

## **VERFÜGUNG**

**vom 4. September 2008**

### **Rafz. Privater Gestaltungsplan «Imstler»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Rafz hat am 16. Juni 2008 dem Gestaltungsplan «Imstler» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. August 2008 und des Bezirksrates Bülach vom 24. Juli 2008 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. August 2008 ersucht die Gemeinde Rafz um Genehmigung der Vorlage.

Die Firma Hauenstein AG in Rafz betreibt seit ca. 30 Jahren ein Gartencenter mit zugehöriger Baumschule. Für das zum überwiegenden Teil in der Landwirtschaftszone auf der südwestlichen Seite des Lachewäg gelegene Gartencenter wurde bereits mit BDV Nr. 177/2006 der Gestaltungsplan «Tierloch» genehmigt. Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans «Imstler» umfasst das angrenzende Betriebsareal nördlich des Lachewägs zwischen der Bahnlinie und den bestehenden Produktions- und Verwaltungsbauten der Firma Hauenstein AG. Auf dem Gestaltungsplangebiet soll die Produktion und Aufzucht von Pflanzen weitgehend bodenunabhängig – in Glas- oder Folienhäusern sowie in Containerkulturen – betrieben werden. Des Weiteren werden diese Pflanzen in den bezeichneten Rüstplätzen zum Versand bzw. zum Verkauf aufbereitet. Das Gestaltungsplangebiet liegt vollständig in der Landwirtschaftszone.

Mit dem Gestaltungsplan «Imstler» wird die planungsrechtliche Grundlage im Sinne von Art. 16a RPG (Raumplanungsgesetz) für den Weiterbestand und die Weiterentwicklung der Firma Hauenstein AG geschaffen. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a RPG sind in Pt. 3.2.3d des kantonalen Richtplans festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf entspricht weitgehend diesen Grundsätzen. Der nordöstliche Teil des Gestaltungsplanperimeters ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Die Gestaltungsplanbestimmungen regeln im Detail den Umgang mit Boden.

Der Gestaltungsplan umfasst einen Plan 1:2000, den Bericht nach Art. 47 RPV inkl. einer Studie zur Umweltverträglichkeit sowie den Bericht über die Einwendungen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Imstler», dem die Gemeindeversammlung Rafz am 16. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Hauenstein AG**  
**Landstrasse 42**  
**8197 Rafz**

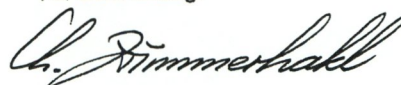
Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 222.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Rafz wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz (für sich und zuhanden der Grundeigentümerin unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Landschaft und Natur, WS Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. September 2008  
080899/Oth/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan

**Imstler** inkl. Studie zur Umweltverträglichkeit

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am:

Datum Rafz, 8.5.08 Jansam Flaur

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

**16. Juni 2008**



Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

J. Regli

Der Schreiber:

R. Sommer

Von der Baudirektion genehmigt am:

**-4. Sep. 2008**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 101 108



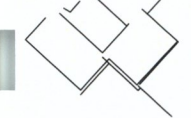
A. Zimmermann

# 8197 Rafz: Gestaltungsplan Imstler - Plan Mst. 1:2000

schmidli architekten & partner, Rafz / 8.5.2008 / us

## Legende

### Informationsinhalte

-  Perimeterfläche
-  Fixpunkte Vermessung
- PB 2** Nutzungen, Hierarchie 2
- WG 2B** Zonen Nutzungsplanung
-  Karte Geometer

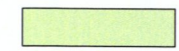
### Genehmigungsinhalte (farbige Flächen)

#### Baubereiche Produktionsbauten

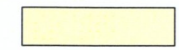
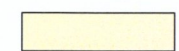
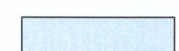


-  PB 1a, PB 1b: Folienhäuser
-  PB 2: Glashäuser
-  PB 3: Nebengebäude

GH: Massgebliche Seite für Messung der Gebäudehöhe

#### Produktionsflächen ohne Bauten

-  PB 0: Containerkulturen

#### Serviceflächen / Übrige Elemente

-  Einschlagflächen
-  Erschliessungsflächen / Rüstplätze
-  Speicherbecken bestehend
-  Baumgruppen bestehend / neu
-  Hecke neu



# Bauvorschriften

## **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

Mit dem privaten Gestaltungsplan Imstler wird die planungsrechtliche Grundlage für den Weiterbestand und die Weiterentwicklung der Hauenstein AG geschaffen. Insbesondere sollen die künftig betrieblich notwendigen Bauten und Anlagen errichtet werden können.

Der Gestaltungsplan und diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

## **Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz.

## **Art. 3 Bestandteile des Gestaltungsplans**

1. Gestaltungsplan Imstler – Plan 1:2000, datiert 8. Mai 2008
2. Diese Bauvorschriften
3. Bericht zum Gestaltungsplan, datiert 14. Dezember 2007

## **Art. 4 Nutzungen**

Der Gestaltungsplan unterscheidet 3 Nutzungsbereiche:

- Baubereiche Produktionsbauten
- Produktionsflächen ohne Bauten
- Serviceflächen

Im Baubereich Produktionsbauten gilt das Subsidiaritätsprinzip d.h., im Bereich PB 3 dürfen anstelle der vorgesehenen auch die untergeordneten Nutzungen PB 2 bis PB 0 angewendet werden u.s.w. Die zulässigen Höhen dürfen dadurch jedoch nicht überschritten werden.

## **Art. 5 Baubereiche Produktionsbauten**

Bauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Die Höhenangaben definieren das Höhenprofil basierend auf der zulässigen Gebäude- resp. Firsthöhe über der Grundfläche des Baubereichs. Bauten sind innerhalb dieses Profils zu errichten.

1. PB 1a: Folienhäuser

Diese Flächen dienen der Errichtung von Pflanzenanzuchtanlagen in Folienhäusern oder in Gebäuden mit vergleichbarer Bautechnologie (Relative rasche Demontierbarkeit, keine erhöhten Immissionen wie Reflektionen, Schall etc). Zulässige Gebäudehöhe: 6m, Firsthöhe: 0m

2. PB 1b: Folienhäuser

Dito PB 1a, zulässige Gebäudehöhe 6.5m, Firsthöhe: 1.5m (einschliesslich technisch bedingter Gebäudeaufsätze wie Lüftungsflügel im geöffneten Zustand etc.)

3. PB 2: Glashäuser

Diese Flächen dienen der Errichtung von Pflanzenanzuchtanlagen in Glashäusern. Zulässige Gebäudehöhe: 6.5m, Firsthöhe: 0m

4. PB 3: Nebengebäude

Flächen für betriebsnotwendige Bauten wie Eintopfhallen, Remisen etc.  
Gebäudehöhe: 7.5m, Dachneigung max. 30 Grad alter Teilung.

**Art. 6 Produktionsflächen ohne Bauten** (PB 0)

Diese Flächen dienen der Errichtung von bautenfreien Anlagen für die Anzucht von Pflanzen in Gefäßen (Container, Beuteln, Säcken oder vergleichbaren Behältern). Schutz- und Hilfseinrichtungen sind erlaubt (Schattierungseinrichtungen, Gestänge für Bewässerung / Pflanzenbefestigungen etc.).

**Art. 7 Serviceflächen**

1. Einschlagflächen: Die Flächen dienen dem Einschlag der für den Verkauf oder die Weiterkultur bestimmten Pflanzen. Schutz- und Hilfseinrichtungen analog Art. 6 sind erlaubt.
2. Erschliessungsflächen / Rüstplätze: Diese Flächen dienen der verkehrstechnischen Erschliessung aller Bauten und Anlagen und dem Rüsten der Pflanzen. Schutz- und Hilfseinrichtungen analog Art. 6 sind erlaubt.
3. Speicherbecken bestehend: Bestehendes Speicherbecken für die Speicherung des für die Bewässerung der Anlagen notwendigen Rheinwassers (Betriebseigenes Pumpwerk in Rüdlingen)

**Art. 8 Gestaltung**

Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat sich den landschaftlichen Aspekten unterzuordnen. Die Bauten sollen möglichst schlicht und unauffällig in Erscheinung treten. Die Hauptfirstrichtung soll innerhalb eines Baubereichs einheitlich sein.

An den im Plan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume, welche die angrenzenden Bauten deutlich überragen, dauerhaft zu pflanzen. Diese Baumgruppen sollen strukturbildend in Erscheinung treten und die Gebäudevolumen deutlich kaschieren.

**Art. 9 Erschliessung**

Die Erschliessung wurde im Rahmen des amtlichen Quartierplanes Imstler - Tierloch geregelt. Ergänzend dazu erfolgen die Zugänge zum Areal über die bestehenden Anschlüsse Lachenweg und via das Betriebsareal der Hauenstein AG entlang der Landstrasse.

### **Art. 10 Luftreinhaltung**

Für den Betrieb der Anlagen sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und es sind schadstoffarme Kraftstoffe einzusetzen. Nach Möglichkeit sollen elektrisch betriebene Maschinen zum Einsatz kommen.

### **Art. 11 Bodenschutz**

Bei Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Davon ausgenommen sind die bestehenden Nebengebäude samt den zugehörigen Erschliessungsflächen. Diese Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern. Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

Für den nicht überbauten Teil der Parzelle Hofacker (Kat. Nr. 5593) gilt zudem:

- Die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen:
  - a) Auf Basis einer objektiven Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
  - b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird bzw. andernfalls mit einem Pauschalbeitrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.
- Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenkultivierungen des Kantons Zürich.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- Der Verlust von Fruchtfolgeflächen muss kompensiert werden; in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

### **Art. 12 Lärmschutz**

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

### **Art. 13 Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



# Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage .....	2
2.	Vorgehen / Grundlagen.....	2
3.	Zielsetzung .....	3
4.	Umsetzung .....	4
5.	Ergänzungen .....	5
6.	Schlussbemerkung .....	6



*Blick auf das Imstlerareal vom Aussichtspunkt Gnal, 11. Juli 2006*

## 1. Ausgangslage

Die 1890 gegründete Firma Hauenstein AG, Baumschulen in Rafz, produziert die überwiegende Mehrheit ihres Pflanzensortiments auf dem Gemeindegebiet von Rafz. Im Laufe des vergangenen Jahrhunderts erweiterten sich die bewirtschafteten Flächen stetig. Die Ausweitung fand schweremwichtig im unmittelbaren Umfeld des Stammhauses statt. Es kamen aber auch Flächen im übrigen Gemeindegebiet und solche in der Nachbargemeinde Flaach dazu.

Die Firma bewirtschaftet insgesamt ca. 90 ha Land. Davon entfallen auf Eigenland ca. 75 ha und auf Pachtland ca. 15 ha.

Heute kann der Betrieb als einer der führenden Baum- und Pflanzenproduzenten der Schweiz bezeichnet werden. Mit rund 140 Arbeitsplätzen, davon ca. 20 Lehrlinge, entwickelte sich die Hauenstein AG zudem zu einem der wichtigsten Arbeitgeber in der Gemeinde Rafz.

Das aktuelle Marktumfeld (In- und Ausland) verlangt nach dauernden Anpassungen der Produktionsmethoden. Der Bedarf an nicht mehr unmittelbar bodenabhängigen Produktionsflächen steigt stetig und ist bereits heute und sicher vermehrt in Zukunft, ein existenzieller Produktionsfaktor.

Im Sinne unserer Raumordnung übersteigt der Bedarf an Folienhäusern etc. die Definition des produzierenden Gartenbaus resp. die ohne weiteres erlaubte innere Aufstockung.

Die zuständigen Amtsstellen des Kantons Zürich erachten die Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens im Sinne der Festlegung von klaren Spielregeln und damit der Zukunftssicherung, als notwendig.

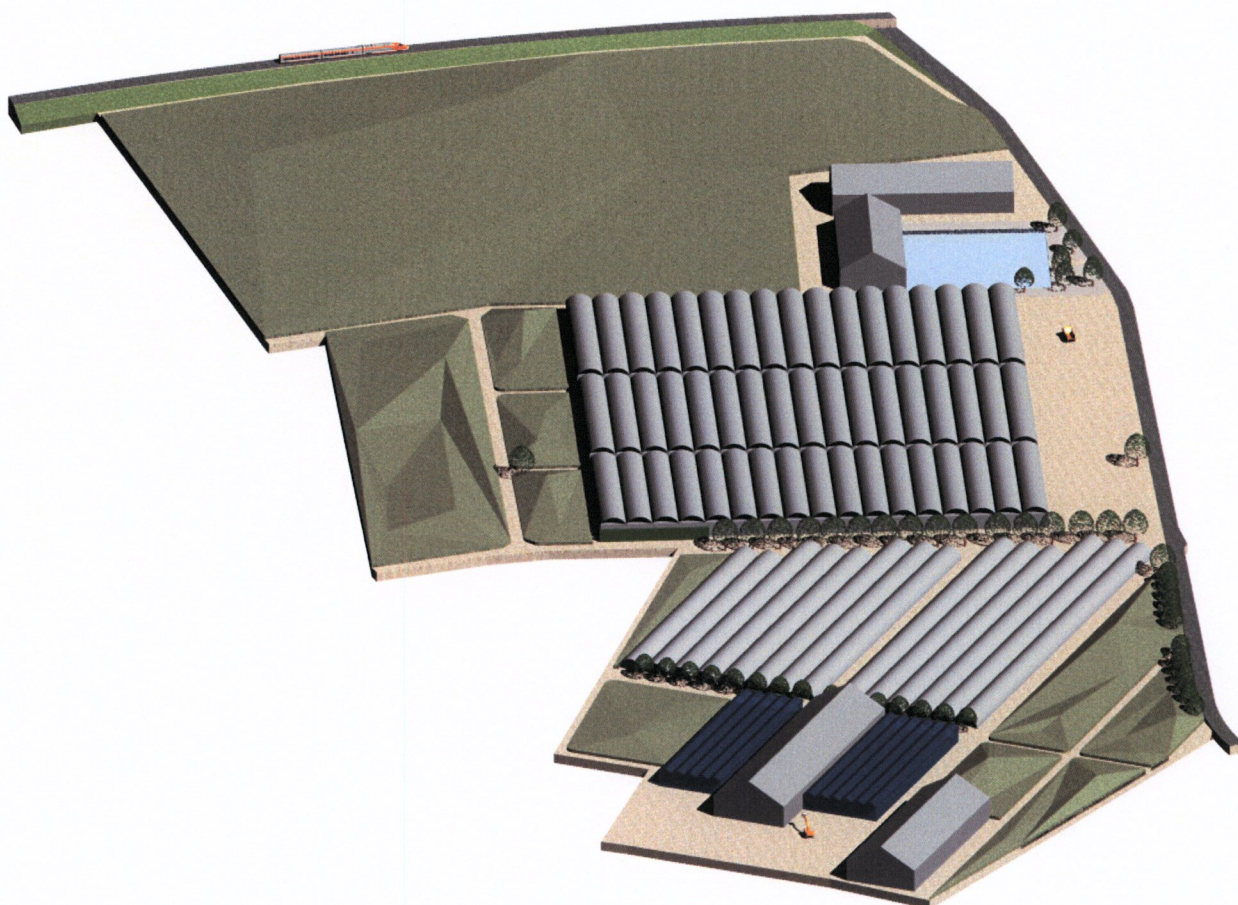
## 2. Vorgehen / Grundlagen

In einer ersten Phase wurden die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeterbereichs festgehalten (Beilage 1, „Bestandesaufnahme“).

In einer zweiten Phase entwickelte die Geschäftsleitung mit einem Zeithorizont von 15 Jahren den voraussichtlichen Entwicklungs- resp. Veränderungsbedarf.

An mehreren Besprechungen, teilw. vor Ort, mit Vertretern des ARV, ALN, der KofU, des Gemeinderats Rafz und dem Geschäftsleiter Herr F. Hauenstein wurde die Vorgehensweise besprochen resp. festgelegt.

Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf basiert auf obigen Grundlagen.



*Arealübersicht aus nördlicher Richtung. Im Vordergrund an die Kernzone resp. an das bestehende Betriebsareal angrenzend, im Hintergrund an die Bahnlinie (Layer „Bauvolumen“ = ca. Maximum gem. GP)*

### **3. Zielsetzung**

Eine massvolle, jedoch stetige Entwicklung und Anpassung der Produktionsflächen ist für die Hauenstein AG von elementarer Bedeutung. Dieses übergeordnete Ziel soll in Abstimmung auf die geltende Rechtsordnung und insbesondere mit grösstmöglicher Rücksicht auf den Boden, die ortsbildnerischen und landschaftlichen Aspekte erfolgen.

Nachfolgend die Teilzielsetzungen im Einzelnen:

1. Ortsbild- und landschaftverträgliche Platzierung der künftigen Bauvolumen
2. Arrondierung der Produktionsbauten mit kaschierenden Grünbereichen (Produktionsflächen mit dauerndem Pflanzenbestand) resp. gezielter Einsatz von festen, strukturbildenden Baumanlagen
3. Umweltverträgliche und ressourcenschonende Bewirtschaftung
4. Bodenschutz: Gemäss landwirtschaftlicher Nutzungseignungskarte des Kantons Zürich liegen im Gestaltungsplanperimeter Böden der Nutzungseignungsklasse 2 (Uneingeschränkte

Fruchtfolgefläche 2. Güte) und 3 (Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte). Ein Teil des Gestaltungsplanperimeters, nämlich der nordöstliche Bereich der Parzelle Hofacker, ist zudem im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet.

Beim überwiegenden Teil der Perimeterfläche hat die Umwandlung der Böden in die Nutzung gemäss dem Gestaltungsplanzweck im Verlaufe der letzten 100 Jahre bereits stattgefunden. Siehe dazu auch den Plan „Bestandesaufnahme“ welcher diesem Bericht beigeheftet ist. Neu zur Umwandlung in Containerkulturen vorgesehen ist nun das rund 4.6 ha grosse Gebiet Hofacker. Dieses wird zurzeit als Baumschule genutzt.

Die Umwandlung erfolgt durch Abtrag des Oberbodens (Humus, ca. 30cm) und durch Einbringung einer kiesigen Kultivierungsunterlage mit einer Gewebeabdeckung. Zur Wiedererlangung der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit bedarf es der Entfernung der Kultivierungsunterlage samt Gewebeabdeckung und der Einbringung eines neuen Oberbodens. Siehe dazu auch die Ausführung in der beiliegenden Studie zur Umweltverträglichkeit. Das Gesamtareal wird mit Rücksicht auf den Status Quo einer generellen Rückführungspflicht unterstellt.

## 4. Umsetzung

Die obigen Zielsetzungen sind wie folgt in den Gestaltungsplan eingeflossen:

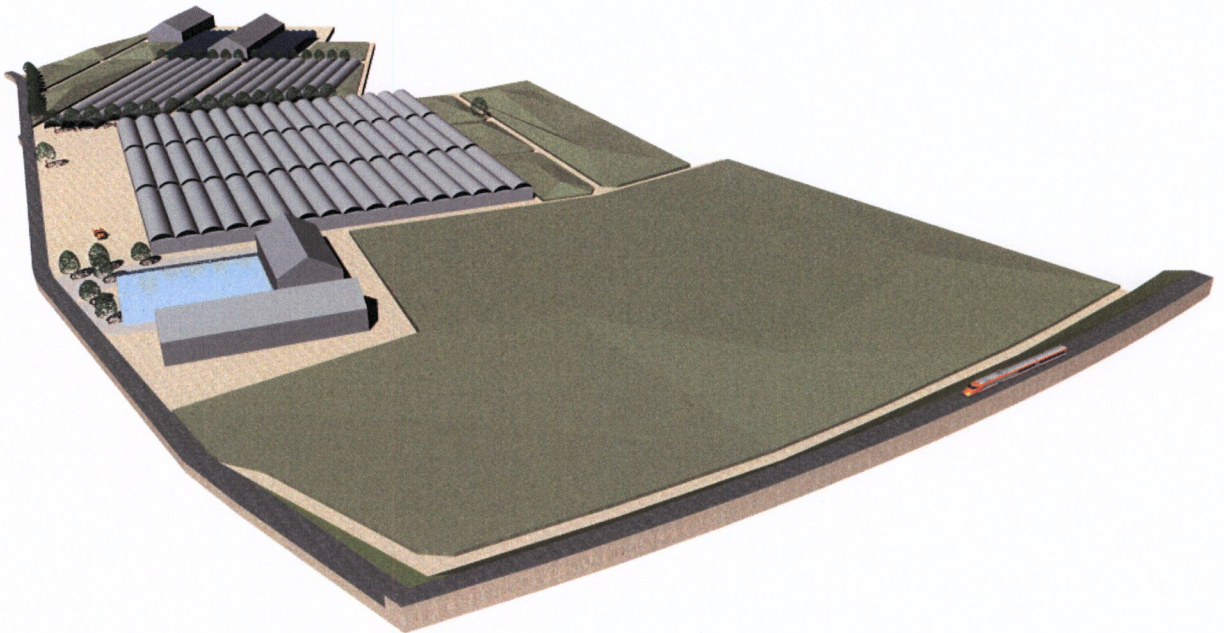
Zu 3.1 und 3.2 Ortsbild / Grünbereiche

Der landwirtschaftliche Charakter des Areals soll erhalten bleiben. Die Konzentration der Bauten im zentralen Bereich erlaubt die Arrondierung mit sich verändernden, jedoch dauerhaft „grünen“ Produktionsflächen. Die Baumassen werden möglichst ortsbildschonend angeordnet und gestalten damit den Übergang zur nördlich unmittelbar angrenzenden Kernzone verträglich. Aus dem Blickwinkel des Wanderers wird durch das kaschierende Grün die Baumasse weitgehend aufgelöst und in ihren Dimensionen nur noch beschränkt wahrgenommen.

Baumalleen und Solitäre sollen, dauerhaft gepflanzt, die Bauten deutlich überragen. Sie werden dadurch strukturbildend und vermögen die grossflächigen Bauten optisch wirksam zu unterteilen. Der Blick von der Rafzer Aussichtsplattform „Gnal“ (siehe Bild auf Seite 1) wird durch die Bauten und Anlagen kaum beeinträchtigt.



*Ansicht auf das Areal aus östlicher Richtung mit Bahndamm am linken Bildrand (Layer „Bauvolumen“ = ca. Maximum gem. GP)*



*Ansicht aus südlicher Richtung. Im Vordergrund der Bahndamm (Layer „Bauvolumen“ = ca. Maximum gem. GP)*

Zu 3.3 Umweltverträglichkeit

Siehe Studie zur Umweltverträglichkeit im Anhang zum Gestaltungsplan

Zu 3.4 Bodenschutz

Die detaillierten Rückführungspflichten zu Landwirtschaftsboden und eine Kompensationspflicht für die Fruchtfolgeflächen sind mit Art. 11 in den Gestaltungsplan eingeflossen. Diese müssen grundbuchamtlich resp. im Gebiet Hofacker zusätzlich auch finanziell sichergestellt werden. Eine finanzielle Sicherstellung kann z.B. durch ein bedingtes Landverkaufsverbot im Ausmass des geforderten Gegenwerts erfolgen.

## **5. Ergänzungen**

### Unterhaltungspflicht

Der Unterhalt der öffentlichen Strassen und Wege im Gestaltungsplanperimeter erfolgt durch den Grundeigentümer. Diese Pflicht ist mittels eines Vertrags zu regeln.

### Anregung aus der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage erfolgt durch den Gemeinderat Rafz. Der Bericht über die Einwendungen und Beschlüsse wird in Protokollform diesem Dossier beigeheftet.

## 6. Schlussbemerkung

Der vorliegende Gestaltungsplan ist landschafts- und umweltverträglich und führt zu keinen wesentlichen Betriebsänderungen auf den Produktionsflächen und Pflanzanzuchtanlagen. Die Studie zur Umweltverträglichkeit zeigt auf, dass die beschriebenen Umnutzungen keine relevanten negativen Einwirkungen auf die Umwelt haben werden. Der Sicherung der Ressource Boden wird mit einer generellen Rückführungspflicht Rechnung getragen.

Rafz, 14. Dezember 2007 / 3D-Bildern Anpassungen am 14.5.2008

schmidli architekten & partner

urs schmidli



Anhang: Bestandesaufnahme datiert 25. 4. 2006  
Studie zur Umweltverträglichkeit (UCW Wälti)  
Protokoll zu den Anregungen aus der Bevölkerung

# 8197 Rafz: "Imstler" - Bestandesaufnahme Mst. 1:2000 (Rundgang vom 22.3.2006)

schmidli architekten & partner, Rafz / 25.4.2006 / us

- Mutmassliche Perimeterfläche
- Betriebszugehörige Bauten in der Bauzone (ausserhalb der Perimeterfläche)

## Vorhandene Elemente

### Produktionsflächen ohne Bauten

- Freilandkulturen
- Containerkulturen

### Produktionsbauten

- Flächen mit Folienhäuser
- Gewächshäuser (Glas)
- Eintopfhalle, Nebengebäude

### Serviceflächen

- Freilandpflanzen Sommerverkauf
- Einschlagflächen
- Erschliessungsflächen / Rüstplätze

- Biotop
- Speicherbecken
- Bäume bestehend

