



BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2021-1994
BESCHLUSS-NR. 2024-49
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.04 Kommunale Planung
06.00.04.04 Gestaltungsplanung

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hirschacher, Horben;
Zustimmung zu zwingend notwendigen Änderungen aufgrund des kantonalen Genehmigungsverfahrens (Kompetenzdelegation)**

AUSGANGSLAGE

Die Grossgärtnerei Lamprecht Pflanzen AG in Horben beabsichtigt, auf ihrem eigenen Areal sowie auf Teilstücken von zwei weiteren Grundeigentümern (Daniel Baumann und Unterhaltsgenossenschaft) den Produktionsstandort auszubauen und die interne Logistik zu verbessern. Die damit verbundenen baulichen Massnahmen sind mit der Gesetzgebung der Landwirtschaftszone nicht vereinbar. Die planerische Lösung für dieses Vorhaben liegt in der Ausarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans.

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplans Hirschacher, Horben, durch den Stadtrat am 10. November 2022 (SRB-Nr. 2022-211) folgte das Stadtparlament an der Sitzung vom 23. März 2023 dem Antrag und stimmte der Planung einstimmig zu (STAPAB-Nr. 2023-13). Als die Referendumsfrist ungenutzt verstrichen war, wurden die Unterlagen Anfang Juni 2023 der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung weitergeleitet.

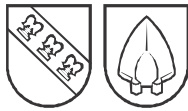
ENTWURF DER KANTONALEN NICHTGENEHMIGUNG VOM 21. SEPTEMBER 2023

Anstelle der erwarteten Genehmigung eröffnete die Baudirektion mit Schreiben vom 21. September 2023, dass die Vorlage mehrere nichtgenehmigungsfähige Festlegungen enthalte und somit gesamthaft nicht genehmigt werden könne. Im Sinne einer Anhörung räumte die zuständige Amtsstelle der Stadt die Gelegenheit ein, unter Einbezug der privaten Grundeigentümerschaft innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen.

Nach Rücksprache mit der Lamprecht Pflanzen AG ersuchte die Stadt am 11. Oktober 2023 den Kanton, das Verfahren vorderhand zu sistieren und bat um einen gemeinsamen Besprechungstermin, um die Differenzen zu bereinigen.

ÜBERARBEITETE UNTERLAGEN VOM 16. FEBRUAR 2024

Am 6. November 2023 trafen sich Vertreterinnen und Vertreter der Grundeigentümerschaft, des Kantons Zürich und der Stadt vor Ort beim Produktionsbetrieb in Horben. Dabei wurde festgestellt, dass gewisse Formulierungen im Gestaltungsplan missverständlich verfasst waren, inhaltlich jedoch mit den Ansprüchen der kantonalen Fachstellen übereinstimmten.



BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

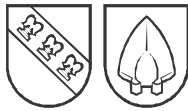
GESCH.-NR. 2021-1994

BESCHLUSS-NR. 2024-49

Handkehrum wurden gewisse Anforderungen im Entwurf zur kantonalen Nichtgenehmigung von der Grundeigentümerschaft beziehungsweise der Stadt unzutreffend interpretiert und erwiesen sich als hinfällig. Im Endeffekt blieben marginale Korrekturen, die an den Gestaltungsplandokumenten vorgenommen werden müssen, damit diese genehmigungsfähig werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER KORREKTUREN AUF GRUND DES ENTWURFS ZUR NICHTGENEHMIGUNG

BESTIMMUNGEN THEMA	FASSUNG VOM 12.10.2022 BEREINIGUNG VOM 16.02.2024	ERLÄUTERUNG
Ziff. 2.11 Nutzweise	Zulässig ist ein Pflanzenproduktionsbetrieb für die Produktion, Lagerung und den Vertrieb gemäss Art 34 Abs. 2 RPV .	Mit der Ergänzung des Artikels der Raumplanungsverordnung wird das übergeordnete Recht in den Bestimmungen verankert, wonach mehr als 50 % der Produkte auf dem eigenen Betrieb erzeugt werden müssen.
Ziff. 2.15 Terrain	Auf einer Fläche von maximal 200 m ² sind Terrainveränderungen von maximal +/- 3 Meter zulässig. Innerhalb der Baubereiche sowie des Erschliessungsbereichs (exkl. Gärtnereweg) Ansonsten sind Terrainveränderungen von maximal +/- 2 Meter zulässig. Ansonsten sind Terrainveränderungen von +/- 1 Meter zulässig. Beim Gärtnereweg, bei den Pufferstreifen, dem lokalen Naturschutzobjekt Nr. E191 und den Grünflächen sind keine Terrainanpassungen zulässig. Ausgenommen davon sind die zwei Grünflächen zwischen dem Gärtnereweg und den Baubereichen. Terrainveränderungen sind hier nur zulässig, sofern sie aufgrund Anpassungen angrenzender Nutzungen resultieren.	Mit der Anpassung wird dem Antrag, die maximal zulässige Terrainveränderungen massgeblich zu reduzieren oder nachvollziehbar darzulegen und zu begründen, wieso diese im angegebenen Ausmass erforderlich sind, nachgekommen. Die Forderung der Baudirektion zur Terrainanpassung bezog sich im Wesentlichen auf die im Situationsplan als Freilandkultur bezeichnete Fläche und den Gärtnereweg. Mit der vorliegenden Bestimmung halten sich die Terrainveränderungen, gemäss Rücksprache mit dem Kanton in einem landschaftsträglichen Masse.
Ziff. 2.16 Pufferstreifen	An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist ein Pufferstreifen anzulegen. Dieser Pufferstreifen ist als extensive Wiese, als ökologisch wertvolle Struktur, oder 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.	Dem Kanton ist es ein Anliegen, dass ein Pufferstreifen gegen die Hirschacherstrasse sowie gegen die offene Landschaft eingehalten wird. Dieser Pufferstreifen kann als extensive Wiese, als ökologisch wertvolle Struktur, als Grünfläche oder nützlingsfördernde Blühwiese ausgestaltet werden. Sträucher sind gemäss Kanton nicht zwingend notwendig. Vielmehr verfolgt die Forderung die Einhaltung eines Abstandes, die Generierung einer ökologisch wertvollen Struktur sowie die landschaftliche Einbettung.



BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2021-1994

BESCHLUSS-NR. 2024-49

Ziff. 4.10 Uferstreifen	Wird der Bachtelbach künftig verlegt und tangiert somit den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans nicht mehr, besteht die Möglichkeit, den die Erschliessungsflächebereich im Nordwesten respektive die angrenzende Nutzung gemäss Situationsplan zu erweitern.	Die Baudirektion fordert, dass innerhalb des Uferstreifens des Bachtelbachs keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Dies entspricht auch dem Verständnis der Grundeigentümerschaft. Da der an den Gestaltungsplanperimeter grenzende Bach aber gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) respektive der Schwachstellenkarte vom 12. April 2019 mehrere Hochwasserschutzdefizite/Schwachstellen aufweist, wurde die Möglichkeit, den Bachtelbach zu verlegen, bereits mehrfach besprochen und in Betracht gezogen. Für den Fall (und nur in diesem Fall), dass eine Bachverlegung vorgenommen und damit der Uferstreifen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wegfallen würde, soll mit der Formulierung die Flexibilität ermöglicht werden, dass dannzumal die heute bestehende Nutzung (Bestand) erweitert werden kann.
----------------------------	---	--

ZUSTIMMUNG DURCH DEN STADTRAT KOMPETENZDELEGATION

Die Korrekturen in den Unterlagen zum Privaten Gestaltungsplan Hirschacher wurden mit den kantonalen Amtsstellen abgeglichen und von diesen für gut befunden. Gemäss Ziff. 3 des Stadtparlamentsbeschlusses vom 23. März 2023 wird der Stadtrat ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen. Aufgrund dieser Kompetenzdelegation kann der Stadtrat den Korrekturen am Privaten Gestaltungsplan Hirschacher, Horben, zustimmen. Die revidierten Unterlagen sind der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Den aus dem kantonalen Genehmigungsverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Hirschacher, Horben, wird aufgrund der Kompetenzdelegation gemäss Beschluss des Stadtparlamentes vom 23. März 2023, Ziff. 3, (STAPAB-Nr. 2023-1) zugestimmt.
2. Dem revidierten Privaten Gestaltungsplan Hirschacher, Horben, dat. 14. Februar 2024, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, wird zugestimmt.
3. Der revidierte erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. Februar 2024 sowie der Lärmmachweis Industrie- und Gewerbelärm vom 4. Juli 2022 und der Bericht Untersuchung Boden vom 23. August 2022 werden zur Kenntnis genommen.
4. Die Abteilung Hochbau wird mit der Publikation dieses Beschlusses sowie dem Einreichen der Unterlagen an die Baudirektion beauftragt.



BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2024

GESCH.-NR. 2021-1994

BESCHLUSS-NR. 2024-49

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Lamprecht Pflanzen AG, Roland Mensch
 - b. Daniel Baumann, Fehraltorferstrasse 8a, Mesikon, 8308 Illnau
 - c. Unterhaltsgenossenschaft, Adrian Kuhn, Hofstrasse 1, Bietenholz, 8307 Effretikon
 - d. Suter von Känel Wild AG, Jill Brütsch
 - e. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - f. Stadtplanungskommission (via CMI)
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Abteilung Hochbau
 - i. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 11.03.2024