur geplanten Bepflanzung sowie Materialangaben wurden in der vorliegenden Projektänderung integriert zur Genehmigung eingereicht.

Allgemeine Auskünfte: Generalsekretariat
Bauverfahren + Koordination Umweltschutz
Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich
043 259 54 75 / leitstelle@bd.zh.ch



Erwägungen

A. Lage in der Landwirtschaftszone

ARE-BAB

Sachbearbeitung: Carole Zeindler (043 259 56 34)

1. Zuständigkeit und anwendbares Recht

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung, BVV). Zonenkonforme Vorhaben werden gestützt auf Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt. Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 - 24d bzw. 37a RPG erforderlich.

2. Voraussetzungen der Zonenkonformität mit Beurteilung

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dabei bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG).

Mit BDV BVV Nr. 10-2708 vom 27. Juni 2011 wurde die Zonenkonformität des Betriebs bejaht. Bei den geplanten Ergänzungen handelt es sich im Verhältnis zur gesamten Halle und der Grösse des Betriebs um untergeordnete Änderungen, welche als zonenkonform bewilligt werden können. Die geplante Bepflanzung gemäss Umgebungsplan entspricht den Anforderungen und kann unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadt Dübendorf genehmigt werden. Auch die Materialanlagen entsprechen den Vorgaben und können genehmigt werden. Hinsichtlich Farbgebung des Daches wird auf die Stammbewilligung verwiesen.

B. Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Industrieabfälle, Güterumschlagplatz-Absicherung, Lager mit wassergefährdenden Flüssigkeiten

AWEL-AW-BUS

Gewässerschutzbereich üB, Trennsystem

Sachbearbeitung: Alfred Steiner (043 259 32 66)

AWR I 0191/0631

Auf Grund der Prüfberichte der Privaten Kontrolle im betrieblichen Umweltschutz kann das Bauvorhaben umweltrechtlich beurteilt werden. Diesem Vorhaben steht nichts entgegen, jedoch sind folgende Auflagen zu beachten.

Liegenschaftsentwässerung

Dachwasser

Gemäss geologischem Gutachten, Büro Dr. Lorenz Wyssling AG, Pfaffhausen vom 14. November 2011 ist eine konzentrierte Versickerung von Dachwasser nicht möglich. Das auf dem Dach anfallende Regenwasser wird in zwei Regenwassertonnen welche als Retentionsvolumen und zur



Regenwasserspeicherung dienen gespeichert. Das überschüssige Regenwasser wird anschliessend gedrosselt der Meteorwasserkanalisation zugeführt. Damit kein Grauwasser in die Regenwasserkanalisation gelangen kann müssen die Einrichtungen für die Regenwasserspeicherung und Retention mit einer Vorentlastung versehen sein.

Platzwasser

Das auf den südöstlich gelegenen Vorplatz anfallende Regenwasser wird wie bestehend über einen Schlammsammler der Meteorwasserkanalisation zugeführt. Die übrigen Vorplatzflächen werden über die Schulter oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickert. Die Anmerkung der Privaten Kontrolle ist zu beachten: Regenwasser in den Totschächten, würde die minimal geforderten Rückhaltevolumen beschneiden, deshalb sind die Gefällsbrüche zwischen den Güterumschlagflächen und den Vorplatzflächen ca. 0,5 m unter das Vordach zu verlegen.

Auf den Vor- und Abstellplätzen dürfen keine Unterhalts-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten ausgeführt und keine Fahrzeuge oder Geräte mit Flüssigkeitsverlusten abgestellt werden. Ebenso ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen und Batterien etc. untersagt.

Industrieabwasser

Auf dem überdachten Waschplatz sollen mit einem Hochdruckgerät Fahrzeuge und Geräte gereinigt werden. Das anfallende Schmutzabwasser wird über einen Schlammsammler und einen Mineralölabscheider mit Koaleszenzstufe, welcher mit einer Probenahmemöglichkeit versehen sein muss, in die Schmutzwasserkanalisation entwässert. Damit die Koaleszenzstufe störungsfrei arbeitet, dürfen ihr keine chemikalienhaltigen Abwässer (Shampoo, Kaltreiniger etc.) zugeführt werden.

Industrieabfall

Die im Betrieb anfallenden Abfälle wie Metall, Glas, Papier, Produktionsabfälle sind nach der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990 soweit wie möglich zu reduzieren, zu verwerten oder umweltgerecht zu entsorgen. Es gilt insbesondere zu beachten, dass Sonderabfälle wie Altöl, verbrauchte Lösungsmittel, Leuchtstoffröhren, Schlämme aus Schlammsammlern und Mineralölabscheidern und andere kontrollpflichtige Abfälle wie Altpneus, Altfahrzeuge, Elektronikschrott gemäss der Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005 nur an bewilligte und zur Entgegennahme berechnigte Entsorgungsunternehmen weitergegeben werden dürfen. Für die Entsorgung von Sonderabfällen ist ab 50 kg pro Abfallcode und Lieferung das Begleitscheinverfahren anzuwenden.

Im Sinne der Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005 wurde der Beerstecher AG für den Standort Hermikonerstrasse 123 durch das AWEL die Betriebsnummer



019100563 zur Abgabe von Sonderabfällen zugeteilt. Die in den Projektunterlagen angegebene Nummer 019100385 ist nur für den bereits bestehenden Standort an der Hochbordstrasse 15, Dübendorf gültig.

Lagerung gefährlicher Stoffe

Pflanzenschutzmittellager

Die Pflanzenschutzmittel werden in einem separaten Brandabschnitt gelagert. Der Raum dient als Auffangwanne. Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt kleiner 55°C sind in einem nicht- oder schwerbrennbaren Schrank mit Auffangwanne zu lagern (für Mengen bis 100 l). Ab 100 l bis 450 l ist ein EI30(nbb)-Schrank notwendig. Die maximale Menge an Pflanzenschutzmitteln beträgt 200 kg. Deshalb sind noch keine Löschwasser-Rückhaltevorräte notwendig.

Düngerlager

Nichtbrennbare Dünger (z.B. Kalisulfat 50), brennbare Dünger (z.B. Harnstoff) und brandfördernde Dünger (z.B. Ammonsalpeter 26/27) sollen zusammen in einem separaten Brandabschnitt gelagert werden. Es ist nicht zulässig, brandfördernde Dünger mit brennbarem Dünger (Harnstoff) im selben Brandabschnitt zu lagern. Der brennbare Dünger (Harnstoff) ist in der Remise neben dem Düngerlager aufzubewahren. Die maximale Düngermenge beträgt rund 15 t.

Absicherung von Güterumschlagplätzen und Tankstellen

Güterumschlag Pflanzenschutzmittel und Düngerlager

Die Pflanzenschutzmittel werden in Gebinden bis max. 5 l Inhalt auf dem Vorplatz West umgeschlagen. Dünger in Säcken bis 50 kg werden in auf der Rampe Ost umgeschlagen. Beide Umschlagplätze werden überdacht, mit einem dichten Belag versehen und je mit einem Totschacht ausgeführt. Die Umschlagplätze entsprechen dem Merkblatt "Absicherung von Güterumschlagplätzen" vom Juni 2007.

Tankstelle

Gemäss den vorliegenden Plänen steht dem Betrieb einer Tankstelle nichts entgegen. Der Betankungsplatz der auch als Abfüllstelle benützt wird ist für den Umschlag von Dieselöl abgesichert. Die Bewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Zusammenfassung

Auf Grund der Erwägungen kann die gewässerschutzrechtliche Bewilligung (Art. 7 Abs. 1 sowie Art. 12 Abs. 1 und 2 Gewässerschutzgesetz [GSchG] vom 24. Januar 1991, Art. 7 Gewässerschutzverordnung [GSchV] vom 28. Oktober 1998 in Verbindung mit Anhang 3.2 GSchV, Anhang Ziffer



2.4 Bauverfahrensverordnung [BVV] vom 3. Dezember 1997) unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

Ausführungskontrolle

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten ist durch eine private Fachperson eine Ausführungskontrolle durchzuführen. Mit der Ausführungskontrolle soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben gemäss dieser Bewilligung / den massgebenden Unterlagen ausgeführt wurde. Der Bericht zur Ausführungskontrolle ist zusammen mit dem nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kanalisationsplan (Ausführungsplan) dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich einzureichen.

Periodische Kontrolle im Auto- und Transportgewerbe sowie in Werkhöfen

Gestützt auf Art. 43 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 bzw. Art. 49 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 betreffend die Auslagerung von Vollzugsaufgaben haben der Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, und der Autogewerbe-Verband der Schweiz (AGVS) eine Auslagerungsvereinbarung abgeschlossen. Die Vereinbarung hat den Zweck, freiwillige Massnahmen der Wirtschaft zu unterstützen. Dies im Bestreben, die Selbstverantwortung und Selbstkontrolle der Branche sowie die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Behörden und Privaten zu fördern. Laut dieser Vereinbarung werden dem AGVS die Organisation und Durchführung der Kontrollen im Bereich Abwasser, Abfall, Abluft, Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten und Lackiererei übertragen. Die periodischen Kontrollen werden jedoch nicht durch den AGVS selber, sondern durch für die Kontrolle berechnigte Firmen und Personen durchgeführt. Der AGVS führt eine Liste dieser Firmen und Personen, aus welcher der zu kontrollierende Betrieb eine Kontrollfirma bzw. -person auswählen kann. Die Kontrollen erfolgen jeweils unangemeldet und sind kostenpflichtig.

Die Beerstecher AG ist aufzufordern, die Betriebskontrolle durch einen vom AGVS zugelassenen Branchenkontrolleur ausführen zu lassen; der AGVS wird diesbezüglich mit der Firma Beerstecher AG nach deren Betriebsaufnahme am neuen Standort Kontakt aufnehmen. Erfüllt ein Betrieb sämtliche zu kontrollierenden Umweltschutz- und Gewässerschutzanforderungen, so wird die nächste Kontrolle erst wieder nach zwei Jahren durchgeführt. Falls bei der Kontrolle Mängel festgestellt werden, so erfolgt eine Nachkontrolle. Im Übrigen behält sich das AWEL vor, Stichproben im Betrieb vorzunehmen.



Es wird verfügt:

I. Lage in der Landwirtschaftszone

1. Für die Projektänderung wird die Bewilligung nach Art. 22 RPG im Sinne der Erwägungen erteilt.
2. Die Bepflanzung gemäss Umgebungsplan wird unter Vorbehalt der Beurteilung durch die kommunalen Behörden genehmigt.
3. Die Materialangaben entsprechen den Vorgaben und werden genehmigt.

II. Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Industrieabfälle, Güterumschlagplatz-Absicherung, Lager mit wassergefährdenden Flüssigkeiten

1. Der Beerstecher AG wird die gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser (Dach- und Platzwasser) in die Regenwasserkanalisation, unter Auflagen und Bedingungen erteilt:
 - a) Das Dach- und Platzwasser ist gemäss den Erwägungen über eine Retention in die Regenwasserkanalisation zu führen.
 - b) Die Regenwasserüberlauf- und Drosseleinrichtung müssen mit einer Vorentlastung ausgerüstet sein.
 - c) Das in die Regenwasserkanalisation, und damit in das öffentliche Gewässer, einzuleitende Abwasser der Dach- und Vorplatzentwässerung muss in seiner Beschaffenheit den Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 jederzeit vollumfänglich entsprechen.
 - d) Auf den Vor- und Abstellplätzen dürfen keine Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie keine Nassreinigungen an Fahrzeugen, Werkzeugen und Geräten etc. vorgenommen werden. Zudem dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert und umgeschlagen werden, welche das Platzwasser verunreinigen können. Es dürfen nur verkehrstaugliche Fahrzeuge und betriebstüchtige Geräte, die keine Flüssigkeitsverluste aufweisen, abgestellt werden.
2. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung zur Art der Beseitigung von Industrieabwasser aus dem Waschplatz der Beerstecher AG, Dübendorf wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:



- a) Der Mineralölabscheider mit Koaleszenzstufe muss mit einer Probenahmemöglichkeit versehen sein.
 - b) Im Einzugsbereich des Koaleszenzabscheider dürfen keine chemischen Reinigungsmittel (Shampoo, Kaltreiniger etc.) eingesetzt werden.
 - c) Das in die öffentliche Kanalisation mit Anschluss an eine zentrale Abwasserreinigungsanlage einzuleitende Abwasser muss in seiner Beschaffenheit den Anforderungen der Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (insbesondere Anhang 3.2) vollumfänglich entsprechen.
 - d) Änderungen der Art, Menge oder Vorbehandlung von Abwasser sind bewilligungspflichtig und daher über eine private Fachperson dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich, als Projekt einzureichen.
 - e) Sollte sich anlässlich von Kontrollen zeigen, dass die Abwasserqualität den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt (Art. 15 GSchV) oder sollte es sich aus Gründen des Gewässerschutzes (z.B. Beeinträchtigungen des Kläranlagenbetriebes (Art. 7 GSchV), Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen) als notwendig erweisen, sind entsprechende Sanierungsmassnahmen vorzunehmen.
3. Abfälle oder Rückstände aus der Produktion dürfen im Freien nur in dichten und mit Abdeckungen versehenen Mulden oder Containern zwischengelagert werden.
4. Der brennbare Dünger (z.B. Harnstoff) darf nicht zusammen mit dem brandfördernden Dünger (z.B. Ammonsalpeter 26/27) im Düngerlager aufbewahrt werden.
5. Dem Güterumschlagplatz für den Umschlag von wassergefährdenden Flüssigkeiten wird in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht unter folgenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt:
- a) Der Füllschlauch der Tankstelle ist so abzulängen, dass die Bedingung: Betankungsplatz = die durch die Füllschlauchlänge plus 1 m bestrichene Fläche eingehalten wird.
 - b) Der erdverlegte Tank muss so verlegt werden, dass der Domschacht möglichst zentral auf dem Betankungsplatz zu liegen kommt.
 - c) Totschächte dürfen keine Überläufe in irgendwelche Entwässerungssysteme aufweisen.
 - d) Die Totschächte sind regelmässig zu warten bzw. auf ihre Funktionalität zu überprüfen.



- e) Im Falle einer Havarie sind die Totschächte zu reinigen und aufgefangenes Havariegut als Sonderabfall zu entsorgen.
6. Die Beerstecher AG wird verpflichtet, die Ausführung des Bauvorhabens durch eine private Fachperson kontrollieren zu lassen und dafür zu sorgen, dass der Bericht zur Ausführungskontrolle zusammen mit dem nachgeführten, datierten und unterzeichneten Kanalisationsplan (Ausführungsplan) dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Sektion Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich eingereicht wird.
7. Gestützt auf die Auslagerungsvereinbarung vom 19. Mai 2000 zwischen dem Kanton Zürich und dem Autogewerbe-Verband der Schweiz wird die Beerstecher AG verpflichtet, periodische Betriebskontrollen durch einen vom AGVS zugelassenen Branchenkontrolleur ausführen zu lassen.

III. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr ARE-BAB	Fr.	512.00
Staatsgebühr AWEL/AW BUS	Fr.	1'856.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	216.00
Total	Fr.	2'584.00

IV. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



V. Mitteilung

An die örtliche Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung/Eröffnung an:

- Bauherrschaft (Beilage: Rechnung)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34 Postfach, 8600 Dübendorf 1
- Herr Blunschi Michel, dipl. Umweltingenieur ETH, Ingenieurbüro Gujer AG, Leberbäumli-
strasse 8, 8153 Rümlang
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

Für den Auszug:

Generalsekretariat

Bauverfahren + Koordination Umweltschutz

Leitstelle für Baubewilligungen

Jörg Ernst

Anhang 8

Bewilligung Hofladen



Kanton Zürich
Baudirektion



Gesamtverfügung

Generalsekretariat
Leitstelle für Baubewilligungen

Referenz-Nr.: BVV 19-2995

Kontakt: Marcel Jung, Stv. Sektionsleiter, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 64, www.baugesuche.zh.ch

2. Dezember 2019

Erweiterung Hofladen

Gemeinde Dübendorf

Bauherrschaft Beerstecher AG, Hochbordstrasse 15, 8600 Dübendorf

Projektverfasser/in Aroma, Isabel Ausserer, Binzmühlestrasse 170c, 8050 Zürich

Grundeigentümer/in Thomas Beerstecher, Talweg 133, 8610 Uster

Lage Hermikon, Hermikonstrasse 123, Kat.-Nr. 15626, Vers.-Nr. 65, Landwirtschaftszone

Massgebende Situationsplan 1:1000 vom 09.09.2019
Unterlagen Projektplan GR SN AN (Plan-Nr. 01) 1:100 vom 02.10.2019
Umgebungsplan (Plan-Nr. 02) 1:100 vom 02.10.2019
Brandschutzplan / Fluchtwegplan (Plan-Nr. 03) 1:100 vom 02.10.2019
Übersichtsplan (Plan-Nr. 04) 1:1000 vom 02.10.2019

Beurteilungen Lage in der Landwirtschaftszone

Sachverhalt

Im vorliegenden Fall ist neben der Baubewilligung der kommunalen Baubehörde von Dübendorf auf der Stufe Kanton eine zusätzliche Bewilligung (vgl. Rubrum) erforderlich. Die Leitstelle für Baubewilligungen übernimmt den Entscheid der Fachstelle in die vorliegende Gesamtverfügung (vgl. §§ 319 Planungs- und Baugesetz [PBG] und 12 Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Am 8. Oktober 2019 hat die Leitstelle für Baubewilligungen das vorliegende Gesuch zur Bewilligung innerhalb der kantonalen Verwaltung entgegengenommen. Im Rahmen der Beurteilung hat die Fachstelle ihren Entscheid der Leitstelle überwiesen.

Das Bauvorhaben umfasst die Umnutzung und den Umbau des ostseitigen Ökonomieteils beim Wohn- und Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 65 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15626 in der Landwirtschaftszone. Der bereits bestehende Hofladen (25 m²) im Erdgeschoss soll in Zukunft als Küche, Verarbeitungsraum und Büro genutzt werden. Das bestehende Lager soll in ein Kühl- und Trockenlager umfunktioniert werden. Zusätzlich ist der Einbau von Garderoben, WC-Anlagen und ein Pausenraum für die Angestellten vorgesehen. Weiter ist auf der Südostseite beim Scheunentor ein neuer Eingang und schliesslich ein neuer Hofladen (76 m²) geplant.

Erwägungen

A. Lage in der Landwirtschaftszone

ARE-RP-Landschaft: Sachbearbeitung: Joelle Meier (+41 43 259 43 18)

1. Zuständigkeit und anwendbares Recht

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung, BVV). Zonenkonforme Vorhaben werden gestützt auf Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt. Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24e bzw. 37a RPG erforderlich.

2. Voraussetzungen der Zonenkonformität mit Beurteilung

2.1 Voraussetzungen

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dabei bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG).

Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG und Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV), wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen und wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden. Wohn- und Ökonomiegebäude gelten in der Landwirtschaftszone nur insoweit als zonenkonform, als sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens notwendig und nicht überdimensioniert sind und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Zudem dürfen ihrer Errichtung keine anderen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV sind Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, zonenkonform, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden. Die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf darf nicht industriell-gewerblicher Art sein und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes muss gewahrt bleiben.

2.2 Betriebsstruktur

Die Gesuchstellerin bewirtschaftet einen Landwirtschaftsbetrieb mit 104,44 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es handelt sich um einen Gemüseanbaubetrieb. Der Betrieb weist gemäss Berechnung nach ständiger Praxis der Baudirektion 29,42 Standardarbeitskräfte (SAK) auf. Die Voraussetzungen für ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sind somit erfüllt. Die längerfristige Überlebensfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes ist gegeben.

Die betrieblichen Voraussetzungen zur Realisierung des angestrebten Bauvorhabens werden erfüllt.

2.3 Beurteilung des landwirtschaftlichen Bedarfs

Im Hofladen sollen überwiegend Produkte des eigenen Betriebes angeboten werden. Die geplanten Umbauten und neuen Nutzungen sind landwirtschaftlich begründbar und ausgewiesen.

Bezüglich des Pausenraumes ist anzumerken, dass dieser nur als Pausenraum während des Arbeitstages genutzt werden darf und nicht als zusätzlicher Wohnraum für die auf dem Betrieb wohnenden Angestellten (bspw. Fernsehzimmer) verwendet werden darf. Für eine allfällige Umnutzung zu Wohnraum wäre eine neue Baubewilligung einzuholen.

2.4 Landschaftliche Einordnung

Der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Bedeutung beizumessen (vgl. Art. 3 RPG). Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Das Bauvorhaben wird ausschliesslich in bereits bestehendem Gebäudevolumen realisiert.

2.5 Fazit

Der Bedarf für das Bauvorhaben ist landwirtschaftlich ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht dem Zweck der Nutzungszone und ist somit zonengemäss im Sinne von Art. 22 Abs. 2 und Art. 16a Abs. 1 RPG. Die Bewilligung kann unter einer Nebenbestimmung erteilt werden.

B. Kosten

Die Bauherrschaft hat die amtlichen Kosten für das vorliegende Bewilligungsverfahren zu tragen (§ 1 in Verbindung mit § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden).

C. Verfahrenskoordination

Diese Gesamtverfügung wird im Sinne von § 318 PBG und §§ 9 und 12 BVV der kommunalen Baubehörde, die das Verfahren leitet, überwiesen. Diese stellt sie den Gesuchstellenden und Dritten, die ein Begehren nach § 315 PBG gestellt haben, zusammen mit ihrem eigenen Beschluss zu.

Der vorliegende Entscheid kann mit dem im Verfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (§ 329 PBG).

Es wird verfügt:

I. Lage in der Landwirtschaftszone

Für das vorstehend beschriebene Bauvorhaben wird die Bewilligung nach Art. 22 RPG im Sinne der Erwägungen unter folgender Nebenbestimmung erteilt:

Der Pausenraum darf ausschliesslich als Pausenraum während des Arbeitstages verwendet werden. Eine Nutzung als Wohnraum für die auf dem Betrieb wohnenden Angestellten ist nicht erlaubt.

Anhang 9

Betriebskonzept



Standort Grütägert / Hermikonstrasse 123, 8600 Dübendorf

Bedarfsnachweis und Betriebskonzept

Absicht:

Der bestehende Betrieb am Standort Grütägert soll weiterhin zukunftsfähig und nachhaltig entwickelt werden.



Ziel und Zweck:

In den beiden nachfolgenden Dokumenten, welche dem Gestaltungsplan beiliegen, sind die Absichten (Absicht, Zahlen & Fakten) der zukünftigen Geschäftsentwicklung des Produktionsbetriebs im Detail beschrieben:

- Der Betrieb, dat. 09.04.2019
- Die Aussiedlung, dat. 09.04.2019



Im Weiteren hat sich in den letzten Jahren die geopolitische Lage rasant verändert. Folgende Themen haben direkte Auswirkungen auf die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebs an diesem Standort:

- Gesellschaft und Politik > Versorgung unabhängig vom Ausland
- Oekologische Aspekte > kurze Transportwege
- Fachkräftemangel > Zeitgemässe Arbeitsbedingungen für Erntehelfer
- Technologische Innovationen > Betriebsprozesse, Logistik, Maschinen und Geräte

A) Spezialkulturen:

Die Deklaration der angebauten Spezialkulturen (*Beilage A*) zeigt auf, welche Kulturarten in den Foliengewächshäuser FGH, Folientunnels FT und im Freiland angebaut werden.

B) Nutzung sämtlicher vorhandenen Oekonomiegebäude

Name	Kat.	Gemeinde	m2	Nutzungsart
Maschinenhalle	15626	Dübendorf	1'188	Maschinenhalle
Garage	15626	Dübendorf	40	Lager
Rossstall	15626	Dübendorf	124	Lager
Scheune im OG	15626	Dübendorf	216	Lager
Hühnerstall	15626	Dübendorf	15	leer
Scheune	244	Fällanden	74	Maschinenunterstand

Der Parzellenplan (*Beilage B*) zeigt die weiteren Parzellen mit Gemüsekulturen in der nahen Umgebung zum Betrieb in Hermikon und zeigt gleichzeitig die Bedeutung des bestehenden Standortes für den Betrieb.

C) Maschinen und Geräte

Die Liste der Maschinen und Geräte (*Beilage C*) ist das aktuelle Inventar, in einem geschätzten Zeitwert von ca. CHF 6 Mio. Die heutigen Maschinen, insbesondere die Zugmaschinen sind teilweise mit teurer Software (GPS, etc.) ausgestattet, welche für einen zeitgemässen Prozess absolut notwendig sind, damit die betriebsnotwendige Rentabilität erreicht werden kann. > Siehe Abschnitt D) Bedarfsnachweis Werkstatt.



D) Werkstatt

Die im Abschnitt C) beiliegende Liste der Maschinen und Geräte zeigt den Bedarf einer zeitgemässen Werkstatt. Eine professionelle Wartung dieser teuren Maschinen verlängert die Betriebszeiten und fordert nicht dauernd weitere Investitionen (Kapitalbindung) in neue Geräte. Kleinere Reparaturen müssen dauernd und zwingend vor Ort ausgeführt werden, damit keine längeren Betriebs- und Ernteunterbrüche entstehen. Die Grossverteiler fordern (Vertragspönnen) eine hohe Lieferbereitschaft von täglich frischem Gemüse.

Die heutige Situation einer provisorischen Werkstatt in der bestehenden Maschinenhalle ist ungenügend und entspricht nicht dem Stand der Technik für den Unterhalt dieser teuren Maschinen und Geräte.

E) Büro- und Personalräume

Der Personalaufwand an diesem Standort hat sich in den vergangenen 10 Jahren nochmals stark erhöht - bedingt durch die gleichzeitige Erweiterung der Kulturf Flächen.

Personalaufwand Freiland und Kalttunnel

Freilandproduktion

Jahr	Kulturf läche in ha	LN	Höchstbestand MA Freiland
2012	95		36
2013	105	54	37
2014	110	57	39
2015	115	64	40
2016	120	70	42
2017	125	83	43
2018	130	98	45
2019	135	105	46
2020	140	112	48
2021	145	121	50
2022	150	118	52
2023	160	120	55

Kalttunnel

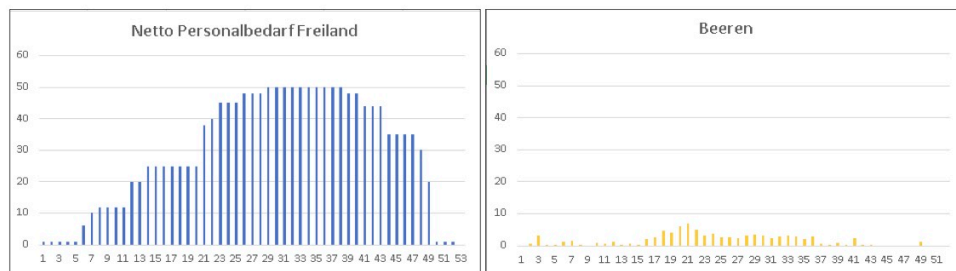
	Pers.	Anz. Monate
Himbeeren	2	3
Heidelbeeren	2	2
Erdbeeren	5	2
Radiesli	3	2
Gemüse	55	4-9



Allgemeine Informationen:

- o Beeren ist ein Nischenbereich, der max. 5 Personen benötigt
- o Erntezeit Erdbeeren: Mai, Juni / Himbeeren und Heidelbeeren ab Juli bis August
- o Der Anbau von Gemüsekulturen wurde aufgrund der Nachfrage massiv gesteigert, insbesondere Zucchetti, Nüsslisalat und Broccoli, welche sehr arbeits- und personalintensiv sind.

Anbei noch zwei Grafiken, die einerseits die Saisonalität aufzeigt und auch den unterschiedlichen Personalbedarf von Gemüse und Beeren. Dies zeigt auch die saisonalen Schwankungen des Bedarfs von Unterkunft für die Saisonmitarbeiter.



Büroarbeiten Produktion

Durch die gestiegenen Anforderungen von Aufzeichnungen in der Landwirtschaft, wird der Anteil an Büroarbeit der Produktion immer grösser. Je nach Jahreszeit sind 30-50% von mehreren Leitungspersonen am PC zur alltäglichen Realität geworden. Die Tendenz wird immer höher.

Aufzeichnungen von	Bestellungen
Bodenbearbeitung	PSM
Düngung	Dünger
Pflanzenschutz	Bedarfsartikel (Folien, Netze, etc.)
Bewässerung	Jungpflanzen
Erntedaten	Samen
Gründüngung	Erde
Fruchtfolge	
Klima- und Bewässerungscomputer	Personalplanung
Verwalten von Bodenanalysen, Wasseranalysen	Personaleinteilung täglich
Aufbieten von Lohnunternehmer für Kalkungen	Bearbeiten von Feriengesuchen
Ernteprognosen	Ferienplanung
Aufarbeiten von Feldkontrollen	Mitarbeiter Gespräche
Entgegennahme von Bestellungen	Ein- und Austritte



Werkstatt (landwirtschaftl. Fahrzeuge)	
Einsatzplanung Maschinen und Geräte	Termine Strassenverkehrsamt von landwirtschaftl. Fahrzeugen
Reparaturen und Schweissarbeiten landwirtschaftl. Maschinen	Service, Wartung und Ersatzteile von landwirtschaftl. Maschinen

Büronutzer	Untergebene MA	Anz. h/Tag	Anz. h/Wo
Co-Bereichsleiter FL (Planung, Düngung, PS, Ernte)	30 MA	3-5	
Co-Bereichsleiter FL2 (Hacken, Bewässerung, Beeren)	15 MA	3-5	
BRL Werkstatt: Bodenbearbeitung, Setzen, Werkstatt	5 MA	1-3	
Produktionsleiter, Chef der BRL, Einschulung MA, Traktoren, Maschinen, Lehrlinge	3 BRL	2-5	
Thomas Beerstecher Gesamtkontrolle			4

Alle 4 Hauptverantwortlichen müssen gleichzeitig am Computer im Büro arbeiten können. Mit über 50 MA im Freiland sind auch regelmässig Besprechungen am Freilandstandort angesagt wie unten aufgeführt.

Sitzungszimmer	Anz. h/Wo
Betriebsleiter (BRL) Sitzung	2
Gruppenleiter Sitzung	1
Produktionsleiter Sitzung	1
Ein- und Austritte Saison MA	5
Produktionsberater	1
Lieferanten von Bedarfsmaterialien	1
Mitarbeiter Gespräche	4
Gespräche / Verhandlungen mit Grossverteiler	

Zustand heute:

Die aktuelle Situation der Büro- und Personalräume ist äusserst unbefriedigend und entspricht nicht dem heutigen Standard. Umkleide, Duschen, Aufenthalt- und Verpflegungsräume sind nicht vorhanden. Die Büro's sind in provisorischen Container (nicht isoliert) untergebracht, bei denen im Sommer häufig über 40°C ist.



Nachholbedarf und zukünftige Entwicklung:

Die moderne Arbeitswelt ist stark geprägt von der Digitalisierung und damit einhergehend von Agilität und Flexibilität während der Arbeit. Daraus folgt, dass sich die Art und Weise, ein Unternehmen erfolgreich zu führen, vielfältig gestaltet.

Beim Gemüseanbau ist die Kommunikation (diverse Sprachen) und tägliche Austausch aller Mitarbeiter vor Ort von grosser Wichtigkeit, daher müssen die Büro- und Personalräume zwingend am Standort der Produktion sein. Die hauptverantwortlichen Betriebsleiter arbeiten täglich gleichzeitig auf dem Feld sowie im Büro am Computer.

Für die Mitarbeiter und saisonalen Erntehelfer sollen respektvolle Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Ankleide-, Duschen- und weitere Aufenthaltsräume sind daher zwingend notwendig.

Dübendorf, 28.08.2023

BEILAGEN

Beilage A



Deklaration Spezialkulturen

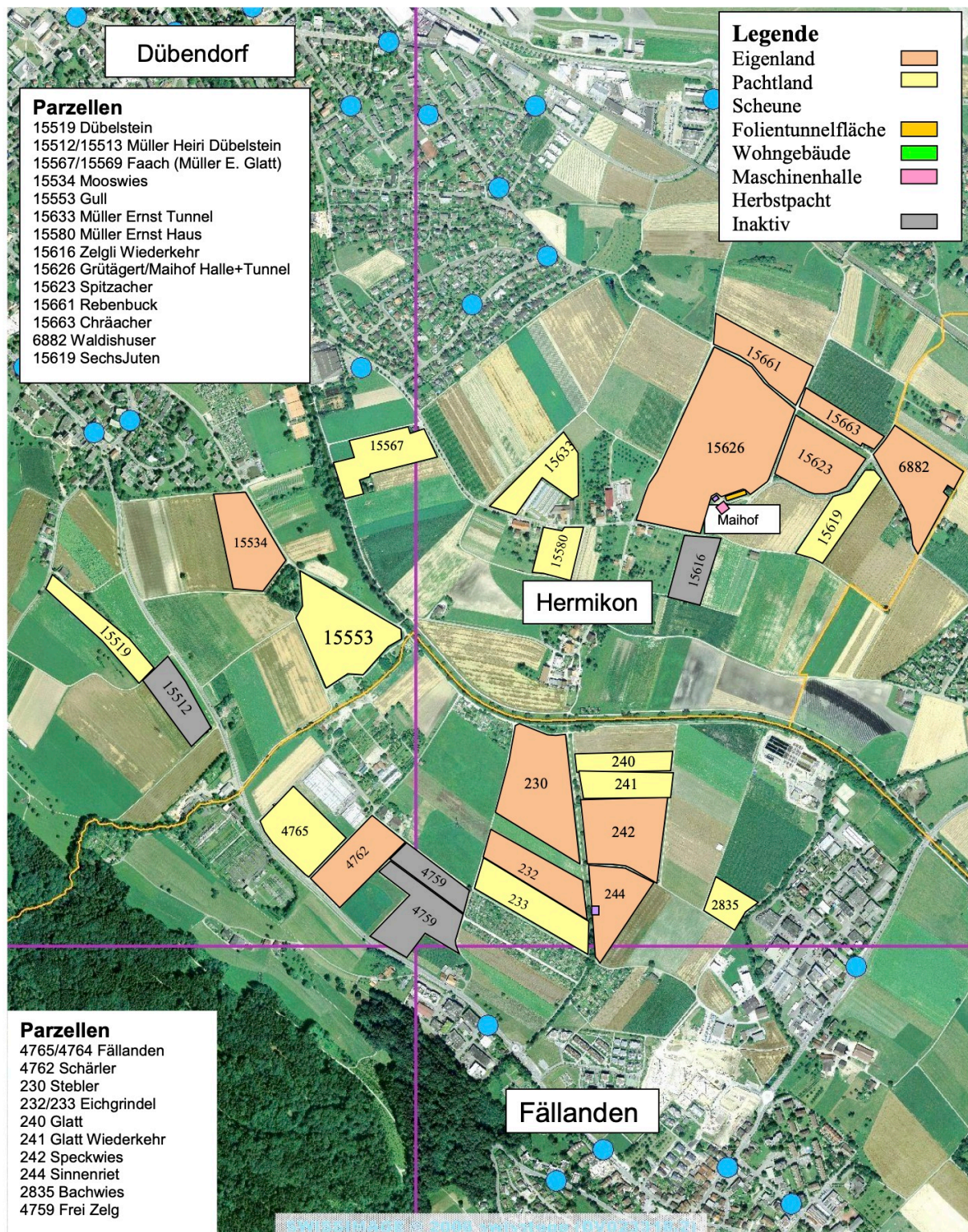
23.08.2023

Tu Nr.	Bauart	m2	Kulturart	Boden/Töpfe	Kulturdauer	2. Kultur	Kulturdauer 2. K.	
Tu 1	Foliengewächshäuser	550	Setzlinge	auf Boden	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 2	Foliengewächshäuser	550	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 3	Foliengewächshäuser	550	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 4	Foliengewächshäuser	550	Himbeeren	in Töpfen	5 Monate			
Tu 5	Folientunnel	460	Heidelbeeren	in Töpfen	ganzes Jahr			
Tu 6	Folientunnel	460	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 7	Folientunnel	460	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 8	Folientunnel	460	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 9	Folientunnel	460	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 10	Folientunnel	460	Radies	im Boden gewachsen	8 Monate	Nüssli	4 Monate	im Boden gewachsen
Tu 11	Regendach	400	Himbeeren	in Töpfen	4 Monate			
Heidelbeeranlage	Einnetzung	3'500	Heidelbeeren	in Töpfen	12 Monate			
Bodenabhängig	Kulturen	3'950						
Bodenunabhängig	Kulturen	4'910						
Total	Kulturen	8'860						
	Regendach Wandertunnel	2'500	Erdbeeren	im Boden gewachsen	4 Monate			
	Wandertunnel	4'000	Erdbeeren	im Boden gewachsen	4 Monate			
Total	Wandertunnel	6'500						
		m2	ha					
Freiland	Blumenkohl	180'000	18					
	Broccoli	420'000	42					
	Salate	260'000	26					
	Fenchel	200'000	20					
	Lauch	70'000	7					
	Zucchini	200'000	20					
	Nüssli	190'000	19					
	Bundzwiebeln	80'000	8					
Total	Kulturen Freiland	1'600'000	160					



Beilage B

Parzellenplan Hermikon (31.01.23)





Beilage C

Maschinen- und Geräteliste Standort Hermikon

Bezeichnung	Anschaffungsjahr	N Neu G Gebraucht	Bemerkungen
-------------	------------------	----------------------	-------------

Transportmittel

VW Bus T5 Kombi TDI	2009	N	Personalfahrzeug
VW Caddy	2011	N	Personalfahrzeug
VW Caddy	2020	N	Personalfahrzeug
VW Amarok	2014	N	Personalfahrzeug
Ford Kuga 2.0 TDCi 4x4	2009	N	Personalfahrzeug
Ford Ranger 2.2 TDCi 4x4	2016	N	Personalfahrzeug
Ford Courier	2022	N	Personalfahrzeug
Ford Transit Custom	2019	N	Personalfahrzeug
Ford Transit	2010	N	Personalfahrzeug
Ford Transit Custom	2017	N	Personalfahrzeug
Ford Transit Custom	2017	N	Personalfahrzeug
Ford Transit 350 L2	2022	N	Personalfahrzeug
Seat Mii 1,0	2020	G	Personalfahrzeug
Nissan Murano	2005	N	Personalfahrzeug
Iveco 35S13/P	2006	N	Lieferwagen
Humbaur Anhänger	2022	N	Autoanhänger 750kg
Anhänger Grün	unbekannt	G	Ehemaliger LKW Aufbau
Wagen Magazin	unbekannt	G	Einachsanhänger / Eigenbau
Zweiachsanhänger GWL	2008	N	
Kipper Marolf	1983	N	
Kipper Pühringer	2020	G	
Zweiachsanhänger GWL	2009	N	
2x Anhänger GWL	Ca. 2004	N	Ehemalige Erntewagen

Zugmaschinen

Bührer (Spezial) 445	1977	N	370h/Jahr
Bührer (Fritz) 475	1978	G	290h/Jahr
Bührer (gross) 475	1979	N	380h/Jahr
Fendt 312 Vario	2011	N	1170h/Jahr
Fendt 312 Vario	2012	N	1140h/Jahr
Fendt 312 Vario	2012	N	1030h/Jahr
Fendt 312 Vario	2014	N	1150h/Jahr
Fendt 313 Vario	2018	N	800h/Jahr
Fendt 211 Vario	2013	N	770h/Jahr



Beilage C

Maschinen- und Geräteliste Standort Hermikon

Bezeichnung	Anschaffungsjahr	N Neu G Gebraucht	Bemerkungen
Fendt 211 Vario	2023	G	800h/Jahr
Fendt 370 GT	2003	N	126h/Jahr
John Deere 6930	2010	N	570h/Jahr
John Deere 3200	1996	G	350h/Jahr
John Deere 6155R	2022	N	341h/Jahr
John Deere 6100M	2021	N	500h/Jahr
Landini Powerfarm 85	2008	N	990h/Jahr
Landini Powerfarm 100	2011	N	670h/Jahr
Landini Powerfarm 100	2012	N	630h/Jahr
Landini 5-100	2019	N	650h/Jahr
Landini 5-100	2020	N	600h/Jahr
Landini Powerfarm 105	2005	N	330h/Jahr
Landini Powerfarm 105	2009	N	300h/Jahr
Landini (Turbo) DT 7880 T	1993	G	190h/Jahr
Landini DT 6860	1988	N	350h/Jahr
Landini DT 6860	1989	N	400h/Jahr
Landini DT 6860	1996	N	270h/Jahr
Landini 2-055 (Schmalspur)	2020	N	Neu ab Sept 2020
Schneider GT27 D	1971	N	50h/Jahr

Bodenbearbeitungsgeräte

Pflug Lemken Juwel 8i	2020	N	Arbeitsbreite 2.20m
Grubber Lemken Karat 9	2022	N	Arbeitsbreite 3.00m
Scheibenegge Rubin 10/300 U	2022	N	Arbeitsbreite 3.00m
Kultiege Lemken Korund 8/600 K GAR	2023	N	Arbeitsbreite 6.00m
Vorgrubber Gregoir -Besson	2011	N	Arbeitsbreite 3.00m
Grubber Schmalspur Mieczko	2020	N	Eigenbau für Schmalspurtraktor
Kreiselegge Lemken Zirkon 12/300	2022	N	Arbeitsbreite 3.00m
Kreiselegge Pöttinger Lion 302	2014	N	Arbeitsbreite 3.00m
Rototiller Kuhn	1996	N	Arbeitsbreite 3.00m
Beetumkehrfräse Hortech	2014	N	Spurbreite 1.80m
Beetkreiselegge Forigo PF100/175	2022	N	Spurbreite 1.80m
Umkehrfräse Forigo (für Schmal- spurtraktor) G25-150	2020	N	Arbeitsbreite 1,5m
Umkehrfräse Forigo G40-170	2021	N	Spurbreite 1,80m
Spatenmaschine Celli	1980	N	Arbeitsbreite 2.30m



Beilage C

Maschinen- und Geräteliste Standort Hermikon

Bezeichnung	Anschaffungsjahr	N Neu G Gebraucht	Bemerkungen
-------------	------------------	----------------------	-------------

Rotoregge Gehring	1978	N	Arbeitsbreite 2.30m
Spurenlockerer	2008	N	Eigenbau

Düngerstreuer

Dünger-Zentrifugalstreuer Amazone	2007	N	
2x Frontdüngerstreuer Fobro	Unbekannt	N	
Frontdüngerstreuer Rauch	2017	N	Für Kalk 3m
Frontdüngerstreuer Rauch	2020	N	1,50m
Frontdüngerstreuer Rauch	2023	N	1m
Frontdüngerstreuer Rauch	2023	N	1m
Dünganhänger GWL	2006	N	Lange Deichsel

Sämaschinen

Säaggregat Krummenacher	2006	N	Typ EPS 5
Pneumatische Sämaschine Acrigola	2013	N	Nüssli, Fenchel / Freiland

Pflanzmaschinen

Bändersetmaschine v.d Beucken	2007	N	Spurbreite 1.80m
Bändersetmaschine v.d Beucken	2008	N	Spurbreite 1.80m
Bändersetmaschine v.d Beucken	2012	N	Spurbreite 1.80m
Speedysetmaschine Checchi e Magli	2011	N	3- Reihig / Spurbreite 1.80m
Speedysetmaschine Checchi e Magli	2006	N	3- Reihig / Spurbreite 1.80m
Lauchsetmaschine Gregoire Bes-son	2007	N	Gezogener Lauch
Akkord -Setzmaschine 9- Reihig Forbo	unbekannt	N	Kohl Töpfe
2x Akkord 3- Reihig	unbekannt	N	Nicht mehr benutzt
Bändersetmaschinemaschine Nüssli	1995	N	Freiland
Bändersetmaschinemaschine Nüssli	1995 / 2010	N	Gewächshaus und Freiland

Bewässerungseinrichtungen

Beregnungswagen Valducci	2003	N	Grossregner
Beregnungswagen Bauer Keller T41	2008	N	Balken 45m
Beregnungswagen Bauer Keller T41	2008	N	Balken 45m
Beregnungswagen Bauer Keller T41	2006	N	Balken 45m
Beregnungswagen Bauer Keller T42		N	Grossregner
Beregnungswagen Bauer Keller		N	Grossregner



Beilage C

Maschinen- und Geräteliste Standort Hermikon

Bezeichnung	Anschaffungsjahr	N Neu G Gebraucht	Bemerkungen
T42			
Beregnungswagen Bauer T51 mit Kanone	2021	N	Mit Druckluftbremse
Beregnungswagen Bauer T51 mit Balken	2021	N	Mit Druckluftbremse
Schlauchwickelgerät mit 20 Schlauchtrommeln Hadorn	2017	N	800m
Schlauchwickelgerät mit 10 Schlauchtrommeln Aebi		N	600m
Beregnungsrohre		N	10km aus Aluminium
Rohranhänger		G	Ehemaliger LKW Aufbau
Bewässerungspumpe Grün		N	1000 lt./ min
Bewässerungspumpe Blau		N	
Düngestation (Schillinger)	2007	N	Für Flüssigdüngung
Düngestation (Schillinger) 2x	2019	N	Für Flüssigdüngung

Geräte / Maschinen für den Pflanzenschutz und die Unkrautbekämpfung

Sternhacke 3- reihig	1998	N	Kohl, Lauch
Hack 3- Reihig Fobro	Unbekannt	N	Kohl
Hack 5- Reihig Fobro	Unbekannt	N	Salat, Fenchel
Hack 5- Reihig Fobro	Unbekannt	N	Salat, Fenchel
Aufsattelspritze Fischer	2015	N	Arbeitsbreite 12.6m / Neuaufbau nach Unfall
Amazone UG 2200	2011	N	Arbeitsbreite 24m Balken
Frontspritze Wyss	2019	N	Beetbreite
Aufbauspitze Kaufmann	2020	N	auf Beetkreiselegge
Motorspritze Fischer	1996	N	300 Liter / Gewächshaus
Beerenspritzgerät	2022	N	

Geräte und Maschinen für das Ernten

Erntewagen GWL mit Ernteband	2010	N	Mit Kurmann Achse
Erntewagen GWL mit Ernteband	2011	N	Mit Kurmann Achse
Erntewagen GWL mit Ernteband Zema	2012	N	Mit Kurmann Achse
Erntewagen GWL mit Ernteband Zema	2014	N	Mit Kurmann Achse
Ernteplattform mit Ernteband Beets	2012	N	Zucchetti / Teilweise Eigenbau
Ernteplattform mit Ernteband Beets	2017	N	Zucchetti
Fobro Lauchschneidemaschine	2007	N	Lauch
Fobro Unterfahrmesser	unbekannt	N	Lauch
Schwingsiebender		N	Schnittlauch



Beilage C

Maschinen- und Geräteliste Standort Hermikon

Bezeichnung	Anschaffungsjahr	N Neu G Gebraucht	Bemerkungen
-------------	------------------	----------------------	-------------

Andere Geräte, Maschinen und Einrichtungen

Mistkran Griesser	1985	N	
Kompoststreuer Jeantil	2007	N	
Kompostwender Gujer	2011	G	
Güllefass Hadorn	2013	N	
Mulchgerät Kuhn	2020	N	3m breit
Mulchgerät HMF	2018	N	
Heckmäherwerk Kuhn	2017	G	
Kehrmaschine Plus 590 -230 Tuchel	2018	N	
Wegplanierschild Rabaud	1993	N	
Glatwalze Erismann	2016	G	
Schneepflug	?	N	
Kippschaufel Brantner	Ca. 2010	N	
Folienwickel Wagen	2016	N	Eigenbau
Folienlegegerät	2007	N	Eigenbau
Folienwickelgerät (Metasa)	2020	N	
Folienlegegerät Trinkel	2014	N	
Folienlegegerät Regero	2017	N	Für Erdbeeren
Dammformer	2022	N	Für Erdbeeren
John Deere Rasenmähertraktor X350R	2020	N	

23.08.2023

Anhang 10

Lärmbeurteilung, Ingenieurbüro Andreas Suter

ingenieurbüro andreas suter
akustik, beratung, planung
schützenstrasse 5, 8800 thalwil
telefon 044 720 25 00, fax 044 720 25 15
info@ing-suter.ch, www.ing-suter.ch



Z:\ingsuter\auftragsdaten\dübendorf\z3-042_dübendorf_gp grütägert\z30912_gp grütägert.indd / 12.9.2023

Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	12.9.2023	Lärmbeurteilung		Andreas Suter		Monika Suter	

1

Situation

Die Beerstecher AG produziert Freilandgemüse sowie Gewächshauskulturen. Neben dem Hauptsitz im Hochbord in Dübendorf besteht unter anderem auch ein Betrieb in Hermikon, deren Erweiterung im Gestaltungsplan (GP) geregelt wird. Der Geltungsbereich ist in der folgenden Übersicht gekennzeichnet:



Gemäss Vorprüfungsbericht vom 23. Mai 2023 ist darzulegen, weshalb der Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV aufgrund der Art des Betriebs als nicht relevant eingestuft wird und nicht von Überschreitungen der Planungswerte (PW) ausgegangen wird.

2

Lärmrechtliche Beurteilung

Die Lärmemissionen einer ortsfesten Anlage – neu oder geändert – müssen so weit begrenzt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip).

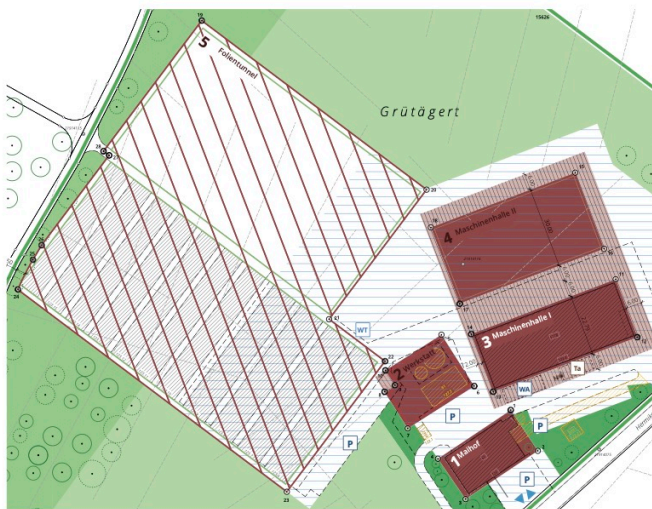
Bei einer neuen Anlage dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten.

Bei einer wesentlich geänderten Anlage dürfen die von der gesamten Anlage erzeugten Lärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschreiten. Als wesentlich gelten Umbauten, Erweiterungen und vom Inhaber der Anlage verursachte Änderungen, wenn zu erwarten ist, dass die Anlage selbst oder die Mehrbeanspruchung bestehender Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugen.

Die Beurteilung erfolgt nach Anhang 6 LSV (Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm) getrennt für den Tag (7 bis 19 Uhr) und die Nacht (19 bis 7 Uhr).

3 Grundlagen Betrieb

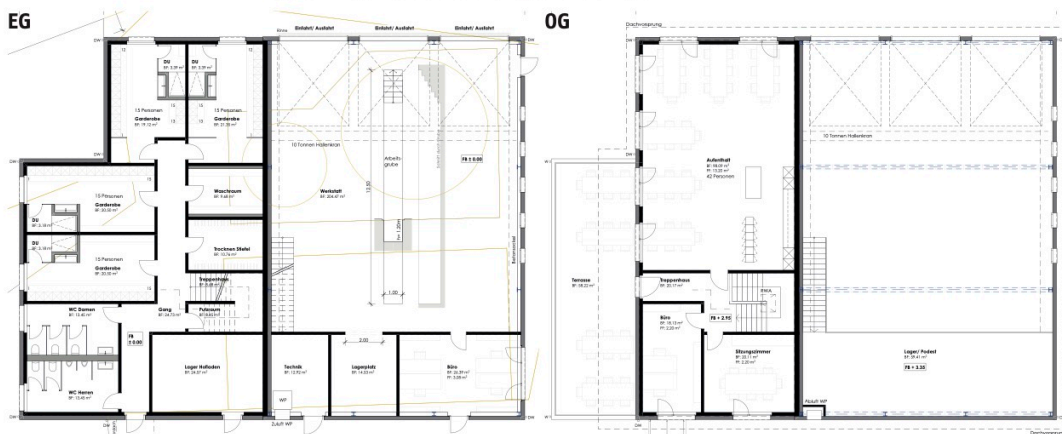
Am Betrieb auf dem Areal ändert sich nichts Grundsätzliches: Die Betriebszeiten sind unverändert von 6 bis 19 Uhr und es ergeben sich weder Änderungen bei den An- und Ablieferungen noch beim übrigen Verkehr auf dem Betriebsareal.



Die vorgesehenen Nutzungen der fünf Baubereiche können wie folgt beschrieben und eingestuft werden:

Baubereich 1: Bestehendes Gebäude mit Wohnnutzung und Hofladen -> keine Überprüfung erforderlich.

Baubereich 2: Neubau Werkstatt inkl. Sozialbereich (Garderobe, WC, Aufenthaltsraum, Büro, Sitzungszimmer) -> es liegt mit dem Werkstattbetrieb zwar eine teilweise lärm erzeugende Tätigkeit vor, allerdings ist diese nach Nordwesten und damit weg von den lärmempfindlichen Wohnnutzungen angeordnet und findet zudem ausschliesslich bei geschlossenen Türen/Toren statt -> keine Überprüfung erforderlich.



Baubereich 3: Bestehende Maschinenhalle; kein Werkstattbetrieb mehr -> keine Überprüfung erforderlich.

Baubereich 4: Neubau Maschinenhalle für Unterstand Fahrzeuge; kein Werkstattbetrieb -> keine Überprüfung erforderlich.

Baubereich 5: Bestand und Erweiterung Folientunnel -> keine Überprüfung erforderlich.

4

Fazit

4.1 Einhaltung PW

Basierend auf den vorstehenden Ausführungen können sich keine Überschreitungen der massgebenden PW ergeben.

4.2 Vorsorgeprinzip

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Falls die PW wie vorliegend eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

Im vorliegenden Fall wird das Vorsorgeprinzip bereits weitestgehend berücksichtigt:

- Die Werkstatt wird im Nordwesten des Baubereiches 2 angeordnet und sie weist auch nur in diese Richtung eine Öffnung auf. Diese wird – insbesondere bei den von 6 bis 7 Uhr und damit in der kritischen Nachtphase stattfindenden Tätigkeiten – geschlossen gehalten.
- In den für die Beurteilung kritischen Wohnungen im Baubereich 1 wohnen ausschliesslich Mitarbeiter der Firma Beerstecher. Diese sind in der Regel während den Betriebszeiten am Arbeiten und halten sich nicht in den betroffenen Wohnungen auf.

Weitere Massnahmen sind – insbesondere da der PW nicht überschritten ist – nicht verhältnismässig.

Thalwil, 12. September 2023

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter