



Teilrevision Privater GP Gärtnerei Meier AG, Unterwisen Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser	Auftraggeber
 Ingesa AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Gärtnerei Meier AG Dättlikonstrasse 3 / 8413 Neftenbach T 052 315 16 84 / F 052 315 30 57 r.meier@gartnereimeier.ch
02.03.2022, Daniel Steinlin	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
13.05.2019	Entwurf	Stefan Gilg
16.09.2019	1. Vorprüfung	Daniel Steinlin
10.07.2020	2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
30.06.2021	Öffentliche Auflage und 3. Vorprüfung	Daniel Steinlin
02.03.2022	Festsetzung	Daniel Steinlin

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Gärtnerei Meier AG Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach René Meier

Dateiablage:

I:\...21_093_0010_gestaltungsplan_meier\doku_gültig\421_093_0010tb_aufgabe_art47rpv_rev_gp_meier_20220215.docx

Inhalt

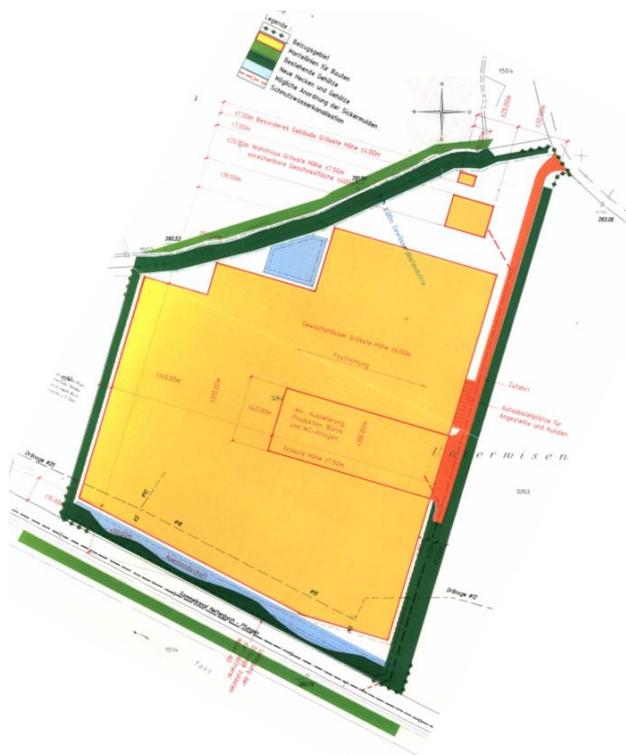
1	Ausgangslage	4
1.1	Teilrevision	4
1.1.1	Änderungen.....	4
1.2	Betreiber.....	4
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	5
2	Planungs- und Baurechtliche Situation	6
2.1	Kantonaler Richtplan.....	6
2.2	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung	6
2.3	Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone.....	7
2.4	Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG	7
2.5	Verfahren.....	7
3	Projektbeschrieb	8
3.1	Zweck der Anlage.....	8
3.2	Abstände	8
3.2.1	Gewässerraum / Übergangsbestimmungen	8
3.2.2	Gewässerunterhalt Tobelbach	8
3.3	Nutzweise / Einwirkungen	8
3.4	Wasser / Energie / Entwässerung.....	9
3.5	Standort.....	9
3.6	Verkehrerschliessung.....	9
4	Planungsziel	9
5	Inhalte Gestaltungsplan	10
5.1	Bestandteile.....	10
5.2	Regelungstiefe	10
5.3	Gestaltungsplanvorschriften.....	10
5.3.1	Baubereiche	10
5.3.2	Lage und horizontale Abmessungen der Bauten	10
5.3.3	Gesamthöhe.....	10
5.3.4	Formale Anpassungen	10
6	Nachweise und Beurteilung	11
6.1	Bodenschutz.....	11
6.1.1	Umgang und Verwertung bestehender Boden.....	11
6.1.2	Wiederherstellung von Böden	11
6.1.3	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV).....	11
6.2	Grundwasser	12
6.3	Hochwasserschutz	12
6.3.1	Ausgangslage.....	12
6.3.2	Festlegungen im Gestaltungsplan.....	13
6.4	Energienutzung	13
6.5	Bepflanzung	13
6.6	Siedlungsgebiete.....	14
7	Fazit	14
8	Verfahren	15
8.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.....	15
8.2	Öffentliche Auflage	15
8.3	Festsetzung.....	15

1 Ausgangslage

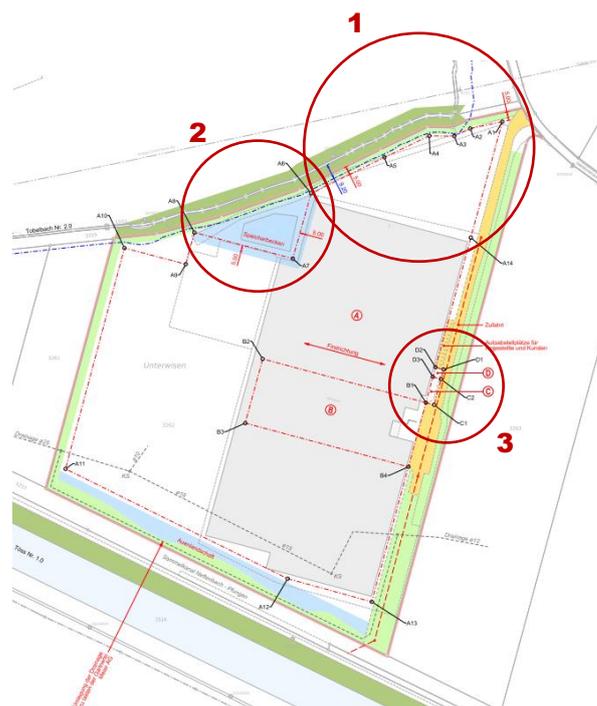
1.1 Teilrevision

Zusammen mit dem Kanton Zürich wurde im Gebiet Unterwisen im Jahr 1997 eine private Landumlegung durchgeführt. Mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den Gärtnereibetrieb in die Tössebene auf die Parzelle Kat.-Nr. 3262 zu verlegen.

Der bestehende Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3262, welches eine Grösse von 54'998 m² aufweist. Der Gestaltungsplanperimeter bleibt mit der Teilrevision unverändert.



Rechtsgültiger Stand Gestaltungsplan vor der Teilrevision



Teilrevision Gestaltungsplan

○ Bereiche mit Änderungen

1.1.1 Änderungen

1. 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.
2. Zusätzlich wird die Fläche für das **Regenwasserspeicherbecken vergrößert**, damit das anfallende Dachwasser von den Gewächshäusern optimal für die Pflanzbewässerung genutzt werden kann.
3. Die für die **Versorgung mit erneuerbarer Energie** zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans neu ausgeschieden. (Neue Baubereiche C + D)

Die **Teilrevision** des Gestaltungsplans "Gärtnerei Meier AG" regelt die planungsrechtlich erforderlichen Festlegungen für die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Bezugsgebietes.

1.2 Betreiber

Gärtnerei Meier AG
Dättlikonstrasse 3
8413 Neftenbach

1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen der Teilrevision zu behandeln sind.

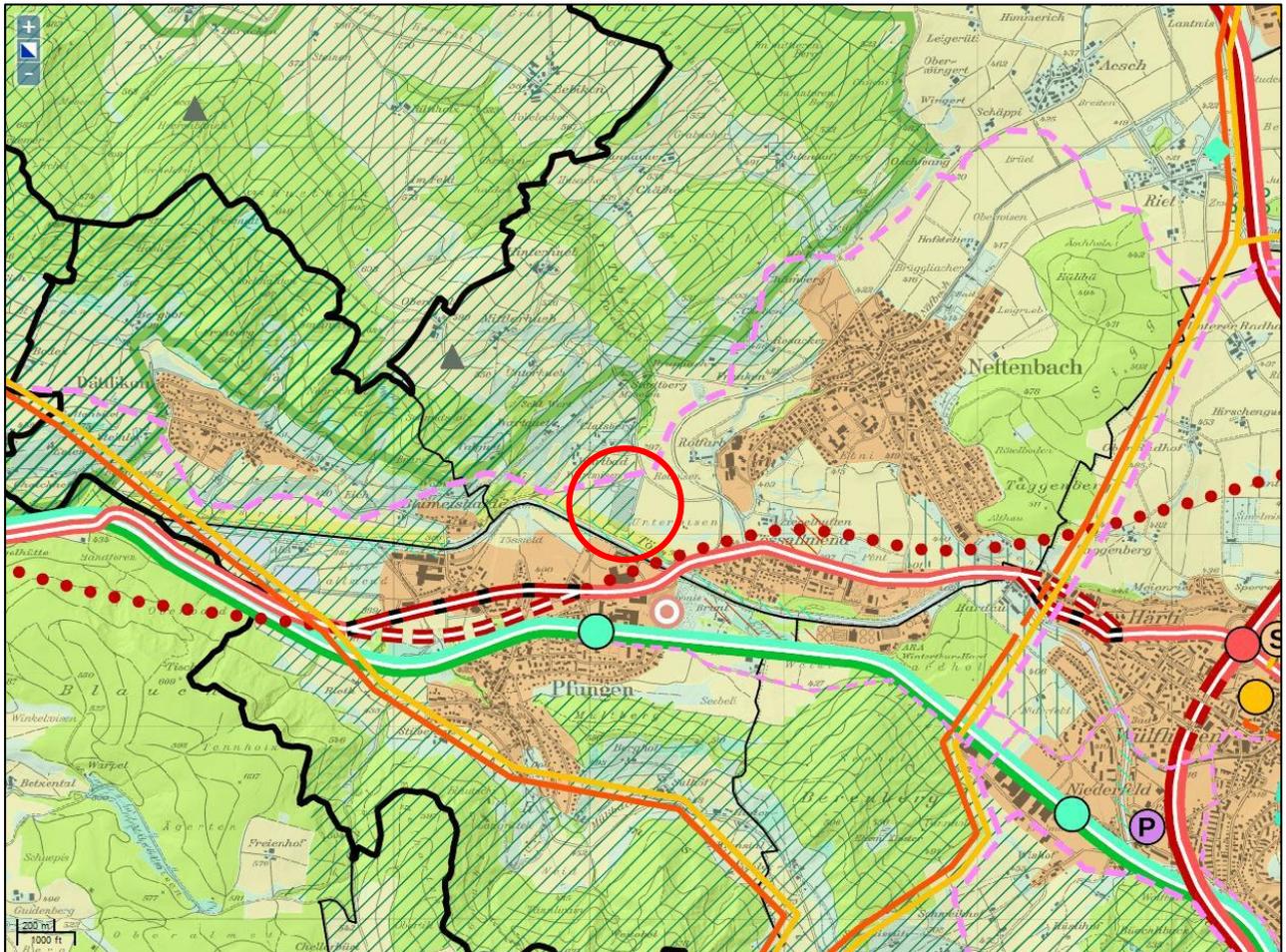
Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

2 Planungs- und Baurechtliche Situation

2.1 Kantonaler Richtplan

„Der Kanton sorgt dafür, dass bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG) folgende Grundsätze beachtet werden:

In Landschaftsschutzgebieten dürfen entsprechende Zonen nur ausgeschieden werden, wenn diese Nutzung gemäss überkommener Schutzverordnung ausdrücklich zulässig ist. Auf die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ist besonderer Wert zu legen. Wenn möglich und soweit es die lufthygienischen Vorgaben zulassen, sollen Bauten und Anlagen zur Schonung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume an bestehende Siedlungen industriell-gewerblicher Art angegliedert werden.



Im aktuellen kantonalen Richtplan ist das Areal nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

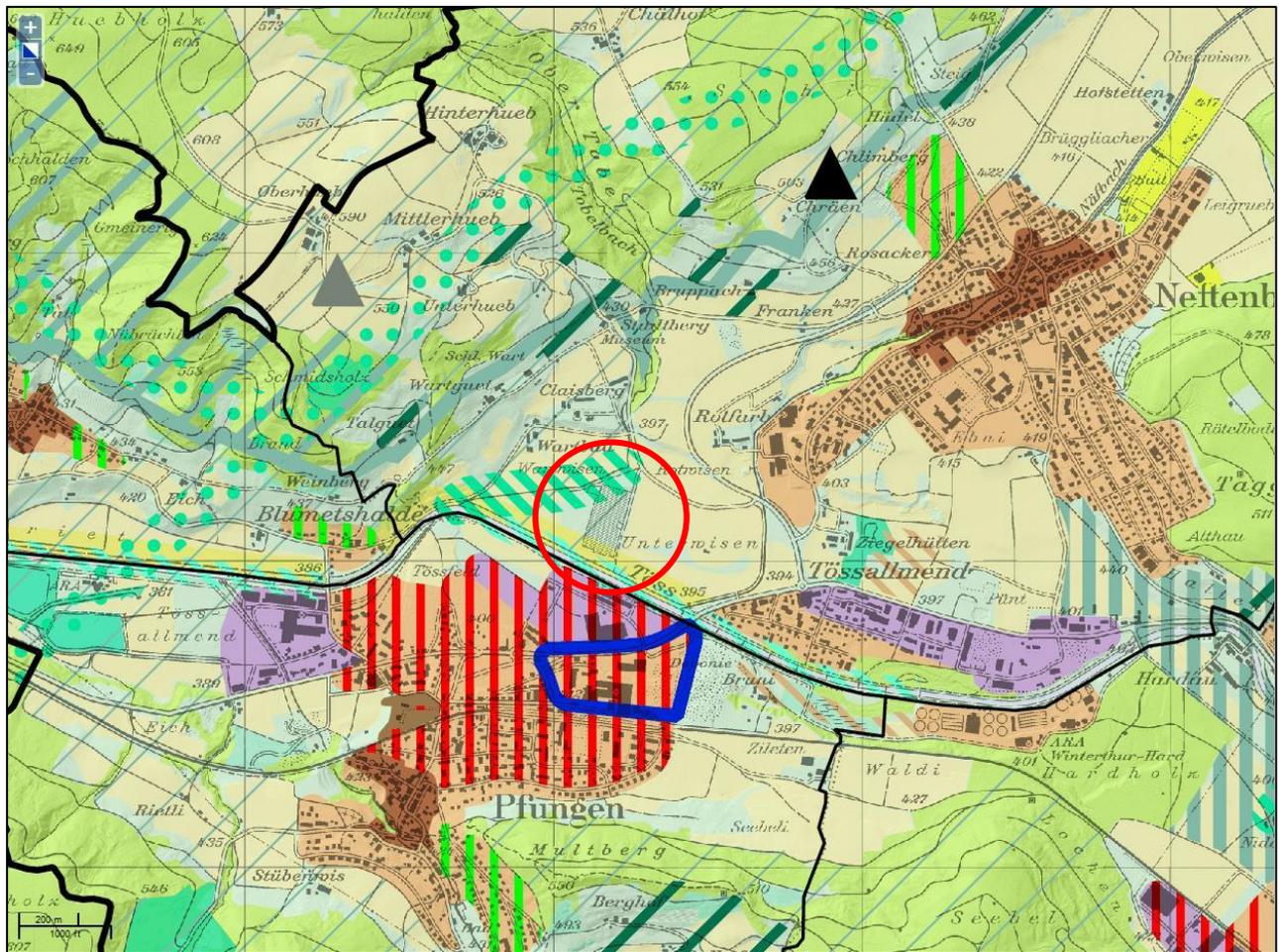
2.2 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Stand RRB Nr. 1071/2016:

Das Landwirtschaftsgebiet mit den bezeichneten Fruchtfolgeflächen wird aus dem kantonalen Richtplan übernommen. Das Landwirtschaftsgebiet kann durch verschiedene raumplanerische Anordnungen überlagert werden:

- Erholungsgebiete
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Festlegungen betreffend den ökologischen Ausgleich

Bei Festlegungen, die die landwirtschaftliche Nutzung einschränken, sind bei Bedarf Konzepte für einzelne Teilräume zu erarbeiten. Diese haben die aktuellen Interessen der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Erholungsnutzung sowie der Versorgung in Einklang zu bringen.



Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist der nördliche Bereich des Gestaltungsplangebiets entlang des Tobelbachs als Gewässerrevitalisierung ausgeschieden.

Weiter sind zum Thema Landwirtschaft oder Fruchtfolgeflächen keine Angaben enthalten.

2.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone

Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG wurde 1999 von der Baudirektion genehmigt. Da sich die Parzelle Kat.-Nr. 3262 ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss die Teilrevision des Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend an die Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2.4 Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG

Der von der Baudirektion am 08.04.1999 mit Beschluss Nr. 410 genehmigte private Gestaltungsplan „Gärtnerei Meier AG“ behält weiterhin seine Gültigkeit. Das Bezugsgebiet umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3262.

2.5 Verfahren

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Erweiterung der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3262 ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

3 Projektbeschreibung

3.1 Zweck der Anlage

Ganzjährige Produktion saisongerechter, attraktiver und frischer Pflanzen für Fachkunden wie Gartencenter, Gärtnereien, Blumengeschäfte, Landschafts- und Friedhofsgärtner, Gartenbauer und Blumenbörsen.

Die Parzelle Kat.-Nr. 3262 ist bereits zum grossen Teil mit Gewächshäusern überbaut.

Die vorliegende Teilrevision umfasst insbesondere die Erweiterung des Baubereiches (ca. 0.3 ha) für Gewächshäuser gegen Norden unter Aufhebung der beiden Baubereiche für das Wohnhaus und besondere Gebäude.

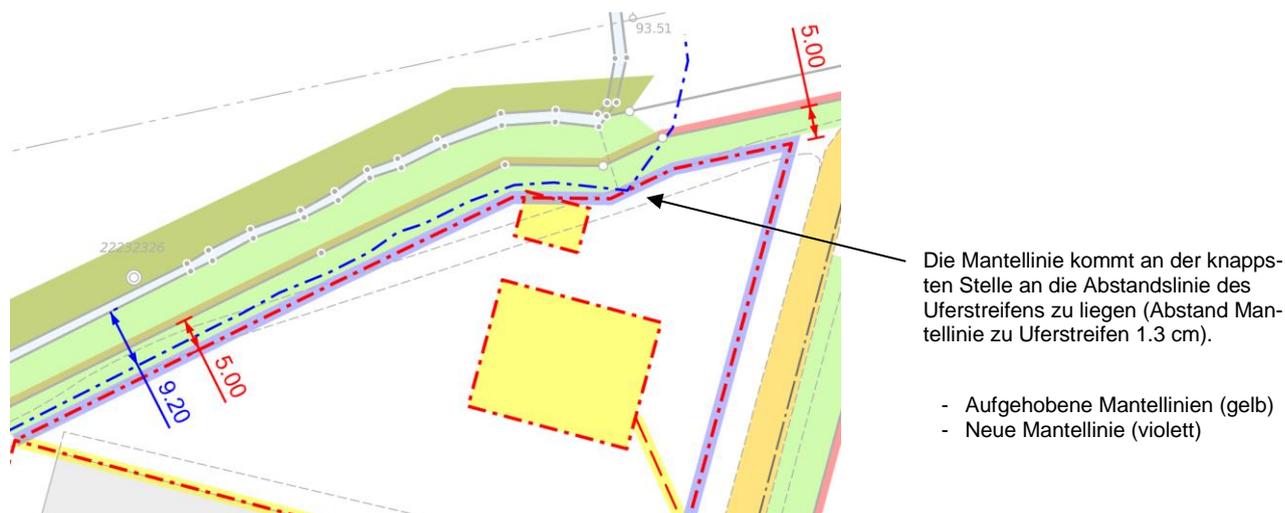
3.2 Abstände

Gegenüber der östlichen Parzellengrenze wird der bestehende Abstand von 18 m für die Erweiterung beibehalten.

Gegenüber der Parzellengrenze gegen Nordwesten (Grundeigentum AWEL) wird, wie bis anhin, ein Abstand von min. 5.0 m respektiert.

3.2.1 Gewässerraum / Übergangsbestimmungen

Da in der Landwirtschaftszone bis dato keine Gewässerräume ausgeschieden werden, gelten die Vorschriften gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters weist der Tobelbach eine Gewässersohle von 1.20 m auf. Demzufolge ist gemäss den Übergangsbestimmungen ein Uferstreifen von 9.20 m freizuhalten. Dieser Uferstreifen wird durch den erweiterten Baubereich nicht tangiert.



3.2.2 Gewässerunterhalt Tobelbach

Gemäss kantonaler Vorprüfung war zu klären, ob die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt durch die Gemeinde gewährleistet ist. Mit dem Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmung von 9.20 m und dem Abstand der Mantellinie von 5 m zur Gewässerparzelle ergibt sich insgesamt ein Gewässerabstand zwischen 10 m und 12 m. Gemäss Rückmeldung der Gemeinde vom 09.07.2021 genügt der projektierte Abstand für den Gewässerunterhalt und die Mantellinie muss somit nicht zurückgesetzt werden.

3.3 Nutzweise / Einwirkungen

Die zulässige Nutzweise umfasst Bauten und Anlagen, soweit sie für den Gärtnereibetrieb notwendig sind. Das ursprünglich geplante Wohnhaus mit besonderem Gebäude wird nicht realisiert und die dafür vorgesehenen Baubereiche aufgehoben.

In der Landwirtschaftszone sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend. Diese Werte dürfen vom Gärtnereibetrieb nicht überschritten werden. Bedeutende Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass sich spezielle Lärmschutzmassnahmen erübrigen.

3.4 Wasser / Energie / Entwässerung

Die für die Versorgung mit erneuerbarer Energie zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans neu ausgeschieden. Innerhalb dieser neuen Baubereiche C und D sind die Anordnung eines Pelletkessels und Wärmespeichers vorgesehen.

Der Bereich «Mögliche Anordnung Speicherbecken» dient der Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Regen-/Dachwassers von den Gewächshäusern. Ein Speicherbecken kann in massiver Bauweise erstellt werden. Das gesammelte Regenwasser soll in erster Priorität der Pflanzenbewässerung zugeführt werden. Das Übrige Regenwasser wird über die Sickermulden (Auenlandschaft) oberflächlich versickert.

3.5 Standort

Die Teilrevision beinhaltet keine Vergrösserung des Bezugsgebietes. Beim Gärtnereibetrieb handelt es sich um eine landwirtschaftliche Sondernutzung. Es sind keine raumplanerischen Anliegen ersichtlich, die gegen eine geringe Vergrösserung der Gewächshausfläche sprechen.

3.6 Verkehrserschliessung

An der bestehenden parzelleninternen Erschliessung über die bestehende Zufahrt parallel zur östlichen Parzellengrenze werden keine Anpassungen gemacht.

4 Planungsziel

Die Teilrevision des Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» regelt die planungsrechtlich erforderlichen Festlegungen für die Erweiterung des Baubereichs für Gewächshäuser im bestehenden Bezugsgebiet.

5 Inhalte Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile

Die Teilrevision Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier AG» umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

5.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Anpassung der Baubereiche)
- Gebäudehöhen mit Festlegung der max. Gebäudeoberkantenkote
- Regenwasserentwässerung-/Nutzung (Anpassung Fläche für Speicherbecken)

5.3 Gestaltungsplanvorschriften

5.3.1 Baubereiche

Der bestehende Baubereich für Gewächshäuser wird gegen Norden um ca. 0.3 ha vergrössert.

Für die Versorgung mit erneuerbarer Energie (Holzpelletsheizung) wird eine zusätzliche Fläche von rund 130 m² ausgeschieden (Baubereiche C und D).

5.3.2 Lage und horizontale Abmessungen der Bauten

Alle Bauten dürfen ausschliesslich innerhalb der definierten Baubereiche erstellt werden.

5.3.3 Gesamthöhe

Die max. Gesamthöhe für die Gewächshäuser im erweiterten Baubereich beträgt 6.0 m, analog dem bisherigen Bereich für Gewächshäuser. Im Baubereich D (12 m² Grundfläche) gilt zur Aufstellung des Wärmespeichers eine grösste Höhe von max. 8.5 m.

5.3.4 Formale Anpassungen

Zur besseren Verständlichkeit wurden einige formale Anpassungen, ohne inhaltliche Änderung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes vorgenommen. Unter anderem wurde die Legende des Situationsplans präzisiert und bisher nur im Plan dargestellte Festlegungen, ohne materielle Änderungen, in die Vorschriften übernommen.

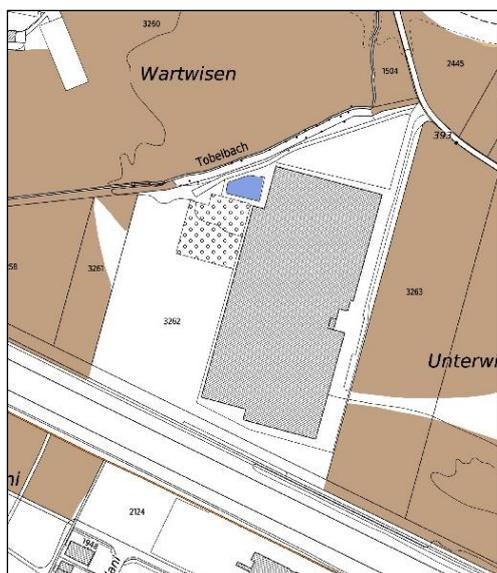
6 Nachweise und Beurteilung

6.1 Bodenschutz

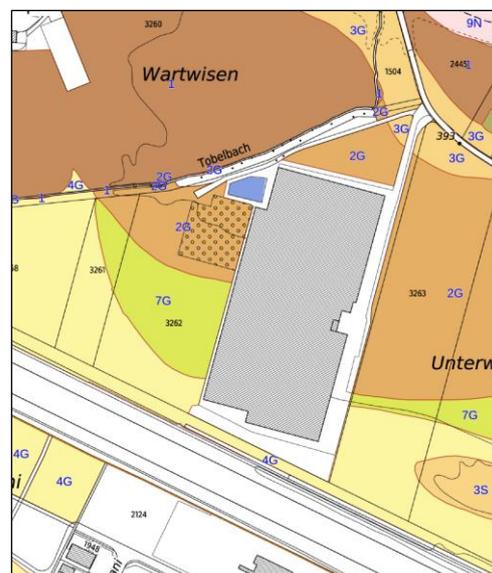
6.1.1 Umgang und Verwertung bestehender Boden

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Bereich des neuen Baufelds tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 2 aus. Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen liegen nicht vor. Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenem Boden im Detail ausgewiesen werden. Die entsprechenden Bestimmungen wurden unter Ziffer 8 in die Vorschriften aufgenommen. Die Teilrevision beansprucht keine Fruchtfolgeflächen.

Fruchtfolgeflächen



Nutzungseignungsklasse 2

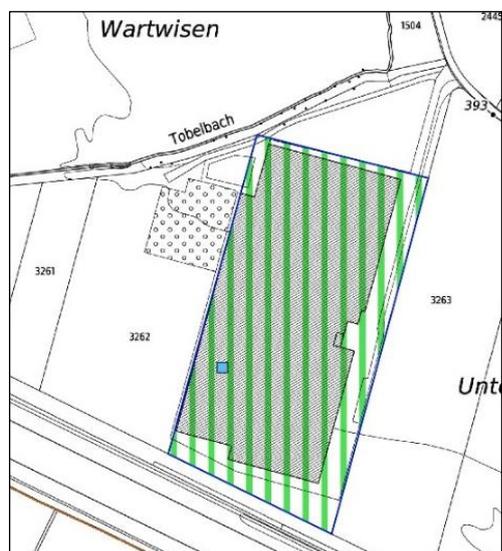


Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-Browser ZH)

6.1.2 Wiederherstellung von Böden

Bei einem allfälligen Rückbau sind die Böden wieder mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

6.1.3 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)



Gemäss Plan der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegen keine Stellen mit gesicherten Hinweisen auf Belastung des Bodens innerhalb der Baubereichserweiterung für Gewächshäuser. In den Baubereichen C + D wird nicht mehr als 50 m² Boden abgetragen. Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (GIS-Browser ZH)

6.2 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss 5 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

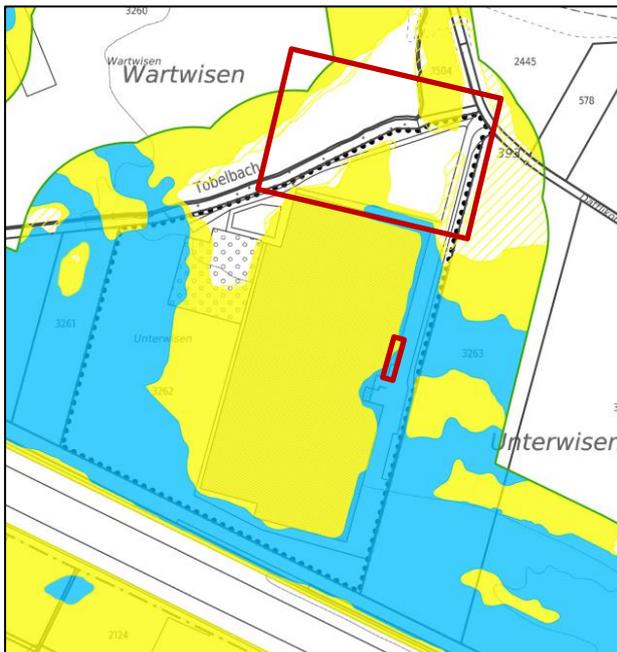
Bei Vorliegen eines Bauprojektes ist zu prüfen, ob Fundamente oder Tiefbauten (z.B. ein Retentionsbecken für Regenwasser) unter den höchsten Grundwasserspiegel eintauchen. In diesem Fall ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes Und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich und das Bauprojekt ist dem AWEL, Abt. Gewässerschutz, zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

6.3 Hochwasserschutz

6.3.1 Ausgangslage

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht überschreiten und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

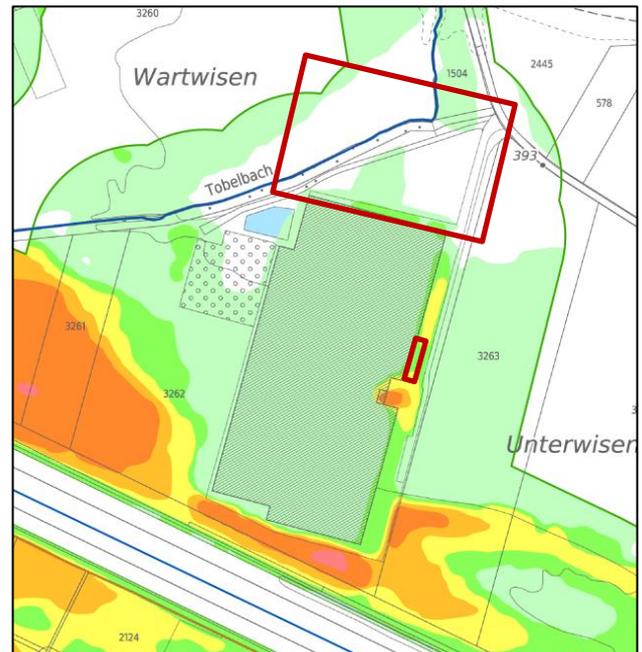
Das von der Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich gemäss der synoptischen Gefahrenkarte mehrheitlich im Hochwassergefahrenbereich mit geringer Gefährdung (gelb) sowie ohne Gefährdung (weiss).



Naturgefahrenkarte (GIS-Browser ZH)

- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- keine Gefährdung

von der Teilrevision betroffene Bereiche für Gebäude



Wassertiefenkarte HQ300 (GIS-Browser ZH)

- < 0.25 m

6.3.2 Festlegungen im Gestaltungsplan

Das Gefährdungsbild auf dem von der Teilrevision betroffenen Bereich ist zu gering, um auf Stufe Gestaltungsplan detaillierte Hochwasserschutzmassnahmen zu erlassen und ein entsprechendes Massnahmenkonzept zu erarbeiten.

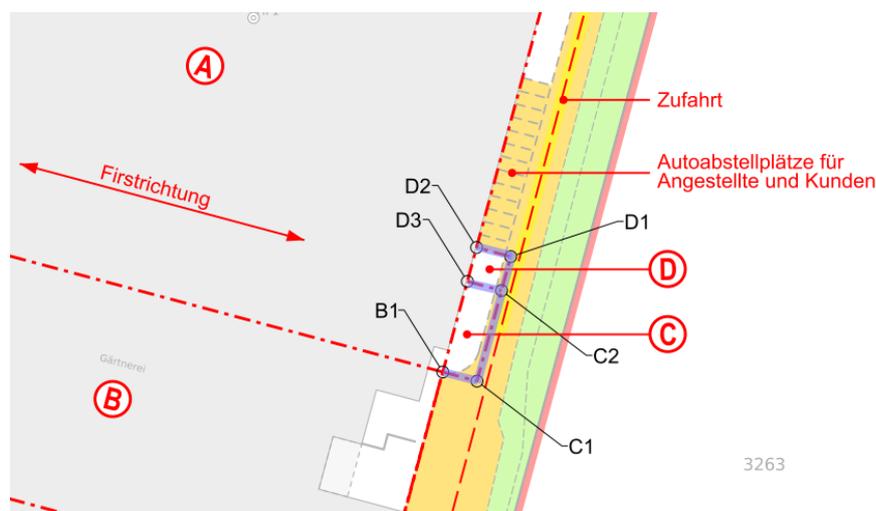
Allfällig notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Einzelfall im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu prüfen und festzulegen. Der Nachweis für erforderliche Gebäudeschutzmassnahmen ist gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL (2017) zu erstellen (Vorschriften Ziffer 8.1).

6.4 Energienutzung

Aufgrund der Marktentwicklung und aus ökologischen Überlegungen sucht das Unternehmen Gärtnerei Meier AG Möglichkeiten für eine wirtschaftlich vertretbare und CO₂-reduzierte Wärmeerzeugung.

Mindestens 80% der Wärme sollen ohne fossile Brennstoffe erzeugt werden. Die Wärmebedarfsdeckung soll prioritär mittels Pelletheizung erfolgen. Die Spitzenlastdeckung mit Heizöl soll erst erfolgen, wenn die Holzheizung die maximale Leistung erreicht hat, der Speicher entleert ist und dennoch der erforderliche Wärmebedarf der Gewächshäuser nicht gedeckt werden kann.

Die für die Versorgung mit erneuerbarer Energie zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans ausgeschieden. Innerhalb des neuen Baubereiches C ist die Anordnung von Pelletkessel und Wärmespeicher vorgesehen. Der Baubereich D dient zur Erstellung eines Pelletsilos. Die bestehende Heizzentrale befindet sich im Baubereich B. Sie wird weiterhin zur Spitzenlastabdeckung benötigt.



Ausschnitt Teilrevision Gestaltungsplan, neue Baubereiche C + D (violett)

Siehe auch Beilage zum Gestaltungsplan: «Gärtnerei Meier AG - Konzeptstudie fossilfrei DM HORTICALOR», DM Energieberatung AG, Paradiesstrasse 5, 5200 Brugg vom 26.11.2020

6.5 Bepflanzung

Die Festlegung «Neue Hecken und Gehölze» im Situationsplan reicht in den Uferstreifen des Tobelbachs. Neue, ergänzende Bestockungen im Uferstreifen des Tobelbachs sind im Einvernehmen mit den Wasserbauorganen des AWEL sowie der Standortgemeinde zu planen. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind nur standortgerechte einheimische Pflanzenarten zulässig.

6.6 Siedlungsgebiete

Die Erweiterung des Gärtnereibetriebs verursacht keinen zusätzlichen störenden Einfluss für die Bewohner von Neftenbach.

7 Fazit

Die Teilrevision des Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» ermöglicht eine Erweiterung des Gärtnereibetriebs auf Kosten einer nicht realisierten Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone. Insbesondere schafft er die räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des Unternehmens am bestehenden Standort. Das bestehende Bezugsgebiet bleibt unverändert und zu diesem Zweck ist der Raumbedarf vor Ort ausgewiesen.

8 Verfahren

8.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 2. Oktober 2019 wurde die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Die Änderungen werden grundsätzlich begrüsst, insbesondere der Verzicht auf die, bis anhin mögliche Wohnnutzung in der kantonalen Landwirtschaftszone wird als zweckmässig erachtet. Die Planung wurde hauptsächlich bezüglich folgender Punkte angepasst:

- Hochwasserschutz
- Wiederherstellung Bodenfruchtbarkeit
- Formelle Anpassungen

Der Gestaltungsplan wurde hinsichtlich sämtlicher Aspekte überprüft und bereinigt.

Um sicherzustellen, dass dem Genehmigungsverfahren nichts entgegensteht, wurde die Teilrevision des Gestaltungsplanes mit Datum vom 10. Juli 2020 zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 29. September 2020 hat das Amt für Raumentwicklung zu den überarbeiteten Planungsdokumenten Stellung genommen. Die entsprechend angepassten Planungsdokumente wurden parallel zur öffentlichen Auflage nochmals zur Prüfung eingereicht. Die vorliegende, finale Fassung des Gestaltungsplanes wurde bezüglich der kantonalen Anliegen bereinigt.

8.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 30.07.2021 bis 28.09.2021 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich somit.

8.3 Festsetzung

Der Gestaltungsplan ist gemäss Art. 7 Ziff. 3 lit. d. der Gemeindeordnung Neftenbach vom 24.09.2017 (Inkrafttretung per 01.08.2021) mittels Urnenabstimmung festzusetzen, welche der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung bedarf (Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung).

- Gemeindeversammlung: 1. Juni 2022 *[pendent]*
- Urnenabstimmung: 25. September 2022 *[pendent]*

Andelfingen, 02.03.2022

Ingesa AG



Daniel Steinlin
Projektleiter