

### ANTRAG DES STADTRATES

#### WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2022/007  
BESCHLUSS-NR. STAPA  
IDG-STATUS öffentlich  
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 10. November 2022  
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission  
FRIST BERATUNG KOMMISSION  
BERATUNG STADTPARLAMENT

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**  
**04.05 Nutzungsplanung**  
**04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

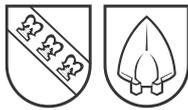
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes  
Hirschacher, Horben**

---

GESCH.-NR. SR 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
VOM 10.11.2022  
IDG-STATUS öffentlich  
ZUST. RESSORT Hochbau  
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

### AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Situationsplan 1:500	12.10.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Bestimmungen	12.10.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	12.10.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Lärnmachweis Industrie- und Gewerbelärm	04.07.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Bericht Untersuchung Boden	23.08.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	SRB-Nr. 2022-18 Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf	03.02.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN  
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. 2022-211  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**  
**04.05** **Nutzungsplanung**  
**04.05.20** **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hirschacher, Horben;**  
**Zustimmung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

---

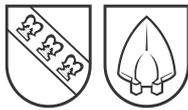
## BESCHLUSSESANTRAG

### DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES  
UND GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFF. 4 DER GEMEINDEORDNUNG

#### BESCHLIESST:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Hirschacher, Horben, dat. 12. Oktober 2022, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, wird zugestimmt.
2. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Oktober 2022 sowie der Lärmnachweis Industrie- und Gewerbelärm vom 4. Juli 2022 und der Bericht Untersuchung Boden vom 23. August 2022 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Lamprecht Pflanzen AG, Roland Mensch, Hirschacherstrasse 10, Horben, 8308 Agasul
  - b. Daniel Baumann, Fehraltorferstrasse 8, Mesikon, 8308 Agasul
  - c. Unterhaltsgenossenschaft Illnau-Effretikon, Adrian Kuhn, Hofstrasse 1, Bietenholz, 8307 Effretikon
  - d. Suter von Känel Wild AG, Jill Brütsch, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - e. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
  - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via CMI)
  - g. Abteilung Tiefbau
  - h. Abteilung Hochbau
  - i. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



### **ANTRAG DES STADTRATES** VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
GESCH.-NR. STAPA 2022/007

#### **DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

Seit 60 Jahren ist der Produktionsbetrieb der Lamprecht Pflanzen AG in Horben ansässig. Seither hat er sich stetig weiterentwickelt und ist in seinen Dimensionen gewachsen. Nun beabsichtigt das Unternehmen, seinen Produktionsstandort umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben, die Arbeits- und Verkehrssicherheit sicherzustellen und die interne Logistik zu verbessern. Da dies mit der heute für die Landwirtschaftszone geltenden Gesetzgebung nicht mehr vereinbar ist, bedarf es der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplanes.

2020 hat der Gärtnereibetrieb die nötigen Abklärungen mit den kantonalen Amtsstellen getroffen. 2021 hat er durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Hirschacher, Horben, erarbeiten lassen. Dieser durchlief 2022 den vorgegebenen Genehmigungsprozess mit öffentlicher Auflage, Anhörung und kantonaler Vorprüfung.

Nun ist das Geschäft reif, dem Stadtparlament zur Zustimmung zu unterbreiten. Inhaltlich verfolgt das Planwerk insbesondere den Umbau der bestehenden Anlagen. Die Rückmeldungen und Auflagen von Stadt und Kanton Zürich konnten beinahe vollständig in die Planungsvorlage eingearbeitet werden. Aspekte, die keinen Eingang in die nun vorliegende Fassung gefunden haben, werden nachvollziehbar begründet.

Der Stadtrat empfiehlt dem Stadtparlament, der Vorlage zuzustimmen.

#### **AUSGANGSLAGE**

Der Produktionsbetrieb der Lamprecht Pflanzen AG befindet sich seit 1962 an der Hirschacherstrasse 10 in Horben auf dem betriebseigenen Grundstück Kat. IE6478 und liegt in der Landwirtschaftszone. In den vergangenen sechzig Jahren hat sich der Standort stetig entwickelt; in verschiedenen Etappen wurden die heute bestehenden Bauten und Anlagen realisiert. Die Fläche mit Gewächshäusern misst inzwischen 19'300 m<sup>2</sup>; das für den Betrieb genutzte Freiland umfasst 9'000 m<sup>2</sup>. Das Unternehmen beschäftigt 30 Festangestellte, zwei Auszubildende und 20 Saisonarbeitskräfte.

Die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, ihren Produktionsstandort umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben. Zudem sind die Arbeits- und Verkehrssicherheit auf dem Betriebsareal sicherzustellen und die interne Logistik deutlich zu verbessern. Gemäss Aussagen der Geschäftsleitung wird ohne Umsetzung dieser Schritte am Standort Horben keine preislich konkurrenzfähige Pflanzenproduktion und Warenkommission mehr möglich sein.

Aufgrund dieser Absichten hat die Lamprecht Pflanzen AG der kantonalen Baudirektion am 19. Juni 2020 eine Anfrage zur möglichen Entwicklung des Betriebs übermittelt. Am 3. September 2020 antwortete diese, dass für das geplante Vorhaben zwingend die Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans notwendig wird. Da Bauten in der Landwirtschaftszone in die Zuständigkeit des Kantons fallen, ist dieser auch im Genehmigungsprozess des Gestaltungsplans massgebend, wobei die Stadt ihre Anliegen ebenfalls einbringen kann.



### **ANTRAG DES STADTRATES** VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
GESCH.-NR. STAPA 2022/007



In der Folge beauftragte die Lamprecht Pflanzen AG das Raumplanungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Ausarbeitung des Privaten Gestaltungsplans Hirschacher. Während des Erarbeitungsprozesses fanden verschiedene Schriftenwechsel zwischen der Gesuchstellerin und der Baudirektion des Kantons Zürich statt, so dass der daraus entstandene Entwurf des Gestaltungsplans alle relevanten und notwendigen Bestandteile beinhaltet.

Neben dem betriebseigenen Grundstück Kat. IE6478 beansprucht der Gestaltungsplanperimeter auch Teile von Kat. IE5377 des Eigentümers Daniel Baumann, Fehraltorferstrasse 8, Mesikon, und der

Strassenparzelle Gärtnereiweg Kat. IE5378, welche sich im Besitz der Unterhaltsgenossenschaft befindet. Beide Grundeigentümer haben ihre Vollmacht für die Durchführung des Gestaltungsplanprozesses erteilt.

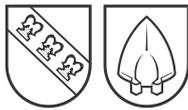
Baulich betrifft das Vorhaben den Rückbau von Gewächshäusern und die Realisierung von Ersatzneubauten, die Erstellung neuer Büroräumlichkeiten mit Sozialräumen, den Bau von neuen Laderampen mit Wendepplatz, die Umstellung des Betriebs auf erneuerbare Energie und weitere Umlagerungen innerhalb des bestehenden Areals. Die Fläche für Bauten wie Gewächshäuser bleibt mit ca. 19'300 m<sup>2</sup> gleich gross wie heute. Die Freiflächen für Freilandtische und weitere Pflanzkulturen wachsen von 9'000 m<sup>2</sup> auf 20'700 m<sup>2</sup>. Die Vergrösserung der Fläche erfolgt im südwestlichen Teil der Anlage. Da teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen ist, muss deren Verlust ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

### **GESTALTUNGSPLANPROZESS**

Mit Beschluss vom 25. November 2021 hat der Stadtrat das Geschäft gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nr. 2021-247). Die öffentliche Publikation und Auflage dauerte vom 2. Dezember 2021 bis 31. Januar 2022. Innerhalb derselben Frist haben Stadtrat und die städtischen Verwaltungsstellen ihre Beurteilung vorgenommen und eine Stellungnahme abgegeben. Der kantonale Vorprüfungsbericht lag mit Datum vom 2. März 2022 vor.

### **ERGEBNIS AUS ÖFFENTLICHER AUFLAGE UND ANHÖRUNG**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Stadt keine Einwendungen von privater Seite eingegangen. Die zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden Fehraltorf, Lindau, Russikon, Volketswil, Weisslingen, Winterthur und Zell haben ebenfalls keine Stellungnahme abgegeben. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) nahm mit Schreiben vom 9. Dezember 2021 Stellung. Sie weist darauf hin, dass der Private Gestaltungsplan den regionalen Zielen entspricht und sie die im Rahmen des Privaten Gestaltungsplans geplanten Anpassungen des Gärtnereibetriebes unterstützt.



### **ANTRAG DES STADTRATES VOM 10. NOVEMBER 2022**

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
GESCH.-NR. STAPA 2022/007

### **STELLUNGNAHME DER STADT VOM 3. FEBRUAR 2022**

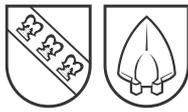
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 3. Februar 2022 auf Empfehlung der Stadtplanungskommission den Privaten Gestaltungsplan Hirschacher grundsätzlich für gut befunden (SRB-Nr. 2022-18). In einigen Punkten empfahl er der Gesuchstellerin, die Gestaltungsplanunterlagen zu korrigieren und zu präzisieren. Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) sind die Punkte detailliert auf den Seiten 49 – 52 aufgelistet. Einerseits betreffen sie technische Bereinigungen, andererseits wurden wenige inhaltliche Korrekturen gefordert. Es waren dies:

- Entlang der Hirschacherstrasse soll ein Pufferstreifen von ca. 3 m zu den Freilandkulturen ausgebildet werden, welcher naturnah, zum Beispiel mit Sträuchern bepflanzt werden kann.
- Für die Bewirtschaftung der Freilandkulturen sind versiegelte Flächen im Umfang von 12 % vorgesehen. Wege sollen jedoch möglichst unversiegelt bleiben.
- Für die Wärmeerzeugung ist ein minimaler Anteil von 80 % an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

### **VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS ZÜRICH VOM 2. MÄRZ 2022**

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 2. März 2022 wurden verschiedene Punkte bemängelt. Diese sind im erläuternden Bericht auf den Seiten 53 – 63 aufgelistet. Nachfolgend eine Zusammenfassung der wichtigsten kantonalen Auflagen:

- Die möglichen Heizungsstandorte haben den Wegabstand von 3.5 m einzuhalten.
- Die Baubereiche sind ausserhalb des Uferstreifen des Bachtelbachs anzuordnen.
- Bei den Grundwasserschutz zonen um die Quellenfassung Mesikon gelten Nutzungsbeschränkungen.
- Es fehlt eine Bodenuntersuchung. Diese soll die bestehende Fruchtfolgefläche sowie den Verlust derselben ausweisen. Dabei ist eine Interessensabwägung vorzunehmen.
- Auch die Freilandtische müssen den Wegabstand von 3.5 m zum Mesikerweg einhalten.
- Produkte, welche gelagert, aufbereitet oder verkauft werden, müssen aus der Region stammen und zu mindestens 50 % auf dem Standortbetrieb Horben oder in Nürensdorf produziert werden.
- Es sind naturnahe Flächen wie extensive Wiesen und Hecken zur Begrenzung der Fläche und besseren Einbettung der Gebäude in die Landschaft vorzusehen.
- Es sind maximal 40 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen sowie acht ungedeckte Abstellplätze für Last- und Lieferwagen gestattet.
- Der Energieverbrauch ist vollständig mit erneuerbarer Energie oder Abwärme zu decken.
- Zum Betriebslärm sind allumfassende Abklärungen zu treffen und gegebenenfalls Massnahmen vorzunehmen
- In den Bestimmungen sind Kompensationsmassnahmen bei Verlust von Fruchtfolgeflächen aufzuführen.



## **ANTRAG DES STADTRATES VOM 10. NOVEMBER 2022**

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
GESCH.-NR. STAPA 2022/007

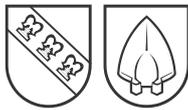
### **DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 12. OKTOBER 2022**

Auf Basis der Rückmeldungen haben die Gesuchsteller den Gestaltungsplanentwurf überarbeitet. Mit Datum vom 12. Oktober 2022 liegt der definitive Private Gestaltungsplan Hirschacher mit folgenden Unterlagen vor:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG
- Lärmnachweis Industrie- und Gewerbelärm vom 4. Juli 2022
- Untersuchung Boden vom 23. August 2022

Wo möglich und sinnvoll wurden die Rückmeldungen und Auflagen in die Planung eingearbeitet. Der Umgang damit kann im Erläuternden Bericht S. 49 – 63 nachgelesen werden. Einzig zwei Punkte konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Die Begründungen dazu sind nachvollziehbar.

- Die Baubereiche sind ausserhalb des Uferstreifen des Bachtelbachs anzuordnen. Diese Auflage soll für zukünftige Bauten und Anlagen gelten. Die bestehenden, rechtsgültig erstellten Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie.
- Es ist das Ziel der Gesuchsteller, dass der Energieverbrauch im Endeffekt vollständig mit erneuerbarer Energie oder Abwärme abgedeckt wird. Da der Umbau auf erneuerbare Energien zusammen mit der etappenweisen Umgestaltung des gesamten Areals erfolgen soll, wurde in Absprache mit dem städtischen Fachverantwortlichen Energie folgender Wortlaut in den Gestaltungsplan aufgenommen: Sobald mehr als 50 % der heute bebauten Fläche ersetzt wird, muss der Energieverbrauch zu mindestens 80 % aus erneuerbarer Energie oder Abwärme stammen. Sind 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.



### **ANTRAG DES STADTRATES** VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2021-1994  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-211  
GESCH.-NR. STAPA 2022/007

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Der Stadtrat begrüsst, dass die Lamprecht Pflanzen AG beabsichtigt, in ihren Betrieb in Horben zu investieren und sowohl betriebliche als auch umwelttechnische Verbesserungen vorzunehmen. Nahezu alle städtischen und kantonalen Auflagen wurden berücksichtigt. Bei jenen, die nur teilweise berücksichtigt werden konnten, ist die Begründung nachvollziehbar. Der Stadtrat stimmt dem Privaten Gestaltungsplan Hirschacher vom 12. Oktober 2022 in der Folge zu und leitet das Geschäft dem Stadtparlament zur Beratung weiter. Der Stadtrat empfiehlt dem Stadtparlament ebenso Zustimmung, so dass die kantonalen Baudirektion danach den Genehmigungsprozess abschliessen kann.

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**



Marco Nuzzi  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 14.11.2022