

Auszug aus dem Protokoll (Gemeinderat) Sitzung vom 22.08.2022

2022-181

04.05.2

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG (Teilrevision)
Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung**

Einleitung / Ausgangslage

Im Gebiet Unterwisen wurde im Jahr 1997 zusammen mit dem Kanton Zürich eine private Landumlegung durchgeführt. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den Gärtnereibetrieb auf die Parzelle Kat.-Nr. 3262 zu verlegen. Sodann hat die Gemeindeversammlung Neftenbach am 9. Dezember 1998 dem Privaten Gestaltungsplan "Gärtnerei Meier AG, Unterwisen", zugestimmt. Mit Verfügung ARE/410/1999 wurde die Vorlage von der Baudirektion genehmigt.

Zielsetzung der Teilrevision

Die im ursprünglichen Gestaltungsplan festgesetzten Baubereiche für ein Wohngebäude und eine zugehörige Garage entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Gärtnerei. So soll der Baubereich für Gewächshäuser erweitert und auf die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone verzichtet werden. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplanes soll der Fortbestand des Gärtnereibetriebs ermöglicht werden. Der Gestaltungsplanperimeter bleibt mit der Teilrevision unverändert.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil der Teilrevision:

- Situation 1:1000 vom 2. März 2022
- Vorschriften vom 2. März 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. März 2022
- Konzeptstudie fossilfrei vom 26. November 2020

Kantonale Vorprüfung

Mit Vorprüfungsberichten vom 3. Dezember 2019, 29. September 2020 und 30. September 2021 empfahl die Baudirektion die Überarbeitung des Gestaltungsplanes. Die Überarbeitung ist erfolgt und mit Eingabe vom 2. März 2022 (Eingang: 2. Mai 2022) wird um die Genehmigung der Teilrevision ersucht.

Baurechtliche Beurteilung

Die im ursprünglichen Gestaltungsplan im nördlichen Bereich festgesetzten Baubereiche für ein Wohngebäude und eine zugehörige Garage entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Gärtnerei. Stattdessen soll der Baubereich für Gewächshäuser erweitert werden. Der Verzicht auf die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone ist raumplanerisch sinnvoll. Zusätzlich wird die Fläche für das Regenwasserspeicherbecken vergrössert, damit das anfallende Dachwasser von den Gewächshäusern optimal für die Pflanzbewässerung genutzt werden kann.

Die für die Versorgung mit erneuerbarer Energie zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplanes neu ausgeschieden (neue Baubereiche C + D). Die Teilrevision des Gestaltungsplanes "Gärtnerei Meier AG" regelt die planungsrechtlich erforderliche Festlegungen für die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Bezugsgebietes.

Es sprechen keine baurechtlichen Gründe gegen die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes.



Öffentliche Auflage

Im Sinne von § 7 PBG lag der Gestaltungsplan vom Freitag, 30. Juli 2021, während 60 Tagen öffentlich auf. Einwendungen sind keine eingegangen.

Verfahren / Weiteres Vorgehen

Die Baukommission hat den vorliegenden Gestaltungsplan an der Sitzung vom 4. Juli 2022 als genehmigungsfähig eingestuft und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat überweist das Geschäft, gemäss Art. 20 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung, an die vorberatende Gemeindeversammlung vom 30. November 2022, bevor anschliessend am 12. März 2023 die Urnenabstimmung stattfindet.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Unter Hinweis auf die Erwägungen und die Vorprüfung der Baudirektion sowie der Baukommission erweist sich die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes Gärtnerei Meier AG, Unterwisen, als genehmigungsfähig.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt:
"Die Vorberatung der Vorlage "Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG (Teilrevision)" im Sinne von Art. 11 Ziff. 6 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017 und Überweisung inklusive Annahmempfehlung an die Urnenabstimmung vom 12. März 2023."
3. Die Urnenabstimmung wird auf den 12. März 2023 angeordnet.
4. Mitteilung an:
 - Gärtnerei Meier AG, Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach
 - Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen
 - Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
 - Gemeindeschreiber
 - Gemeinderat
 - Bausekretariat
 - Akten

Gemeinderat Neftenbach

Beat Brandenberger
Gemeindepräsident Stv.

Martin Schmid
Gemeindeschreiber

Versandt am: **24. AUG. 2022**