



## **VERFÜGUNG**

**vom 21. Oktober 2004**

### **Bassersdorf. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Badertscher**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 22. Juni 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Bassersdorf dem privaten Gestaltungsplan Gärtnerei Badertscher zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Staatskanzlei vom 9. August 2004 und des Bezirksrates Bülach vom 2. August 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. August 2004 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Bei der öffentlichen Auflage gemäss § 88 PBG hat der Gemeinderat irrtümlich den Regierungsrat an Stelle der Baurekurskommission als Rechtsmittelinstanz bezeichnet. Das Genehmigungsverfahren kann dennoch durchgeführt werden, da – sofern ein Rekurs eingegangen wäre – der Regierungsrat diesen an die zuständige Baurekurskommission weitergeleitet hätte.

Mit dem privaten Gestaltungsplan „Gärtnerei Badertscher“ werden die rechtliche Sicherung des Bestandes sowie die betriebliche Erweiterung mit der erforderlichen Infrastruktur des Gärtnereibetriebs am heutigen Standort gesichert. Dies ist notwendig, um der wachsenden Konkurrenz vor allem aus dem EU-Raum gegenüber bestehen zu können.

Das Betriebsareal ist gemäss kantonalem Richtplan dem Landwirtschaftsgebiet und gemäss Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugewiesen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei dem Gärtnereibetrieb um einen der Landwirtschaft nahe stehendem Betrieb handelt, so dass die rechtskräftige 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 Gärtnerei Badertscher, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 22. Juni 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich)

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 Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

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.

Zürich, den 21. Oktober 2004  
041573/Ove/Zst

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





# Privater Gestaltungsplan

## Gärtnerei Badertscher, Im Riedt, Baltenswil

Originalmassstab 1 : 1'000

Von den Grundeigentümern aufgestellt am .....

Marianne und Roger Badertscher *M. Badertscher R. Badertscher*

Öffentliche Auflage vom 19. September bis 18. November 2003

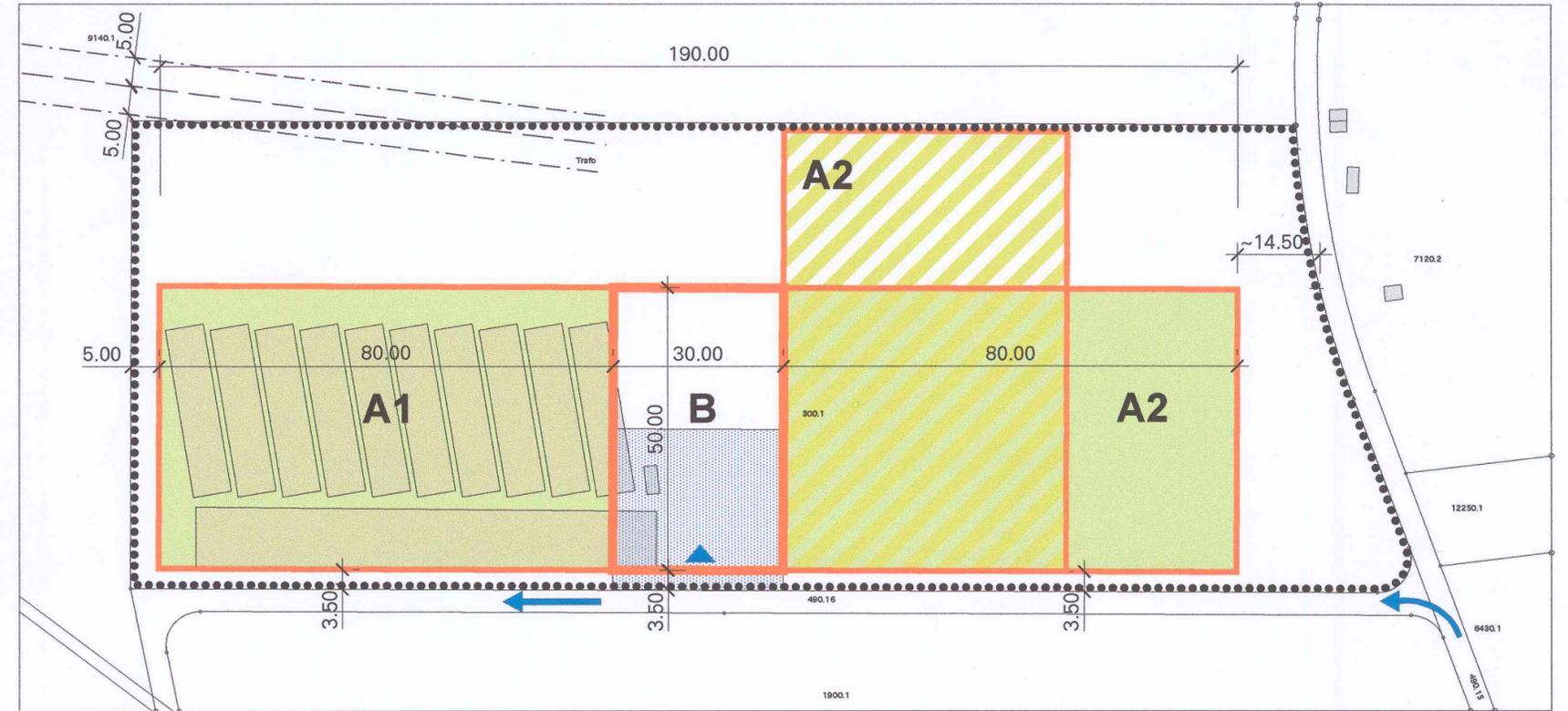
Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am **22. Juni 2004** .....

Der Präsident: *J. J...* Der Schreiber: *M. ...*

Von der Baudirektion genehmigt am **21. Okt. 2004** .....

BDV Nr. *1117/04*

Für die Baudirektion: *H. Zimmermann*



### Legende

- ..... Planungsperimeter
- Gewächshäuser bestehend
- Bereich A1 und A2 (Kulturflächen)
- Bereich A2 (flächengleiche Variante)
- Bereich B (Ökonomiebereich)

- ← Zu- / Wegfahrt
- Verkehrsfläche (Erschliessung, Anlieferung, Parkierung)
- - - Freileitung
- - - Abstandsbereich zu Freileitung



# Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich

Gemeinde Bassersdorf

6 Exemplar

**EINGANG**

**29. März 2004**

## Privater Gestaltungsplan

### Gärtnerei Badertscher, Im Riedt, Baltenswil

#### Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am .....

Namens der Grundeigentümer:

Marianne und Roger Badertscher

*M. Badertscher R. Badertscher*

Öffentliche Auflage: vom 19. September bis 18. November 2003

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am .....

22. Juni 2004

Der Präsident:

*J. Jany*

Der Schreiber:

*Andreas Lürny*

Von der Baudirektion  
genehmigt am .....

21. Okt. 2004

BDV Nr.

1117/04

Für die Baudirektion

*A. Zimmerhals*

März 2004

**Hesse + Schwarze + Partner**  
Büro für Raumplanung AG

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Bassersdorf einen privaten Gestaltungsplan mit nachfolgenden Bestimmungen:

### 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan sichert den Verbleib des bestehenden Gärtnereibetriebes im Riedt und ermöglicht die langfristig nötigen betrieblichen Erweiterungen. Er soll technologische Entwicklungen in Bezug auf Gewächshausbau, Energiehaushalt und Bewässerungstechnik ermöglichen, soweit sie zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit des Betriebes notwendig sind.

### 2. Bestandteile, Geltungsbereich

- 2.1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:1000 und den nachstehenden Vorschriften. Weitere Unterlagen dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.
- 2.2 Der Planungssperimeter umfasst die im Plan 1:1000 bezeichnete Parzelle Kat.-Nr. 300.1 gemäss Neuzuteilung vom 1. September 2003.

### 3. Ergänzendes Recht

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz und die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Bassersdorf.

### 4. Nutzung und Bauweise der Baubereiche

- 4.1 Innerhalb des Perimeters werden folgende Baubereiche festgelegt:

Bereich A1 (Kulturfläche)	4'000 m <sup>2</sup>
Bereich A2 (Kulturfläche)	4'000 m <sup>2</sup>
Bereich B (Ökonomiebereich)	1'500 m <sup>2</sup>

- 4.2 Die Bereiche A1 und A2 sind für Gewächshäuser mit den nötigen Nebenanlagen wie Zugänge, Transportwege, Wasserspeicher etc. bestimmt. Das Ausmass befestigter Böden beträgt max. 15%. Nicht mit Gewächshäusern belegte Flächenanteile sind auch für Freilandkulturen nutzbar.

Im Bereich A2 sind beide Ausrichtungen gemäss Plan möglich. Die Realisierungsvariante soll entsprechend den vorzunehmenden Bodenproben möglichst auf bereits anthropogen beeinflussten Böden angelegt werden.

- 4.3 Zulässige Bauweise in den Bereichen A1 und A2: Die Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain beträgt max. 7.0 m. Die Gewächshäuser haben eine max. Seitenwandhöhe von 4.5 m ab gewachsenem Terrain einzuhalten. Die Gebäudelänge ist frei.

Die Gewächshäuser sind im Material möglichst einheitlich zu gestalten. Ihre Ausrichtung, die genaue Lage sowie der Umfang und Zeitpunkt von Massnahmen zur optimalen Einordnung (u.a. Sichtschutz) werden im Bewilligungsverfahren festgelegt.

- 4.4 Der Bereich B ist für Ökonomieräume u.a. mit Arbeits-/Kühlräumen, Lagerflächen sowie die Erschliessung und Anlieferung mit den nötigen Verkehrsflächen bestimmt. Nicht benötigte Verkehrsflächen können für Ökonomieräume genutzt werden.

Bei Vollausbau des Bereichs A2 darf im Bereich B eine Betriebsleiterwohnung mit einer Gesamtnutzfläche von max. 150 m<sup>2</sup> erstellt werden.

- 4.5 Zulässige Bauweise im Bereich B: Die Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain beträgt max. 7.0 m. Die Betriebsleiterwohnung kann unter Einhaltung der Gesamthöhe auf zwei Geschosse verteilt werden. Flachdächer sind, soweit dies technisch und wirtschaftlich verhältnismässig ist, extensiv zu begrünen.
- 4.6 Unterkellerungen sind auf den Bereich B zu beschränken. Unterirdische Anlagen wie Oeltank und Wasserspeicher sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben im gesamten Perimeter gestattet.
- 4.7 Bei Beanspruchung von Arealflächen für übergeordnete Verkehrsanlagen (SBB-Linie/ HLS K10) bzw. nach Festlegung der entsprechenden Baulinien durch den Kanton sind betroffene Bauten in Leichtbauweise auf erstes Verlangen ohne Entschädigungsfolge für den Staat zu beseitigen (Beseitigungsrevers).

## **5. Verkehrserschliessung**

- 5.1 Der Gärtnereibetrieb wird über den Flurweg Parzelle Kat.-Nr. 490.16 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt grundsätzlich von Osten her über den Oberriet-Weg.
- 5.2 Eine über die Funktion der Flurwege hinausgehende Belastung und Nutzung (schwere Lastwagen, Privatkundenverkehr) ist zu vermeiden. Sollten trotzdem weitergehende und dauernde Mehrbelastungen infolge Nutzungsintensivierung resultieren, sind Kostentragung und Unterhaltungspflicht vertraglich neu zu regeln. Die nötigen Anforderungen sind seitens der Gemeinde vorzugeben.
- 5.3 Lage und Umfang der innerbetrieblichen Erschliessung im Bereich B sind mit der ersten Ausbautetappe aufzuzeigen. Sie werden im Bewilligungsverfahren festgelegt. Die im Plan bezeichnete Verkehrsfläche dient vorwiegend als Verlade- und Bereitstellungsfläche, in untergeordnetem Ausmass auch der Parkierung der Belegschaft und Lieferanten. Einzelne Parkplätze können von der Baubehörde befristet und unter Auflagen auch im Abstandsstreifen bewilligt werden.

## **6. Versorgung, Entsorgung**

- 6.1 Mit der ersten Ausbautetappe ist ein Entwässerungsprojekt vorzulegen. Entsprechend den VSA Richtlinien zur "Regenwasserentsorgung" vom November 2002 ist das Meteorwasser ist zu versickern oder abzuleiten, soweit es nicht zur Bewässerung der Kulturen gebraucht oder gespeichert wird. Anfallendes Schmutzwasser ist zur Kläranlage Eich abzuleiten.
- 6.2 Bei betrieblichen Neu- oder Ausbauten sind grundsätzlich die EnFK-Empfehlungen Nr. 5 vom Januar 1993 "Fachgerechter Wärmeschutz für Gewächshäuser" der kantonalen Energiefachstelle anzuwenden.
- 6.3 Sofern seitens der Gemeinde ein Anschluss an die ARA Bassersdorf geschaffen wird, ist die Abwärme der ARA für Heiz- und Brauchwasserzwecke zu nutzen, soweit dies für den Abnehmer wirtschaftlich tragbar ist.

## **7. Lärmempfindlichkeitsstufe, Lufthygiene**

- 7.1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

- 7.2 Der Betrieb ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen (Art. 5 LRV).

## **8. Übrige Flächen, Umgebungsgestaltung**

- 8.1 Flächen ausserhalb der Baubereiche dürfen für Freilandkulturen genutzt werden. Unversiegelte Schattenhallen zur temporären (saisonalen) Nutzung sind auf max. 50% der gesamten Freilandfläche begrenzt.
- 8.2 Der Bedarf für einen örtlichen Sichtschutz ist vor Einreichung eines Baugesuches mit der Gemeinde zu klären und die Bepflanzung zu bestimmen. Bei Vollausbau des Bereichs A2 ist gegenüber den Schrebergärten ein Sichtschutz mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen vorzusehen.

## **9. Inkrafttreten**

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

**Kanton Zürich  
Gemeinde Bassersdorf**

**6 Exemplar**

**EINGANG**

**29. März 2004**

# **Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Badertscher, Im Riedt, Baltenswil**

## **Planungsbericht**

Öffentliche Auflage vom 19. September bis 18. November 2003

- 1 Ausgangslage
  - 2 Betriebliche Ziele, Projektumfang
  - 3 Erschliessung
  - 4 Einordnung und Umgebungsgestaltung
  - 5 Auswirkungen auf die Umwelt
- Beilage: Betriebskonzept

## 1 Ausgangslage

Im Gebiet Riedt, zwischen Brüttisellen und Bassersdorf, betreibt die Familie Badertscher eine Produktionsgärtnerei. Der Betrieb umfasst eine Fläche von 17'709 m<sup>2</sup>. Mit einfachen Mitteln werden ausgesprochene Nischenprodukte in herausragender Qualität angebaut (u.a. Edelweiss, Viola odorata und Schlingpflanzen). Zurzeit werden 7'000 m<sup>2</sup> als Kulturfläche genutzt; davon 4'000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche in Foliengewächshäusern (3'300 m<sup>2</sup> beheizt, 700 m<sup>2</sup> unbeheizt) und 2'000 m<sup>2</sup> auf Freilandkulturen diverser Spezialitäten wie Alchemilla-Schnittblumen. Der erfreulich wachsende Absatz erfolgt über die grossen Blumen-Börsen und Gärtnereien im Raum Zürich.

Das gesamte Areal befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. 1997 wurden Vorhaben für den Neubau von Gewächshäusern negativ beantwortet, weil sie ausserhalb der Bauzone weder zonenkonform noch standortgebunden waren und deshalb eine Bewilligung nicht in Aussicht gestellt werden konnte (vgl. Schreiben ARV vom 5. Mai 1998).

In den letzten Jahren wurde im Meliorationsgebiet im Riedt durch die Landumlegungsgenossenschaft Bassersdorf die Landumlegung durchgeführt. Mit der Arrondierung der Liegenschaft werden die Voraussetzungen für eine betriebliche Entwicklung deutlich verbessert. Die 2002 neu aufgenommenen Abklärungen bei Kanton und Gemeinde ergaben, dass unter Erfüllung diverser Bedingungen mit einem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtliche Baureife geschaffen werden kann (vgl. PA Gemeinderat Bassersdorf vom 23.4.02, Schreiben ARV vom 27.5.02).

Mit dem Gestaltungsplan werden die bestehenden Rechtsverhältnisse zur Landumlegungsgenossenschaft und zur Entwässerungsgenossenschaft nicht angetastet und behalten ihre volle Gültigkeit. Damit sind auch bestehende Durchleitungsrechte, Unterhalt und Beitragspflichten vollumfänglich gesichert und erfordern keine öffentlich-rechtliche Regelung im privaten Gestaltungsplan. Gesetzliche Grundlage bleibt das Landwirtschaftsgesetz vom 2.9.1979.

## 2 Betriebliche Ziele, Projektumfang

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird der längerfristige Fortbestand der Gärtnerei am heutigen Standort gesichert. Ziel ist die rechtliche Sicherung des Bestandes sowie die betriebliche Erweiterung mit der nötigen Betriebsinfrastruktur. Beides ist erforderlich, um der wachsenden Konkurrenz vor allem aus dem EU-Raum gegenüber bestehen zu können. Dies soll durch den etappierten Ausbau des Produktionsbetriebs erreicht werden. Unerlässlich für die Zukunftssicherung des gesamten Betriebs ist die Erweiterung um eine etwa gleich grosse Kulturfläche. Fernziel ist eine Betriebsfläche von total 13'000 m<sup>2</sup>, die zwei Gewächshäuser, die nötigen Ökonomieräume mit zentraler Erschliessungszone und Freilandkulturen umfasst.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden, sind folgende baulichen und betrieblichen Erweiterungen geplant:

- neue Gewächshaus-Anlage in 1-2 Etappen: ca. 4'000 m<sup>2</sup>
- Arbeits- und Kühlräume, Lagerflächen (inkl. offene): ca. 600 m<sup>2</sup>
- Verladefläche und Wendebereich, einzelne Parkplätze: ca. 450 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus (zweite Etappe oder später) ca. 150 m<sup>2</sup>

Aus betrieblichen Gründen soll die erste Erweiterungsetappe unter Einbezug des neuen Ökonomie-/Erschliessungsbereichs östlich an den bestehenden Betrieb entlang der Zufahrt anschliessen. Die Erweiterung bedingt, dass der heutige Betrieb trotz veralteter Anlagen aufrecht erhalten wird, um die hohen baulichen Investitionen zu finanzieren. Der Ersatz der alten Gewächshäuser wird somit in einer späteren Etappe erfolgen. Der Finanzbedarf für die 1. Ausbautappe beträgt rund Fr. 1'740'000.–. Diese ist nicht an den Bau einer Betriebswohnung gebunden, weshalb die Realisierung erst für später geplant wird.

Der Bedarf für eine Betriebswohnung auf dem Areal ist bei einem Vollausbau aus Sicherheitsgründen klar gegeben. Ein Landerwerb in den Bauzonen der Nachbarschaft ist aus finanziellen Gründen höchst unrealistisch. Auch ein nahegelegenes Mietobjekt ist beim derzeitigen Planungsstand nicht in Sicht und dürfte nur schwer zu finden sein. Sollten sich später andere zweckmässige Lösungen in der unmittelbaren Nachbarschaft abzeichnen, werden sie in die betriebswirtschaftlichen Überlegungen einbezogen. Auf die Option auf dem eigenem Areal soll aber deswegen nicht verzichtet werden.

Langfristig sollen dem Produktionsbetrieb folgende Flächen zur Verfügung stehen:

	Heute bestehend	Langfristig geplanter Ausbau	Gesamtfläche nach Ausbau
Gesamte Betriebsfläche	7'000 m <sup>2</sup>	+ 6'000 m <sup>2</sup>	13'000 m <sup>2</sup>
- überdeckte Kulturfläche (Gewächshäuser)	4'000 m <sup>2</sup>	+ 4'000 m <sup>2</sup>	8'000 m <sup>2</sup>
- Ökonomiebereich (baulich)	0 m <sup>2</sup>	+ 300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
- Wohnung	0 m <sup>2</sup>	+ 150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
- Verkehrserschliessung	450 m <sup>2</sup>	+ 450 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
- Freiland, offene Kulturflächen	2'550 m <sup>2</sup>	+ 1'100 m <sup>2</sup>	3'650 m <sup>2</sup>
Verbleibende unproduktive Fläche und Grünfläche	10'700 m <sup>2</sup>	- 6'000 m <sup>2</sup>	4'700 m <sup>2</sup>

Die gesamte Betriebsfläche von 1,3 ha ermöglicht somit eine Verdopplung der überdeckten Kulturfläche. Diese ist langfristig zur betrieblichen Sicherung notwendig. Das 'Betriebskonzept Gärtnerei Badertscher, Baltenswil' vom 5.8.2003 zeigt die näheren Bedürfnisse und die betrieblichen Auswirkungen des Vorhabens auf (vgl. Beilage). Die unproduktive Fläche dient als langfristige Reserve und zur Fruchtfolge.

Für die betriebliche Erweiterung gelten folgende Planungsgrundsätze:

- zentraler Erschliessungs- und Anlieferungsbereich
- gute Etappierbarkeit der Nutzflächen und der betrieblichen Infrastruktur
- Ausrichtung der baulichen Abmessungen auf die betrieblichen Erfordernisse
- partielle Randbepflanzung nach Bedarf (Sichtschutz)
- möglichst geringer Wasserverbrauch (Bewässerungs- und Entwässerungskonzept)
- zweckmässiger Energieeinsatz in Bezug auf Wärmeschutz, Heizung und Klima.

Diese Grundsätze werden mit dem Gestaltungsplan und den Vorschriften nachgewiesen.

### 3 Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt von Osten her über den Oberriet-Weg und den Flurweg Parzelle Kat.-Nr. 490.16. Die interne Anlieferung verbleibt am heutigen Standort, womit die Erschliessungszone künftig im Zentrum des Betriebs liegt. Dies wirkt sich platzsparend aus und erleichtert die Disposition der internen Verlade- und Wendeflächen.

Zum Verkehrsaufkommen sind folgende Aussagen möglich:

Heute erfolgen während der Hauptsaison (Mai/Juni) durchschnittlich täglich 2 Auslieferungen der Produkte (ausschliesslich Eigentransport), im Oktober/November ein täglicher Transport. In der übrigen Zeit ruhen die Transporte oder beschränken sich auf periodische Zulieferungen für den Eigenbedarf (Oel 1-mal jährlich, Erde/Torf 3-mal jährlich, Gätnerbedarf 2-mal jährlich). Die Transporte werden mit einem leichten Zugfahrzeug mit Geländeanhänger (3.5 t) ausgeführt. Bei einem Vollausbau wird sich das heute sehr geringe Verkehrsaufkommen auf 2-4 tägliche Auslieferungen in den eigentlichen Produktionsmonaten verdoppeln. Die Transporte erfolgen voraussichtlich mit leichten Lieferwagen (3.5 t); der Einsatz von Lastwagen ist nicht vorgesehen. Eine Nutzungsintensivierung, die der landwirtschaftlichen Flurwegnutzung entgegensteht und eine Gefährdung der erstellten Flurwege und Bankette bewirken könnte, darf unter diesen Umständen ausgeschlossen werden.

Der Betrieb soll produktionsorientiert weiterentwickelt werden. Abnehmer der selbsterzeugten Produkte sind wenige Gärtnereien; im übrigen erfolgt die Auslieferung direkt an die Blumenbörse. Ein Kundenverkauf mit Publikumsverkehr findet somit nicht statt, weshalb das bereits heute sehr geringe Verkehrsaufkommen kaum zunimmt und auch der Parkplatzbedarf sehr bescheiden bleibt. Abgesehen von der Verladezone und den Standplätzen für die Betriebsfahrzeuge ist die Parkierung demnach hauptsächlich für die Belegschaft vorgesehen.

Entsprechend reicht für die interne betriebliche Erschliessung und Parkierung voraussichtlich rund 1/3 des Baubereichs B aus (ca. 500 m<sup>2</sup>). Die im Plan wesentlich grösser ausgeschiedene Verkehrsfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) soll vor allem die interne Flexibilität in der betrieblichen Disposition erhöhen.

Solange der Ökonomie- und Erschliessungsbereich B nicht oder nur zum Teil realisiert wird, sollen provisorische (bis zum Ausbau befristete) Abstellplätze mit den nötigen Auflagen der Gemeinde entlang der Zufahrt zugelassen werden können.

### 4 Einordnung und Umgebungsgestaltung

Mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung werden alle Infrastrukturf lächen und Arbeitsräume in die Gewächshausanlage integriert. Mit einheitlicher Ausrichtung, Konstruktion, Eindeckung und Schattierung der überdeckten Flächen für die Erweiterung wird eine optisch ruhige Wirkung angestrebt. Diese ist allerdings erst mit dem realisierten Vollausbau gewährleistet. Dem Gestaltungsaspekt kann im Baubewilligungsverfahren Nachachtung verschafft werden.

Die sog. Schattenhallen dienen temporären Kulturen ausserhalb der Gewächshäuser im natürlichen, humusierten Boden bei reduziertem Wasserverbrauch bzw. Nährstoffverwendung. Bei Bedarf werden die Pflanzen von Folien überdacht, um sie vor Hitze oder Regen zu schützen. Die Schattenhallen weisen geringere Höhenabmessungen auf und treten optisch kaum in Erscheinung. Ihre Fläche wird zugunsten offener Kulturen auf die Hälfte der Freilandfläche beschränkt.

Der Gestaltungsplan bezeichnet die für eine Bepflanzung geeigneten Randlagen. Insbesondere soll damit die Voraussetzung für einen wirksamen Sichtschutz gegenüber den Schrebergärten östlich des Feldweges geschaffen werden. Wie weit Randlagen aus Gründen der landschaftlichen Einpassung bepflanzt werden sollen, kann jedoch ohne konkretes Bauvorhaben nicht entschieden werden. Die Vorschriften ermöglichen entsprechende Auflagen der kommunalen Baubehörde. Allfällige Massnahmen zur optimalen Einordnung sind mit dem Bauprojekt zu beurteilen und im Bewilligungsverfahren festzulegen. Beim Vollausbau im Bereich A2 ist ein Sichtschutz gegenüber den Freizeitgärten vorzusehen.

## **5 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **5.1 Bodenschutz**

Der stark grundwassergeprägte Boden ist nur zum Teil aufgefüllt oder anthropogen verändert. Da der Ausbau möglichst auf solchen Böden erfolgen soll, wird die geeignete Ausrichtung der Fläche A2 vorgängig durch einzelne Probebohrungen festgestellt.

Ausser den Zugängen zu den Gewächshäusern und den Transportwegen werden die Böden der neuen Anlagen nicht befestigt. Die grösstmögliche Sickerfähigkeit der Produktionsflächen liegt sowohl im Interesse einer sparsamen Ressourcenverwendung als auch der spezifischen Ausrichtung des Gärtnereibetriebes (siehe Kap. 2 Betriebskonzept).

### **5.2 Wasserhaushalt**

Die Bewässerung der überdeckten Kulturfläche erfolgt über Matten, die auf einer wasserundurchlässigen Folie verlegt sind. Sie bietet den Vorteil eines äusserst haushälterischen Wasserverbrauchs mit geringem zeitlichen Bewässerungsaufwand. Die als Kulturboden dienende Fertigerde ist nur geringfügig aufgedüngt. Der jährliche Giesswasserverbrauch in den Jahren 1999 - 2002 beträgt trotz wasserbedürftiger Kulturen lediglich zwischen 700-900 m<sup>3</sup> (der 4-Jahresdurchschnitt beträgt 815 m<sup>3</sup>).

Zurzeit wird das Meteorwasser über die bestehende Drainage abgeführt. Im Rahmen der Erweiterung soll zur Bewässerung soweit möglich in Wasserspeichern gesammeltes Meteorwasser verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Drainagesystem (PVC-Sickerrohre mit 1%-Gefälle) mit eigener Drainageleitung, die parallel zum Bachgerinne der ARA Eich zugeführt wird. Zwei Kontrollschächte befinden sich an der nordwestlichen Arealgrenze. Künftig wird das anfallende Schmutzwasser ebenfalls der ARA zugeführt. Für allfällige Massnahmen richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" vom Nov. 2002.

In Zukunft wird - sofern die Tröpfchenbewässerung nicht ausreicht - ein getrenntes, geschlossenes Bewässerungssystem angestrebt. Das Entwässerungskonzept ist auf die etappierte Betriebsentwicklung und die Gefällsverhältnisse auszurichten. Dieses wird mit der ersten Ausbaustufe vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass zusätzliche Anlagen zur Wasserspeicherung in den nordwestlichen (tieferliegenden) Arealbereich zu liegen kommen.

### **5.3 Sparsame Energieverwendung**

Der Gärtnereibetrieb ist auf eine möglichst nachhaltige Energienutzung ausgerichtet. Im Hinblick auf eine alternative Beheizung künftiger Gewächshäuser und Betriebsbauten sollte seitens der Gemeinde geprüft werden, ob die Abwärme der ARA Bassersdorf im Rahmen eines Kleinwärmeverbundes wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Dabei ist der Einbezug

weiterer Wärmebezügler in der Umgebung zu prüfen. Ein späterer Anschluss wird von der wirtschaftlichen Tragbarkeit im Einzelfall abhängig sein.

Grundsätzlich sind bei allen Neubauten von Gewächshäusern die EnFK-Empfehlungen Nr.5 (Januar 1993) "Fachgerechter Wärmeschutz für Gewächshäuser" der kantonalen Energiefachstelle zu berücksichtigen. Ohne wesentliche betriebliche Ausbauten und Vergrößerung der Kulturen wird die bestehende Warmluftheizung für die einzelnen Doppelfolien-Gewächshäuser weiter benützt.

Der bestehende, 20'000 Liter fassende Erdtank (unter Niveau im Abstandsbereich zum Flurweg angelegt) ist für den späteren Bedarf vorerst ausreichend. Eine Neudisposition steht ggf. im Zuge der Betriebsleiterwohnung zur Diskussion; auch hier sollen energiesparende und zugleich wirtschaftlich verträgliche Lösungen zur Realisierung gelangen.

## **6 Kantonale Richtplanung/Verkehrsplan**

Der Standort liegt in der Nähe zweier geplanter übergeordneter Verkehrsachsen: Umfahrung Kloten – Bassersdorf (Richtplan-Entwurf, Objekt Nr. 25a) und neue SBB-Linie Oerlikon/Dietlikon – Winterthur (Richtplan-Entwurf, Objekt Nr. 19a). Zurzeit ist die genaue Linienführung der beiden langfristig geplanten Achsen nicht bekannt und wird erst mit der Projektierung konkretisiert. Mit dem aufgenommenen Beseitigungsrevers im Gestaltungsplan werden die Ersteller der späteren Verkehrswerke von Mehrkosten entbunden.

## **7 Planungsverfahren**

Die Planungsarbeiten wurden im Frühjahr 2002 aufgenommen. Aufgrund der positiven Antworten des Kantons im Mai 2002 konnte auf der Basis der Landumlegungspläne und des beratenden SGV ein erster GP-Entwurf erstellt und im März 2003 eingereicht werden. Die Gemeinde Bassersdorf sah vorerst von einer Vorprüfung ab, da aus ihrer Sicht diverse offene Konflikte zu klären waren. Diese konnten im Beisein der Gemeindevertreter, des Kreisplaners ARV und des Vertreters des SGV teilweise geklärt werden. Im September 2003 erfolgte die erneute Eingabe des Gestaltungsplans zur Vorprüfung, Anhörung und öffentlichen Auflage. Letztere erfolgte vom 19. September bis 18. November 2003 auf der Gemeinde.

Am 18. Dezember 2003 wurden die differierenden Sachfragen mit den Vertretern der Bauverwaltung Bassersdorf erörtert. Bereits vorgängig konnten wesentliche Divergenzen beigelegt werden (ANL/Bodenschutz). In der Folge wurden mit der GP-Bereinigung weitere Anliegen in Plan und Vorschriften aufgenommen. Einige Einwendungen konnten dagegen nicht berücksichtigt werden, das sie entweder nicht Gegenstand des Gestaltungsplans sind, keiner öffentlich-rechtlichen Festlegung bedürfen oder durch gesetzliche Vorgaben bereits erfüllt sind.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann der Gemeindeversammlung eine ausbalancierte und für den Gärtnereibetrieb zukunftsgerichtete Vorlage zum Beschluss vorgelegt werden.