

Privater Gestaltungsplan Hirschacher

## ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Entwurf z. H. der Vorprüfung und  
öffentlichen Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32767 – 1.11.2021

<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Anlass	4
	<b>2 BETRIEBSKONZEPT</b>	<b>8</b>
	2.1 Marktentwicklung	8
	2.2 Hauptstandort	11
	2.3 Produktionsgrundlagen	12
	2.4 Flächenbedarf/Bedarf	14
	<b>3 RAUMPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG</b>	<b>16</b>
	3.1 Rechtliche Grundlagen	16
	3.2 Planerische Grundlagen	18
	3.3 Planerische Einschätzung	22
	<b>4 FORMELLES</b>	<b>23</b>
	<b>5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>24</b>
	5.1 Einleitung	24
	5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	25
	5.3 Erschliessung	28
	5.4 Umwelt	32
	5.5 Schlussbestimmung	34
	<b>6 AUSWIRKUNGEN</b>	<b>35</b>
	6.1 Landschaft und Natur	35
	6.2 Landwirtschaft und Boden	37
	6.3 Wasser und Luft	38
	6.4 Wirtschaft und Verkehr	40
	6.5 Siedlung und Erholung	41
	<b>7 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>42</b>
	7.1 Übersicht Gesamtablauf	42
	7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	43
	7.3 Anhörung	43
	7.4 Vorprüfung ARE	43

**Anhang** 1. EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser

**Auftraggeberin** Lamprecht Pflanzen AG  
Roland Mensch

**Bearbeitung** SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Simon Wegmann, Jill Brüttsch

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

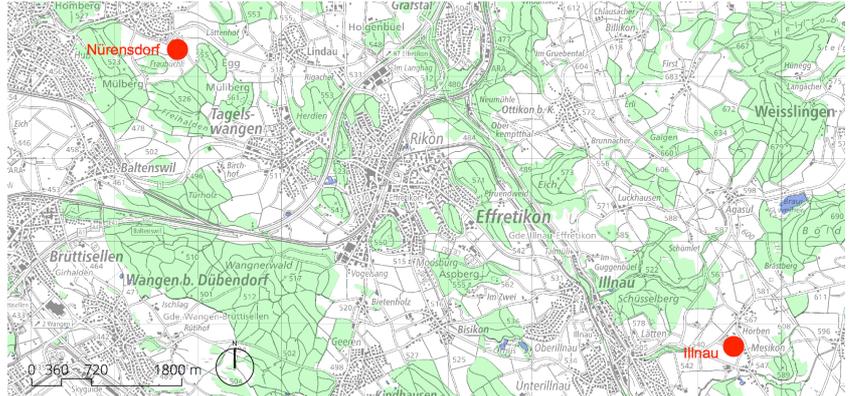
# 1 EINLEITUNG

## 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 <sup>2</sup>	9'000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	16'500 m <sup>2</sup>	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**

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 (langfristig geplant)
- 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.

**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 m<sup>2</sup> ein breites Topfpflanzensortiment produziert sowie regelmässige 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 Mitbewerbern 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

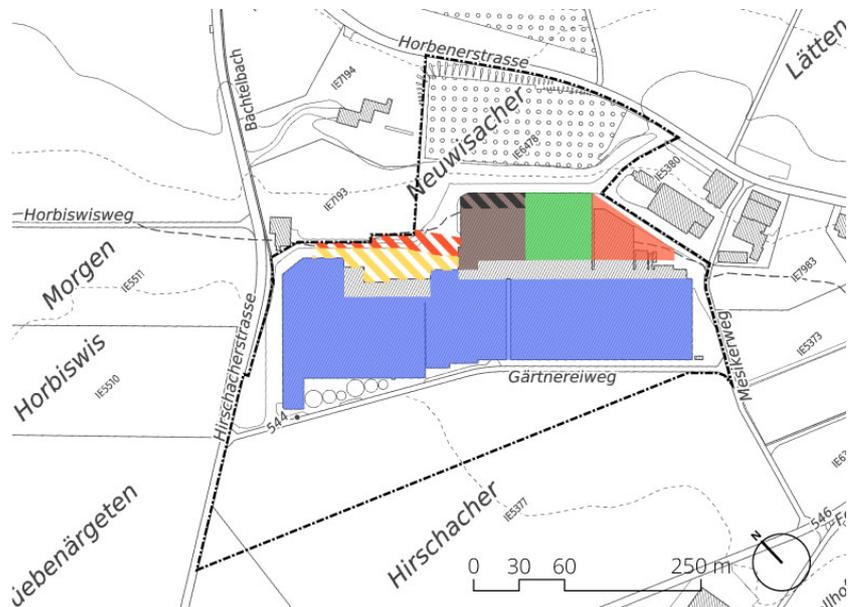
- Eigenproduktion Horben
- Lagerung Handel
- Anlieferung Handel
- Speditionsbereich
- Warenkommission
- Büro-/Sozialräume
- Anlieferung Prod. Nürensdorf



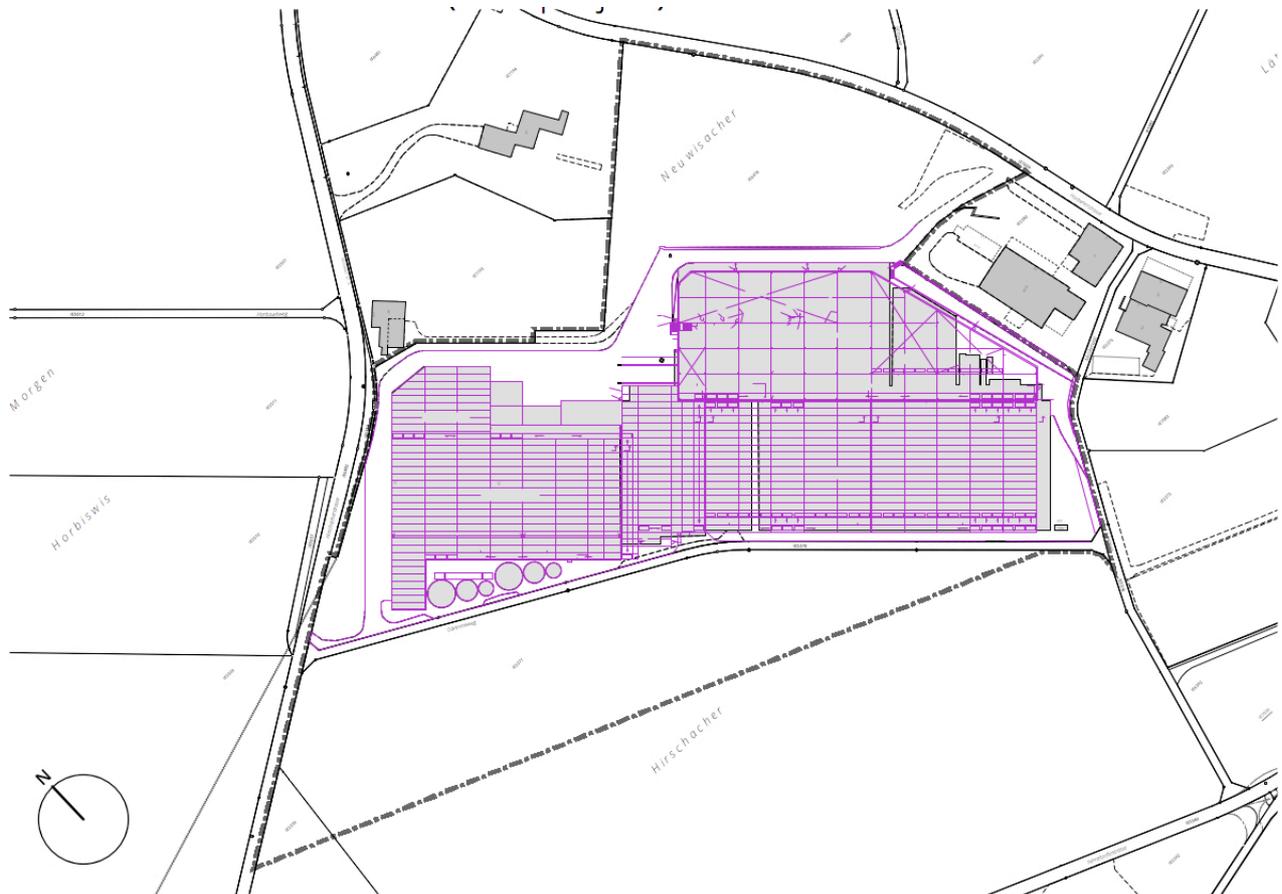
Die Warenflüsse respektive die Gliederung des Betriebs sind künftig wie folgt vorgesehen:

Zukunft

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



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 kann bereits ein Reduktionsniveau von 60 % bei der Gesamtmenge an Substraten erzielt werden) zur Reduktion der Torfverwendung
- Zielvereinbarung mit dem BAFU (Bundesamt für Umwelt) seit 2008 zur Verminderung der Treibhausgasemissionen: Reduktion der CO<sub>2</sub>-Menge von > 40 % bis 2021

## 2.2 Hauptstandort

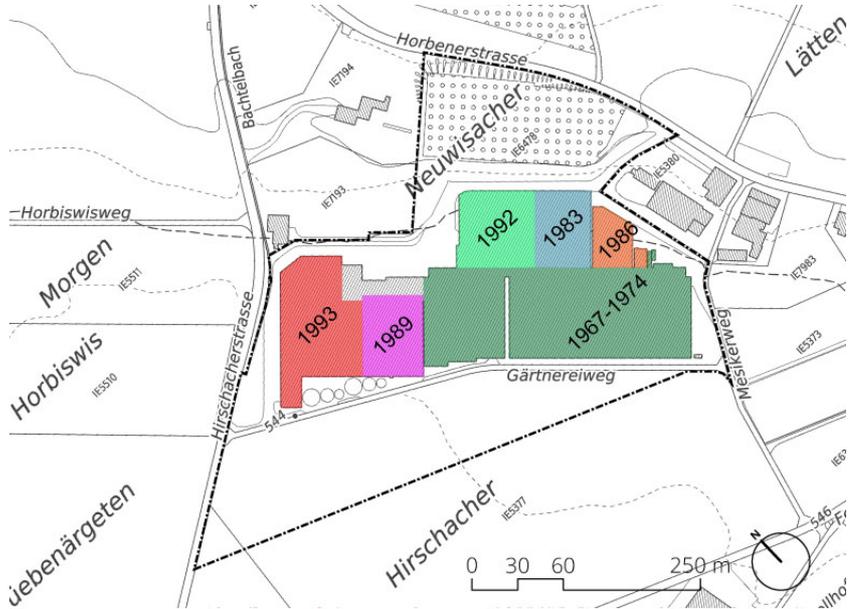
### Bauten und Anlagen

Der Hauptstandort in Horben, Illnau weist folgende Hauptbestandteile auf:

- Gewächshäuser
- Heizzentrale
- Verladerampe
- Freilandfelder
- Betriebs- und Lagerflächen
- Freilandtische
- Trafostation
- Meteorwasserbehälter
- 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 <sup>2</sup>	9'000 m <sup>2</sup>
Standort Nürensdorf	26'000 m <sup>2</sup>	16'500 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>45'300 m<sup>2</sup></b>	<b>25'500 m<sup>2</sup></b>

**Bewirtschaftung**

Die Lamprecht Pflanzen AG produziert bodenunabhängig Zierpflanzen.



## 2.4 Flächenbedarf/Bedarf

### Bedarf

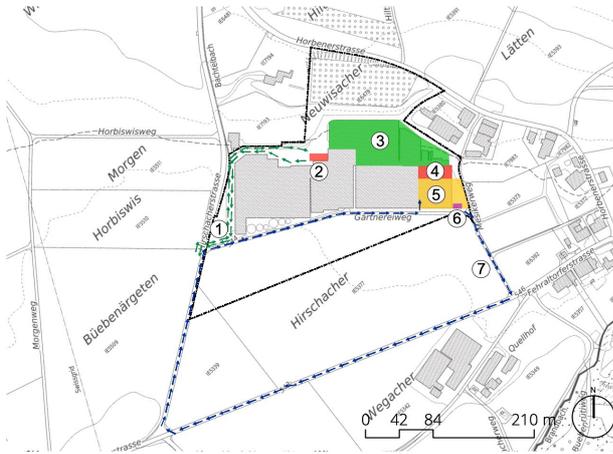
Für das Ziel der Lamprecht Pflanzen AG, den Produktionsstandort in Horben bei Illnau umweltfreundlicher und effizienter zu betreiben, besteht folgender Bedarf:



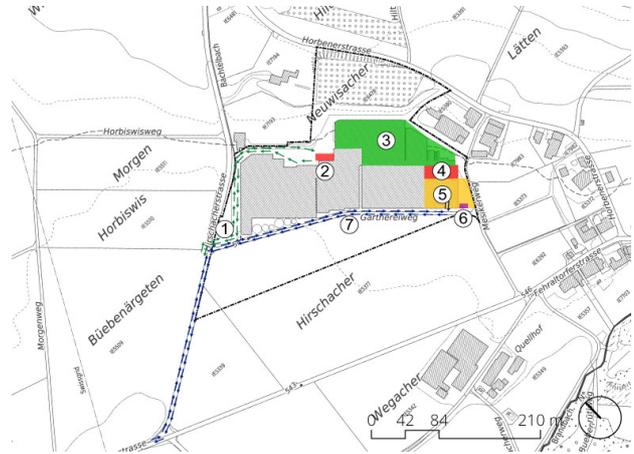
- 1 Zu- und Wegfahrt bleibt bestehen
- 2 Überdachung der bestehenden Verladerrampe, weitere Andockstellen, zusätzliches Tor
- 3 Rückbau der Treibhäuser, Realisierung von Ersatzbauten (Gewächshäuser, Logistik und Rüsthalle)
- 4 Verschiebung/Erweiterung Holzheizung und Werkstatt (mögliche Standorte)

## 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 Verladerrampe
- 3 Rückbau der Treibhäuser, Realisierung von Ersatzbauten
- 4 Neubau von 4 gedeckten Verladerrampen
- 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)

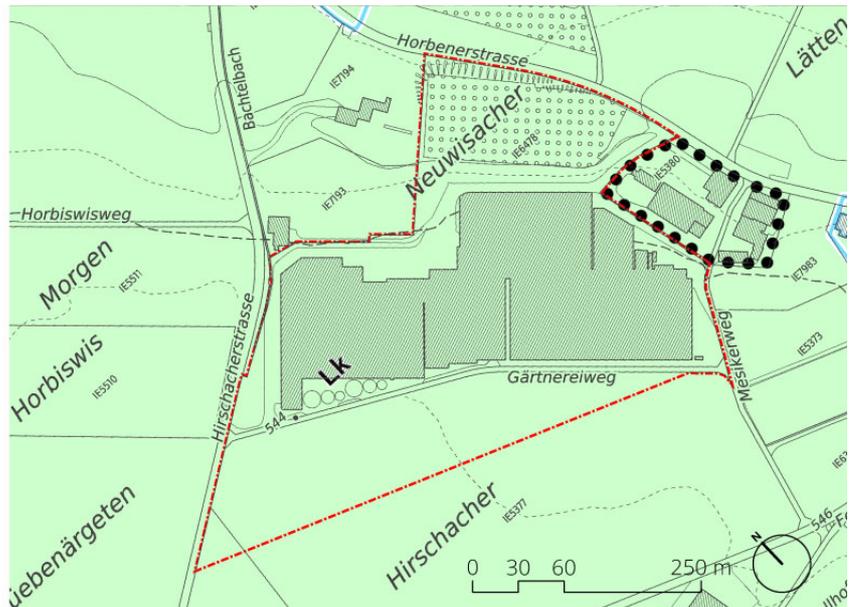
## 3 RAUMPLANERISCHE EINSCHÄTZUNG

### 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).

-  Landwirtschaftszone kantonal
-  Privater Gestaltungsplan



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

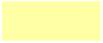
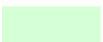
Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- 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.

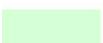
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet

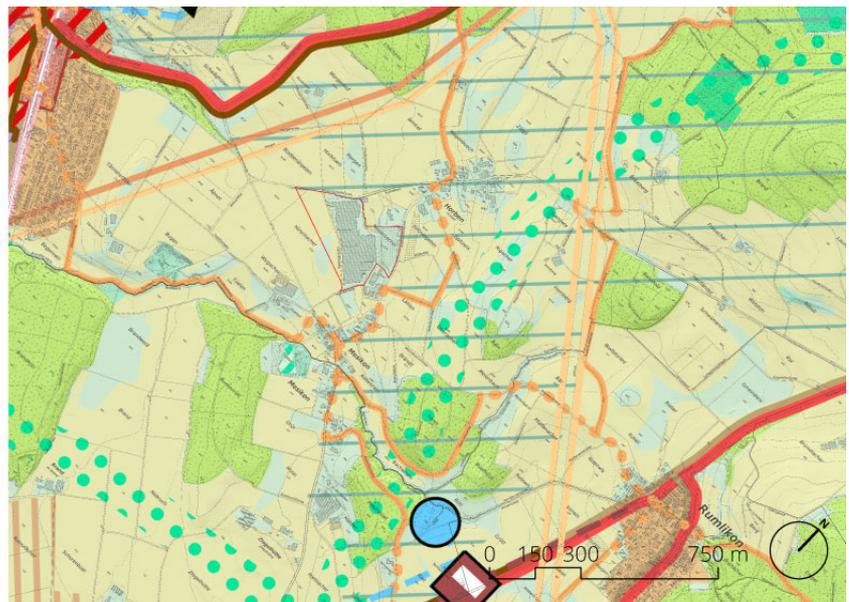


Quelle:  
Kantonaler Richtplan: GIS-Browser  
Abrufdatum: 16. Juni 2021

#### Regionaler Richtplan

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

-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet

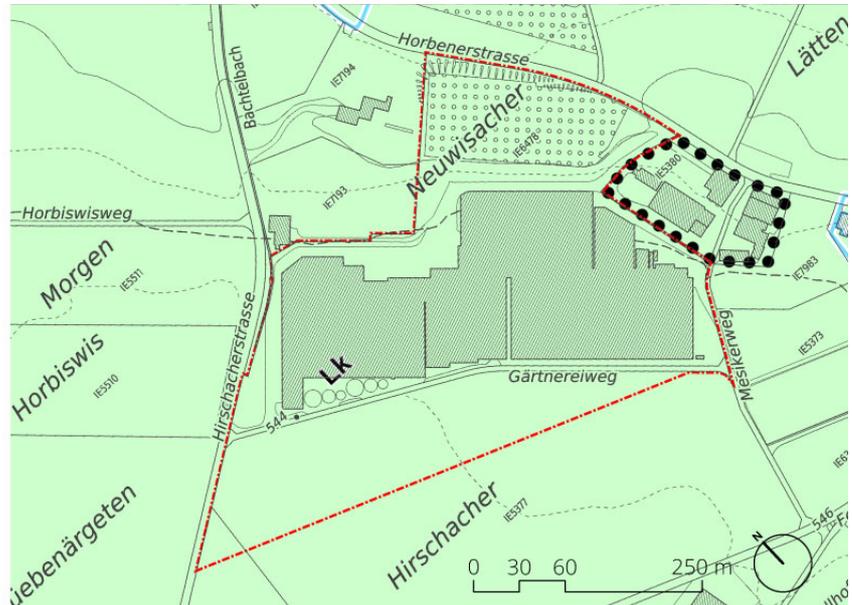


Quelle:  
Regionaler Richtplan: GIS-Browser  
Abrufdatum: 16. Juni 2021

## Nutzungsplanung

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Im Osten grenzt das Gebiet gemäss ÖREB-Kataster an einen bestehenden privaten Gestaltungsplan.

-  Landwirtschaftszone kantonal
-  Privater Gestaltungsplan



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

## Kommunaler Richtplan, Teilplan Verkehr

(Stand: 31. Oktober 2019)

Im kommunalen Verkehrsplan sind die Hirschacherstrasse und die Horbenerstrasse als bestehende Sammelstrassen ausgewiesen. Auf der Horbenerstrasse besteht zudem ein kommunaler Radweg.

## Kommunaler Richtplan, Teilplan Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

(Stand: 31. Oktober 2019)

Der kommunale Richtplan zur Ver- und Entsorgung weist nordwestlich der Hirschacherstrasse eine Biogasanlage auf. Für den Gestaltungsplanperimeter bestehen auf kommunaler Ebene keine Einträge.

## Lärmempfindlichkeit

Der Landwirtschaftszone ist keine Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet. Der gesamte Perimeter des angrenzenden privaten Gestaltungsplans wird der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen.

## 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



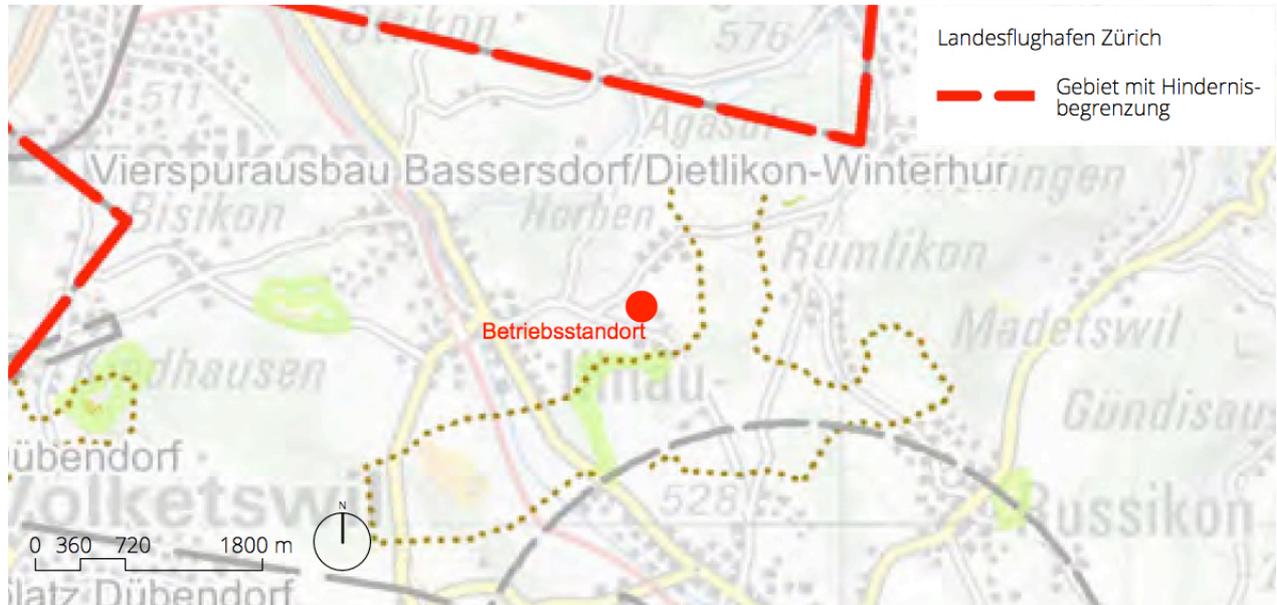
## Privater Gestaltungsplan Gujer-Mesikon

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

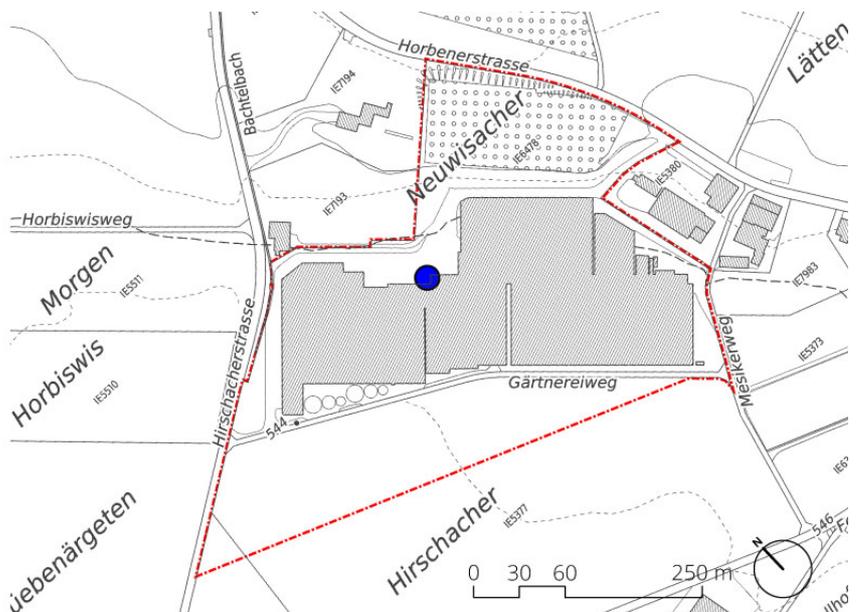
Ausgehend von der Nähe von Illnau zum Landesflughafen Zürich wurde zudem geprüft, ob für das Gestaltungsplangebiet eine Hinder-nisbegrenzung besteht. Wie der folgenden Abbildung entnommen werden kann, besteht für das Gestaltungsplangebiet keine Hindernis-begrenzung.



## 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.

## 4 FORMELLES

### Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

Der Produktionsbetrieb ist gemäss Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV) zonenkonform. Aufgrund der Grösse des Vorhabens ist jedoch ein Planungsverfahren erforderlich.

### Spezialbauordnung

Der private Gestaltungsplan ist eine "Spezialbauordnung", welche die normale Bauordnung ergänzt.

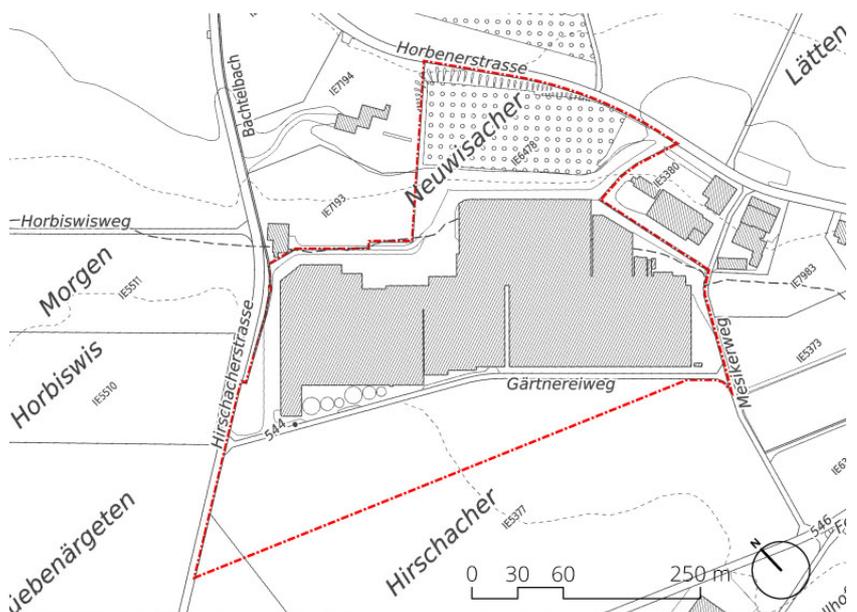
Mit dem Gestaltungsplan (GP) werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt.

Der private Gestaltungsplan Hirschacher wird von der Grundeigentümerin aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung respektive dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Bau- und Zonenkommission zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) nach Art. 24 RPG und der Stadt Illnau-Effretikon.

### Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE 6478 und Teile der Pachtflächen auf den Grundstücken Kat. Nrn. IE 5339 und 5377 sowie den Flurweg Kat. Nr. IE 5378 (Gärtnereweg).



## 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.

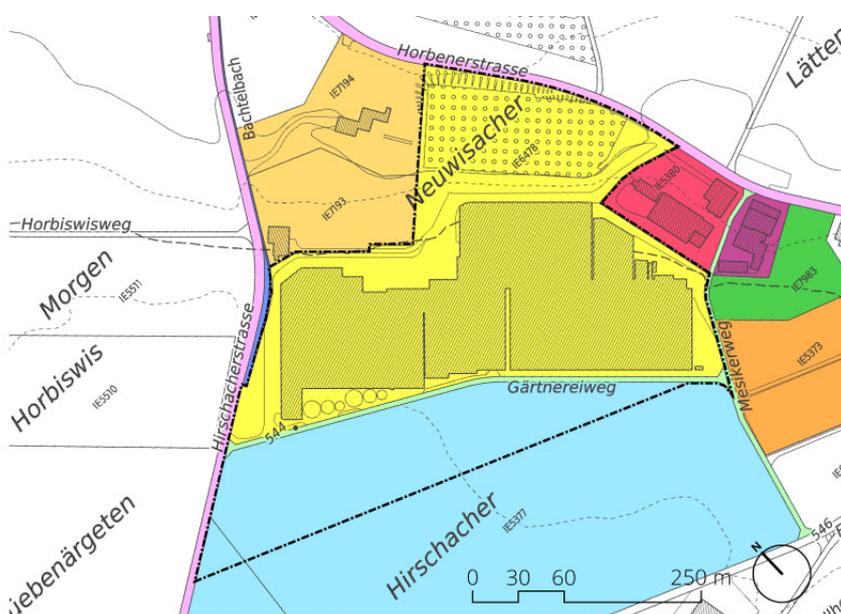
Grundeigentümer

- 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 und 1.4**

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 dazumal die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung den Bestimmungen des Gestaltungsplans vor.

## 5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

**zu Art. 2.1**

Baubereich

Der Gestaltungsplan weist einen Baubereich aus. Innerhalb des Baubereichs können die vorgesehenen Gebäude gebaut werden. Innerhalb des Baubereichs sind Vordachbereiche zulässig.

**zu Art. 2.2**

Vordachbereich

Der Vordachbereich ermöglicht einen witterungsgeschützten Arbeits- und Umschlagsbereich. Innerhalb des Baubereichs sind ebenfalls Vordachbereiche zulässig.

**zu Art. 2.3**

Bestehende Bauten und Anlagen

Die heute bestehenden Bauten und Anlagen besitzen Bestandesgarantie.

**zu Art. 2.4**

Unterirdische Bauten

Es werden keine Baubereiche für unterirdische Gebäude festgelegt.

**zu Art. 2.5 und 2.6**

Freilandkulturen

An den im Plan bezeichneten Stellen sind die Produktion von Freilandkulturen sowie die dafür nötigen Anlagen zulässig. Es handelt sich dabei nördlich des Betriebs um bereits bestehende Freilandkulturf Flächen, 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 (Zufahrten etc.). Hierfür darf maximal eine Fläche von 12 % versiegelt werden. 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 ist die Höhenkote von 558.00 m ü.M. massgebend (siehe Schnitte Situationsplan).

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.

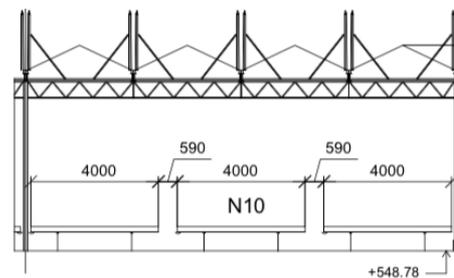
**zu Art. 2.9**  
Gesamthöhe Heizung

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 drei im Situationsplan bezeichneten Stellen ist die Erstellung der Heizung zulässig. Für die Erstellung der Heizung ist die Durchstossung der Gesamthöhe um 5 m zulässig. 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.

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 auszugestalten.

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 Terrainveränderungen von maximal +/- 3 m zulässig.

## 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 35 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

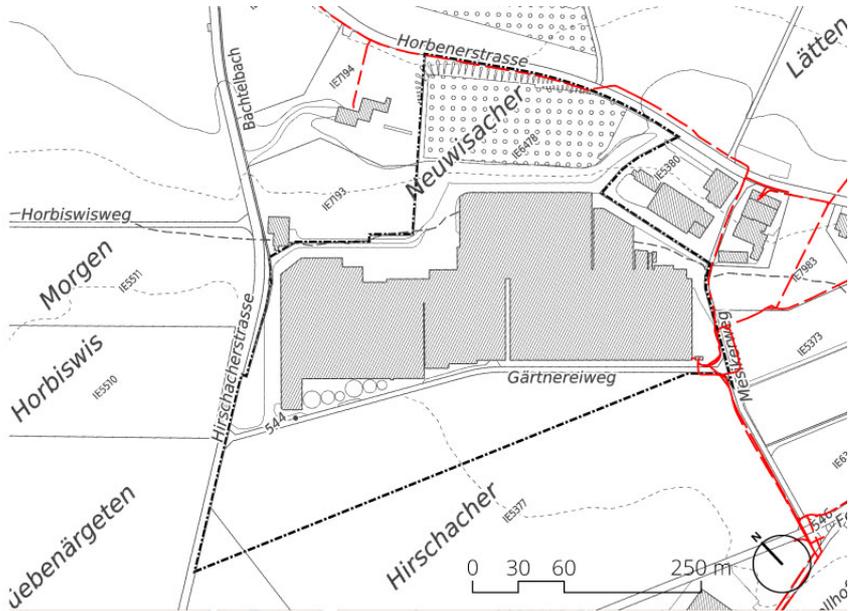
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die heute bestehenden Leitungen. Allfällige Kalibervergrösserungen aufgrund eines erhöhten Bedarfs gehen zu Lasten des Verursachers. Zudem sind die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Löschwasser einzuhalten. Deshalb sind die Bedürfnisse des Brandschutzes, 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

Abwasserleitungen

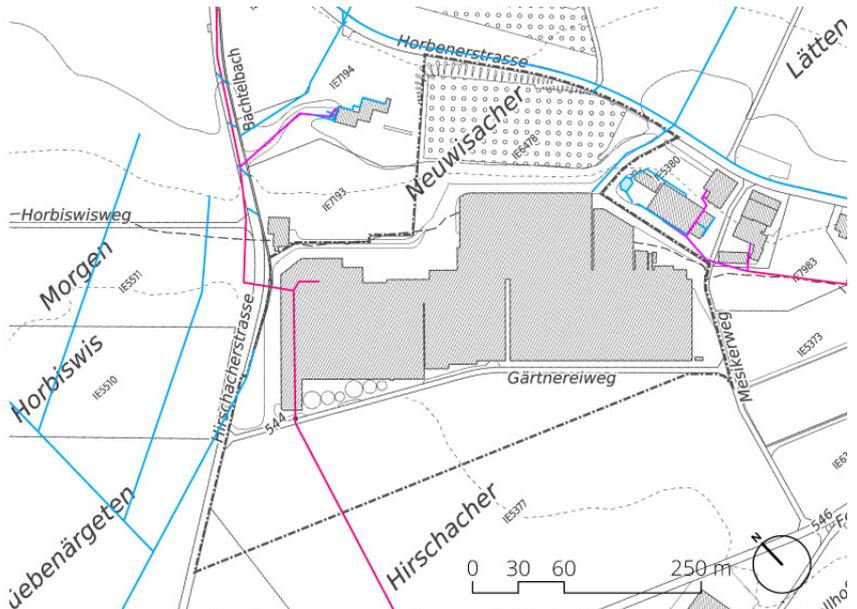
Der Bedarf bezüglich der Abwasserleitungen wird in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ermittelt.

Hinweis

Es besteht die Absicht der Stadt Illnau-Effretikon, die bestehende öffentliche Schmutzwasserleitung, welche den Gestaltungsplanperimeter quert, zu verlegen respektive neu bis zum Gärtnereiweg entlang der Hirschacherstrasse zu führen.

Werkleitungen

— Mischwasser  
 — Meteorwasser  
 — Schmutzwasser



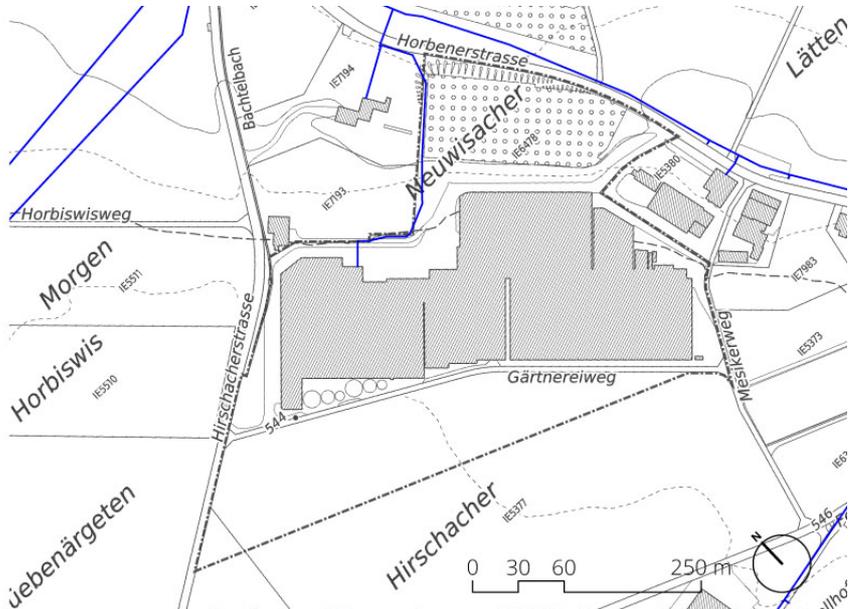
Quelle:  
 Übersichtsplan: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 16. Juni 2021

### 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

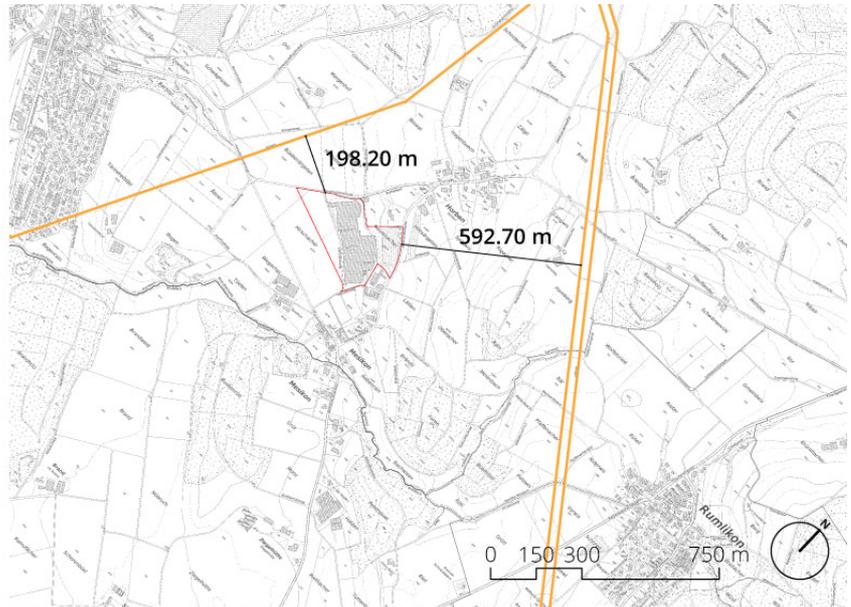


Quelle:  
Übersichtsplan: GIS-Browser  
Abrufdatum: 16. Juni 2021

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.

### 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Das Vorhaben des Gestaltungsplans liegt unterhalb dieser 5'000 m<sup>2</sup> (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 wurde die Sanierung der Hirschacherstrasse ausgehend von dieser Problemstellung verschoben, bis die Hochwasserthematik geklärt ist.

**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 Ausnahmebewilligung 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.

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.

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

Übergangsbestimmung GschV

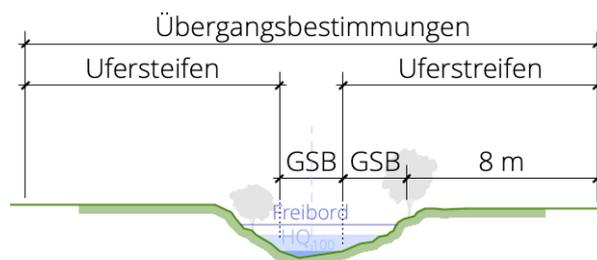
Für die Bestimmung der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung ist die aktuelle Gerinnesohlenbreite massgebend. Diese wurde mit Hilfe der Karte Gewässer-Ökomorphologie unter dem Thema Wasser im kantonalen GIS-Browser ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)) bestimmt und beträgt im Abschnitt 8 8.2 m. Der erforderliche Uferstreifen ergibt sich aus dem Mass der Gerinnesohlenbreite zuzüglich der Gerinnesohlenbreite plus 8 Meter. Für den Abschnitt 9, welcher eingedolt ist und somit im GIS-Browser ([maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)) keine Angaben zur Gerinnesohlenbreite und Breitenvariabilität aufweist, wird derselbe Uferstreifen angenommen.

Abschnitt-Nr.	Ökomorphologie	Breitenvariabilität	Gerinnesohlenbreite
8	Stark beeinträchtigt	keine	0.2 m
9	eingedolt	nicht bestimmt	-

Abschnitt 8/9

Berechnung Uferstreifen:  $0.2 \text{ m} + 8 \text{ m} = 8.2 \text{ m}$

Berechnung Übergangsbestimmung:  $(3 \times 0.2 \text{ m}) + 16 \text{ m} = 16.6 \text{ m}$



## 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.

#### Landschaftsschutzobjekt

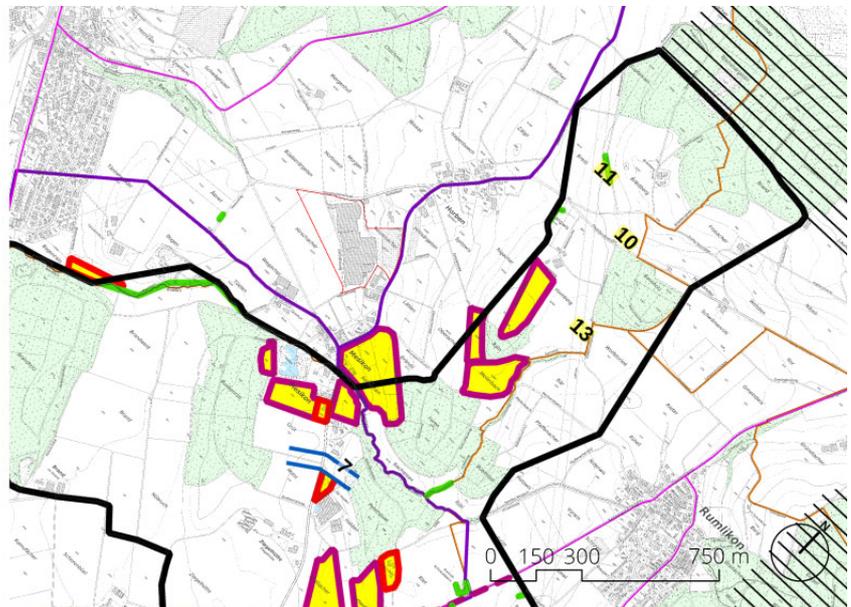
Es bestehen keine Landschaftsschutzobjekte oder Inventare von nationaler oder kantonaler Bedeutung, welche durch das Vorhaben tangiert werden.

#### 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 weist eine Schwachstelle im Norden des Gestaltungsplangebiets 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

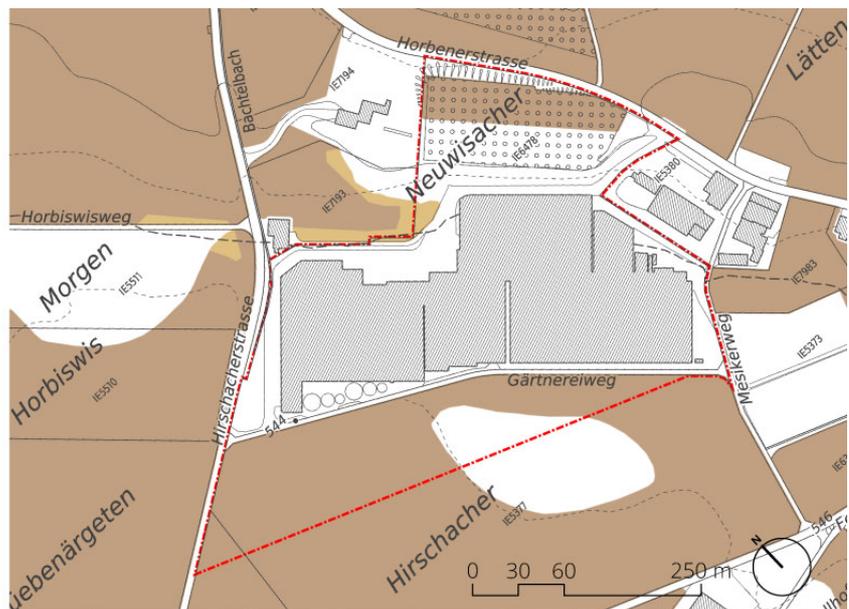
Das geplante Vorhaben tangiert keine zusätzlichen landwirtschaftliche Flächen. Das geplante Vorhaben dient der Produktion und Lagerung gartenbaulicher Produkte und entspricht somit der Funktion der Landwirtschaft.

### Boden

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

Die Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche der Fruchtfolgefläche zugewiesen ist, umfasst rund 16'800 m<sup>2</sup> (16'500 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche und rund 300 m<sup>2</sup> bedingte Fruchtfolgefläche). Im Bereich der Freilandproduktion sind rund 16'500 m<sup>2</sup> der Fruchtfolgefläche tangiert. In diesen Bereichen ist lediglich die Freilandproduktion zulässig, wodurch die Fruchtfolgefläche nicht verloren geht. Einzig durch allfällige Anlagen zur Bewirtschaftung der Freilandproduktion kann Fruchtfolgefläche verloren gehen. Mit den Bestimmungen wurde der Prozentsatz solcher Anpassungen auf 12 % festgelegt. Somit gehen maximal 2'000 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen verloren.

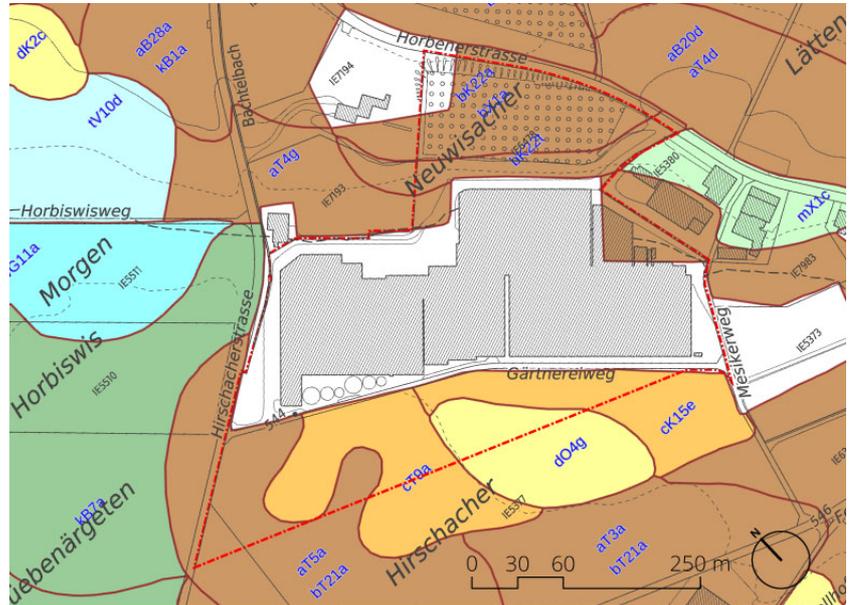
-  Fruchtfolgefläche
-  Bedingt Fruchtfolgefläche



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

**Bodenkarte**

Gemäss Bodenkarte handelt es sich innerhalb des Perimeters um Kalkbraunerde.



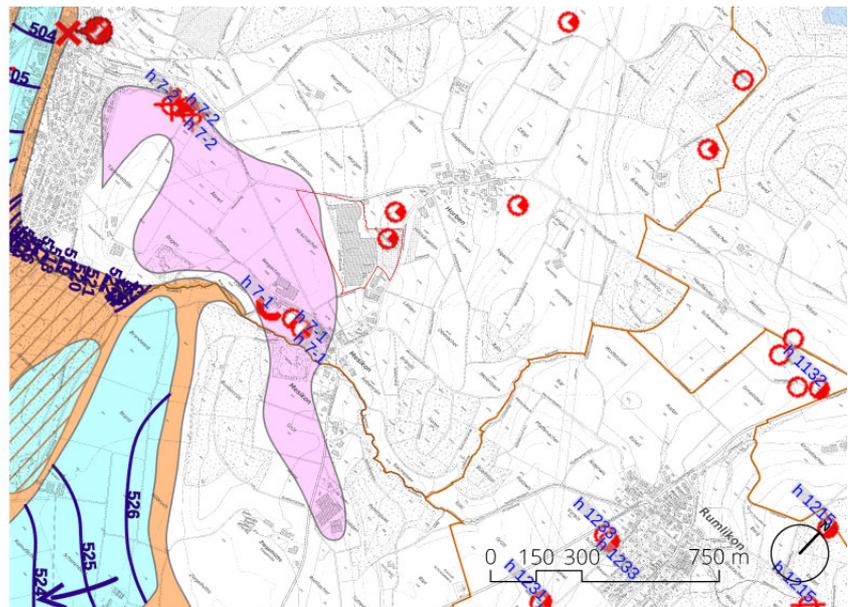
**6.3 Wasser und Luft**

**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

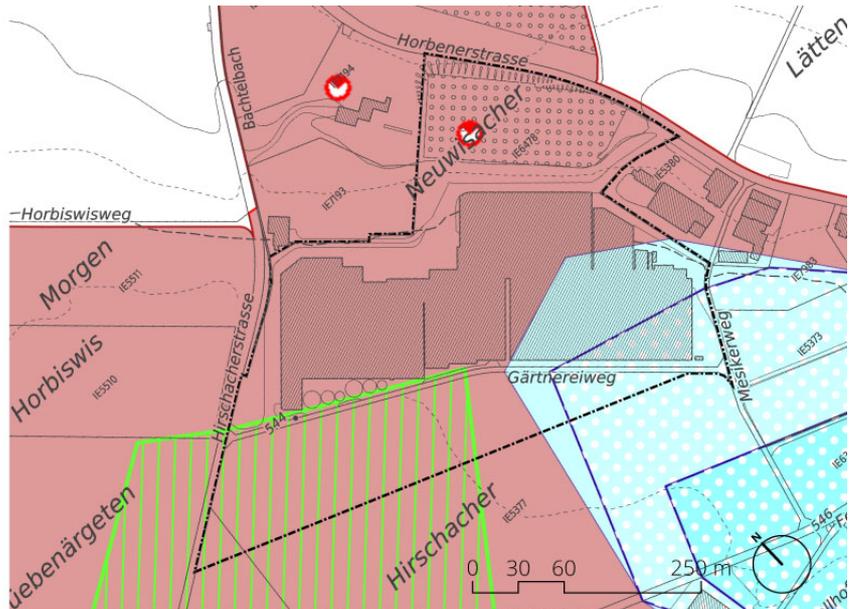


Quelle:  
 Grundwasserkarte: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 16. Juni 2021

Gewässerschutzkarte

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

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Rechtskräftige Grundwasserschutzzone S3
-  Projektierte Grundwasserschutzzone S3
-  Zustrombereich Zu
-  Quelfassung <= 30 l/min



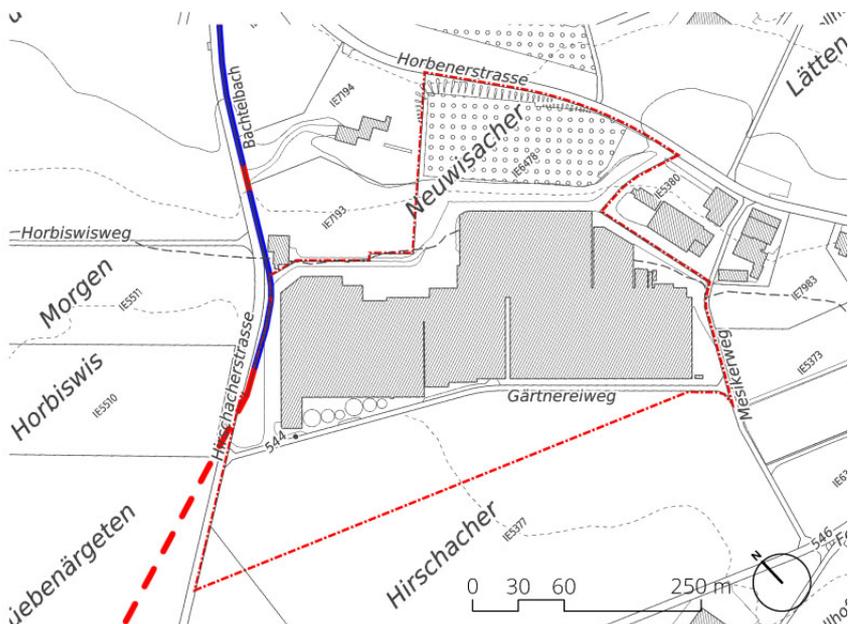
Quelle:  
 Gewässerschutzkarte: GIS-Browser  
 Abrufdatum: 16. Juni 2021

Öffentliche Gewässer

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

Gewässerausprägung

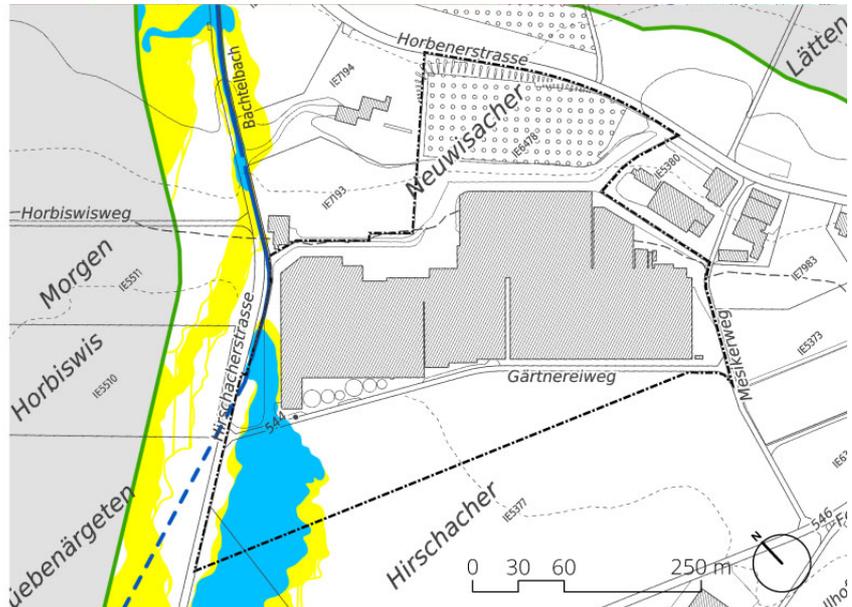
-  Klasse 1 - offen mit eigener Parzelle
-  Klasse 3 - eingedolt mit eigener Parzelle
-  Klasse 1 - eingedolt ohne eigene Parzelle



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 Saisonarbeitenden.

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

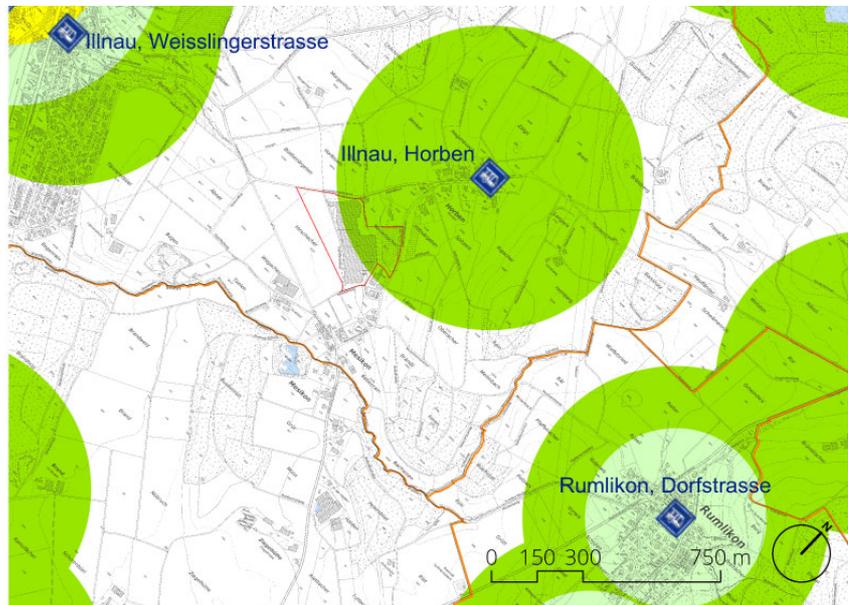
Gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) weist die Hirschacherstrasse ein DTV (2018) von 1'786 Fahrzeugen (im Querschnitt und somit gesamthaft in beide Richtungen) auf. Auf der Fehraltorferstrasse beträgt der DTV im Querschnitt (2018) 579 Fahrzeuge.

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

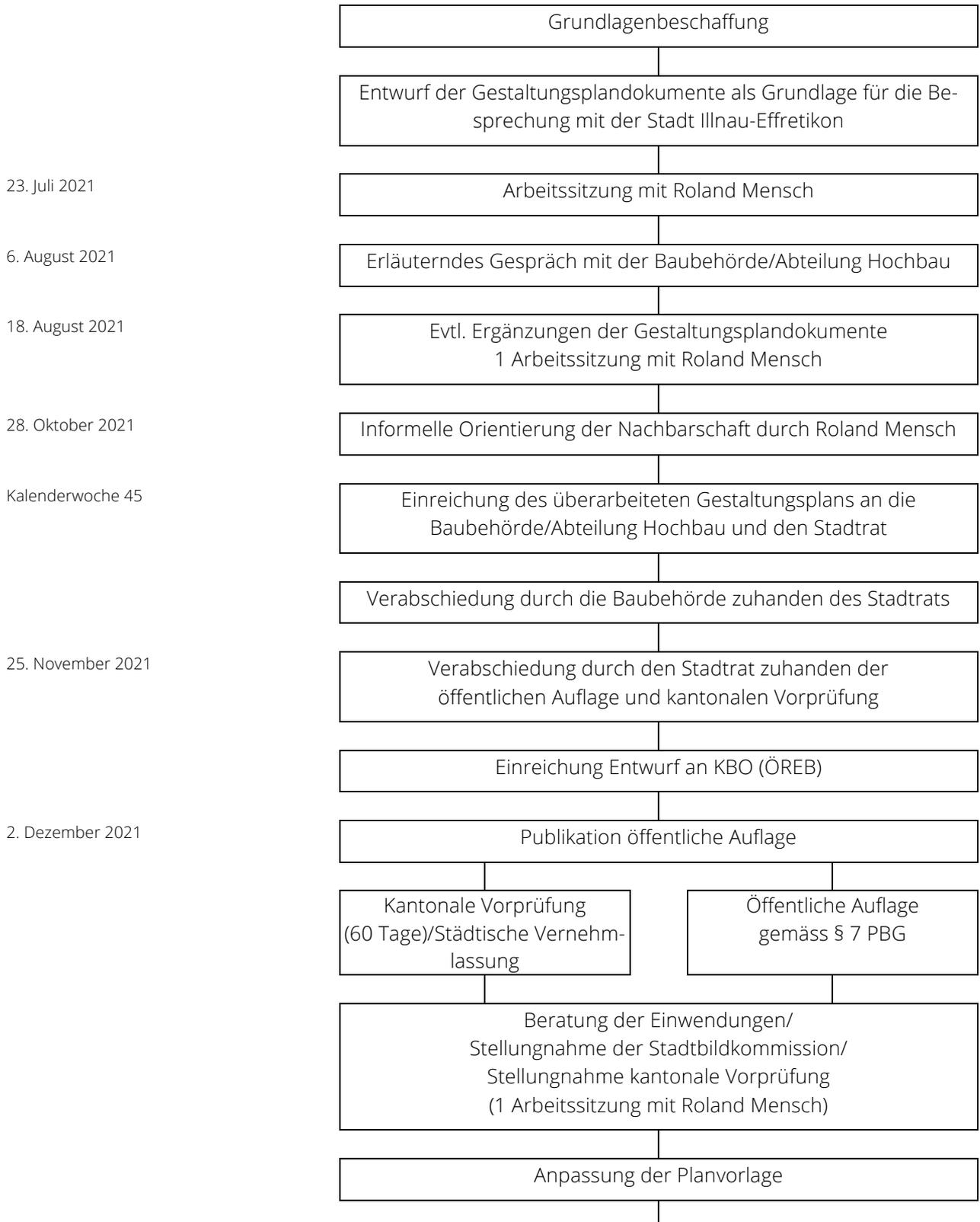
Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf das Siedlungsgebiet respektive die Weiler Mesikon und Horben.

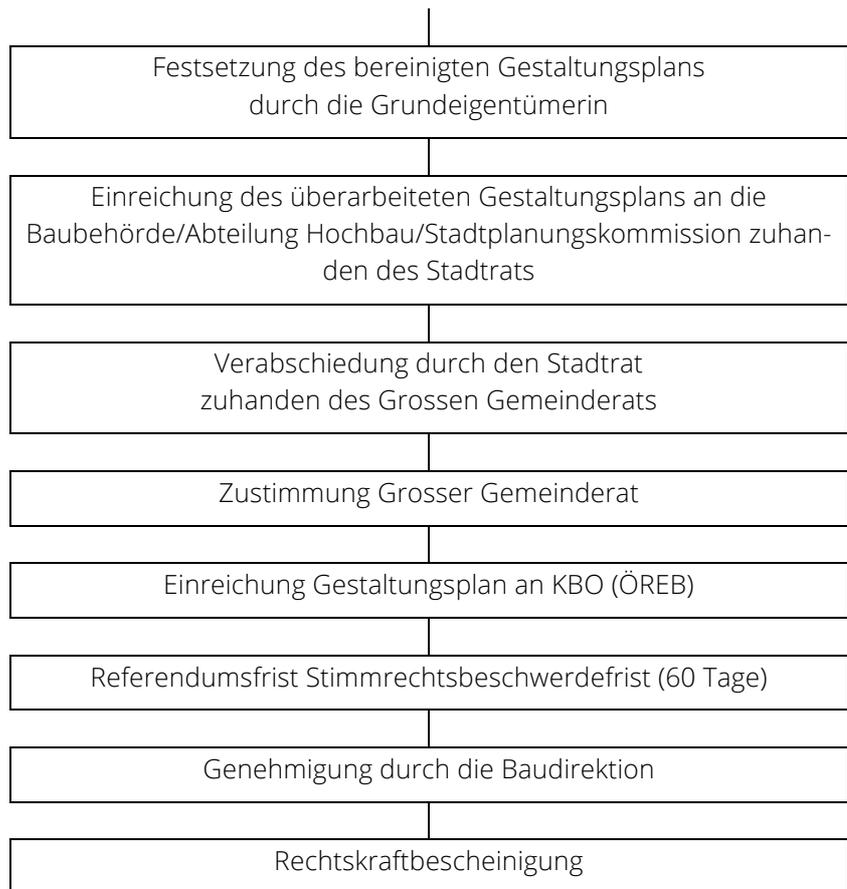
### Erholung

Die heutigen Erholungsqualitäten bleiben auch mit dem Gestaltungsplan weiterhin bestehen.

## 7 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 7.1 Übersicht Gesamtablauf





## 7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Gemäss § 7 PBG muss der private Gestaltungsplan Hirschacher während 60 Tage öffentlich aufgelegt werden. Die Publikation der öffentlichen Auflage ist für den 2. Dezember 2021 vorgesehen.

## 7.3 Anhörung

### Gemeinden

Der Gestaltungsplanentwurf wird während der Auflage auch den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Es sind dies die Gemeinden Fehraltorf, Lindau, Volketswil, Weisslingen und die Stadt Winterthur.

### Region

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

## 7.4 Vorprüfung ARE

### Kanton

Parallel zur öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) zur Vorprüfung zugestellt.



# 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°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°C ausgelegt ist, sind von den nachfolgenden Anforderungen befreit. Sie benötigen lediglich eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

### **Anforderungen**

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

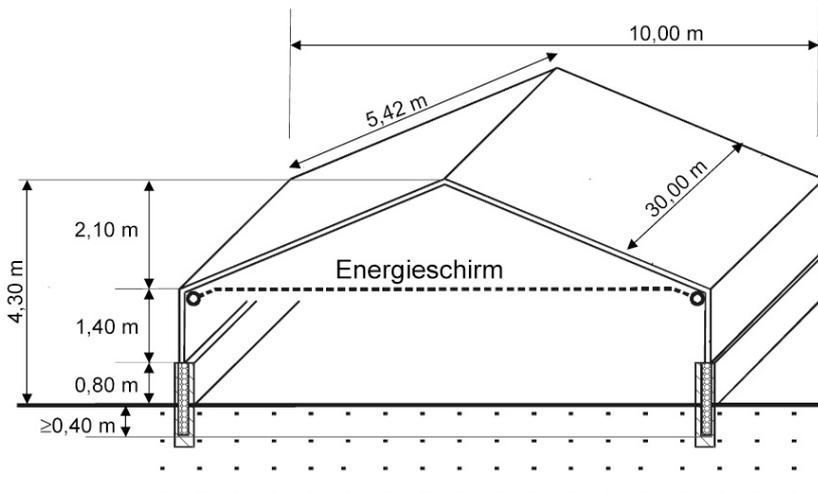
$U_m = \frac{A_{Re} * U_{Re} + A_{Fe} * U_{Fe} + A_{We} * U_{We} + \dots}{A_{Re} + A_{Fe} + A_{We} + \dots} \quad (\text{W/m}^2\text{K})$	
$A_{Re}$ : Fläche Dach gegen Aussenklima $A_{Fe}$ : Fläche der Rahmenprofile $A_{We}$ : Fläche der Wände gegen Aussenklima	$U_{Re}$ : U-Wert des Daches $U_{Fe}$ : U-Wert des Rahmenprofils $U_{We}$ : 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 ( $\leq 5$  cm): 0.150
- Abgedichtete, grössere Kammer ( $> 5$  cm): 0.075

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

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

Berechnung des mittleren U-Wertes: Beispiel						
	Menge n	A $m^2$	$n \cdot A$ $m^2$	U $W/m^2K$	$n \cdot A \cdot U$ $W/K$	
<b>Giebelwand Süd &amp; Nord</b>						
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	
<b>Stehwand Ost &amp; West</b>						
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	
<b>Dach, östliche &amp; westliche Seite</b>						
Glas	2	152.84	305.68	2.46	751.97	
Rahmen Anteil 6%	2	9.76	19.52	1.98	38.65	
<b>Summe</b>			<b>522.20</b>		<b>1'179.56</b>	
<b>Mittlerer U-Wert <math>U_m</math></b>				<b>2.26</b>	<b><math>W/m^2K</math></b>	<b><math>\leq 2.4</math></b>