



## **VERFÜGUNG**

**vom 12. Januar 2010**

### **Weiningen. Privater Gestaltungsplan Reech**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Weiningen stimmte am 11. Juni 2009 dem privaten Gestaltungsplan Reech zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. August 2009 und des Bezirksrates Dietikon vom 27. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. August 2009 ersucht die Gemeinde Weiningen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Reech werden auf einer Fläche von rund 50'000 m<sup>2</sup> die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines weitgehend bodenunabhängigen Intensivlandwirtschaftsbetriebes mit beheizten Treibhäusern und der notwendigen Infrastruktur geschaffen.

Das an die Baurecycling- und Biomassenkraftanlage des Entsorgungszentrums Richi Weiningen AG angrenzende Areal befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Nach dem kantonalen Richtplan wurde das Landwirtschaftsgebiet als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Gemäss regionalem Richtplan Limmattal wurde als konzeptionelle Vorgabe der Landschaftsraum Limmat-Hasleren-Altberg in den Gemeinden Geroldswil und Weiningen als ökologischer Vernetzungskorridor festgelegt. Damit sollen insbesondere die bestehenden Lebensräume vermehrt vernetzt und ökologische Ausgleichsflächen angelegt werden.

Damit der Intensivlandwirtschaftsbetrieb als zonenkonform gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung (RPV) gilt, haben die Bauten und Anlagen der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte zu dienen und dürfen nicht industriell-gewerblicher Art sein. Zudem müssen die Produkte zu mehr als der Hälfte auf dem Betrieb erzeugt werden. Diese Voraussetzungen werden durch gezielte Massnahmen im Gestaltungsplan sichergestellt.

Die für die bodenunabhängige Herstellung von landwirtschaftlichen Produkten geplanten Treibhäuser erfordern gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV ein Planungsverfahren. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss RPG sind im kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 d) festgehalten. Der Gestaltungsplan entspricht diesen richtplanerischen Grundsätzen. Durch die vorgesehene Lage des Areals im Limmattal, das von Baugebiet, Autobahn, Werkareal Richi AG und Wald umschlossen ist, wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Für die geplante Nutzung mit hohem Energieverbrauch wird die in unmittelbarer Nähe vorhandene ortsgebundene Abwärme der Baurecycling- und Biomassenkraftanlage des Entsorgungszentrums Richi Weiningen AG verwendet. Somit können die Fruchtfolgefleichen beansprucht werden. Das Areal ist zu einem grossen Teil mit Altlasten belastet. Es werden keine Erholungsräume beeinträchtigt.

Der für das Gestaltungsplangebiet geltende Waldgrenzenplan vom 4. November 2008 wurde mit Verfügung der Abteilung Wald vom 26. Mai 2009 festgesetzt. Mit der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Reech wird er rechtskräftig.

Der private Gestaltungsplan Reech umfasst den Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Der erläuternde Bericht (nach Art. 47 RPV), der Bericht zu den Einwendungen und der Baurechtsvertrag liegen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Reech, dem die Gemeindeversammlung Weiningen am 11. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Weiningen 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 Weiningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümern unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon (Nachführungsstelle) sowie an den Rechnungsadressaten Entsorgungszentrum Richi Weiningen AG, Im Riesentobel 1, 8104 Weiningen.

Zürich, den 12. Januar 2010  
091080/Oca/Zst

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



Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	April 2008	20.03.2009	Bu	Ta		
A						

Legende		Artikel	
<b>Festlegungen</b>			
	Perimeter	Art. 4	Abs. 1
<b>Baubereiche</b>			
	Bereich Glashäuser inkl. Vorplätze	Art. 6	Abs. 1
	Bereich Ökonomie / Infrastruktur / Schulung	Art. 6	Abs. 2
<b>Grüne Bereiche</b>			
	Bereich Zwischenlagerfläche Bodenaushub	Art. 6	Abs. 3
	Bereich Hochstamm-bäume / Zwischenlagerfläche Bodenaushub	Art. 6	Abs. 4
	Bereich ökologischer Ausgleich	Art. 16	Abs. 1
	Bereich Versickerung	Art. 6	Abs. 5
	Definition des gewachsenen Bodens für die entsprechenden Bereiche	Art. 7	Abs. 1 lit. a
	Verkehrsbaulinien	Art. 8	Abs. 1
	Erschliessung	Art. 9	Abs. 1
	Waldabstand § 262 PBG	Art. 10	Abs. 1
	Zuleitung Heizungswasser 55° Niedertemperatur von Biomassenkraftwerk	Art. 11	Abs. 1
	Wasserleitung neu	Art. 14	Abs. 1 + 2
<b>Hinweise</b>			
	Wald		
	Rechtskräftige Verkehrsbaulinie		
	Höhenaufnahme bisheriges Gelände		
	mögliche Bauten		
	mögliche Vorplatzüberdachung		
	best. Kanalisation		
	best. Wasserleitung		
	Waldgrenze Art.10 / Art.13 Eidg. Waldgesetz		
	Neue Grenze		
	Aufzuhebende Grenze		
	Neue Katastrnummer		
	Aufzuhebende Katastrnummer		

**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Weiningen**

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

**Privater Gestaltungsplan Reech**  
beheizte Treibhäuser

**Situation 1 : 500**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **11. Juni 2009**

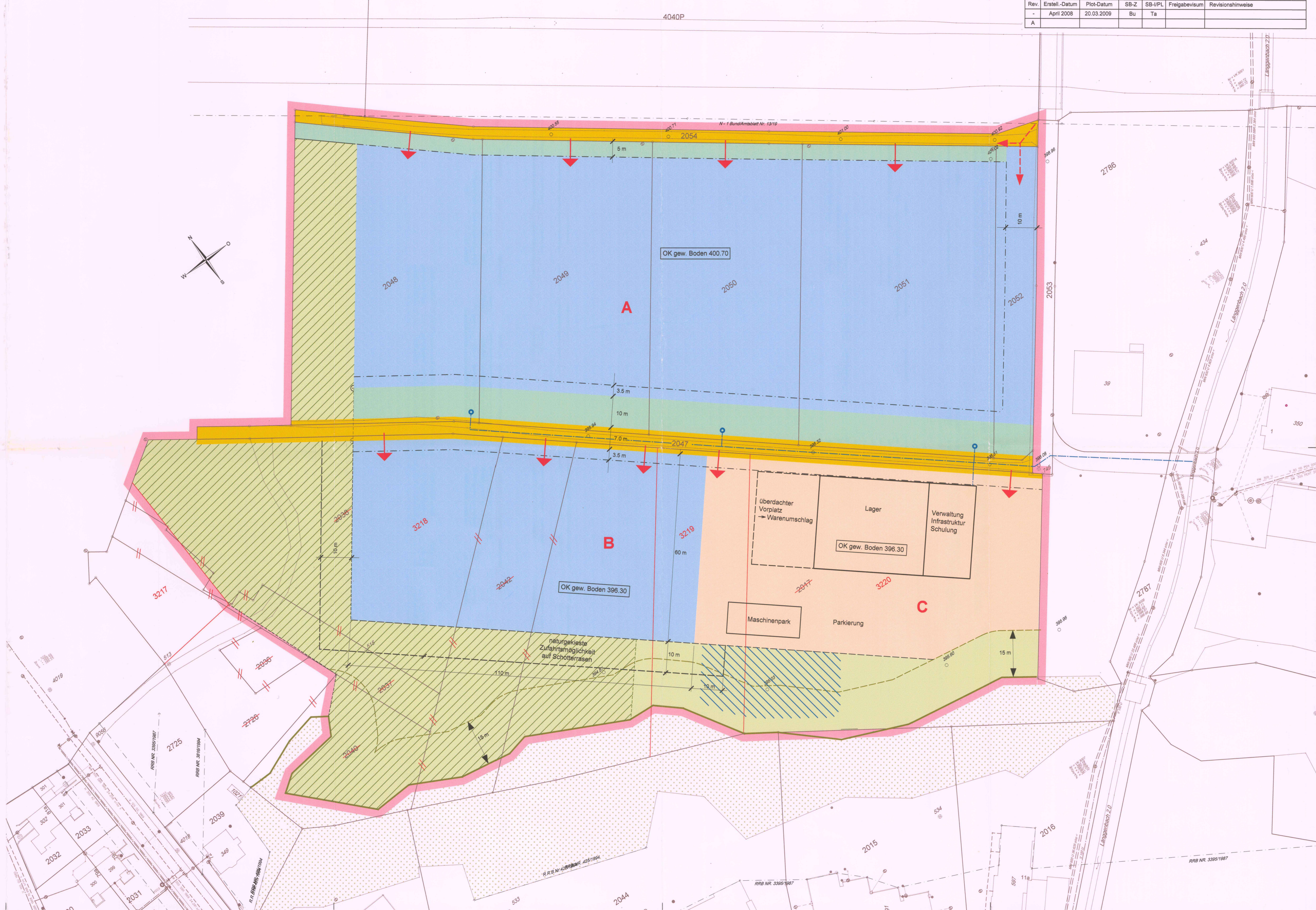
Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Präsident:   
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **12. Jan. 2010** BDV Nr. 7110

Für die Baudirektion

Versaffer: **Ingenieur- und Vermessungsbüro SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG**  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: **20. März 2009**





---

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

**Privater Gestaltungsplan Reech  
beheizte Treibhäuser**

**Vorschriften**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

11. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 12. Jan. 2010

BDV Nr. 7 1 10

Für die Baudirektion:

---

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

---

Datum: 20. März 2009

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Reech" auf mit folgenden Bestimmungen:

#### **Art. 1 Ziel**

- 1) Rechtsgrundlage für bodenunabhängigen Intensivlandwirtschaftsbetrieb
- Mit dem privaten Gestaltungsplan wird im Sinne von Art. 16 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV die Rechtsgrundlage geschaffen, im Gebiet Reech einen bodenunabhängigen Intensivlandwirtschaftsbetrieb mit beheizbaren Treibhäusern zu realisieren.

#### **Art. 2 Zweck**

- 1) Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt in erster Linie, die Abwärme aus dem angrenzenden Biomassenkraftwerk einem sinnvollen Verwendungszweck zuzuführen.
- 2) Nutzweise
- Die Bauten und Anlagen haben der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte zu dienen und dürfen nicht industriell-gewerblicher Art sein.
- 3) Eigenproduktion > 50%
- Die auf dem Areal verkauften Produkte müssen zu mehr als der Hälfte auf dem Betrieb erzeugt werden.

#### **Art. 3 Bestandteile**

- 1) Bestandteile
- Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.

#### **Art. 4 Geltungsbereich**

- 1) Perimeter
- Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

#### **Art. 5 Ergänzendes Recht**

- 1) RPG; PBG, BauO
- Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Weiningen, das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG).

**Art. 6****Bereiche**

- 1) Glashäuser inkl. Vorplätze (Bereiche A und B) Die im Plan eingetragenen Bereiche 'Glashäuser inkl. Vorplätze' (Bereiche A und B) begrenzen die Gebäudegrundfläche für Glashäuser (Treibhäuser).
- 2) Ökonomie / Infrastruktur / Schulung (Bereich C) Der im Plan eingetragene Bereich 'Ökonomie / Infrastruktur / Schulung' (Bereich C) begrenzt die Gebäude und Verkehrsfläche für sämtliche Nutzungen im Zusammenhang mit Infrastruktur / Verwaltung / Schulung / Lager / An- und Auslieferung / Glashäuser (Treibhäuser).
- 3) Zwischenlagerfläche Bodenaushub Der im Plan eingetragene Bereich 'Zwischenlagerfläche Bodenaushub' dient der langfristigen Zwischenlagerung von Bodenaushub. Um das südwestliche Treibhaus kann auf einer Tiefe von 10 m eine Zufahrtsmöglichkeit mit Schotterrasen erstellt werden.
- 4) Hochstamm-bäume / Zwischenlagerfläche Bodenaushub In den im Plan eingetragenen Bereichen 'Hochstamm-bäume / Zwischenlagerfläche Bodenaushub' sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Entlang der nordöstlichen Perimetergrenze ist ein lockerer Baumbestand vorzusehen, so dass die Zufahrt zum Treibhaus zwischen den Bäumen an verschiedenen Stellen möglich bleibt. In der Arealmitte ist ein dichter Baumbestand vorzusehen.  
Die Mindesthöhe der Bäume bei der Pflanzung beträgt 6 m. Die Baumreihen sind mit abwechselnden Baumarten sowie laubabwerfenden wie auch immergrünen zu gestalten. Die Bäume sind ondulierend ("dynamisch") anzuordnen.  
Der Bodenaufbau kann im Sinne einer langfristigen Zwischenlagerung von Bodenaushub aufgebaut werden. Die Zwischenlagerung hat gemäss den kantonalen 'Richtlinien für Bodenrekultivierungen' zu erfolgen.
- 5) Versickerung Der im Plan eingetragene Bereich 'Versickerung' dient der Versickerung von Dachwasser. Die Versickerung hat oberflächlich über eine Humusschicht zu erfolgen. Ein allfälliger Überlauf in den Länggenbach darf nicht mehr als 11 l/s betragen. Die Versickerungsanlage darf nur mit frischem Regenwasser beschickt werden, also nicht aus den Stapelbecken für das zu nutzende Regenwasser, sondern aus einem vorgeschalteten Überlauf.

**Art. 7 Bauvorschriften**

1) Bauvorschriften in Baubereichen Für die Gebäude in den einzelnen Bereichen gelten folgende Bauvorschriften:

	Bereich Ökonomie / Infrastruktur / Schulung	Bereich Glashäuser inkl. Vorplätze
anrechenbare Untergeschosse max.	1	0
Vollgeschosse max.	2	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	1	0
Gebäudelänge max. (ohne Überdachung Vorplatz)	50 m	-
Gebäudehöhe <sup>a)</sup> max.	8 m	8 m
Firsthöhe max.	7 m	
Überdachung Warenumschlag max.	800 m <sup>2</sup>	-

a) Die Gebäudehöhe wird ab o.K. gewachsenem Boden gemäss Planeintrag gemessen.

2) grüne Bereiche In den grünen Bereichen (Art. 6.3 - 6.5) sind weder Hauptgebäude noch besondere Gebäude zulässig.

3) Gestaltung Für die Glashäuser sind reflexionsarme Gläser zu verwenden.

4) Beleuchtung In den Treibhäusern ist eine künstliche Beleuchtung der Pflanzen nicht gestattet.  
Im Bereich Ökonomie / Infrastruktur / Schulung hat sich eine allfällige Beleuchtung auf das notwendige Mass zu beschränken.

**Art. 8 Verkehrsbaulinien**

1) Verkehrsbaulinien Ober- und unterirdische Bauten haben die Verkehrsbaulinien einzuhalten.

**Art. 9 Verkehrserschliessung**

1) Hauptzufahrt Motorfahrzeuge Die Zufahrten zu den einzelnen Baubereichen sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.

**Art. 10 Waldabstand**

- 1) Waldabstand Entlang des südwestlichen Perimeters gilt ein Waldabstand von 15 m.

**Art. 11 Energievorschriften**

- 1) Energievorschriften Die Beheizung sämtlicher Gebäude hat mit CO<sub>2</sub>-neutraler Abwärme des benachbarten Biomassenkraftwerks zu erfolgen.
- 2) Notheizsystem Ein allfälliges Notheizsystem muss CO<sub>2</sub>-neutral sein.

**Art. 12 Lärm**

- 1) Empfindlichkeitsstufe Dem Gestaltungsplangebiet wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet.
- 2) Minimale Lärmreflexionen Die Fassaden der Glashäuser entlang der Autobahn sind so zu gestalten, dass die Lärmreflexionen auf das Wohngebiet von Geroldswil minimal sind.

**Art. 13 Gewässerschutz**

- 1) Gewässerschutz Die Reinigung der Glashausdächer mit Putzmitteln ist verboten.

**Art. 14 Wasserversorgung / Löschwasser**

- 1) Wasserversorgung Die Wasserversorgung erfolgt von der bestehenden Wasserleitung NW 125 mm, welche durch das Areal Richi führt.
- 2) Hydranten Anzahl und Lage der Hydranten ergeben sich durch die einschlägigen Bestimmungen und werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

**Art. 15****Boden**

- 1) Fruchtfolgeflächen  
Fruchtfolgeflächen müssen in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden, sofern
- sie nach baulichen Veränderungen der Oberböden (z.B. durch Abtrag), nicht innerhalb eines Jahres wiederhergestellt und unmittelbar anschliessend ackerbaulich genutzt werden können;
  - sie weitergehend als durch Oberbodenabtrag verändert werden (z.B. durch Abtrag von Unterboden), so dass Massnahmen zur Wiederherstellung der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit nach Aufgabe der Nutzung erforderlich werden;
  - die Gesamtfläche aus a) und b) grösser ist als 5'000 m<sup>2</sup>.
- 2) Wiederherstellung Bodenfruchtbarkeit  
Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.
- 3) Grundbuchanmerkung  
Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.
- 4) Bürgschaft  
Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:
- Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
  - Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro m<sup>2</sup>, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, bzw. andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.
- 5) Bodenzwischenlager  
Ausgehobener Boden ist für die Wiederherstellung von Böden zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- 6) Richtlinien  
Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- 7) Baubewilligungsverfahren  
Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

**Art. 16****Ökologischer Ausgleich**

- 1) Fläche Der im Plan dargestellte Bereich 'ökologischer Ausgleich' dient der Ansiedlung einer vielfältigen Flora und Fauna.
- 2) Gestaltung Der Bereich 'ökologischer Ausgleich' ist als vielfältiger Lebensraum mit standortheimischen Heckenpflanzungen, einer Blumenwiesenansaat, Magerwiese, Trockenstandorte, Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen etc. zu gestalten.
- 3) Ausführung Die Ausführung ist in der Bauphase mit der kantonalen Fachstelle Naturschutz abzusprechen.

**Art. 17****Luft**

- 1) Maschinen und Geräte Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

**Art. 18****Betriebszeiten**

- 1) Betriebszeiten Vor Betriebsaufnahme sind die Betriebszeiten vom Gemeinderat Weiningen genehmigen zu lassen.

**Art. 19****Inkrafttreten**

- 1) Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

★★★★★

Im beiliegenden Baurechtsvertrag aller Grundeigentümer ermächtigen diese das Entsorgungszentrum Richi Weiningen AG - vertreten durch Herrn Jakob Richi - Gewächshäuser und allfällige dazugehörige zonenkonforme Betriebsgebäude mit Sondernutzung zu erstellen und beizubehalten. Mit diesem Baurechtsvertrag gilt die Zustimmung der Eigentümer zum vorliegenden Gestaltungsplan als gegeben.

Dietikon, 20. März 2009