

Privater Gestaltungsplan Hirschacher

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Anlass	4
2	BETRIEBSKONZEPT	8
2.1	Marktentwicklung	8
2.2	Hauptstandort	11
2.3	Produktionsgrundlagen	12
2.4	Flächenbedarf/Bedarf	14
3	RAUMPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG	16
3.1	Rechtliche Grundlagen	16
3.2	Planerische Grundlagen	18
3.3	Planerische Einschätzung	22
4	FORMELLES	23
5	ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN	24
5.1	Einleitung	24
5.2	Bauten, Anlagen und Umgebung	25
5.3	Erschliessung	29
5.4	Umwelt	34
5.5	Schlussbestimmung	36
6	AUSWIRKUNGEN	37
6.1	Landschaft und Natur	37
6.2	Landwirtschaft und Boden	42
6.3	Wasser und Luft	43
6.4	Wirtschaft und Verkehr	45
6.5	Siedlung und Erholung	46
7	ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN	47
7.1	Übersicht Gesamtablauf	47
7.2	Mitwirkung der Öffentlichkeit	48
7.3	Anhörung	48
7.4	Vorprüfung ARE	53

Anhang

1. EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser
2. Näherbaurecht Kat. Nrn. IE5380 und IE6478

Beilage

1. Lärmnachweis Industrie- und Gewerbelärm, Ingenieurbüro Andreas Suter, 4. Juli 2022
2. Privater Gestaltungsplan Hirschacher, Illnau-Effretikon – Untersuchung Boden, Basler & Hofmann AG, 23. August 2022

Auftraggeberin

Lamprecht Pflanzen AG
Roland Mensch

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Simon Wegmann, Jill Brüttsch

Titelbild

Orthofoto, GIS-Browser Kanton Zürich (maps.zh.ch)

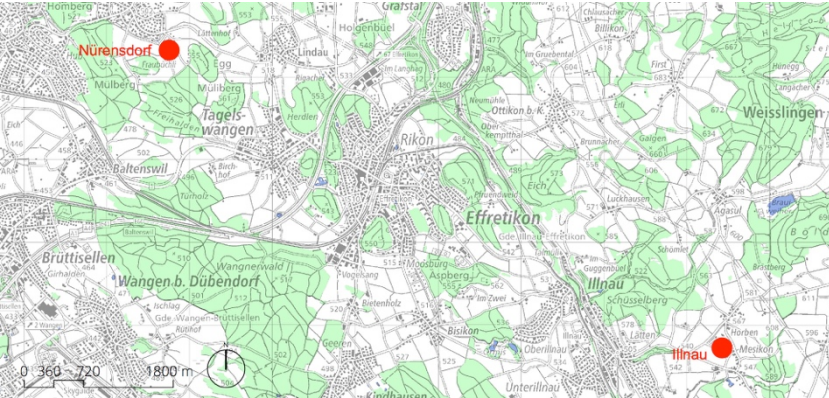
1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Pflanzenproduktion seit 1962

Bereits 1962 begann die Lamprecht Pflanzen AG in Illnau mit der Pflanzenproduktion. Die Lamprecht Pflanzen AG hat heute zwei Standorte. Der Hauptstandort ist in Horben bei Illnau, der Zweigbetrieb befindet sich in Nürensdorf.

Zwei Standorte



Hauptstandort Horbe, Illnau

In den vergangenen 60 Jahren hat sich der Standort in Horben stets entwickelt und es wurden in verschiedenen Etappen die heute bestehenden Bauten und Anlagen realisiert.

Die Lamprecht Pflanzen AG befasst sich bereits seit mehreren Jahren mit der künftigen Betriebsausrichtung, den damit verbundenen baulichen Massnahmen und erforderlichen Investitionen des Betriebs am Standort Horben, Illnau, Grundstück Kat. Nr. IE 6478.

Hauptbetriebsstandort Horben, Illnau
(lamprecht-pflanzen.ch)



Informationen zum Hauptbetrieb
Standort Horben, Illnau

Gewächshäuser	Freiland	Festangestellte	Auszubildende	Saisonale Aushilfen
19'300 m ²	9'000 m ²	30	2	20

Standort Nürensdorf

2001 wurde mit der Pflanzenproduktion im Zweigbetrieb im knapp 10 Kilometer entfernten Nürensdorf begonnen. Die Produktion in Nürensdorf wurde seit 2001 kontinuierlich modernisiert und ausgebaut.

Standort Nürensdorf
(lamprecht-pflanzen.ch)



Informationen zum Standort Nürensdorf

Gewächshäuser	Freiland	Festangestellte	Auszubildende	Saisonale Aushilfen
26'000 m ²	16'500 m ²	8	2	15

Betriebsorganisation

Die Gewächshaus- und Freilandflächen in Nürensdorf werden vollumfänglich für die Eigenproduktion von Zierpflanzen verwendet. Für die Warenkommissionierung, Etikettierung und Veredelung werden diese Produkte in den Hauptbetrieb nach Horben, Illnau geliefert, um sie mit der Eigenproduktion aus Horben und den Handelsprodukten kundenspezifisch zusammengeführt an die Grosskunden in der ganzen Schweiz auszuliefern. Somit werden alle Pflanzen (Produktion aus Nürensdorf, Produktion aus Horben und die Handelsware) von Horben an die Grosskunden ausgeliefert. Einen Direktverkauf an Privatkunden, Gärtnereien, Gartencenter und Blumenläden gibt es weder in Horben noch in Nürensdorf.

In Horben befinden sich zudem die gesamte Administration, der Verkauf, die Logistik und die Geschäftsleitung.

1.2 Anlass

Ziel

Die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, den Produktionsstandort in Horben bei Illnau umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben. Zudem sind die Arbeits- und Verkehrssicherheit auf dem Betriebsareal sicherzustellen und die interne Logistik deutlich zu verbessern. Ohne diese Schritte wird am Standort Horben keine preislich konkurrenzfähige Pflanzenproduktion und Warenkommission gegenüber dem In- und Ausland mehr möglich sein.

**Voranfrage Kanton Zürich,
19. Juni 2020**

Aufgrund der Absichten auf dem Grundstück Kat. Nr. IE 6478 wurde dem Kanton Zürich am 19. Juni 2020 eine Anfrage zur möglichen Entwicklung des Betriebs der Lamprecht Pflanzen AG für den Standort Horben, Illnau zugestellt. Die Anfrage enthielt einerseits die ausformulierten Ziele und Absichten sowie zu klärende Fragen.

Absichten Voranfrage

Im Hinblick auf das Ziel der Sicherstellung der Verkehrssicherheit sowie der Ermöglichung eines umweltfreundlichen und effizienten Betriebs, wurden mit der Voranfrage vom 19. Juni 2020 folgende Absichten definiert:

- Realisierung einer neuen Laderampe samt Wendeplatz
- Ausbildung der bestehenden Laderampe als geschlossene Baute
- Ausbau einer dritten Laderampe
- Rückbau von Gewächshäusern
- Realisierung von Ersatzneubauten
- Erstellung neuer Büroräumlichkeiten inkl. Sozialräume
- Erstellung der erforderlichen Verkehrsfläche
- Verschiebung der Trafostation
- Umstellung des Betriebs auf den Bezug und die Produktion von erneuerbarer Energie
- Klärung und Anpassung der Erschliessungssituation

Gemäss einer ersten Gesamtbeurteilung der Flächen wurde davon ausgegangen, dass durch die geplanten Massnahmen die bestehenden Produktions-, Verkehrs- und Verwaltungsflächen in der Gesamtsumme nicht erweitert werden.

Hinweis: Gestaltungsplanabsicht

Gemäss heutigem Wissensstand respektive mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann die Gewächshausproduktionsfläche sowie die Freilandfelder im Süden des Gestaltungsplanperimeters vergrössert werden.

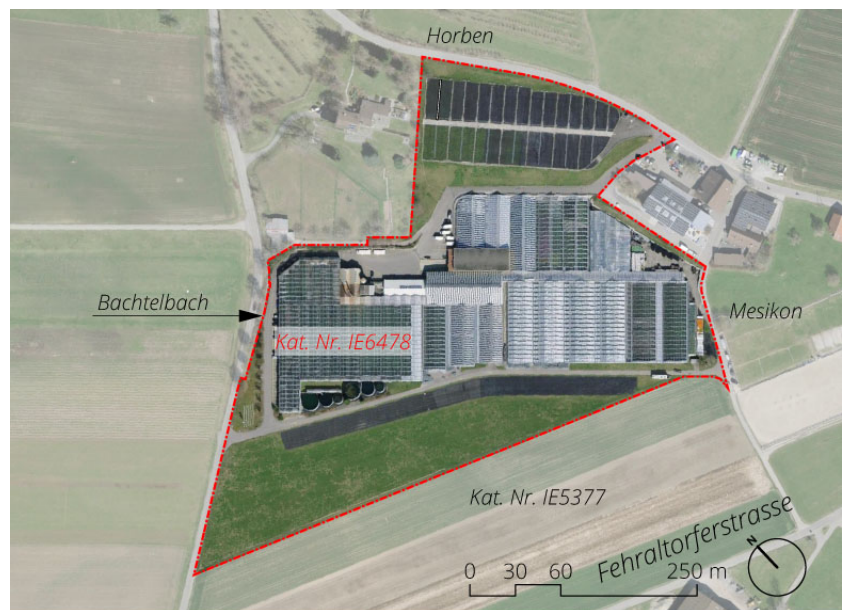
Zu klärende Punkte

In Bezug auf die Entwicklung des Grundstücks Kat. Nr. IE 6478 wurden dem Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung mit der Voranfrage unter anderem Fragen zu folgenden Themen gestellt:

- Erschliessungsvarianten 1 und 2 (siehe Kapitel 2.4)
- Überdachung bestehende Verladerampe
- Rückbau von Gewächshäusern
- Neubau Verladerampe inkl. Wendeplatz
- Verschiebung Trafostation
- Rückbau Gewächshäuser und Realisierung Ersatzneubau
- Energie
- Gebäudehöhen und Grenzabstände

Rückmeldung Kanton Zürich

Am 3. September 2020 äusserte sich der Kanton Zürich schriftlich zu den Fragen respektive den Entwicklungsabsichten. Art. 22 Abs. 2 RPG setzt für die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die bestehenden Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzzone entsprechen. Zudem wird festgehalten, dass für das geplante Vorhaben zwingend die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans notwendig ist. Weiter werden Hinweise zur bestehenden Gewässerschutzzone, zum Gewässerraum des Bachtelbachs, öffentliches Gewässer Nr. 15.0 sowie zur Lage im Hochwasserbereich gemacht. Zu den konkreten Fragen wird in der Stellungnahme kaum eingegangen.



Rückmeldung Stadt Illnau-Effretikon

Auch die Stadt Illnau-Effretikon nimmt zu den Entwicklungsabsichten und der kantonalen Stellungnahme mit Schreiben vom 22. September 2020 Stellung.

Die Stadt weist darauf hin, dass aufgrund der Antwort des Kantons zwingend ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss. Die Stadt schlägt deshalb eine gemeinsame Koordinationssitzung zur Klärung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan vor. Zudem weist die Stadt darauf hin, dass die Lamprecht Pflanzen AG für die Stadt Illnau-Effretikon ein wichtiger Betrieb und Arbeitgeber ist und es ihr ein Anliegen ist, die Lamprecht Pflanzen AG im bevorstehenden Prozess eng zu begleiten und zu unterstützen.

Die Stadt äussert sich zudem bereits zu den Verkehrserschliessungsvarianten und hält fest, dass die Stadt aufgrund verschiedener Faktoren die Variante 2 (siehe Kapitel 2.4) als zielführend und einfacher erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fehraltorferstrasse voraussichtlich im Jahr 2021 saniert wird. Zudem sei vom Kanton bereits eine Offenlegung des Bachs gemäss Kontakt mit dem AWEL gefordert worden.

Anforderungen an den Gestaltungsplan

Mit Schreiben vom 17. März 2021 schärft der Kanton seine Aussagen. Er stuft die Lamprecht Pflanzen AG als produzierenden Gartenbaubetrieb ein. Auf der Grundlage von Artikel 16a Abs. 3 RPG i.V.m. Artikel 38 Raumplanungsverordnung (RPV) können Speziallandwirtschaftszonen gemäss Pt. 3.2.3 des kantonalen Richtplans über einen Gestaltungsplan in der Nutzungsplanung unabhängig von bodenabhängiger oder bodenunabhängiger Produktion umgesetzt werden. Art. 16a Abs. 3 RPG kommt jedoch ausschliesslich für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, zur Anwendung. Zudem formuliert der Kanton bereits Anforderungen an den Gestaltungsplan.

Auf Anfrage bzgl. vor- und nachgelagerter Tätigkeit mit Verweis auf Art. 34 Abs. 2 RPV bestätigt der Kanton (mit Schreiben vom 20. April 2021), dass es im vorliegenden Fall angemessen sei, beide Standorte Horben bei Illnau und Nürensdorf zu einer Betriebsgemeinschaft zusammenzufassen und die Produktion beider Standorte gleichwertig zu behandeln. Der Nachweis, dass die Produktion in der Region und zu mehr als der Hälfte durch die Produktionsgemeinschaft erfolgt, wird auf Basis der erzeugten Produktion vorgenommen.

Erläuterung Produktion

Bei der Berechnung der Eigenproduktionsmenge wird die Stückzahl an Pflanzentöpfen verwendet.

2 BETRIEBSKONZEPT

Pflanzenproduktion

Bereits seit 1962 produziert die Lamprecht Pflanzen AG Pflanzen. Unter Glas, Folie und im Freien werden heute auf insgesamt rund 70'800 m² ein breites Topfpflanzensortiment produziert sowie regelmäss Pflanzenneuheiten auf den Markt gebracht. Die Produktion konzentriert sich dabei hauptsächlich auf "abgehärtete" Pflanzen, die den klimatischen Bedingungen in der Schweiz angepasst sind und den Qualitätsansprüchen der Schweizer KonsumentInnen entsprechen.

Eine zentrale Voraussetzung für die Qualität und Frische der Pflanzen ist eine intelligente und effiziente Logistik. Nur so kann der Betrieb gegenüber den Mitbewerbenden aus dem In- und Ausland konkurrenzfähig bleiben und somit weiterhin am Schweizer Pflanzenmarkt bestehen.

2.1 Marktentwicklung

Entwicklung

Die Lamprecht Pflanzen AG konzentriert sich seit den 60er-Jahren auf die Belieferung von Grosskunden. Dabei werden Mindestgrössen an Produktionsflächen und effiziente interne Betriebsabläufe immer wichtiger, um die Ansprüche der Grosskunden (Migros, Coop, Landi, Jumbo und Blumenbörse Schweiz) zu erfüllen und somit am Schweizer Pflanzenmarkt langfristig zu bestehen.

Professionalisierungsschritte

Die heute bestehenden Produktionsflächen und -infrastrukturen stammen aus den 70er- und 80er-Jahren. Diese gilt es auf den heutigen Stand zu bringen. Weiter gilt es, die Warenrüsterei und die interne Logistik zusammenzuführen, um die heute bestehenden grossen Distanzen in der Logistikkette zu vermeiden respektive deutlich zu reduzieren. Dies verkürzt die Arbeitswege der Mitarbeitenden, die Transportwege der Pflanzen und ermöglicht aufgrund der besseren Trennung von Produktion und Warenrüsterei die Verbesserung der innerbetrieblichen Arbeitssicherheit.

Die Warenflüsse respektive die Gliederung des Betriebs gestalten sich heute wie folgt:

Heute

- Eigenproduktion Horben
- Lagerung Handel
- Anlieferung Handel
- Speditionsbereich
- Warenkommission
- Büro-/Sozialräume
- Anlieferung Prod. Nürens Dorf



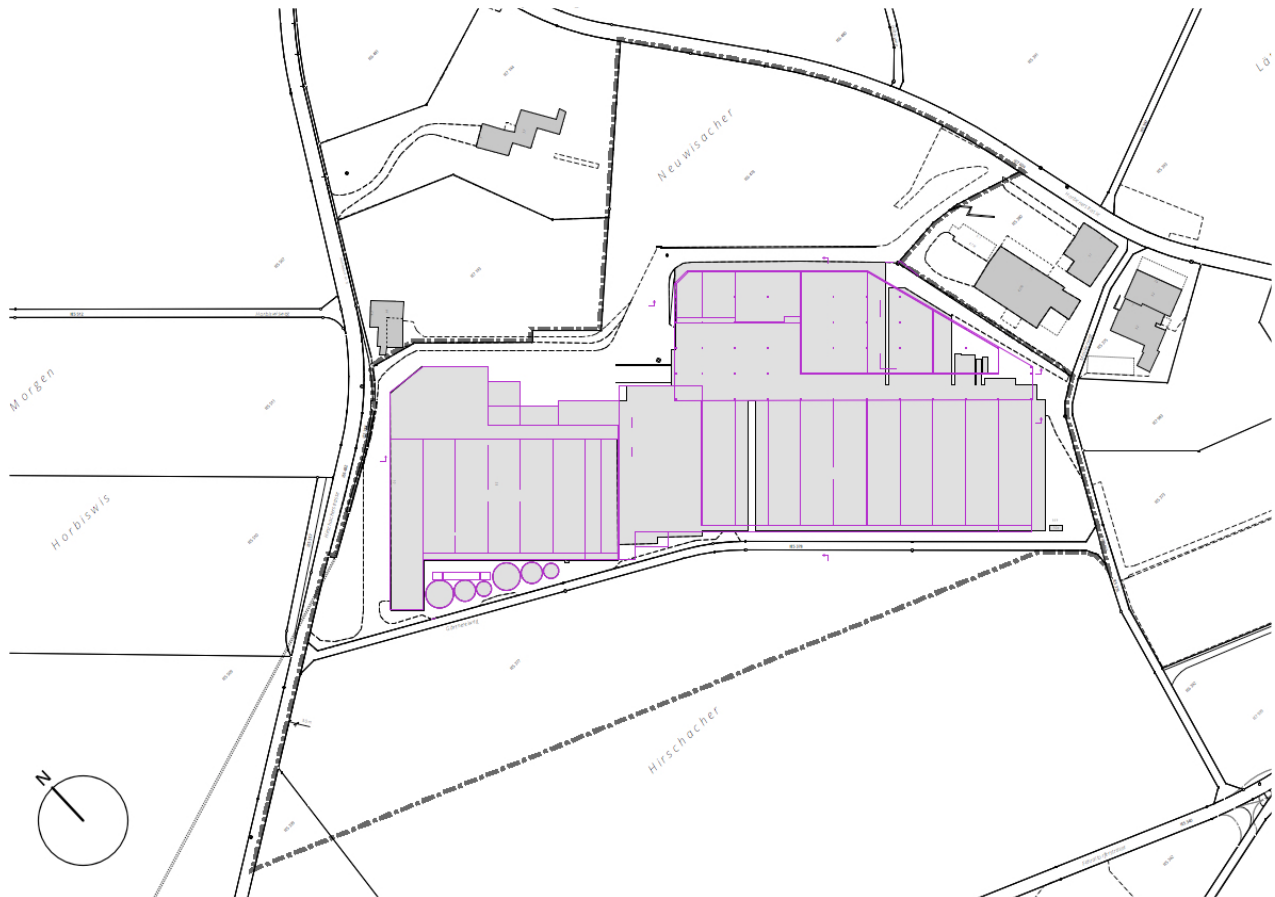
Die Warenflüsse respektive die Gliederung des Betriebs sind künftig wie folgt vorgesehen:

Zukunft

- Eigenproduktion Horben
- Lagerung Handel
- Anlieferung Handel
- Speditionsbereich
- Warenkommission
- Büro-/Sozialräume
- Anlieferung Prod. Nürens Dorf



Ausgehend davon sind folgende Anpassungen am Bestand vorgesehen (grau: Bestand / violett: Vorhaben). Der Bestand wird mehrheitlich beibehalten, Anpassungen sind hauptsächlich im östlichen Perimeterbereich vorgesehen.



SwissGAP

Die Lamprecht Pflanzen AG ist ein als SwissGAP zertifizierter Hortikultur-Betrieb (Zertifizierung durch ProCert) und gewährleistet damit eine umweltschonende Produktion. Basierend auf dem GlobalGAP, definiert, fördert und kontrolliert der Verein SwissGAP die gute Agrarpraxis in der Schweiz. Seit 2007 erfüllt die Lamprecht Pflanzen AG für die Pflanzen aus eigener Produktion mit SwissGAP auch die Bedingungen von Suisse Garantie:

- Produktion aus der Schweiz
- Kein Einsatz von gentechnisch veränderten Pflanzen
- Umweltgerechte, nachhaltige Produktion

Nachhaltige Qualität

Die Lamprecht Pflanzen AG arbeitet nachhaltig und denkt langfristig. Jedes Jahr werden mehrere Zierpflanzengärtner ausgebildet, um den Kunden, darunter die Blumenbörse Schweiz und Grossverteiler (Migros, Coop, Landi, Jumbo) in der ganzen Schweiz, die beste Qualität garantieren zu können, heute sowie in Zukunft.

Massnahmen

Um in Bezug auf den Umweltschutz ein Zeichen zu setzen, werden beispielsweise folgende Massnahmen durch die Lamprecht Pflanzen AG umgesetzt:

- Energieschonende und modernste elektronische Steuerungen in den Gewächshäusern zur Einsparung von Heizenergie und zur professionellen Steuerung der Kulturen
- Einsatz von biologischer Schädlingsbekämpfung und Pflanzenstärkungsmitteln zur Reduktion des Einsatzes von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln
- Sammeln von Regenwasser zur Pflanzenbewässerung (autark)
- Geschlossene Bewässerungssysteme zur Vermeidung einer Belastung des Grundwassers mit Dünger und zur Reduktion des Düngerverbrauchs
- Einsatz alternativer Stoffe (Holzfasern, Cocopeat etc.): im Jahr 2021 konnte bereits ein Reduktionsniveau von 60 % bei der Gesamtmenge an Substraten erzielt werden, zur Reduktion des Torfbedarfs
- Zielvereinbarung mit dem BAFU (Bundesamt für Umwelt) seit 2008 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen: Reduktion der CO₂-Menge von > 40 % bis 2021

2.2 Hauptstandort

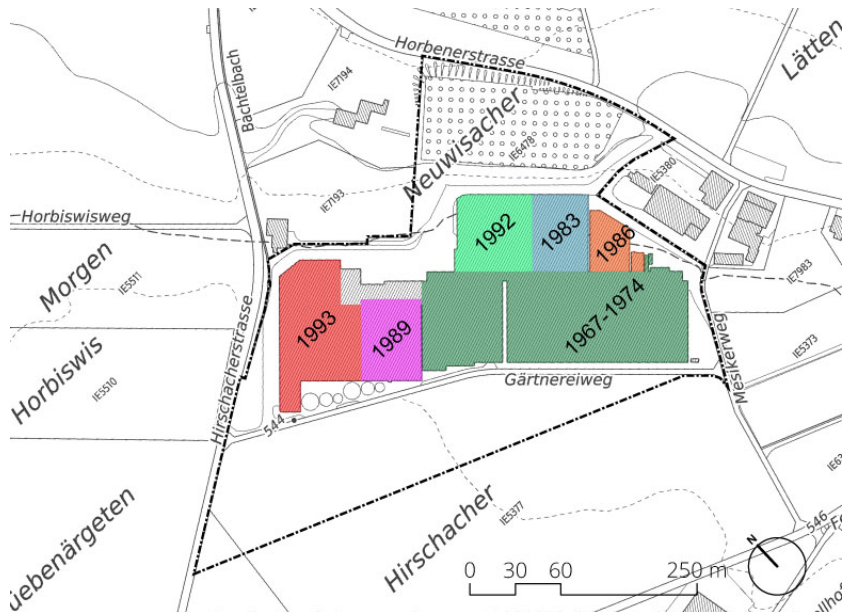
Bauten und Anlagen

Der Hauptstandort in Horben, Illnau weist folgende Hauptbestandteile auf:

- Gewächshäuser
- Heizzentrale
- Verladerampe
- Freilandfelder
- Betriebs- und Lagerflächen
- Freilandtische
- Trafostation
- Meteorwasserbehälter
- Gastank
- Gärtneriweg
- Interne Strasse für An- und Auslieferung
- Parkplätze für Angestellte und für Lieferanten

Baubewilligungen/Bestandteile

In der untenstehenden Abbildung sind die entsprechenden Teilbauten gemäss dem Bewilligungsjahr/Baujahr grafisch dargestellt. Es wird ersichtlich, dass die gesamte Anlage schrittweise gewachsen respektive angepasst wurde und somit eine gewachsene Struktur aufweist.



Problematik

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage (siehe Kapitel 1) ist die Wirtschaftlichkeit und langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs nicht mehr gegeben.

2.3 Produktionsgrundlagen

Heutige Flächenbilanz

Die beiden Betriebsstandorte (Betriebsgemeinschaft) weisen zusammen folgende Flächenbilanz auf:

	Gewächshäuser	Freiland
Standort Horben, Illnau	19'300 m ²	9'000 m ²
Standort Nürensdorf	26'000 m ²	16'500 m ²
Total	45'300 m ²	25'500 m ²

Bewirtschaftung

Die Lamprecht Pflanzen AG produziert bodenunabhängig Zierpflanzen.

Nachweis Anteil Eigenproduktion

Im Betrieb in Nürensdorf werden jährlich rund 1.6 Mio. Pflanzen produziert. In Horben sind es rund 1.2 Mio. Pflanzen. Weitere rund 1.6 Mio. Zimmerpflanzen, Südpflanzen etc. werden aus dem In- und Ausland zugekauft.

Von der Gesamtmenge an verkauften Pflanzen stammen rund 60 bis 65 % aus der Eigenproduktion.

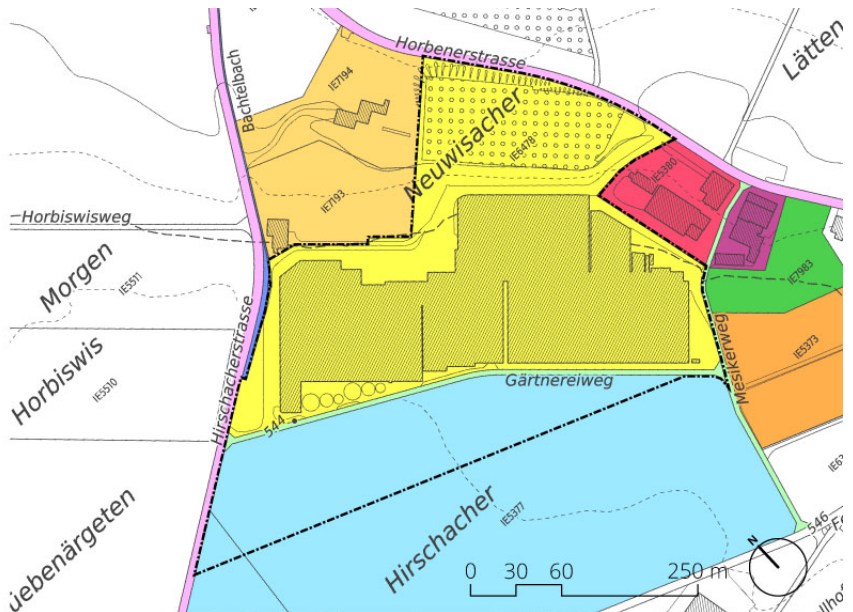
Eigentum

Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. IE 6478 ist die Lamprecht Pflanzen AG. Das Eigentum der umliegenden Grundstücke präsentiert sich (gemäss Notariatsauskunft) wie folgt:

Grundeigentümer

- Lamprecht Pflanzen AG
- Daniel Baumann
- Patrick Gujer
- Erica Lamprecht
- Stadt Illnau-Effretikon
- Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon
- Kanton Zürich
- Gütergemeinschaft Renato Gujer, Christina Gujer
- Erbgemeinschaft René, Therese, Nelly Jucker
- Brigitta Laube Oppliger

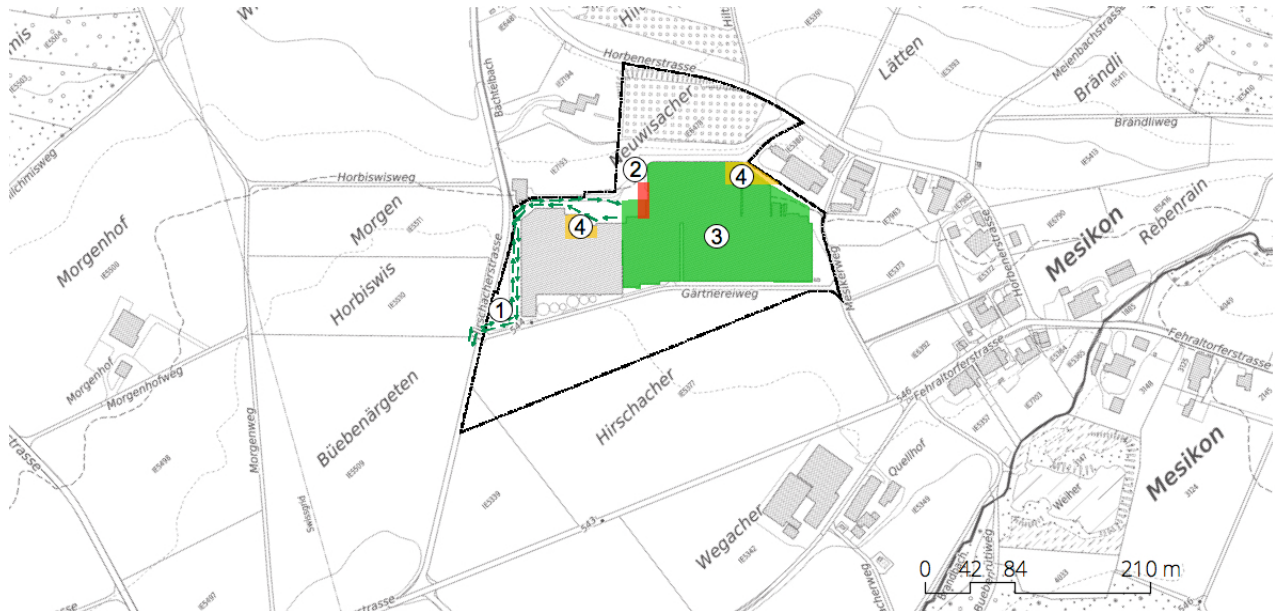
Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



2.4 Flächenbedarf/Bedarf

Bedarf

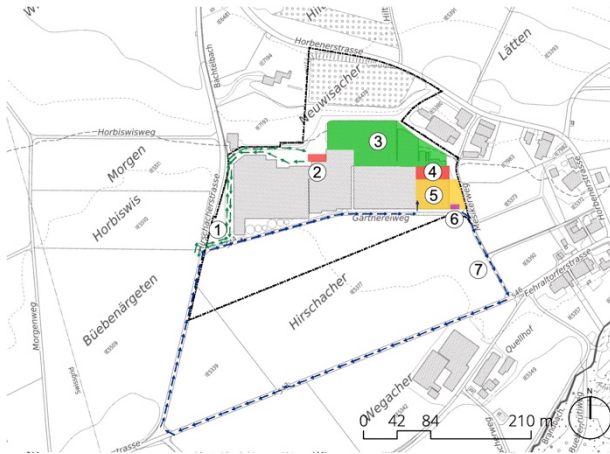
Für das Ziel der Lamprecht Pflanzen AG, den Produktionsstandort in Horben bei Illnau umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben, besteht folgender Bedarf:



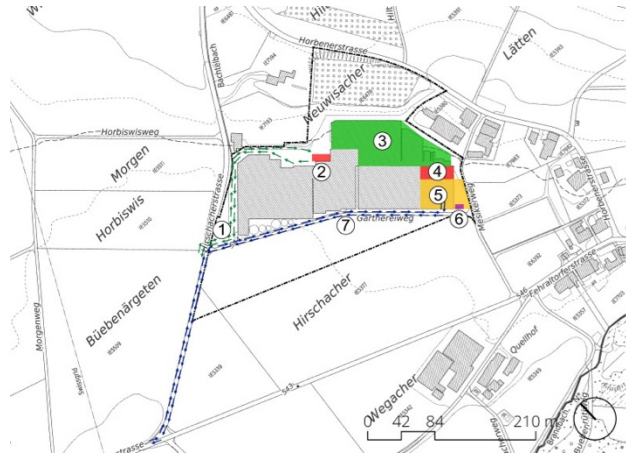
- 1 Zu- und Wegfahrt bleibt bestehen
- 2 Überdachung der bestehenden Verladerrampe, weitere Andockstellen, zusätzliches Tor
- 3 Rückbau der Treibhäuser, Realisierung von Ersatzbauten (Gewächshäuser, Logistik und Rüsthalle)
- 4 Neubau Holzheizung und Werkstatt (mögliche Standorte)

Erschliessungsvarianten

Zu Beginn der Bedarfsabklärung wurden zwei weitere Erschliessungsmöglichkeiten analysiert. Diese wurden jedoch im Prozess aufgrund des Anpassungsbedarfs, den Kosten und der Orientierung der Logistik wieder verworfen.



Variante 1



Variante 2

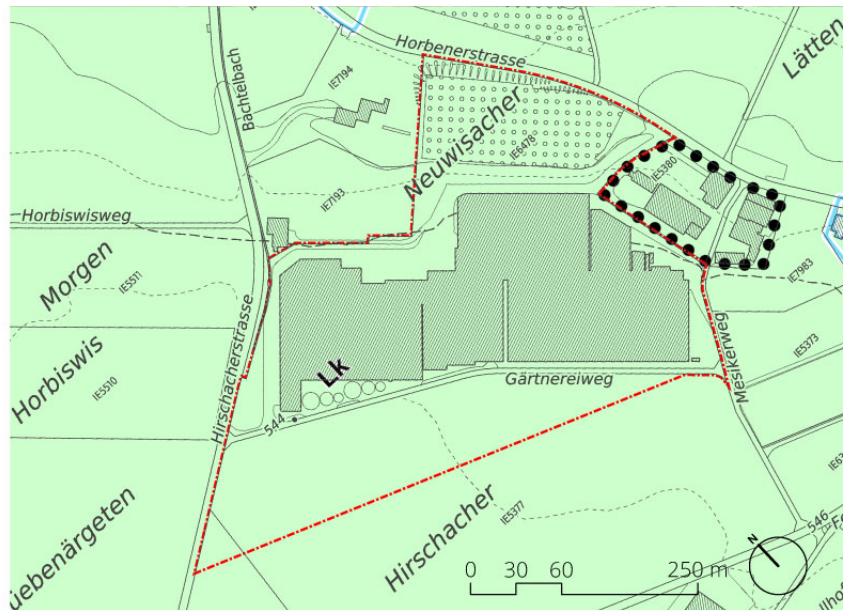
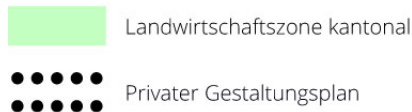
- 1 Zu- und Wegfahrt bleibt bestehen (Mitarbeitende)
- 2 Überdachung der bestehenden Verladerampe
- 3 Rückbau der Treibhäuser, Realisierung von Ersatzbauten
- 4 Neubau von 4 gedeckten Verladerampen
- 5 Rückbau von Treibhäusern und Freilandtischen, Erstellung von LKW-Wendeplatz
- 6 Verschiebung der Trafostation
- 7 Zu- und Wegfahrt im Gegenverkehr respektive getrennt (Anlieferung und Auslieferung)

3 RAUMPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Grundsatz

Die Nutzungsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 RPG). Dabei wird zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzone unterschieden. Das Areal der Lamprecht Pflanzen AG liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG).



Quelle:
Zonenplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Landwirtschaftszone

Art. 16 RPG

Die Landwirtschaftszone bezweckt die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, die Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder den ökologischen Ausgleich und soll entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauung weitgehend freigehalten werden. Sie umfasst Land, dass:

- sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden. Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16a Absatz 3 RPG.

Art. 16 Abs. 3 RPG

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 34 Absatz 2 und 3 RPV

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und
- c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt

Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

Anforderungen gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV

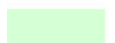
Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
- b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

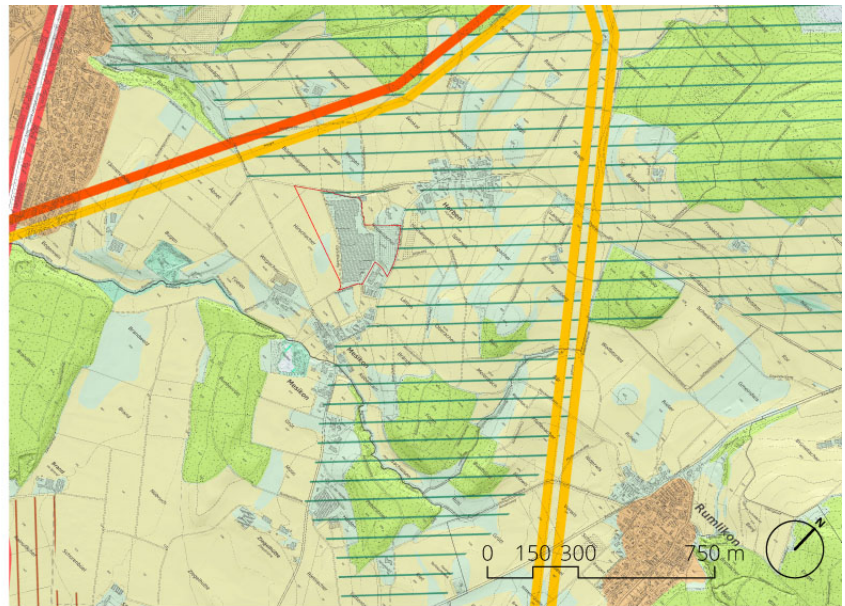
3.2 Planerische Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist der gesamte Gestaltungsplanperimeter als übriges Landwirtschaftsgebiet definiert und grenzt mehrheitlich an Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Zudem grenzt das Gestaltungsplangebiet im Norden und Nordosten an das Landschaftsförderungsgebiet.

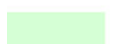
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet

Quelle:
Kantonaler Richtplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

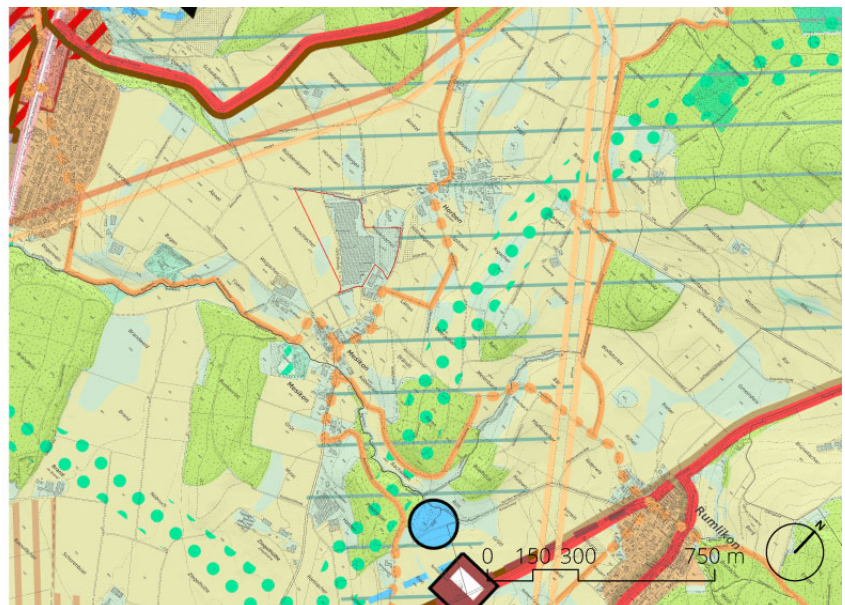


Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan weist für das Gestaltungsplangebiet keine weiteren planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aus.

-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet

Quelle:
Regionaler Richtplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



Kommunales Inventar

Innerhalb des Perimeters besteht das Inventar-Objekt Nr. 191. Gemäss Inventarblatt handelt es sich dabei um eine trockene Wiese in der Böschung oberhalb der Treibhäuser, mit einem jungen Nussbaum und dem Schutzziel "Erhaltung". Als Schutzmassnahmen sind das 1-2 x jährliche Mähen, ein erster Schnitt ab 15. Juni und die Beachtung der Bewirtschaftungsgrundsätze vermerkt.

 komm. Naturschutzinventar



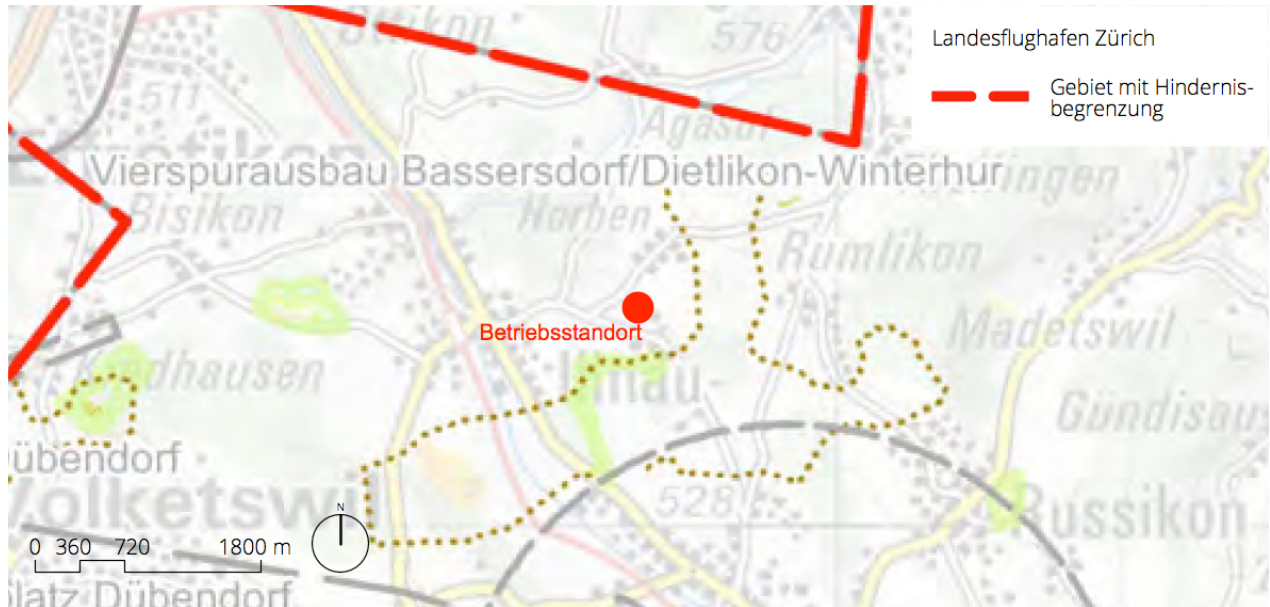
Privater Gestaltungsplan Gujer-Mesikon

Am 25. Juni 1998 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Gujer-Mesikon zu. Gemäss kantonaler Verfügung ermöglicht der Gestaltungsplan dem bestehenden Landmaschinenbetrieb Gujer die bestehenden Bauten in der Landwirtschaftszone, am Rand des in der Bauzone liegenden Weilers Mesikon, mit einem Werkstattgebäude zu ergänzen.

Gemäss Situationsplan weist der Baubereich A einen Abstand zum Grundstück Kat. Nr. IE 6478 von 12 m auf. Vordächer dürfen gemäss GP die Baubereiche um bis zu 8 m überschreiten. Das Näherbaurecht für das Vordach wurde mittels privatrechtlicher Vereinbarung verankert.

Flughafennähe

Ausgehend von der Nähe von Illnau zum Landesflughafen Zürich wurde zudem geprüft, ob für das Gestaltungsplangebiet eine Hinder-
nisbegrenzung besteht. Wie der folgenden Abbildung entnommen
werden kann, besteht für das Gestaltungsplangebiet keine Hinder-
nisbegrenzung.



Mobilfunk

Im Gestaltungsplanperimeter besteht heute ein Standort einer Sen-
deanlage (Mobilfunk). Der Vertrag für die Mobilfunkantenne läuft am
31.12.2027 aus. Eine vorzeitige Anpassung des Vertrags ist denkbar.

● Mobilfunk



Quelle:
Standorte von Sendeanlagen: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

3.3 Planerische Einschätzung

Grundsatz

Die heutige Zonierung (Landwirtschaftszone) ist zweckmässig. Im Vordergrund steht die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit eines Gartenbaubetriebs.

Landwirtschaftszone

Die Lamprecht Pflanzen AG ist als produzierender Gartenbaubetrieb einzustufen. Diese Einordnung wurde mittels Schreiben des Kantons vom 17. März 2021 bestätigt.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Art. 34 RPV

Ein Planungsverfahren im Sinne von Art. 16 Absatz 3 RPG stellt zum Beispiel der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 PBG dar.

Der Betrieb der Lamprecht Pflanzen AG ist auf die für die in Zusammenhang mit der Produktion, der Lagerung und dem Vertrieb erforderlichen Infrastrukturen vor Ort angewiesen.

Der Nachweis, dass die Produktion in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt wird (Horben bei Illnau und Nürensdorf, gemäss Schreiben vom Kanton vom 17. März 2021 respektive Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV), ist auf Basis der erzeugten Produktion vorzunehmen und kann gewährleistet werden (siehe Kapitel 2.3).

Hinweis: Erläuterung Produktion

Bei der Berechnung der Eigenproduktionsmenge wird die Stückzahl an Pflanzentöpfen verwendet.

5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

5.1 Einleitung

zu Art. 1.1

Zweck

Der private Gestaltungsplan Hirschacher bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Produktion, Lagerung und den Vertrieb von Gartenpflanzen am bestehenden Ort.

zu Art. 1.2

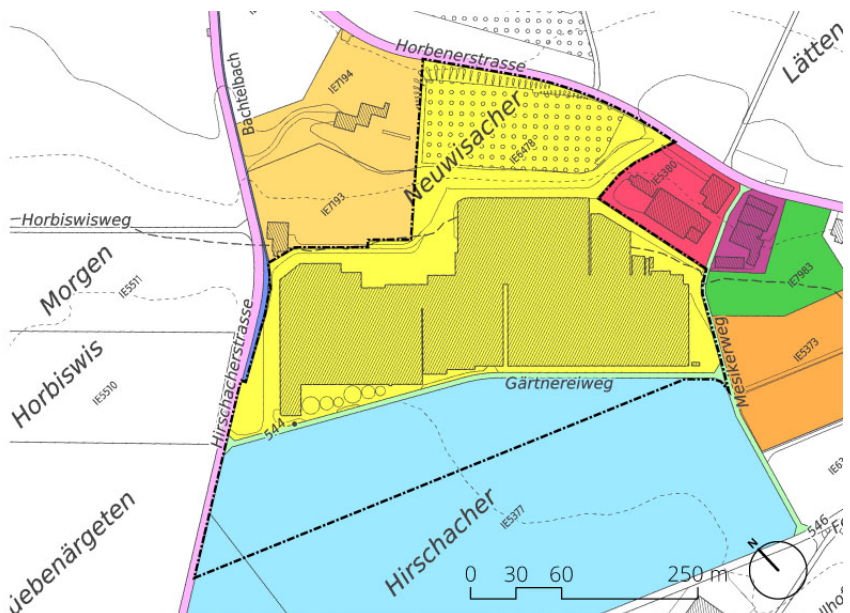
Bestandteile/
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Grundeigentümer

- Lamprecht Pflanzen AG
- Daniel Baumann
- Patrick Gujer
- Erica Lamprecht
- Stadt Illnau-Effretikon
- Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon
- Kanton Zürich
- Gütergemeinschaft Renato Gujer, Christina Gujer
- Erbgemeinschaft René, Therese, Nelly Jucker
- Brigitta Laube Oppliger

Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



Eigentümerschaft

Kat. Nr.	Eigentümer
IE 6478	Lamprecht Pflanzen AG
IE 5378	Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon
IE 5339	Daniel Baumann
IE 5377	Daniel Baumann

Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Weitere Grundeigentümer sind nicht in das Gestaltungsplanverfahren involviert.

Die erforderlichen Fahrwegrechte und Durchleitungsrechte (u. a. Wasser, Abwasser, Strom etc.) werden ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens errichtet.

zu Art. 1.3

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Im Gestaltungsplan finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird. Die Bau- und Zonenordnung enthält ausserhalb der Bauzone keine Bestimmungen.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Stadt Illnau-Effretikon das PBG vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) zur Anwendung.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Einzonung kommen, so gehen dannzumal die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

zu Art. 1.4

Grundwasserschutz

Die private Genossenschaft Wasserversorgung Horben-Mesikon nutzt zwei Quelfassungen in Mesikon. Mit Beschluss vom 20. November 1980 setzte der Stadtrat die Grundwasserschutzzone um die Quelfassung Mesikon fest. Im Rahmen der Konzessionsverlängerung durch den Kanton wurden die Grundwasserschutzzonen überprüft und den heute gültigen Bestimmungen angepasst. Gegenüber der bisherigen Regelung wird v.a. die Fläche der Schutzzone S3, die den Gestaltungsplanperimeter tangiert, leicht angepasst und verkleinert.

Auf Gesuch der Genossenschaft Wasserversorgung Horben-Mesikon wurden die Grundwasserschutzzonen Quelfassung Mesikon (GWR h 7-1) revidiert und vom Stadtrat am 4. Februar 2021 festgesetzt. Massgebend sind der Schutzzonenplan 1:1000 vom 6. Mai 202 sowie das Schutzzonenreglement vom 23. April 2022.

5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1

Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche können die vorgesehenen Gebäude gebaut werden. Innerhalb der Baubereiche sind Vordachbereiche zulässig.

zu Art. 2.2

Vordachbereich

Der Vordachbereich ermöglicht einen witterungsgeschützten Arbeits- und Umschlagsbereich. Innerhalb der Baubereiche sind ebenfalls Vordachbereiche zulässig.

zu Art. 2.3

Bestehende Bauten und Anlagen

Die heute bestehenden, rechtskräftigen Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie.

zu Art. 2.4

Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

zu Art. 2.5 und 2.6
Freilandkulturen

An den im Plan bezeichneten Stellen sind die Produktion von Freilandkulturen sowie die dafür nötigen Versiegelungen zulässig. Es handelt sich dabei nördlich des Betriebs um bereits bestehende Freilandkulturflächen, welche auch künftig möglich sein sollen. Südlich des Betriebs ist geplant, die bestehende Freilandfläche zu erweitern. Damit die Bewirtschaftung dieser Freilandkulturen möglich ist, sind Versiegelungen notwendig (Bewirtschaftungsweg etc.). Hierfür darf maximal eine Fläche von 12 % versiegelt werden. Wege sollen möglichst unversiegelt bleiben. Nicht versiegelte Flächen erfordern einen natürlichen Bodenaufbau oder zumindest eine angemessene Humusierung, welche das Gedeihen der bodenunabhängigen Bepflanzung gewährleistet.

zu Art. 2.7
Freilandtische

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Freilandtische zur Produktion von Pflanzen zulässig.

Foto Freilandtische Bestand, Quelle: Roland Mensch, Lamprecht Pflanzen AG



zu Art. 2.8
Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ab massgebendem Terrain beträgt aufgrund des Gefälls maximal rund 10.5 m. Für die maximale Gesamthöhe sind die Höhenkoten im Situationsplan massgebend.

Hinweis Brandschutz

Bei einer Bauhöhe ab 11.0 m ab massgebendem Terrain gelten erschwerte Brandschutzbestimmungen. Mit der maximalen Gesamthöhe von rund 10.5 m gelten somit keine erschwerten Brandschutzbedingungen.

zu Art. 2.9
Gesamthöhe Heizung

Da der Betrieb künftig auf den Bezug und die Produktion von erneuerbarer Energie umstellt, ist die Erstellung der Holzschnitzelheizung unumgänglich. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Standort der Heizung noch nicht definitiv fixiert. An einer der zwei im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Erstellung der Heizung zulässig. Für die Erstellung der Heizung ist die Durchstossung der Gesamthöhe um 4 bis 7 m zulässig (je nach maximaler Gesamthöhe). Für die maximale Gesamthöhe der Heizung ist die Höhenkote von 563 m ü.M. massgebend.

zu Art. 2.10

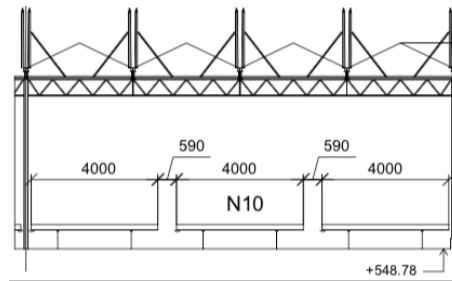
Technische Aufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Firstlüftungen, Wärmespeicher, Mobilfunkantennen, Wetterstationen, Kaminanlagen u. dgl. dürfen die effektive Dachfläche überschreiten.

Ohne Mobilfunkantenne und Wetterstation kann kein Landwirtschaftlicher Betrieb existieren. Die Mobilfunkantenne ist bestehend und ist nicht einsehbar. Die Wetterstation ist für die Steuerung der Dächer, Beschattung, Bewässerung, Lüftung u. dgl. zwingend notwendig.

Die betriebsnotwendige Wetterstation und die Kaminanlage dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche überschreiten. Die Wetterstation darf die Gesamthöhe um maximal 3 Meter überschreiten. Für die Kaminanlage kommt bezüglich Überschreitung respektive Kaminhöhe das übergeordnete Recht zur Anwendung.

Ausschnitt aus Schnitt Cabrio-Gewächshaus, Gysi + Berglas AG



zu Art. 2.11

Nutzweise

Die Nutzweise ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

zu Art. 2.12 und 2.13

Grünflächen

Im Situationsplan sind Grünflächen ausgewiesen. Grünflächen sind als naturnahe, extensive Wiesen und Hecken zur Begrenzung der Flächen und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft auszugestalten.

Grünfläche



Die Grünfläche ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Baubewilligungsverfahren mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan auszuweisen. Für den ökologischen Ausgleich sind im Minimum 4'000 m² der Grünfläche vorzusehen. Dies entspricht rund der im Situationsplan dargestellten Grünfläche (ca. 4'600 m²) abzüglich jener Grünfläche im Uferstreifen (ca. 550 m²) des Bachtelbachs.

Im Bereich der Zufahrt ab der Hirschacherstrasse sind die Grünflächen gemäss Bestand als Versuchsgarten mit Töpfen und Rabatten zulässig.

Foto Versuchsgarten mit Rabatte Bestand, Quelle: Roland Mensch, Lamprecht Pflanzen AG



zu Art. 2.14 und 2.15 Terrain

Beim massgebendem Terrain handelt es sich grundsätzlich um den bei Einreichung des Baugesuchs bestehenden Terrainverlauf (§ 5 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung (BAV)). Im Gebiet Hirschacher wurde das Gelände durch den Nachführungsgeometer (Gossweiler AG) vermessen.

Im Gestaltungsplanperimeter sind auf einer Fläche von max. 200 m² Terrainveränderungen von maximal +/- 3 m zulässig. Ansonsten sind die Terrainveränderungen im Gestaltungsplanperimeter auf +/- 2 m beschränkt. Die Terrainveränderungen von max. +/- 3 Metern sind beim künftigen Heizungsstandort notwendig. Um bezüglich Standort der Heizung dem Spielraum des Gestaltungsplans (2 Standorte) gerecht zu werden, wird die Terrainveränderung von max. +/- 3 Metern auf eine Fläche von max. 200 m² beschränkt.

zu Art. 2.16
Pufferstreifen

Entlang der Hirschacherstrasse ist im Situationsplan ein 3 m breiter Pufferstreifen ausgewiesen. Der Pufferstreifen ist mit Sträuchern zu gestalten. Es sind standortgerechte und wenn möglich einheimische Sträucher zu verwenden.

Der Pufferstreifen dient der Gewährleistung eines landschaftsverträglichen Übergangs von der Hirschacherstrasse zur Produktion von Freilandkulturen. Halten die Freilandkulturen respektive die Produktion von Freilandkulturen gemäss Art. 2.5 gegenüber der Hirschacherstrasse einen Abstand von min. 10 m ein, ist kein Pufferstreifen anzulegen. In diesem Fall ist der landschaftsverträgliche Übergang ohne Pufferstreifen bereits gewährleistet, weshalb auf den Pufferstreifen verzichtet werden kann.

5.3 Erschliessung

zu Art. 3.1
Ein- und Ausfahrt

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hirschacherstrasse sowie die Horbenerstrasse und entspricht dem Bestand.

zu Art. 3.2
Erschliessungsbereich

Zum Wenden der Lastwagen sowie zum Aufstellen der Last- und Lieferwagen an der Laderampe, für Umschlagplätze sowie für Parkplätze ist die im Plan bezeichnete, Erschliessungsfläche vorgesehen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Am Anlieferbereich bei der Laderampe und der Zufahrt gemäss Bestand wird festgehalten.

zu Art. 3.3
Parkierung

Da die Bau- und Zonenordnung von Illnau-Effretikon keine Angaben zur entsprechenden Nutzung bezüglich Berechnung der Abstellplätze vornimmt, wird die VSS-Norm für die Berechnung verwendet.

Der Normbedarf für Beschäftigte beträgt gemäss der VSS-Norm für Industrie- und Gewerbebetriebe ein Abstellplatz pro Person.

Am Standort in Horben arbeiten 30 Festangestellte, 2 Lernende sowie 20 Saisonauhilfen.

Aufgrund der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse E gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich) sowie der Tatsache, dass je nach Saison bis zu 20 weitere Mitarbeitende angestellt sind, werden maximal 28 Parkplätze für Mitarbeitende zugelassen.

Es sind keine Kundenparkplätze geplant. Insgesamt bestehen heute 5 Besucherparkplätze, diese bestehen auch künftig.

Heute bestehen 1 Abstellplatz für einen LKW mit Anhänger und 5 Abstellplätze für Lieferwagen mit Anhänger. Künftig sollen mit der Erweiterung der Rampe insgesamt zwei Abstellplätze für LKW mit Anhänger und 6 Abstellplätze für Lieferwagen mit Anhänger ermöglicht werden. Mit dem Gestaltungsplan wird somit je ein zusätzlicher Abstellplatz für LKW und ein Abstellplatz für Lieferwagen ermöglicht, um

eine reibungslose Logistik sicherzustellen und die Arbeitssicherheit genügend berücksichtigen zu können.

zu Art. 3.4

Ver- und Entsorgung

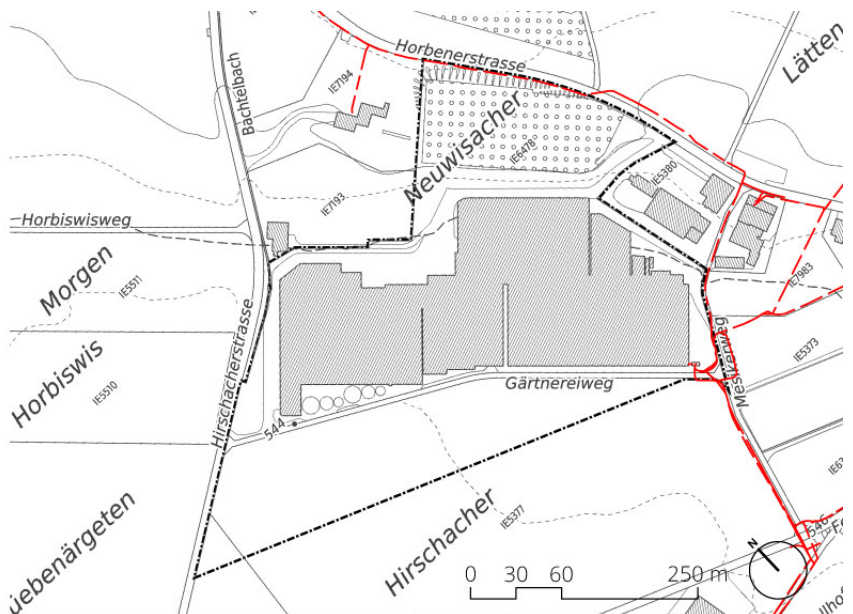
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die heute bestehenden Leitungen. Allfällige Kalibervergrösserungen aufgrund eines erhöhten Bedarfs gehen zu Lasten des Verursachers. Zudem sind die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Löschwasser einzuhalten. Deshalb sind die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären.

Falls nicht versickerbares Regenwasser in den Bach geleitet werden soll, ist die zulässige Wassermenge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem AWEL festzulegen.

Trafostation

Die Trafostation bleibt auch künftig bestehen.

— Elektrizität bestehend



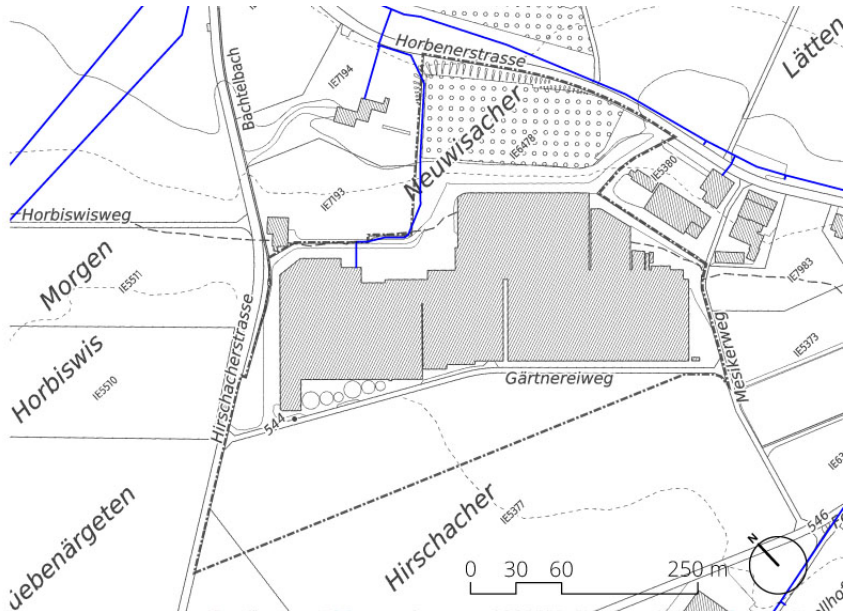
Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Wasserversorgung

Die Gärtnerei ist der Wasserversorgung Mesikon-Horben angeschlossen. Da für die Bewässerung der Pflanzen gespeichertes Regenwasser verwendet wird, ist der Bezug von der Wasserversorgung nur für die Büros und die Sanitäranlagen sowie die Reinigung nötig.

Werkleitungen

— Wasserversorgung



Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Telekommunikation

Der Bedarf bezüglich Telekommunikation wird in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ermittelt.

Werkleitungen

— Telekommunikation



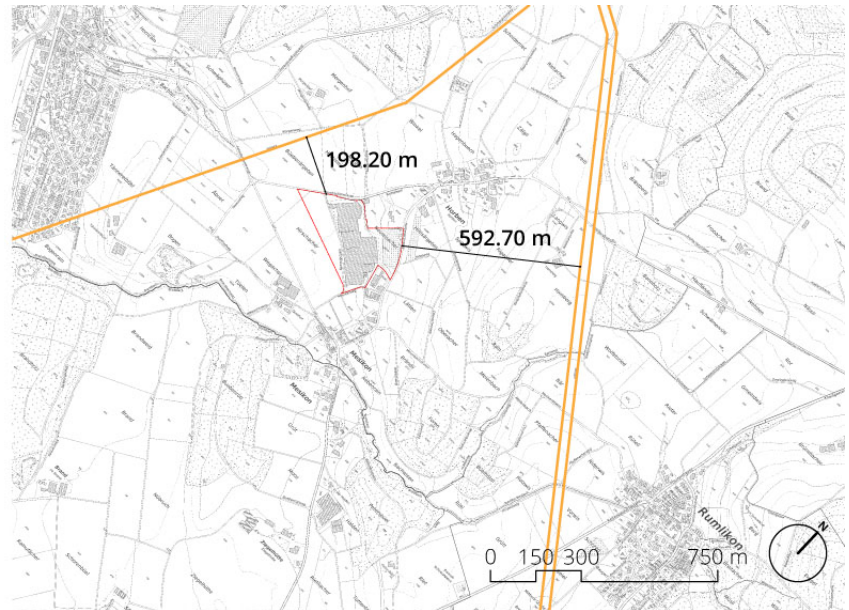
Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Hochspannungsleitungen

Das Vorhaben wird von den Hochspannungsleitungen nicht tangiert.

— Hochspannungsleitung

Quelle:
Übersichtsplan: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



5.4 Umwelt

zu Art. 4.1 Energie

80 % des künftigen Energiebedarfs sollen mit einer Holzschnitzelheizung abgedeckt werden. Die Umsetzung ist in Abhängigkeit mit den kantonalen Vorgaben ab 2030 vorgesehen. Die weiteren 20 % zur Erreichung einer Heizung aus 100 % erneuerbaren Energieträgern soll bis spätestens 2040 erfolgen, ebenfalls in Abhängigkeit mit den kantonalen Vorgaben.

Bei Ersatz der heute bestehenden Flächen von mehr als 50 %, muss der Energieverbrauch zu mindestens 80 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Bei Ersatz der heute bestehenden Fläche von 75 % muss der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Unabhängig vom Ausbaustand muss bis spätestens 2040 der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen.

Kommunaler Energieplan

Für den Gestaltungsplanperimeter sind gemäss kommunalem Energieplan (Karte) keine Einträge vorhanden.

zu Art. 4.2 Wasserhaushalt

Die heutigen Meteorspeicherbecken dienen der Sammlung des Regenwassers. Das Regenwasser wird für die Bewässerung der Pflanzenproduktion verwendet. Für die Bewässerung ist kein zusätzliches Wasser notwendig. Einzig für das Büro sowie die Sanitäranlagen der Mitarbeitenden sowie zur Reinigung wird zusätzliches Wasser benötigt.

zu Art. 4.3 Lärmemissionen

Für die Landwirtschaftszone gilt gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe III. Dies entspricht ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe des angrenzenden privaten Gestaltungsplans Gujer-Mesikon. Der Gewerbelärm wird nach Anhang 6 LSV aufgrund der Art des Betriebs als nicht relevant eingestuft. Zudem wurde für den Industrie- und Gewerbelärm ein Lärmnachweis erarbeitet (Ingenieurbüro Andres Suter, 4. Juli 2022). Der Lärmnachweis in der Beilage bestätigt, dass basierend auf den getroffenen Annahmen die massgebenden Planungswerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden können. Auf Stufe Bauprojekt wird dies mit einem detaillierten Nachweis der effektiv eingesetzten Anlage am effektiven Standort zu belegen sein.

zu Art. 4.4 Belichtung

Die Kulturen dürfen belichtet werden. Bei den belichteten Kulturen werden Energieschirme verwendet, wodurch die Lichtemission gering gehalten wird. Heute werden rund 2'000 m² Produktionsfläche während durchschnittlich 4 Monaten/Jahr belichtet. Die Belichtung wird auch künftig dieser Grössenordnung entsprechen.

zu Art. 4.5 bis 4.7
Boden

Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Das Vorhaben des Gestaltungsplans liegt unterhalb dieser 5'000 m² (siehe hierfür die Herleitung im Kapitel 6).

zu Art. 4.8
Hochwasser

Wo ein Hochwasserschutzdefizit besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, die notwendigen Schutzmassnahmen eigenständig zu treffen und im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Die Stadt Illnau-Effretikon ist sich der Schwachstelle nördlich des Gestaltungsplanperimeters beim Bachtelbach bewusst. Gemäss Auskunft der Stadt ist die Behandlung der Schwachstelle und somit die Klärung der Hochwasserschutzthematik mit dem Strassensanierungsprojekt für die Hirschacherstrasse zu koordinieren. Die Umsetzung des Strassensanierungsprojekts ist für 2026 vorgesehen.

zu Art. 4.9 und 4.10
Uferstreifen

Die Gestaltung und Nutzung des Uferstreifens ist in Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV (Gewässerschutzverordnung) des Bundes verankert. Solange der Gewässerraum nicht definitiv festgelegt ist, wird der nötige Uferstreifen für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen gemäss den Übergangsbestimmungen GschV bestimmt. Eine Unterschreitung des Uferstreifens gemäss den Übergangsbestimmungen ist im Sinne einer Ausnahmegewilligung nur im dicht überbauten Gebiet denkbar. Innerhalb des Uferstreifens gilt Bestandesgarantie. Der Uferstreifen ist im Allgemeinen naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Der Bereich ist von allen neuen Bauten und Anlagen frei zu halten, das heisst, es sind auch keine neuen Erschliessungsflächen oder Wege zulässig.

Für allfällig vorgesehene Änderungen der Bestockung im Uferstreifen des Bachtelbachs ist das Einverständnis der Stadt Illnau-Effretikon und des AWEL einzuholen.

Bachverlegung

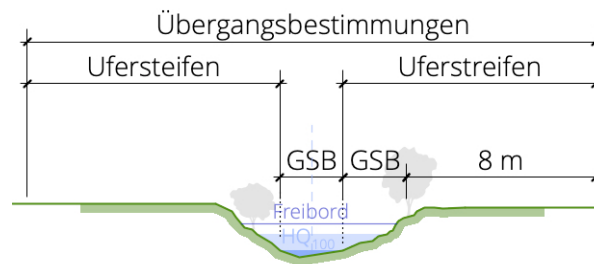
Wird der Bach künftig durch die Stadt verlegt und tangiert somit den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans nicht mehr, besteht die Möglichkeit, die Erschliessungsfläche im Nordwesten entsprechend zu erweitern. Dies gilt auch für den Versuchsgarten respektive die angrenzende und zweckmässige Nutzung.

Wird der Bach nicht verlegt, sind innerhalb des Uferstreifens keine Anpassungen zulässig (siehe obigen Abschnitt Uferstreifen).

Übergangsbestimmung GschV gemäss
Schreiben vom 3. September 2020

Bei der Berechnung des Uferstreifens mittels Gewässerökomorphologie des GIS-Browsers (www.gis.zh.ch) resultiert eine Breite von 8.2 m für den eingedolten und den offen fließenden Abschnitt.

Für die Bestimmung des Uferstreifens gilt, ausgehend von der Rückmeldung des Kantons, das Schreiben vom 3. September 2020, Referenz-Nr. "Anf. 20-0442" als Grundlage. Gemäss Schreiben ist der Uferstreifen ab dem Rand des Gerinnes gemäss Signatur "Gewässer/Wasserbecken" der amtlichen Vermessungsdaten zu messen. Im offen fließenden Abschnitt ist gemäss Schreiben eine Breite von 9.0 m, im eingedolten Abschnitt eine solche von 8.6 m erforderlich.



zu Art. 4.11 bis 4.13
Wiederherstellung

Sollte die Bauten und Anlagen einmal nicht mehr dem Gartenbaubetrieb dienen, so sind sämtliche Bauten und Anlagen abzuräumen und die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

Beim Wegfall der Gartenbaunutzung sind die Böden mit standorttypischen Bodenfruchtbarkeiten wiederherzustellen. Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von derartigen Böden zu verwerten.

Die Pflicht zum Rückbau und zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern. Die Wiederherstellung der Böden wird auf der Basis einer Kostenschätzung mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen. Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5.5 Schlussbestimmung

zu Art. 5
Inkrafttreten

Gemäss § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) bedürfen Gestaltungspläne, welche nicht von der zuständigen Direktion festgesetzt werden, der Genehmigung. Die Genehmigung muss öffentlich bekannt gemacht werden.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Landschaft und Natur

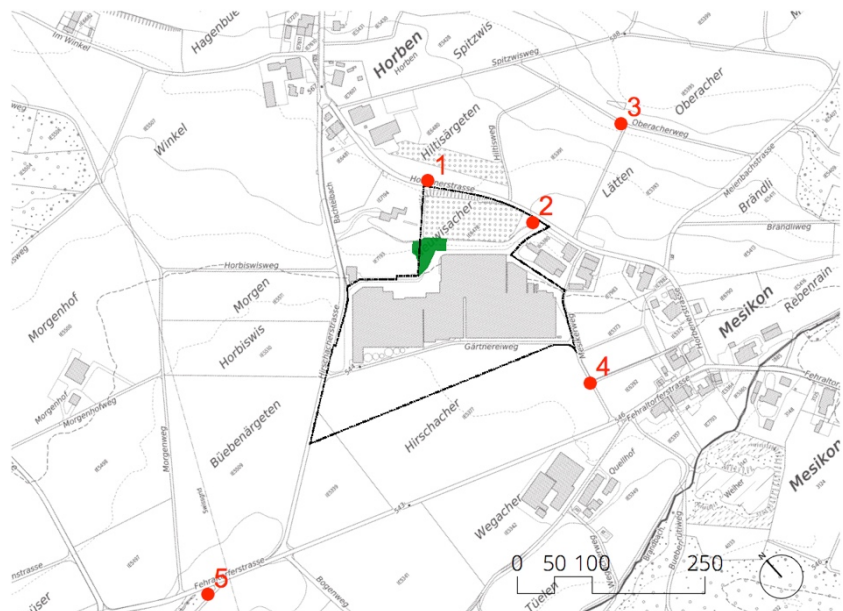
Landschaft

Der Betrieb gliedert sich ausgehend vom Terrainverlauf und den bestehenden Bäumen gut in die Landschaft ein.

Der Gartenbaubetrieb ist in der Landschaft aus dem Nahbereich sowie auch aus der Ferne nicht oder nicht als störend wahrnehmbar. Mit dem bestehenden Terrainversatz Richtung Horbenerstrasse sowie der bestehenden und geplanten Begrünung wird die gute Einordnung beibehalten/verbessert. Das Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen wird ausgehend von der gleichbleibenden Nutzung auch künftig eine gute Einbettung in die Landschaft ermöglichen.

Standorte Fotoansicht

Das Gebiet wurde von folgenden Standorten aus fotografiert



Standort 1



Standort 2



Standort 3



Standort 4



Standort 5



Landschaftsschutzobjekt

Es bestehen keine Landschaftsschutzobjekte oder Inventare von nationaler oder kantonaler Bedeutung, welche durch das Vorhaben tangiert werden.

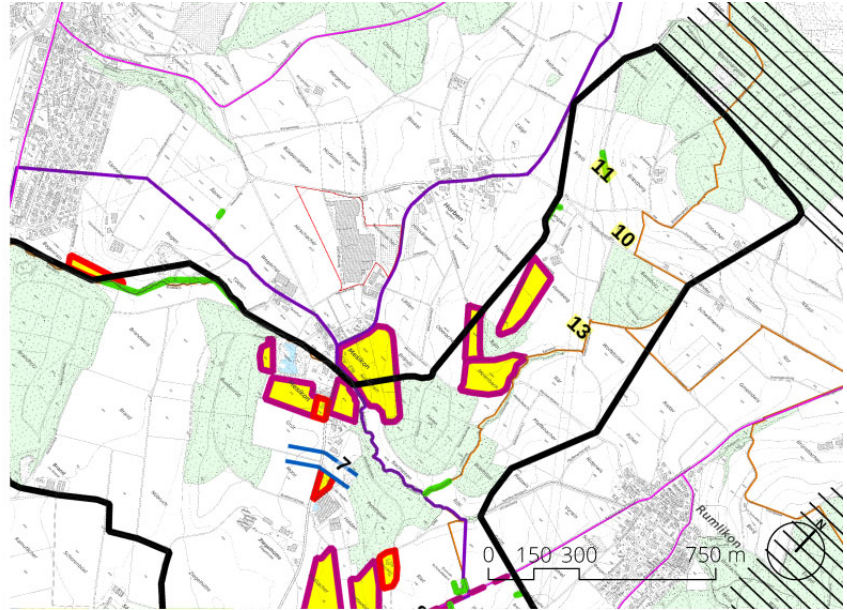
Natur

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor wird vom Vorhaben nicht tangiert.

-  Jagdreviere
-  Für Wildtiere nur schwer überwindbare Barrieren
-  Grenzverlauf des Wildtierkorridors

Quelle:
Wildtierkorridore: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



Kommunales Naturschutzinventar

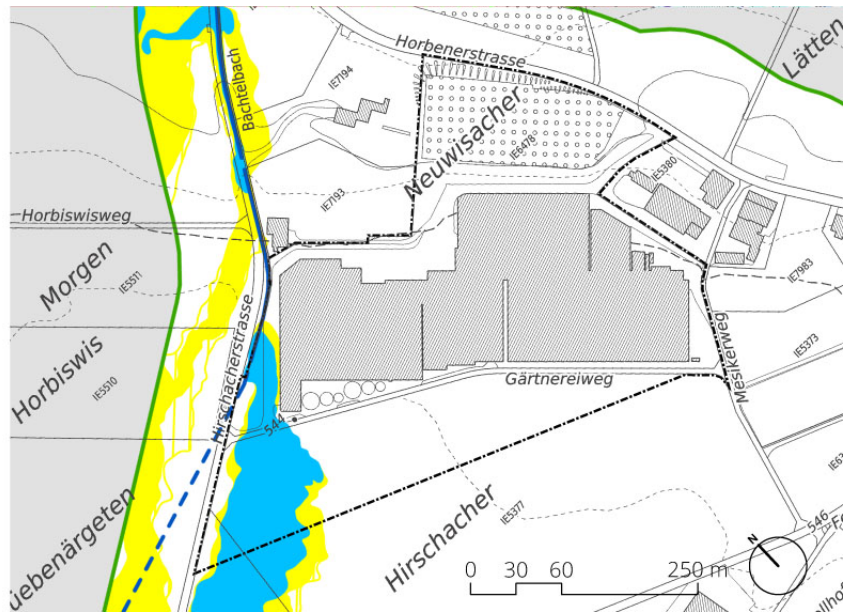
Der Gestaltungsplan nimmt Rücksicht auf das Naturschutzobjekt Nr. 191, dieses wird entsprechend nicht tangiert.

Naturgefahren

Der Bachtelbach, öffentliches Gewässer Nr. 15.0 (kantonale Gewässernr. 7469) weist eine Schwachstelle im Norden des Gestaltungsplanangebiets aus. Im eingedolten Abschnitt besteht keine Schwachstelle. Die verzeichnete Naturgefahr resultiert aufgrund der Schwachstelle ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Stadt Illnau-Effretikon ist zurzeit in Abklärung zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes. Detaillierte Angaben diesbezüglich stehen noch aus.



Quelle:
Naturgefahrenkarte: GIS-Browser
Abrufdatum: 2. August 2021



6.2 Landwirtschaft und Boden

Landwirtschaft

Das geplante Vorhaben tangiert keine zusätzlichen landwirtschaftliche Flächen. Das geplante Vorhaben dient der Produktion und Lagerung gartenbaulicher Produkte und entspricht somit der Funktion der Landwirtschaft.

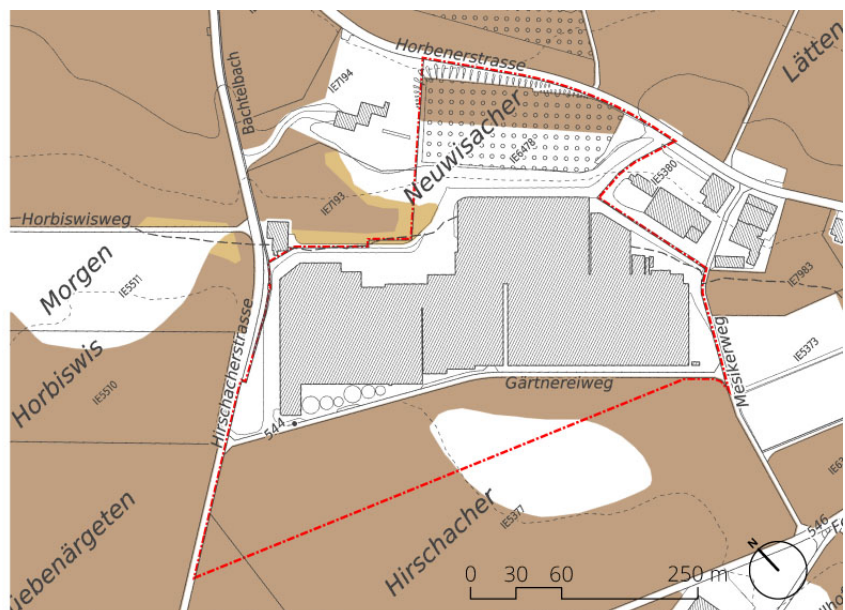
Boden

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehen teilweise Fruchtfolgefleichen. Diese werden durch das Vorhaben des Gestaltungsplans wie folgt tangiert:

Die Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) der Fruchtfolgefleiche zugewiesen ist, umfasst rund 16'800 m² (16'500 m² Fruchtfolgefleiche und rund 300 m² bedingte Fruchtfolgefleiche). Im Bereich der Freilandproduktion werden Fruchtfolgefleichen durch die Freilandproduktion respektive allfällige Versiegelungen zur Bewirtschaftung der Freilandproduktion tangiert. Mit den Bestimmungen wurde der Prozentsatz solcher Anpassungen auf 12 % festgelegt.

Der tatsächliche Bestand und Verlust an Fruchtfolgefleichen inkl. damit einhergehender Interessensabwägung aufgrund der Beeinträchtigung ist in der Beilage "Untersuchung Boden" (Basler & Hofmann AG vom 6. Juli 2022) abgehandelt. Fazit der Untersuchung ist, dass rund 8'450 m² Fruchtfolgefleichen verlustig geht. Die Kompensation der Fruchtfolgefleiche (Kompensation ab einer Fläche von 5'000 m²) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt.

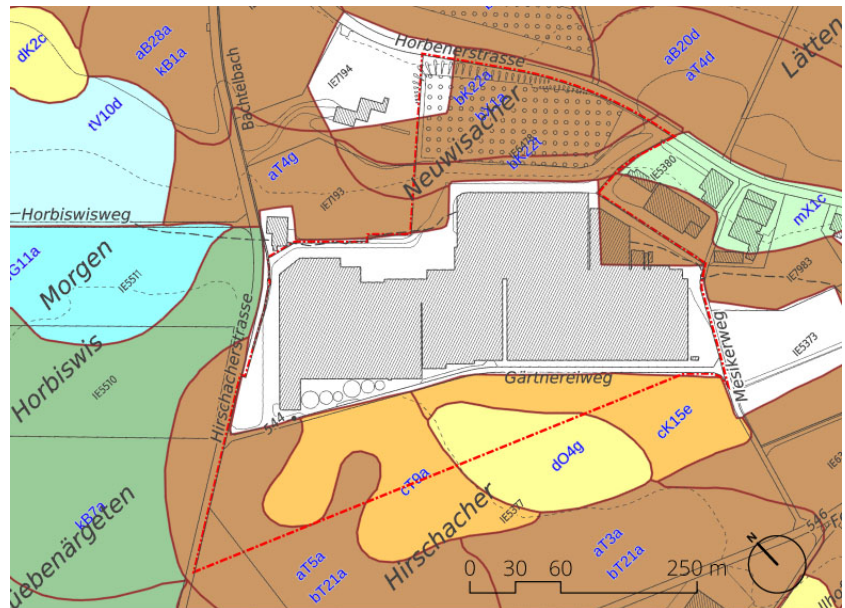
-  Fruchtfolgefleiche
-  Bedingt Fruchtfolgefleiche



Quelle:
Fruchtfolgefleiche FFF: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Bodenkarte

Gemäss Bodenkarte handelt es sich innerhalb des Perimeters um Kalkbraunerde.



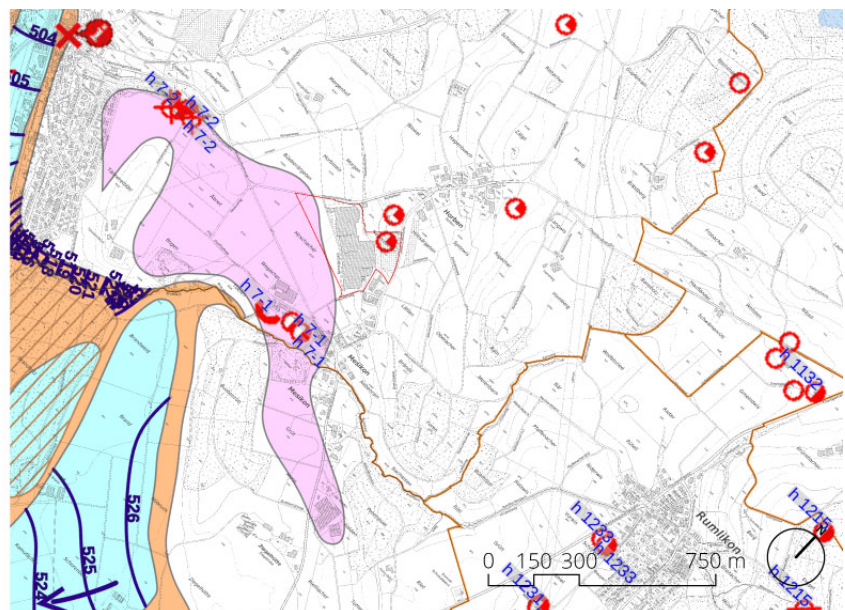
6.3 Wasser und Luft

Grundwasser

Das Grundwasser wird durch die Freilandkulturen nicht beeinträchtigt. Der Betrieb produziert bodenunabhängig und mit minimalem Hilfsstoffeinsatz.

Grundwasserkarte

-  Quelfassung <= 30 l/min
-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit



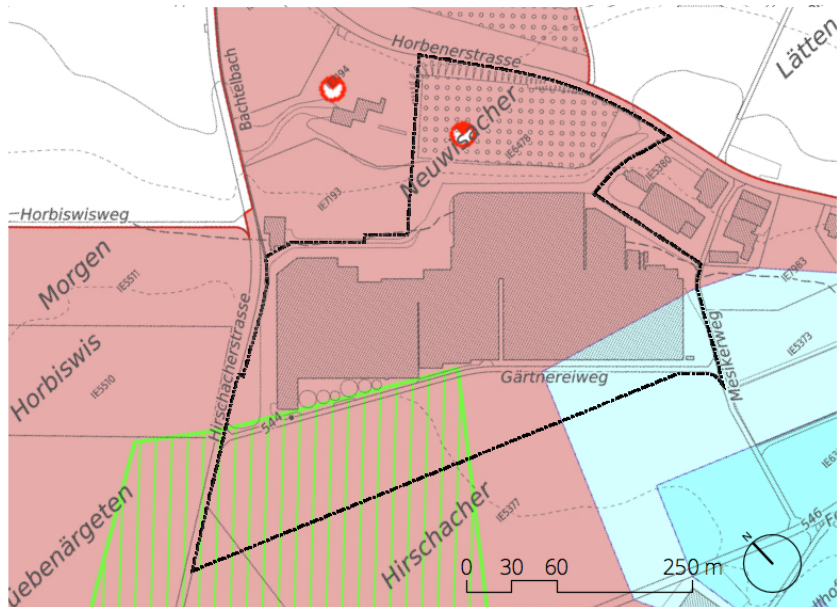
Quelle:
Grundwasserkarte: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021

Gewässerschutzkarte

Das gesamte Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Zudem besteht im Südosten des Perimeters eine Grundwasserschutzzone S3. Im Bereich der Schutzzone sind keine neuen Nutzungen vorgesehen. Vorgesehen sind Ersatzbauten der Gewächshäuser sowie Freilandtische und ggf. Erschliessungsflächen.

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Rechtskräftige Grundwasserschutzzone S3
-  Rechtskräftige Grundwasserschutzzone S2
-  Zuströmbereich Zu
-  Quelfassung <= 30 l/min

Quelle:
Gewässerschutzkarte: GIS-Browser
Abrufdatum: 18. Mai 2022



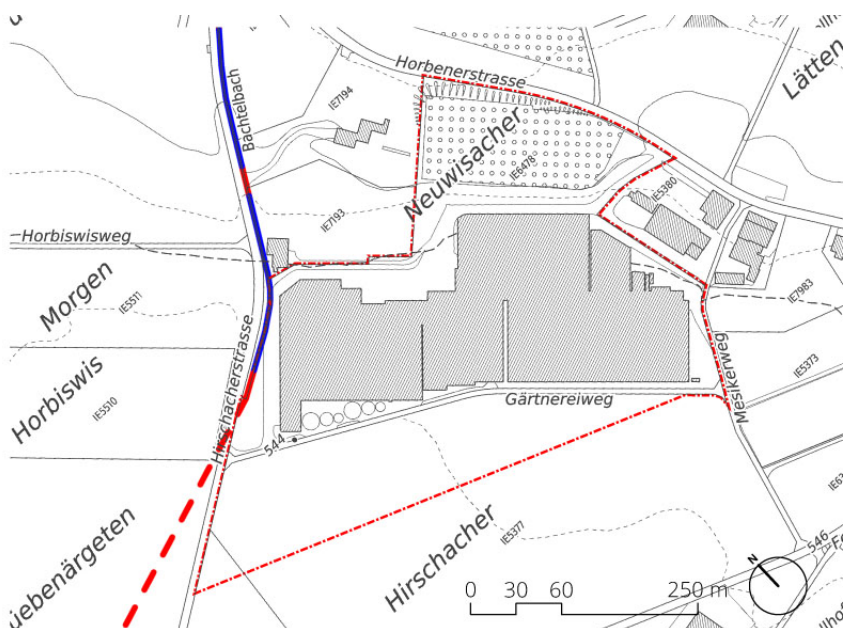
Öffentliche Gewässer

Im Norden wird das Gestaltungsplangebiet durch den Bachtelbach, öffentliches Gewässer Nr. 15 (kantonale Gewässernr. 7469) tangiert. Der Bachtelbach weist im Norden des Gestaltungsplanperimeters eine eigene Parzelle auf. Erst im egedolten Teilabschnitt tangiert der Bachtelbach auf einer Länge von rund 11 m das Grundstück Kat. Nr. IE 6478.

Gewässerausprägung

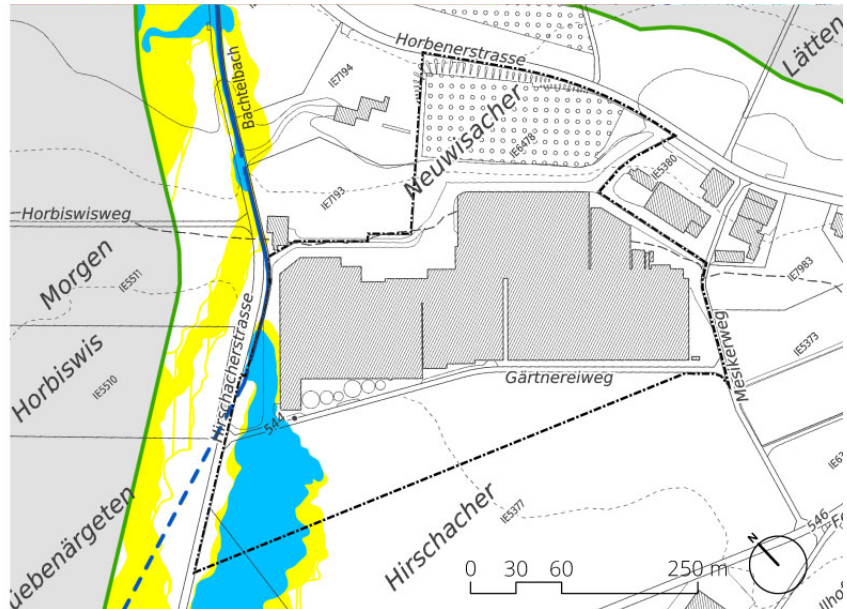
-  Klasse 1 - offen mit eigener Parzelle
-  Klasse 3 - eingedolt mit eigener Parzelle
-  Klasse 1 - eingedolt ohne eigene Parzelle

Quelle:
Öffentliche Oberflächengewässer:
GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



Naturgefahren

Der Gestaltungsplanperimeter weist eine mittlere und geringe Gefährdung ausgehend von einer Schwachstelle ausserhalb des Perimeters am Bachtelbach auf.



Quelle:
Naturgefahrenkarte: GIS-Browser
Abrufdatum: 2. August 2021

Luft

Gerüche

Der Pflanzenkompost wird heute sowie künftig regelmässig von einem Landwirt abgeholt und auf eine Feldrandkompostierung gebracht. Somit bestehen keine Geruchsemissionen.

Bauphase/Betriebsphase

Für die Bauarbeiten wie auch für den Betrieb werden die Bestimmungen der BAFU-Baurichtlinie respektive die entsprechenden Vorschriften (z.B. Luftreinhalteverordnung) eingehalten. Die konkreten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

6.4 Wirtschaft und Verkehr

Arbeitsplätze

Das Team der Lamprecht Pflanzen AG umfasst rund 70 Mitarbeitende (ca. 50 Vollzeitbeschäftigte). Am Standort in Horben arbeiten 30 Festangestellte, 2 Lernende sowie bis zu 20 Saisonauhilfen.

Durch die mittels Gestaltungsplan ermöglichte Modernisierung der Gewächshäuser, der Logistik und der Warenrüsterei können die betriebsinternen Flächen viel intensiver und effizienter bewirtschaftet werden. Im Total werden somit voraussichtlich keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen. Aber die bestehenden Arbeitsplätze können dadurch langfristig gesichert werden.

Verkehrsaufkommen

Gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) weist die Hirschacherstrasse ein DTV (2018) von 1'786 Fahrzeugen (im Querschnitt und somit gesamthaft in beide Richtungen) auf. Auf der Fehraltorferstrasse beträgt der DTV im Querschnitt (2018) 579 Fahrzeuge.

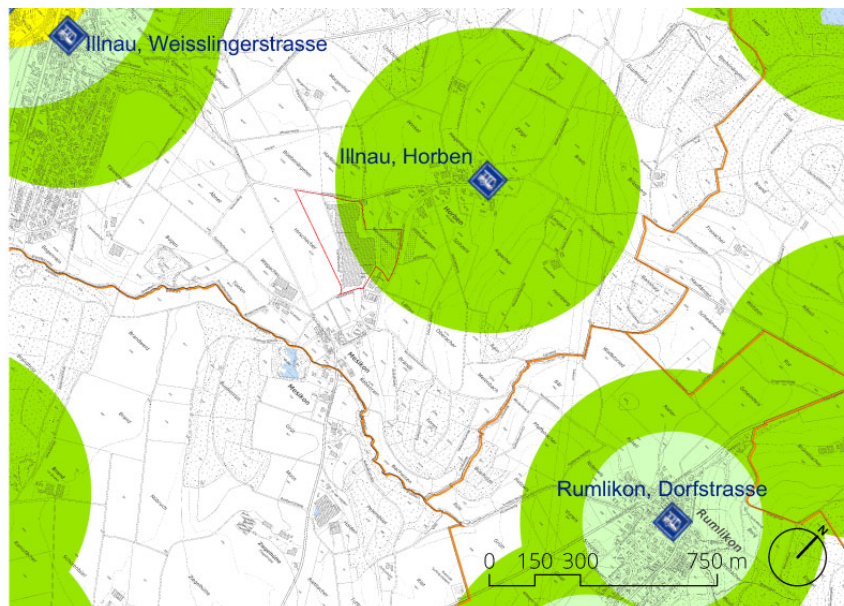
Langfristig ist von einer maximalen Zunahme der Fahrten um 10 % auszugehen. Die Auslieferung erfolgt zu nahezu 100 % über die Hirschacherstrasse und tangiert somit Horben und Mesikon nicht. Die Anlieferung erfolgt zu 80 % ebenfalls über die Hirschacherstrasse. Nur rund 10–20 % der Anlieferungen erfolgen via Mesikon über die Horbenerstrasse.

ÖV-Güteklasse

Das Gestaltungsplangebiet wird der ÖV-Güteklasse E zugewiesen. Die Bushaltestelle Illnau, Horben ist rund 430 m (Luftlinie) vom bestehenden Gewächshaus entfernt.

 ÖV-Güteklasse E

Quelle:
ÖV-Güteklassen: GIS-Browser
Abrufdatum: 16. Juni 2021



6.5 Siedlung und Erholung

Siedlung

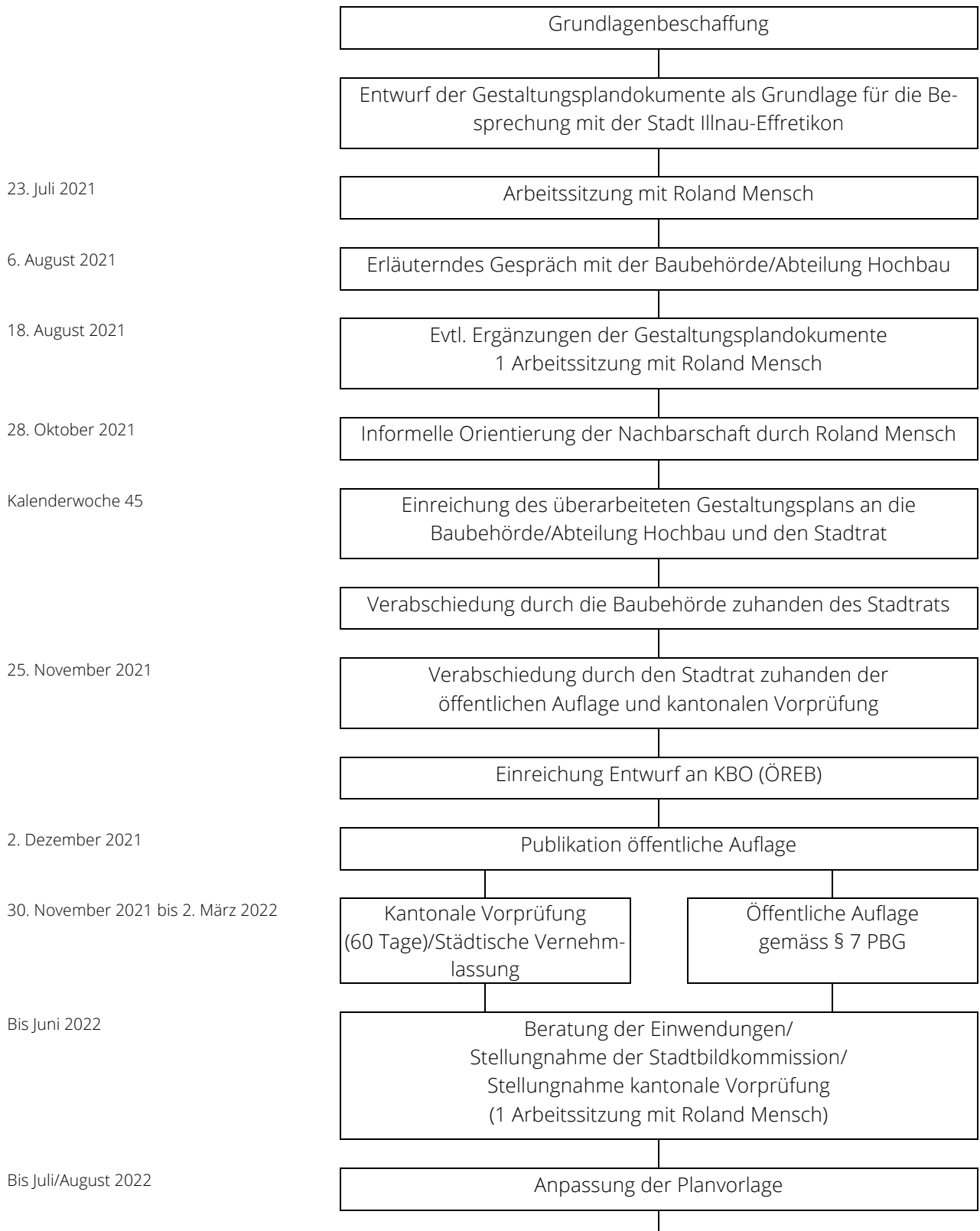
Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf das Siedlungsgebiet respektive die Weiler Mesikon und Horben.

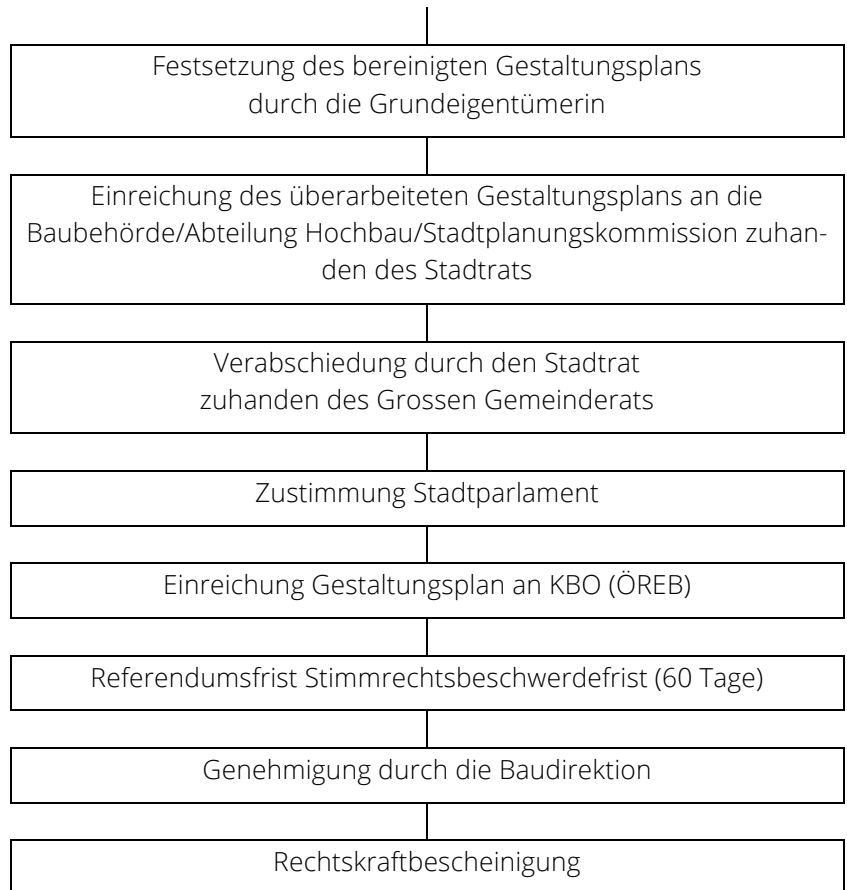
Erholung

Die heutigen Erholungsqualitäten bleiben auch mit dem Gestaltungsplan weiterhin bestehen.

7 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

7.1 Übersicht Gesamtablauf





7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG wurde der private Gestaltungsplan Hirschacher während 60 Tage öffentlich aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 2. Dezember 2021. Die öffentliche Auflage dauerte anschliessend bis zum 1. Februar 2022. Gemäss Auskunft der Stadt Illnau-Effretikon gingen keine Einwendungen ein.

7.3 Anhörung

Gemeinden

Der Gestaltungsplanentwurf wurde während der Auflage auch den Nachbargemeinden Fehraltorf, Lindau, Volketswil, Weisslingen und der Stadt Winterthur zur Anhörung zugestellt.

Stellungnahmen

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Region

Die Stadt Illnau-Effretikon gehört zur Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU). Dieser Planungsgruppe wurde während der Auflage ebenfalls ein Exemplar zur Anhörung zugestellt.

Stellungnahme

Die RWU nahm mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 Stellung. Sie weist darauf hin, dass der Private Gestaltungsplan den regionalen Zielen entspricht. Die untergeordnete Anpassung des Gärtnereibetriebes sei daher zu unterstützen.

Stadt Illnau-Effretikon

Innerhalb der Frist der kantonalen Vorprüfung hat der Stadtrat und die städtische Verwaltung ihre Beurteilung vorgenommen und eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme der Stadtplanungskommission erfolgte mit Schreiben vom 3. Februar 2022.

Die Stadtbildkommission hat den Privaten Gestaltungsplan Hirschacher grundsätzlich für gut befunden. In einigen Punkten empfiehlt sie, die Gestaltungsplanunterlagen zu korrigieren, bzw. zu präzisieren. Der Umgang mit den Empfehlungen wird auf den folgenden Seiten abgehandelt:

Hinweis

Der Versuchsgarten liegt im Überflutungsbereich des Bachtelbachs, öffentliches Gewässer Nr. 7469. Es ist davon auszugehen, dass das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) die Gewässerraumausscheidung verlangen wird.

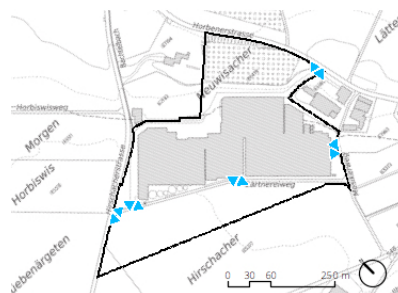
Empfehlung 1

Beim Mesikerweg der Unterhaltsgenossenschaft handelt es sich nicht um eine offizielle städtische Strasse. Die Erschliessungssymbole (blaue Pfeile) an dieser Stelle sollen gestrichen werden.

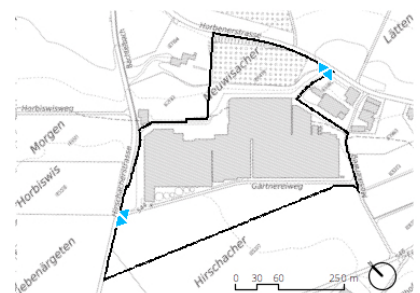
Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Nur jene Symbole zu den übergeordneten Strassen bleiben bestehen

Anpassung



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung



Bereinigung

Empfehlung 2

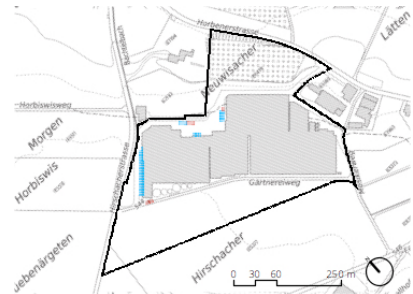
Die Anzahl der Parkplätze entspricht in etwa dem Bestand; deren Lage soll im Plan mit Symbolen verortet werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Die Abstellplätze werden informativ dargestellt. Insgesamt werden alle Parkplätze im Situationsplan als Informationsinhalt ergänzt (28 für Mitarbeitende, 5 Besuchende, 8 Anlieferung davon 2 LKW und 6 LW).

Anpassung

Nicht dargestellt



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Bereinigung (neu = rot, bestehend = blau)

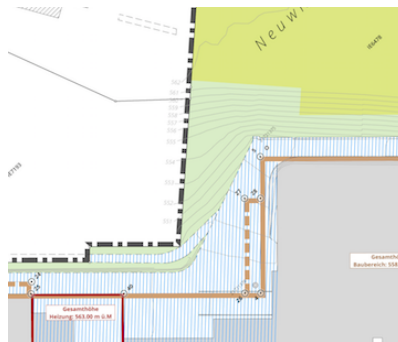
Empfehlung 3

Im Erläuternden Bericht auf Seite 20 wird erwähnt, dass sich ein Objekt des Naturschutzinventars auf dem Gelände befindet. Dieses soll auch im Situationsplan abgebildet werden

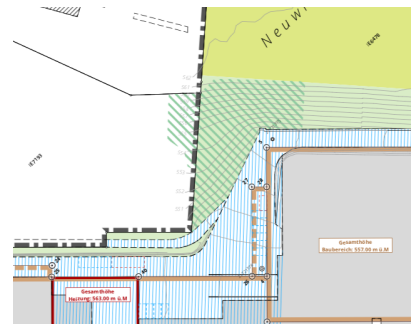
Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Anpassung Situationsplan



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung



Bereinigung (grüne Schraffur = Inventar)

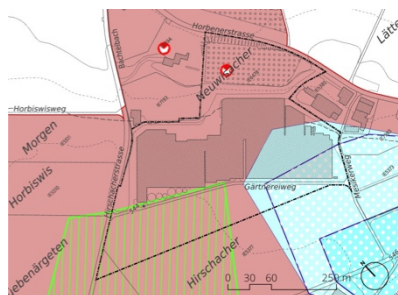
Empfehlung 4

Im Erläuternden Bericht auf Seite 39 soll nur die aktualisierte (verkleinerte) Version der Grundwasserschutzzone eingezeichnet werden. Siehe auch Antrag 6 kantonale Vorprüfung.

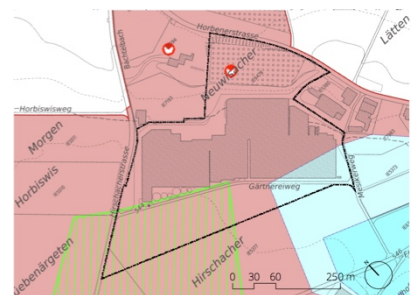
Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Anpassung



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung



Bereinigung

Empfehlung 5

Die beabsichtigten volumetrischen Veränderungen sind mit Ausnahme der Holzschnitzelheizung gering. In den Schnittzeichnungen wird jedoch die Mantellinie für die maximale Oberkante der Gebäude grossflächig mit 558 m ü. M. angegeben. Das führt dazu, dass die Mantellinie stellenweise 4 – 5 m über dem beabsichtigten Mass liegt. Die Höhen sollen differenzierter, mit dem für Gestaltungspläne üblichen Spielraum von 0.5 bis 1.0 m festgelegt werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Es wird eine differenziertere Höhenbegrenzung vorgenommen. Hierfür wird der Baubereich inkl. der angegebenen Gesamthöhe im Situationsplan angepasst.

Empfehlung 6

Entlang der Hirschacherstrasse soll ein Pufferstreifen von ca. 3 m zu den Freilandkulturen ausgebildet werden. Dieser könnte naturnah mit Sträuchern bepflanzt werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird mehrheitlich berücksichtigt, es wird ein entsprechender Pufferstreifen vorgesehen und im Situationsplan dargestellt. In den Bestimmungen wird jedoch ergänzt, dass der Pufferstreifen nicht auszubilden ist, wenn mit der Produktion der Freilandkulturen ein Abstand von mind. 10 m zur Hirschacherstrasse eingehalten wird. Für den Pufferstreifen wird eine zusätzliche Bestimmung ergänzt.

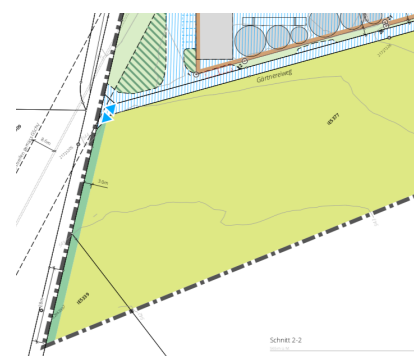
Begründung

Die Empfehlung wird berücksichtigt, es wird ein entsprechender Pufferstreifen vorgesehen, sofern die Freilandproduktion den Abstand von mind. 10 m zur Hirschacherstrasse nicht einhält.

Anpassung Situationsplan



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung



Bereinigung (dunkelgrüner Streifen = Pufferstreifen)

Anpassung Bestimmungen

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Pufferstreifen anzulegen. Dieser Pufferstreifen ist **als naturnahe Wiese** mit standortgerechten, wenn möglich einheimischen Sträuchern zu gestalten. **Der Pufferstreifen ist nicht anzulegen, wenn die Freilandkulturen gemäss Art. 2.5 einen Abstand von mind. 10 m gegenüber der Hirschacherstrasse einhalten.**

Bereinigung

Empfehlung 7

Im Bericht auf Seite 25 wird ausgeführt, dass für die Bewirtschaftung der Freilandkulturen versiegelte Flächen im Umfang von 12 % notwendig sind. In den Bestimmungen Ziff. 2, Abs. 6 wird stipuliert: "Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für Kleinbauten und Versiegelungen genutzt werden". Dies führt zu einer Verzerrung der Aussage. Es bedarf einer separaten Bestimmung für Kleinbauten, die deutlich weniger als 12 % der Fläche ausmacht.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Begründung

Es sind keine Kleinbauten vorgesehen. Die Bestimmung wird somit angepasst und der Begriff "Kleinbauten" wird gestrichen.

Anpassung Bestimmungen

Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für Kleinbauten und Versiegelungen genutzt werden

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Von der bezeichneten Fläche dürfen höchstens 12 % für ~~Kleinbauten und~~ Versiegelungen genutzt werden. ~~Wege sollen möglichst unversiegelt bleiben.~~

Bereinigung

Empfehlung 8

Ziff. 2, Abs. 15: "Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig." Eine solche allgemeingültige Regelung wird als zu grosszügig beurteilt. Es soll auf dem Situationsplan verortet werden, wo und in welchem Ausmass Terrainveränderungen notwendig sind.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Die Bestimmungen werden dahingehen angepasst, als dass neu Terrainveränderungen von maximal +/-2 Metern innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig sind. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind, beschränkt auf einer Fläche von max. 200 m² Terrainveränderungen von max. +/- 3 Metern zulässig.

Begründung

Eine Terrainveränderung von max. +/- 3 Metern ist beim künftigen Heizungsstandort notwendig. Da der Standort zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend definiert ist (2 Standorte) wird die Terrainveränderung von max. +/- 3 Metern auf eine Fläche von max. 200 m² beschränkt. Im übrigen Gestaltungsplangebiet gilt eine maximale Terrainanpassung von +/-2 Metern

Anpassung Bestimmungen

Es sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Auf einer Fläche von maximal 200 m² sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig. Ansonsten sind Terrainveränderungen von maximal +/- 2 Meter zulässig

Bereinigung

Empfehlung 9

Ziff. 4, Abs. 1: "Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen." Diese Formulierung soll in Anlehnung an die Aussage im Erläuternden Bericht (Seite 32) präzisiert werden, z.B. mit der Festlegung, dass mindestens 80 % erneuerbare Energieträger eingesetzt werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Die Bestimmung wird präzisiert. Siehe auch Antrag 20 kantonale Vorprüfung.

Stellungnahme Stadtrat

Gemäss Schreiben vom 3. Februar 2022 begrüsst der Stadtrat, dass die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, in ihren Betrieb in Horben zu investieren und sowohl betrieblich als auch umwelttechnisch Verbesserungen vorzunehmen. Die Stadtplanungskommission habe den Entwurf des Privaten Gestaltungsplan grundsätzlich für gut befunden. Die aufgeführten Punkte seien vor allem technischer Natur. Inhaltliche Kritikpunkte zum Vorhaben werden keine eingebracht. Der Stadtrat bittet die Gesuchstellerin, die aufgeführten verbesserungswürdigen Punkte bei der Weiterbearbeitung der Planungsvorlage zu berücksichtigen und zum gegebenen Zeitpunkt der Stadt wieder zu unterbreiten.

7.4 Vorprüfung ARE

Kanton

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) am 30. November 2021 zur Vorprüfung zugestellt. Die Stellungnahme des Kantons erfolgte am 2. März 2022. Nachfolgend werden die einzelnen Anträge behandelt.

Antrag 1

In den Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Hirschacher" wird geregelt, dass sämtliche oberirdischen Gebäude nur innerhalb des im Situationsplans bezeichneten Baubereich angeordnet werden dürfen (Art. 2 Abs. 1 GPB). Im Weiteren werden innerhalb des bezeichneten Baubereichs drei Stellen ausgewiesen, an denen die Anordnung einer Heizung gestattet ist. Für beide Bereiche wird jeweils eine maximale Gesamthöhe von 558.00 Meter über Meer (m ü. M.) bzw. 563.00 m ü. M. bezeichnet. Sowohl der bezeichnete Baubereich als auch vereinzelt die bezeichneten Teilbaubereiche für den Standort einer Heizung grenzen unmittelbar an Drittgrundstücke.

Wo dies der Fall ist, sind diese gegenüber dem Mesikerweg bzw. gegenüber Drittgrundstücke zumindest um den Wegabstand bzw. Grenzabstand zu Nachbargrundstücke zurückzunehmen. Oder aber es ist in den Bestimmungen festzulegen, dass diese dem bezeichneten Baubereich vorgehen. Dies gilt im Übrigen auch für die ausgeschienenen Teilbaubereiche in denen die Anordnung einer Heizung erlaubt ist.

Der Situationsplan bzw. die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägung nachzuführen bzw. präzisieren.

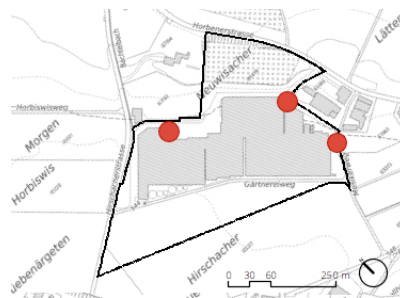
Entscheid

Der Antrag wird weitgehend berücksichtigt.

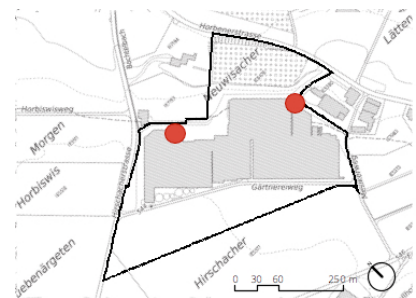
Begründung

Der Heizungsstandort 3 ist ausgehend von den neusten Erkenntnissen nicht mehr vorgesehen. Mit dem Wegfallen des Heizungsstandorts am Mesikerweg und der Anpassung der Baubereiche (Baubereich und Bereich für Freilandtische) kann der Wegabstand entlang des Mesikerwegs somit eingehalten werden. Gegenüber dem Drittgrundstück Kat. Nr. IE5380 besteht ein gegenseitiges Näherbaurecht für den Baubereich und den Bereich „Gesamthöhe Heizung“ (siehe Anhang). Mit Ausnahme eines Teilbereichs entlang dem Gärtnereweg von rund 65 m wird der Wegabstand von 3.5 m im gesamten Gestaltungsplanperimeter von den Baubereichen eingehalten.

Anpassung bzgl. Heizungsstandort, Wegfallen Standort 3



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung



Bereinigung

Antrag 2

Im Situationsplan ist der Uferstreifen des Bachtelbachs im offenen fließenden Abschnitt mit einer Breite von 9 m, im eingedolten Abschnitt mit einer Breite von 8.6 m darzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Uferstreifen wird demnach nicht gemäss Ökomorphologie des GIS-Browsers (maps.zh.ch), sondern gemäss Aussage des Schreibens des Kantons vom 3. September 2020 ausgewiesen.

Zum Uferstreifen wird eine Bestimmung ergänzt.

Anpassung Bestimmungen

Keine Bestimmung

Innerhalb des Uferstreifens gilt Bestandesgarantie. Der Uferstreifen ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

Wird der Bach künftig verlegt und tangiert somit den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans nicht mehr, besteht die Möglichkeit, die Erschliessungsfläche im Nordwesten respektive die angrenzende Nutzung zu erweitern.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Bereinigung

Antrag 3

Im Situationsplan sind im Weiteren die Festlegungen "Baubereich", "Erschliessungsbereich-" und "Grünfläche/Versuchgarten" derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Uferstreifens des Bachtelbachs liegen.

Entscheid

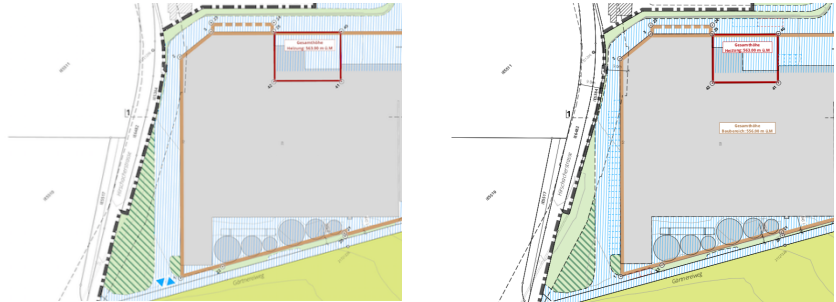
Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Bestehende, rechtskräftige Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie. Dies wird in den Bestimmungen entsprechend präzisiert. Der Situationsplan wird der weit angepasst, dass keine neuen Nutzungen im Uferstreifen ermöglicht werden. Wird der Bachtelbach jedoch verlegt, soll künftig eine Anpassung möglich sein. Dies wird entsprechend mit einer Bestimmung ergänzt.

Eine Verlegung ist ggf. mit der Sanierung der Hirschacherstrasse denkbar.

Anpassung Situationsplan



Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Bereinigung

Antrag 4

In Artikel 2 Abs. 4 und Abs. 10 der Gestaltungsplanbestimmungen ist klarzustellen, dass die Überschreitungstoleranz im Bereich des Uferstreifens und später gegenüber dem Gewässerraum nicht besteht.

Entscheid

Der Antrag wird durch das übergeordnete Recht bereits berücksichtigt und ist deshalb nicht explizit zu ergänzen.

Antrag 5

Die gemäss Art. 3 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen vorgesehene Parkierung ist ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen. Dies ist in den Vorschriften und in geeigneter Wiese im Situationsplan festzuhalten

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. (siehe auch Empfehlung 2 Stadt Illnau-Effretikon/Antrag 19 kantonale Vorprüfung). Bestehende, rechtskräftige Parkplätze im Uferstreifen besitzen Bestandesgarantie. Im Informationsinhalt werden die Parkplätze ausgewiesen. Neue Parkfelder werden ausserhalb des Uferstreifens angeordnet.

Antrag 6

Im Situationsplan sind die Grenzen der Grundwasserschutzzone darzustellen. (siehe auch Empfehlung 4 Stadt Illnau-Effretikon).

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt (siehe Entscheid Empfehlung 4).

Antrag 7

In den Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Hirschacher ist in Art. 1 "Einleitung" folgender Absatz einzufügen "In den Grundwasserschutzzonen um die Quellenfassungen Mesikon (Grundwasserrecht h 7-1), welche den Perimeter des privaten Gestaltungsplans Hirschacher tangieren, gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzonenreglement vom 23. April 2020 (festgesetzt mit Stadtratsbeschluss Illnau-Effretikon vom 4. Februar 2021 und genehmigt mit Verfügung des AWEL's Nr. GWV 2021-0061 vom 12. März 2021)".

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Schutzzonenreglement wurde bei der Stadt angefordert. Siehe auch Katalog der wichtigsten Nutzungseinschränkungen in Grundwasserschutzzonen. Die von der Schutzzone betroffenen GrundeigentümerInnen wurden über das angepasste Schutzzonenreglement informiert.

Antrag 8

In Art. 1 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht in Bezug auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweise zur Anwendung kommt.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 9

Art. 1 Abs. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen sind ersatzlos zu streichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 10

Art. 2 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen regelt die Bestandsgarantie. Gemäss der im erläuternden Bericht dargestellten Abbildung und den zugehörigen Ausführungen zur Marginale "Baubewilligungen/Bestandteile" geht hervor, dass die gesamte Anlage schrittweise gewachsen ist. Weder aus den Ausführungen noch aus der Abbildung geht indes eindeutig hervor, ob sämtliche Bauten und Anlagen über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen. Die Besitzstandsgarantie kann nicht per se für erstellte Bauten und Anlagen geltend gemacht werden. Die Bestimmung ist dahingehend zu präzisieren, dass sich die Besitzstandsgarantie nur auf rechtskräftige Bauten und Anlagen beziehen kann.

Art. 2 Abs. 3 GPB ist im Sinne der Erwägung zu präzisieren.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert, als das "bestehende, rechtskräftige Bauten und Anlagen" Bestandesgarantie besitzen

Antrag 11

Der private Gestaltungsplan regelt, dass der bezeichnete Baubereich für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile nicht massgebend ist. Im "Umkehrschluss" ermöglicht die getroffene Formulierung, dass unterirdische Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Gestaltungsplanbereich frei angeordneten werden dürfen.

Die Anordnung von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen soll nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gestattet werden. Innerhalb der bezeichneten Fläche für Freilandkulturen, Grünflächen sowie Grünflächen/Versuchsgarten wie auch der Erschliessungsbereich sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auszuschliessen.

Die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägung zu präzisieren.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung Bestimmungen

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ist der Baubereich nicht massgebend.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereiche nicht massgebend.

Bereinigung

Antrag 12

Über den Boden wird nicht hinreichend Bericht erstattet. Gegenwärtig beurteilen wir das Vorhaben wie folgt:

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bzw. Gebiet überwiegend sehr tiefgründige bis mässig tiefgründige Böden und ein Mosaik von landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen aus (überwiegend 2, 3 und 4). Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen liegen im nördlichen, kleineren Teil der beabsichtigten Freilandkulturen vor.

Fruchtfolgeflächen und Böden ohne massgebliche anthropogene Veränderungen sind für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet.

Tatsächliche Verluste an FFF durch Kleinbauten und Versiegelungen im Umfang von 12 % sind gegenwärtig nicht beurteilbar, da diese Flächen nicht im Gestaltungsplan ausgewiesen sind. Zu berücksichtigen ist, dass etwa durch resultierende Restflächen (<2'500 m²) sekundäre FFF-Verluste deutlich grösser ausfallen und primäre Verluste durch Kleinbauten und Versiegelung erheblich übertreffen können. Grundsätzlich sind FFF-Verluste weitestgehend zu minimieren (sofern die Beanspruchung raumplanungsrechtlich überhaupt zulässig ist). Auch benötigt es eine Interessensabwägung, wobei allfällige Beeinträchtigungen aufgezeigt und quantifiziert werden müssen. Daraufhin hat im Bericht die Abwägung zu erfolgen. Erst dann kann beurteilt werden, ob der Vorteil einer Inanspruchnahme der FFF gegenüber dem Erhalt im öffentlichen Interesse überwiegt und eine Inanspruchnahme somit berechtigt ist.

Als Grundlage für die Vorprüfung ist hinreichend Bericht zu erstatten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Für den Gestaltungsplanperimeter wurde eine Bodenuntersuchung durch Basler & Hofmann AG durchgeführt. Die Untersuchung ist Beilage des vorliegenden Gestaltungsplans und weist sowohl die bestehende Fruchtfolgefläche, den Verlust der Fruchtfolgefläche sowie eine Interessensabwägung aus.

Antrag 13

Die Anordnung von Freilandtischen im bezeichneten Bereich darf keine negativen Auswirkungen auf die Benutzung des Mesikerwegs sowie auf die Nachbarschaft nach sich ziehen. Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet und die Auswirkungen nachvollziehbar sein. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann keine abschliessende Beurteilung zu den getroffenen Festlegungen in Zusammenhang mit den Freilandtischen vorgenommen werden.

Für eine abschliessende Beurteilung reichen die vorliegenden Unterlagen nicht aus. Als Grundlage für die Vorprüfung ist hinreichend Bericht zu erstatten. Zudem sind die Mindestabstände gegenüber Drittgrundstücke zu berücksichtigen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. (bzgl. der Mindestabstände siehe auch Antrag 1). Der Situationsplan wird entsprechend angepasst, indem der Baubereich und der Bereich für Freilandtische angepasst werden und neu den Wegabstand von 3.5 m zum Mesikerweg einhalten. Die Erstellung der Freilandtische hat somit keine Auswirkung auf die Verkehrssituation des Mesikerwegs.

Antrag 14

Mobilfunkanlagen und Wetterstationen sind im Rahmen eines zonenkonformen produzierenden Gartenbaubetriebs nicht oder nur mit nachgewiesenem Bedarf für den Betrieb zulässig. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Ohne Mobilfunk und Wetterstation kann kein Landwirtschaftlicher Betrieb existieren. Die Mobilfunkantenne ist bestehend und ist nicht einsehbar. Die Wetterstation ist für die Steuerung der Dächer, Beschattung, Bewässerung, Lüftung u. dgl. zwingend notwendig. Der Bedarf wird im Erläuternden Bericht ergänzt.

Anpassung Bestimmungen

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Firstlüftungen, Wärmespeicher, Mobilfunkantennen, Wetterstationen, Kaminanlagen u. dgl. dürfen die effektive Dachfläche überschreiten.

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Firstlüftungen, Wärmespeicher, **Mobilfunkantennen, Wetterstationen, Kaminanlagen** u. dgl. **dürfen die effektive Dachfläche überschreiten, sind innerhalb der Gesamthöhen der Baubereiche zulässig.** Ausgenommen davon sind Kaminanlagen und Wetterstationen die dem Betrieb dienen. Wetterstationen dürfen die Gesamthöhe der Baubereiche um max. 3 Meter überschreiten.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Bereinigung

Antrag 15

In den Bestimmungen ist eine abschliessende Höhenbegrenzung auch für technische Aufbauten vorzunehmen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Siehe Antrag 14

Antrag 16

Produkte, welche gelagert, aufbereitet oder verkauft werden, müssen aus der Region stammen und zu mind. 50 % auf dem Standortbetrieb oder zusammengeschlossenen Betrieben (Horben bei Illnau und Nürdensdorf) produziert werden. Dies ist in den Bestimmungen zu verankern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Der Nachweis wird bereits im Erläuternden Bericht erbracht.

Antrag 17

Die Gestaltungsplanbestimmungen sind wie folgt zu ändern (in kursiv): Art. 2 Abs. 12 Grünflächen ist folgendermassen zu ersetzen: *Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind in angemessenem Umfang und hoher Qualität naturnahe Flächen wie extensive Wiesen und Hecken zur Begrenzung der Fläche und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.*

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Um bezüglich des angemessenen Umfangs eine Aussage zu machen wird die Bestimmung leicht angepasst:

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind in angemessener Qualität und im Minimum 4'000 m² naturnahe Flächen wie extensive Wiesen und Hecken zur Begrenzung der Fläche und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft vorzusehen. Im Baubewilligungsverfahren ist der ökologische Ausgleich mittels Flächenbilanz sowie detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen.

Antrag 18

Die maximal zulässigen Terrainveränderungen sind massgeblich zu reduzieren oder alternativ ist nachvollziehbar aufzuzeigen und zu begründen, wieso Terrainveränderungen im angegebenen Ausmass erforderlich sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Siehe auch Empfehlung 8 Stadt Illnau Effretikon.

Antrag 19

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans "Hirschacher" sind maximal 40 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sowie acht ungedeckte Abstellplätze für Last- und Lieferwagen gestattet. Weder aus den Bestimmungen noch dem Situationsplan geht eindeutig hervor, wo diese Abstellplätze angeordnet werden dürfen. Der heutige Bestand (zumindest gemäss Orthofoto) weist insgesamt 29 offene bezeichnete Abstellplätze für Personenwagen aus. Es ist zu prüfen ob

die Anzahl Abstellplätze nicht weiter reduziert werden und sich hinsichtlich Anzahl am bisherigen Bestand ausrichten kann.

Die Anordnung entsprechender offener Abstellplätze soll nur innerhalb der bezeichneten Erschliessungsbereiche bzw. dem Baubereich vorgesehen werden. Innerhalb der bezeichneten Fläche für Freilandkulturen, Grünflächen/Versuchsgarten sind entsprechende Abstellplätze auszuschliessen. Im Weiteren ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Parkierung auch ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen ist.

Die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägung zu präzisieren.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung Bestimmungen

Die Erschliessung hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Die Erschliessung **und Parkierung** hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Bereinigung

Begründung

Der Bedarfsnachweis wurde im Erläuternden Bericht bereits dargestellt und entsprechend geprüft. Im Erläuternden Bericht werden entsprechende Ergänzungen vorgenommen. Die Lage der Abstellplätze wird präzisiert und die Anzahl Parkfelder angepasst. (siehe auch Empfehlung 2 Stadt Illnau-Effretikon, Antrag 5 kantonale Vorprüfung).

Antrag 20

Der Energieverbrauch ist vollständig mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu decken. Ein "möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie" ist demnach nicht zulässig (vgl. kantonalen Richtplan Kap. 3.2-2). Die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Die Bestimmung wird entsprechend dem Antrag 20 präzisiert.

Begründung

Da die Umsetzung nicht ab Inkrafttreten des Gestaltungsplans umgesetzt werden kann, wird diese mittels Vorschriften an die Ersatzfläche im Gestaltungsplangebiet geknüpft.

Anpassung Bestimmungen

Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Sobald mehr als 50 % der heute bebauten Fläche ersetzt wird, muss der Energieverbrauch zu mindestens 80 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Ist 75 % der heute bebauten Fläche ersetzt, muss der Energieverbrauch zu 100 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Unabhängig vom Ausbaustand muss spätestens ab 2040 der Energieverbrauch zu 100 % erneuerbar gedeckt sein.

Bereinigung

Antrag 21

Der Industrie- und Gewerbelärm wurde in Zusammenarbeit mit dem AWA Arbeitsbedingungen beurteilt. Im erläuternden Bericht wird der Betriebslärm als nicht relevant eingeschätzt. Diese pauschale Einschätzung ist ohne weitergehende Auseinandersetzung mit der Thematik nicht nachvollziehbar. Der Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV ist als relevante Umwelteinwirkung zu betrachten und zu beurteilen. Dabei sind alle massgebenden Lärmquellen wie beispielsweise der Arealverkehr, Güterumschlag oder haustechnischen Anlagen sowie tagsüber als auch nachts zu berücksichtigen. Die entsprechenden Beurteilungspegel sind an den nächstgelegenen lärmempfindlichen Empfangspunkten einzuhalten.

Im Sinne der Erwägung sind weitergehende Abklärungen zum Industrie- und Gewerbelärm vorzunehmen und festzuhalten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Für den Gestaltungsplanperimeter wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Lärmgutachten ist der Beilage zu entnehmen. Dieses stützt respektive untermauert die Aussage, dass der Industrie- und Gewerbelärm als nicht relevant eingeschätzt wird.

Antrag 22

Art. 4 Abs. 5 bis 7 der Gestaltungsplanbestimmungen betrifft diverse Regelungen unter anderem betreffend die Kompensation des Verlusts von Fruchtfolgefläche. Die Gestaltungsplanbestimmungen sind unvollständig; insbesondere fehlen die Bestimmungen zur Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit bei einem allfälligen Rückbau und zur Verwendung von abgetragenen Boden (vgl. Ziff. 3 des Merkblatts Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefläche – Umsetzung in den Gemeinden).

Die Gestaltungsplanbestimmungen sind im Sinne der Erwägung mit entsprechenden Festlegungen zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Anpassung Bestimmungen

Keine Bestimmung

Sobald die Bauten und Anlagen nicht mehr dem Gartenbaubetrieb dienen, sind sie abzuräumen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

Fassungen öffentliche Auflage/Anhörung

Bereinigung

Antrag 23

Art. 5 GPB ist gemäss den Erwägungen anzupassen. Wir empfehlen dafür folgende Formulierung: *"Der private Gestaltungsplan wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG".*

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 24

Auswirkungen auf die Landschaft sind im Erläuterungsbericht gem. Art. 47 RPV vertieft zu behandeln. Es ist insbesondere auf die Einpassung der Gebäude in die Landschaft und die mögliche, geänderte Erscheinung der Anlage einzugehen. Zudem ist aufzuzeigen, wie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit geeigneten Massnahmen auf ein Minimum reduziert werden können.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Erläuternden Bericht wird mittels Fotos aufgezeigt, wie sich die bestehenden Bauten und Anlagen in die Umgebung einbinden.

Hinweis 1

Bei der geplanten Verlegung der öffentlichen Schmutzwasserleitung entlang der Hirschacherstrasse und der Sanierung dieser Strasse ist die Kantonsarchäologie/Fachstelle IVS in die Planung einzubeziehen.

Entscheid

Der Hinweis Nr. 1 wurde im erläuternden Bericht im Kapitel 5.3 ergänzt.

Hinweis 2

In Kapitel 5.4 des Planungsberichts wird die Bestockung des Uferstreifens erwähnt. Wir weisen darauf hin, dass für allfällig vorgesehene Änderungen der Bestockung im Uferstreifen des Bachtelbachs das Einverständnis der Stadt Illnau-Effretikon und des AWEL einzuholen sind.

In Art. 3 Abs. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen werden allfällige Leitungsverlegungen und der Erhalt von bestehenden Hauptdrainageleitungen erwähnt. Wir weisen darauf hin, dass gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich sind für:

- Sämtliche baulichen Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern und in deren Uferstreifen bzw. Gewässerraum,
- Neue Durchlässe, Furten oder Brücken an öffentlichen Gewässern
- Neue Einleitungen von Drainage und Regenwasser in öffentliche Gewässer
- Unterquerungen von Gewässern mit Leitungen

Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Entscheid

Der Hinweis Nr. 2 zum Einverständnis des AWEL und der Stadt Illnau-Effretikon bei allfälligen Änderungen bei der Bestockung im Uferstreifen wurde im erläuternden Bericht im Kapitel 5.4 ergänzt.

ANHANG 1

EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser

**CONFERENCE DES SERVICES
CANTONALES DE L'ENERGIE**

**KONFERENZ KANTONALER
ENERGIEFACHSTELLEN**

Empfehlung Nr. 5

Beheizte Gewächshäuser

Ausgabe 2003 (ersetzt Ausgabe 1993)

Geltungsbereich

Gewächshäuser, die der Aufzucht, Produktion oder Vermarktung (Nutzung zu kommerziellen Zwecken) von Pflanzen dienen und während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 31. März mindestens auf $+10^{\circ}\text{C}$ und mehr beheizt werden, gelten als Warmhäuser. Neue Warmhäuser haben den nachfolgenden Anforderungen zu genügen. Für die Sanierung, Erweiterung und Umnutzung gelten die Neuanforderungen, sofern dies technisch möglich und der Aufwand verhältnismässig ist.

Kalthäuser, das heisst Gewächshäuser deren Heizungsinstallation lediglich für die Frostfreiheit von weniger als $+10^{\circ}\text{C}$ ausgelegt ist, sind von den nachfolgenden Anforderungen befreit. Sie benötigen lediglich eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

Anforderungen

- ¹⁾ Die Gebäudehülle der Warmhäuser darf den mittleren U-Wert U_m von $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ nicht überschreiten.
- ²⁾ Wird im Dachbereich Einfachglas verwendet, ist ein Energieschirm mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens $0,23 \text{ m}^2\text{K/W}$ einzubauen.
- ³⁾ Die Stellplatten zwischen den Punktfundamenten sind bis 40 cm ins Erdreich mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens $1,4 \text{ m}^2\text{K/W}$ zu dämmen.

Berechnung des mittleren U-Wertes U_m

Für die Berechnung der Hüllfläche sind die Bauteile ab dem Erdreich massgebend. Der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient U_m berechnet sich nach der folgenden Formel:

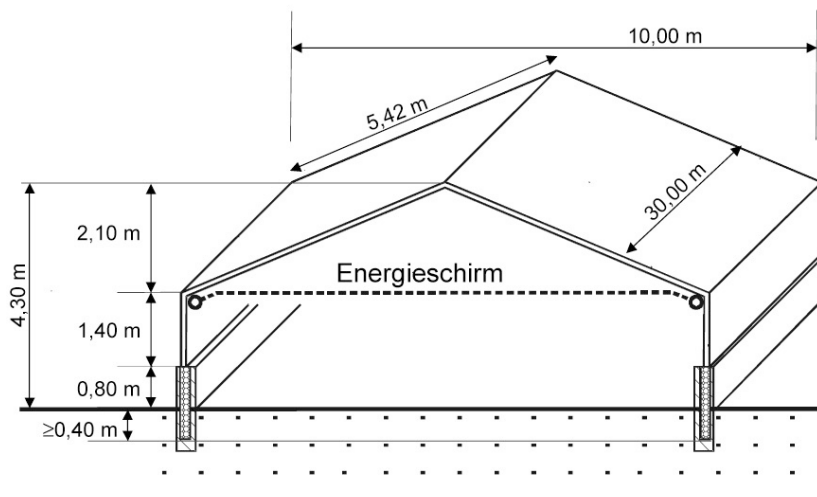
$U_m = \frac{A_{Re} * U_{Re} + A_{Fe} * U_{Fe} + A_{We} * U_{We} + \dots}{A_{Re} + A_{Fe} + A_{We} + \dots} \quad (W/m^2K)$	
A_{Re} : Fläche Dach gegen Aussenklima	U_{Re} : U-Wert des Daches
A_{Fe} : Fläche der Rahmenprofile	U_{Fe} : U-Wert des Rahmenprofils
A_{We} : Fläche der Wände gegen Aussenklima	U_{We} : U-Wert der Wände

Der U-Wert des Daches (U_{Re}) kann sich aus folgenden Bauteilschichten zusammensetzen:

- Dachverglasung,
- Luftraum und
- einfachem oder doppeltem Energieschirm.

Grundlagen: Diese Empfehlung wurde 2002 neu formuliert auf Grund der neuen Begriffe und Bezeichnungen des SIA-Normenwerks. Die vorstehend definierten Anforderungen entsprechen denjenigen der ursprünglichen Ausgabe von 1993. Die ursprüngliche Empfehlung (Ausgabe 1993) war das Resultat intensiver Kontakte mit dem Verband Schweizer Gärtnermeister (VSG), Kontaktperson: Herr J. Poffet, Postfach, 3425 Oeschberg-Koppigen.

Beispiel



Beschreibung:

Das Dach besteht aus einer Einfach-Verglasung und einem Energieschirm (Alu).

Die Seitenwände weisen eine Doppelverglasung auf.

Die Stellplatten sind mehr als 40 cm ins Erdreich gedämmt.

Wirkung eines Energieschirmes

Die Wirkung eines Energieschirmes, z.B. auf den U-Wert des Daches U_{Re} wird als zusätzlicher Wärmedurchlasswiderstand (in zwei Teilen: Strahlungsreduktion R_r und Einfluss Luftpolster R_c) zum Wärmedurchlasswiderstand des Glases R_g und des Rahmens R_{Fe} addiert.

Rechenwerte für den Strahlungsteil: R_r m^2K / W

- Sauber, vollständig beschichtet: 0.300
- Sauber, halb beschichtet: 0.150
- Verstaubt, vollständig beschichtet: 0.150
- Verstaubt, halb beschichtet: 0.075

Rechenwerte für den Einfluss Luftpolster: R_c m^2K / W

- Abgedichtete, schmale Kammer (≤ 5 cm): 0.150
- Abgedichtet, grössere Kammer (> 5 cm): 0.075

Einrechnung des Energieschirmes: Beispiel bei einem Einfachglas mit $U_g = 5.5 W/m^2K$					
U-Wert Glas	Widerstand Glas	Strahlungseinfluss	Einfluss Luftpolster	Summe aller Widerstände $R_{g,total}$	U-Wert, total $U_{g,total}$
U_g	$1/U_g$	R_r	R_c	$1/U_g + R_r + R_c$	$1 / R_{g,total}$
$5.5 W/m^2K$	$0.182 m^2K/W$	$0.150 m^2K/W$	$0.075 m^2K/W$	$0.407 m^2K/W$	$2.46 W/m^2K$

Zwischen einer sauberen und vollständigen Alu-Fläche (Emmissionsvermögen im Infrarot $\varepsilon = 0.1$) und einem üblichen Baustoff (Glas, $\varepsilon = 0.9$) ergibt sich ein Wärmedurchlasswiderstand von $R_r = 0.300 m^2K/W$. Dieser reduziert sich im Gewächshausbetrieb.

Berechnung des mittleren U-Wertes: Beispiel					
	Menge n	A m^2	$n \cdot A$ m^2	U W/m^2K	$n \cdot A \cdot U$ W/K
Giebelwand Süd & Nord					
Glas	2	23.03	46.06	2.7	124.36
Rahmen Anteil 6%	2	1.47	2.94	3.64	10.70
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	8.00	16.00	0.54	8.64
Stehwand Ost & West					
Glas	2	39.48	78.96	2.7	213.19
Rahmen Anteil 6%	2	2.52	5.04	3.64	18.35
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	24.00	48.00	0.54	25.92
Dach, östliche & westliche Seite					
Glas	2	152.84	305.68	2.46	751.97
Rahmen Anteil 6%	2	9.76	19.52	1.98	38.65
Summe			522.20		1'179.56
Mittlerer U-Wert U_m				2.26	W/m²K
					≤ 2.4

ANHANG 2

Gegenseitiges Näherbaurecht



Lamprecht Pflanzen AG
Gärtnerei
Horben
8308 Horben-Illnau



Näherbaurecht

Mesikon, 10. Juli 2012

Roland Mensch und Patrick Gujer, bestätigen einander gegenseitig,
das Näherbaurecht entlang der Katasterlinie 5380 und 6478.

Unterschrift Roland Mensch

Unterschrift Patrick Gujer



Mesikon den 10. Juli 2012

Gujer Landmaschinen AG · Horbenerstr. 7 · 8308 Mesikon · Tel. 052 346 13 64 · Fax 052 346 26 48

<http://www.gujerland.ch> · E-mail: info@gujerland.ch · ZKB Fehraltorf, Kto. 1142-0079.186 · MWSt.-Nr. 225 572

VOLLMACHT

Umfang

Der Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. IE 5339 und IE 5377 Stadt Illnau-Effretikon, bevollmächtigt die Firma Lamprecht Pflanzen AG, Hirschacher 10, 8308 Horben-Illnau, für Teile der Grundstücke Kat. Nr. IE 5339 und IE 5377 einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten, dem Stadtrat Illnau-Effretikon zur Vorprüfung durch das ARE und zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG einzureichen sowie den Gestaltungsplan festzusetzen und dem Stadtrat zu Handen der Zustimmung des Grossen Gemeinderates Illnau-Effretikon zu unterbreiten.

Der Grundeigentümer erteilt die Vollmacht unter dem Vorbehalt, dass sämtliche auf den genannten Grundstücken anfallende Kosten in Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Festsetzung des Gestaltungsplans sowie der Einholung von allfälligen Bewilligungen vollumfänglich durch die Firma Lamprecht Pflanzen AG, Horben-Illnau, getragen werden.

Ort / Datum

Mesikon, 23. 10. 2021

Baumann

Rechtsgültige Unterschrift

(Daniel Baumann)

VOLLMACHT

Umfang

Die Grundeigentümerin des Grundstücke Kat. Nr. IE 5378 Stadt Illnau-Effretikon (Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon), bevollmächtigt die Firma Lamprecht Pflanzen AG, Hirschacher 10, 8308 Horben-Illnau, über das Grundstück Kat. Nr. IE 5378 einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten, dem Stadtrat Illnau-Effretikon zur Vorprüfung durch das ARE und zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG einzureichen sowie den Gestaltungsplan festzusetzen und dem Stadtrat zu Handen der Zustimmung des Grossen Gemeinderates Illnau-Effretikon zu unterbreiten.

Die Grundeigentümerin erteilt die Vollmacht unter dem Vorbehalt, dass sämtliche auf dem genannten Grundstück anfallende Kosten in Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Festsetzung des Gestaltungsplans sowie der Einholung von allfälligen Bewilligungen vollumfänglich durch die Firma Lamprecht Pflanzen AG, Horben-Illnau, getragen werden.

Ort / Datum

Effretikon 6. Nov. 2021

Rechtsgültige Unterschrift


(Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon)