



Privater Gestaltungsplan «Hirschacher» – Genehmigung

Stadt **Illnau-Effretikon**

Lage Teile des Gevierts zwischen Hirschacherstrasse – Horbenerstrasse – Mesikerweg sowie südlich Gärtnereweg umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. IE5339 (Teilfläche), IE5377 (Teilfläche), IE5378 sowie IE6478

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 27. Februar 2024
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 27. Februar 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 27. Februar 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Lamprecht Pflanzen AG betreibt seit 1962 am Standort Horben eine Pflanzenproduktion. In den vergangenen 60 Jahren wurde der Standort Horben kontinuierlich weiterentwickelt und in mehreren Etappen ausgebaut. Mit dem Standort Nürensdorf ist 2001 ein Zweigbetrieb hinzugekommen. Vorliegend handelt es sich um einen produzierenden Gartenbaubetrieb im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Der Hauptbetriebsstandort auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE6478 in Horben umfasst rund 19'300 m² Gewächshäuser, 9'000 m² Freiland, 30 Festangestellte, zwei Auszubildende sowie 20 saisonale Aushilfen. Der Zweigbetrieb am Standort Nürensdorf umfasst rund 26'000 m² Gewächshäuser, 16'500 m² Freiland, acht Festangestellte, zwei Auszubildende sowie 15 saisonale Aushilfen. Die Gewächshäuser und Freilandflächen in Nürensdorf dienen vollumfänglich der Eigenproduktion von Zierpflanzen. Die Warenkommissionierung, Etikettierung und Veredelung dieser Produkte zusammen mit denjenigen aus Zukauf wie des Hauptbetriebsstandorts werden in Horben vorgenommen. Aufgrund der Betriebsorganisation ist in Horben auch die gesamte Administration, der Verkauf, die Logistik und die Geschäftsleitung untergebracht. Die den Hauptbetriebsstandort Horben umfassenden Grundstücke liegen allesamt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, den Produktionsstandort in Horben umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben. Namentlich sollen die Arbeits- und Verkehrssicherheit auf dem Betriebsareal sichergestellt sowie die interne Logistik verbessert werden. Ohne diese Schritte wird gemäss Betriebskonzept längerfristig am Standort Horben keine preislich konkurrenzfähige Pflanzenproduktion und Warenkommission gegenüber dem In- und Ausland mehr möglich sein. Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan wurde ein Betriebskonzept ausgearbeitet. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hirschacher» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Anpassungen

und eine Modernisierung des Pflanzenbaubetriebes am Hauptstandort Horben geschaffen werden.

Zustimmung Das Stadtparlament Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 23. März 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Hirschacher» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 15. Mai 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Juni 2023 beantragt die Stadt Illnau-Effretikon die Genehmigung der Vorlage und bestätigt gleichzeitig, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtparlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage wegen bestehender Festlegungen innerhalb des Uferstreifens des Bachtelbachs, der Nutzweise, der ungenügenden landschaftlichen Einbettung hinsichtlich fehlender Pufferstreifen und unverhältnismässigen Terrainveränderungen nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 21. September 2023 wurde die Stadt Illnau-Effretikon angehört.

Die Stadt Illnau-Effretikon hat das Amt für Raumentwicklung am 11. Oktober 2023 ersucht, das Verfahren zu sistieren und bat um eine Besprechung. Daraufhin hat der Stadtrat im Rahmen der Kompetenzdelegation den notwendigen Änderungen mit Beschluss vom 7. März 2024 zugestimmt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hirschacher» wird ein Baubereich für sämtliche oberirdischen Gebäude festgelegt. Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den Abmessungen des Baubereichs sowie differenziert festgelegten Gesamthöhen. Die im Gebiet Neuwisacher bestehenden Flächen für bodenunabhängige Freilandkulturen werden um zusätzliche Flächen südlich des Gärtnerewegs ergänzt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Teilbaubereich gegen Süden sind für die Eigenproduktion in Horben Bauvolumen mit Gesamthöhen von 7 bis 11 Meter zulässig. Der zur Hangkante gelegenen rückwärtige Teilbaubereich, welcher der Spedition, Warenkommission sowie Lagerung Handel dient, lässt Bauvolumen mit Gesamthöhen von 11 bis 13 Meter zu. Wo eine Heizung angeordnet werden kann, kann die maximal zulässige Gesamthöhe weiter erhöht werden. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen einzig innerhalb der bezeichneten Baubereiche vorgesehen werden (Art. 2.4 GPV).

Die bezeichneten Flächen für bodenunabhängige Freilandkulturen dürfen höchstens zu 12% versiegelt werden, wobei Wege möglichst unversiegelt bleiben sollen (Art. 2.5 und

2.6 GPV). Freilandtische können innerhalb des hierfür bezeichneten Bereichs zum Messikerweg hin angeordnet werden (Art. 2.7 GPV).

Gemäss Art. 2.12 und 2.13 GPV sind zur Begrenzung der Flächen und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft im Umfang von mindestens 4'000 m² naturnahe Flächen wie extensive Wiesen und Hecken vorzusehen. Im bezeichneten Bereich der Zufahrt ab der Hirschacherstrasse kann ein Versuchsgarten mit Töpfen und Rabatten angelegt werden (Art. 2.13 GPV).

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ab der Hirschacher- bzw. Horbenerstrasse (Art. 3.1 GPV). Die Erschliessung und Parkierung erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche, wobei versiegelte Flächen möglichst gering zu halten sind. Innerhalb dieser können maximal 33 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sowie acht ungedeckte Abstellplätze für Last- und Lieferwagen angeordnet werden.

Gemäss Art. 4.1 GPV sind Neubauten so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Mit dem Ersatz von mehr als 50% bzw. 75% der bebauten Fläche hat der Energieverbrauch zumindest zu 80% bzw. 100% aus erneuerbarer Energie oder Abwärme zu stammen. Unabhängig vom Ausbaustand muss spätestens im 2040 der Energieverbrauch zu 100% erneuerbar gedeckt sein.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 2. März 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Vorliegend handelt es sich um einen produzierenden Gartenbaubetrieb. Der inneren Aufstockung dienende Bauten und Anlagen sind unter den Voraussetzungen von Art. 37 RPV zonenkonform (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG). Bauten und Anlagen, die wie vorliegend über eine innere Aufstockung hinausgehen, können nach Massgabe der kantonalen Richtplanung in einem Planungsverfahren erstellt werden (vgl. Art. 16 Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 38 RPV). Die Grundsätze für solche sogenannten «Speziallandwirtschaftszonen» sind im kantonalen Richtplan, Kapitel 3.2.3 a festgelegt.

Festlegungen innerhalb des Uferstreifens Bachtelbach:

In der Vorprüfung wurde gefordert, innerhalb des Uferstreifens des Bachtelbachs keine Bauten und Anlagen festzulegen. Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Festlegungen «Baubereiche» und «Erschliessungsbereich» im Situationsplan nach wie vor teilweise innerhalb des Uferstreifens liegen. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, welche sich im Uferstreifen bzw. Gewässerraum befinden, gilt keine erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG (vgl. Urteil BGer 1C_22/2019). Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen dürfen somit nur erhalten (sogenannter «kleiner Unterhalt»), nicht aber erweitert, abgebrochen oder wiederaufgebaut werden. Die Festlegungen «Baubereiche» und «Erschliessungsbereiche» müssen vollständig ausserhalb des Uferstreifens angeordnet sein (Art. 36a Gewässerschutzgesetz [GSchG], Art. 41c Gewässerschutzverordnung [GSchV] i. V. m. der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011). Im Rahmen der Anhörung wurden der Situationsplan sowie die Gestaltungsplanvorschriften (Art. 4.10 GPV Verlegung Bachtelbach) hinsichtlich



der Festlegungen innerhalb des Uferstreifens ergänzt, weshalb die Vorlage in diesem Punkt als genehmigungsfähig eingestuft wird.

Art. 2.10 GPV – Technische Aufbauten

In der Vorprüfung wurden technische Aufbauten wie Mobilfunkantennen und Wetterstationen im Rahmen eines zonenkonformen produzierenden Gartenbaubetriebs nur mit nachgewiesenem Bedarf für den Betrieb als zulässig erachtet. Für die Mobilfunkantennen wurde dieser nur unzureichend dargelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Mobilfunkantennen der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen und zu beurteilen sein wird. Demzufolge wird die Vorlage in diesem Punkt als genehmigungsfähig eingestuft.

Art. 2.11 GPV – Nutzweise

Gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV sind Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, zonenkonform, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden. Die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf dürfen nicht industriell-gewerblicher Art sein, und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes muss gewahrt bleiben. Entsprechend wurde beantragt in den Bestimmungen zu verankern, dass Produkte, welche gelagert, aufbereitet oder verkauft werden, aus der Region stammen und zumindest 50% auf dem Standortbetrieb oder zusammengeschlossenen Betrieben (Horben bei Illnau und Nürensdorf) produziert werden. Die fehlende Festlegung in Art. 2.11 GPV wurde im Rahmen der Anhörung ergänzt, womit diese nun genehmigungsfähig ist.

Landschaftliche Einbettung: Art. 2.15 GPV – Terrain sowie Art. 2.16 GPV – Pufferstreifen (Art. 2.16 GPV)

In der Vorprüfung wurde beantragt, dass für die dauerhaft beanspruchte Landwirtschaftsfläche und Nutzungsintensivierung im Randbereich zur offenen Landschaft in angemessenem Umfang und hoher Qualität naturnahe Flächen im Sinn des ökologischen Ausgleichs vorzusehen sind. Auch wurde beantragt, die maximal zulässigen Terrainveränderungen massgeblich zu reduzieren oder nachvollziehbar darzulegen und zu begründen, wieso diese im angegebenen Ausmass erforderlich sind. Den diesbezüglichen Anträgen wurde nicht hinreichend nachgekommen. Im Rahmen der Anhörung wurden die zulässigen Terrainveränderungen weiter reduziert. Der Gärtnerriegel, die bezeichneten Pufferstreifen, das lokale Naturschutzobjekt Nr. E191 sowie die Grünflächen wurden von den Terrainveränderungen mit Ausnahme von zwei zwischen Gärtnerriegel und den Baubereichen gelegenen Grünflächen ausgenommen (Art. 2.15 GPV). Die bezeichneten Freiflächen zur offenen Landschaft und zur Hirschacherstrasse wurden im Situationsplan mit Pufferstreifen ergänzt. Die Gestaltungsplanvorschriften wurden dahingehend ergänzt, dass diese als extensive Wiese, als ökologisch wertvolle Struktur, als Grünfläche oder Nützlings fördernde Blühwiese auszugestalten sind (Art. 2.16 GPV). Die geforderte gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gemäss Art. 3 RPG ist mit den ergänzten Unterlagen gewährleistet, weshalb die Vorlage in diesem Punkt als genehmigungsfähig eingestuft wird.

Hinweis zu Art. 1.3 GPV – Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend zum übergeordneten kantonalen Recht das eidgenössische Recht. Auch wenn in Art. 1.3 GPV das eidgenössische Recht (Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz, ausführende Verordnungen usw.) nicht ausdrücklich erwähnt ist, muss es eingehalten werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Illnau-Effretikon sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Zuständigkeit für
Baubewilligungen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bedürfen somit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung als zuständige kantonale Behörde. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, sämtliche Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplans der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Hirschacher», welchem das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 23. März 2023 sowie der Stadtrat im Rahmen der Kompetenzdelegation mit Beschluss vom 7. März 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 3'645.60 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und

soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Lamprecht Pflanzen AG, Roland Mensch, Hirschacherstrasse 10, 8308 Horben-Illnau (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 8. MAI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

