



VERFÜGUNG

vom 17. Januar 2007

Otelfingen. Privater Gestaltungsplan Näprunnen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. Oktober 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Otelfingen dem privaten Gestaltungsplan Näprunnen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Dezember 2006 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 11. Dezember 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. November 2006 ersucht der Gemeinderat Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Im Areal des Gestaltungsplans bestehen bereits rechtskräftig bewilligte Gewächshäuser. Die geplanten zusätzlichen Gewächshäuser haben aufgrund von Grösse und Umfang die Planungspflicht ausgelöst. Mit dem privaten Gestaltungsplan „Näprunnen“ soll die Realisierung von Gewächshäusern für die Produktion von Himbeeren und Erdbeeren ermöglicht werden. Die beabsichtigte Erweiterung wurde notwendig, weil von den Abnehmern einerseits ein Ausbau der Produktion und andererseits die bestmögliche Qualität der Produkte - und zwar unabhängig vom aktuellen Wettergeschehen - gefordert wird. Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet (als Fruchtfolgefläche bezeichnet) und gemäss Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen (BDV Nr. 909/1984) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gestaltungsplangebiet liegt an landschaftlich gut einsehbarer, empfindlicher Lage nahe zum BLN-Objekt Nr. 1011 „Lägerngbiet“ bzw. dem mit kantonaler Verordnung geschützten Gebiet „Boppelsen/Otelfingen“ sowie dem schutzwürdigen Ortsbild von Otelfingen, welchem ebenfalls kantonale Bedeutung zukommt. Dieser empfindlichen Lage wird mit den im Gestaltungsplan getroffenen Massnahmen Rechnung getragen.

Der Gestaltungsplan ist eine Zonenzuweisung im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG, weshalb die rechtskräftige kantonale Landwirtschaftszone nicht aufzuheben ist und der Betrieb dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt bleibt.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Näprunnen, dem die Gemeindeversammlung Otelfingen am 30. Oktober 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Heinz Schibli, Näprunnenhof, 8112 Otelfingen)

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00
<hr/>		
Total	Fr.	720.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 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 Otelfingen 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 Otelfingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an das Büro Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. Januar 2007
061074/Ove/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Näprunnen"

1:1000

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer Kat.-Nr. 1184 festgesetzt:

Heinz Schibli:

Einverständnis Grundeigentümer Kat.-Nr. 1185

Heinrich Kofel Erben, Walter Kofel:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30. Okt. 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 17. Jan. 2007

BDV Nr. 7107

Für die Baudirektion:



INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO



Auftrags Nr.: 17.0832

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 / 422 10 00
Fax 043 / 422 10 10
info@mueller-ing.ch

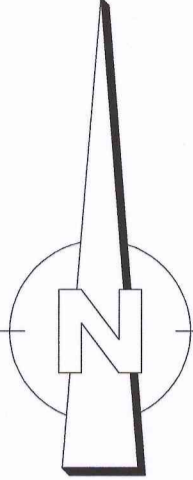
Dielsdorf, 29. Mai 2006
28. Aug. 2006

Legende

- Areal für Gewächshäuser
- Areal für Speicher-/Rückhaltebecken
- Areal für extensive Nutzung
- Hochstamm-Allee, extensive Unternutzung
- Sichtschutzbepflanzung

Informativer Inhalt:

- Bestehende Gewächshäuser
- Strassen- und Wegabstand





Gemeinde Otelfingen

Privater Gestaltungsplan „Näprunnen“

Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, vom Grundeigentümer
Kat.-Nr. 1184 festgesetzt

Heinz Schibli:

Einverständnis Grundeigentümer Kat.-Nr. 1185

Heinrich Kofel Erben, Walter Kofel:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung

30. Okt. 2006

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 17. Jan. 2007

Für die Baudirektion:

Dielsdorf, 29.05.2006
Revidiert 28.08.2006

MÜLLER
INGENIEURE AG

Ingenieur- und Vermessungs-
büro 8157 Dielsdorf
Tel: 043 422 10 00 Fax: 043 422 10 10

17.0832

Der Grundeigentümer Heinz Schibli setzt im Gebiet Näprunnen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1184 und 1185 gemäss Plan im Masstab 1:1000, der integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften bildet, gestützt auf §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Näprunnen" fest.

- Art. 1**
Zweck des Gestaltungsplanes
- Der Gestaltungsplan bezweckt, dem Landwirtschaftsbetrieb von Heinz Schibli zonenkonforme Fläche für Intensivlandwirtschaft planungsrechtlich zu sichern und zu gewährleisten, dass Bauten und Anlagen Rücksicht auf das benachbarte Lägernschutzgebiet und das schutzwürdige Ortsbild von Otelfingen nehmen.
- Art. 2**
Abgrenzung des Gestaltungsplanes
- Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:1000 eingetragene Beizugsgebiet und die ökologischen Ausgleichsflächen im Aggenbüel, ausserhalb des Beizugsgebiets.
- Art. 3**
Nutzweise
- Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Flächen und sieht folgende Nutzungen vor:
- Areal für Gewächshäuser
 - Areal für Speicher- / Rückhaltebecken
 - Areal für extensive Nutzung
 - Hochstamm-Allee mit extensiver Unternutzung
 - Sichtschutzbepflanzung
- Art. 4**
Areal für Gewächshäuser
- Es sind Gewächshäuser in der bestehenden Art (unbeheizt) bis zu einer Gesamthöhe von max. 6.5 m zulässig. Sie dienen der Anzucht und der Produktion von Beeren und anderen landwirtschaftlichen Produkten.
- Werden die Gewächshäuser nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt, sind sie innerhalb von zwei Jahren abzubauen und das Areal ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.
- Art. 5**
Areal für Speicher-/ Rückhaltebecken
- Zulässig ist das Erstellen eines Speicher- und Rückhaltebeckens mit einer Oberfläche bis 1200 m². Das Becken ist möglichst unauffällig in die Umgebung einzubetten. Falls auf eine künstliche Abdichtung nicht verzichtet werden kann, ist mineralisches Dichtungsmaterial zu verwenden. Randliche Wallaufschüttungen sind auf eine Höhe von maximal 1.2 m zu beschränken.
- Art. 6**
Areal für extensive Nutzung
- Das Areal am Ostrand ist zur Verbesserung der landschaftlichen Einordnung der Gewächshäuser mit standortgerechten Sträuchern und als Magerwiese extensiv zu nutzen. Die Nutzung und Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einvernehmen mit dem Amt für Raumordnung und Vermessung festzulegen. Anlage und Unterhalt erfolgen durch den Grundeigentümer.

Art. 7 Hochstamm-Allee mit extensiver Unternutzung	Auf einem 10 m breiten Streifen entlang dem Westrand des Beizugsgebiets ist eine Allee mit Hochstamm-Bäumen anzulegen. Die Unternutzung muss extensiv sein. Pflanzung und Pflege gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
Art. 8 Sichtschutz- bepflanzung	Der Südrand des Beizugsgebiets ist zur Verbesserung der landschaftlichen Einordnung der Gewächshäuser mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Art. 9 Ökologische Aufwertung Aggenbüel	Der Grundeigentümer des Gestaltungsplangebiets sorgt zusätzlich auf maximal 2'500 m ² Eigenland im Gebiet Aggenbüel für eine ökologische Aufwertung. Pflanzungen und Pflege erfolgen nach Massgabe eines Bepflanzungs- und Pflegeplans, der im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz auszuarbeiten ist. Die Verpflichtung ist im Grundbuch einzutragen. Sie erlischt nach einer allfälligen Rückführung des Areals für Gewächshäuser in eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung.
Art. 10 Empfindlichkeitsstufe	Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.
Art. 11 Erschliessung innerhalb des Gestaltungsplans	Erstellung und Unterhalt der Erschliessung innerhalb des Beizugsgebiets sind Sache des Grundeigentümers, müssen aber mit der Gemeinde abgesprochen werden. Zur Bewässerung der Pflanzen ist ein Speicherbecken anzulegen, in dem das Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt wird. Zusätzlich ist ein Rückhaltevolumen für die Speicherung von starken Niederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen sind mit der Gemeinde und dem AWEL festzulegen. Das saubere Dach- und Platzwasser ist über das Rückhaltebecken in den Vorfluter zu leiten.
Art. 12 Zufahrt zum Plangebiet	Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt über die bestehenden Flurwege und die Näpprunnenstrasse.
Art. 13 Verkehrssicherheit	Anlagen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei den Einmündungen in die Kantonsstrasse muss die Knotensichtweite gewährleistet sein.
Art. 14 Drainageleitungen	Bauten und Anlagen dürfen vorhandene Drainageleitungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigen oder den Unterhalt wesentlich erschweren. Nötigenfalls sind die Drainageleitungen zu Lasten des Grundeigentümers örtlich zu verlegen. Die Sammelleitung im nordöstlichen Teil des Areals ist auf jeden Fall zu erhalten.

Art. 15
Etap pierung

Die Etappierung bei der Erstellung der Gewächshäuser ist zulässig. Mit dem Bau der ersten zusätzlichen Treibhäuser ist das Speicher- und Rückhaltebecken zu errichten. Zugleich sind die Ausgleichsflächen im Aggenbüel, die Hochstamm-Allee und die Sichtschutzpflanzungen anzulegen.

Art. 16
Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen (BZO).

Art. 17
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Otelfingen, den 28. August 2006

Für den Gestaltungsplan:

Heinz Schibli



Gemeinde Otelfingen

Privater Gestaltungsplan „Näprunnen“

Bericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung)

Dielsdorf, 29.05.2006
Revidiert 28.08.2006
Revidiert 2.11.2006 (Art.47 RPV)

**MÜLLER**
INGENIEURE AG

Ingenieur- und Vermessungs-
büro 8157 Dielsdorf
Tel: 043 422 10 00 Fax: 043 422 10 10

17.0832

1. Problemstellung

Heinz Schibli betreibt in der Landwirtschaftszone von Otelfingen einen Landwirtschaftsbetrieb mit rund 12 Angestellten. Der Betrieb betreibt herkömmliche Landwirtschaft auf einer Fläche von rund 70 ha. Die Betriebszweige umfassen Rindermast mit entsprechender Futterproduktion und Beerenobstbau. Obst und Beeren werden seit 24 Jahren angebaut, zurzeit auf einer Fläche von rund 8 ha. Jährlich werden rund 100 Tonnen Himbeeren und Erdbeeren geerntet. Diese werden im Freien bzw. in nicht beheizten Gewächshäusern gezogen, gepflegt und geerntet und anschliessend in den unmittelbar neben den Anbauflächen liegenden Betriebsgebäuden konfektioniert und sofort gekühlt.

Zusätzlich zu den vorhandenen Gewächshäusern mit einer Anbaufläche von 0.9 ha plant Heinz Schibli, Gewächshäuser mit einer Fläche von 1.2 ha neu zu erstellen.

Für die Produktion von Beeren sind Gewächshäuser heute praktisch zwingend erforderlich, da ihre Qualität viel stärker von der Witterung beeinflusst wird, als etwa diejenige von Gemüse und der Markt immer höhere Anforderungen an die Produkte stellt. Der geschützte Anbau reduziert den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und bietet im Falle von Heinz Schibli Schutz vor den Luftschadstoffen der nahen Landstrasse. Die Beeren müssen so weniger aufwändig gereinigt werden, wodurch Wasser eingespart werden kann. Grossabnehmer bevorzugen den geschützten Anbau, auch weil er termingerechte Lieferungen ermöglicht und die Anbauperiode verlängert. Rund 60% der in der Schweiz über den Grosshandel verkauften Beeren stammen aus Gewächshäusern. Heinz Schibli beliefert vornehmlich Grossverteiler in der Region Zürich. Seine Abnehmer fordern von ihm einen Ausbau der Produktion. Die Aufrechterhaltung des für ihn wichtigen Betriebszweigs Beerenanbau hängt davon ab, ob es gelingt, die Bedürfnisse der Hauptabnehmer zu befriedigen. Dies erfordert den Bau von neuen Gewächshäusern.

Die bereits bestehenden Gewächshäuser wurden vom Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) als zonenkonform bewilligt. Die geplante Erweiterung hat das ARV nun der Planungspflicht unterstellt. Räumliche Ausdehnung, Nutzungsintensität, das nahe Lägergebiet (BLN-Objekt) und das benachbarte Ortsbild Otelfingen von kantonaler Bedeutung bedingen einen erhöhten Koordinationsbedarf bezüglich Raumplanung und Landschaftsschutz. Dazu ist ein Gestaltungsplan nötig, der durch den Grundeigentümer vorgelegt wird und die Zustimmung der Gemeindeversammlung erfordert. Der Gestaltungsplan wurde durch die kantonalen Behörden vorgeprüft und mit dem Gemeinderat vorbesprochen. Die kantonalen Forderungen und die Anliegen des Gemeinderates sind in der vorliegenden, revidierten Fassung umgesetzt.

Der Betrieb erzeugt heute rund 100 Tonnen organische Abfälle pro Jahr. Nach dem Bau der zusätzlichen Gewächshäuser werden es jährlich rund 200 Tonnen sein. Er liegt damit klar unterhalb der Schwelle für eine Umweltverträglichkeitsprüfung, welche bei 1000 t organische Abfälle pro Jahr liegt.

2. Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll den neuen Bedürfnissen des Landwirtschaftsbetriebs von Heinz Schibli Rechnung getragen werden. Um in Zeiten mit schlechten Wetterbedingungen die Forderungen der Abnehmer nach unterbruchsfreien, zeitlich garantierten Lieferungen in der gewünschten Qualität und Menge erfüllen zu können, benötigt der Betrieb mittelfristig zusätzliche Gewächshäuser. Dabei ist hinreichend Rücksicht auf die besondere Landschaft und das schützenswerte Ortsbild von Otelfingen

zu nehmen. Mit dem Gestaltungsplan soll für alle Betroffenen Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden.

3. Beizugsgebiet

Das Beizugsgebiet Näprunnen umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 1184 und 1185 mit einer Fläche von rund 3.2 Hektaren. Die Obst- und Beeren Anbaufläche von Heinz Schibli liegt unmittelbar nördlich der Landstrasse. Im Beizugsgebiet befinden sich heute eine Himbeerenanlage mit Regendach und zwei Gewächshäuser mit einer Fläche von 0.9 ha. Angrenzend, im Gebiet Schwarzenbach, befindet sich eine Kernobstanlage. Sie umfasst eine Fläche von 7.2 ha und ist mit zusammenrollbaren Hagelnetzen ausgerüstet. Die Hagelnetze werden in naher Zukunft entfernt. Da die Obstbäume an sich die Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, beschränkt sich das Beizugsgebiet auf den Standort für die Gewächshäuser.

Das Beizugsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Landschaftsförderungsgebiet und als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Es ist von Landwirtschaftsgebiet umgeben. Das Gebiet tangiert weder Natur- und Landschaftsschutzzonen noch das Landschaftsschutzgebiet direkt.

Für Heinz Schibli ist der Standort zwingend. Es ist der einzig mögliche Standort in der Nähe des Betriebsareals, in das er sehr viel investiert hat. Kurze Wege sind für ihn wichtig, weil die geernteten Beeren sofort gekühlt werden müssen und weil sich die Steuerungsanlagen für Wasser, Belüftung und Nährstoffe auf dem Betriebsareal befinden. Neue europäische Normen (EUREPGAP) verlangen z.B. sanitäre Anlagen für die Erntearbeiter in der Nähe der Felder. Die übrigen Parzellen in der Nähe des Betriebsareal sind entweder topographisch nicht für den Beerenanbau geeignet oder würden die Landschaftsschutzzone tangieren.

4. Massnahmen

Mit dem privaten Gestaltungsplan, bestehend aus Plan und Vorschriften, werden die geplanten Anlagen und Tätigkeiten aufgezeigt und bezüglich maximaler Ausdehnung und Wirkung festgelegt. Der Plan sieht vor, mit unterschiedlichen Flächentypen und weiteren Festlegungen die notwendige Bau- und Gestaltungsordnung zu erreichen.

Der Gestaltungsplan sieht das Anlegen von naturnahen Flächen im Umfang von rund 15% des Beizugsgebiets vor, davon 2500 m² auf Eigenland ausserhalb des Perimeters, aber in Hofnähe (Gebiet Aggenbüel). Die Qualität soll über einen Bepflanzungs- und Pflegeplan, der im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz zu erstellen ist, sichergestellt werden. Im Sinne einer teilweisen Kompensation für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gewächshäuser ist vorgesehen, eine früher vorhandene Hochstammallee am Westrand des Beizugsgebiets wieder neu anzulegen. Gegen Osten (Dorf Otelfingen) und Süden (Landstrasse) sollen die Gewächshäuser durch das Pflanzen von einheimischen Sträuchern besser in die Landschaft eingebettet werden.

Areal für Gewächshäuser

Das Gebiet für Gewächshäuser bezeichnet die Fläche, auf welcher nicht beheizte Gewächshäuser in der bestehenden Art mit einer Gesamthöhe von maximal 6.5 m erstellt

werden dürfen (Art. 4). Sollten die Gewächshäuser einmal nicht mehr der Anzucht und der Produktion von Beeren oder anderen landwirtschaftlichen Intensivprodukten (z.B. Gemüse, Blumen) dienen, müssen sie innert zwei Jahren abgeräumt und der Boden für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet werden.

Areal für Speicher- / Rückhaltebecken

Für die Bewässerung der Kulturen wird zurzeit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogen. Bei Vollausbau stehen erhebliche Dachflächen zur Verfügung. Das Dachwasser soll für die Bewässerung der Kulturen genutzt werden. Dazu ist ein Speicherbecken erforderlich. Um schädliche Abflussspitzen in die Gewässer zu vermeiden, ist zudem eine Rückhaltemöglichkeit zu schaffen. Es ist deshalb ein kombiniertes Speicher-/Rückhaltebecken mit einem Volumen von maximal 2200 m³ und einer Oberfläche von maximal 1200 m² vorgesehen. Das Areal für Speicher/Rückhaltebecken begrenzt die Fläche, innerhalb der das Becken inkl. Seitenwälle zu realisieren ist. Die Projektierung hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem AWEL zu erfolgen.

Das Rückhaltebecken und die Gewächshäuser dürfen die vorhandenen Drainageleitungen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigen oder den Unterhalt wesentlich erschweren. Nötigenfalls müssen die Drainageleitungen örtlich verlegt werden (Art. 14). Die Drainagen sind Eigentum der Gemeinde Otelfingen, für Änderungen ist die Zustimmung der Gemeinde und der Volkswirtschaftsdirektion erforderlich.

Das Rückhaltebecken muss möglichst unauffällig in die Landschaft eingebettet werden (Art. 5). Für die Abdichtung darf nur mineralisches Material verwendet werden, schwarze Kunststofffolien sind nicht zulässig. Die Höhe der Seitenwälle ist auf 1.20 m beschränkt.

Areal für extensive Nutzung

Das Areal am Ostrand des Planungsgebiets soll extensiv genutzt werden. Mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern soll die Einordnung der Gewächshäuser in die Landschaft verbessert werden. Die Gestaltung erfolgt im Einvernehmen mit dem ARV im Baubewilligungsverfahren (Art. 6).

Hochstamm-Allee mit extensiver Unternutzung

Entlang dem Flurweg am Westrand des Bezugsgebietes bestand vor Jahren eine Allee aus hochstämmigen Obstbäumen, die für eine bessere mechanische Bewirtschaftung abgeholzt wurde. Mit dem Gestaltungsplan ist vorgesehen, eine neue Allee anzulegen (Art. 7). Die Unternutzung muss extensiv erfolgen. Das traditionelle Landschaftselement sorgt für einen gewissen Ausgleich zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und bleibt auch nach einem Abbau der Gewächshäuser bestehen.

Sichtschutzbepflanzung

Mit der Pflanzung von standortgerechten Sträuchern entlang der Grenze zum Radweg an der Landstrasse sollen die Gewächshäuser auch gegen Süden besser in die Landschaft eingebettet werden.

Ökologische Aufwertung Aggenbüel

Im Gebiet Aggenbüel, ausserhalb des Bezugsgebietes, wird als Ausgleich für die Intensivnutzung mit einer standortgerechten Bepflanzung 2'500 m² naturnaher Lebensraum

geschaffen bzw. die Pflege des vorhandenen naturnahen Lebensraums sichergestellt (Art. 9). Pflanzungen und Pflege müssen im Einvernehmen mit der Kantonalen Fachstelle für Naturschutz erfolgen.

Die schweizerische Landwirtschaft unterliegt einem rasanten Wandel. Ob eine rentable Produktion von Beeren oder anderen Produkten in den Gewächshäusern in mittlerer Zukunft überhaupt noch möglich sein wird, ist völlig offen. Für Heinz Schibli bedeutet dies, dass er grösstmögliche Flexibilität bewahren muss. Es ist deshalb vorgesehen, dass die Verpflichtung zur aufwändigen, entschädigungslosen Pflege der ökologischen Aufwertungsflächen mit einer allfälligen Rückführung des Bezugsgebiets in eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung endet.

Die Umsetzung von Art. 9 der Gestaltungsplanvorschriften wird über ein Servitut (Eintrag im Grundbuch) sichergestellt. Die für die ökologische Aufwertung vorgesehene Fläche ist Eigentum von Heinz Schibli.

Erschliessung, Drainagen, Verkehrssicherheit

Die Zufahrt vom Betriebsareal erfolgt wie bisher über den Zufahrtsweg Im Bohnenberg.

Transporte zum und vom Betriebsareal erfolgen über die Näpprunnenstrasse. Selbst nach Erstellen sämtlicher geplanten Gewächshäuser ist mit weniger als fünf Fahrten pro Tag zu rechnen. Maschinen und Geräte sind im bestehenden Schopf auf dem Betriebsareal parkiert. Die Privatfahrzeuge der Belegschaft bleiben auf dem Betriebsareal stehen. Die Bewirtschaftung belastet die öffentlichen Strassen nicht wesentlich stärker als die herkömmliche Landwirtschaft.

Die Erschliessung mit Frischwasser und Strom erfolgt vom Betriebsareal.

Falls beim Bau des Wasserbeckens Drainageleitungen verlegt werden müssen, geht dies zu Lasten von Heinz Schibli (Art. 14).

Die Erschliessung innerhalb des Plangebietes ist ausschliesslich Sache des Anlagebetreibers, ist aber mit der Gemeinde zu koordinieren.

Beim Anlegen der Bepflanzungen muss der Verkehrssicherheit, insbesondere bei den ohnehin kritischen Einmündungen in die Landstrasse, hohe Beachtung geschenkt werden. Eine entsprechende Verpflichtung wurde in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen (Art. 13). Das Festlegen von Bepflanzungsgrenzen im Gestaltungsplan ist nicht nötig, weil die entsprechenden Werte in übergeordneten Vorschriften enthalten sind und im Baubewilligungsverfahren durch die kantonalen Behörden überprüft werden.

5. Allgemeines

Die vorstehend beschriebenen Nutzungsbeschränkungen sind – als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung – verbindlich. Die Flächenbegrenzungslinien haben dieselbe rechtliche Bedeutung wie Zonengrenzen. Allerdings kommt Festlegungen im Gestaltungsplan eine gewisse Unschärfe zu. Der dadurch bestehende Planungsspielraum ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszufüllen. Soweit mit dem Gestaltungsplan keine Regelungen getroffen werden, gelten subsidiär die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Otelfingen.

6. Antrag

Heinz Schibli beantragt der Gemeindeversammlung, dem vorgelegten Privaten Gestaltungsplan "Näprunnen" zuzustimmen.

7. Begründung

Mit dem Gestaltungsplan soll dem Landwirtschaftsbetrieb von Heinz Schibli die Möglichkeit gegeben werden, auf die Forderungen des Marktes zu reagieren. Die Grossverteiler fordern auch bei schlechten Wetterbedingungen eine gesicherte Versorgung und zudem eine Verlängerung der Anbauperiode. Dies ist nur mit Hilfe von Gewächshäusern möglich. Aus betrieblicher Sicht ist die Erweiterung am Standort Näprunnen ideal gelegen. Ebenso bildet das Gelände aufgrund der südexponierten Lage einen idealen Standort für die Realisierung der Anlage. Der Landwirtschaftsbetrieb von Heinz Schibli produziert überwiegend bodenabhängig. Die Erweiterung ist deshalb zonenkonform im Sinne des Raumplanungsrechts. Einzelne Gewächshäuser wären auch ohne Gestaltungsplan realisierbar.

Durch die Lage an der Kantonsstrasse wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. Die Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsareal entspricht den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans. Die Landschaftsförderung ist ohne starke landwirtschaftliche Betriebe nicht umsetzbar. Der kantonale Richtplan erwähnt ausdrücklich, dass in den Landschaftsförderungsgebieten die Voraussetzungen für eine auch in wirtschaftlicher Hinsicht attraktive Bewirtschaftung der Flächen zu schaffen sind. Mit der vorgesehenen Sicherung der Entwicklung und Pflege von naturnahen Flächen wird die intensivere Nutzung soweit als möglich kompensiert. Das Speicher- und Rückhaltebecken sorgt dafür, dass die Gewässer nicht belastet werden und entlastet die Wasserversorgung der Gemeinde. Durch vorgesehenen Bepflanzungen werden die Gewächshäuser besser in die Landschaft eingebettet.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass der Ausbau der Gewächshäuser in Etappen erfolgen kann (Art. 15). Bereits die erste Ausbauetappe löst die Pflicht zur Umsetzung der Ausgleichs- und Sichtschutzmassnahmen aus. Falls die Gewächshäuser eines Tages nicht mehr gebraucht werden, sind sie abzubauen und das Land ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

Dielsdorf/Otelfingen, den 2. November 2006


Für die Projektverfasser

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
8157 Dielsdorf

Der Antragsteller

Heinz Schibli



ANHANG

A. Mitwirkung

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG in der Zeit vom 2. Juni 2006 bis zum 1. August 2006 öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig wurde er dem Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) zur formellen Vorprüfung eingereicht.

Innert der Frist gingen keine Einwendungen ein.

Auf Grund der kantonalen Vorprüfung ergaben sich folgende Anpassungen:

- Karte: Eintragen des gesetzlichen Strassenabstandes ab Landstrasse und Strasse Im Bohnenberg
- Art. 1: Hinweis auf das *schutzwürdige* Ortsbild von Otelfingen
- Art. 4: Klarstellung, dass es sich um unbeheizte Gewächshäuser handelt.
- Art. 6: Zusätzlich zur Magerwiese wünschte das ARV eine Bepflanzung mit Sträuchern. Der Artikel wurde entsprechend ergänzt.
- Art. 14: Ergänzung: Die Sammelleitung im nordöstlichen Teil des Areals ist auf jeden Fall zu erhalten.

Auf Wunsch des Gemeinderats wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Art. 3, 8: Bezeichnen eines Streifens entlang der Landstrasse für eine Sichtschutzbepflanzung mit standortgerechten Sträuchern
- Art 13: Expliziter Hinweis, dass die gesetzlichen Sichtweiten an den Einmündungen gewährleistet sein müssen.

B. Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Otelfingen hat dem privaten Gestaltungsplan „Näprunnen“ gestützt auf den Antrag des Gemeinderates vom 4. September 2006 mit Beschluss vom 30. Oktober 2006 zugestimmt.