

## **Privater Gestaltungsplan „Rütihof“**

Teilrevision Arealzufahrt

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Festsetzung)



Fehraltorf, 22. Mai 2023

**Auftraggeberin**

Gerber Bio Greens AG  
Hr. Christian Gerber  
Rütihof  
8320 Fehraltorf

**Verfasser**



e10-planning  
Büro für Raumplanung und Baurecht  
Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster

+41 (0) 79 346 15 28  
roland.iten@e10-planning.ch

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Planungsgegenstand                                   | 4  |
| 1.1 | Ausgangslage   | 4  |
| 1.2 | Entwicklungsabsichten                                | 4  |
| 1.3 | Anlass zur Teilrevision                              | 5  |
| 2.  | Vorgaben und Vorabklärungen                          | 6  |
| 2.1 | Richtplanung   | 6  |
| 2.2 | Nutzungsplanung                                      | 7  |
| 2.3 | Vorabklärung Strasseninspektorat                     | 8  |
| 2.4 | Voranfrage beim Gemeinderat Fehraltorf               | 8  |
| 3.  | Ausführungen zur Erschliessung                       | 8  |
| 3.1 | Verkehrsregime                                       | 8  |
| 3.2 | Verkehrsaufkommen                                    | 9  |
| 3.3 | Knoten Anforderungen                                 | 10 |
| 3.4 | Verkehrsauswirkungen                                 | 11 |
| 4.  | Revisions-Inhalt                                     | 11 |
| 5.  | Mehrwertabgabe                                       | 12 |
| 6.  | Verfahren  | 12 |
| 6.1 | Vorprüfung und Mitwirkung                            | 12 |
| 6.2 | Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer    | 13 |
| 6.3 | Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung | 13 |
| 7.  | Würdigung  | 13 |

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Ausgangslage

Der Weiler Rüti liegt an der Zürcherstrasse zwischen den Dörfern Fehraltorf und Gutenswil, auf Gemeindegebiet Fehraltorf. Der Weiler umfasst rund 20 Hauptgebäude und ist im gültigen Zonenplan der Kernzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf der südlichen Seite der Zürcherstrasse gilt der private Gestaltungsplan Rütihof, welcher seit dem 26. Juli 1995 rechtskräftig ist. Am 16. Juni 2016 wurde eine Änderung betreffend die Gewächshäuser, das Sammelbecken sowie die Kraftzentrale genehmigt. Der Gestaltungsplan Rütihof dient der Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeiten für den Garten- und Gemüsebau sowie die Landwirtschaft.



Lageplan / Ortophoto

### 1.2 Entwicklungsabsichten

Die Gerber Bio Greens AG ist ein landwirtschaftlicher Gemüsebaubetrieb, der seit 1944 auf die Produktion und die Vermarktung von Frisch- und Lagergemüse spezialisiert ist. Seit 1999 wird nach den Richtlinien des Biolandbaus mit dem Label der Bio Suisse Knospe produziert. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 3 ha Gewächshausfläche und ca. 80 ha Freilandflächen in der Umgebung von Fehraltorf. In der Hochsaison sind bis zu 70 Mitarbeitende beschäftigt. Das Bio-Gemüse wird an die Grossverteiler geliefert und im Raum Zürich – Ostschweiz vermarktet. Die tägliche Auslieferung erfolgt verpackt und etikettiert.

In einer nächsten Entwicklungsetappe ist ein Ersatzbau für das Gebäude Vers.-Nr. 354 geplant, welches als Lager für Hilfsstoffe und Gebinde diente. Der Ersatzbau soll als Remise und als Werkstatt dienen. Das entsprechende Baubewilligungsverfahren soll noch im 2022 durchgeführt werden.

In einer weiteren Entwicklungsetappe sollen das alte Logistikgebäude und das Kühlraumgebäude (Vers.-Nr. 53) erneuert und auf die Bereiche der alten Gebäude Vers.-Nrn. 282 und 440 ausgeweitet werden. Dabei stehen die Optimierung der betrieblichen Abläufe und die Reduktion des Energieverbrauchs im Vordergrund. Die Rampen für die gekühlten Lkws sind auf der Westseite des Gebäudes bestehend. Diese Lkws werden über das Heck be- und entladen und über die Arealzufahrt ① erschlossen. Die gesamten Lager- und Logistikgebäude werden gekühlt, um optimale Bedingungen für die Haltbarkeit des Gemüses zu schaffen.

Für die Anlieferung des Gemüses vom Feld ist auf der Ostseite des neuen Gebäudes eine breite Anlieferungsrampe für die mit Seitenablad organisierten Erntewagen (Traktoren mit Anhängern) vorgesehen. Dabei wird eine Automatisierung angestrebt. Diese ostseitige Gemüseablade-Rampe hat gegenüber den westseitigen Beladungsrampen nicht die gleiche Höhe. Eine Trennung ist somit nicht nur betrieblich/logistisch sondern auch funktional erforderlich und sinnvoll, sodass die Verarbeitung, Lagerung, Verpackung und Auslieferung der Produkte im neuen Kühlgebäude effizient organisiert werden können.

Die topografische Höhendifferenz von 4-5 m zwischen der Ost- und Westseite des Gebäudes soll für die internen Abläufe geschickt genutzt werden. So können Kisten über Rollbänder mit Gefälle transportiert und somit Energie eingespart werden.

### 1.3 Anlass zur Teilrevision

Die vorgesehene betriebliche Organisation bedingt die Bedienung der geplanten Rampen. Die Erntefahrzeuge können auf kleinem Raum jedoch nicht wenden. Die im privaten GP Rütihof definierte Zufahrt ② wird als Arealzufahrt dringend wieder benötigt. Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) schliesst diese Zufahrt jedoch aus.

Die Teilrevision des Gestaltungsplans Rütihof beschränkt sich darum auf die Regelungsänderung dieser Zufahrt, d.h. es bedarf ausschliesslich der Anpassung des Artikels 5 GPV. Alle weiteren GP-Bestimmungen bedürfen keinen Anpassungen und sollen übernommen werden. Auch der GP-Situationsplan Rütihof kann unverändert bestehen bleiben.

## 2. Vorgaben und Vorabklärungen

### 2.1 Richtplanung

Die übergeordneten Richtplanvorgaben sind bei der Revision von Gestaltungsplänen zu beachten. Nachstehend sind aus diesem Grund Auszüge des vom Kantonsrat am 6. Februar 2023 festgesetzten kantonalen Richtplans sowie des vom Regierungsrat am 29. Juni 2022 genehmigten regionalen Richtplans Oberland dargestellt.



Auszug kantonalen Richtplan

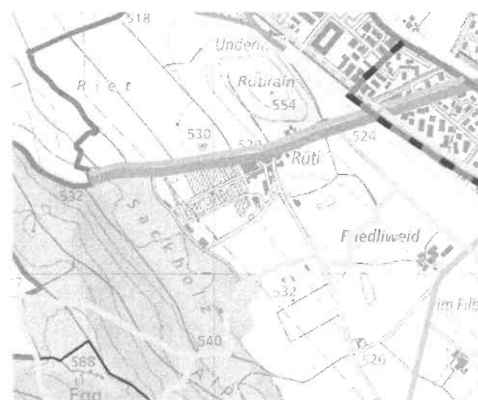
hellblau Fläche = übriges Landwirtschaftsgebiet

orange Linie = best. Höchstspannungsleitung



Auszug Regionaler Richtplan Oberland

Siedlung und Landschaft



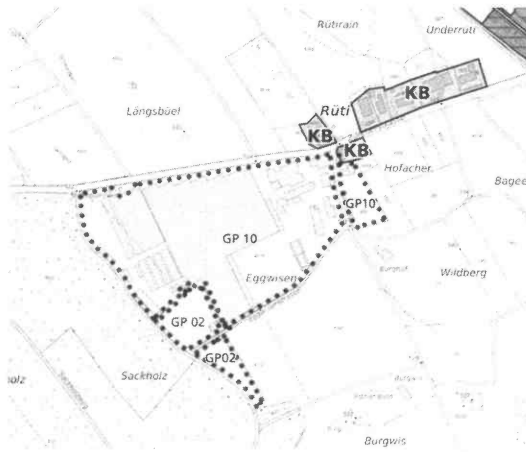
Auszug Regionaler Richtplan Oberland

Verkehr

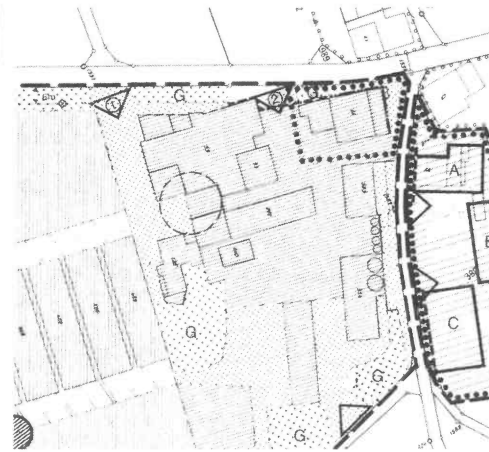
Gesamthaft wird festgehalten, dass die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans mit der vorliegende Teilrevision zur Änderung des Verkehrsregimes nicht im Widerspruch stehen.

## 2.2 Nutzungsplanung

Der Weiler Rüti ist im gültigen Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf teilweise der Kernzone zugewiesen. Die Gebäude des Garten- und Gemüsebaubetriebs, welche in der Ecke zwischen Zürichstrasse und Burgweg liegen, befinden sich in der Landwirtschaftszone und sind mit den Gestaltungsplänen Nrn. 02 und 10 überlagert.



Auszug gültiger Zonenplan der Gde Fehraltorf



Auszug Gestaltungsplan Rütihof Nr. 10

Der private Gestaltungsplan macht im Zusammenhang mit dem Erschliessungsregime in § 5 GPV zur Arealzufahrt folgende Regelung:

<sup>1</sup> Für die Arealzufahrt ist der Situationsplan 1:1000 massgebend.

<sup>2</sup> Die Arealzufahrt ② ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“, das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

### 2.3 Vorabklärung Strasseninspektorat

Die Eigentümerin Gerber Bio Green AG hat beim Strasseninspektorat IV betreffend die Arealzufahrt Kontakt aufgenommen. Eine Aktivierung der Zufahrt wurde unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen mit Antwort vom 26. März 2021 in Aussicht gestellt:

1. Die Gemeinde muss das Planungsinstrument definieren und beurteilen.
2. Es müsste nachgewiesen werden, dass mit der Weiterentwicklung der Oekonomiegebäude keine Wendemöglichkeiten auf dem Areal möglich wären.
3. Der Arealerschliessung müsste ein Einrichtungsverkehr zu Grunde liegen. D.h., die Erschliessung ② nur als Zufahrt und die Erschliessung ① gilt nur als Ausfahrt (oder umgekehrt).
4. Beide Erschliessungen müssen gemäss Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) vom 17. April 2019 erstellt werden.
5. Für die neue Arealerschliessung müsste ein Baugesuch erstellt werden.

In Vorbereitung auf die vorliegende Teilrevision haben die Fachstellen „Strasseninspektorat“ und „Planen und Steuern“ des kantonalen Tiefbauamts mit Mail vom 30.06.2022 die Zustimmung zur Arealzufahrt in Aussicht gestellt.

### 2.4 Voranfrage beim Gemeinderat Fehraltorf

Die Eigentümerin hat sich für ihre Entwicklungsabsichten über die Anforderungen und das Vorgehen bei der Gemeinde Fehraltorf erkundigt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22. April 2022 eine Stellungnahme verfasst. Der Gemeinderat beurteilt eine GP-Revision als zwingend und hat seine Unterstützung für eine Teilrevision des Gestaltungsplans Rütihof in Aussicht gestellt.

## 3. Ausführungen zur Erschliessung

### 3.1 Verkehrsregime

Der Verkehr von Besuchern, Beschäftigten sowie die Fahrten im Zusammenhang mit dem verarbeiteten Gemüse werden über den Anschluss ① oder über den Burgweg/Eggwiesenstrasse via die Zürcherstrasse abgewickelt. Diese Haupteerschliessung ist im gültigen GP vorgesehen und soll grundsätzlich so bestehen bleiben.

Die betrieblich bedingte Trennung der Rampen (vgl. Kap. 1.2), die engen Platzverhältnisse sowie die anspruchsvolle Topographie mit Höhenunterschieden verlangen nach einer weiteren Arealzufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Der alte Anschluss zwischen den Gebäuden Vers.-Nrn. 53 und 65 soll dazu wieder in Betrieb genommen werden. Er wird insbesondere für die Ernteanlieferung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktoren mit Anhängern) als Arealzufahrt genutzt. Die Ausfahrt auf die Zürcherstrasse in dieser Lage wird mit Signalisation unterbunden.





Schema Entwicklungskonzept und Verkehrsregime

Interne Verbindungen mit zusätzlichen Wendeplätzen sind aus topographischen, baulichen und betrieblichen Gründen nicht zielführend. Für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird ein Einwegregime angestrebt.

### 3.2 Verkehrsaufkommen

Die Zufahrt ② soll von landwirtschaftlichen Erntefahrzeugen genutzt werden. Dieses Verkehrsaufkommen ist saisonal unterschiedlich und sogar in der Hochsaison sehr bescheiden. Im Winter (Dezember bis März) ruht die Freilandproduktion aus klimatischen Gründen, d.h. es erfolgen in der Lage ② keine Zufahrten. Während der Saison erreichen von Montag bis Samstag 1-6 Erntefahrzeuge die Anlieferung. Die entleerten Erntefahrzeugen fahren für den nächsten Erntegang via den Burgweg oder über die Zufahrt 1 zurück aufs Feld.

Das Verkehrsaufkommen auf der Zürcherstrasse ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 7530 Fahrzeugen/d und einer abendlichen Spitzenbelastung von weniger als 700 Fahrzeugen/h nicht hoch. Relevant für die Arealzufahrt ② sind die linksabbiegenden Fahrzeuge, die in der Abendspitzenstunde an Werktagen die Fahrspur in Richtung Fehraltorf mit weniger als 500 Fahrzeugen pro Stunden queren müssen.

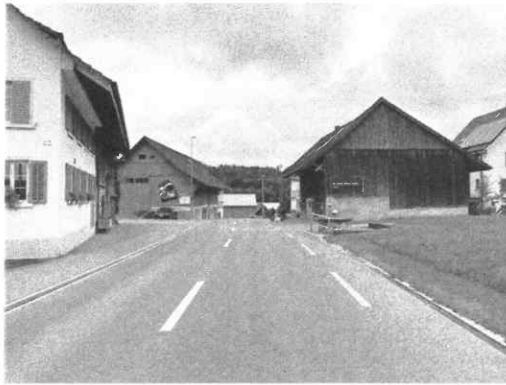
### 3.3 Knotenanforderungen

Für die Zufahrt ② sind die Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung einzuhalten. Es gelten grundsätzlich die technischen Anforderungen des Typs B (Zufahrtsweg auf übergeordnete Strassen). Da es sich jedoch um eine reine Zufahrt mit Einrichtungsverkehr handelt und keine Ausfahrt vom Areal auf die Zürcherstrasse erlaubt ist, relativieren sich diese Anforderungen. Vollständigkeitshalber werden die technischen Anforderungen für die Zufahrt ② nachstehend zusammengestellt:

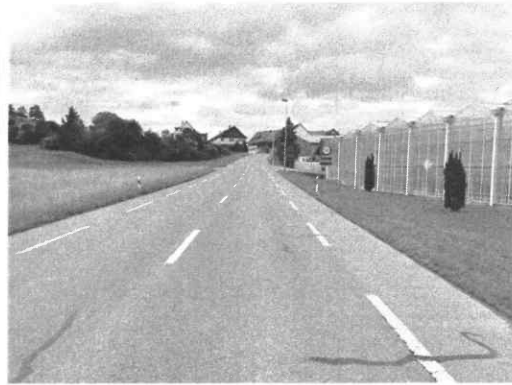
| Thema  | Anforderung | Bemerkungen   |
|--|-------------|---|
| Aus- und Einfahrt nur vorwärts                               | ja          | mit der ausschliesslichen Arealzufahrt – ohne Ausfahrt auf die Zürcherstrasse – sind rückwärtsfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen |
| Maximale Neigung innerhalb 5 m ab Strassengrenze             | +/- 5 %     | eingehalten   |
| Maximaler Gefällsbruch ohne Ausrundung an der Strassengrenze | 6 %         | eingehalten   |
| Einlenkradius  | 5 m         | Aus beiden Zufahrtsrichtungen infolge grosser Durchfahrtsbreite eingehalten   |
| Beobachtungsdistanz ab Fahrbahnrand                          | 2.5 m       | Hinfällig bei Arealzufahrt (Sichtberme wäre frei)   |
| Breite der Ausfahrt bei Einbahnverkehr                       | 3 m         | 9.2 m, Asphaltfläche ab Mauerende   |



Nachweis Sichtdistanz in Richtung Guteswil



Fotos der Sichtsituation auf der Zürcherstrasse  
Richtung Gutenswil



Richtung Fehraltorf

Wie vorstehend dokumentiert, sind die Sichtweiten auf der maximal mit 50 km/h signalisierten Zürcherstrasse für die Arealzufahrten sehr gross. Die Sichtweite zu wartenden Linksabbiegern bei der Zufahrt ② beträgt in Richtung Gutenswil mindestens 100 m. In der Gegenrichtung beträgt die Sichtweite mehrere hundert Meter und die Zufahrt ② liegt 120 m hinter der Innerorts-Signalisation. Der Verkehr über die Zufahrt ② kann somit sicher abgewickelt werden. Die Knotenanforderungen werden erfüllt.

### 3.4 Verkehrsauswirkungen

Die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers werden durch die Arealzufahrt nicht beeinträchtigt. Die Funktionalität der Zürcherstrasse bleibt uneingeschränkt in Takt und die örtlichen Verhältnisse erlauben eine sichere Abwicklung. Besondere Vorkehrungen am Strassenkörper der Zürcherstrasse wie z.B. Abbiege- oder Verzögerungsspuren sind nicht erforderlich.

Die Arealzufahrt ist nicht nur für einen zweckdienlichen Betriebsablauf notwendig, sondern er kann auch den öffentlichen Burgweg von schweren Landwirtschaftsfahrzeugen entlasten. Damit reduzieren sich Begegnungs- und Kreuzungsfälle und die Sicherheit für Naherholungssuchende (Spaziergänger, Jogger, Velofahrende, etc.) erhöht sich im Interesse aller Beteiligten.

Letztlich wird eine bestehende Arealerschliessung wieder aktiviert, die Zufahrtshindernisse entfernt und ein Einbahnsystem (Ausfahrtsverbot) signalisiert.

## 4. Revisions-Inhalt

Der GP Situationsplan und die GP-Vorschriften bietet für die anstehenden Bau- und Entwicklungsabsichten eine verlässliche Basis. Die erforderliche Zufahrt muss "nur" in Art. 5 GPV angepasst werden. Es wird in der Lage der Zufahrt ② eine Arealzufahrt zugelassen.

Obwohl nur eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zwingend notwendig ist, wird im GP eine Zufahrt ohne Beschränkung der Fahrzeugart zugelassen, weil damit für langfristige Entwicklungsschritte keine Einschränkungen vorgegeben werden. Das konkrete Verkehrsregime mit der entsprechenden Ausgestaltung ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zur Grundstücksentwicklung zu dokumentieren und mit der Strasseneigentümerin (Kanton Zürich) zu koordinieren.

| Art. 5 Abs. 2 GPV <b>alt</b> :  | Art. 5 Abs. 2 GPV <b>NEU</b> :  |
|---|---|
| Die Arealzufahrt <sup>2</sup> ist vorläufig als provisorische Zufahrt zugelassen. Sie ist aufzuheben gleichzeitig mit dem nächsten Bauvorhaben im Bereich „Wohnen und Gewerbe I“, das im ordentlichen Verfahren bewilligt wird; die Aufhebung muss dabei spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. | Die Arealzufahrt <sup>2</sup> ist ausschliesslich als Zufahrt zugelassen. |

In der Legende des bisherigen GP-Situationsplanes wurde auf Art. 6 GPV verwiesen. Dieser Verweis war nicht korrekt, da die Arealzufahrt in Art. 5 GPV umschrieben ist. Der Hinweis zur Arealzufahrt wird in der Legende des GP-Situationsplans entsprechend nachgeführt.

## 5. Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Fehraltorf hat an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 die kommunale Mehrwertabgabe eingeführt. Mit der Teilrevision zur Arealzufahrt entsteht mit dem GP jedoch kein Mehrwert nach § 7 MAV, ist somit ein Bagatellfall und eine Mehrwertabgabe ist hinfällig.

## 6. Verfahren

### 6.1 Vorprüfung und Mitwirkung

Der Gemeinderat Fehraltorf hat mit Beschluss vom 24. August 2022 den Teilrevisions-Entwurf zur Vorprüfung bei der Baudirektion verabschiedet. Der Vorprüfbericht liegt mit Datum vom 18. April 2023 vor. Eine Genehmigung der Teilrevision wurde in Aussicht gestellt. Die Hinweise bzw. Auflagen sind in die Revision aufgenommen worden, insbesondere:

- Anpassung der Titelblätter mit Festsetzung durch die Gemeindeversammlung;
- Klärung der Baubereichsvermessung mit ÖREB-Erfassung ohne Koordinatenliste im GP-Situationsplan;
- Ergänzung des Erläuterungsberichts mit Richtplanfestlegungen;
- Klärung des Erläuterungsberichts mit Speziallandwirtschaftszone.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 2. September bis 2. November 2022. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Verschiedenen Nachbargemeinden haben sich ohne inhaltliche Hinweise für die Mitwirkungsgelegenheit bedankt. Die Regionalplanungsgruppe RZO hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

## 6.2 Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer

Private Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von Grundeigentümern aufgestellt werden (§ 85 Abs. 1 PBG). Sie können gemäss § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Der vorliegende GP wird von der Grundeigentümerin als privater Gestaltungsplan aufgestellt.

## 6.3 Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ bedarf in Folge seiner Lage ausserhalb der Bauzone, d.h. als „Speziallandwirtschaftszone“, der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung nach § 86 PBG. Danach wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

## 7. Würdigung

Die Eigentümerin ist zur Verbesserung der Betriebsabläufe auf eine Entflechtung zwischen der Anlieferung mit Landwirtschaftsfahrzeugen und der Auslieferung mit Lastkraftwagen angewiesen. Diese Entflechtung begründet sich in den Unterschieden bei den Fahrzeugen (Typ, Grösse, Funktion, etc.), im betrieblichen Ablauf und in den topographischen Verhältnissen.

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans hat weder auf den Nutzungszweck noch auf die Nutzungs- oder Verkehrsintensität eine Auswirkung. Sie verändert auch nicht die Dichte oder den Versiegelungsgrad, hat keine Auswirkungen auf die Landschaft und den Raum und behindert auch nicht den Verkehrsablauf auf der Zürcherstrasse.

Die Revision des privaten Gestaltungsplans „Rütihof“ berücksichtigt die übergeordneten Planungsfestlegungen und ist angemessen, zweck- und rechtmässig.

## Anhang:

Nr. 1 Verkehrserhebungsdaten Zürcherstrasse 2021