

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

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

---

**LÄRMGUTACHTEN STRASSENLÄRM & FLUGLÄRM  
RICHTPROJEKT WOHNÜBERBAUUNG ÖLWIS / BLANKENWIS  
(nach Lärmschutzverordnung)**

---

Auftrag Nr. 19528

Objekt Richtprojekt Ölwis / Blankenwis  
8312 Winterberg

Auftraggeber Planergemeinschaft "Ölwis/Blankenwis"  
c/o Atlantis AG  
Birgistrasse 4A  
8304 Wallisellen

Vertreter HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

Kontaktperson Herr Daniel Hänni

---

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerische Grundlagen
- 2 Berechnungsgrundlagen
- 3 Anforderungen
- 4 Resultate der Berechnungen
- 5 Beurteilung
- 6 Massnahmen

---

Verteiler: HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

3-fach

---

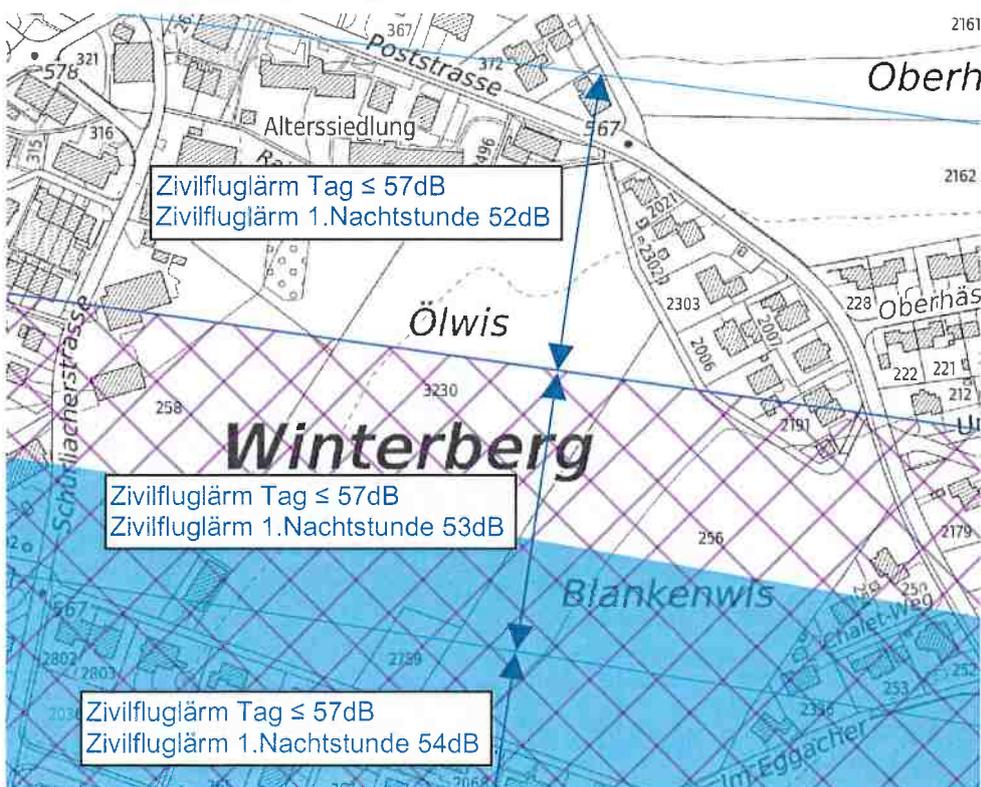
Datum: 16.01.2020

## 1 Planerische Grundlagen

- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (Stand 07. Mai 2019)
- Strassenlärm:
  - Strassenlärmmodell für überbaute Gebiete, Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15 (BUS)
  - Mitteilung zur Lärmschutzverordnung Nr. 6 (1995) BUWAL
- Planunterlagen:
  - Gesamtplan Tiefgarage 1:1000 vom 07.01.2020
  - Gesamtplan Erdgeschoss 1:500 vom 27.11.2019
- Cadna A, Software für Lärmberechnungen
- Erschliessungsbericht Areal Ölwis / Blankenwis vom 11.06.2008 (Beilage 01 – 10)
- Zonenplan Gemeinde Lindau
- GIS ZH Browser, Gesamtverkehrsmodell Kanton Zürich MIV 2030
- GIS ZH Browser, Fluglärmkataster Stand 15.01.2020
- Mail vom Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung zur Teilrevision kantonaler Richtplan 2017

## 2 Berechnungsgrundlagen

### 2.1 Emissionsdaten Fluglärm



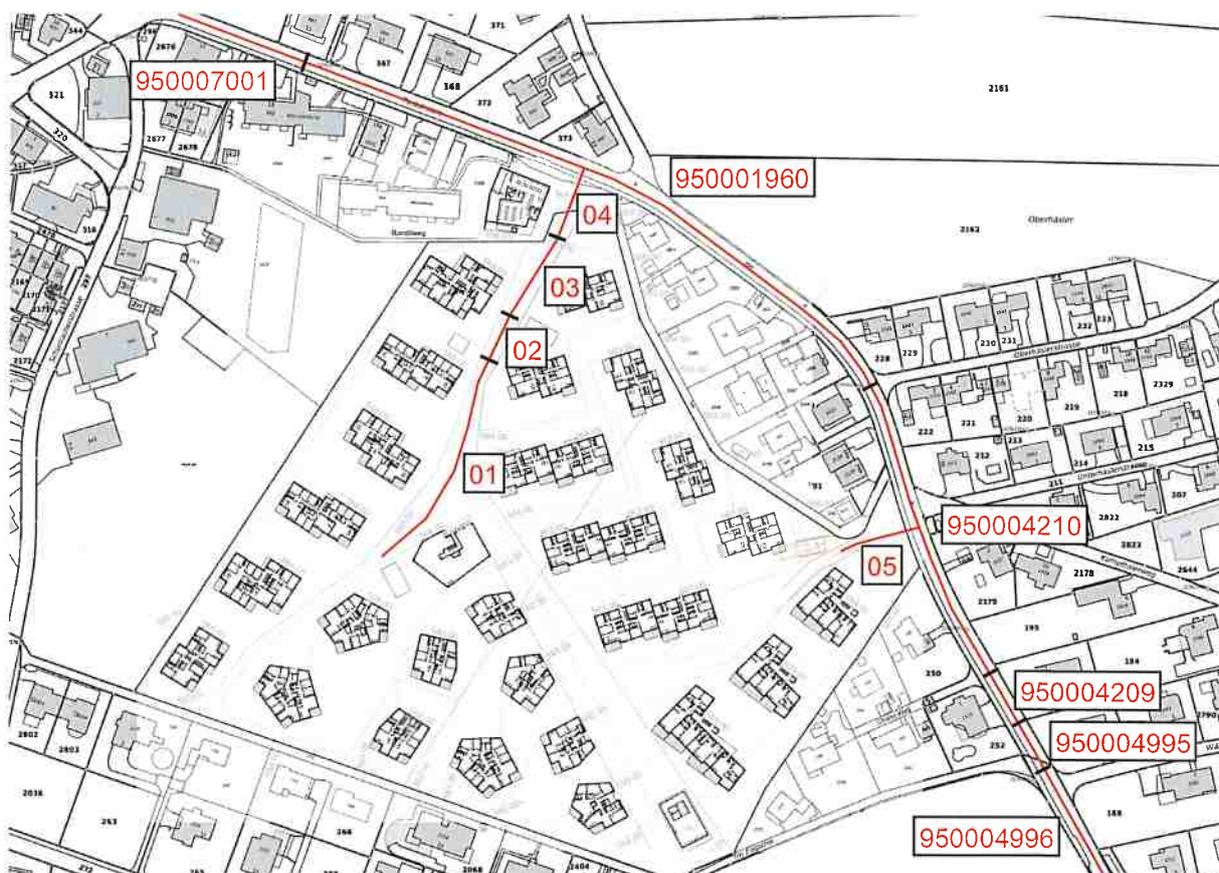
Fluglärmkataster GIS ZH Stand 15.01.2020

Gemäss Mail von Herr Capeder Kanton Zürich Amt für Raumplanung (Beilage 11) liegt die AGL (Abgrenzungslinie) in der Teilrevision vom kantonalen Richtplan 2017 (Antrag RR vom 30. Januar 2019) weiter südlich bzw. ausserhalb vom Areal Ölwis / Blankenwis.

**Es ist somit davon auszugehen, dass der Zivilfluglärm für Areal Ölwis / Blankenwis gegenüber dem aktuellen Fluglärmkataster tendenziell tiefer liegen wird.**

## 2.2 Daten für die Verkehrslärberechnung (Strasse)

Die Emissionswerte Lr der massgebenden Strassenabschnitte werden nach STL-86+ und LSV Anhang 3 ermittelt.



**Situationsplan Strassenabschnitte** (nicht massstäblich)

### 2.2.1 Poststrasse (bestehend)

- ▶ DTV gemäss Gesamtverkehrsmodell GIS ZH (MIV 2030<sup>1</sup>)
- ▶ Schwerverkehrsanteil gemäss Gesamtverkehrsmodell GIS ZH (MIV 2030)
- ▶ Strassentyp Hauptverkehrsstrasse nach schriftreihe Umweltschutz Nr. 15
- ▶ Gefälle gemäss digitalem Terrainmodell vom GIS ZH (DTM)
- ▶ Geschwindigkeit 50 km/h (signalisiert)
- ▶ Korrektur Fahrbahnbelag 1dB (Annahme)

<sup>1</sup> Der DTV vom MIV 2030 (Motorisierter Individualverkehr) liegt über dem DTV vom MIV 2016 inkl. dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Total 438 Tiefgaragenparkplätze.

Poststrasse	DTV	Nt	Nn	Nt2	Nn2	i	Vt	Vn	KB	Lr,t	Lr,n
Abschnitt Nr.	Fz	Fz/h	Fz/h	%	%	%	km/h	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)
950007001	1708	98.7	16.1	0.8	0.8	3.7	50	50	1	67.7	54.9
950001960	1708	98.7	16.1	0.8	0.8	3.7	50	50	1	67.7	54.9
950004210	1892	109.4	17.8	1.1	1.1	5.5	50	50	1	69.3	56.4
590004209	2272	131.3	21.4	1.6	1.6	5.8	50	50	1	70.5	57.6
590004995	2272	131.3	21.4	1.6	1.6	5.8	50	50	1	70.5	57.6
590004996	3253	188.0	30.6	2.3	2.3	6.1	50	50	1	72.5	59.7

### 2.2.2 Quartierstrassen (neu)

- ▶ DTV 2.5 Fahrten pro erschlossenem Tiefgaragenparkplatz
- ▶ Schwerverkehrsanteil 0.5% (Annahme)
- ▶ Strassentyp Sammelstrasse nach schriftreihe Umweltschutz Nr. 15
- ▶ Gefälle gemäss Höhenlinien gesamtplan Erdgeschoss
- ▶ Geschwindigkeit 30 km/h (Annahme)
- ▶ Korrektur Fahrbahnbelag 1dB (Annahme)

Quartierstrassen	DTV	Nt	Nn	Nt2	Nn2	i	Vt	Vn	KB	Lr,t	Lr,n
Abschnitt Nr.	Fz	Fz/h	Fz/h	%	%	%	km/h	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)
01 Am Obsthain	330	19.4	2.5	0.5	0.5	0.7	30	30	1	53.1	44.1
02 Am Obsthain	578	34.0	4.3	0.5	0.5	0.7	30	30	1	55.8	46.6
03 Am Obsthain	743	43.7	5.6	0.5	0.5	1.8	30	30	1	58.0	47.7
04 Am Obsthain	743	43.7	5.6	0.5	0.5	5.7	30	30	1	59.4	49.0
05 Am Feldwis	353	20.8	2.6	0.5	0.5	1.7	30	30	1	53.4	44.4

### 2.3 Empfangspunkte

Es wurde die Baubereiche entlang der Strassen (A1, A2, A3, A4, C1, C4, C5, D1, E1 und F1) sowie der Baubereich auf der Parzelle 2497 mittels CadnaA-Tool „Hausbeurteilung“ untersucht.

### 2.4 Lärmmodell

#### 2.4.1 Abschirmwirkungen und Reflexionen Gebäude

Im Lärmmodell wurden die Reflexionen und Hinderniswirkungen der bestehenden und geplanten Baukörper berücksichtigt. Die Höhe der bestehenden Baukörper wurde gemäss digitalem Oberflächenmodell (DOM) vom GIS ZH, die neuen Baukörper gemäss Angabe zu der Geschoszahl vom Architekten berücksichtigt.

#### 2.4.2 CadnaA Programmkonfigurationen

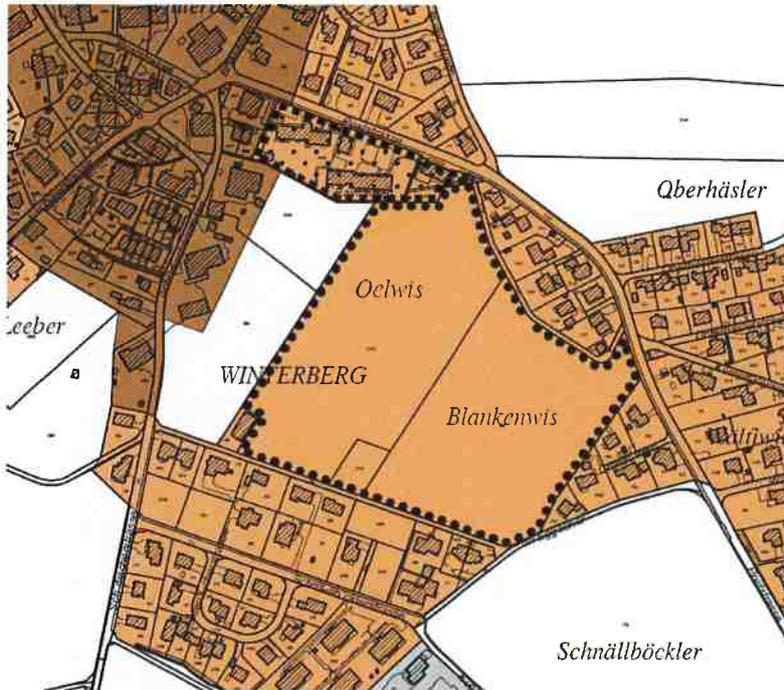
Die Konfiguration im CadnaA wurde gemäss den Vorgaben der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich eingesetzt, **dabei werden die Reflexionen 3.Ordnung berücksichtigt.**

#### 2.4.3 Topografie

Im Bereich vom Richtprojekt Ölwis / Blankenwis wurden die geplanten Terrainhöhen gemäss Gesamtplan Erdgeschoss berücksichtigt. Im übrigen Lärmmodell wurden die Höhenpunkte vom digitalen Terrainmodell (DTM) vom GIS ZH im 50cm Raster importiert und mit der Programmfunktion „höhenpunkte ausdünnen“ mit einer Toleranz von 0.10m reduziert.

### 3 Anforderungen

#### 3.1 Empfindlichkeitsstufe



Zonenplan Gemeinde Lindau

Zone; W2/1.3 2-geschossige Wohnzone / Baumasse 1.3  
Empfindlichkeitsstufe ES II

#### 3.2 Belastungsgrenzwerte

Gemäss Erschliessungsbericht zum Areal Ölwis / Blankenwis vom 11.06.2008 (Beilage 01-10) Kapitel 5 „Fazit zur Baureife“ gilt das Areal als vollständig erschlossen und als baureif im Sinne von PBG § 234. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV.

Die neuen Quartierstrassen sind nach LSV Art. 7 als neue ortsfeste Anlagen zu beurteilen. Diese haben nach LSV Art. 7 Abs. 1b die Planungswerte einzuhalten. Es wird daher eine Beurteilung mit allen Strassen (IGW) sowie der neuen Quartierstrasse (PW) vorgenommen.

##### **Strassenverkehrslärm** (Anhang 3 LSV)

Immissionsgrenzwerte ES II (Beurteilung aller Strassen)

$L_r$  (Tag) = 60 dB(A)

$L_r$  (Nacht) = 50 dB(A)

##### **Strassenverkehrslärm** (Anhang 3 LSV)

Planungswerte ES II (Beurteilung neue Quartierstrassen)

$L_r$  (Tag) = 55 dB(A)

$L_r$  (Nacht) = 45 dB(A)

##### **Zivilfluglärm** (Anhang 5 LSV)

Immissionsgrenzwerte ES II

$L_r$  (Tag) = 60 dB(A)

$L_r$  (Nacht) = 50/55 dB(A)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die höheren Werte gelten für die erste Nachtstunde (22-23 Uhr)

## 4 Resultate der Berechnungen

### 4.1 Gebäudelärmkarte (alle Strassen)

In der folgenden Situation werden die CadnaA Hausbeurteilungen dargestellt. Diese zeigen die ermittelten Höchstpegel am Tag an der jeweiligen Fassadenposition, sowie in der Mitte vom Gebäude den jeweiligen Höchstpegel Tag/Nacht.



Situation CadnaA Hausbeurteilung, Strassenlärm Tag

Zusammenfassung der ermittelten Höchstpegel:

Baufeld	Immissionsgrenzwert		Lr Strasse	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Baufeld A1	60	50	≤ 48	≤ 38
Baufeld A2	60	50	≤ 45	≤ 35
Baufeld A3	60	50	≤ 42	≤ 33
Baufeld A4	60	50	≤ 40	≤ 30
Baufeld C1	60	50	≤ 50	≤ 39
Baufeld C4	60	50	≤ 46	≤ 36
Baufeld C5	60	50	≤ 41	≤ 31
Baufeld D1	60	50	≤ 52	≤ 40
Baufeld E1	60	50	≤ 43	≤ 34
Baufeld F1	60	50	≤ 47	≤ 35
Pz 2497	60	50	≤ 57	≤ 44

### 4.2 Gebäudelärmkarte (Quartierstrassen)

In der folgenden Situation werden die CadnaA Hausbeurteilungen dargestellt. Diese zeigen die ermittelten Höchstpegel am Tag an der jeweiligen Fassadenposition, sowie in der Mitte vom Gebäude den jeweiligen Höchstpegel Tag/Nacht.



Situation CadnaA Hausbeurteilung, Strassenlärm Tag

Zusammenfassung der ermittelten Höchstpegel:

Baufeld	Planungswert		Lr Strasse	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Baufeld A1	55	45	≤ 47	≤ 37
Baufeld A2	55	45	≤ 44	≤ 35
Baufeld A3	55	45	≤ 42	≤ 33
Baufeld A4	55	45	≤ 39	≤ 30
Baufeld C1	55	45	≤ 47	≤ 36
Baufeld C4	55	45	≤ 45	≤ 35
Baufeld C5	55	45	≤ 40	≤ 31
Baufeld D1	55	45	≤ 39	≤ 30
Baufeld E1	55	45	≤ 42	≤ 33
Baufeld F1	55	45	≤ 32	≤ 23
Pz 2497	55	45	≤ 48	≤ 38

## 5 Beurteilung

### 5.1 Fluglärm

Die Immissionsgrenzwerte für Zivilfluglärm nach LSV Anhang 5 werden am Tag sowie in der 1.Nachtstunde auf dem gesamten Areal Ölwis / Blankenwis eingehalten.

### 5.2 Strassenlärm

#### 5.3 Einhaltung Immissionsgrenzwert (alle Strassen)

Die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm nach LSV Anhang 3 werden an allen untersuchten bzw. lärmexponierten Baufeldern am Tag und in der Nacht eingehalten.

#### 5.4 Einhaltung Planungswert (Quartierstrassen)

Durch die Emissionen der neuen Quartierstrassen werden die Planungswerte für Strassenlärm nach LSV Anhang 3 an allen untersuchten bzw. lärmexponierten Baufeldern am Tag und in der Nacht eingehalten.

## 6 Massnahmen

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte nach LSV werden an allen Baufeldern eingehalten. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

Dübendorf, 16.01.2020  
Sachbearbeitung: Pascal Kamm

Michael Wichser

Pascal Kamm

**Michael Wichser + Partner AG Dübendorf**  
**Akustik und Bauphysik**

# **Grundlagen** zum Lärmgutachten vom 16.01.2020

Richtprojekt Ölwis / Blankenwis 8312 Winterberg



Ingenieure | Planer | Geometer

---

Gemeinde Lindau

**Erschliessung Areal Ölwis/Blankenwis  
Winterberg, Lindau**

# Erschliessungsbericht

Effretikon, 11. Juni 2008



Erschliessung Areal Öhwis/Blankenwis Winterberg,  
Lindau / Erschließungsbericht /

---

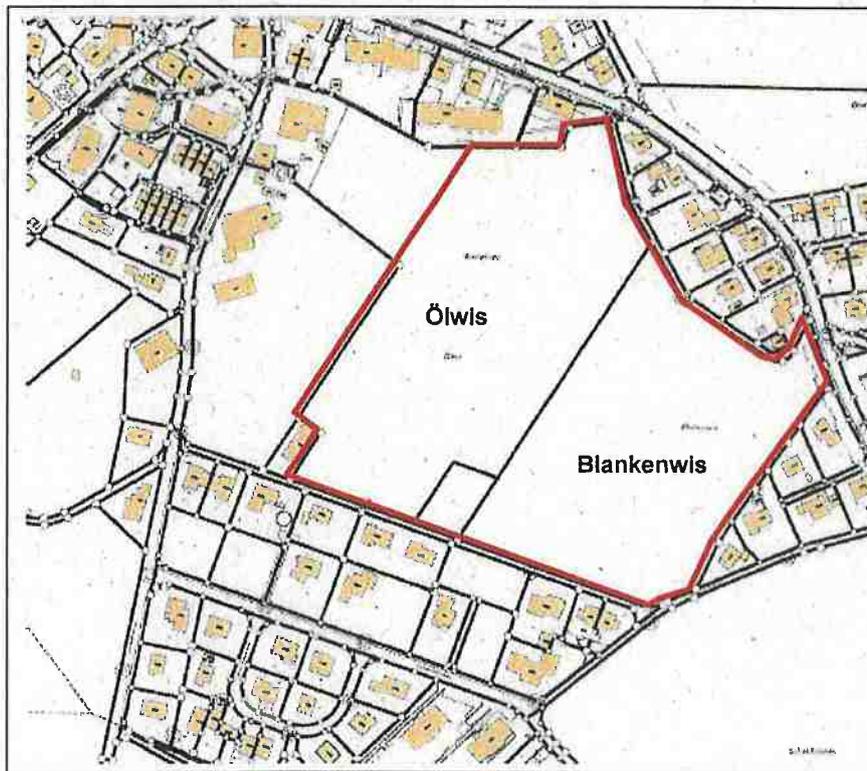
### Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe und Zweck	3
2	Grundlagen	4
3	Vorgaben	4
3.1	Gebietscharakteristik	4
3.2	Bau- und Zonenordnung	4
3.3	Weitere Planungen	5
3.4	Kapazität des Areals	6
3.5	Eigentumsverhältnisse	6
4	Vorhandene Erschliessung	7
4.1	Zugänglichkeit	7
4.2	Liegenschaftentwässerung, Wasserversorgung	8
4.3	Energie	9
4.4	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	9
4.5	Versickerung und Grundwasser	9
4.6	Lärm	10
4.7	Altlasten/Archäologie	10
4.8	Weiteres	10
5	Fazit zur Baureife	10

## 1 Aufgabe und Zweck

In Winterberg beabsichtigen die Grundeigentümer Ferdinand und Martin Kuhn die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 2758 und 2759 „Ölwis“ zu überbauen. Der Grundeigentümer des Areals Blankenwis Kat.-Nr. 256 bekundet zur Zeit keine Bauabsichten.

Die Gemeinde unterstützt die Planungsarbeiten der Grundeigentümer, da die Gebietsentwicklung massgebend für die künftige Siedlungsqualität von Winterberg ist.



Mit Beschluss des Gemeinderats Lindau vom 14. Mai 2008 wurde der ewp AG Effretikon den Auftrag einen Erschliessungsbericht zu erarbeiten, erteilt.

Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Areals ist die planungsrechtliche und erschliessungsmässige Baureife. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG). Im Sinne von § 233 PBG muss die technische Baureife (Zugänglichkeit, Lärmschutz, Kanalisation, Wasser, Elektrizität, etc.) vor Baubeginn tatsächlich hergestellt sein.

Im vorliegenden Bericht wird die ausreichende Feinerschliessung und damit die Baureife der gesamten Baulücke dokumentiert.

---

## 2 Grundlagen

- Kommunale Bau- und Zonenordnung 1995, inkl. Zonenplanrevision 2003
- Generelles Entwässerungsprojekt Grafstal, April 1998
- Kommunaler Erschliessungsplan 1999 (RRB Nr. 90/2000)
- Kommunaler Verkehrsrichtplan 1998
- Genereller Wasserversorgungsplan 2000
- Kreisschreiben Baudirektion vom Februar 2006 betr. Fluglärm

---

## 3 Vorgaben

### 3.1 Gebietscharakteristik

Die Grundstücke Kat.-Nrn 2758 und 256 haben je eine längliche Ausdehnung auf der Achse Südwest-Nordost. Diese misst überschlagsmässig eine Länge 220 m resp. 170 m. Rechtwinklig dazu weisen die beiden Grundstück zusammen eine Breite von rund 230 m auf. Das Geviert zwischen Poststrasse, Im Eggacher, Schnällböckler- und Schürlacherstrasse ist teilweise entlang den Rändern überbaut. In der Mitte liegt das Entwicklungsgebiet Ölwis/Blankenwis. Das Gelände steigt relativ regelmässig von rund 557 m.ü.M. gegen Nordwesten auf 566 m.ü.M. an und überwindet damit eine Höhendifferenz von rund 9 m.

---

### 3.2 Bau- und Zonenordnung

Das Entwicklungsgebiet befindet sich vollständig in der 2-geschossigen Wohnzone/Baumasse 1.3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

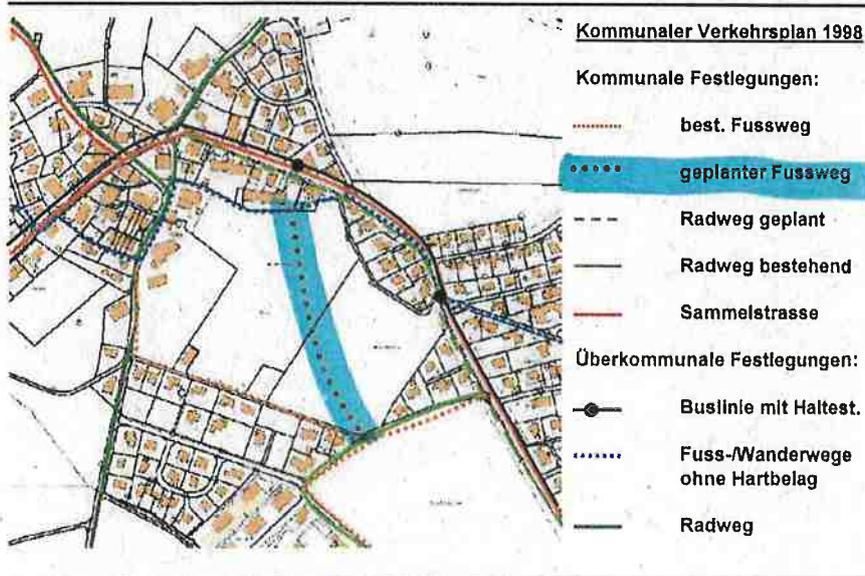


### 3.3 Weitere Planungen

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2007 wurde die Aufhebung der Meteorwasserleitung Ziffer 2.3 und der Schmutzwasserleitung Ziffer 2.4 aus dem Erschliessungsplan beschlossen. Damit wurden die Rahmenbedingungen für die Bauprojektierung wesentlich einfacher. Für die Erschliessungsanlagen sind die Grundeigentümer alleine verantwortlich.

Das Alterszentrum Winterberg liegt im Perimeter des privaten Gestaltungsplans (GP) Poststrasse RRB Nr. 3240/1995. Die GP-Vorschriften haben keinen Einfluss auf das Baugebiet.

Gemäss kommunalem Verkehrsplan ist ein Fussweg durch das Areal vom Raindlweg bis zum Weg „Im Eggacher“ geplant. Die Gemeinde wird diesen Fussweg im Rahmen der künftigen Überbauung rechtlich sichern. Bau und Unterhalt ist im konkreten Fall zwischen den Bauherren und der Gemeinde zu regeln.

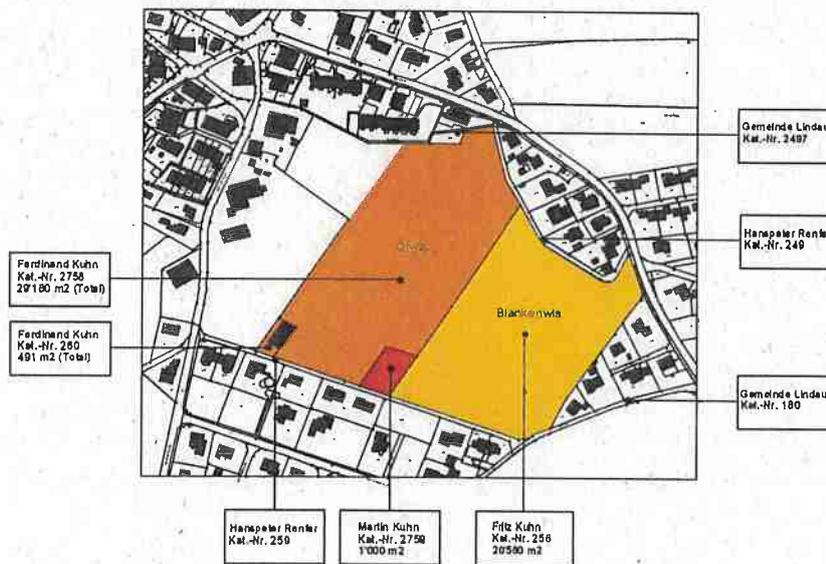


3.4 Kapazität des Areals

Das Gebiet weist eine Fläche von rund 4.5 ha auf. Bei einer zulässigen Baumassenziffer von  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  können knapp  $20'000 \text{ m}^2$  Geschossfläche realisiert werden. Gemäss Art. 13 Bau- und Zonenordnung sind nebst der zonenkonformen Wohnnutzung auch nicht störende Betriebe zulässig. Davon ausgehend, dass eine künftige Überbauung der reinen Wohnnutzung dient, können bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von  $130 \text{ m}^2$  150 Wohneinheiten entstehen. Das Areal bietet somit rund 325 Personen Platz.

*neu GP -  
pflicht*

3.5 Eigentumsverhältnisse

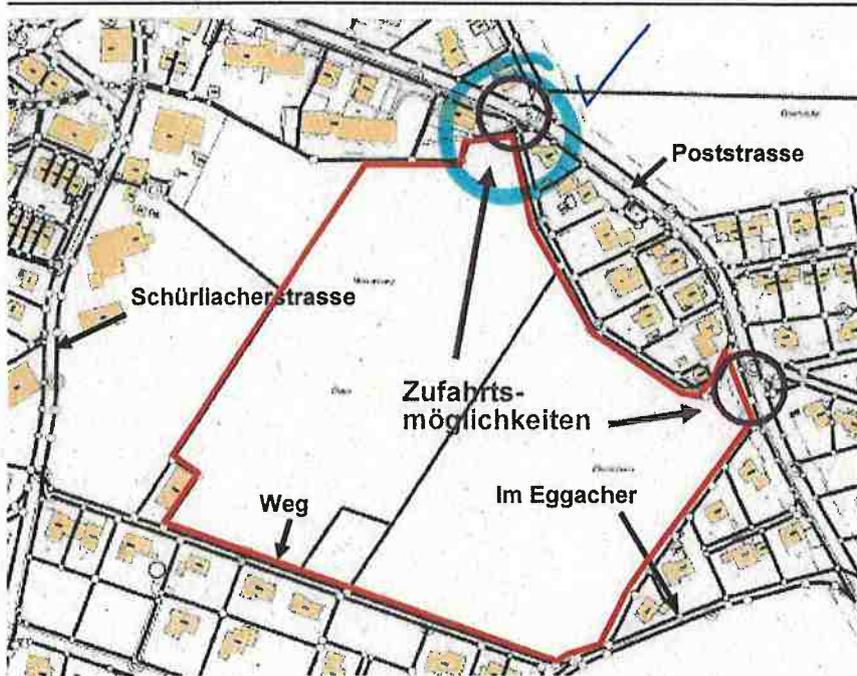


Der westliche Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 2758 (Ferdinand Kuhn) ist mit einer Fläche von rund  $23'000 \text{ m}^2$  der 2-geschossigen Wohnzone (W2/ $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) zugewiesen. Südöstlich grenzen die Grundstücke Kat.-Nrn. 256 (Fritz Kuhn) mit  $20'580 \text{ m}^2$  und 2759 (Martin Kuhn) mit  $1'000 \text{ m}^2$  an.

*neu ?*

4 Vorhandene Erschliessung

4.1 Zugänglichkeit



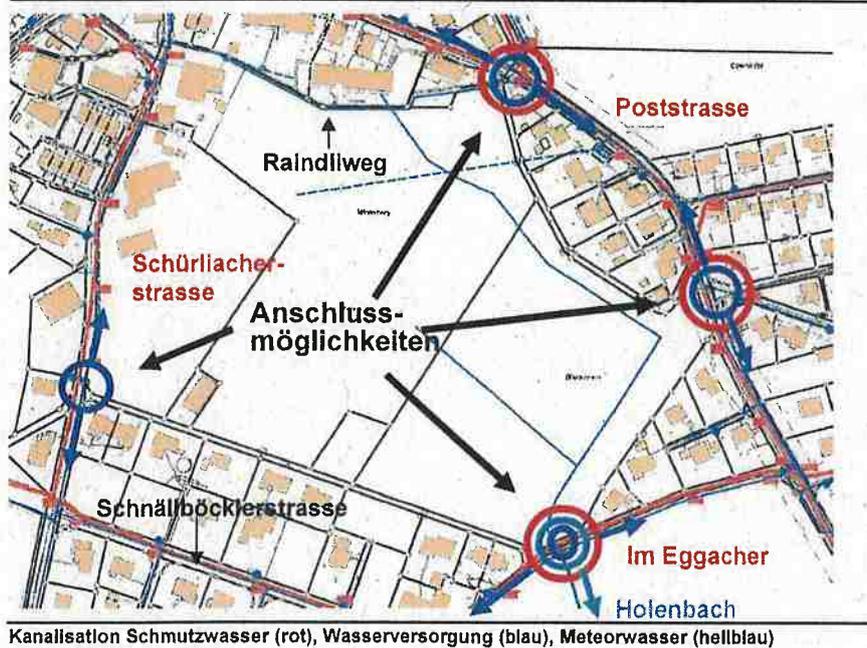
Bezeichnung	Grundstück Kat.-Nr.	Ausbaubreite in m	Grundeigentümer	Zone	Funktion gemäss Zugangsnormallen
Poststr.	2020	6 Fahrbahn 2 Trottoir	Polit. Gde. Lindau	W2	Sammelstrasse
Im Eggacher	180	3.5 Fahrbahn	Polit. Gde. Lindau	LwZ	Zufahrtsweg LwZ
Schürllacherstr.	279	6 Fahrbahn	Polit. Gde. Lindau	KZ	
Weg	259	3.5 Fahrbahn	Unterhaltsgen. Lindau Hanspeter Renfer	W2	Zufahrtsweg

Zufahrtsmöglichkeiten zum Gebiet Ölwis/Blankenwis sind an zwei Stellen von der Poststrasse her möglich. Die Arealzufahrt ist im Sinne der Grundstücksererschliessung zusammen mit der Überbauung zu projektieren. Als Areal gilt als feinergeschlossen. Die Zugänglichkeit im Sinne von § 237 PBG ist rechtsgenügend.

Die Erschliessung über die Anlagen „Im Eggacher“, „Schürllacherstrasse“ und „Weg“ bedürfen dem Ausbau oder Nutzungsplanänderungen und stehen nicht primär für die Erschliessung zur Verfügung.

Die arealinterne Zufahrt ist gestützt auf die Zugangsnormalien in Abhängigkeit der zu erschliessenden Wohneinheiten zu dimensionieren. Die Ein-/Ausfahrten auf die Poststrasse haben dem Typ B nach Verkehrssicherheitsverordnung zu entsprechen.

#### 4.2 Liegenschaftenentwässerung, Wasserversorgung



Beim Weg „Im Eggacher“ ist ein Sammelkanal mit 600 mm Durchmesser für Mischabwasser verlegt. An diesen kann die Schmutzwasserleitung einer künftigen Überbauung angeschlossen werden. Die beiden anderen Anschlüsse an den Mischabwasserkanal in der Poststrasse sind aufgrund der Leitungskapazitäten ebenfalls möglich. Der nördliche Anschluss könnte aus topografischen Gründen jedoch nur mit einer Pumpe genutzt werden.

Im Gebiet Ölwis und Blankenwis kann Regenwasser über eine bestehende Regenwasserleitung mit der Dimension von 300 mm und einer Länge von 350 m ab „Im Eggacher“ in den Holenbach abgeleitet werden. Bei einer Vollüberbauung des Gebietes müssen die Bauherren zu einer Retention verpflichtet werden oder die Bauherren vergrössern diesen Regenwasserkanal auf einen Durchmesser von 600 mm auf eigene Kosten.

Für die Wasserversorgung bestehen in der Poststrasse, im Rainliweg, im Weg „Im Eggacher“ sowie in der Schnällböcklerstrasse Anschlussmöglichkeiten an Hauptleitungen. Entlang der Schürliacherstrasse befindet sich eine Versorgungsleitung. Ringschlüsse zur Verbesserung der Versorgungssicherheit werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens verlangt.

---

#### 4.3 Energie

Für die Gewährleistung der genügenden Energieversorgung sorgt die Gemeinde Lindau. Der allfällige Bau einer Transformatorenstation wird in Abstimmung mit dem konkreten Bauprojekt vorgenommen.

---

#### 4.4 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Die Bushaltestellen Winterberg und Wätliwis werden durch die Linie Nr. 650 (Kempttal – Effretikon) der Verkehrsbetriebe Glattal (ZVV-Verbund) bedient.

Die Haltestellen an der Poststrasse liegen angrenzend an das Baugrundstück. Die Haltestellen werden an allen Tagen stündlich und werktags zu den Stosszeiten halbstündlich bedient. Die S-Bahnstation Kempttal, von welcher die S7 im Halbstundentakt verkehrt, liegt in einer Entfernung von rund 1.8 km (Fahrdistanz). Gemäss der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs erreicht das Grundstück Ölwis/Blankenwis mit einer Haltestellenkategorie V die Güteklasse D für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Sinne von § 237 PBG ist somit gewährleistet.

---

#### 4.5 Versickerung und Grundwasser

Die Grundstücke sind keiner Gewässerschutzzone zugewiesen. Für die Versickerung von Regenwasser ist die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung (AWEL, März 2006) massgebend.

Gemäss Versickerungskarte 1:5000 vom 25. November 1991 sind die Versickerungsmöglichkeiten schlecht. Die sickerfähigen Schichten sind uneinheitlich, vorwiegend gering durchlässig. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels ist unterschiedlich (in der Regel kleiner als 2 -3 m).

In der Grundwasserkarte sind keine Einträge vorhanden.

s. Bericht  
HBT

---

#### 4.6 Lärm

Gemäss Kreisschreiben vom Februar 2006 hat die Baudirektion des Kt. Zürich aufgrund der Fluglärmproblematik das vorsorgliche Betriebsreglement 2005 sowie die nominelle Flugkurve 2000 (NOM 2000) als massgebende Fluglärmkurven erklärt. Gemäss BRKE IV Nrn. 0159 + 0160/2007 vom 22. November 2007 ist einzig auf die Lärmkurven gemäss dem vorsorglichen Betriebsreglement 2005 abzustellen. Nach diesem liegt das Areal Ölwis/Blankenwis ausserhalb des Perimeters mit IGW-Überschreitungen. Ansonsten liegen auch keine weiteren Lärmbelastungen vor.

neue  
VO

---

#### 4.7 Altlasten/Archäologie

Für das Baugebiet bestehen keine Eintragungen für Altlastenverdachtsflächen sowie Prüfperimeter von Bodenverschiebungen. Ebenso werden gemäss archäologischem Zonenplan keine archäologisch interessanten Funde erwartet.

---

#### 4.8 Weiteres

Es wurden keine Grundbuchauszüge gesichtet.

Verbleiben die grundstück-internen Zufahrtsstrassen im Privateigentum, sind die gegenseitigen Bau- und Nutzungsrechte sowie die Unterhaltungspflichten vor Bauausführung zu regeln. Werden die Strassen mit eigener Parzelle ausgeschieden, erübrigen sich die Regelungen.

---

### 5 Fazit zur Baureife

Das Areal Ölwis/Blankenwis ist genügend zugänglich, kann ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden und die einwandfreie Entsorgung von Abfallstoffen, Abwässern und Altlasten ist gewährleistet. Das Areal gilt somit als vollständig erschlossen und als baureif im Sinne von § 234 PBG.

Für die bevorstehende Überbauung gelten somit die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Lärmschutzverordnung. Aufgrund des Fluglärms sowie anderweitigen Lärmquellen liegen keine IGW-Überschreitungen vor. Die Grundstücke erfüllen deshalb auch betreffend Lärmschutz die Anforderungen an die Baureife eines Grundstückes.

Pascal Kamm

Von: [bernard.capeder@bd.zh.ch](mailto:bernard.capeder@bd.zh.ch) <[bernard.capeder@bd.zh.ch](mailto:bernard.capeder@bd.zh.ch)>

Gesendet: Dienstag, 5. November 2019 17:07

An: Dieter Stutz <[dieter.stutz@atlantis.ch](mailto:dieter.stutz@atlantis.ch)>

Betreff: Antwort: Winterberg

Lieber Dieter

Anbei noch der Ausschnitt Teilrevision kantonaler Richtplan 2017 betreffend Abgrenzungslinie (AGL).

## Kantonaler Richtplan (Festsetzung; Stand: 22. Oktober 2018)



(Ausschnitt Teilrevision 2017;  
Antrag RR vom 30. Januar 2019)

Gruss und schöne Ferien  
Beni

Kanton Zürich  
Baudirektion

### **Amt für Raumentwicklung**

Raumplanung  
Team Nord-Ost

### **Bernard Capeder**

Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25  
Telefax +41 43 259 42 83  
[bernard.capeder@bd.zh.ch](mailto:bernard.capeder@bd.zh.ch)