



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE KS 23-0441

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

Ingesa AG			
An	cab		
Vis	lib		
E 14. Aug. 2023			
Kopie an:			

Nr. KS-0441 / 23

vom 10. August 2023

1/4

## Teilrevision privater Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen» – Genehmigung

Gemeinde **Neftenbach**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 3262

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 vom 2. März 2022  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. März 2022  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 2. März 2022
- Ergänzende - Gärtnerei Meier AG – Konzeptstudie fossilfrei DM Horticalor vom 26. November 2020  
Unterlagen

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Am 9. Dezember 1998 hat die Gemeindeversammlung Neftenbach dem privaten Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen» zugestimmt. Mit Verfügung ARE/410/1999 wurde die Vorlage von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Mit dem privaten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlegung der Gärtnerei Meier AG, von ihrem damaligen Standort am Rande des geschützten Dorfkerns von Dättlikon, in das Gebiet Unterwisen (Grundstück Kat.-Nr. 3262) in der Gemeinde Neftenbach geschaffen. Das Gestaltungsplangebiet ist der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Gärtnereibetrieb umfasst die ganzjährige Produktion saisongerechter und frischer Pflanzen für Fachkunden wie Gartencenter, Gärtnereien, Blumengeschäfte, Landschafts- und Friedhofsgärtner und -gärtnerinnen, Gartenbaubetriebe sowie Blumenbörsen. Mit der vorliegenden Teilrevision des privaten Gestaltungsplans werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau des Gärtnereibetriebs und dessen Zukunftssicherung am bestehenden Standort, innerhalb des rechtskräftigen Geltungsberichts, geschaffen.

Zustimmung Der von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 30. November 2022 vorberatene Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen» wurde mit Urnenabstimmung vom 12. März 2023 zugestimmt. Gegen diese Beschlüsse wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 10. Januar 2023 bzw. 19. April 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 beantragt die Gemeinde Neftenbach die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Die mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen» vorgenommenen Änderungen werden begrüsst. Insbesondere der Verzicht auf die bis anhin mögliche Wohnnutzung in der kantonalen Landwirtschaftszone wird als zweckmässig erachtet. Mit der vorgesehenen Absicht die Gewächshäuser zu 80% ohne fossile Brennstoffe zu beheizen, werden zudem die zwischen Branchenverband und Bund ausgehandelten Zielsetzungen gemäss Branchenstrategie für die Gemüse-, Beeren- und Zierpflanzenproduktion erfüllt.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Der Baubereich für Gewächshäuser wird nach Norden hin Richtung Tobelbach zu Lasten der bisher bezeichneten Baubereiche für ein Wohngebäude sowie den Autounterstand erweitert. Das anfallende Dachwasser von den Gewächshäusern wird im hierfür vergrösserten Regenwasserspeicherbecken gesammelt und dient der Pflanzbewässerung. Aufgrund marktwirtschaftlicher wie auch ökologischer Überlegungen wird die Wärmebedarfsabdeckung inskünftig zu mindestens 80% ohne fossile Brennstoffe erzeugt. Dies soll prioritär mittels Pelletheizung erfolgen. Für die Anordnung von Pelletkessel und Wärmespeicher (Baubereich C) sowie Pelletsilo (Baubereich D) werden zwei zusätzliche neue Baubereiche bezeichnet und hierfür differenzierte Bestimmungen erlassen.  Die Gestaltungsplanvorschriften wurden im Weiteren mit Bestimmungen zum Hochwasser- und Bodenschutz ergänzt. Namentlich geregelt werden die Anforderungen an die Wiederherstellung der Böden bei einem allfälligen Rückbau der Bauten und Anlagen. Im Baubewilligungsverfahren sind sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenen Boden im Detail auszuweisen.
Ergebnis der Genehmigungsprü- fung	Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Dezember 2019, 29. September 2020 sowie 30. September 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde fast vollständig entsprochen.  Dem Antrag auf den jeweiligen Titelblättern des Situationsplans und der Vorschriften die gemäss Gemeindeordnung geforderte Vorberatung durch die Gemeindeversammlung nachzuführen, wurde nicht nachgekommen. Das Titelblatt hat mindestens die gemäss § 5 Abs. 2 der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angeführten Elemente zu enthalten, unter anderem auch der Erlass- und Genehmigungsvermerk. Die Vorlage wurde von der Gemeindeversammlung am 30. November 2022 vorberaten und inklusive Annahmempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 überwiesen. Die Bevölkerung stimmte der Vorlage an der Urnenabstimmung zu, was auf den Titelblättern festgehalten ist. Entsprechend ergibt sich hierzu kein Genehmigungsvorbehalt.

Wir stellen fest, dass im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV bezüglich der Festsetzung von anderen Daten der vorberatenden Gemeindeversammlung sowie der Urnenabstimmung ausgegangen und auf die Nachführung der tatsächlich erfolgten Daten verzichtet wurde.

Gemäss Artikel 4 Absatz 1 wird festgehalten, dass wo nichts anderes bestimmt ist, das kantonale Planungs- und Baugesetz gilt. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur das PBG gilt, sondern auch andere übergeordnete Erlasse.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Neftenbach sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Zuständigkeit für  
Baubewilligungen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bedürfen somit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Bewilligung des kantonalen Amts für Raumentwicklung als zuständige kantonale Behörde. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, sämtliche Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplans der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

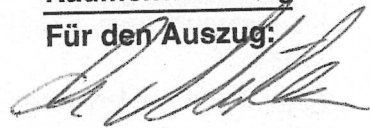
- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG, Unterwisen», welche die Gemeindeversammlung Neftenbach am 30. November 2022 vorberaten und der mit Urnenabstimmung vom 12. März 2023 zugestimmt wurde, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 205.80	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landschaft	Fr. 343.00	106 527 / 83100.20.500
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'330.80	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'879.60</b>	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Neftenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Gärtnerei Meier AG, Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 10. AUG. 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



**Festlegungen:**

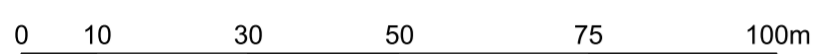
- Beizugsgebiet
- Mantellinien für Bauten
- Baubereich
- Zufahrt und Autoabstellplätze
- Neue Hecken und Gehölze
- Mögliche Anordnung Speicherbecken und Sickermulden (Auenlandschaft)
- Schmutzwasserkanalisation
- absolute Koordinaten (siehe Liste)

**Informationsinhalt:**

- bestehende Bauten
- bestehende Gehölze
- bestehende Entwässerung
- Abstand Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV

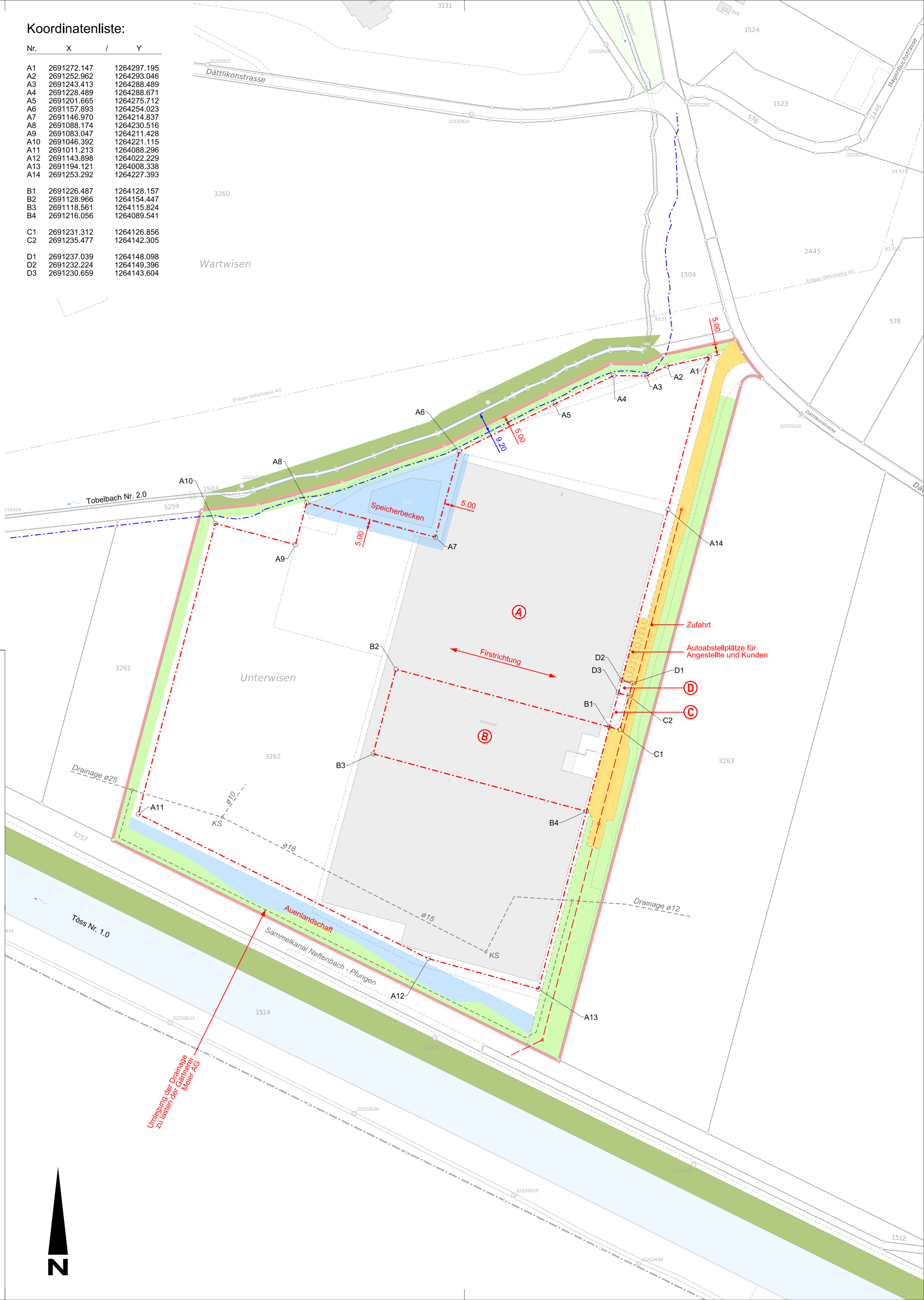
**Koordinatenliste:**

Nr.	X	Y
A1	2691272.147	1264297.195
A2	2691252.962	1264293.046
A3	2691243.413	1264288.489
A4	2691228.489	1264288.671
A5	2691201.665	1264275.712
A6	2691157.893	1264254.023
A7	2691146.970	1264214.837
A8	2691088.174	1264230.516
A9	2691083.047	1264211.428
A10	2691046.392	1264221.115
A11	2691011.213	1264088.296
A12	2691143.898	1264022.229
A13	2691194.121	1264008.338
A14	2691253.292	1264227.393
B1	2691226.487	1264128.157
B2	2691128.966	1264154.447
B3	2691118.561	1264115.824
B4	2691216.056	1264089.541
C1	2691231.312	1264126.856
C2	2691235.477	1264142.305
D1	2691237.039	1264148.098
D2	2691232.224	1264149.396
D3	2691230.659	1264143.604



Plotdatum:	02.03.2022
Format:	60 x 63
Pfad:	I:\4_pla42_rpl421_ande421_093_NEFT421_093_0010_gestaltungsplan_meier8_DATEN\800_dgn421_093_0010si_gestaltungsplan.dgn

Index	Revision	Datum	Zeichnung	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	13.05.2019	sco	std	
B	Eingabe zur Vorprüfung	16.09.2019	sco	std	
C	Eingabe zur 2. Vorprüfung	10.07.2020	sco	std	
D	Öffentliche Auflage und 3. Vorprüfung	30.06.2021	sco	std	
E	Festsetzung	02.03.2022	vom	std	



Nr. 1

**Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen**  
Situation 1:1000

Grundeigentümer/innen: Neftenbach, den .....

Kat.-Nr. 3262

Gärtnerei Meier AG, 8413 Neftenbach

Zustimmung per Urnenabstimmung am: Neftenbach, den .....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

.....

BDV-Nr. ....

<p><b>INGESA AG</b> GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN / GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch</p>	<p>Plan Nr.: 1</p> <p>Projekt Nr.: 421.093.0010</p> <p>Datum: 02.03.2022</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------





## Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen

---

### Vorschriften

Grundeigentümer: Neftenbach, den .....

Kat.-Nr. 3262

Gärtnerei Meier AG, 8413 Neftenbach .....

Zustimmung per Urnenabstimmung am: Neftenbach, den .....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:


.....

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

BDV-Nr. ....

Für die Baudirektion:  
.....

Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Gärtnerei Meier AG</b> Dättlikonstrasse 3 / 8413 Neftenbach T 052 315 16 84 / F 052 315 30 57 r.meier@gaertnereimeier.ch
02.03.2022, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
13.05.2019	Entwurf	Stefan Gilg
16.09.2019	1. Vorprüfung	Daniel Steinlin
10.07.2020	2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
30.06.2021	Öffentliche Auflage und 3. Vorprüfung	Daniel Steinlin
02.03.2022	Festsetzung	Daniel Steinlin

### Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Gärtnerei Meier AG Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach René Meier

Dateiablage:

I:\...\gsplan\_meier\doku\_gültig\421\_093\_0010tb\_korrekturen\_2-vorprüfung\_vorschriften\_rev\_gp\_meier\_20210625.docx

**Inhalt**

1	Zweck .....	4
2	Beizugsgebiet .....	4
3	Bestandteile .....	4
4	Ergänzendes Recht .....	4
5	Bauten .....	4
6	Erschliessung / Versorgung .....	4
7	Übrige Anlagen .....	5
8	Umwelt (Hochwasser- und Bodenschutz) .....	5
9	Empfindlichkeitsstufe .....	5
10	Inkrafttreten .....	5

## 1 Zweck

- 1.1 Mit dem Gestaltungsplan wird der Bau und Fortbestand des Gärtnereibetriebs „Meier AG“ ermöglicht.

## 2 Bezugsgebiet

- 2.1 Das Bezugsgebiet umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3262 im Bezugsgebiet des privaten Landumlegungsverfahrens "Unterwisen" (grundbuchamtlich vollzogen am 22.10.97).

## 3 Bestandteile

- 3.1 Situation 1:1000  
3.2 Vorschriften

## 4 Ergänzendes Recht

- 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt ergänzend das kantonale Planungs- und Baugesetz.  
4.2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

## 5 Bauten

- 5.1 Hautgebäude als auch Teile davon dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten und durch Mantellinien begrenzten Baubereiche A und B erstellt werden. Die Mantellinien definieren die maximal zulässigen Grundrissabmessungen der Gebäude.  
5.2 Der Baubereich A ist der Erstellung von Gewächshäusern vorbehalten. Die Gewächshäuser dürfen eine grösste Höhe von max. 6.0 m aufweisen.  
5.3 Innerhalb des Baubereichs B ist die Anordnung von Gebäuden für die An- und Auslieferung, Produktion, Büros und WC-Anlagen gestattet. Es gilt eine grösste Höhe von max. 7.5 m.  
5.4 Innerhalb der Baubereiche C und D ist die Anordnung von Gebäuden und technischen Ausrüstungen für die Energieerzeugung gestattet. Im Baubereich C gilt eine grösste Höhe von max. 6.0 m. Im Baubereich D gilt eine grösste Höhe von max. 8.5 m.  
5.5 Die Firstrichtung der Bauten hat für die bezeichneten Baubereiche A und B gemäss der Festlegung im Situationsplan 1:1'000 zu erfolgen.

## 6 Erschliessung / Versorgung

- 6.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ostwärts über die Dättlikonstrasse. Diese ist auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 4.5 m auszubauen.  
6.2 Die Plan bezeichnete Zufahrt- und Abstellplatzfläche dient der Verkehrserschliessung und der Bereitstellung von Fahrzeugabstellplätzen für Angestellte und Kunden.  
6.3 Für die Versorgung mit Wasser und Energie sind die Vorschriften der entsprechenden Werke massgebend.  
6.4 Das aus den Produktionsräumen anfallende Schmutzwasser wird dem Sammelkanal zur Kläranlage Pfungen zugeleitet.

- 6.5 Das anfallende unverschmutzte Abwasser, insbesondere das Dachwasser der Gewächshäuser wird den Versickerungsmulden zugeleitet.
- 6.6 Mögliche Lagen und Anordnungen dieser Versickerungsmulden sind in der Situation festgehalten.
- 6.7 Ein Teil der Versickerungsmulden kann im bezeichneten Bereich wasserdicht als massives Speicherbecken erstellt werden, damit das Wasser zur Bewässerung genutzt werden kann.
- 6.8 Im südlichen Bereich zwischen der Mantellinie und der Begrenzung des Bezugsgebiets ist das überschüssige, unverschmutzte Abwasser in als Auenlandschaft ausgebildeten Sickermulden oberflächlich zu versickern.

## 7 Übrige Anlagen

- 7.1 Die in der Situation festgelegten Hecken sind gleichzeitig mit dem Bau der Gewächshäuser anzupflanzen.
- 7.2 Für die Hecken sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu verwenden.
- 7.3 Das Bachgehölz des Tobelbaches ist südseitig bis an die Gewässerabstandslinie zu ergänzen.
- 7.4 Der Streifen zwischen Töss und Gewächshäusern ist als Auenlandschaft möglichst naturnah zu gestalten.

## 8 Umwelt (Hochwasser- und Bodenschutz)

- 8.1 Die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und festzulegen. Mit dem Baugesuch (für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen) ist, entsprechend § 22 Abs. 4 WWG, die Hochwassersicherheit der Bauvorhaben nachzuweisen.
- 8.2 Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- 8.3 Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- 8.4 Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- 8.5 Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

## 9 Empfindlichkeitsstufe

- 9.1 Für das Bezugsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.


## 10 Inkrafttreten

- 10.1 Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



## Teilrevision Privater GP Gärtnerei Meier AG, Unterwisen Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser	Auftraggeber
 <b>Ingesa AG</b> Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	<b>Gärtnerei Meier AG</b> Dättlikonstrasse 3 / 8413 Neftenbach T 052 315 16 84 / F 052 315 30 57 r.meier@gartnereimeier.ch
02.03.2022, Daniel Steinlin	

## Impressum

### Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
13.05.2019	Entwurf	Stefan Gilg
16.09.2019	1. Vorprüfung	Daniel Steinlin
10.07.2020	2. Vorprüfung	Daniel Steinlin
30.06.2021	Öffentliche Auflage und 3. Vorprüfung	Daniel Steinlin
02.03.2022	Festsetzung	Daniel Steinlin

### Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Gärtnerei Meier AG Dättlikonstrasse 3, 8413 Neftenbach René Meier

Dateiablage:

I:\...21\_093\_0010\_gestaltungsplan\_meier\doku\_gültig\421\_093\_0010tb\_aufgabe\_art47rpv\_rev\_gp\_meier\_20220215.docx

## Inhalt

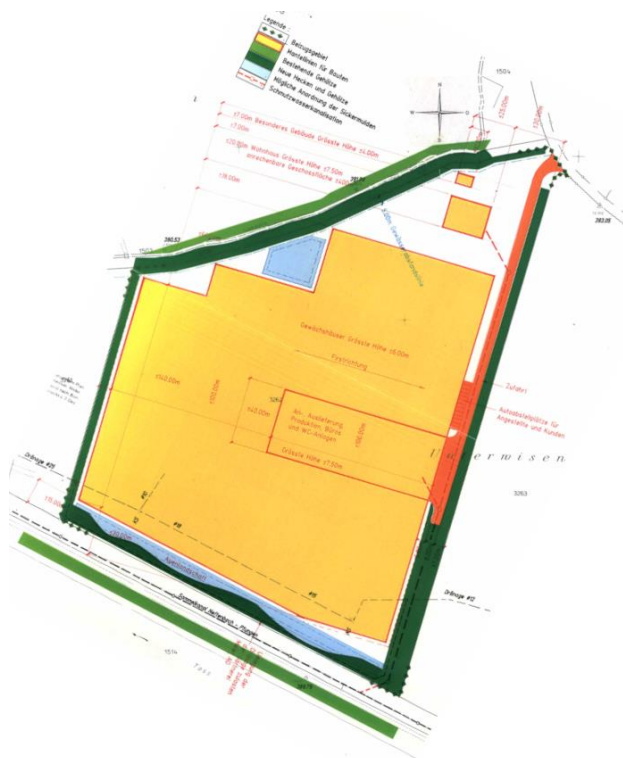
<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Teilrevision .....	4
1.1.1	Änderungen.....	4
1.2	Betreiber.....	4
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV .....	5
<b>2</b>	<b>Planungs- und Baurechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Richtplan.....	6
2.2	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung .....	6
2.3	Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone.....	7
2.4	Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG .....	7
2.5	Verfahren.....	7
<b>3</b>	<b>Projektbeschrieb</b> .....	<b>8</b>
3.1	Zweck der Anlage.....	8
3.2	Abstände .....	8
3.2.1	Gewässerraum / Übergangsbestimmungen .....	8
3.2.2	Gewässerunterhalt Tobelbach .....	8
3.3	Nutzweise / Einwirkungen .....	8
3.4	Wasser / Energie / Entwässerung.....	9
3.5	Standort.....	9
3.6	Verkehrerschliessung.....	9
<b>4</b>	<b>Planungsziel</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte Gestaltungsplan</b> .....	<b>10</b>
5.1	Bestandteile.....	10
5.2	Regelungstiefe .....	10
5.3	Gestaltungsplanvorschriften.....	10
5.3.1	Baubereiche .....	10
5.3.2	Lage und horizontale Abmessungen der Bauten .....	10
5.3.3	Gesamthöhe.....	10
5.3.4	Formale Anpassungen .....	10
<b>6</b>	<b>Nachweise und Beurteilung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Bodenschutz.....	11
6.1.1	Umgang und Verwertung bestehender Boden.....	11
6.1.2	Wiederherstellung von Böden .....	11
6.1.3	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV).....	11
6.2	Grundwasser .....	12
6.3	Hochwasserschutz .....	12
6.3.1	Ausgangslage.....	12
6.3.2	Festlegungen im Gestaltungsplan.....	13
6.4	Energienutzung .....	13
6.5	Bepflanzung .....	13
6.6	Siedlungsgebiete.....	14
<b>7</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>15</b>
8.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.....	15
8.2	Öffentliche Auflage .....	15
8.3	Festsetzung.....	15

## 1 Ausgangslage

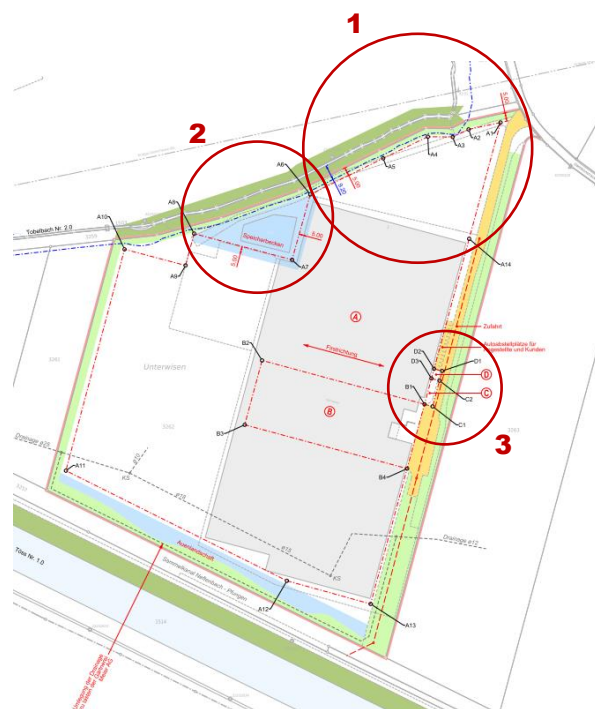
### 1.1 Teilrevision

Zusammen mit dem Kanton Zürich wurde im Gebiet Unterwisen im Jahr 1997 eine private Landumlegung durchgeführt. Mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG wurden die Voraussetzungen geschaffen, um den Gärtnereibetrieb in die Tössebene auf die Parzelle Kat.-Nr. 3262 zu verlegen.

Der bestehende Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3262, welches eine Grösse von 54'998 m<sup>2</sup> aufweist. Der Gestaltungsplanperimeter bleibt mit der Teilrevision unverändert.



Rechtsgültiger Stand Gestaltungsplan vor der Teilrevision



Teilrevision Gestaltungsplan

○ Bereiche mit Änderungen

#### 1.1.1 Änderungen

1. Die im ursprünglichen Gestaltungsplan im nördlichen Bereich festgesetzten Baubereiche für ein Wohngebäude und eine zugehörige Garage entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Gärtnerei. Stattdessen soll der **Baubereich für Gewächshäuser erweitert** werden. Der Verzicht auf die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone ist raumplanerisch sinnvoll.
2. Zusätzlich wird die Fläche für das **Regenwasserspeicherbecken vergrößert**, damit das anfallende Dachwasser von den Gewächshäusern optimal für die Pflanzbewässerung genutzt werden kann.
3. Die für die **Versorgung mit erneuerbarer Energie** zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans neu ausgeschieden. (Neue Baubereiche C + D)

Die **Teilrevision** des Gestaltungsplans "Gärtnerei Meier AG" regelt die planungsrechtlich erforderlichen Festlegungen für die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Bezugsgebietes.

### 1.2 Betreiber

Gärtnerei Meier AG  
Dättlikonstrasse 3  
8413 Neftenbach

### **1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen der Teilrevision zu behandeln sind.

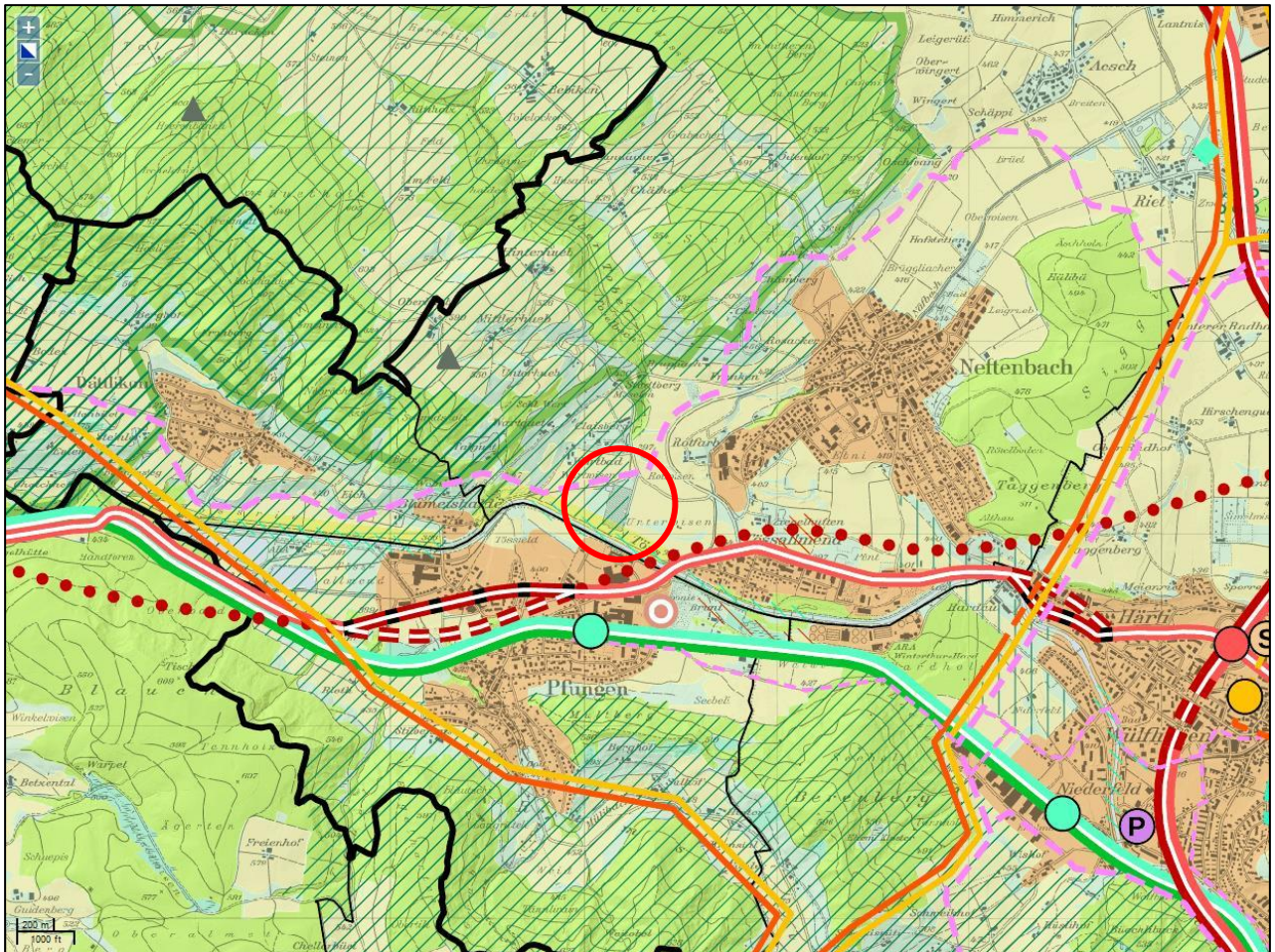
Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

## 2 Planungs- und Baurechtliche Situation

### 2.1 Kantonaler Richtplan

„Der Kanton sorgt dafür, dass bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG) folgende Grundsätze beachtet werden:

In Landschaftsschutzgebieten dürfen entsprechende Zonen nur ausgeschieden werden, wenn diese Nutzung gemäss überkommener Schutzverordnung ausdrücklich zulässig ist. Auf die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ist besonderer Wert zu legen. Wenn möglich und soweit es die lufthygienischen Vorgaben zulassen, sollen Bauten und Anlagen zur Schonung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume an bestehende Siedlungen industriell-gewerblicher Art angegliedert werden.



Im aktuellen kantonalen Richtplan ist das Areal nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

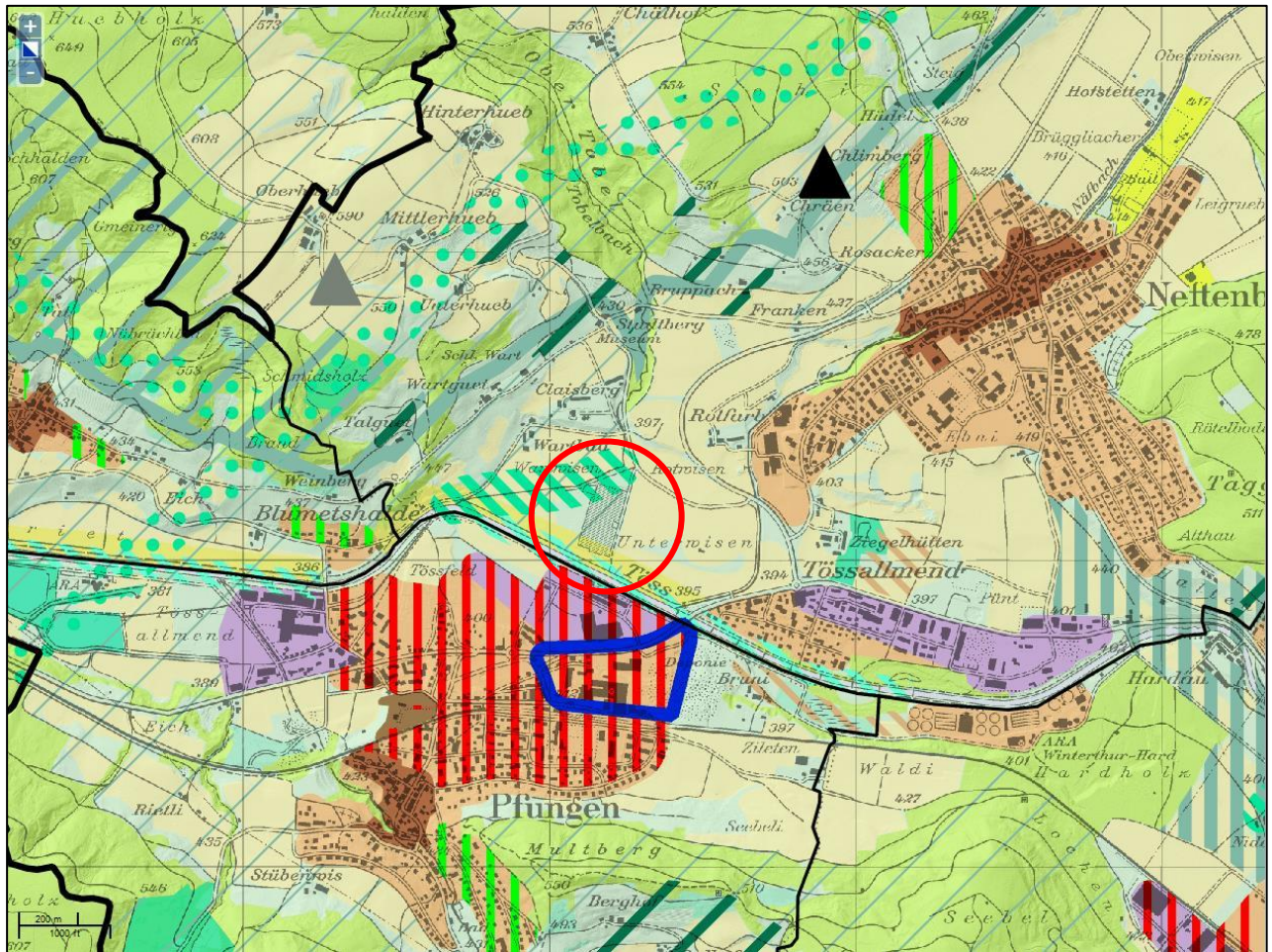
### 2.2 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Stand RRB Nr. 1071/2016:

Das Landwirtschaftsgebiet mit den bezeichneten Fruchtfolgeflächen wird aus dem kantonalen Richtplan übernommen. Das Landwirtschaftsgebiet kann durch verschiedene raumplanerische Anordnungen überlagert werden:

- Erholungsgebiete
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Festlegungen betreffend den ökologischen Ausgleich

Bei Festlegungen, die die landwirtschaftliche Nutzung einschränken, sind bei Bedarf Konzepte für einzelne Teilräume zu erarbeiten. Diese haben die aktuellen Interessen der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Erholungsnutzung sowie der Versorgung in Einklang zu bringen.



Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist der nördliche Bereich des Gestaltungsplangebiets entlang des Tobelbachs als Gewässerrevitalisierung ausgeschieden.

Weiter sind zum Thema Landwirtschaft oder Fruchtfolgeflächen keine Angaben enthalten.

### 2.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone

Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG wurde 1999 von der Baudirektion genehmigt. Da sich die Parzelle Kat.-Nr. 3262 ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss die Teilrevision des Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend an die Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

### 2.4 Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG

Der von der Baudirektion am 08.04.1999 mit Beschluss Nr. 410 genehmigte private Gestaltungsplan „Gärtnerei Meier AG“ behält weiterhin seine Gültigkeit. Das Bezugsgebiet umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3262.

### 2.5 Verfahren

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Erweiterung der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3262 ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

### 3 Projektbeschreibung

#### 3.1 Zweck der Anlage

Ganzjährige Produktion saisongerechter, attraktiver und frischer Pflanzen für Fachkunden wie Gartencenter, Gärtnereien, Blumengeschäfte, Landschafts- und Friedhofsgärtner, Gartenbauer und Blumenbörsen.

Die Parzelle Kat.-Nr. 3262 ist bereits zum grossen Teil mit Gewächshäusern überbaut.

Die vorliegende Teilrevision umfasst insbesondere die Erweiterung des Baubereiches (ca. 0.3 ha) für Gewächshäuser gegen Norden unter Aufhebung der beiden Baubereiche für das Wohnhaus und besondere Gebäude.

#### 3.2 Abstände

Gegenüber der östlichen Parzellengrenze wird der bestehende Abstand von 18 m für die Erweiterung beibehalten.

Gegenüber der Parzellengrenze gegen Nordwesten (Grundeigentum AWEL) wird, wie bis anhin, ein Abstand von min. 5.0 m respektiert.

##### 3.2.1 Gewässerraum / Übergangsbestimmungen

Da in der Landwirtschaftszone bis dato keine Gewässerräume ausgeschieden werden, gelten die Vorschriften gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters weist der Tobelbach eine Gewässersohle von 1.20 m auf. Demzufolge ist gemäss den Übergangsbestimmungen ein Uferstreifen von 9.20 m freizuhalten. Dieser Uferstreifen wird durch den erweiterten Baubereich nicht tangiert.



##### 3.2.2 Gewässerunterhalt Tobelbach

Gemäss kantonaler Vorprüfung war zu klären, ob die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt durch die Gemeinde gewährleistet ist. Mit dem Gewässerabstand gemäss Übergangsbestimmung von 9.20 m und dem Abstand der Mantellinie von 5 m zur Gewässerparzelle ergibt sich insgesamt ein Gewässerabstand zwischen 10 m und 12 m. Gemäss Rückmeldung der Gemeinde vom 09.07.2021 genügt der projektierte Abstand für den Gewässerunterhalt und die Mantellinie muss somit nicht zurückgesetzt werden.

#### 3.3 Nutzweise / Einwirkungen

Die zulässige Nutzweise umfasst Bauten und Anlagen, soweit sie für den Gärtnereibetrieb notwendig sind. Das ursprünglich geplante Wohnhaus mit besonderem Gebäude wird nicht realisiert und die dafür vorgesehenen Baubereiche aufgehoben.

In der Landwirtschaftszone sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend. Diese Werte dürfen vom Gärtnereibetrieb nicht überschritten werden. Bedeutende Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass sich spezielle Lärmschutzmassnahmen erübrigen.

### **3.4 Wasser / Energie / Entwässerung**

Die für die Versorgung mit erneuerbarer Energie zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans neu ausgeschieden. Innerhalb dieser neuen Baubereiche C und D sind die Anordnung eines Pelletkessels und Wärmespeichers vorgesehen.

Der Bereich «Mögliche Anordnung Speicherbecken» dient der Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Regen-/Dachwassers von den Gewächshäusern. Ein Speicherbecken kann in massiver Bauweise erstellt werden. Das gesammelte Regenwasser soll in erster Priorität der Pflanzenbewässerung zugeführt werden. Das Übrige Regenwasser wird über die Sickermulden (Auenlandschaft) oberflächlich versickert.

### **3.5 Standort**

Die Teilrevision beinhaltet keine Vergrösserung des Bezugsgebietes. Beim Gärtnereibetrieb handelt es sich um eine landwirtschaftliche Sondernutzung. Es sind keine raumplanerischen Anliegen ersichtlich, die gegen eine geringe Vergrösserung der Gewächshausfläche sprechen.

### **3.6 Verkehrserschliessung**

An der bestehenden parzelleninternen Erschliessung über die bestehende Zufahrt parallel zur östlichen Parzellengrenze werden keine Anpassungen gemacht.

## **4 Planungsziel**

Die Teilrevision des Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» regelt die planungsrechtlich erforderlichen Festlegungen für die Erweiterung des Baubereichs für Gewächshäuser im bestehenden Bezugsgebiet.

## 5 Inhalte Gestaltungsplan

### 5.1 Bestandteile

Die Teilrevision Gestaltungsplan «Gärtnerei Meier AG» umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

### 5.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Anpassung der Baubereiche)
- Gebäudehöhen mit Festlegung der max. Gebäudeoberkantenkote
- Regenwasserentwässerung-/Nutzung (Anpassung Fläche für Speicherbecken)

### 5.3 Gestaltungsplanvorschriften

#### 5.3.1 Baubereiche

Der bestehende Baubereich für Gewächshäuser wird gegen Norden um ca. 0.3 ha vergrössert.

Für die Versorgung mit erneuerbarer Energie (Holzpelletsheizung) wird eine zusätzliche Fläche von rund 130 m<sup>2</sup> ausgeschieden (Baubereiche C und D).

#### 5.3.2 Lage und horizontale Abmessungen der Bauten

Alle Bauten dürfen ausschliesslich innerhalb der definierten Baubereiche erstellt werden.

#### 5.3.3 Gesamthöhe

Die max. Gesamthöhe für die Gewächshäuser im erweiterten Baubereich beträgt 6.0 m, analog dem bisherigen Bereich für Gewächshäuser. Im Baubereich D (12 m<sup>2</sup> Grundfläche) gilt zur Aufstellung des Wärmespeichers eine grösste Höhe von max. 8.5 m.

#### 5.3.4 Formale Anpassungen

Zur besseren Verständlichkeit wurden einige formale Anpassungen, ohne inhaltliche Änderung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes vorgenommen. Unter anderem wurde die Legende des Situationsplans präzisiert und bisher nur im Plan dargestellte Festlegungen, ohne materielle Änderungen, in die Vorschriften übernommen.

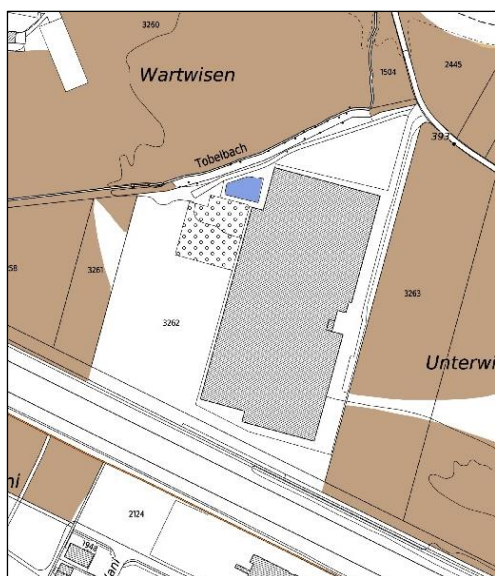
## 6 Nachweise und Beurteilung

### 6.1 Bodenschutz

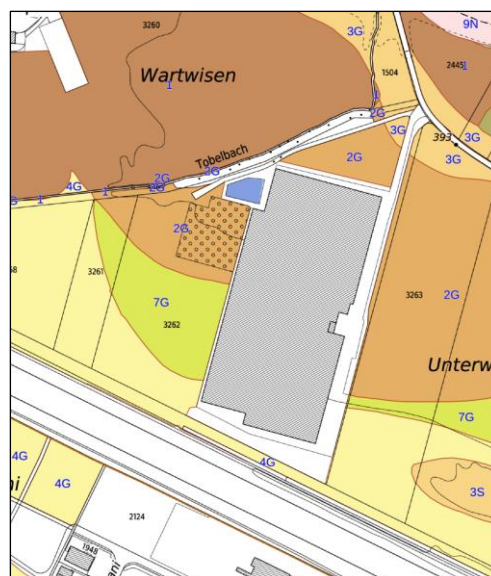
#### 6.1.1 Umgang und Verwertung bestehender Boden

Die Bodenkarte des Kantons Zürich weist im Bereich des neuen Baufelds tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 2 aus. Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen liegen nicht vor. Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenem Boden im Detail ausgewiesen werden. Die entsprechenden Bestimmungen wurden unter Ziffer 8 in die Vorschriften aufgenommen. Die Teilrevision beansprucht keine Fruchtfolgeflächen.

#### Fruchtfolgeflächen



#### Nutzungseignungsklasse 2

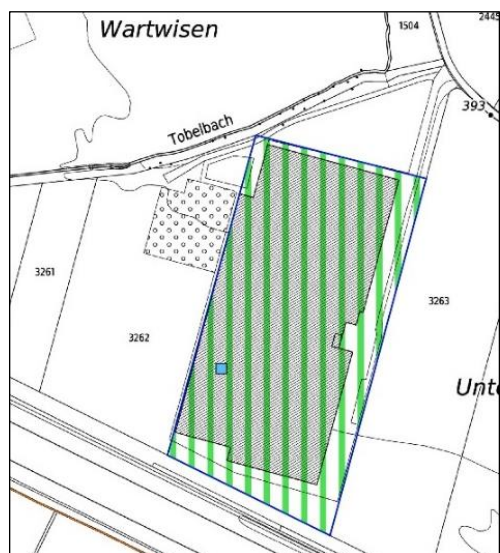


Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-Browser ZH)

#### 6.1.2 Wiederherstellung von Böden

Bei einem allfälligen Rückbau sind die Böden wieder mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

#### 6.1.3 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)



Gemäss Plan der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegen keine Stellen mit gesicherten Hinweisen auf Belastung des Bodens innerhalb der Baubereichserweiterung für Gewächshäuser. In den Baubereichen C + D wird nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Boden abgetragen. Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (GIS-Browser ZH)

## 6.2 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> gemäss 5 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

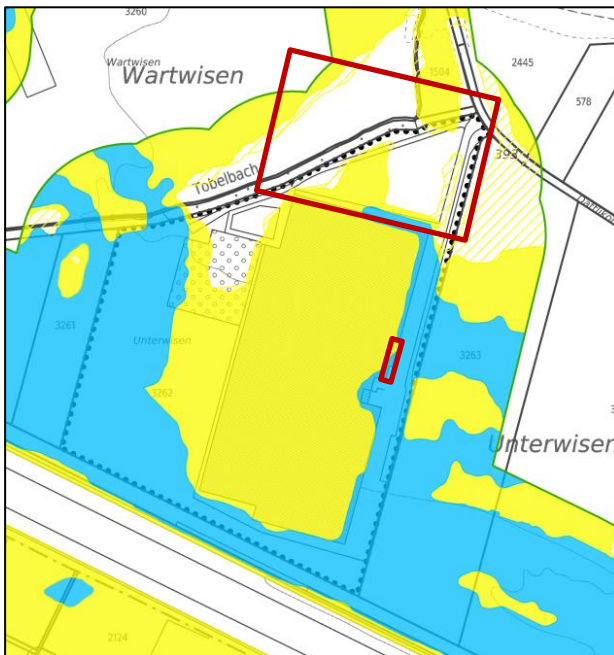
Bei Vorliegen eines Bauprojektes ist zu prüfen, ob Fundamente oder Tiefbauten (z.B. ein Retentionsbecken für Regenwasser) unter den höchsten Grundwasserspiegel eintauchen. In diesem Fall ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes Und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich und das Bauprojekt ist dem AWEL, Abt. Gewässerschutz, zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.

## 6.3 Hochwasserschutz

### 6.3.1 Ausgangslage

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht überschreiten und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

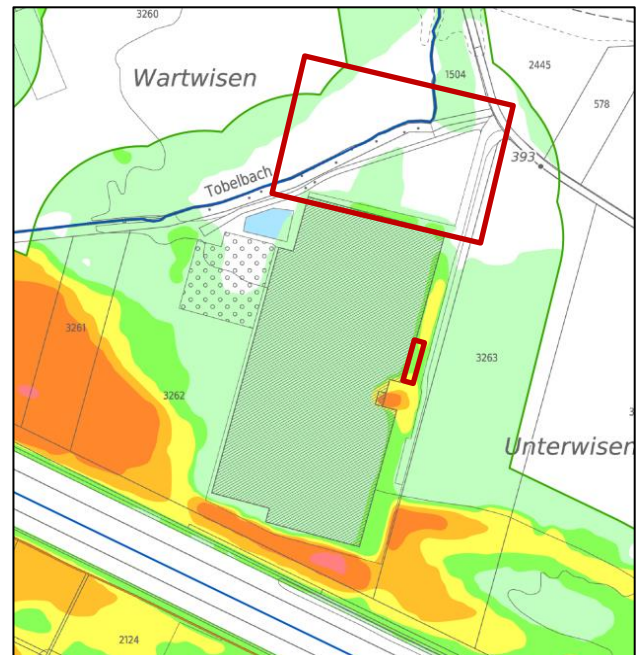
Das von der Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich gemäss der synoptischen Gefahrenkarte mehrheitlich im Hochwassergefahrenbereich mit geringer Gefährdung (gelb) sowie ohne Gefährdung (weiss).



Naturgefahrenkarte (GIS-Browser ZH)

- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- keine Gefährdung

von der Teilrevision betroffene  
Bereiche für Gebäude



Wassertiefenkarte HQ300 (GIS-Browser ZH)

- < 0.25 m

### 6.3.2 Festlegungen im Gestaltungsplan

Das Gefährdungsbild auf dem von der Teilrevision betroffenen Bereich ist zu gering, um auf Stufe Gestaltungsplan detaillierte Hochwasserschutzmassnahmen zu erlassen und ein entsprechendes Massnahmenkonzept zu erarbeiten.

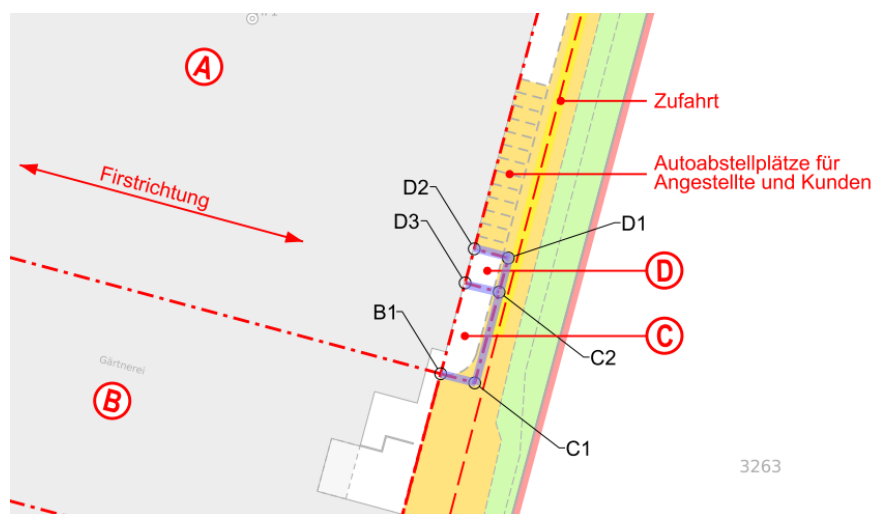
Allfällig notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Einzelfall im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu prüfen und festzulegen. Der Nachweis für erforderliche Gebäudeschutzmassnahmen ist gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL (2017) zu erstellen (Vorschriften Ziffer 8.1).

### 6.4 Energienutzung

Aufgrund der Marktentwicklung und aus ökologischen Überlegungen sucht das Unternehmen Gärtnerei Meier AG Möglichkeiten für eine wirtschaftlich vertretbare und CO<sub>2</sub>-reduzierte Wärmeerzeugung.

Mindestens 80% der Wärme sollen ohne fossile Brennstoffe erzeugt werden. Die Wärmebedarfsdeckung soll prioritär mittels Pelletheizung erfolgen. Die Spitzenlastdeckung mit Heizöl soll erst erfolgen, wenn die Holzheizung die maximale Leistung erreicht hat, der Speicher entleert ist und dennoch der erforderliche Wärmebedarf der Gewächshäuser nicht gedeckt werden kann.

Die für die Versorgung mit erneuerbarer Energie zusätzlich erforderlichen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplans ausgeschieden. Innerhalb des neuen Baubereiches C ist die Anordnung von Pelletkessel und Wärmespeicher vorgesehen. Der Baubereich D dient zur Erstellung eines Pelletsilos. Die bestehende Heizzentrale befindet sich im Baubereich B. Sie wird weiterhin zur Spitzenlastabdeckung benötigt.



Ausschnitt Teilrevision Gestaltungsplan, neue Baubereiche C + D (violett)

Siehe auch Beilage zum Gestaltungsplan: «Gärtnerei Meier AG - Konzeptstudie fossilfrei DM HORTICALOR», DM Energieberatung AG, Paradiesstrasse 5, 5200 Brugg vom 26.11.2020

### 6.5 Bepflanzung

Die Festlegung «Neue Hecken und Gehölze» im Situationsplan reicht in den Uferstreifen des Tobelbachs. Neue, ergänzende Bestockungen im Uferstreifen des Tobelbachs sind im Einvernehmen mit den Wasserbauorganen des AWEL sowie der Standortgemeinde zu planen. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind nur standortgerechte einheimische Pflanzenarten zulässig.

## 6.6 Siedlungsgebiete

Die Erweiterung des Gärtnereibetriebs verursacht keinen zusätzlichen störenden Einfluss für die Bewohner von Neftenbach.

## 7 Fazit

Die Teilrevision des Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» ermöglicht eine Erweiterung des Gärtnereibetriebs auf Kosten einer nicht realisierten Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone. Insbesondere schafft er die räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des Unternehmens am bestehenden Standort. Das bestehende Bezugsgebiet bleibt unverändert und zu diesem Zweck ist der Raumbedarf vor Ort ausgewiesen.

## 8 Verfahren

### 8.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 2. Oktober 2019 wurde die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Gärtnerei Meier AG» bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Die Änderungen werden grundsätzlich begrüsst, insbesondere der Verzicht auf die, bis anhin mögliche Wohnnutzung in der kantonalen Landwirtschaftszone wird als zweckmässig erachtet. Die Planung wurde hauptsächlich bezüglich folgender Punkte angepasst:

- Hochwasserschutz
- Wiederherstellung Bodenfruchtbarkeit
- Formelle Anpassungen

Der Gestaltungsplan wurde hinsichtlich sämtlicher Aspekte überprüft und bereinigt.

Um sicherzustellen, dass dem Genehmigungsverfahren nichts entgegensteht, wurde die Teilrevision des Gestaltungsplanes mit Datum vom 10. Juli 2020 zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 29. September 2020 hat das Amt für Raumentwicklung zu den überarbeiteten Planungsdokumenten Stellung genommen. Die entsprechend angepassten Planungsdokumente wurden parallel zur öffentlichen Auflage nochmals zur Prüfung eingereicht. Die vorliegende, finale Fassung des Gestaltungsplanes wurde bezüglich der kantonalen Anliegen bereinigt.

### 8.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 30.07.2021 bis 28.09.2021 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich somit.

### 8.3 Festsetzung

Der Gestaltungsplan ist gemäss Art. 7 Ziff. 3 lit. d. der Gemeindeordnung Neftenbach vom 24.09.2017 (Inkrafttretung per 01.08.2021) mittels Urnenabstimmung festzusetzen, welche der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung bedarf (Art. 11 Ziff. 6 Gemeindeordnung).

- Gemeindeversammlung: 1. Juni 2022
- Urnenabstimmung: 25. September 2022

Andelfingen, 02.03.2022

**Ingesa AG**



Daniel Steinlin  
Projektleiter

## Gärtnerei Meier AG- Konzeptstudie fossilfrei DM HORTICALOR



*Gärtnerei Meier AG, map.geo.admin.ch*

<b>Versions-Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Verfasser</b>	<b>hauptsächliche Änderungen</b>
1.0	26.11.2020	Gregor Zadori	Erstellung

## Zusammenfassung

Aufgrund der Marktentwicklung und aus ökologischen Überlegungen sucht das Unternehmen Gärtnerei Meier AG Möglichkeiten für eine wirtschaftlich vertretbare und CO<sub>2</sub>-reduzierte Wärmeerzeugung.

Die vorliegende Studie untersucht und vergleicht zwei alternative Wärmeerzeugungs-Varianten mit der bestehenden Wärmeerzeugung (Heizöl). Gegenstand dieser Studie ist der gesamte Wärmeverbrauch der Gewächshausanlage inkl. Büro und Nebenräume, welche an die zentrale Warmwasserheizung angeschlossen sind.

Das Ziel, mindestens 80% der Wärme ohne fossile Brennstoffe zu erzeugen, erreicht sowohl die Variante Pelletheizung als auch die Variante mit einer Luft-/Wasser Wärmepumpe.

Mit der Verwendung von Bioöl für die Spitzenlastabdeckung haben beide Varianten das Potenzial für eine Wärmeproduktion komplett ohne fossile Brennstoffe (Die Nutzung von Bioöl ist jedoch nicht Bestandteil der nachfolgenden Untersuchungen.).

Bezüglich Wärmegestehungspreis, Höhe der Investitionskosten und CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial schneidet die Variante Pelletheizung etwas besser ab. Der Wärmegestehungspreis (exkl. CO<sub>2</sub>-Abgabe, inkl. Fördergelder) der beiden alternativen Varianten wird jedoch identisch, wenn statt auf das klimafreundliche Kältemittel R1234yf das Kältemittel R134 eingesetzt wird.

Sobald das Unternehmen abgewogen und entschieden hat, mit welcher der beiden Varianten es weiter gehen soll, kann ein Vorprojekt mit einer exakten Investitionskostenerhebung gestartet werden. Um von den Fördergeldern zu profitieren, muss der Förderantrag unbedingt vor der Bestellung von Hauptkomponenten (Bsp. Wärmeerzeuger) eingereicht werden.

### 1 Ausgangslage

Im Vorfeld wurde gemeinsam mit dem Unternehmen geprüft, welche alternativen Wärmeerzeugungsvarianten zukünftig in Frage kommen könnten. Nebst einer Holzheizung (was an fast jedem Standort funktioniert), wurden weitere Wärmequellen gesucht. Industrielle Abwärme oder bestehende Wärmeverbände mit einem hohen Temperaturniveau sind in der Gegend um das Gewächshaus keine bekannt. Als Niedertemperaturwärmequellen für eine potenzielle Wärmepumpe kämen Grund- oder Flusswasser, gereinigtes ARA-Abwasser, Erdwärme oder Wärme aus der Umgebungsluft in Frage. Da die Grundwassermächtigkeit am Gewächshausstandort zu gering ist, das Flusswasser der Töss aufgrund der winterlichen Wassertemperaturen ungeeignet ist und keine ARA in erreichbarer Entfernung vorliegt, wurden die Wärmequellen Erdwärme und Umgebungsluft genauer untersucht.

Grundsätzlich ist die Nutzung beider Wärmequellen möglich. Es stellte sich die Frage, welche der beiden Wärmequellen einen günstigeren Wärmepreis liefert. Eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden kann effizienter betrieben werden (unter der Voraussetzung einer Sondenregeneration), als eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe. Hingegen sind die Kosten für den Bau der Erdsonden um ein Vielfaches höher als die Anschaffung eines Luftkühlers für eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe. Ergebnis der Abklärungen war, dass nach knapp 100 Jahren Betrieb die Variante mit einer Erdwärmesonden-Wärmepumpe günstiger ausfallen würde (Investitionskosten vs. Energiekosten).

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde in Absprache mit dem Unternehmen entschieden, die alternativen Wärmeerzeugungsvarianten Holzheizung und Luft-/Wasser-Wärmepumpe genauer zu untersuchen.

Gemäss Unternehmen soll die erneuerbare Wärmeerzeugung mindestens 80% der benötigten Wärme erzeugen können (Energiestrategie JardinSuisse bis 2030).

## 2 Situation

Das Unternehmen Gärtnerei Meier AG produziert in konventioneller Anbauweise am Standort in Neftenbach (ZH) auf einer Gewächshausfläche von rund 22'000 m<sup>2</sup> verschiedene Zierpflanzen. Kunden sind Blumenbörsen, Friedhöfe, Gartencenter und Grossgärtnereien.

Die aktuelle Wärmeerzeugung erfolgt mit Heizöl. Die Wärmeverteilung in die verschiedenen Abteilungen wird mit einem hydraulischen Wärmeverteilnetz, über Ringleitungen und davon abgehenden Heizgruppen sichergestellt. Nebst den Gewächshäusern werden das Büro und weitere Nebenräume mit der Zentralheizung versorgt.



Abbildung 1: Gärtnerei Meier AG, Wärmeverteilbalken in Heizzentrale

### 2.1 Heizwärmebedarf

Gegenstand dieser Studie ist der Wärmeverbrauch der gesamten Gärtnerei. Der Heizwärmebedarf der Gärtnerei wurde anhand der EnAW-Monitoringdaten ermittelt. Zur Plausibilisierung der Daten wurde auf die Heizölrechnungen und die Tankablesungen zurückgegriffen.

Gemäss dem Unternehmen kann das Jahr 2019 bezüglich dem Wärmeverbrauch als repräsentativ betrachtet werden. Der Wärmeverbrauch beträgt 830 MWh (oder 83'450 Liter Heizöl), was einem Nutzwärmeverbrauch von 747 MWh entspricht. Dieser Verbrauch wurde in Absprache mit dem Unternehmen als Referenzwert bestimmt.

#### 2.1.1 Zukünftiger Wärmebedarf

Es ist nicht absehbar, dass in naher Zukunft grössere Energiesparmassnahmen umgesetzt werden, die den Wärmebedarf markant reduzieren würden. Änderungen in der Kulturführung, die den Wärmeverbrauch beeinflussen, sind nicht vorgesehen.

Das Unternehmen plant, bis ca. 2023 die Gewächshausfläche im Norden der Anlage um 2'500 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dieser zusätzliche Verbrauch soll im neuen Wärmekonzept bereits berücksichtigt werden. Die Abschätzung dieses Verbrauchs erfolgt auf Basis der Abteilung 12 (gleiche Kulturführung, identische Gewächshaushülle).

Für die Simulation der verschiedenen Wärmeerzeugungsvarianten wird ein Wärme-Lastprofil auf Stundenbasis benötigt. Um dieses zu erstellen und um den Wärmeverbrauch in einem Normaljahr zu berechnen, wurde eine Wärmeverbrauchssimulation der Gewächshäuser und Nebenräume durchgeführt. Die Plausibilisierung des berechneten Lastprofils erfolgte auf Basis des Tankbuchs und in Absprache mit dem Unternehmen.

Gemäss Wärmeverbrauchssimulation beträgt der zukünftige Nutzwärmeverbrauch in einem Normaljahr **915 MWh Nutzwärme**. Der maximale stündliche **Leistungsbedarf** beträgt gemäss Simulation **1'547 kW**.

### 3 Bestehende Wärmeerzeugung

#### 3.1 Heizzentrale

Die Heizzentrale befindet sich auf der östlichen Seite, ungefähr in der Mitte der Gewächshausanlage. Beide Heizkessel speisen die Wärme in das gleiche Heizungsnetz.

- Bezeichnung **Heizökessel K1**
  - Brennstoff Heizöl EL
  - Heizkessel Viessmann, Jg. 2001 **1'750 kW**
  - Brenner Weishaupt, Jg. 2001 300 – 2'145 kW
  - Rekuperator nicht vorhanden
  - Wärmeabgabe hohe Rohrheizung und Untertischheizung, wenige Warmluftgebläse
- 
- Bezeichnung **Heizökessel K2**
  - Brennstoff Heizöl EL
  - Heizkessel Viessmann, Jg. 2001 **1'120 kW**
  - Brenner Weishaupt, Jg. 2001 300 – 2'145 kW
  - Rekuperator nicht vorhanden
  - Wärmeabgabe hohe Rohrheizung und Untertischheizung, wenige Warmluftgebläse



Abbildung 2: Jahresverlauf Wärmeleistungsbedarf Gewächshäuser simuliert mit ProColor®

Abbildung 2 zeigt (aufgrund besserer Darstellung) die benötigte mittlere Heizleistung über 24 Stunden. Der maximale stündliche Leistungsbedarf beträgt gemäss Simulation 1'547 kW.

Tatsächlich installiert ist eine Wärmeleistung von insgesamt (1'120 kW + 1'750 kW) 2'870 kW.

### 3.2 Zentrale und Disposition

An der bestehenden Heizzentrale ist keine Anpassung nötig. Die aktuell installierte Wärmeleistung ist viel grösser als die effektiv benötigte. Für die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit wird deshalb nur vom Ersatz des Kessels K1 mit 1'750 kW ausgegangen.

Der Kessel K2 kann aus Gründen der Redundanz (Ausfall des neuen Kessels) behalten werden. Da er kaum noch benötigt wird und deshalb nur noch wenige Betriebsstunden aufweisen wird, muss dieser nicht zwangsläufig demontiert werden. Ein weiterer Verwendungszweck könnte sein, den Heizkessel mittelfristig auf die Nutzung von Bioöl (FAME) umzurüsten. Dies würde erlauben, die Heizwärme zu 100% fossilfrei zu erzeugen.

Da Holz beim Verbrennen gleichviel CO<sub>2</sub> abgibt, wie es beim Wachsen der Atmosphäre entzogen hat, gilt die Nutzung von Energieholz als CO<sub>2</sub>-Neutral. Die Emissionen, welche bei der Gewinnung und dem Transport von Holz entstehen, betragen maximal 1% der eingesparten CO<sub>2</sub>-Menge und können daher weitestgehend vernachlässigt werden. Für die Pellets ist die verwendete Energiequelle für die Trocknung entscheidender. Idealerweise erfolgt diese ohne Einsatz fossiler Brennstoffe. Für weiterführende Informationen zum Thema siehe [www.propellets.ch](http://www.propellets.ch)

### 3.3 Pelletkessel

Anhand des simulierten Wärmelastprofils wird ersichtlich, dass ein **Pelletkessel** mit einer Leistung von **300 kW** gut in die Situation passt. Da der Wärmeverbrauch ab Anfang Mai fast auf null zurück geht, muss der Pelletkessel zwischen Mai und Ende Oktober komplett ausgeschaltet werden. Ein Pelletkessel kann im Gegensatz zu einem Heizölkessel die Leistungsabgabe weniger stark reduzieren und sollte aus Gründen der Effizienz und der Emissionswerte, wenn möglich maximal ein Mal pro Tag ein- und ausschalten. Um einen ruhigen Betrieb des Pelletkessels zu gewährleisten und um kleinere Lastspitzen aufzufangen, sollte ein **Wärmespeicher** mit einem Volumen von **80 m<sup>3</sup>** Wasserinhalt in das System eingebunden werden.

Die Spitzenlastabdeckung und Redundanz wird durch den Heizölkessel sichergestellt. Da der maximale Stundenspitz 1'547 kW beträgt, reicht bereits der grössere der bestehenden fossilen Kessel (K1 1'750 kW) aus, um einen Ausfall der Pelletheizung auszugleichen. Der Kessel K2 kann optional in der Heizzentrale belassen werden. Ein Verwendungszweck könnte sein, den Heizkessel mittelfristig auf die Nutzung von Bioöl (FAME) umzurüsten. Dies würde erlauben, die Heizwärme zu 100% ohne fossile Brennstoffe zu erzeugen.

Gemäss Simulation führt diese Konstellation zu einem erneuerbaren **Deckungsgrad** von **81%**.

Für die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit wurde nur vom Ersatz des Heizölkessels K1 ausgegangen.



Abbildung 3: Jahresverlauf Wärmeleistungsbedarf, simuliert mit ProColor®

Abbildung 3 zeigt (aufgrund besserer Darstellung) die benötigte mittlere Heizleistung über 24 Stunden. Mit den oben ausgelegten Wärmeerzeugern wird der Wärmebedarf zu jeder Stunde im Jahr gedeckt.

### 3.4 Zentrale und Disposition

Für die potenzielle Pelletheizung wird als Aufstellungsort der Parkplatz vor den Gewächshäusern vorgeschlagen. Am selben Ort kann auch der Wärmespeicher mit 80 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und das Pelletsilo mit einem Nutzvolumen von 45 m<sup>3</sup> aufgestellt werden.

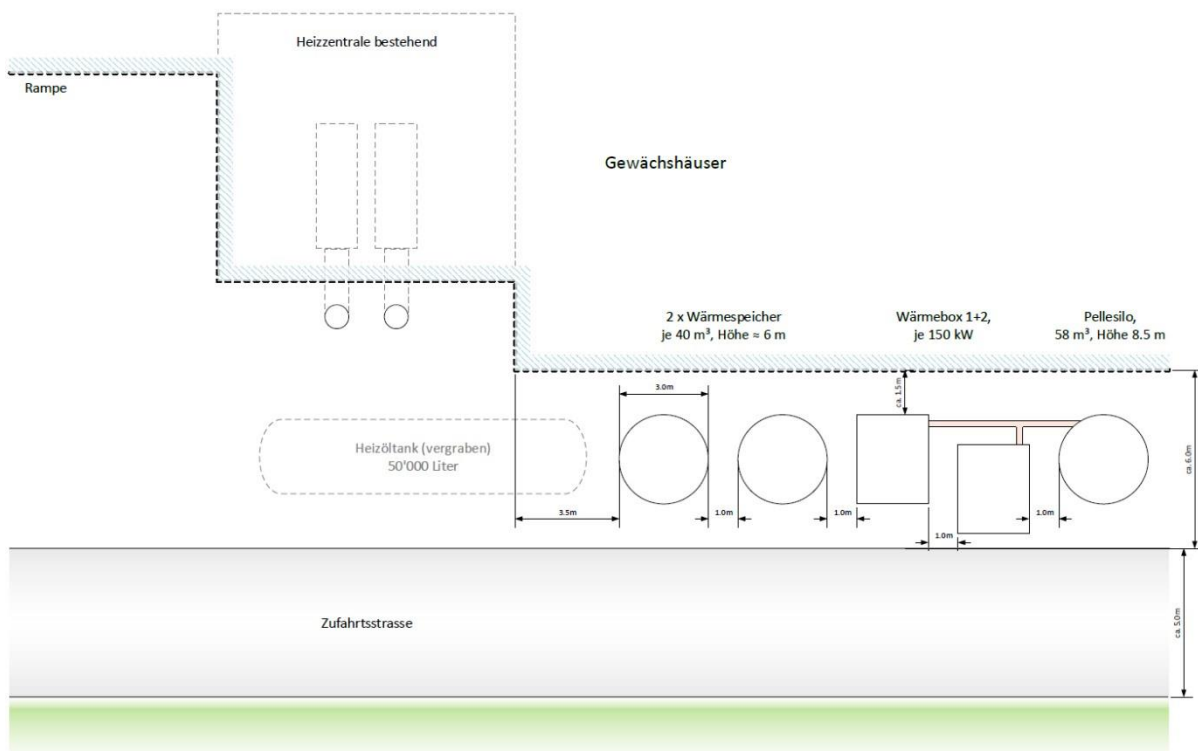


Abbildung 4: Vorschlag Disposition Pelletheizung mit Wärmespeicher und Pelletsilo

### 3.5 Anlagenkonzept

Im vorgeschlagenen Konzept kann entweder ein einzelner Kessel mit 300 kW oder zwei Kessel mit je 150 kW eingesetzt werden. Für die Abschätzung der Wirtschaftlichkeit wurde von einer Zweikesselanlage ausgegangen. Die Aufteilung auf zwei Kessel hat Vorteile im Schwachlastbetrieb und bietet Redundanz bei der Holzwärmeerzeugung.

Die hydraulische Einbindung der Pelletkessel erfolgt parallel zum Wärmespeicher und dem Heizölkessel. Die Wärmespeicher mit jeweils 40 m<sup>3</sup> Wasservolumen werden in Serie geschaltet, um eine möglichst gute Temperaturschichtung im Speicher zu erwirken.

Die Wärmebedarfsdeckung erfolgt mit Priorität durch die Pelletheizung. Die Spitzenlastdeckung mit Heizöl erfolgt erst, wenn die Holzheizung die maximale Leistung erreicht hat, der Speicher entleert ist und dennoch der erforderliche Wärmebedarf der Gewächshäuser nicht gedeckt werden kann.

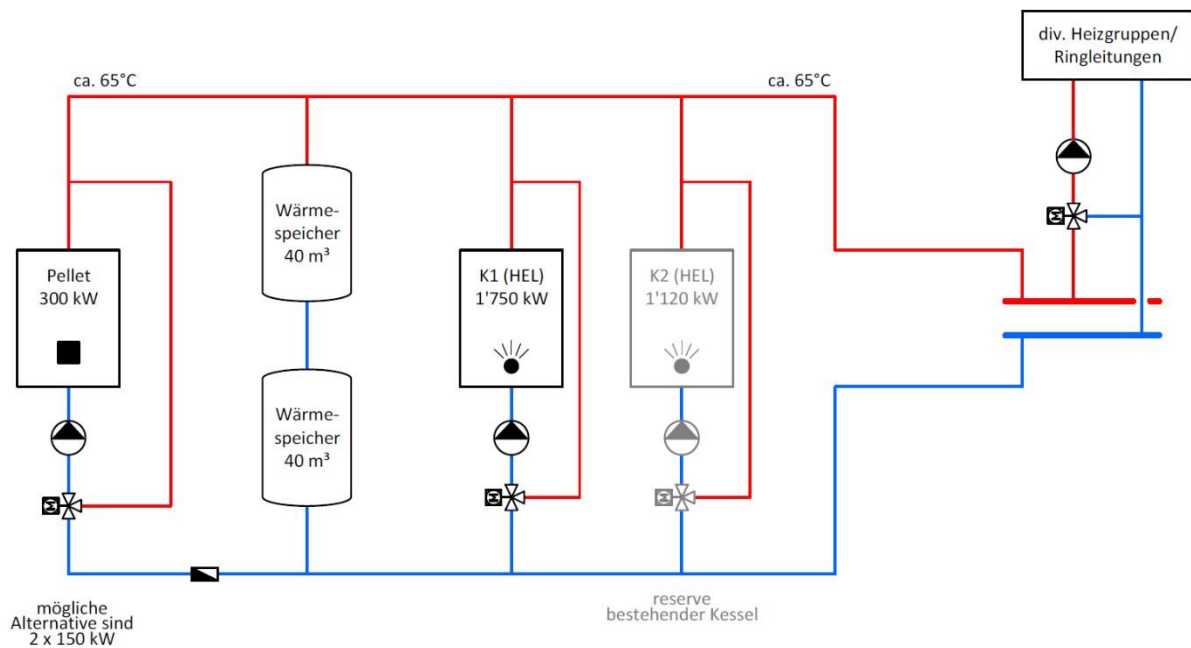


Abbildung 5: Prinzipschema - Einbindung Holzkessel, einer der beiden fossilen Heizkessel reicht aus (Kessel 2 kann optional behalten werden)

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 03.11.2023  
**Öffentlich einsehbar bis:** 03.11.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002068

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Neftenbach, Schulstrasse 7, 8413 Neftenbach

## **Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Gärtnerei Meier AG, Unterwisen" in der Gemeinde Neftenbach, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8413 Neftenbach

### **Angaben zum Inhalt:**

Der Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Gärtnerei Meier AG, Unterwisen" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Neftenbach an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 zugestimmt und von der Baudirektion mit Verfügung KS-0441/23 vom 10. August 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. Oktober 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision Privater Gestaltungsplan "Gärtnerei Meier AG, Unterwisen" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Neftenbach  
Schulstrasse 7  
8413 Neftenbach



## VERFÜGUNG

vom 8. April 1999

### **Neftenbach.** Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. Dezember 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Neftenbach dem privaten Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. März 1999 und des Bezirkrates Winterthur vom 1. Februar 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. März 1999 ersucht die Gemeindeverwaltung Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Verlegung der Gärtnerei Meier AG von ihrem heutigen Standort am Rande des geschützten Dorfkerns von Dättlikon in das Gebiet Unterwisen (Grundstück Kat.-Nr. 3262) in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Neftenbach.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Meier AG, Unterwisen, dem die Gemeindeversammlung Neftenbach am 9. Dezember 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gärtnerei Meier AG, Ausserdorf 16, 8421 Dättlikon

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers, unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 8. April 1999  
982263/Obl/Zst

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

*Ch. Zimmermann*

Kanton Zürich  
Gemeinde Neftenbach

---

# Privater Gestaltungsplan

Gärtnerei Meier AG, Unterwisen

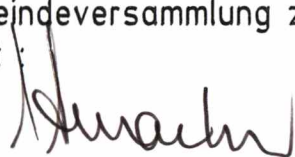
Situation 1 : 1'000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am  
Meier AG :

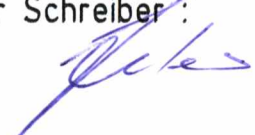
: 9. 7. 98

*R. Meier*  


Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 09. DEZ. 1998  
Der Präsident :

*H. W. ...*  


Der Schreiber :

*J. ...*  


Von der Baudirektion  
genehmigt am - 8. April 1999







BDV Nr. 410199

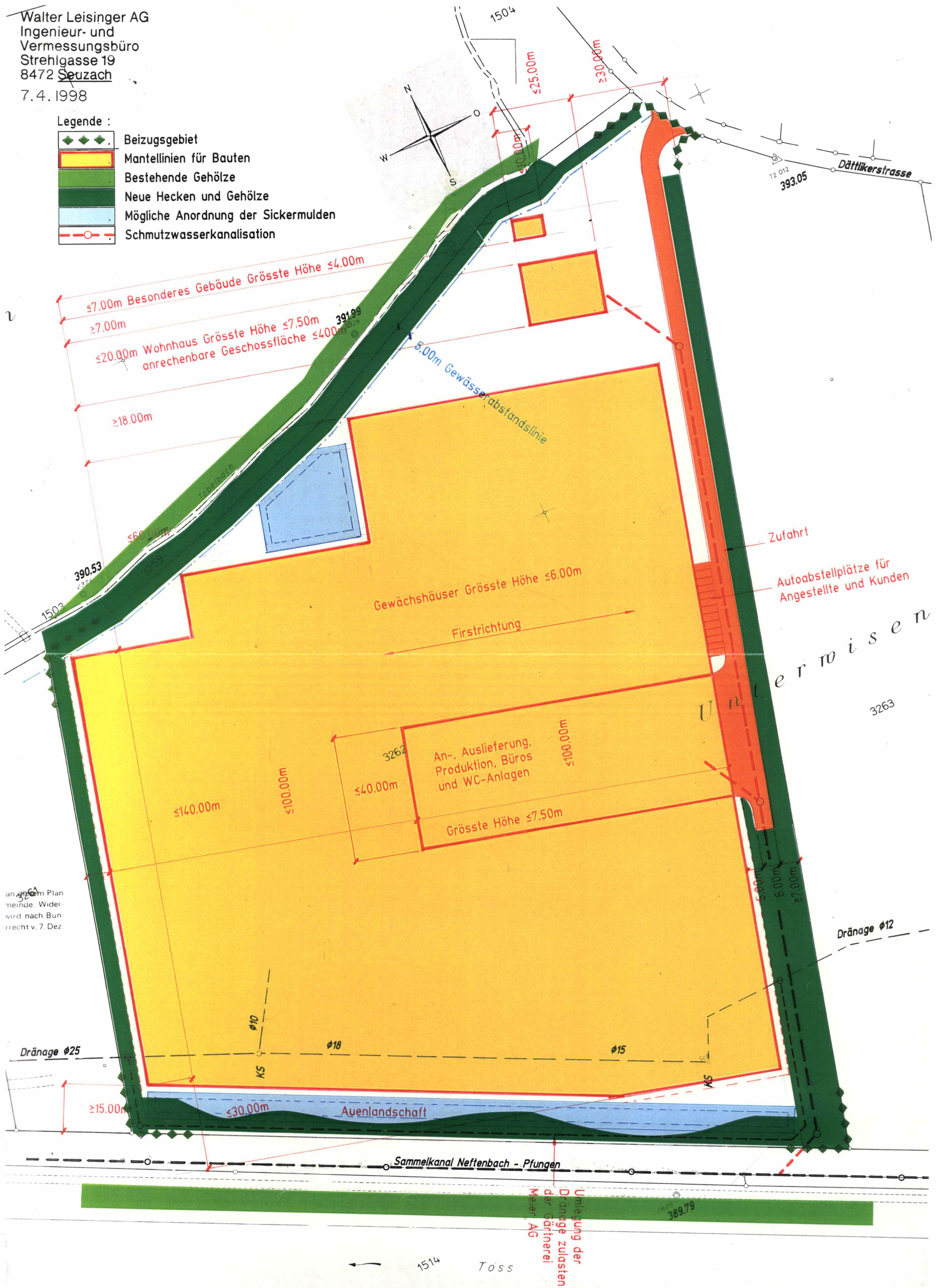
Für die Baudirektion

*Ch. Zimmermann*  


7.4.1998

Legende :

-  Beizugsgebiet
-  Mantellinien für Bauten
-  Bestehende Gehölze
-  Neue Hecken und Gehölze
-  Mögliche Anordnung der Sickermulden
-  Schmutzwasserkanalisation



an diesem Plan  
 meinde. Wider  
 wird nach Bun-  
 recht v. 7. Dez

Umlegung der  
 Dränage zulasten  
 der Gärtnerei  
 Meier AG

Kanton Zürich  
Gemeinde Neftenbach

---

# Privater Gestaltungsplan

Gärtnerei Meier AG, Unterwisen

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am : 9.7.98  
Meier AG :

*R. Meier*  
 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am : 09. DEZ. 1998  
Der Präsident : Der Schreiber :

*M. Bach* *J. Bach*

Von der Baudirektion  
genehmigt am - 8. April 1999

BDV Nr. 410/99

Für die Baudirektion  
*A. Zimmermann*

Gemeinde Neftenbach  
Privater Gestaltungsplan „Meier AG Unterwisen“

---

Vorschriften

1. Zweck

- 1.1 Mit dem Gestaltungsplan wird der Bau und Fortbestand des Gärtnereibetriebs „Meier AG“ ermöglicht.

2. Bezugsgebiet

- 2.1 Das Bezugsgebiet umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3262 im Bezugsgebiet des privaten Landumlegungsverfahrens „Unterwisen“ (grundbuchlich vollzogen am 22.10.97).

3. Bestandteile

- 3.1 Situation 1:1000  
3.2 Vorschriften

4. Ergänzendes Recht

- 4.1 Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt ergänzend das kantonale Planungs- und Baugesetz.

5. Bauten

- 5.1 Die Mantellinien in der Situation 1:1000 definieren die maximal zulässigen Grundrissabmessungen der Gebäude.
- 5.2 Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude sind in der Situation 1:1000 festgehalten.
- 5.3 Die Gewächshäuser dürfen eine grösste Höhe von max. 6.0 m aufweisen. Einzig im An-, Ausliefer- und Produktionsbereich darf dieses Mass auf 7.5 m erhöht werden.
- 5.4 Die grösste Höhe des Wohnhauses darf 7.5 m nicht übersteigen. Die anrechenbare Geschossfläche dieses Gebäudes ist auf max. 400 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Gebäude sind Wohn- und Büroräume zulässig.
- 5.5 Das besondere Gebäude dient als Autounterstand und Einstellgelegenheit. Seine grösste Höhe darf 4.0 m nicht übersteigen.

Kanton Zürich  
Gemeinde Neftenbach

## Bericht

zum privaten Gestaltungsplan „Gärtnerei Meier AG Unterwisen“  
gemäss Art. 26 RPV

### Inhalt

- 1 Heutige Situation
- 2 Neubauvorhaben
- 3 Technische Randbedingungen
  - 3.1 Abstände
  - 3.2 Nutzweise/Einwirkungen
  - 3.3 Erschliessung
  - 3.4 Wasser und Energie
  - 3.5 Abwasser
  - 3.6 Altlasten
- 4 Verhältnis zum Raumplanungsgesetz

## 1 Heutige Situation

Heute befindet sich der Gärtnereibetrieb Meier AG in Dättlikon. Gemäss NHK Gutachten Nr. 858-34/ 1978 und 909-5/ 1979 lässt sich der Betrieb am heutigen Standort nicht rechtsgenügend einordnen. Es wurde eine Verlegung in die Tössebene empfohlen.

Zusammen mit dem Kanton Zürich wurde deshalb im Gebiet Unterwisen eine private Landumlegung durchgeführt, die am 22.10.97 grundbuchlich vollzogen wurde.

Mit dem Gestaltungsplan sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Gärtnereibetrieb auf die Parzelle Kat. Nr. 3262 verlegen zu können.

## 2 Naubauvorhaben

Die Parzelle Kat. Nr. 3262 wird zum grossen Teil mit Gewächshäusern überstellt werden. In mehreren Etappen sollen insgesamt ca. 3.5 ha mit solchen Bauten belegt werden.

Zentral in den Gewächshäusern sind die Einrichtungen für An-, Auslieferung, Produktion und Büros vorgesehen.

Im nordöstlichen Parzellenteil wird zusätzlich ein Wohnhaus samt separatem Garagegebäude vorgesehen.

## 3 Technische Randbedingungen

### 3.1 Abstände

Von der südlichen Parzellengrenze wird ein Abstand von mindestens 15 m vorgesehen.

Gegenüber der östlichen und westlichen Parzellengrenze sind Abstände von 7 m bzw. 18 m vorgesehen und gegenüber der Parzelle des Tobelbaches wird eine Gewässerabstandslinie von 5 m respektiert.

### 3.2 Nutzweise/Einwirkungen

Die zulässige Nutzweise umfasst nebst den Bauten und Anlagen, soweit sie für den Gärtnereibetrieb notwendig sind, ein Wohnhaus.

In der Landwirtschaftszone sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend. Diese Werte werden vom Gärtnereibetrieb nicht überschritten werden. Bedeutende Lärmquellen sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass sich spezielle Lärmschutzmassnahmen erübrigen.

### 3.3 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich von bzw. nach Osten über die Dättlikerstrasse. Soweit diese Strasse nicht auf eine hinreichende Breite ausgebaut ist, muss sie zulasten der Gärtnerei Meier AG auf durchgehend 4.5 m Breite ausgebaut werden.

Parzellenintern erfolgt die Erschliessung über eine Zufahrt parallel zur östlichen Parzellengrenze.

### 3.4 Wasser/Energie

Trink- und Löschwasser müssen vom Gemeindefnetz bis ins Bezugsgebiet geführt werden. Für die Ausgestaltung und Kostenübernahme der entsprechenden Anlagen sind die Werkreglemente der Gemeinde, der EKZ und der Swisscom massgebend.

### 3.5 Abwasser

Das anfallende Dachwasser wird zur Bewässerung wiederverwendet. Dazu werden je im nordwestlichen und im südlichen Parzellenteil Retentionsbecken mit Versickerungsmöglichkeiten für überschüssiges Wasser geschaffen.

Der Bereich südlich der Gewächshäuser soll zu einer wechselfeuchten kleinen Auenlandschaft ausgestaltet werden.

Die bestehende Dränage wird verlegt und südseitig um die Gewächshäuser herumgeführt.

Das verschmutzte Abwasser aus dem Wohnhaus und dem Bereich Produktion/Büros wird in den Sammelkanal Neftenbachpfungen abgeleitet. Mit Pflanzenschutzmitteln belastete Abwässer werden nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

### 3.6 Altlasten

Das Bezugsgebiet ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche ausgewiesen.

Bei den Bauarbeiten wird das anstehende Bodenmaterial fachgerecht - im Sinne der Umweltschutzvorschriften - behandelt werden.

## 4 Verhältnis zum Raumplanungsgesetz

Beim Gärtnereibetrieb handelt es sich um eine landwirtschaftliche Sondernutzung.

Es ist nicht zu bestreiten, dass durch die grossflächigen Gewächshausdächer Blendwirkungen möglich sind. Diese können jedoch durch eine entsprechende Wahl der Glasarten und die gewählte Firstrichtung gemildert werden. Bedingt durch die topografischen Verhältnisse und das bestehende Gehölz längs der Töss sind zudem die Gewächshäuser praktisch nur aus nördlicher Richtung einsehbar, sobald die vorgesehenen Hecken längs der östlichen und westlichen Parzellengrenze die Gewächshäuser einigermaßen abdecken.

Es sind kaum raumplanerische Anliegen ersichtlich, die gegen den vorgesehenen Gärtnereibetrieb sprechen.

## 6. Erschliessung / Versorgung

- 6.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ostwärts über die Dättlikerstrasse. Diese ist auf eine durchgehende Fahrbahnbreite von 4.5 m auszubauen.
- 6.2 Für die Versorgung mit Wasser und Energie sind die Vorschriften der entsprechenden Werke massgebend.
- 6.3 Das aus dem Wohngebäude und den Produktionsräumen anfallende Schmutzwasser wird dem Sammelkanal zur Kläranlage Pfungen zugeleitet.
- 6.4 Das anfallende unverschmutzte Abwasser, insbesondere das Dachwasser des Wohnhauses und der Gewächshäuser wird Versickerungsmulden zugeleitet.
- 6.5 Mögliche Lagen und Anordnungen dieser Versickerungsmulden sind in der Situation festgehalten.
- 6.6 Ein Teil der Versickerungsmulden wird wasserdicht als Speicherbecken erstellt werden, damit das Wasser zur Bewässerung genutzt werden kann.

## 7. Uebrige Anlagen

- 7.1 Die in der Situation festgelegten Hecken sind gleichzeitig mit dem Bau der Gewächshäuser anzupflanzen.
- 7.2 Für die Hecken sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu verwenden.
- 7.3 Das Bachgehölz des Tobelbaches ist südseitig bis an die Gewässerabstandslinie zu ergänzen.
- 7.4 Der Streifen zwischen Töss und Gewächshäusern ist als Auenlandschaft möglichst naturnah zu gestalten.

## 8. Empfindlichkeitsstufe

- 8.1 Für das Bezugsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

## 9. Inkrafttreten

- 9.1 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.