



EINGEGANGEN

- 1. OKT. 2021

Team Ost

**Alexandra Lüscher**  
Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96  
alexandra.luescher@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
ARE 21-0868

Gemeinde Neftenbach  
Gemeinderat  
Schulstrasse 3/7  
Postfach 332  
8413 Neftenbach

30. Sep. 2021

### **Neftenbach. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier - Dritte Vorprüfung**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. Juli 2021 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier» zur dritten Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Strasseninspektorat und die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Fachstelle Landschaft des Amtes für Raumentwicklung (ARE/FS LA) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

#### **1. Ausgangslage**

Am 9. Dezember 1998 hat die Gemeindeversammlung Neftenbach dem privaten Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen» zugestimmt. Mit Verfügung ARE/410/1999 wurde die diesbezügliche Vorlage von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Mit dem privaten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlegung der Gärtnerei Meier AG, von ihrem damaligen Standort am Rande des geschützten Dorfkerns von Dättlikon, in das Gebiet Unterwisen (Grundstück Kat.-Nr. 3262) in der Gemeinde Neftenbach geschaffen. Das Gestaltungsplangebiet ist der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Gärtnereibetrieb umfasst die ganzjährige Produktion saisongerechter und frischer Pflanzen für Fachkunden wie Gartencenter, Gärtnereien, Blumengeschäfte, Landschafts- und Friedhofsgärtner, Gartenbauer sowie Blumenbörsen. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau des Gärtnereibetriebs, innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs, geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen den Baubereich für Gewächshäuser nach Norden hin Richtung Tobelbach zu Lasten der bisher bezeichneten Baubereiche für ein Wohngebäude sowie den Autounterstand zu erweitern. Aufgrund marktwirtschaftlicher wie auch ökologischer Überlegungen ist beabsichtigt, die Wärmebedarfsabdeckung zukünftig zu mindestens 80% ohne fossile Brennstoffe zu erzeugen. Dies soll prioritär mittels Pel-



letheizung erfolgen. Dies hat zur Folge, dass es hierfür zwei zusätzlicher neuer Baubereiche für die Anordnung von Pelletkessel und Wärmespeicher (Baubereich C) sowie Pelletsilo (Baubereich D) bedarf.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:1000 vom 30. Juni 2021
- Vorschriften vom 30. Juni 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2021
- Gärtnerei Meier AG – Konzeptstudie fossilfrei DM HORTICALOR, DM Energieberatung AG, Brugg vom 26. November 2020.

## **2. Gesamtbeurteilung**

### *Planungsrechtlicher Kontext*

Gemäss kantonalem Richtplan (Stand: 28. Oktober 2019) ist die Gemeinde Neftenbach dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» und das Grundstück Kat.-Nr. 3262 dem übrigen Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Das Grundstück bildet Teil des Landschafts-Schutzgebietes bzw. -Förderungsgebiets «Unteres Tösstal-Irchel-Flaach-Schwerzenberg (BLN Nr. 1410 und 1411). Weiter wird der nördlich der Töss gelegene Uferbereich im kantonalen Richtplan als Erholungsgebiet bezeichnet. Im kantonalen Richtplan und in der kantonalen Revitalisierungsplanung (<http://maps.zh.ch>, Karte «Revitalisierungsplanung») ist die Töss im Bereich des Gestaltungsplans zudem als prioritär zu revitalisierender Gewässerabschnitt verzeichnet.

Im regionalen Richtplan (und in der kantonalen Revitalisierungsplanung) ist der Tobelbach im Bereich des Gestaltungsplans als prioritär zu revitalisierender Gewässerabschnitt verzeichnet. Dies bedeutet, dass im Zeitraum 2015 bis 2035 eine Revitalisierung durch die Standortgemeinde vorgesehen ist.

Das Gestaltungsplangebiet ist der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

### *Würdigung*

Die mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» vorgenommenen Änderungen werden begrüsst. Insbesondere der Verzicht auf die bis anhin mögliche Wohnnutzung in der kantonalen Landwirtschaftszone wird als zweckmässig erachtet. Mit der vorgesehenen Absicht die Gewächshäuser zu 80% ohne fossile Brennstoffe zu beheizen werden zudem die zwischen Branchenverband und Bund ausgehandelten Zielsetzungen gemäss Branchenstrategie für die Gemüse-, Beeren- und Zierpflanzenproduktion erfüllt.

Den mit der zweiten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. September 2020 gestellten Anträgen wurde entsprochen. Namentlich wurde den Auflagen Situationsplan und Legendenblatt hinsichtlich ihrer Darstellung weiter zu präzisieren und der geforderten Überführung von bis anhin nur im Situationsplan enthaltenen Festlegungen in die Vorschriften nachgekommen. In Absprache mit der Gemeinde wurde zudem aufgezeigt, wie die durchgehende Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt entlang des Tobelbachs gewähr-

leistet werden kann. Entsprechend wurde darauf verzichtet, wie anlässlich der zweiten Vorprüfung gefordert, die vorgesehene Gewächshäuser-Erweiterungsfläche (Baubereich A) in südlicher Richtung zu verschieben, sodass der Unterhaltsweg (bzw. interne Erschliessungsfläche) ausserhalb der Festlegung «Neue Hecken und Gehölze» zu liegen kommt.

Hingegen wurde dem Antrag die Titelblätter von Vorschriften und Situationsplan betreffend den Festsetzungsvermerk anzupassen nur in Teilen nachgekommen.

Unter Berücksichtigung der nachstehend erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier» in Aussicht gestellt werden.

### **3. Beurteilung im Einzelnen**

#### **Situationsplan / Vorschriften**

Im Hinblick auf die Festsetzung des privaten Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier» ist die Vorlage (Situationsplan und Vorschriften) dahingehend zu bereinigen, dass im Situationsplan und den Vorschriften nur die zukünftig gültigen Planinhalte und Vorschriften ersichtlich sind. Die Revisionsinhalte können im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dargestellt werden.

→ Situationsplan und Vorschriften sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Da es sich bei Gestaltungsplänen gemäss Art. 7 Ziff. 3 lit. d der Gemeindeordnung Neftenbach vom 24. September 2017 (Inkrafttreten per 1. August 2021) um ein der Urnenabstimmung unterliegendes Geschäft handelt, welches der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung (Art. 11 Ziff. 6 GO) bedarf, sollte auf den jeweiligen Titelblättern auch dieser Vermerk aufgeführt werden. In diesem Zusammenhang gilt es auch die diesbezüglichen Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV nachzutragen. Der bisherige Festsetzungs- und Genehmigungsvermerk ist zu streichen.

→ Da der Gestaltungsplan gemäss Gemeindeordnung der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung bedarf, sind die jeweiligen Titelblättern der Vorschriften und des Situationsplans entsprechend zu ergänzen.

#### **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

Wo sich aufgrund der vorangehenden Anträge und Erwägungen Anpassungen am erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV ergeben, ist dieser entsprechend nachzuführen.

#### *Ziff. 6.7 Mehrwertabgabe*

Seit 1. Januar 2021 sind im Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Damit setzt der Kanton die Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) um. Die im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV gemachten Anmerkungen zum Einzonungsverbot sind somit nicht mehr aktuell und entsprechend zu bereinigen.



#### 4. Formelle Hinweise

##### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Urnenabstimmung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

##### *ÖREB-Kataster*

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

##### *Publikation*

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist der private Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier» rechtskräftig.

#### 5. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

<b>Rechnungsadresse</b>	<b>Gärtnerei Meier AG</b>
	<b>Dättlikonstrasse 3</b>
	<b>8413 Neftenbach</b>

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'540.30	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr ALN, Bodenschutz	Fr. 131.30	105 333 / 83100.42.500
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 65.65	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landschaft	Fr. 131.30	106 527 / 83100.20.500

**Total** **Fr. 1'999.85**

## 6. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.



Alexandra Lüscher

Kopie an

- Gärtnerei Meier AG, Dättlikonerstrasse 3, 8413 Neftenbach
- Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen