

Auszug aus dem Protokoll (Baukommission) Sitzung vom 04.07.2022

2022-313

05.03.00

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung
Gärtnerei Meier AG, Unterwisen, 8413 Neftenbach**

Massgebende Unterlagen:

- Situation 1:1000 vom 02.03.2022
- Vorschriften vom 02.03.2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 02.03.2022
- Konzeptstudie fossilfrei vom 26.11.2020

Publikation: 30. Juli 2021

Einleitung

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.

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, an während 60 Tagen öffentlich auf. Einwendungen sind keine eingegangen.

Beschluss:

1. Unter Hinweis auf die Erwägungen und die Vorprüfung der Baudirektion erweist sich die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes Gärtnerei Meier AG, Unterwisen, als genehmigungsfähig.
2. Der Gemeinderat verabschiedet die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes Gärtnerei Meier AG, Unterwisen, zu Handen der Gemeindeversammlung zur Genehmigung.
3. Der Gemeindeschreiber wird mit der Ausarbeitung von Antrag und Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 30. November 2022 beauftragt.
4. Die Urnenabstimmung wird am 12. März 2023 erfolgen.
5. **Mitteilung an**
 - 5.1 Gärtnerei Meier AG, Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach
 - 5.2 Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen
 - 5.3 Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
 - 5.4 Gemeindeschreiber
 - 5.5 Gemeinderat, inkl. Akten und Vorprüfungen Baudirektion
 - 5.6 Dossier 2019-0080

Baukommission Neftenbach

Beat Brandenberger
Ressortvorstand Hochbau



Christian Häni
Sekretär Baukommission



Versandt am: 06. Juli 2022